

تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص

إشراف الأستاذ الدكتور:

إبراهيم ملاوي

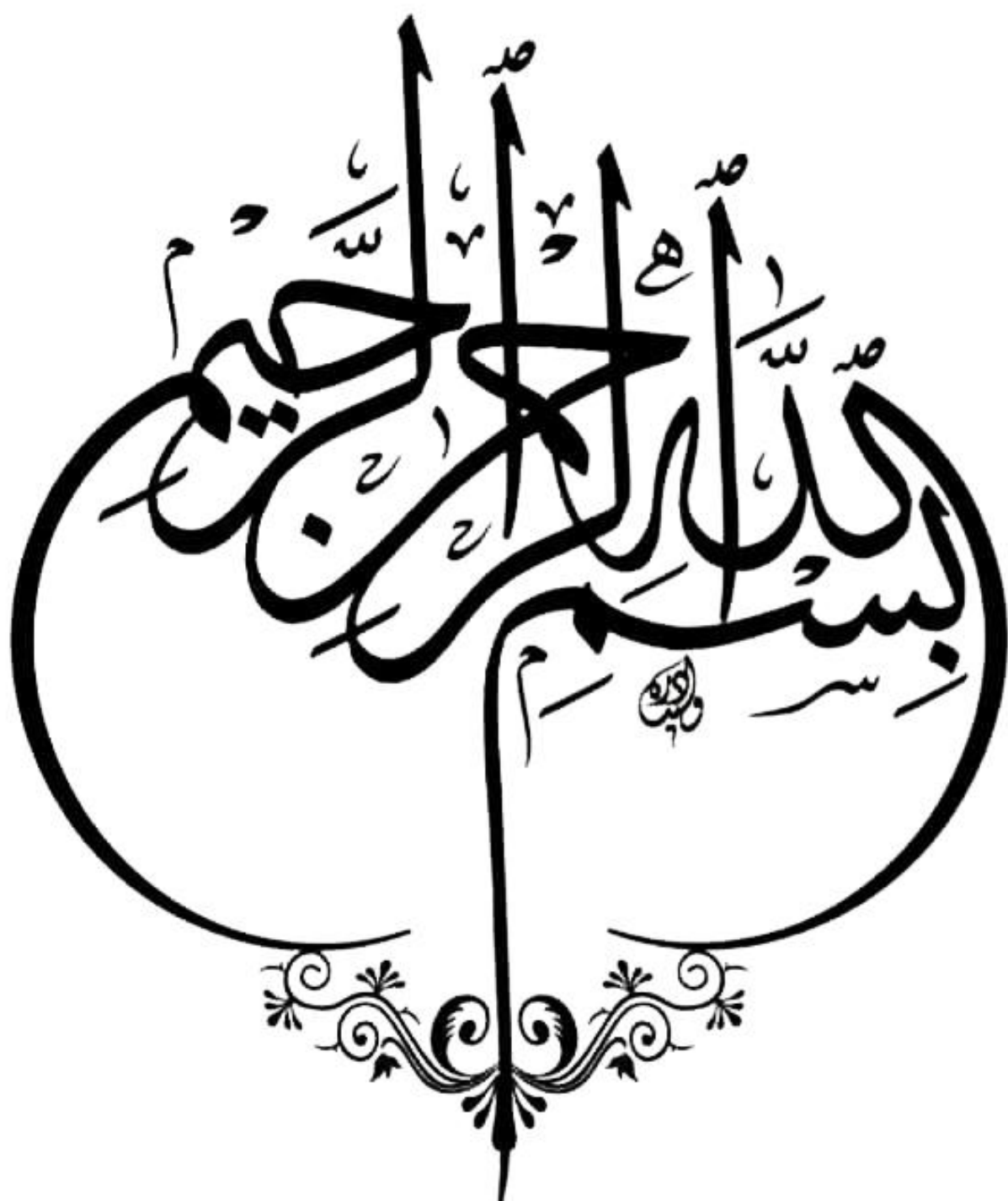
إعداد الطالب:

عبد الرحمان عطية

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
د. عبد العزيز شملال	أستاذ محاضر قسم أ	جامعة ام البواقي	رئيساً
أ.د. إبراهيم ملاوي	أستاذ التعليم العالي	جامعة ام البواقي	مشرفاً و مقراً
د. صورية زردوم	أستاذ محاضر قسم أ	جامعة باتنة 1	عضوا مناقشا
د. بدر الدين براحلية	أستاذ محاضر قسم أ	جامعة عنابة	عضوا مناقشا
د. عادل لموشي	أستاذ محاضر قسم أ	جامعة سوق أهراس	عضوا مناقشا
د. بلال جرافي	أستاذ محاضر قسم أ	جامعة ام البواقي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022



﴿ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ
الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ
وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي
بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴾

سورة النمل الآية 19

تشكرات وعرفان

الحمد والشكر لله حمدا يليق بجلال

إسمه وعظيم سلطانه.

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير:

إلى الأستاذ المشرف على هذه الأطروحة

الأستاذ البروفيسور / إبراهيم ملاوي

إلى الأساتذة أعضاء اللجنة الموقرة

إلى كل من ساعدني ودعمني

ولو بكلمة أو دعاء.

عبد الرحمان عطية

إهداء

أهدي هذا العمل :

إلى روح والدي رحمه الله، إلى والدي حفظها الله التي مع
تقصيري معها ما فتئت تغدق علي بالدعوات.
إلى زوجتي العزيزة، الفاضلة إمتانا وعرفانا بما قدمت لي من
مساعادات وصبرت معي وعلي.
إلى أولادي يحي وطه حفظهما الله ووفقهما في دراستهما
إلى أُمي الثانية وبناتها وأحفادها كل باسمه
إلى أشقائي، أصدقائي، إلى كل من علمني من بداية مشواري
الدراسي إلى غاية الأستاذ الدكتور/ ابراهيم ملاوي، الذي لم
يبخل علي بتوجيهاته القيمة ونصائحه المفيدة
وإلى كل من يجتهد ويصبر ويتحمل ولا يستسلم في سبيل
العلم والنجاح

عبد الرحمان عطية

مقدمة

تقوم الدولة على ثلاثة أركان أساسية هي الشعب والإقليم والسلطة السياسية، هذه الأخيرة تتكلف بتنظيم جميع الشؤون والمصالح الخاصة بالمواطنين، وحماية الإقليم بجميع عناصره (بري بحري وجوي) من التعدي، ونخص بالذكر الأراضي بمختلف أنواعها والعقارات والمنقولات، سواء كانت ملك للخواص أو للمجموعة الوطنية.

وبخصوص أملاك المجموعة الوطنية أو الأملاك الوطنية في الجزائر، فقد مرت بمراحل مختلفة عرف على إثرها الإطار المفاهيمي والنظام القانوني للأملاك الوطنية، عدة تغيرات في أصناف هذه الأملاك وتكوينها وكيفيات إدارتها وتسييرها، حسب كل مرحلة، ويختلف تسيير هذه الأملاك من العهد العثماني إلى زمن الجزائر المستقلة مروراً بالفترة الاستعمارية.

ولقد عرفت الجزائر نظاماً مزدوجاً في مجال الدومين، أي أملاك عامة وأملاك خاصة غداة الاستقلال بعد تمديد العمل بالقوانين الفرنسية، بموجب الأمر رقم 62-157، إلا ما تعارض منه مع السيادة الوطنية، واستمر العمل بالقوانين الفرنسية في مجال الأملاك الوطنية وعرفت هذه المرحلة تطبيقاً يكاد يكون مثالياً لمفهوم النظرية التقليدية للأملاك العامة، من حيث التمييز بين صنفى الملكية الوطنية، فالأملاك الوطنية العمومية تهدف إلى تحقيق النفع العام والمصلحة العامة، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية وتهدف إلى تحقيق المصلحة العامة.

بعدها بدأت الدولة الجزائرية المستقلة في تبني الفلسفة الاشتراكية والاقتصاد الموجه، هذا التوجه الاشتراكي كان له الأثر الكبير في مجال الأملاك الوطنية، مما أدى إلى صدور جملة من القوانين والتنظيمات كان لها الأثر والمساس جزئياً بالمفهوم التقليدي للأملاك الوطنية خاصة مع صدور دستور 1976 وتأكيد على تبني الخيار الاشتراكي.

واستمر المفهوم التقليدي المرتكز على فكرة التمييز بين صنفى الملكية الوطنية في الاضمحلال حتى زال تماماً، بظهور أول قانون يتعلق بالأملاك الوطنية في تاريخ الجزائر المستقلة تحت رقم 84-16 المؤرخ في 30-06-1984، فكرس نظام وحدة الأملاك الوطنية وقضى على مفهوم ازدواجية الأملاك الوطنية، ووحدها في شكل أملاك وطنية دون تمييز واعتبارها تشكل وحدة

متجانسة من حيث الطبيعة القانونية، رغم اختلاف الدور الذي يؤديه كل نوع أو صنف من هذه الأملاك، بالإضافة إلى ظهور مصطلحين جديدين لهما طابع إيديولوجي أكثر منه قانوني، وهما مصطلحا الأملاك الوطنية والمجموعة الوطنية.

ثم دخلت الجزائر أواخر الثمانينات عهد الإصلاحات السياسية والاقتصادية، التي كانت لها إنعكاسات هامة على القواعد التي تخضع لها الملكية العمومية والملكية الوطنية وهذا ما كرسه دستور 1989، الذي تدرج أحكامه في ما يتعلق بالأملاك الوطنية في سياق النصوص الخاصة بالإصلاحات الاقتصادية، التي تؤكد على مبدأ الفصل بين نشاط الدولة وجماعاتها الإقليمية باعتبارهم السلطة العامة وبين نشاطهم التمليكي المحض باعتبارهم مالكي الأملاك.

والجدير بالذكر أن دستور 1989 عرف الأملاك الوطنية في المادتين 17 و18، وعملا بهما فإن الأملاك الوطنية تشمل مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة والجماعات المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، كما أضافت المادة الثانية من القانون رقم 90-30 أنها تتكون من الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية والأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

وبينهما أصدر المشرع العديد من القوانين التي تجسد عودة المشرع إلى النظرية التقليدية للأملاك، بالترقية بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، حيث صدر القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، الذي نص في المادة 24 منه على أن الملكية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية تتكون من الأملاك العمومية والخاصة كما كرس قانوني الولاية والبلدية ذات التصنيف بالنسبة للأملاك الوطنية التابعة لهما، تماشيا مع التوجه الجديد للدولة.

ومحاولة من المشرع الإستجابة للتطورات الحاصلة على جميع الأصعدة السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، تم تعديل القانون رقم 90-30 بموجب القانون رقم 08-14، حيث جاء في المشروع التمهيدي لتعديل القانون رقم 90-30، أن الجزائر تتجه تدريجيا إلى تطوير

إقتصاد سوق حقيقي، تبدو أمامه بعض القواعد التي حددها تشريع الأملاك الوطنية الحالي تجاوزها الزمن إلى حد كبير.

ومنذ ذلك الحين إرتبطت الأملاك الوطنية الخاصة بكل المستجدات القانونية التي طرأت على الساحة الداخلية والإقليمية والدولية، حيث تعبر عن صريح الواقع المتمثل في الإنسحاب التدريجي للدولة من المجال الاقتصادي متجهة نحو خصخصة الاقتصاد الوطني، وذلك في مجالاته التجارية، الصناعية، الزراعية والسياحية، بالإضافة إلى مجال العمران والترقية العقارية.

ويأخذ تدخل الدولة في تسيير أملاكها الخاصة الطابع التعاقدي، وفي ذلك يمكن أن يعد عقد التسيير الوسيلة الفعالة والناجعة في تسيير هذه الأملاك، والتي تعد أهم الثروات التي يركز عليها النظام الاقتصادي، لمساهمة هذا الأخير في تحقيق التطور والازدهار للمجتمع.

غير أن هذه الأموال لن تلعب دورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية المنشودة وزيادة موارد الخزينة العمومية وتثمين الأملاك الوطنية الخاصة وجعلها أكثر مردودية ونجاعة لتحقيق أهداف الدولة، إلا إذا روعيت طرق التسيير العقلاني والإدارة الرشيدة لهذه الأموال، ومن أجل ذلك تم سن العديد من القوانين والتشريعات والتنظيمات في مجال كفاءات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وشروطها.

كما خصص المشرع هياكل إدارية مركزية على رأسها وزير المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية التي لها مصالح خارجية على المستوى الجهوي والمحلي، بالإضافة إلى مسؤولين آخرين معينين أو منتخبين للإشراف على تسيير هذه الأملاك وحمايتها ومراقبة جميع التصرفات التي ترد عليها وإنفاذها، بما يتماشى مع القوانين التي تراعي خصوصية كل ملك عقارا كان أو منقولاً، تابعا للدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية التابعة لهم.

هؤلاء المسؤولين أو الموظفين يمكنهم التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة كتصرف الأفراد في أملاكهم، غير أن المشرع أخضعها لأحكام القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، مع مراعاة الأحكام الواردة في تشريعات أخرى، خاصة القانون المدني، وعمليات

تسيير الأملاك الوطنية الخاصة تتمثل في طرق تكوينها أو اكتسابها وكذا التصرف فيها وإخراجها من ذمة الدولة أو الجماعات المحلية بعقد قانوني سواء توثيقي أو إداري.

أما طرق إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة فهي نوعان، طرق الإقتناء دون مقابل وهي التبرعات (الهبات والوصايا) والأملاك الشاغرة، وطرق الإقتناء بمقابل مالي أو عيني وتتمثل في الشراء والتبادل والشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وأما التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة فيكون إما ناقلا للملكية وذلك بالبيع أو قسمة العقارات المشاعة بين الدولة والخواص وغير ناقل للملكية عن طريق التخصيص أو الإيجار أو الامتياز.

تظهر أهمية الموضوع من خلال الأهمية البالغة التي تكتسيها الأملاك الوطنية الخاصة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للوطن والمواطن على حد سواء كما أنها تهدف إلى تحقيق أرباح ومداخل للخرينة العمومية، ولإبراز هذه الأهمية يجب معرفة الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة والطريقة الأنسب لتسييرها، والأجهزة والمصالح المكلفة بإدارتها وكذا معرفة القوانين ذات الصلة بجميع عمليات تسييرها، هذا من جهة، ومن جهة أخرى معرفة جميع هذه العمليات سواء مكا تعلق بطرق تكوينها وامتلاكها أي إدخالها في ذمة الدولة أو الجماعات المحلية أو طرق التصرف فيها وإخراجها من ذمة مالكيها إلى الأشخاص المعنويين أو الطبيعيين بنقل ملكيتها أو دون نقلها، وبالنتيجة حمايتها والحفاظ عليها وإدارتها بإجراءات سليمة وغير معقدة باعتبارها ثروة للأجيال المتعاقبة ومصدرا هاما للموارد المالية للدولة.

توضيح ومعرفة العقود التي تسيير بها الأملاك الوطنية الخاصة، من ناحية كيفية إبرامها وبيان الإجراءات المتعلقة بها، والكشف على هذه العقود لدى جميع الدراسيين، خاصة الباحثين في المجال العقاري من خلال بيان المنظومة القانونية التي خص بها المشرع تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، ومنه الوقوف على النقائص المؤثرة في نجاعة هذه العقود في تحقيق الأهداف المبرمة من أجله.

إن الأهمية البالغة التي تكتسيها الأملاك الوطنية الخاصة كجزء من الأملاك الوطنية كونها من عناصر السيادة الوطنية من وجهة نظري، هي التي دفعتني إلى الخوض فيها وهي

دوافع ذاتية وموضوعية، فالدوافع الذاتية تتمثل في رغبتني الشخصية في دراسة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الولاية والبلدية، التي أعطاه القانون الحق في التملك والتصرف في أملاكها العقارية والمنقولة كالفرد، وما يطمح إليه المشرع من ذلك، أما الدوافع الموضوعية، فهي مرتبطة بتعامل المشرع مع الأملاك الوطنية الخاصة، خاصة منذ تبنيه لنظام ازدواجية الأملاك وصدور القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، وما تلاه من قوانين سواء في مجال تسيير هذه الأملاك أو في مجال الهياكل المسيرة لها على المستوى المركزي والجهوي والمحلي، مما يستدعي دراسة فعالية هذه القوانين والتنظيمات واللوائح وإبراز مواطن الخلل فيها من أجل تعديلها بما يتماشى والهدف الذي قصده المشرع من خلال تبنيه لنظام ازدواجية الأملاك الوطنية.

الإشكالية:

إن تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بطريقة فعالة يؤدي إلى تحقيق أهداف المشرع والسلطة القائمة، ويكون ذلك بفعالية القوانين والتشريعات ذات الصلة بتسييرها وإدارتها، حتى تؤدي في النهاية إلى التنمية المستدامة في جميع المجالات وتحقيق المصلحة العامة والربحية لمالكها في نفس الوقت.

من أجل ذلك دأب المشرع على إجراء تعديلات عديدة في القوانين المسيرة للأملاك الوطنية الخاصة أو الهياكل المكلفة بإدارتها أو صلاحيات رؤساء الإدارات والمجالس المنتخبة التي تتخذ قرارات الإكتساب أو التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة، هذا ما يجعلنا نتساءل عن مدى فعالية هذه القوانين في خلق ديناميكية حقيقية للأملاك الوطنية الخاصة دون المساس بخصوصيتها كجزء من الأملاك الوطنية، وهو ما نطرحه في الإشكالية الرئيسية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع في القوانين المختلفة التي سنها لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، لاسيما في الجوانب المتعلقة بالعقود التي تبرمها الدولة والجماعات المحلية من أجل إكتساب هذه الأملاك أو التصرف فيها؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية التساؤلات التالية:

- ما هو الإطار القانوني لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة؟

- ما هي الإدارات المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة؟

- كيف يتم إكستاب الأملاك الوطنية الخاصة؟

- ما هي طرق التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة؟

إن أهداف دراسة هذا الموضوع تنبثق من أهمية الأملاك الوطنية الخاصة وضرورة الإهتمام بها وإعطائها المكانة اللائقة ضمن النظام القانوني الجزائري، وباعتبار الأملاك الوطنية الخاصة أساس وقاعدة لتجسيد وتحقيق المردودية والربحية لمالكيها، وتكريس إستقلالية الإدارة المحلية المالكة لهذه الأملاك في تسييرها مع ضرورة تفعيل الرقابة البعدية على تصرفاتها، كون الأملاك الوطنية الخاصة تكتسي طابع السيادة، هذا ما يتعلق بالأهداف العملية، أما الأهداف العلمية التي نطمح لها، فأهمها المساهمة في إثراء المكتبة العلمية بمرجع يشمل دراسة عامة، تبرز ماهية الأملاك الوطنية الخاصة ومكانتها الهامة، بالإضافة إلى طرق تسييرها سواء من ناحية القوانين أو الهياكل والمجالس المنتخبة وصلاحياتها، وتدعو إلى الحرص على مواصلة البحث في آليات وسبل تحقيق فعالية أكثر لهذه الأملاك، بما يحقق الهدف المنشود من وراء تبني المشرع لنظام إزدواجية الأملاك الوطنية.

أما عن المنهج المتبع لهذه الدراسة، فقد اقتضت طبيعة هذا الموضوع إعتداد منهج مركب بين المنهج الوصفي والتحليلي، اللذان تتطلبهما كثيرا هذه الدراسات التي نعتمد فيها على شرح وتحليل النصوص القانونية، لتوضيح ومعرفة التغيرات التي طرأت على طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، بالإضافة إلى استخلاص الإيجابيات والسلبيات في مختلف التشريعات ذات الصلة، وبالنتيجة مدى توصل المشرع إلى تحقيق أهدافه من خلال العودة إلى نظرية ازدواجية الأملاك، دون إغفال المنهج التاريخي المناسب لتناول مختلف المراحل التي مرت بها الأملاك الوطنية من حيث التصنيف والتقنين، تبعا للأنظمة السياسية التي مرت بها الجزائر، قبل الاستعمار وأثناءه وبعده.

ورغم توفر كم هائل ومتنوع من الدراسات التي تناولت الأملاك الوطنية سواء العمومية أو الخاصة، لكن الملاحظ أنها تكاد تكون متشابهة أو تتناول صنف من أصناف الأملاك الوطنية الخاصة وأخرى تتعرض لطرق التصرف فيها أو إكتسابها، أما وجود دراسة سابقة مخصصة

للأملاك الوطنية الخاصة بأصنافها الثلاثة من حيث المفهوم والإطار القانوني والهايكل وعمليات تسييرها وصلاحيات كل إدارة أو مسؤول سواء كان معيناً أو منتخبا في اتخاذ القرارات فهو منعدم ومن أهم الدراسات السابقة التي لها علاقة بهذا الموضوع نذكر:

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في إدارة الأعمال، نحو إدماج مفهوم الأداء في الخدمة العمومية في الدول النامية (تسيير عمومي جديد وفق نظرية حديثة)، قدمت في جامعة الجزائر 2007-2008، تضمنت مفاهيم جديدة للتسيير حيث اعتمدت عليها من أجل تحديد مفهوم التسيير وأنواعه وركزت على التسيير العمومي الجديد ومدى ملائمته لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، خاصة أنه يتطلب الكثير من الاستقلالية عن السلطة المركزية ويحدد طرق الرقابة على تصرفات الإدارة المحلية.

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، ميساوي حنان آليات حماية الأملاك الوطنية، قدمت في جامعة أوبكر بلقايد 2014-2015، والتي ركزت على الحماية القانونية للأملاك الوطنية وآلياتها سواء على مستوى الإدارة المالكة لها والتي لها حق التصرف فيها أو على مستوى القضاء العادي أو الإداري، باعتبار أن جزء من منازعات الأملاك الوطنية الخاصة يختص بها القضاء العادي، غير أن هذه الدراسة لم تغفل عن التعرض لمفهوم الأملاك الوطنية وهو ما دفعني إلى الإعتماد عليها في الباب الأول.

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، بوعنجاقي سمير، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر 2002، تضمنت هذه الدراسة الأملاك الوطنية مفهومها وتصنيفها، كما بينت الفرق بينها وبين أملاك الأفراد وبعض الأملاك الأخرى، غير أنها ركزت على تصنيف الأملاك الوطنية في الجزائر بعد الإستقلال إلى غاية صدور القانون رقم 90-30 وبينت كيف اعتمد المشرع على نظرية ازدواجية الأملاك ثم عاد إلى نظرية وحدة الأملاك تماشياً مع النظم السائد، ثم عودته إلى النظام الأول كذلك تماشياً مع التحولات التي بدأت في الجزائر سنة 1989 .

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، خلافة كلثوم، تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة في القانوني الجزائري، جامعة عنابة 2015-2016، تعرضت هذه الدراسة إلى صنف واحد من أصناف الأملاك الوطنية الخاصة وهي التابعة للدولة، من حيث المفهوم والتقسيم، إضافة طرق تسييرها الناقلة للملكية وغير الناقلة للملكية، حيث كانت عبارة على معلومات عامة مهمة في تكوين خلفية قانونية ومعرفية حول الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

أثناء فترة البحث واجهتنا صعوبات جمة كأى باحث، عايشتها أثناء هذا المشوار من أبرزها:

- تعقيدات هذا الموضوع في بعض جوانبه وتداخله مع موضوعات أخرى، وكثرة التحسينات والتعديلات الواردة على النصوص القانونية، والعدد الهائل من التعليمات والمذكرات ذات الصلة.
- صعوبة الحصول على الوثائق المتعلقة بالموضوع كالعقود الإدارية أو التوثيقية الخاصة بعمليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، تصحبه عدم إهتمام من طرف بعض المسؤولين بإستقبالنا من أجل إثراء الموضوع والوقوف على المشاكل التي يواجهونها عملياً.

تم تقسيم هذه الدراسة إلى بابين كل باب تضمن فصلين، في كل فصل بحثين، حيث إحتوى الباب الأول كل ما يتعلق بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، من حيث التطور التاريخي لمفهومها وذلك قبل، أثناء وبعد الإستقلال، بالإضافة إلى الإطار القانوني لتسييرها وكذا الهياكل والمؤسسات المركزية والجهوية والمحلية المكلفة بتسييرها، الباب الثاني سلطت فيه الضوء على مجمل عمليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بأنواعها، سواء كيفية قيام الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات التابعة لهم باكتساب أملاكها الخاصة أو قيامها بالتصرف فيها تصرفات ناقلة للملكية أو غير ناقلة للملكية، حيث أن تقسيم هذه الدراسة جاء كإجابة على الإشكالية المطروحة وهي عبارة عن خطة ثنائية رأيناها الأنسب لمعالجة الموضوع من جميع جوانبه، كما يلي:

الباب الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الأول: ماهية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة ومفهوم التسيير

المبحث الثاني: مسار تقنين الأملاك الوطنية في الجزائر

الفصل الثاني: أجهزة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الأول: المصالح المكلفة بتسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة

المبحث الثاني: المصالح المكلفة بتسيير الأملاك الخاصة التابعة للجماعات الإقليمية

الباب الثاني: عمليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الأول: إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل

المبحث الثاني: إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة دون مقابل

الفصل الثاني: التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الأول: التصرفات الناقلة للملكية

المبحث الثاني: التصرفات غير الناقلة للملكية

الباب الأول:

الإطار المفاهيمي

للأملات الوطنية الخاصة

إن الخوض في عمليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة سواء من جهة تكوينها أو التصرف فيها من طرف مالكيها (الدولة، الولاية أو البلدية)، لا يتأتى إلا بعد الإحاطة بالإطار المفاهيمي والقانوني للأملاك الوطنية الخاصة وتسييرها، لمعرفة خصائصها وتفريقها عن بقية الأملاك التابعة للأشخاص المعنوية والطبيعية وتحديد مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة ومحاولة تحديد نمط التسيير المناسب لها ومختلف القوانين التي تنظم عمليات تسييرها، من أجل تحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية من جهة وتنويع موارد الخزينة العمومية والمحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة من جهة أخرى.

ولا يكتمل هذا الباب إلا بالتعرض لمختلف الهياكل الإدارية والهيئات المنتخبة المسؤولة عن تسيير الأملاك الوطنية الخاصة على المستوى المركزي والجهوي والمحلي، ومعرفة صلاحيات كل منها وعلاقتها ببعضها بما يحقق الهدف المنشود.

من أجل ذلك قسمت هذا الباب إلى فصلين هما:

الفصل الأول: ماهية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الثاني: أجهزة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الأول: ما هية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

إن التعرض لمفهوم الأملاك الوطنية الخاصة، لا يمكن أن يأخذ مساره الصحيح ولا يمكن أن يفهم بمنأى عن مفاهيم بعض الأملاك الأخرى، فهي تختلف عن الأملاك الوطنية العمومية وعن أملاك الأفراد وعن الأملاك الوقفية، خاصة في طريقة تسييرها كما أنها تختلف فيما بينها حسب مالكيها، وعليه سأحاول في هذا الفصل تحديد مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة بالتعرض إلى مختلف التعريفات الفقهية والقانونية والقضائية وتفريقها عن الأملاك الوطنية العمومية وأملاك أخرى، للوصول إلى تعريف واضح وشامل للأملاك الوطنية الخاصة ومعرفة مشتملات الأملاك الخاصة للدولة والولاية والبلدية، دون إغفال الخوض في مفهوم التسيير الذي من خلاله يمكن تحديد نمط التسيير الذي يساعد في جعل الأملاك الوطنية الخاصة أكثر نجاعة ومردودية إقتصاديا وإجتماعيا، كما أن تسيير هذه الأملاك سواء كانت تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية يجب أن يكون في إطار القوانين، التي عرفت العديد من التعديلات على حسب توجهات الدولة في كل مرحلة.

أين قسمت هذا الفصل إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة ومفهوم التسيير

المبحث الثاني: مسار تقنين الأملاك الوطنية في الجزائر

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة ومفهوم التسيير

تبنى المشرع في القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية تقسيم الأملاك الوطنية إلى عمومية وخاصة، وذلك تماشيا مع نص المادتين 17 و18 من دستور 1989¹، فالأملاك الوطنية العمومية سواء كانت تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية هي التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها²، وهي كذلك غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز³، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وتؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية كما أنها غير قابلة للتقادم ولا للحجز⁴.

غير أن تحديد مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة (الدولة، الولاية و البلدية) يبدأ بتعريف الأملاك الوطنية عموما وتصنيفها، ومن ثمة تبيان خصائص الأملاك الوطنية الخاصة وتمييزها عن الأملاك الوطنية العمومية وبقية الأملاك الأخرى وهي أملاك الأفراد والأملاك الوقفية، لنصل في النهاية إلى أرضية تمكننا من تحديد الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لكل من الدولة والولاية والبلدية وتعدادها، بالإضافة إلى تحديد مفهوم التسيير وأنواعه.

وهو ما سأتناوله في مطلبين، خصصت الأول للتعريف بالأملاك الوطنية الخاصة، أما المطلب الثاني تكلمت فيه عن التسيير.

المطلب الأول: التعريف بالأملاك الوطنية الخاصة

من أجل التعرف على الأملاك الوطنية الخاصة وتحديد بدقة، للخروج من المفهوم العام الذي ورد في الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14⁵، يجب أن نتعرض إلى تعريف الأملاك الوطنية بشقيها العمومية والخاصة وذكر مختلف الآراء الفقيه ذات الصلة، من أجل تمييز الأملاك الوطنية العمومية عن الأملاك الوطنية الخاصة

1- المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 1989/02/28، ج ر عدد 09 بتاريخ 1989/03/01 .

2- انظر الفقرة الأولى من المادة 3 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد، 52 بتاريخ

1990/12/02، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20، ج ر عدد 44، بتاريخ 2008/08/08 .

3- انظر الفقرة الأولى من المادة 4 من القانون رقم 90-30 .

4- انظر الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون رقم 90-30.

5- تنص الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون رقم 90-30 على: "أما الاملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الاملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الاملاك الوطنية الخاصة"

لمحاولة وضع تعريف دقيق لها كون المشرع لم يضع تعريفا واضحا للأملاك الوطنية الخاصة في قانون الأملاك الوطنية، بل بين أنها الأملاك التي لا تدخل ضمن الملكية العمومية وذكر بعض الخصائص التي تميزها عنها.

وللوصول إلى الغاية المرجوة سأحاول في هذا المطلب أن أعرف الأملاك الوطنية من الجانب الفقهي، التشريعي والقضائي، مبرزا موقف المشرع الجزائري (الفرع الأول) وتصنيفها (الفرع الثاني)، كما سأطرق إلى التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الأخرى (الفرع الثالث) والفرع الرابع خصصته لتعريف الأملاك الوطنية الخاصة ومشتملاتها.

الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية

أولا: التعريف الفقهي

بحث الفقهاء الفرنسيون عن تعريف شامل للأملاك الدولة، فنتج عن ذلك عدة توجهات أعطى كل توجه معيارا خاصا لتحديد ملكية الدولة، تمثلت في:

1- التوجه الأول

يمثله فقهاء مدرسة التوجه الطبيعي، التي تعتمد على طبيعة المال من أجل تحديد ملكيته إذا كان عاما أو خاصا، فتوصلوا إلى أنه يعد مالا عاما إذا كان بحكم طبيعته غير قابل للملكية الخاصة ويستعمله الجمهور بصفة مباشرة، وتعتمد هذه المدرسة في تحديد طبيعة المال على أساسين هما¹:

- عدم قابلية المال بطبيعته للتملك الخاص.

- تخصيص المال لإستعمال الجمهور مباشرة.

ويعد الفقيهان Decrocq و Borthemly أهم فقهاء هذه المدرسة، فيتفقان على إعتبار طبيعة المال وكونه غير قابل للتملك الخاص معيارا لتحديد الأموال، غير أن كل فقيه بنى فكره على تأصيل خاص به.

1- الأخضرى نصر الدين، قانون الأملاك الوطنية الجزائري بين ضرورة التطور وحتمية التعثر، مجلة دفاتر السياسة والقانون العدد 02، كلية الحقوق جامعة ورقلة، 2009، ص 130.

حيث إعتد Decroq على نصوص القانون المدني في التمييز بين الأموال، فاستخلص من نص المادة 538 من القانون المدني الفرنسي ثلاث عناصر يجب أن تتوفر في المال حتى يصبح مالا عاما، وهي¹:

- أن يكون المال بطبيعته غير قابل للملكية الخاصة كالميادين العامة.
- أن يكون المال عقارا لا منقولا.
- أن يكون المال قد خصص لإستعمال الجمهور مباشرة، إلا إذا وجد نص قانوني خاص.

في حين إعتد Borthemly في تأصيل أفكاره على العقل والمنطق، فيرى أن الإستدلال العقلي هو وحده الذي يستطيع التمييز بين الأموال، فاستبعد المباني والمنقولات من الأموال العامة إلا بوجود نص يقضي بخلاف ذلك، ويرى أن الحماية التي يفرضها المشرع على الأموال المنقولة لا يرجع إلى كونها من الأموال العامة، بل يرجع ذلك إلى وجود نص في تشريعات خاصة يفرض مثل هذه الحماية².

بالرغم من محاولات فقهاء هذه المدرسة وضع معايير وأسس تحدد طبيعة الأموال، إلا أنهم لم يسلموا من بعض الإنتقادات للأسس التي وضعوها لهذه المدرسة، وهي أن هذه الأسس³:

- ضيقت من نطاق الأموال العامة، ذلك أن هناك أموال لا تخصص لإنتفاع الجمهور ومع ذلك تعد من الأموال العامة.

- تتنافى وطبيعة الأشياء، فليس ثمة مال غير قابل للتملك بطبيعته، فهو بطبيعته كل ما يمكن تملكه، ولا توجد أموال تخرج عن التملك الخاص إلا تلك التي يعم نفعها الكافة.

ويقول الفقيهان Jean Marie Auby و Robert Ducos Ader، إن الأموال الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، وهي موجهة لتجلب للدولة إيرادات وخدمات فهي لا تشكل مرفقا عاما ما دام هدفها ليس تحقيق المنفعة العامة⁴.

1- نوفل علي عبد الله صفي الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 104-102 .

2- H. Borthemly, Traite élémentaire de Droit administratif, 13^{eme} edition, France, 1933, P 472-474 .

3- نوفل علي عبد الله صفي الدليمي، مرجع سابق، ص 106 .

4- Jean Marie Auby et Robert Ducos Ader, Droit Administratif, 3^{eme} edition, dalos, 1973, p 374 .

فالأملاك الوطنية الخاصة هي التي تملكها الدولة والجماعات المحلية بصفتها شخص إعتباري وليست مخصصة للمنفعة العامة يجوز التصرف فيها، فهي بالنسبة للأحكام المتعلقة بها كالأموال المملوكة للأفراد، ويجوز أن تترتب عليها حقوق إرتفاق وتكون إما عقارا أو منقولا ماديا أو معنويا¹.

فحسب النظرية التقليدية فالأملاك العمومية هي تلك المخصصة للمرافق العامة بينما الأملاك الخاصة ليست محل تخصيص، أي التمييز يكون حسب الوظيفة التي يؤديها المال العام فالأملاك الوطنية الخاصة تستخدم لأغراض مالية وإمتلاكية، لأن الثروات الطبيعية المصنفة ضمن الأملاك العمومية تؤدي وظيفة مالية بحتة، هذا فضلا على أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي دائما وظيفة مالية بحتة، ومثال ذلك العقارات والمنقولات المخصصة للمصالح الإدارية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية².

2- التوجه الثاني

يمثله فقهاء مدرسة التوجه التخصصي كونهم إتفقوا على معيار التخصيص لتحديد وتمييز المال العام غير أنهم إختلفوا في تحديد المقصود بالتخصيص، حيث برز رأيين:

أ- التخصيص للمرفق العام

أبرز ممثلي هذا الرأي هما الفقيهان Duguit و Jeze، وهما من رواد مدرسة المرفق العام في القانون الإداري، التي عرفت المال العام على أنه "الأموال المخصصة لخدمة مرفق عام وأن هذا التخصيص يتطلب نظاما خاصا لحمايته"³.

غير أن هذا التعريف تعرض إلى جملة من الإنتقادات، من بينها التي تقول إن هذا المفهوم العام للأموال العامة يؤدي لتوسيع نطاق المال العام، بحيث يشمل كل ما وضع لخدمة المرفق العام، وهو ما لا يتفق مع النظام الإستثنائي لهذه الأموال، فلا جدوى من شمول أموال ضئيلة القيمة كالأدوات والأقلام بالحماية المقررة للأموال العمومية⁴.

1- اسامة عثمان، الموسوعة القضائية في املاك الدولة الخاصة، شركة الجلال للطباعة، الاسكندرية، 2008، ص 5.

2- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة 10، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 103

3- نوفل علي عبد الله صفى الدليمي، مرجع سابق، ص 108 .

4- عبد الرسول عبد الرضا، أموال الدولة العامة و الخاصة، مجلة الحقوق، العدد2، السنة 22، جامعة ورقلة، 1998، ص 11 .

نتيجة لذلك حاول الفقيه Jeze أن يعدل هذا المعيار وجعله أكثر مرونة، فذهب إلى أن الأموال العامة هي التي تخصص لخدمة مرفق عام، لكنه يشترط توفر شرطين لإكتساب هذه الأموال صفة المال العام هما¹:

- أن يكون المال مخصص لمرفق عام رئيس.
 - أن يقوم المال بالوظيفة الرئيسية في سير المرفق وإدارته.
- وما جاء به Jeze لم يسلم هو الآخر من توجيه بعض الإنتقادات، وذلك في النقاط التالية²:
- وفقا لهذا المفهوم تعد المدارس والمحاكم والمستشفيات بالإجماع من الأموال العامة، ذلك أن لها دور مهم في سير مرافق أخرى.
 - لم يبين Jeze متى يكون المرفق جوهريا من عدمه، أو متى يكون الدور الذي يلعبه المال في إدارة المرفق أساسيا ومتى لا يعد كذلك.

ب- التخصيص للمنفعة العامة

تجنبنا لما وجد من نقائص في الرأي الأول، قام الفقيهين Hauriou و Waline بعدة محاولات لإبراز أفكار هذا التوجه.

فاعتبر الفقيه Hauriou أن معيار تمييز الأموال العامة يكمن في تخصيص المال للنفع العام، سواء كان التخصيص لإستعمال الجمهور المباشر، أو لمرفق عام من مرافق الدولة، وما يلاحظ على هذا المعيار أنه يؤدي إلى توسيع نطاق الأموال العامة، فيدخل في هذه الأخيرة كل ما تملكه الدولة ويكون مخصصا لإستعمال الجمهور أو لخدمة المرفق العام، وبالتالي هناك ازدواجية في التخصيص، فتستفيد كل الأموال مهما كانت قيمتها من الحماية المقررة للأموال العمومية³.

1- خالد الزعبي، أموال السلطة الإدارية و تطبيقاته في التشريع الأردني، مجلة دراسات، العدد 3، مجلد 9، جامعة ورقلة، 1992، ص 11 .

2- نوفل علي عبد الله صفي الدليمي، مرجع سابق، ص 109-110 .

3- عبد الرسول عبد الرضا، مرجع سابق، ص 6 .

ولتقادي هذا الإشكال حاول الفقيه Hauriou وضع ضوابط لهذا المعيار، فقد إشتراط وجوب أن يتم التخصيص للنفع العام بقرار صريح من الإدارة، لأن قرار التخصيص الصادر من الإدارة هو وحده الذي يكون له الأثر في إلحاق الصفة العامة بالمال¹.

ولتصويب هذا المعيار قام الفقيه Waline بمحاولة أخرى لوضع ضوابط تقدر هذا المعيار فرأى أن الأموال العامة تقتصر على ما يكون ضروريا منها ولا يمكن الإستغناء عنها أو التعويض عنها في حالة فقدانها أو تلفها، فعرف المال العام على أنه "... كل مال مملوك لشخص إداري يترتب على تكوينه الطبيعي أو تكوين الإنسان له أو بسبب أهميته التاريخية أو العلمية أن يصبح ضروريا لخدمة مرفق عام أو لإشباع حاجة عامة ولا يمكن الإستعاضة عنه بمال آخر في القيام بهذه الوظيفة ..."².

3- التوجه الثالث

ذهب الكثير من الفقهاء إلى تأسيس معيار خارج فكرة التخصيص، التي لم تتفق مع بعض القوانين وأحكام القضاء، فقاموا بالبحث عن معيار يميز الأموال العامة ويضبط مفهومها فأعطى كل فقيه رأي خاص به، ويمكن تلخيص هذه الآراء فيما يلي:

أ- رأي الأستاذ Albert

إن معيار تحديد المال العام يكمن في تدخل الإدارة ومباشرتها لإجراء البوليس وسلطاته فلا تعد أموالا عامة إلا التي تمارس الإدارة تجاهها سلطات البوليس التي تتمثل غالبا بشكل جزاء جنائي³.

ما يؤخذ على هذا الرأي أنه لم يحدد المعيار الذي بموجبه يمكن للإدارة معرفة الأموال التي تمارس عليها سلطة البوليس، ومن غير المنطقي تعليق الإعتراف بصفة العمومية للمال بناء على خضوعه لسلطة معينة، لأن ممارسة الإدارة لعدة سلطات إنما يكون نتيجة لتطبيق نظام إستثنائي على الأموال العامة بعد ثبوت صفة العمومية عليها⁴.

1 - نوفل علي عبد الله صفي الدليمي، مرجع سابق، ص 109-110 .

2- إبراهيم عبد العزيز شيجا، أصول الفقه الإداري، منشأة المعارف، الاسكندرية، د.س.ن، ص 27-28 .

3-Andre Laubadere, domanialite publique, propriete administrative et affectation, R D P, 1050,p5 .

4- إبراهيم عبد العزيز شيجا، مرجع سابق، ص 30-32 .

ب- رأي الأستاذ Jansse

إعتبر أنه لا جدوى من البحث عن معيار موضوعي، بل لا بد من الرجوع إلى إرادة المشرع في كل حالة على حدى من أجل التعرف على طبيعة المال، فعنده الأموال العامة يجب أن تكون محددة عن طريق التشريع سواء كان هذا التحديد ضمنيا أو صريحا¹.

ج- رأي الأستاذ Claude

في محاولة منه لتصويب ما جاء به Jansse، إعتبر أن الأساس القانوني السليم لتطبيق النظام الإستثنائي للأموال العامة، يكمن في الإرادة التشريعية أو اللائحية من خلال قيام المشرع بتحديد الأموال العامة مباشرة أو من خلال لوائح تفويضية تصدر عن السلطة التنفيذية عند الحاجة².

إلا أنه يؤخذ على رأي Jansse و Claude عدم تحديدهما الحالات التي يعد فيها المشرع ملكا معيناً أنه مالا عاما، كما أنه من الصعب تطبيق هذا المعيار عمليا لأنه يتطلب وجوب تدخل المشرع في معرفة ما إذا كان المال مالا عاما، وكذلك إنه من الصعب تحديد نية المشرع لأن الكشف عنها غالبا ما لا يكون بالأمر اليسير³.

ثانيا: التعريف التشريعي

يقصد بأملاك الدولة في نظر المشرع من خلال دستور 2020 وبالتحديد المادة 20 منه⁴ التي تنص على: "الملكية العامة هي ملكية المجموعة الوطنية. وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة والثروات الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات. كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية وأملاك أخرى محددة في القانون".

وتنص المادة 22 منه على أن: "الأملاك الوطنية يحددها القانون".

1- إبراهيم عبد العزيز شيحا، المرجع السابق، ص 33 .

2- إبراهيم عبد العزيز شيحا، المرجع السابق، ص 34 .

3- إبراهيم عبد العزيز شيحا، المرجع السابق، ص 80 .

4 - دستور 2020، ج ر عدد 54، بتاريخ: 16-09-2020 .

وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية.

يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون".

فملكية الدولة من خلال هاتين المادتين هي ملكية جماعية في شكل ملكية عامة أو خاصة لمجموعة الأموال والنشاطات التي تملكها المجموعة الوطنية، والتي لا تعتبر شخص قانوني بل إن الدولة تمثلها.

كما عرفها المشرع في القانون رقم 90-30 المعدل والتتم المتعلق بالأملاك الوطنية بنص المادة الثانية: "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية."

وتنص الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون الأملاك الوطنية المذكور سلفا على أنه: "تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون، تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها"

فالأملاك الوطنية العمومية سواء التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية هي التي لا يمكن تملكها بحكم طبيعتها أو غرضها، أي التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور وتقدم منفعة عامة، أما المقصود بطبيعة هذه الأملاك فهو طريقة تهيئتها بحيث تتكيف مع هدف المرفق العام، إضافة إلى ذلك الثروات الطبيعية المذكورة في المادة 15 من القانون نفسه¹.

فالإستعمال العام المباشر للمال العام هو الإستعمال الذي يكون فيه الجمهور على قدم المساواة، وهو إستعمال يتفق والغرض الذي من أجله خصص المال العام². والأصل أن الأملاك

1- راجع المواد 2، 12 و 15 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14.

2- علي خطار شنطاوي، الوجيز في القانون الإداري، طبعة أولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2003، ص 755.

- مازن ليلو راضي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 2005، ص 331.

العامّة تستعمل إستعمالاً جماعياً مشتركاً، إلا أنه إحتياطياً يمكن إنتزاع جزء من الأملاك العامّة المخصصة للجميع لفائدة فئة خاصة من الأفراد¹.

في حين تنص الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون 90-30 المذكور على: "أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"

كما نجد المادة الثانية من قانون الأملاك الوطنية الفرنسي تعرف الأملاك الوطنية الخاصة بأنها باقي الأملاك الوطنية التي لا تتبع الدومين العام.

ولم يخرج المشرع عن هذا التعريف في المادة 24 من قانون التوجيه العقاري². حيث تنص على أنه: "تدخل الأملاك العقارية والحقوق التي تملكها الدولة في عداد الأملاك الوطنية. تتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية."

وهو ما أشار إليه المشرع في قانوني الولاية³ والبلدية⁴ الجديدين، حيث تنص المادة 157 من قانون البلدية على أن: "لبلدية أملاك عمومية وأملاك خاصة"، كما تنص المادة 06 من قانون الولاية على أن للولاية أملاك تتولى صيانتها والحفاظ عليها وتثمينها⁵.

وعرفت أملاك الدولة في القانون المدني بموجب المادة 688 بأنها: "تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة أو

1 - حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص 377 .

2- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/12/1995، ج ر عدد 55، لسنة 1995 .

3- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21/02/2012، المتعلق بقانون الولاية، ج ر عدد 12، لسنة 2012.

4- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011، المتعلق بقانون البلدية، ج ر عدد 37، لسنة 2011.

5- راجع المادة 06 من قانون الولاية.

لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة إشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية¹.

في هذا التعريف المشرع عبر عن أملاك الدولة بمصطلح "أموالا"، التي تفيد في نظر البعض على أن ثمة حق ينصب على شيء داخل في التعامل، في حين أن أملاك الدولة تنصب على شيء خارج عن التعامل بحكم القانون، بالتالي لا يجوز أن تكون محلا للحقوق².

مما سبق نلاحظ أن المشرع قسم الأملاك الوطنية إلى عمومية وخاصة، غير أنه لم يضع تعريفا دقيقا للأملاك الوطنية الخاصة عكس الأملاك الوطنية العمومية، بل جعلها تخضع لمعايير عديدة كوظيفتها وتخصيصها ومدى إمكانية أن تكون محل ملكية خاصة وقابليتها للتصرف مما أدى بالمشرع إلى النص على تعداد هذه الأملاك التابعة للدولة والولاية والبلدية، محاولة منه لحصرها قدر الإمكان، وذلك في المواد 17، 18، 19 و 20 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، مؤكدا على معيار عدم التخصيص أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها، وهذا ما سيتم توضيحه لاحقا.

ثالثا: التعريف القضائي

المشرع الفرنسي لم يحدد معيارا واضحا يمكن الإستناد إليه في تحديد وتمييز الأموال العامة، وترك ذلك لكل من القضاء والفقه، فانعكس ذلك على موقف القضاء الفرنسي، سواء القضاء العادي أو الإداري على مسألة تحديد المال العام، فكان يكتفي بإبراز الصفات المتوافرة في كل حالة على حدى دون أن يحدد معيارا عاما يمكن تطبيقه³.

إلا أن القضاء الإداري الفرنسي منذ عام 1947 توجه نحو التعريف الذي وضعت له لجنة تنقيح القانون المدني الفرنسي، التي أوردت في مشروعها تعريفا للمال العام يندرج في نطاقه مجموع أموال الجماعات العامة والمؤسسات العامة التي يستعملها الجمهور مباشرة، أو المخصصة

1- الامر رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في: 30/09/1975 المعدل والمتمم .

2- الاخضري نصر الدين، مرجع سابق، ص 131-132.

3- محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص 10 .

لمرفق عام إذا كانت الأموال بطبيعتها أو بمقتضى إعداد خاص، قد قصرت كلها أو بصفة أساسية على أغراض المرافق العامة¹.

بعد ذلك إعتد القضاء الفرنسي على معيار تخصيص الأموال للإستعمال المباشر للجمهور وكذا تخصيص الأموال للمرفق العام سواء بطبيعتها أو بمقتضى إعداد خاص، لذلك يمكن القول أن هذا المعيار بشقيه يمثل المعيار السائد فقها وقضاء في فرنسا في الوقت الحاضر².

واعتمدت محكمة النقض الفرنسية هذا المعيار للمرة الأولى في حكمها الصادر في 07-11-1950، إذ تبنت شرط إعداد المال إعدادا خاصا ليؤدي الوظيفة الأساسية للمرافق العامة لكي يمكن عد أموال هذه المرافق من الأموال العامة³.

وهو المعيار الذي أخذ به مجلس الدولة الفرنسي وإعتد عليه في عدة أحكام أصدرها فقضى في الحكم الصادر بتاريخ: 19-10-1956 بشأن قضية (Soc Le beton)، بإعتبار الأرض التابعة للميناء من الأموال العامة بسبب إعدادها إعدادا خاصا لخدمة الميناء، كما أقره أيضا في قراره الصادر بتاريخ: 22-04-1960، حيث عد مجلس الدولة وجود مصاطب وتشجير الدورة في منطقة القصر الأبيض في الجزائر العاصمة يضيفي الصفة العامة على هذه الأموال⁴.

الفرع الثاني: تصنيف الأملاك الوطنية

أوجد الفقه عدة طرق يمكن من خلالها تصنيف الأموال العامة، فمنهم من ذهب إلى تصنيفها وفقا للشخص العام المالك للمال (الدولة، الولاية والبلدية)، ومنهم من صنفها على أساس نوع المال (بري، جوي، نهري وبحري)، وقسمها البعض وفقا للأغراض التي أعدت لها (الإستعمال

1- Andre de Laubadere, Traite de droit administrative, Librairie general de droit et de jurisprudence France, 1975, p125.

2- نوفل عبد الله صفي الدليمي، مرجع سابق، ص 112

3- ابراهيم عبد العزيز شيحا، مرجع سابق، ص 35-36.

4- نوفل علي عبد الله صفي الدليمي، مرجع سابق، ص 115.

الجماهيري المباشر، الإستعمال الجماهيري غير المباشر والمرافق العامة)، أو حسب طبيعتها (طبيعية وإصطناعية)¹.

غير أن المشرع قد إعتد على طريقتين لتصنيف الأملاك الوطنية، فتقسم وفقا لطبيعة المال إلى أملاك عقارية وأملاك منقولة، ووفقا لطبيعة الملكية إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة.

أولاً: من حيث طبيعة المال

تصنف الأملاك الوطنية حسب هذا المعيار إلى أملاك عقارية وأملاك منقولة.

1- الأملاك الوطنية العقارية

عرف المشرع العقار بأنه: "كل شيء مستقر بحيز، وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف هو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، وأضاف أنه يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية...².

أما عن الأملاك العامة العقارية، فالمشرع نص عليها في المادة 2 من قانون التوجيه العقاري على أن: "الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون، هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية"³.

وعرفت وزارة المالية في قرارها بتاريخ: 04-02-1992 المتعلق ببطاقة تعريف العقارات بأنها كل مجموعة ذات أرضية واحدة تتكون من مبنى أو أكثر أو مجالات ومرافق مبنية أو غير مبنية مميزة تابعة لمالك واحد أو أكثر لكنها مشغولة من نفس المصلحة⁴.

ومن أمثلة الأملاك العامة العقارية المباني الحكومية، مقرات البلديات والولايات الحداث العامة، المركبات والملاعب الرياضية، المطارات، الطرق وشبكات السكك الحديدية ... وغيرها.

2- الأملاك الوطنية المنقولة

1- نوفل علي عبد الله صفي الدليمي، المرجع السابق ، ص 93 .

2- راجع المادتين 683 و 684 من القانون المدني .

3- صايغي عبد العزيز ، التشريع العقاري، منشورات نوميديا، الجزائر، 2011، ص 114 .

4- القرار الوزاري المؤرخ في 04 فيفري 1992، المحدد لنموذج بطاقة تعريف العقارات و كيفية إعدادها.

لم يرد تعريف المنقول في القانون الجزائري، تعريفا واضحا ومباشرا وإنما ورد بمفهوم المخالفة لتعريف العقار الوارد في القانون المدني (المادة 683)، وبهذا المفهوم يمكن أن نقول إن المنقول هو كل شيء غير مستقر بحيزه وثابت فيه ويمكن نقله دون تلف.

فالمنقولات على خلاف العقارات هي الأشياء التي يمكن نقلها وتحويلها من مكان إلى آخر دون تلفها أو تغيير في شكلها، كالأجهزة الإلكترونية والتجهيزات المكتبية الأخرى كالأقلام والأدوات والمحافظ مثلا.

وتجدر الإشارة إلى أن الأملاك المنقولة قد بدأت تأخذ وزنها في القانون الإداري للأملاك الفرنسي إلى جانب الأملاك العقارية التي طالما أخذت حصة الأسد من هذا القانون، وذلك من خلال منحها نظام حماية خاص من طرف المشرع الفرنسي وتطوير أنماط تسييرها بطريقة تماثل أنماط تسيير الأملاك العقارية¹.

وقسم المشرع الأموال المنقولة إلى نوعين:

أ- المنقولات المادية:

هي كل شيء يمكن نقله من موقعه دون تلف، فكل الأشياء سواء كان حيوان أو جماد مادامت ليست عقارات فهي منقولات بطبيعتها، ويكون المنقول المادي حسب المآل عندما يفقد العقار طبيعته فيصير منقولا، إما بفعل الطبيعة وحدها كالمحاصيل الزراعية أو بالإتفاق على بيع بناء على أساس أنقاض لأنه سيصير منقولا بعد فترة أي عندما ينفصل عن الأرض².

وقد تعرض لها المشرع في القسم الأول من الفصل الثاني من الباب الثالث المتعلق بالتصرف في الأملاك الوطنية المادتين 114 و115 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 على أنها الأموال التي يمكن لإدارة الأملاك الوطنية والجماعات الإقليمية التابعة لها هذه الأموال التصرف فيها.

ب- المنقولات غير المادية

1- C.Lavialle, la condition et la fonction des meubles en Droit administratif des biens, revue R.F.D.A., dalloz, n2/2013, pp 250-256 .

2- صايغي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 230.

إن الأشياء غير المادية هي التي لا تقع تحت الحس كالأفكار والإبتكارات والمخترعات والأسهم والسندات، لا تدخل بحسب طبيعتها في المنقولات ولا في العقارات، غير أن المشرع إعتبرها من قبيل المنقولات، لأن كل ما لا يدخل في التعريف الذي أعطاه للعقار فهو منقول، ولما كان تعريف العقار لا ينطبق على الأشياء غير المادية فلم يبق سوى إعتبار هذه الأشياء منقولات معنوية أو غير مادية، وهذا ما نصت عليه المادة 687 من القانون المدني، وقد أشار لها المشرع في نص المادة 116 من قانون الأملاك الوطنية، حيث يمكن التنازل عنها وفقا لدفتر شروط، وبعد إستشارة المصالح التقنية المختصة حسب النشاط المعني¹.

ثانيا: من حيث طبيعة الملكية

تقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة

1- الأملاك الوطنية العمومية

تتمثل في الأموال المملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص التابعين لها الخاضعين للقانون العام، وتشمل عقارات طبيعية وإصطناعية ومنقولات مخصصة للمنفعة العامة أو موضوعة لإستعمال الجمهور فعليا أو بموجب القانون². وهي الأموال المقصودة في نص المادة 20 من دستور 2020 التي سبق ذكرها.

وعرفها المشرع بموجب المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق".

تدخل أيضا ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة

15 من هذا القانون³.

1- صايغي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 234-235 .

2- احمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2001، ص 44-46 .

3- راجع المادة 15 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم .

وعليه نستنتج أن الأملاك الوطنية العمومية تتمتع بجملة من الخصائص تميزها عن باقي الأملاك وهي:

- إستعمالها من الجمهور بشكل جماعي ومجاني يضمنه القانون، سواء كان الإستعمال مباشرة أو بواسطة مرفق عام.
- الحماية الخاصة لهذه الأملاك بعدم قابليتها للتصرف، فيحظر نقل ملكيتها بأي طريقة كانت وعدم قابليتها للتقادم ولا للحجز.
- هذه الأملاك لا تقبل إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

2- الأملاك الوطنية الخاصة

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما هو الحال بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية، لكن بإستقراء نص المادة 03 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم المذكور آنفاً، يظهر لنا بأن المشرع إعتد على مفهوم المخالفة لتوضيح أو تقريبها الرؤية حول الأملاك الخاصة، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة، وهذه الأملاك عموماً هي¹:

- العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها
- الحقوق والقيم المنقولة التي إكتسبتها الدولة أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون.
- الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.
- الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها.
- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية التابعة للدولة والولاية والبلدية، والتي أستولي عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند وإستردتها بالطرق القانونية.

ثالثاً: التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة

1- راجع المادة 17 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم .

من أجل التعريف أكثر بالأملاك الوطنية الخاصة، وجب التطرق إلى الخصائص التي تتميز بها، والتي تقودنا إلى تمييزها عن الأملاك الوطنية العمومية، حيث يكتسي هذا التمييز أهمية كبرى، فيمكننا من التعرف على القانون الواجب التطبيق على كل نوع وكذا الجهة القضائية المختصة، أي أنه يترتب على التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة نتيجتين هامتين هما معرفة النظام القانوني الذي يخضع له كل نوع منهما خاصة من جهة عمليات التسيير لكل نوع، والجهة القضائية المختصة للفصل في النزاعات الناشئة عنها.

1- من حيث خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

يمكن إستنتاج ذلك من خلال نصي المادتين الثالثة والرابعة من قانون الأملاك الوطنية رقم 30-90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، حيث نجل هذه الخصائص فيما يلي:

أ- الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية

فهي موجهة لجلب إيرادات للدولة والجماعات المحلية، كإقتناء عمارة قصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات إلى ميزانية الدولة، ومن هنا فإدارتها لا تشكل مرفقا عاما بل نشاطا خاصا، إلا أنها لم تعد تؤدي هذه الوظيفة بمفهومها التقليدي فحسب بل أصبحت تحقق أيضا أهداف المنفعة العامة في أوسع مجال لها، إذ يمكن أن تكون موضوع تخصيص للمصلحة العامة مثل الأملاك الوطنية العامة المخصصة لسير المرافق العامة، وتلك الموجهة للإستعمال المباشر وغير المباشر للجمهور، كالطرق الريفية المصنفة بنص القانون في الأموال الخاصة¹.

غير أن هذه الميزة لا تعفي الأملاك الوطنية الخاصة من تأدية بعض الوظائف ذات المنفعة العامة على غرار الأملاك الوطنية العمومية، فتعلب دورا في تحقيق المنفعة العمومية كتسهيل العمل الإداري مثلا سيارة مصلحة، وتختلف عن هذه الأخيرة من حيث كونها لا تتطلب تهيئة خاصة لأجل تخصيصها لإستعمال الجمهور أو تخصيصها للمرفق العام، بل تبقى دائما هذه الأملاك موجهة لتقديم خدمات للشخص العام الذي يملكه².

ب- الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز

1- حمدي باشا عمر - ليلي زروقي -، مرجع سابق، ص 143.

2- خليفة كلثوم، تسيير الاملاك الخاصة التابعة للدولة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2015-2016 ص

وقد إستثنى المشرع من ذلك المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الإقتصادية لأن لها طابع تجاري، فالأصل أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء المملوكة لها، ولكن الذي يقع فعلا هو أن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة، ويمتنع قلم المحضرين عادة عن إجراء مثل هذا الحجز، ذلك هو أن المفروض أن الدولة مليئة غير معسرة ولا مماطلة وأنه متى تبين لها أن الحق في جانب الدائن أوفته حقه طوعا وإختيارا لا عسرا وإجبارا¹.

أما بخصوص قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتملك بالتقادم، فقد كان مقررا إلى عهد قريب بل كان هذا هو أهم فرق بين الملك العام والملك الخاص، فالأول لا يجوز تملكه بالتقادم أما الآخر فيجوز تملكه بهذا الطريق، وكثيرا ما كان الفرد يضع يده على أملاك الدولة الخاصة فهي مشتته في أنحاء البلاد، ولا تستطيع في كل حالة أن تدفع عنها إعتداء الأفراد في الوقت المناسب لذلك إنحرفت عن هذه القاعدة العامة وقررت تشريع خاص أن الأشياء الخاصة المملوكة لها لا يجوز تملكها بالتقادم².

نلاحظ أن المشرع قد تدارك الفراغ الذي كان موجودا في نص الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم 90-30، وذلك بنصه صراحة على أن الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز، في نص المادة نفسها من القانون رقم 08-14 الذي عدل وتم القانون رقم 90-30، منهايا بذلك الجدل الذي حصل في هذا الموضوع أي إمكانية الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة أو إمكانية تملكها بالتقادم، خاصة أن أول قانون للأملاك الوطنية وهو القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30-06-194 المعدل والمتمم بالقانون رقم 84-17 المؤرخ في 07-07-1984 لم يفرق فيه المشرع بين الأملاك الوطنية واعتمد على وحدة مفهومها وهو ما انجر عنه وحدة النظام القانوني للأملاك الوطنية القائم على عدم قابلية هذه الأخيرة للتقادم ولا للحجز³.

ج- قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتصرف فيها

ومعناه أن للدولة والجماعات المحلية الحق في التصرف في أملاكها الخاصة كما يتصرف الفرد في ملكه، غير أن الدولة والجماعات المحلية مقيدة بكثير من القوانين واللوائح التي تخضع

1- عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني-حق الملكية-، ج8، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 168

2- عبد الرزاق السنهوري، المرجع سابق، ص 169 .

3- راجع الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون 08-14 المعدل والمتمم للمادة 4 من القانون رقم 90-30 .

لها في تصرفها في الأشياء الخاصة وفي استثمارها، فلا بد إذا من مراعاة هذه القوانين واللوائح أما إذا لم يوجد قيد في قانون أو لائحة فقواعد القانون المدني هي التي تسري على تصرف الدولة في الأشياء الخاصة المملوكة لها¹.

وعلى الرغم من أن قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتصرف يعد مبدأ في حد ذاته، إلا أنه لا يمكن تجاهل بعض الحالات التي يمنع فيها التصرف في هذه الأملاك، والملاحظ أن قانون الأملاك الوطنية لم ينص على هذه الحالات الإستثنائية، وعلى العكس من ذلك نجد أن القانون الفرنسي قام بتعدادها، كالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة بالمجان².

غير أن المشرع قيد عمليات التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة، حيث أنه يجوز التصرف في الأملاك الخاصة بالتنازل ولكن هذه القاعدة ليست مطلقة، لأنه لا يمكن للإدارة التنازل عن أملاكها إذا لم تكن المرافق العامة المخصصة لها بحاجة إليها³. فالتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية وتنظيمية لا بد من مراعاتها كما سيأتي معنا لاحقا.

د- كيفية إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة

تنتهج الدولة والجماعات المحلية في إطار تشكيلها لأملكها الخاصة نفس السبل والوسائل التي يلجأ إليها الأفراد في تكوين أو زيادة ذممهم المالية، فهي تستطيع أن تكتسب أملاكها بإستعمال كافة الطرق المقررة في القانون المدني (شراء، هبات، وصايا...)، إضافة إلى ذلك ونظرا لما تتمتع به من سلطة عمومية فلها أن تلجأ إلى عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهو الإجراء المقر بموجب القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم.

زيادة على هذا فإنه ونظرا لما تتمتع به الدولة من حق في ممارستها للسيادة على ترابها فهي تمتلك التركات التي لا وارث لها، الأملاك الشاغرة، الأملاك التي لا صاحب لها، الحطام والكنوز، وكذا عائدات ومداخل قيم المنقولات المعنية بالنقادم إلى جانب إستعمالها في بعض الحالات لحق الشفعة المقررة قانونا بموجب نص المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، كما تدمج

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 150.

1- O.D.D Beauregard-Berthier, Droit administratif des biens, Gualino editeur, paris, 5eme edition, 2007, p 164 .

3- حمدي باشا عمر-زروقي ليلي-، مرجع سابق، ص 102.

الأملاك ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك الوطنية العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية، كما يمكن أن يكون ذلك بطرق القانون العام أو الخاص مجانا أو بمقابل¹.

2- من حيث النظام القانوني والإختصاص القضائي

يترتب عن التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة ازدواجية في القانون الواجب التطبيق من جهة، وكذا ازدواجية في الجهة القضائية المختصة للنظر في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية من جهة ثانية².

أ- من حيث النظام القانوني

تخضع الأملاك الوطنية الخاصة من حيث المبدأ للقانون الخاص مع مراعاة الأحكام التشريعية في هذا الشأن، أما فيما يخص الأملاك الوطنية العمومية فهي تخضع لنظام خاص يستمد روحه من القانون العام، الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ولا يجوز التصرف فيها، في حين الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها ومن أمثلة ذلك المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة التي تخضع للقانون الخاص كالبيع، التبادل، التأجير وقسمة المشاع بين الدولة والخواص ... الخ.

غير أنه في بعض الحالات تخضع الأملاك الوطنية الخاصة من حيث تسييرها إلى القانون العام، فبعض قواعد القانون الإداري صالحة لجميع نشاطات الأشخاص العامة بما فيها النشاطات المتعلقة بتسيير أملاكها الخاصة، كما أن الأملاك الوطنية الخاصة في حد ذاتها تحكمها في بعض جزئياتها قواعد ذات خصوصية هي من صميم القانون الإداري³.

ب- من حيث الإختصاص القضائي

المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة تخضع لإختصاص القضاء العادي في جزء منها، أما الجزء الأهم فيخضع لإختصاص القضاء الإداري، ذلك أن المشرع إعتد في نص المادة

1- د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 154

2- بوعنناق سمير، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مثرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص ادارة و مالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2002، ص 170 .

3- S. Bernard. La recherche de la rentabilite des activites publiques et le Droit administratif. L.G.D.J, paris, 2001, pp 57-59 .

800 من ق.إ.م.إ على المعيار العضوي لإعتبار أن النزاع إداري، وهذا معناه أنه كلما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات الإدارية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع كنا أمام حالة نزاع إداري، وعلى هذا الأساس فإن القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بالأملاك الوطنية يجب عليه أن يتحقق من تحديد الهيئة الإدارية المخولة قانونا لرفع الدعوى أو توجيه الدعوى ضدها.

أما في حالة وجود نزاع حول الأملاك الخاصة للأشخاص العامة فإنها تتصرف كالأفراد كما أن هذه الأخيرة تخضع لحماية خاصة وبالتالي فإنه في حالة المساس بها (وجود خروقات) فإنه يعاقب على ذلك بقواعد جزائية خاصة¹.

وعليه فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة أخضعها المشرع صراحة للقضاء العادي أو لتطبيق أحكام القانون المدني، ومثال ذلك المنازعات المتعلقة بالإستيلاء على التركات المهمة المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 773 من القانون المدني، المنازعات التي تنشأ بمناسبة تبادل العقارات بين الدولة والخواص، التنازل عن أملاك الدولة، الأملاك الشاغرة وبعض المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار القانون رقم 87-19 عندما لا تهدف إلى التشكيك بالملكية.

وقد نص القانون على طرق إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، فيمكن إكتسابها عن طريق التعاقد طبقا للقانون المدني، كما يمكن أن يتم التعاقد بموجب عقد إداري طبقا لقانون الصفقات العمومية (العروض) المناقصة والمزايدة، وهنا يخضع النزاع للقاضي الإداري².

الفرع الثالث: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن غيرها من الأملاك الأخرى

حتى تكتمل الصورة بالوصول إلى تعريف الأملاك الوطنية الخاصة، وجب تمييزها أيضا عن الأملاك الوقفية وأملاك الأفراد، وهو ما سأعرض له في هذا الفرع.

أولا: التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية

1- المديرية العامة للأملاك الوطنية، التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، قانون الأملاك الوطنية، 2006، ص 11 .

2- حمدي باشا عمر - زروقي ليلي -، مرجع سابق، ص 101.

لمعرفة الفرق بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية لا بد أن نوضح هذه الأخيرة بتعريفها وذكر أنواعها.

1- تعريف الوقف

لوقف عدة مرادفات منها الحبس، المنع والتسبيل فيقال وقفت الدار أو حبسها مالكها وهي معاني كلها ينعقد بها الوقف دون غيرها، وقد عرف الإمام أبي حنيفة الحبس بقوله: "حبس العين على حكم ملك الواقف والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات الخير والبر في الحال والمال"¹.

كما يعرفه الإمام مالك بأنه: "حبس العين عن التصرفات التملكية مع بقائها على ملك الواقف، والتبرع اللازم بريعتها على وجهة من جهات البر"، ويضيف الإمام أن: "الوقف هو إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازما بقاءه في ملك معطيه ولو تقديرا"، وعرفه الإمام الشافعي بأنه: "حبس مال يمكن الإنتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح"².

وعرف الإمام بن حنبل الوقف بأنه: "حبس مال على الموقوف عليه بحيث يمكن الإنتفاع به بقاء عينه، وذلك بقطع التصرف في رقبته"³.

ومن التعاريف الفقهية الحديثة تعريف الشيخ محمد أبو زهرة: "الوقف هو قطع التصرف في رقبة العين التي يدوم الإنتفاع بها، وصرف الإنتفاع لجهة الخير"⁴.

كما يعرف على أنه، حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير⁵.

كل هذه التعريفات مأخوذة من قول الرسول صلى الله عليه وسلم لعمر بن الخطاب رضي الله عنه: "إحبس أصلها وسبل ثمرتها"¹.

1- رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعومة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 22 .

2- رمول خالد، 2006، المرجع السابق، ص 26 .

3 - وهبة الزحيلي، الفقه الاسلامي وأدلته، ج10، ط4، دار الفكر، دمشق، دس ن، ص 267.

4- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، ط2، دار الفكر العربي، 1971، ص 5.

5- محمد بن احمد بن محمد علي، منح الجليل شرح مختصر خليل، ج 8، دط، دار الفكر، بيروت، 1989، ص 108 .

وعرف فقهاء القانون الوقف على أنه حبس العين على حكم ملك الله تعالى والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر، إبتداء وإنهاء، أو هو حبس العين على ملك الواقف والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات الخير أو البر في الحال والمال².

أما التعريف القانوني للوقف فقد نصت عليه المادة 213 من القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة، فهو: "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق"³.

وعرفته المادة 3 من قانون الأوقاف بقولها: "هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر والخير"⁴.

وعرفه قانون التوجيه العقاري على أنه الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو بعد وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور⁵.

من خلال هذه التعاريف نلاحظ أنها جاءت مطلقة العنان في محل الوقف سواء كان عقارا أو منقولاً وهذا بعموم لفظ المال والعين⁶.

فالوقف أو الحبس هو عقد خصه الفقه مقيد بشروط خاصة، مما لا يمكن إبطاله بأي وجه من الأوجه، ما دام أن مؤسسه قد بناه على قواعد فقهية ثابتة وشروط قانونية صحيحة هذا وقد أكد المشرع أن الوقف هو عقد التزام صادر عن إرادة منفردة⁷. فهو ينقل حق الإنتفاع بالعين الموقوفة من الواقف إلى الموقوف عليهم دون مقابل وذلك برا بربهم وإبتغاء لوجه الله عز وجل، تبعا لنوع

1- أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، طبعة جديدة، مؤسسة الرسالة ناشرون..

2- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك العمومية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 19 .

3- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/06/1984 المعدل و المتمم، المتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 34، بتاريخ: 31/07/1984 .

4- قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991، المعدل و المتمم بالقانون رقم 01-07 و القانون 02-10، المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، بتاريخ 08/05/1991 .

5- حجري فؤاد، العقار الأملاك العمومية و أملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 176 .

- أنظر المادة 31 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، لسنة 1990، المعدل و المتمم

بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/12/1995، ج ر عدد 55، لسنة 1995

6- رامول خالد، مرجع سابق، ص 27-28 .

7- حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر و التوزيع، 2000، ص 118 .

الوقف وكذا حسب إشتراطات الواقف، يفيد التبرع أيضا خروج الملك الوقفي من المتبرع أي أن الواقف إذا تبرع بعقار يزيل كل سلطاته عليه¹.

ومن هذه التعاريف نخلص إلى أن الوقف إذا تم فهو إلزامي لا يمكن التراجع عنه وأنه لا يقطع حق الملكية في العين الموقوفة ولكن يقطع حق التصرف فيها وقد جاءت هذه الشروط أو الخصائص مشتركة لدى جميع الفقهاء².

2- أنواع الوقف

الوقف نوعان، وقف عام ووقف خاص، وهذا طبقا لنص المادة 6 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف³.

ويلاحظ عند بعض الشراح أن هذين النوعين يعودان إلى تقسيم الوقف بحسب جهة صرفه وهناك تقسيم آخر للوقف بحسب المعيار الزمني، إلى وقف مؤبد وآخر مؤقت وتقسيم ثالث بحسب جهة إدارته إلى وقف نظامي ووقف ملحق ووقف مستقل⁴.

أ- الوقف العام

هناك العديد من التعريفات للوقف العام نذكر منها:

الوقف العام هو ما جعل ابتداء على جهة من جهات البر ولو لمدة معينة، ويكون بعدها على شخص أو أشخاص معينين⁵. وهو الذي يعود أساسا على المصلحة العامة التي حبس من أجلها ويتكون من الأوقاف الأهلية⁶.

ويعرف أيضا بأنه ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات⁷.

1- رامول خالد، مرجع سابق، ص 51 .

2- كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى، الجزائر، 2006 ص 12-13.

3- راجع المادة 6 قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991، المعدل و المتمم .

1- رامول خالد، مرجع سابق، ص 09 .

5- مصطفى شلبي، احكام الوصايا والاقواف، ط4، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، ص 318-320 .

6- سعيدوني نصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، ط1، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص 78.

7- رامول خالد، مرجع سابق، ص 26 .

إن هذه التعريفات للوقف العام جمعت بين التخصيص والهدف، حيث أكدت أنه ما يحبس لجهة خيرية وتخصص كل عائداته للأعمال الخيرية، وهو ما أخذ به المشرع في تعريفه للوقف العام في القانون 10-02 المذكور بقوله: "الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات".

ما يستشف من هذا النص أن الوقف العام يقوم على عنصرين أساسيين هما¹:

- الحبس على جهة خيرية من وقت إنشائه، ويقصد بها مثلا، مسجد، مدرسية قرآنية جمعية خيرية، الفقراء، اليتامى ... إلخ.
- تخصيص الربيع للمساهمة في سبل الخيرات، ويقصد بذلك غرض الوقف إذ يجب أن يكون داخلا ضمن سبيل من سبل الخيرات، لغرض رعاية الأيتام بالنسبة للجمعية الخيرية. وقد ذكر المشرع في نص المادة 8 من القانون رقم 10-02 المتعلق بالأوقاف، مجموعة الأوقاف المخصصة في سبيل الخيرات².

وللوقف العام أنواع، فالنوع الأول محدد الجهة التي حبس لأجلها المال وهو ما نص عليه المشرع في الفقرة 2 من المادة 6 من القانون رقم 10-02 بقوله: "وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه فيسمى وفقا عاما محدد الجهة، ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا أستخدم" أما النوع الثاني فهو غير محدد الجهة وهو ما نصت عليه الفقرة 3 من المادة 6 من القانون رقم 10-02 بقولها: "وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وفقا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخبرات".

ب- الوقف الخاص

الوقف الخاص هو ما جعل لأول مرة على شخص معين سواء كان واحدا أو أكثر وسواء كانوا معينين بالذات أو معينين بالوصف، كانوا أقارب أم لا، ثم بعد هؤلاء المعينين على جهة

1- كفازة محمد، مرجع سابق، ص 14.

2- راجع المادة 8 من القانون رقم 10-02 المتعلق بالأوقاف .

البر¹. فالوقف الخاص هو ما كان ريعه مصروفا على الواقف نفسه ثم على أولاده وذريته من بعده، وبعد إنقراضهم يصرف على الجهة الخيرية التي عينها الواقف.

وعرفته المادة 6 من قانون الأوقاف المذكور، على أنه كل ما حبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين، ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم².

هذه المادة أعطت مفهوم للوقف الخاص وقد أشارت أن هذا الوقف يخصص للإناث أو الذكور، ولم تأت بصفة الإلزام أي يجوز أن يكون الوقف الخاص إما للذكور أو للإناث، وإذا خصص الوقف للذكور دون الإناث فإنه يعتبر من الناحية الشرعية ظلما وتحايل على نظام المواريث، ففي الشرع الإسلامي لا يجوز تفضيل البنين على البنات.

وعليه، وجب إحترام أحكام الشريعة الإسلامية في إنشائه أو تعديله أو تغيير شروطه كما أن الشريعة السمحاء منعت وقف الصبي والمجنون والمعتوه إلا في حالة ما إذا كان المجنون يصح من جنونه بقوة عقلية مركزة ثابتة شرعا، كون أن الوقف الخاص هو أيضا عقدا يفيد التأبير كما جاءت به جميع التعاريف الشرعية والقانونية، وعلى خلاف القواعد الإجبارية على المواريث تخضع أيلولة الحبس مبدئيا لإرادة المحبس، وعليه أجاز للمحبس أن يأخذ بالشروط المعمول بها في أي مذهب من المذاهب الإسلامية، كما على المحبس في الوقف الخاص أن يتوفر شرط القربى، ثم تعيين مؤسسة خيرية مرجعا أخيرا بعد إنقراض أعقاب المحبس³.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع أجاز صراحة في المادة 220 من قانون الأسرة، التغيير من الشيء المحبس أو من طبيعته ويعني أن ذلك لا ينقص من قيمة الحبس⁴.

1- مصطفى شلبي، مرجع سابق، ص 318-320 .

2- راجع المادة 06 من القانون رقم 02-10 المتعلق بالأوقاف.

3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، 2008، ص 272 .

4- تنص المادة 220 من قانون الأسرة على أن: "يبقى الحبس قائما مهما طرأ على الشيء المحبوس تغيير في طبيعته و إذا نتج عن التغيير تعويض ينزل منزلة الحبس "

وفي هذا السياق دعمت المحكمة العليا ذلك بقولها: " لا يحق للإناث المستفيدات من النفقة المقررة لهن في عقد الحبس، في الإعتراض على المبادلة للعين المحبسة، ما دام الحبس رخص بذلك للمحبس عليه، وما دام الحبس يبقى قائما"¹.

مما تقدم نستطيع القول إن الأملاك الوقفية ليست ملكا للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية بل شخصية معنوية مستقلة عن ذمة مكونيه، والوقف لا يمكن التصرف فيه تصرفات ناقلة للملكية كالبيع أو التنازل، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي ملك للأشخاص المعنوية وتستطيع التصرف فيها تصرفات ناقلة للملكية بالبيع ولكن وفق شروط وضوابط وقيود².

ثانيا: التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة وأملاك الخواص

1- تعريف أملاك الخواص

تعرف المادة 674 من القانون المدني حق الملكية بأنه: " حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"، وتعرف المادة 27 من قانون التوجيه العقاري الملكية العقارية الخاصة بقولها: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"³. ومنه فإن الأملاك التابعة للأفراد هي تلك الأموال والحقوق العقارية والمنقولة التي يملكها كل فرد بطريقة قانونية، تلبي حاجياته في السكن أو تغطية نشاط حرفي أو صناعي أو مهني وتكون إما تامة أو مجزئة أو مشاعة. يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه وهي الملكية التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث من إستعمال وإستغلال وتصرف⁴.

2- أنواع الملكية الخاصة

من خلال التعاريف المذكورة يمكن أن نقول إن الملكية الخاصة أو ملكية الأفراد تكون تامة أو مجزأة أو مشاعة.

1- قرار المحكمة العليا رقم 276314 المؤرخ في 1998/03/04، مجلة المحكمة العليا، عدد2، ص 293 وما بعدها .

2- كنانة محمد، مرجع سابق، ص 14 .

3- حجري فؤاد، مرجع سابق، ص 175 .

4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دط، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، د س ن، ص 12 .

أ- ملكية تامة

وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث من حق الإستعمال وحق الإستغلال وحق التصرف، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولا، فحق الملكية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات، أما إذا كان الشيء أرضا شملت ملكيتها ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها، فيما عدا ما يستثنيه القانون أو الإتفاق، ولا يجوز الإستيلاء على الملكية الخاصة أو حرمان المالك من أي عنصر من عناصر ملكيته، تنص الفقرة الثانية من المادة 679 من القانون المدني على: "... ولا يجوز الإستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن".

وهو ما دعمته المحكمة العليا بقولها: "من المقرر قانونا أنه لا يجوز الإستيلاء بأي حال من الأحوال على المحلات المخصصة فعلا للسكن، ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن الإستيلاء على السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون"¹.

ب- ملكية مجزأة

إن قوام الملكية هو إستئثار المالك بالسلطات الثلاث (الإستعمال، الإستغلال والتصرف) التي يمنحها له القانون إلا أنه يجوز له أن يتنازل عن حقه لفائدة الغير، كأن يتنازل عن أحد الحقوق الثلاثة التي أعطاها له القانون، فيجزأ ملكيته، كأن يتنازل عن حقه في إستعمال الشيء أو إستغلاله لصاحب حق الإنتفاع، فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة، وينبثق حق الإرتفاق أيضا عن تجزئة حق الملكية.

ج- ملكية شائعة

تعتبر الملكية الشائعة نوع من أنواع الملكية الخاصة، وقد عرفها المشرع في المادة 713 من القانون المدني بقولها: "إذا ملك إثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع و تعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على ذلك".

فملاك الملك الشائع متعددون، لا بد من تعيين حصة كل واحد منهم في هذا المال كالنصف أو الربع أو الخمس أو غير ذلك، وتعين حصص الملاك في الشيوع عادة عند بداية

1- قرار المحكمة العليا رقم 42136 المؤرخ في 1986/07/12، المجلة القضائية، عدد 04، ص 168-169-170 .

الشيوع تبعا لمصدره، فإذا كان ميراثا عين القانون حصة كل وارث، وإن كانت وصية عين الموصي حصة كل موصى له، وإن كانت عقدا تكفل العقد بتعيين حصة كل شريك، وقد لا تتعين الحصص كأن يشتري عدة أشخاص مالا على الشيوع دون أن يبينوا حصة كل منهم فيما إشتروه فعند ذلك تكون الحصص متساوية، مادام لم يقع دليل على غير ذلك¹.

أما بالنسبة لإدارة المال الشائع فهو من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد إتفاق يعارض ذلك، هذا ما نصت عليه المادة 715 من القانون المدني، غير أن المحكمة العليا في قرارها رقم 196140 المؤرخ في 28-06-2000 في عددها الثاني، جعلت الشريك الذي يدير المال الشائع دون إعتراض باقي الشركاء يعد وكيلا عنهم².

3- نتيجة التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة وأملاك الخواص

مما سبق يمكن أن نستنتج التشابه الكبير بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الفردية حيث أن:

- كلا المالكيتين تنصبان على عقار أو منقول.
- الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور في المادة 64 التي تنص على: "الملكية الخاصة مضمونة"، كما نصت المادة 80 من دستور 2016 على: "يجب على المواطن أن يحمي الملكية العامة، ومصالح المجموعة الوطنية ويحترم ملكية الغير"، ويجب أن يوافق إستغلال الخصائص المرتبطة بالملكية الخاصة سواء كانت للأفراد أو الأشخاص المعنوية (الدولة، الولاية والبلدية) الفائدة العامة التي أقرها القانون.
- تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري³.
- من ناحية التصرف لا يوجد فرق بين الأموال الوطنية الخاصة والأموال التابعة للأفراد ولكن الإختلاف في إجراء هذا التصرف، فالدولة وهيئاتها المحلية يفرض عليها القانون إتباع إجراءات معينة للتصرف في أملاكها، مثلا في حالة بيع أو إيجار ملك تابع للأملاك الوطنية الخاصة فإدارة

1- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 898 .

2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية مرجع سابق، ص 96 .

3- زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، ج 1، ط2، الديوان الوطني للأشغال الترقوية، الجزائر، 2001، ص 15-20 .

أملاك الدولة هي التي تعد العقد بعد إستكمال الشروط والرخص المحددة قانونا، فالبلدية مثلا لا يمكنها بيع عقار إلا بعد موافقة المجلس الشعبي البلدي عن طريق المداولة، وهنا نفرق بين التصرف الذي أجرته هذه الهيئة (البلدية) لصالح أحد الأشخاص العامة أو أحد الأفراد، فإذا كان التصرف لصالح أحد الأشخاص العامة كالدولة أو الولاية أو المؤسسات الإدارية العامة فهنا يتم التصرف مباشرة من قبل الجماعة المحلية المالكة وفقا لقواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ولا حاجة للمرور عبر الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين¹.

أما إذا كان التصرف لصالح الخواص تنص المادة 73 الفقرة 2 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 26-09-1995، المتضمن التوجيه العقاري، على أن: "كل تصرف تبشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر". بمعنى أن الجماعة المحلية (البلدية) لا يمكنها إتمام عملية التصرف إلا عن طريق الوكالة الولائية للتسيير التي تعتبر هنا الوكيل القانوني لإتمام عملية التصرف².

- بخصوص الملكية على الشيوع يمكن للدولة أو البلدية أو الولاية أن تكون مالكة على الشيوع مع الأفراد، كحالة التركة التي لا مالك لها فإن جزء منها أو كلها يؤول إلى الدولة مثلا، فهنا تتساوى الأشخاص المعنوية مع الأشخاص الطبيعية، غير أنه يمكن للدولة أن تستعمل حق الشفعة طبقا للقوانين واللوائح المعمول بها.

- ما قيل عن ملكية الأفراد بخصوص الملكية التامة أو المجزأة يقال على الأشخاص المالكين للأملاك الوطنية الخاصة .

- القانون الذي تخضع له الملكية الفردية هو القانون المدني وما تفرع عنه من قوانين كقانون الأسرة، أما الأملاك الوطنية الخاصة فتخضع لقانون الأملاك الوطنية وقانون التوجيه العقاري وفي حالة عدم تقييد هذين القانونين واللوائح التنظيمية لملاك الأملاك الوطنية الخاصة فإنها تخضع للقانون المدني والقوانين الأخرى مثل الأفراد.

1- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 63.

2- القانون رقم 95-26 المؤرخ في 26-09-1995، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55، لسنة 1995 .

- المنازعات الخاصة بالملكية الفردية أو ملكية الخواص والمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة تخضع لإختصاص القضاء العادي، غير أنها تخضع لإختصاصات القضاء الإداري من حيث تسييرها إستثناء، لأن الأملاك الوطنية الخاصة تحكمها في بعض جزئياتها قواعد ذات خصوصية هي من صميم القانون الإداري.

الفرع الرابع: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة ومشتملاتها

إن إجتهد الفقه في مجال الأملاك الوطنية سواء العمومية أو الخاصة كذلك التشريعات المختلفة والقضاء بالإضافة إلى ما سبق التطرق إليه، كان له الدور المهم في وضع عدة تعريف للأملاك الوطنية الخاصة، ومعرفة مشتملاتها يزيد في توضيحها.

أولاً: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

الأملاك الوطنية الخاصة هي الأملاك التي تشمل الأموال المنقولة وغير المنقولة والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية والتي لم تخصص للمنفعة العامة، أي لم تخصص لإستعمال الجمهور¹. وتشمل جميع الممتلكات الخاصة من منشآت إنتاجية وزراعية وتجارية وهي منشآت تهدف إلى الربح وتحقيق عائد مادي للدولة أي أن الدومين الخاص هو ما يدر عائد للدولة.

أملاك الدولة الخاصة (الدومين الخاص) هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في إستغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع عامة لأحكام القانون الخاص². وهي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة مالية وتملكية³.

1- نزيه كباره، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010، ص 11-13.

2- د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 154.

3- يحيوي عمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دط، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 09.

وللأملاك الوطنية الخاصة أهمية بالغة حيث أنها تنمي موارد الدولة وتعمل على تزويدها بما تنتجه من عوائد وغلل وثمار، ويكون لمالكيها الحق في إستغلالها ماليا بالطرق المقررة قانونا سواء عن طريق الإستغلال المباشر أو عن طريق تأجيرها¹.

وهناك من يعرفها على أنها عبارة عن الأموال التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية ملكية خاصة وتدر إيرادا². ويكون التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وتحقق نفع خاص للفئة التي تستخدمها، وبطبيعة الحال هذا الإستخدام يحقق دخلا ويمثل مصدرا من مصادر الإيرادات العامة³. فهي تخضع كقاعدة عامة للأحكام القانونية نفسها التي تخضع لها أموال الأفراد، ويختص بالنظر في بعض المنازعات المتعلقة بها القضاء الإداري⁴.

وهي أيضا الأملاك التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية بصفتها شخصا اعتباريا وتكون غير مخصصة للمنفعة العامة، وهي بالنسبة للأحكام المتعلقة بها كأموال المملوكة للأفراد وتكون إما عقارا أو منقولا ماديا أو معنويا، و يمكن بيعها ويجوز أن يترتب عليها حقوق إرتفاق⁵.

وعليه يمكن تعريف الأملاك الوطنية الخاصة على أنها جزء من الأملاك الوطنية، تمثل تلك الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية ملكية خاصة، تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، وتهدف إلى تحقيق منفعة مالية للإدارة ويمكن إكتسابها والتصرف فيها كما يتصرف الشخص الطبيعي في أملاكه تخضع لقانون الأملاك الوطنية والقوانين المعمول بها، غير قابلة للتقادم ولا للحجز وتخضع منازعاتها كأصل عام للقضاء العادي وإستثناء للقضاء الإداري.

فالدومين الخاص المتكون من مجموعة أملاك غير مخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية، مثل

1- نوفل علي عبد الله صفي الدليمي، مرجع سابق، ص 85 .

2- بعلي محمد الصغير، المالية العامة، دار العلوم للطباعة والنشر، 2003، ص 56 .

3- عبد الحميد الشورابي - أسامة عثمان، منازعات الاوقاف والاحكار والنظام القانوني لاملاك الدولة الخاصة ونزع الملكية، ط3 منشأة المعارف الاسكندرية، 1998، ص 195 .

4- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار المطبوعات والمرعفة الجامعية، الاسكندرية، 1992، ص 165 .

5- أسامة عثمان، مرجع سابق، ص 5 .

ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية، فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تمتلك أشياء مثل الخواص وتباشر عليها نفس التصرفات والأعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص، بل إن هذه الأملاك تخضع أصلا حين التصرف فيها إلى أحكام القانون الخاص وليس إلى أحكام القانون العام، عكس ما هو عليه الحال في الأملاك العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد أصولها من القانون العام، غير أن المنازعات التي تتعلق بها تخضع للقضاء العادي والقضاء الإداري على حسب الحالة كما سيأتي بيانه.

ثانيا: مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة

بعد تعريف الأملاك الوطنية الخاصة بتمييزها عن الأملاك الوطنية العامة وتبيان خصائصها والتفريق بينها وبين الأملاك الوقفية وأملاك الخواص، أصبح من السهل تحديد مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت تابعة للدولة أو للجماعات المحلية، دائما بالعودة إلى قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم.

كما سبق معنا فإن الأملاك الوطنية تنقسم إلى أملاك عمومية وأملاك خاصة، هذه الأخيرة تنقسم إلى أملاك خاصة تابعة للدولة وأملاك خاصة تابعة للولاية وأملاك خاصة تابعة للبلدية التي تتكون من مجموع الأملاك والحقوق العقارية والمنقولة، وهو ما نصت عليه المادة 2 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 08-14.

1- الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

تعتبر الأملاك الخاصة التابعة للدولة بمثابة أهم جزء من الأملاك الوطنية الخاصة ذلك أن الدولة هي الشخص العمومي الأول، ولقد بينت المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم قوام الأملاك الخاصة التابعة للدولة وحصرتها فيما يلي:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالإستقلالية المالية أو لم تكن كذلك.

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك العمومية التي إقتنتها الدولة، أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو إمتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها.

- العقارات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري، وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.

- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم.

- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإداراتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها.

- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.

- الأملاك التي تعود للدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز.

- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي إكتسبتها الخزينة نهائيا.

- الحقوق والقيم المنقولة التي إقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التوريدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في المادة 49 من قانون الأملاك الوطنية وهي:

- مبالغ القسائم والفوائد والأرباح الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو الإصطلاحي والمتعلقة بالأسهم وحصص المؤسسين والإلتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التي تصدرها كل شركة تجارية أو مدنية أو كل جماعة عمومية أو خاصة.

- الأسهم وحصص المؤسسين والإلتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التابعة للجماعات نفسها عندما يصيبها التقادم الإصطلاحي أو التقادم الوارد في القانون العام.

- المبالغ النقدية المودعة وعلى العموم جميع الأرصدة النقدية في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى أموالا في شكل ودائع، أو حساب جاري إذا لم تجر أية عملية على هذه الودائع أو الأرصدة ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشرة (15) سنة.

- السندات المودعة وعلى العموم كل الأرصدة المودعة في شكل سندات في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى سندات لأجل الإيداع أو لأي سبب آخر، إذا لم تجر أية عملية على هذه الأرصدة، و لم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشرة (15) سنة.

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.

- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الإقتصاد وفقا للقانون.

2- الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

حددها المادة 19 من قانون الأملاك الوطنية وهي:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الإستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي إقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي إقتنتها أو أنجزتها الولاية.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.
- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة.
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية، التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة .
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها.
- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي.

3- الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

نصت عليها المادة 20 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم وهي:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية وتخصص للمرافق العمومية والمرافق الإدارية.
- المحلات ذات الإستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي إقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.

- العقارات والمحلات ذات الإستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها للقانون.
- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون ونقلت ملكيتها إلى البلدية.
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها.
- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تنازلت عنها كل منها للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة.
- الأملاك المنقولة والعتاد الذي إقتنته أو أنجزته بأموالها الخاصة.
- الحقوق والقيم المنقولة التي إقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.

المطلب الثاني: التسيير تعريفه وأنواعه

إن العدد الكبير من الأملاك الوطنية الذي تشتمل عليه حافظة الدولة الخاصة وجماعاتها المحلية، الذي بينته المواد 18، 19 و 20 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ستبقى دونما فائدة إذا لم يتم تسييرها بصفة عقلانية من طرف الجهات المختصة والمؤهلة للقيام بذلك على المستوى المركزي والجهوي والمحلي، من أجل تحقيق الأهداف المرجوة منها وتطوير الإقتصاد الوطني.

وللتسيير مفهوم واسع إختلف الإقتصاديون في تحديده، مما جعل من الصعب الوصول إلى تحديد مفهوم شامل له يحتوي على كل المعاني المختلفة.

على الرغم من أن مصطلح التسيير يبدو مألوفاً، إلا أنه غالباً ما يختلط بمفاهيم متشابهة كما أن كلمة Gestion ليست شاملة (ضيقة المضمون)، حيث أنها تهمل مجموعة من التقسيمات في العملية البشرية، فمصطلح Management واسع النطاق، بالإضافة إلى أنه يدخل القدرات والكفاءات القيادية التي تتوفر لدى المسير، وعليه سأحاول تعريف التسيير لغة واصطلاحاً والتعرض إلى أكبر عدد ممكن من التعريفات وذكر مميزاته، وتحديد أنواعه من أجل تحديد نوع

التسيير الذي يساهم في تحقيق الأملاك الوطنية الخاصة بكل أنواعها لأهدافها التنموية خاصة لتحقيق الهدف من وجود ملكية خاصة للدولة وجماعاتها المحلية، وهو ما سيتم بيانه في هذا المطلب.

الفرع الأول: تعريف التسيير

يشمل التسيير الإدارة والإستعمال والتصرف.

أولاً: التعريف اللغوي¹

سير، يسير، تسييرا، سير أعمال فلان بمعنى: أدارها ووجهها وأشرف عليها، وتسيير الأمور، تحريكها وإدارتها. ويعرفه القاموس الفرنسي la Rousse على أنه "مجموعة من التقنيات لقيادة المنظمات وإدارة المؤسسات".

ثانياً: التعريف الإصطلاحي

لقد تعددت المحاولات لتعريف مصطلح التسيير لاسيما من طرف رجال الإقتصاد، كون هذا المصطلح هو مصطلح إقتصادي بالدرجة الأولى، وحتى نتمكن من الإلمام بمفهوم التسيير نذكر بعض التعريفات الشائعة وهي:

التسيير هو تلك المجموعة من العمليات المنسقة والمتكاملة التي تشمل أساسا التخطيط التنظيم، الرقابة والتوجيه، وهو بإختصار تحديد الأهداف وتنسيق جهود الأشخاص لبلوغ الغاية المنشودة².

كما عرف على أنه: "طريقة عقلانية للتنسيق بين الموارد البشرية، المادية والمالية قصد تحقيق الأهداف المرجوة، تتم هذه الطريقة حسب السيرة التي تتمثل في التخطيط، التنظيم، الإدارة والرقابة على العمليات، قصد تحقيق أهداف المؤسسة بالتوفيق بين مختلف الموارد"³.

1- راجع معجم المعاني، قاموس عربي عربي .

2- الموسوعة الحرة www.wikipedia.com، تاريخ الاطلاع 27-06-2019 .

3- الموسوعة الحرة، المرجع السابق .

وهو مجموعة من الآليات أو الميكانيزمات المنتجة لتحديد مسار منظمة دون أن تتناظر هذه الأخيرة وأهدافها، مبني على قوانين وقواعد وأصول علمية قابلة للتطبيق على مختلف حالات النشاط الإنساني، بحيث يمكننا تنفيذ غرض معين والإشراف عليه¹.

وتذكر الأستاذة كيلاني صوفية بعض التعريفات للتسيير نجملها فيما يلي:²

- فايول: التسيير هو الوظيفة الإدارية التي تشمل التنظيم، القيادة، التنسيق والرقابة.
- فريدريك تايلور: التسيير هو وظيفة تنفيذ الأشياء عن طريق الآخرين.
- بترسون وبلومان: التسيير هو أسلوب يمكن بواسطته تحديد وتوضيح أغراض جماعة إنسانية معينة.
- أما مدرسة النظم: فتعرف التسيير بأنه نظام مكون من مجموعة من العناصر والأفراد المترابطة بعلاقات متداخلة ومرنة بدلالة هدف معين .
- ومدرسة عملية التسيير: "تتظر إليه من حيث كونه ممارسة أو عملية تعتبر فكرة قديمة ومتجددة" * قديمة: لأن فايول سبق الفكر المعاصر إلى ذلك.
- * متجددة: أصبحت تمثل محور مدرسة قائمة بذاتها.

ويرى مفكرو هذه المدرسة أن التسيير³:

- زون: "نشاط مكون من مجموعة أنشطة فرعية أساسية له، والتي تشمل معا عملية التسيير".
- بارجيرون: "العملية التي من خلالها تخطط النظم للتسيير وتراقب موارد المؤسسة لأجل بلوغ الأهداف المحددة".
- كونتوز: "عبارة عن ذلك النظام الذي يسعى من خلاله المسير إلى تهيئة المحيط الذي يستطيع فيه الأفراد تحقيق مهام وأهداف المجموعة، بتوظيف قدراته العلمية والتقنية وإستعمال أدنى حد من المنحلات، "الزمن، النقود أو الموارد وتفاذي ما أمكن من عدم الرضى الوظيفي"
- وكتعريف إجرائي: يمكن أن نعرف التسيير على أنه: "الفن والتقنية والعلم الذي يتعلق بقيادة المنظمات وتنميتها والرقابة عليها".

1- الموسوعة الاجتماعية Encyclopedie of the social.com، تاريخ الاطلاع: 2019-07-17 .

2- كيلاني صوفية، محاضرات في مقياس تسيير المؤسسة، السنة الثانية ل.م.د.د.2، جامعة تبسة، ص 8-9 .

3- كيلاني صوفية، محاضرات في مقياس تسيير المؤسسة، المرجع السابق، ص 12 .

أما تسيير الأملاك العمومية فيقصد به أعمال الإدارة كالصيانة، التخصيص، الوضع تحت التصرف والتصرفات الأخرى التي ترد عليها، هذه العمليات هي أعمال خطيرة تخاطر بالأملاك بالنسبة للحاضر والمستقبل مثل: بيع العقارات¹.

ثالثاً: مميزات التسيير

من خلال التعريفات السابقة تبرز لنا مميزات التسيير فهو:

1- علم و فن

ذلك من خلال المهارات والسلوكيات التي يمتلكها المسيرين لقيادة المنظمة من حيث قدرتهم على الإتصال والتحفيز والتنبؤ التنظيم، وعلم من خلال إدماجه للعديد من التخصصات الهامة كالحقوق، علم النفس، الإحصاء، علم الاجتماع، الإقتصاد، المحاسبة، الرياضيات، العلوم السياسية، الإعلام الآلي والإعلام والإتصال... الخ، بالإضافة إلى ممارسة كفاءات خاصة (تكوين، سمات القائد، قدرة الإتصال ومعرفة المهام... الخ)، التي تتطور بفضل مساهمات البحوث في شتى الميادين².

2- مبني على وظائف

هذه الوظائف تكون وحدة متماسكة لهذا تستطيع أن تخطط عمليات التنظيم والإدارة والرقابة كما تستطيع أن تنظم عمليات التخطيط والقيادة والمراقبة، فالربط بين هذه الوظائف يؤدي إلى نجاح المؤسسة أو الإدارة في التسيير³. سواء على المستوى المركزي أو المحلي خاصة في مجال تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها، حيث أن ضمان قيام كل مسؤول بوظيفته ومعرفته بالقوانين تؤدي إلى نجاح الدولة وجماعاتها المحلية في تحقيق أهدافها والحفاظ على أملاكها وضمان الشرعية والفائدة من التصرف في أملاكها الخاصة.

1- G.Cornu, vocabulaire juridique, association H.capitant, PUF, Paris, 5^{eme} édition, 1996, p27 .

2- كيلاني صورية، مرجع سابق، ص 18 .

3- كيلاني صورية، المرجع السابق، ص 19 .

3- يتطلب تجديد يتطابق مع الأداء

يتطور التسيير حسب دورة متواصلة، ولكي يتم تحقيق بقاء المؤسسة يجب على عجلة التسيير أن تتجدد بصفة متواصلة خلال الزمن حسب المستويات المطلوبة، وللوصول إلى ذلك يجب توفر ثلاثة عناصر¹:

- تحقيق مشروع معقد يستلزم مساهمة أكثر من عامل واحد.
- دور المسير يكمن في تحديد الإتجاه الدقيق لممارسة عملية ما.
- إن البحث عن الفعالية والإنتاجية الكلية هي من متطلبات الكل في كل لحظة.

الفرع الثاني: أنواع التسيير

للإنسان حاجات متعددة ومتجددة يعمل دائما على تلبيتها، منها الفردية التي يعمل على إشباعها بذاته عن طريق نشاط خاص، ومنها الجماعية أو العامة التي يعهد بها إلى الهيئات العامة، وتختلف هذه الحاجيات من بلد لآخر حسب الفلسفة والسياسة المتبعة داخل كل دولة وخصوصا في جانبها الإقتصادي، حيث تركز كل دولة في قيامها بتطوير نشاطها وتسيير أمورها على أساليب ومناهج تناسب وضعها القائم، لذلك يعد نموذج التسيير علامة فارقة في تطور البلدان، هذا ما أدى بالدول إلى تبني أساليب مختلفة من التسيير والتنظيم لتطوير إقتصادها وتلبية حاجيات مواطنيها.

فالتسيير العملي الذي يتميز بالتعددية اليومية والتكرار في كل ميادين التسيير، يكمن في تشغيل الطاقة المتواجدة في المؤسسة وهذا بأقصى فعالية ممكنة، ففعالية كل الأعمال الجارية تقاس على المدى القريب بواسطة المعايير الكمية كالإنتاجية بالنسبة للإنتاج المادي، رقم المبيعات بالنسبة لكل بائع أو بمقياس الميزانية الاجتماعية، دون النظر إلى المدى البعيد الذي يتطلب التنبأ والإستشراف.

وهو ما يقودنا إلى البحث في أنواع التسيير لنرى مدى ملائمتها لتحقيق النجاعة المطلوبة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

1- كيلاني صونية، المرجع السابق ، ص 20-21 .

أولاً: التسيير الإستراتيجي

التسيير الإستراتيجي يضع المؤسسة في حالة تحقيق أهدافها، إذ أن هذه الوضعية تكون متصلة بمفهوم الإستثمار بالمعنى العام أي بالإنسان، البحث، التنمية، جذب الزبائن والتنظيم... الخ، وبصفة تكاملية يتمثل التسيير الإستراتيجي في تحويل الإستثمارات إلى نتائج.

1- تعريف التسيير الإستراتيجي

يتصف التسيير الإستراتيجي بالتنوع والتعدد وفيما يلي نعرض بعض التعاريف:

- التسيير الإستراتيجي هو رسم للاتجاه المستقبلي للمؤسسة، وبيان غاياتها على المدى البعيد واختيار النمط الإستراتيجي المناسب لتحقيق ذلك، على ضوء مختلف متغيرات المحيط، ثم تنفيذ الإستراتيجية ومتابعتها وتقييمها¹.

- التسيير الإستراتيجي هو عملية تكييف المؤسسة مع محيطها، بما يضمن تحقيق أغراضها واستمراريتها على المدى البعيد، وذلك من خلال العمل على رفع قيمة منتجاتها وخدماتها².

- التسيير الإستراتيجي يضع المؤسسة في حالة تحقيق أهدافها، إذ أن هذه الوضعية تكون متصلة بمفهوم الإستثمار بالمعنى العام³.

- التسيير الإستراتيجي هو نمط للتفكير والفعل يبحث عن ربط الأفعال العملية بالتوجيهات الإستراتيجية وإدماج تنفيذ العملية⁴.

وينظر إلى التسيير الإستراتيجي على أنه "مجموعة القرارات والأفعال التي تهدف إلى خلق الأفضلية التنافسية الدائمة، ولا يتوقف الأمر عند تحقيق مركز القيادة في السوق فحسب بل يتعدى إلى تحقيق موقع ملائم مقارنة مع المنافسة"، لأن الإستمرارية تقتضي من كل مؤسسة أن تعالج

1- جمال الدين محمد المرسي، التفكير الاستراتيجي والادارة الاستراتيجية (منهج تطبيقي)، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2002، ص 21 .

2- حسين حريم، إدارة المنظمات (منظور كلي)، دار الحامد، ط1، عمان، 2003، ص 86 .

3- Alain Charles Martinet, Stratigie, edition Verbert, Paris, 1983, p 23 .

4- عبد المليك مزهودة، المعالجة الاستراتيجية لموارد المؤسسة، أداة لضمان نجاعة الأداء، المؤتمر العلمي الدولي لجامعة الجزائر حول أهمية الشفافية ونجاعة الأداء للاندماج الفعلي في الاقتصاد العالمي، الجزائر، 31 ماي 02 جوان، 2003 .

وبصفة جذرية إشكاليتين أساسيتين هما، البحث عن التمويع مقارنة مع المحيط وإيجاد الهيكلية والتشغيل للذان يحققان النمو ويجعلان التكاليف تبقى في مستويات أقل من النواتج التي تفرزها¹.

فالتسيير الإستراتيجي يتناول التحليل الذي يسمح بتحديد الوضعية الإستراتيجية للمؤسسة بتحديد الأفعال المحتملة وتقييمها والمفاضلة بينها، وكذا التخطيط والتنفيذ وتسيير التغيير الذي تقرضه هذه الخيارات.

2- أهمية التسيير الإستراتيجي

تحقق المؤسسة التي تطبق التسيير الإستراتيجي العديد من المنافع والمزايا، من بينها الوضوح في الرؤية المستقبلية، ليتسنى للإدارة إتخاذ القرارات المناسبة وتحقيق التفاعل مع المحيط والإستفادة من نقاط القوة المتاحة، وتجنب التهديدات المحيطة وتقليل عوامل الضعف الداخلية إضافة إلى تحقيق عائد إقتصادي مرضي وتدعيم مركزها التنافسي، ويمكن توضيح أهمية التسيير فيما يلي²:

- يساعد المؤسسات في توقع مشكلات المستقبل والفرص.
- يهيء وضوح الأهداف والتوجهات المرتبطة بمستقبل المؤسسة وآفاق تطورها.
- يساهم في تحقيق الفوائد وذلك بإعتباره دليلا مرشدا للمؤسسة، ومساعدة للمديرين وباقي الموارد البشرية على التغيير.
- يساعد على تحديد الأولويات والأهداف المتعددة والمتداخلة، ومن ثم توجيه الموارد للأهداف المهمة، والتي لها علاقة بمستقبل المؤسسة.
- يمكن من تحديد الفرص المختلفة التي يفرزها المحيط، والعمل على إستغلالها بالموازاة مع عناصر القوة التي تمتلكها المؤسسة، وتقليل آثار تهديدات المحيط ونقاط الضعف الداخلية للمؤسسة.
- يؤدي إلى تحقيق الفعالية والأداء الأفضل من خلال التفاعل، التعاون، التكامل والجدية.

1- عبد المليك مزهودة، الفكر الاستراتيجي من نموذج SWot إلى النظرية الاستراتيجية، مجلة العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد 4 جوان، 2003 .

2- نعمة عباس الخفاجي، الإدارة الاستراتيجية (المدخل والمفاهيم و العمليات)، دار الثقافة، ط1، عمان، 2004، ص 38 .

ثانيا: التسيير العمومي الجديد (NPM)

التسيير العمومي الجديد (NPM) New Public Management، يبنّي على فكرة أساسية وهي أنه خيار جديد ومختلف قابل لتعويض النظام الإداري القائم وليس إصلاحه فقط، وهذه الفكرة تعطي ملمحا مهما في أحد أهم آليات التمكين الإداري والوظيفي التي يمكنها أن تسهم في تطوير وتفعيل عمل الدولة والجماعات المحلية.

ومما يستند إليه هذا النظام الإداري الجديد أنه يعطي مجموعة من المؤشرات والمقاييس تسمح بمعرفة مسار التحول وحدوده والإمكانيات التي يتطلبها، والتي بفحصها تستطيع الجهود التنظيمية على المستوى المركزي أن تفعلها على المستوى المحلي في تجارب جزئية حتى تثبت سلامتها، كما يتطلب هذا النظام أن يتحقق التسيير المحترف في القطاع العام ومعنى ذلك أن يتم التوجه نحو النتائج والتغيير، بدلا من إحترام القواعد والإجراءات والعمليات بصورة جامدة، وهي الآلية التي يمكنها أن تؤدي إلى تفكيك الإدارة التقليدية إلى هياكل شبه مستقلة، فالتسيير العمومي الجديد يعمل على التقليل من البيروقراطية وتحجيم دورها، مقابل زيادة في الإعتماد على فلسفة إدارة الأعمال¹.

1- تعريف التسيير العمومي الجديد

يعرف المعجم السويسري للسياسة الاجتماعية التسيير العمومي الجديد على أنه: "إتجاه عام لتسيير المنظمات العمومية، ظهر في بداية التسعينيات في الدول الأنجلوسكسونية، ثم إنتشر تدريجيا في معظم بلدان منظمة التعاون والتنمية الإقتصادية، وعلى عكس الإتجاه التقليدي للتسيير العمومي المتأتي من العلوم الإدارية والمتميز بترسخ القانون كطريقة لتحليل وإجراء العمل العمومي، فإن التسيير العمومي الجديد يستلهم من الإقتصاد وتسيير المؤسسة الخاصة أهم المفاهيم والأدوات التي يدعو إليها، بهدف معالجة الإختلالات التي تعاني منها النظم البيروقراطية، لاسيما صعوبة ممارسة توجيه سياسي حقيقي للمنظمات العمومية، وكذا ثقل وإنقسام عملها الداخلي"².

1- فلاح حسن الحسيني، الإدارة الاستراتيجية، دار وائل للنشر، ط1، عمان، 2000، ص 30 .

1- www. Reiso.org/img/doc/dictionnaire_de_politique_social.doc .

وتجمع الأدبيات الإقتصادية التي تناولت موضوع تحديث الإدارة العامة، على أن المفهوم الجديد للتسيير العمومي الذي كرسه التجارب الميدانية لبعض الدول في بداية الثمانينات، على رأسها بريطانيا، ثم توالى على تطبيقه الدول الأنجلوسكسونية، يقوم على محاكاة قواعد تسيير المنظمات الإقتصادية الخاصة وآليات السوق وإسقاطها على منظمات القطاع العام لتحسين مستوى أدائها من خلال إصلاح أنماط التسيير¹.

2- أسباب ظهور التسيير العمومي الجديد ومبادئه

أ- أسباب ظهور التسيير العمومي الجديد

يعود ظهور التسيير العمومي الجديد إلى مجموعة من الأسباب التي يختلف الباحثون في طرحها، إلا أن معظمهم يجمعون حول العوامل الرئيسية الثلاثة²:

- البيروقراطية: ظلت البيروقراطية مفهوما إيجابيا على المستوى النظري والعلمي حتى منتصف القرن الماضي، حيث بدأت تظهر بعض الإختلالات التي ولدت أزمة الشرعية بين المواطن والإدارة العامة، مما ساعد في ظهور مبادئ فكرية جديدة تسعى لتخطي هذه الظاهرة.
- تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية: وهو أحد أهم الأسباب التي أدت إلى ظهور مبادئ فكرية جديدة تصب في إطار التسيير العمومي الجديد، وتنادي بتقليص دور الدولة الإقتصادي والإجتماعي لإعطاء المبادرات الخاصة أكثر مساحة للنشاط من خلال فتح المجال للخصوصية ولآلية السوق والمنافسة، تفاديا للأزمات الإقتصادية التي وقعت لهذا السبب.
- تأثير النظريات الحديثة: المتعلقة بدور الدولة في الحياة الاقتصادية كنظرية الإختيارات العمومية وفكرة تقليص الضبط الإقتصادي، مما أدى إلى إضفاء تغييرات على مستوى تسيير المنظمات العمومية، حيث مثلت هذه التغيرات الأسس الأولى التي بني عليها ما يعرف بالتسيير العمومي الجديد.

1- ليلي بن عيسى، الحكم الراشد أحد مقومات التسيير العمومي الجديد، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكر، العدد 14، ديسمبر 2013، ص 191 .

2- ليلي بن عيسى، المرجع السابق، ص 192-193 .

ب- مبادئ التسيير العمومي الجديد

إستنادا إلى مفهوم التسيير العمومي الجديد، المعتمد بشكل أساسي على رفع القيود وتفويض الحكومة أو إحدى إداراتها سلطاتها للمؤسسات، أعادت الحكومات في العديد من الدول تعريف دورها كسلطات عمومية، وهذا يندرج تحت إطار إصلاح أشمل للهيئات العمومية يعطي مكانة هامة للامركزية سلطة القرار، وتحفيز المرافق والأفراد، والتفاوض بشأن الأهداف والغايات والرقابة على النتائج ونظام تمويل قائم على تقييم النتائج¹.

ويمكن تلخيص المبادئ الرئيسية له على النحو التالي²:

- إستبدال الهياكل التنظيمية الهرمية والمركزية الشديدة بهيئات تسييرية تعتمد على اللامركزية بحيث تكون عملية إتخاذ القرار بشأن تخصيص الموارد وتقديم الخدمات أقرب إلى نقطة التسليم أو تقديم الخدمة، والتي توفر نطاق ردود الفعل من العملاء ومجموعة المصالح الأخرى.
- المرونة لإستكشاف البدائل ولتوجيه الأحكام العامة والقواعد التي قد تعطي عوائد أكبر لنتائج السياسة الفعالة.
- زيادة التركيز على الكفاءة في الخدمات المقدمة من قبل القطاع العام، والتي تتطوي على وضع الأهداف الإنتاجية، وخلق بيئة تنافسية داخل مؤسسات القطاع العام وفيما بينها.
- تعزيز القدرات الإستراتيجية للحكومات المركزية لتوجيه عملية تطور الدولة كي تتيح لها الإستجابة للتغيرات الخارجية والمصالح المتنوعة تلقائيا وبمرونة وبأقل تكلفة.

وتتفق الأدبيات الإقتصادية والإدارية التي تناولت التسيير العمومي الجديد أن هذا الأخير

يقوم على ثلاثة عناصر أساسية هي³:

- تقليص دور الدولة.
- التغيير في آلية الجهار الحكومي.

1-Mechaela Martin et Antony Stella, Assurance qualite externe dans l'enseignement superieurs(les options) paris, institute international de planification de l'education de L'UNESCO, 2007, p 26 .

2- طارق عاشور، مقارنة التسيير العمومي الجديد كآلية لتدعيم وتعزيز تنافسية وكفاءة المنظمات الحكومية، مجلة اداء المؤسسات الجزائرية جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد الاول، 2011-2012، ص 109-126 .

3- طارق عاشور، المرجع السابق، ص 126 .

- التغيير في أسلوب تسيير المنظمات التابعة للقطاع العام.

3- المقارنة بين التسيير العمومي التقليدي والتسيير العمومي الجديد

يتميز التسيير العمومي التقليدي السائد في الإدارة العمومية ومؤسسات القطاع العام بالمظاهر والخصائص التالية¹:

- عدم شخصنة العرض كنتيجة لمبدأ الحياد والمساواة اللذان تلتزم بهما الإدارة العمومية ومؤسسات القطاع العام، مما يعني الأخذ بعين الاعتبار الوضعيات أو الطلبات الخاصة وعدم إمكانية تلبيتها بطرق بديلة، وبهذا الشكل تلبس الخدمات صفة الدكتاتورية وعدم الإنسانية والبيروقراطية، بالمقارنة مع القطاع الخاص الذي يوصف بأنه شديد الحرص على تفهم العميل وكسب رضاه.
- تضخم تكاليف الخدمات في مؤسسات القطاع العام مما يعني زيادة المساهمة الضريبية للفرد والأكثر من ذلك إعتبار ممتلكات الدولة ملكا للجميع وفي نفس الوقت لا يملكها أحد مما يجعل من مسألة الحفاظ عليها وحسن إستخدامها وعدم تبذيرها مسألة صعبة.
- تبني أهداف وغايات خارجية محددة يفرضها القانون، فمؤسسات القطاع العام مقيدة بأهداف محددة بشكل خارجي والتي تجد تبريرها في منطق الصالح العام، في إطار تطبيق القوانين واللوائح لا غير.
- غياب مردودية رأس المال حيث لا تجبر الإدارة العمومية أو مؤسساتها على تحقيق مردودية لمجمل تدخلاتها، ولا تعد القيمة المضافة لرأس المال المستثمر معيارا لتحليل الأنشطة المنجزة لهذا نجد معظم هذه المؤسسات ذات أرصدة مالية.
- إنجاز المهام في إطار منافسة معدومة أو غير واضحة المعالم، مما جعل الإدارة العمومية تتخبط بين الحفاظ على الصالح العام وعدم القدرة على الإستمرار في ذلك بسبب ندرة الموارد.
- أنظمة معقدة وشديدة الإغلاق بالنظر إلى المهام الكثيرة وغير المتجانسة الموكلة للإدارة العمومية، وتعد البناء التنظيمي الهيكلي البيروقراطي.

1- شريفة رفاع، نحو إدماج مفهوم الأداء في الخدمة العمومية في الدول النامية (نحو تسيير عمومي جديد وفق نظرية حديثة)، رسالة دكتوراه في إدارة الاعمال، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص 47-50 .

- خضوع الإدارة العمومية التام للسياسة، حيثت خضع أنشطة الإدارة العمومية ومؤسسات القطاع العام للقرارات السياسية، لذلك تفرض السياسة وتحمل الإدارة العمومية تكاليف مرتفعة جدا بالمقارنة مع المؤسسات الخاصة.

وعليه يمكن أن نجمل نقاط الاختلاف بين التسيير العمومي الجديد عن التسيير العمومي التقليدي في العديد من الجوانب، نذكر منها¹:

- يتم التعامل مع المواطنين في التسيير العمومي التقليدي، في حين يتم التعامل مع الزبائن في التسيير العمومي الجديد.

- يتميز التسيير العمومي التقليدي بتبنيه في هيكلته للنموذج الهرمي المتصف بكونه سلطوي بين الموظفين، في حين يتميز التسيير العمومي الجديد بالمرونة في التنظيم وإعطاء مسؤولية أكبر للموظفين في إتخاذ القرارات، فمسار إتخاذ القرار ليس خطيا ومنفردا بالضرورة.

- يتميز التسيير العمومي التقليدي بسيادة قيم المسؤولية الوزارية ومبدأ الحذر والإستقرار وغيرها، بينما تسود قيم العلاقات المقاولاتية وحرية المقاولين والمرونة والإبداع في التسيير العمومي الجديد.

- يوظف التسيير العمومي التقليدي الخطاب الإداري الذي يتضمن مفاهيم الصالح العام والعدالة الإجتماعية والديمقراطية، في المقابل يوظف التسيير العمومي الجديد مفاهيم الخدمات الموجهة للزبائن وجودة الخدمات، بمعنى أن على البرامج الحكومية تحقيق الأهداف المحددة والحصول على النتائج.

- تستمد ثقافة التسيير العمومي الجديد مما هو حاصل في المؤسسات الكبرى التابعة للقطاع الخاص، الذي تتنافى مبادئه مع التسيير العمومي التقليدي.

الفرع الثالث: دور التسيير العمومي الجديد في تحسين حكمة مؤسسات القطاع العام

هناك من يربط مفهوم التسيير العمومي الجديد بمفهوم الحكامة، ويرى بأن التسيير العمومي الجديد هو مجموعة من النظريات التي تدور حول، كيف يمكن للحكومات أن تفعل الأشياء وتضع الترتيبات لأجل توفير الخدمات في المجتمع، حيث أنه في الحكم التقليدي للقطاع العام الحكومات

1- شريفة رفاع، المرجع السابق، ص 98 .

تأخذ على عاتقها أدوار متعددة من أجل توزيع الخدمات في المجتمع أما الحكامة المعاصرة في القطاع العام فإنها تفرق بين هذه الأدوار، معتمدة على تحليل أكثر تهييبا، وهو كيف يمكن إنجاز وتحقيق تنوع الأدوار في الإقتصاد، بالإعتماد على أعوان يشاركونها هذه العملية¹.

وقبل الخوض في هذه النقطة وجب تعريف الحكامة وذكر فوائدها ومبادئها وأبعادها.

أولاً: تعريف الحكامة

تعددت التعاريف التي تناولت مفهوم الحكامة. فيعرفها البنك الدولي بأنها: "الطريقة التي تباشر بها السلطة في إدارة موارد الدولة الإقتصادية والإجتماعية بهدف تحقيق التنمية"².

كما يمكن أن تفهم الحكامة بوجه عام على أنها: "تتطوي على توزيع السلطة والمهام بين الوحدات داخل كيان أكبر، وأساليب التواصل والرقابة فيما بينها، وسير العلاقات بين الكيان والبيئة المحيطة"³.

وتعرف أيضا بأنها مجموعة من القوانين والنظم والقرارات، التي تهدف إلى تحقيق الجودة والتميز في الأداء الإداري، عن طريق إختيار الأساليب المناسبة والفعالة لتحقيق خطط وأهداف أي عمل منظم، سواء في وحدات القطاع الخاص أو في وحدات القطاع العام⁴.

إن تطبيق الحكامة في مؤسسات القطاع العام من شأنه أن يحقق الفوائد التالية⁵:

- الإستخدام الأمثل للموارد وتعزيز المسائلة وحسن توزيع الخدمات وإدارتها.
- دعم قدرات المؤسسة التنافسية بما يساعدها على جلب مصادر تمويل محلية وعالمية وبالتالي التوسع والنمو وخلق فرص عمل جديدة.
- تحديد الإتجاه الإستراتيجي للمنظمات عن طريق إتخاذ القرارات الإستراتيجية الصائبة للحفاظ على موارد المؤسسة.

1. Jan-Erik Lane, New public management, Landon, Routledge, p 5 .

2- حازم البيلوي، النظام الاقتصادي الدولي المعاصر، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 2000، ص 199 .

3- البنك الدولي ومنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية، منشورات OECD، 2010، ص 86 .

4- محمد ياسين غادر، محددات الحوكمة ومعاييرها، مداخلة مقدمة في المؤتمر العلمي الدولي تحت عنوان "عولمة الإدارة في عصر المعرفة" جامعة الجنان، طرابلس، لبنان، 17 ديسمبر 2012 .

5- يعقوب عادل ناصر الدين، الحاكمية وأبعادها والإصلاح المجتمعي، مداخلة مقدمة في ملتقى الإصلاح المجتمعي الشامل، عمان، 24 مارس 2012 .

- جعل المؤسسة قادرة على التكيف مع متغيرات البيئة الخارجية.
- التخفيف من حالات الصراع في المؤسسة والزيادة من حالات الاندماج والتفاعل بين أصحاب المصالح، وذلك بزيادة فعالية الإفصاح والمسائلة والرقابة والتحفيز.

أما بخصوص مبادئ وأبعاد الحكامة فقد اختلف المهتمون من هيئات ومختصين في تحديدها، وذلك بحسب الزاوية التي ينظر من خلالها لمفهوم الحكامة، حيث نجل مبادئها في:

- الإستقلالية، وهي عدم مشاركة السلطات العمومية في الإدارة اليومية للمؤسسات العمومية لتحقيق الأهداف التي أنشئت من أجلها.

- المسائلة، تعرف على أنها الطلب من المسؤولين تقديم التوضيحات اللازمة لأصحاب المصلحة حول كيفية استخدام صلاحياتهم وتصريف واجباتهم، والأخذ بالانتقادات التي توجه لهم وتلبية الطلبات الموكلة لهم، وتحمل بعض المسؤولية عن الفشل وعدم الكفاءة أو عن الخداع أو الغش¹.
- المشاركة، تعد المشاركة مكونا فاعلا من مكونات التنمية الإنسانية، فلا بد أن تحتوي الحكامة على مضامين المشاركة لمساندة الحكومة كنموذج فاعل في وضع السياسة العامة².

من خلال ما تم إستعراضه من مفاهيم للتسيير العمومي الجديد والحكامة، يتضح أنه لا يمكن تبني تسيير عمومي جديد لمؤسسات القطاع العام دون تحقيق تحسين في الحكامة.

وفي هذا الصدد فإذا إكتفينا فقط بمبادئ التسيير العمومي الجديد، المتمثلة في تقليص دور الدولة والتغيير في آلية الجهاز الحكومي وفي أسلوب تسيير مؤسسات القطاع العام، فلا شك أن ذلك لا يمكن تصور وقوعه دون تبني المبادئ الرئيسية للحكامة (الإستقلالية المسائلة والمشاركة) كون المبادئ التي يقوم عليها المفهومان متداخلة ومتشابكة ومكملة لبعضها البعض وهذا كله في مسعى للدفع بالكفاءة والفعالية والمسائلة وترقية الأداء الحكومي.

1- ذهبية الجوزي، الحكم الراشد وجودة مؤسسات التعليم العالي في الجزائر، رسالة دكتوراه في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2013، ص 80 .

2- يعقوب عادل ناصر الدين، واقع تطبيق الحاكمية في جامعة الشرق الأوسط من وجهة نظر أعضاء الهيئتين التدريسية والإدارية العاملين فيها مجلة إتحاد الجامعات العربية، عمان، العدد 62، ديسمبر 2012، ص 47-50 .

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة والتسيير العمومي الجديد

الأملاك الوطنية الخاصة هي التي تملكها الدولة والجماعات المحلية بإعتبارهم أشخاص معنوية، وتشمل العقارات والحقوق العقارية والمنقولات المادية والمعنوية كالمنشآت الإنتاجية والزراعية والتجارية، للدولة أو الهيئات التابعة لها الحق في إستغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة، فيمكن بيعها أو تأجيرها ويجوز أن تترتب عليها حقوق إرتفاق والأملاك الوطنية الخاصة تساهم في تنمية موارد الخزينة العمومية بما تدره من إيرادات ناتجة عن إستغلالها أو التصرف فيها، فهي تهدف إلى تحقيق الربح.

وتخضع الأملاك الوطنية من حيث تسييرها وإستعمالها والتصرف فيها، إلى القوانين والتنظيمات والتعليمات الوزارية لوزارة المالية أو بالإشتراك مع وزارات أخرى، على رأس هذه القوانين القانون رقم 30-90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14-08، حيث تنص المادة 80 منه أنها تخضع في وقت واحد لما يأتي¹:

- للقواعد الساري مفعولها على تنظيم وتسيير الجماعات والمصالح والهيئات المالكة أو الحائزة.
- للقوانين والتنظيمات التي توجه أو تخصص هذه الأملاك لأهداف وأغراض التقدم الإقتصادي والإجتماعي والثقافي وكذلك التشريع الخاص بهذا الشأن.
- للقوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص والتي تلزم الدولة أو الجماعات الإقليمية في هذا المجال.

ولقد خول المشرع عملية تسيير هذه الأملاك (عقارية ومنقولة) إلى الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية على المستويين المركزي والمحلي بالنسبة للأملاك غير المخصصة، أما فيما يخص الأملاك التي يتم تخصيصها فإنها تخضع من حيث إدارتها وتسييرها إلى المصلحة التي إستفادت من التخصيص².

فالأملاك الوطنية الخاصة لا تخضع من حيث تسييرها إلى قانون الأملاك الوطنية فقط وإنما تخضع كذلك إلى عدة قوانين أخرى ذات الصلة بالأملاك والملاك.

1- راجع المادة 80 من القانون رقم 30-90 .

2- راجع المادة 81 من القانون رقم 30-90 .

من جهة أخرى قلنا إن التسيير العمومي الجديد يوفر مزايا وفوائد للمنظمات والمؤسسات العمومية، بالتغيير في أسلوب تسييرها وذلك بتقليص دور الدولة، ومنح إستقلالية كافية لمسيري المنظمات العمومية تجعلهم يشاركون الحكومة في التسيير، دون إغفال المسائلة التي تجعل من الميسرين المحليين أكثر نجاعة وجدية في تحقيق برنامج الحكومة وأهدافها التنموية خاصة.

ومن بين أهم الأسس التي يعتمد عليها (NPM) التشديد على نمط القطاع الخاص في الممارسات الإدارية، بمعنى أن تتحول الوظائف في نطاق الدولة والجماعات المحلية بصفقتها العمومية إلى نمط تصبح فيه هذه الأجهزة تستعمل أسلوب إدارة القطاع الخاص، حتى تستطيع أن تكون متحررة وقادرة على التفاوض والتعاون والشراكة بصورة أكثر أريحية لها.

وعليه فإن هذه الآليات ستسهم في دفع هذا الدور الإستثنائي للوحدات الإقليمية الذي تطالبها به الحكومة، بالقيام بتحويلات سريعة ومنتجة في فترة وجيزة ودقيقة، وهو ما قد يسهم أيضا بأن يسيطر ويهيمن على عمل هذه الوحدات وأن تشتغل وفق مبدأ التنافسية، وهو ما يعني التحوّل إلى منافسة أكبر في القطاع العام، بزيادة إستقلالية الميسرين العموميين من ضوابط رقابة الوكالات المركزية خاصة، وهذه القاعدة تدخل في سياق منسجم بإلزام الإدارة خاصة المحلية بالتكفل بكل إحتياجاتها ومواردها المالية، من خلال تفعيل كل شروط ومقومات الإستثمار داخل الإقليم المحلي، وتفويض الصلاحيات بواقعية وعملية.

فإعتماد التسيير العمومي الجديد في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، الهدف منه هو السعي في جعل الملاك (الدولة، الولاية والبلدية) يحسنون إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة التي تحت تصرفهم، باختيار الكيفية التي يحققون بها التنمية المحلية والربح في الوقت نفسه وذلك في إطار قوانين أكثر مرونة تحتفظ فيها الإدارة المركزية أو السلطة السلمية بحق الرقابة والمسائلة وهو ما يجعل المسؤولين المحليين أكثر جدية في أداء مهامهم، والتصرف بعقلانية لتحقيق عائدات أكثر للخرينة العمومية، وزيادة موارده خدمة للمصلحة العامة والمصلحة الشخصية للشخص المعنوي، فيكون بذلك كالشخص الطبيعي في هذا المجال يهدف إلى الكسب وتحقيق الربح وهو ما ينعكس على التنمية المحلية والوطنية.

لذلك فإن تغيير الذهنية في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، يلزم بالضرورة تعديل القوانين وجعلها أكثر مرونة، وإخضاع الأملاك الوطنية العامة والخاصة إلى سلطة مركزية واحدة، يرجع إليها المسؤولين المحليين عند الحاجة، وتقوم بالمراقبة والمسائلة عند حدوث تجاوزات أو تصرفات ضارة بهذه الأملاك، خاصة الأملاك الوطنية الخاصة، وهو ما سيأتي معنا لاحقا في الإقتراحات والتوصيات.

المبحث الثاني: مسار تقنين الأملاك الوطنية في الجزائر

النظم القانونية العامة التي عرفت الجزائر عبر تاريخها، تتميز بعواملها الإقتصادية والإجتماعية والسايسية، التي تلقي بتأثيرها المباشر أو غير المباشر على نطاق الأحكام القانونية للأملاك الوطنية وتصنيفها وطريقة تسييرها¹.

حيث مر نظام الأملاك الوطنية في الجزائر بمرحلتين أساسيتين، تتمثل المرحلة الأولى في مرحلة ما قبل الإستقلال، والتي بدورها تنقسم إلى فترتين، ما قبل الإحتلال الفرنسي والتي كان النظام السائد فيها محكوم بصفة أساسية بمبادئ الشريعة الإسلامية وكانت العناصر المالية الإنتاجية في هذه الفترة محصورة في الأموال الزراعية، التي تتشكل من الأراضي الزراعية وما يتصل بها من آلات خدمية متعلقة بالمجال الزراعي، والأموال الحضرية وتتشكل من أموال الحرفيين وبعض الصناعات البسيطة والورش العامة².

أما فترة الإحتلال الفرنسي فقد إحتفظت السلطة الإستعمارية في هذه الفترة بسريان المبدأ الإسلامي القاضي بملكية جميع الأراضي للسلطة الحاكمة، ونزع ملكية الأموال المملوكة لأفراد السلطة التركية الحاكمة وفرض عقوبات لمصادرة بعض أملاك الأهالي المقاومين للإحتلال وحل نظام الملكية الجماعية (القبليّة) وإستبداله بنظام الملكية الخاصة، وأصدرت لذلك قوانين وتنظيمات تضبط وتحكم هذه الأملاك وفقاً لما يحقق الأهداف الإستعمارية.

1- نور الدين رجيمي، الحياة العقارية في الجزائر إبان الحقبة الاستعمارية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، ج1، العدد3، سبتمبر-أكتوبر 2001، ص 25.

2- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري (دراسة مقارنة) في ظل قانون الاملاك الوطنية ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 1988، ص 105 .

والمرحلة الثانية هي مرحلة ما بعد الإستقلال إلى صدور القانون الحالي للأملاك الوطنية سنة 1990، وتميزت هذه المرحلة في بدايتها بالإبقاء على تطبيق القوانين الفرنسية ثم تحولت إلى تطبيق النظام الاشتراكي الذي ظهرت مبادئه منذ ميثاق طرابلس 1962، حيث تضمن النص على ضرورة التخطيط الشامل للإمكانيات الإقتصادية والوطنية وسيطرة الدولة على الإقتصاد الوطني وذلك بمساهمة العمال في تسييره وإدارته¹.

حيث صدرت عدة قوانين في هذا الإتجاه وصولاً إلى قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984، الذي إعتمد المزج بين الفكر الاشتراكي والقواعد التقليدية المستقرة قضائياً أو عرفاً أو تقليدياً، وتوالت التشريعات والتنظيمات التي كانت تنبئ بتحول النظام الجزائري من الوجهة الاشتراكية إلى النظام الليبرالي، وهذا بداية من سنة 1988 بصور القانون النموذجي للمؤسسات الإقتصادية وصولاً إلى القانون الحالي لسنة 1990، الذي عاد إلى نظرية الدومين التقليدية، تماشياً مع تبني الدولة للتوجه الليبرالي وإقتصاد السوق، وهو ما سأتناوله في مطلبين.

المطلب الأول: النظام القانوني للأملاك الوطنية قبل الإستقلال

تنقسم هذه المرحلة بدورها إلى فترتين هما، فترة ما قبل الإحتلال الفرنسي للجزائر وفترة الإحتلال الفرنسي التي تمتد من سنة 1830 إلى سنة 1962.

الفرع الأول: فترة ما قبل الإحتلال الفرنسي

كانت الأرض قبل الإحتلال الفرنسي المورد الرئيسي والسمة المميزة للمجتمع الجزائري المطبوع بكونه مجتمع زراعي ورعوي، حيث يتألف النظام العقاري فيه من الملكية القبلية المحمية من طرف أفراد العرش أو القبيلة والملكية الخاصة، وتخضع في تنظيمها وتداولها إلى الشريعة الإسلامية، من حيث ضبط العقود أو التصرفات التي ترد عليها ولعل أشهرها حق الشفعة، الذي تتناقله الأهالي رغم تقييده لحرية المالك في نقل الملكية للغير، وإلى جانب نظام ملكية القبيلة ونظام التملك الخاص عرف الأهالي نظام الوقف أو المحبوس المستنبط من الفقه الإسلامي².

1- محمد فاروق عبد الحميد، المرجع السابق، ص 124 .

2- عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تامين الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر، 2205، ص 15-16 .

وفي نظام الملكية العقارية وتصنيف الممتلكات فالشريعة الإسلامية قد عرفت وطبقت فكرة أموال الدولة العامة وميزتها عن كل من أموال الدولة الخاصة وأموال الأفراد، وأعطت مبادئها للحاكم حق نزع ملكية المال الخاص لتحقيق النفع العام، وهو ما يوضح التقارب الشديد الملاحظ بين هذه الأحكام ومبادئ القانون المعاصرة¹.

سبق أن أشرنا إلى أن العناصر المالية الإنتاجية في هذه الفترة محصورة في الأموال الزراعية بصفة خاصة، وبكل ما يتصل بها من آلات ووسائل، وتنقسم هذه الأراضي الزراعية إلى ثلاثة أصناف، نوردتها باختصار فيما يلي:

أولاً: الأراضي الموات

وهي الأراضي القابلة للزراعة ولكنها غير مستغلة فعلاً بل متروكة على شكل أراضي جرداء يطبق عليها مبدأ الأرض لمن يخدمها، أي أن كل من قام بإحياء جزء منها عن طريق الزراعة تعتبر ملكاً له، وهي في الغالب بعيدة عن العمران، وتعرف عند جمهور الفقهاء بالأراضي التي لا مالك لها ولا ينتفع بها أحد².

ثانياً: الأراضي الأحياء

يتم الإحياء بمباشرة المحيي إزالة المانع من الإنتفاع بالأرض كأن يقوم بزراعتها أو بإعمارها، فهي في الأصل أراضي موات إستطاع مستغلها بعث الحياة فيها من جديد ولأصحابها ملكية الأرض وما تنتجه³. وتنقسم إلى قسمين⁴:

- أراضي العشور: وهي المملوكة من طرف مستغليها وخصصت مداخلها للعشور.

- أراضي الخراج: هي الأراضي المخصصة لمداخل الدولة.

1- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر ...، مرجع سابق، ص 111-112 .

2- منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ط2، 1988، ص 72 .

- وفي معجم المعاني الجامع: "الأرض الموات مصطلح فقهي يعني الأرض التي لا مالك لها ولا ينتفع بها". ماتت الأرض أي خلت من العمارة والسكان"

3- منذر عبد الحسين الفضل، المرجع السابق، ص 73 .

4- ناصر الدين سعيدي، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص 35-36 .

ثالثا: أراضي الحبس (الوقف)

وهي التي حبست وخصصت من طرف أصحابها لمصلحة عامة كالمساجد أو مدارس تعليم القرآن، فإن كل ما تنتجه هذه الأرض يذهب للموقف له ولا يمكن لأصحابها التصرف فيها إلا بعد رفع الوقف.

وبهذا يتضح لنا بأن الأملاك العقارية كانت تتفرع إلى عدة أنواع وتتمتع بنظام قانوني خاص، وهي أراضي البايلك وأراضي المخزن والتي تعرف حاليا بأملاك الدولة العمومية، إلى جانب الأراضي الحبوسة التي سبق الإشارة إليها، والأراضي الصحاري الجرداء التي كان يطبق عليها مبدأ الأرض لمن يخدمها وأراضي الملك، وهي أراضي أشخاص وأراضي العرش أو الأرض المملوكة ملكية جماعية للقبائل والأعراس.

الفرع الثاني: فترة الإحتلال الفرنسي

عمد الإحتلال الفرنسي بعد إنهائه للوجود التركي في الجزائر إلى إدخال تعديلات جذرية في نظم الملكية العامة، هدفها تغيير قواعد الملكية المحلية وخاصة قواعد حيازتها إثباتها ونقلها، وذلك لتوسيع ملكيتها العامة والخاصة على أرض الجزائر، لجعل أراضي كافة القبائل تحت حمايتها ولا يجوز التصرف فيها إلا وفقا لقوانينها وتشريعاتها.

في البداية إستغل إبقائه على مبادئ الشريعة الإسلامية، خاصة المبدأ القاضي بأن الملك لله تعالى وممثله في الأرض، ليشرع في تمليك الغزاة الأوربيين لجميع الأراضي، حيث وجد الفرنسيين هذا المبدأ ملائما للسيطرة والإستحواذ على الأراضي الخصبة، بالرغم من إستبعاد وإسقاط أحكام الشريعة الإسلامية في مختلف المجالات الأخرى¹.

ومن أجل ذلك أصدرت السلطات الإستعمارية²:

1- الأمر الصادر في: 01-10-1844 الذي أعطى الصفة الشرعية لتمليك الفرنسيين على الأراضي التي إستولوا عليها بالقوة وإمتلاك كافة أراضي الأوقاف على أنها ملك للدولة.

1- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر...، مرجع سابق، ص 113-114 .

2- نور الدين رجيمي، الحياة العقارية في الجزائر إبان الحقبة الاستعمارية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، ج3، العدد 5، فيفري-مارس

2002، ص 44 .

2- الأمر الصادر في: 31-10-1845 القاضي بمصادرة أراضي كل من يقوم بعمل عدائي ومناهض للإستعمار.

3- جويلة 1846 صدور قانون نزع ملكية الأراضي غير المزروعة أو غير المستغلة من أهلها القبائل وضمها إلى ملكية الدولة.

4- القرار الصادر عن الحاكم الداخلي للجزائر بتاريخ: 10-04-1847، الذي ضيق وحصر ممتلكات القبائل، وحل نظام الملكية الجماعية والقبلية وإستبداله بنظام الملكية الفردية الخاصة.

5- قانون سيتانوس كانسيلت الصادر في: 22-04-1863، الذي كيفه الفقه على أنه رد فعل مضاد للعقار، تم من خلاله حل الملكية الجماعية القبلية على الأراضي، وتعويضها بالملكية الفردية ليسهل على المستعمر الإستيلاء على هذه الأراضي.

6- قانون قارني الصادر في: 26-07-1873، ثاني قانون من حيث الأهمية للمستعمر الفرنسي بعد قانون سيناتوس كانسيلت ويسعى من خلال هذا القانون إلى تحقيق هدفين هما¹:

أ- توزيع الأراضي الجماعية والمشاعة على المستوطنين الذين يكتسبون بموجب هذا القانون صفة المالك، وذلك بعد طرد الأهالي إلى المناطق الجرداء والجافة.

ب- توسيع نطاق الملكية العامة للإدارة حيث أدمج ضمنها ثلاثة أنواع من الممتلكات هي:

- ملكية البايك أو تلك التي يمتلكها الأهالي من أصول عثمانية.

- ملكية الغابات والمراعي والأحراش، والمناطق النهرية والبحرية.

- الأملاك الشاغرة التي لا سند لها بالمفهوم الفرنسي، والتي غالبا ما تتألف من أراضي المهجرين أو تلك التي هلك أصحابها الأصليين جراء المقاومات الشعبية.

وفي 31-12-1894 قامت السلطات الإستعمارية بإجراء إستفتاء تشريعي، شرعت بعده في توزيع مساحات هائلة من الأراضي على المستوطنين الأوروبيين، ورافقت هذه العملية بإنشاء العديد من القرى الزراعية لهم ومنحتهم الأراضي بعوض أو مجانا، كما سمحت لبعض الشركات بحكم نظام الإلتزام ببناء المستوطنات في بعض الأراضي التي كانت تحت نظام الأملاك العامة الفرنسية، الأمر الذي قلص من ملكية الدولة العامة لتستكمل قبضتها بإنشاء

1- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر "العقار"، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، ص 45 .

الكثير من الطرق والسكك الحديدية لتسهيل نهب خيرات الجزائر نحو أوروبا، وبسطة هيمنتها بملكيته للموانئ والسدود والمباني الإدارية، والمطارات والمرافق المعدة لسلامة الملاحة الجوية¹.

في نفس السياق والمسار، بادر المستعمر الفرنسي إلى إصدار العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية من أجل إحداث تعديلات جذرية في نظام الملكية العامة في الجزائر، الهدف منها هو إدخال التشريع الفرنسي الخاص بالأملاك الوطنية إلى الجزائر، وتحطيم النظام المحلي للملكية العقارية، وكان أهم هذه النصوص:

1- القانون الصادر في 16-06-1851 الخاص بالملكية العقارية في الجزائر

وهو أول نص تشريعي تضمن بشكل صريح التمييز بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة التابعة للدولة، حيث وجدت نظرية الأموال العامة الفرنسية مسارها إلى التطبيق الفعلي في قطاع الأموال العامة الجزائرية، أهم شيء ميز هذا القانون هو تصميمه من قبل المشرع الفرنسي من أجل تكريس التواجد الإستيطاني وخدمة أهدافه الإستعمارية، من خلال تبنيه لمبدأ تملك الغازي لجميع الأراضي².

2- الأمر الصادر في 13-04-1943

من الخصائص التي جاء بها هذا القانون هو تمييزه بين ثلاثة أصناف للأموال العامة في الجزائر بشكل واضح هي، أملاك الدولة الخاصة، أملاك الدولة القومية العامة ووضع نظام خاص بأملاك الجزائر العاصمة، حيث خصص لكل منها جزءا منفردا يتضمن الأحكام المتصلة بكل فئة على حدى، مسيرا بذلك النظرية العامة وأحكام مجلس الدولة الفرنسي فيما يتعلق بتكييف الأموال العامة³.

3- المرسوم رقم 57-1336 الصادر في 28-12-1957

يعبر هذا المرسوم عن صورة الأملاك العامة خلال الفترة ما بين (1954-1962) التي تتلخص في إستكمال سلطات الإحتلال إستلائها على الأراضي الشاسعة بمختلف الطرق وشتى

1- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر ...، مرجع سابق، ص 120-121 .

2- عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، مرجع سابق، ص 17 .

3- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر ...، مرجع سابق، ص 122 .

الأسباب والمبررات، لتضيف حيازة المستوطنين الفرنسيين لمساحات كبيرة من الأراضي الزراعية الخصبة، ولتمكن العديد من شركات الإستثمار الفرنسية من نهب خيرات البلاد، مع الإبقاء على مساحات كبيرة خاضعة لملكية الدولة العامة تستغل لحسابها¹.

ويعرف هذا المرسوم بتقنين الأملاك، حيث صدر لتصحيح وربط معظم النصوص التشريعية والتنظيمية التي صدرت في مجال الأملاك، وأعطى هذا التشريع تعريفا واسعا للأملاك العمومية معتمدا أساسا على فكرة عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص².

تطبيقا لكل هذه النصوص السالف ذكرها فقد الكثير من الجزائريين سواء كانوا أفرادا أو جماعات مساحات شاسعة من أراضيهم لصالح المعمارين الأوروبيين، كما صودرت أراضي بعض الجزائريين بسبب عجزهم عن دفع الضرائب، فتم إدخال تلك الأموال ضمن أملاكها الخاصة وإعادة توزيعها لصالح المعمارين والشركات الأوروبية، وهو ما أدى إلى تقلص ملكية الدولة الإستعمارية لصالح المعمارين.

وعليه فإن الإستعمار الفرنسي عمل على القضاء على المفهوم الذي كان سائدا للمال العام أثناء الفترة التركية، وقام بترسيخ المفهوم الرأسمالي للمال، الذي يقدر الملكية الفردية عن طريق نصوص تشريعية تقرب نظام الملكية الجزائرية إلى نظام الملكية الفرنسية، كان أهمها القانون الصادر في 16-06-1851 المتعلق بتحديد الملكية العقارية في الجزائر، إذ يعتبر هذا النص التشريعي أول تقنين لنظرية الأموال العامة في فرنسا، التي وجدت تطبيقها في قطاع الأموال العامة في الجزائر³.

وفي مجال الأملاك العامة المرفقية، فقد إستكملت إنشاء السكك الحديدية والطرق العامة الوطنية والبلدية وتجهيز الموانئ وإتمام بناء السدود، وهي العناصر التي شكلت المال العام في هذا المجال، ونتيجة لإحتدام الثورة والمقاومة الوطنية، شرعت فرنسا في تشكيل صنف جديد من الأملاك العامة، وهي الأملاك العقارية الحربية أو العسكرية، والتي تكونت أساسا من

1- عدي الهواري، الاستعمار الفرنسي في الجزائر-سياسة التقليل الاقتصادي والاجتماعي-، ترجمة جوزيف عبد الله، دار الحداثة بيروت، د س ن، ص 175 .

2- عمار علوي، مرجع سابق، ص 60 .

3- Rahmani Ahmed, Les biens publics en droit Algerien, Editions internationals, 1996, p 35-35 .

مساحات شاسعة لإقامة الثكنات والتجمعات والمعدات الحربية، وفي مقابل ذلك تقلصت عدة أموال عامة، لاسيما تلك المخصصة للخدمات الإجتماعية مثل البنايات والهيكل المخصصة للتعليم والصحة والرياضة والثقافة ... الخ، بينما في المقابل لم يعرف القطاع الصناعي والتجاري تطورا في الجزائر عكس ما حدث في فرنسا، باستثناء بعض الملاك المستوطنين الفرنسيين وذلك لعدم إهتمام السلطات الفرنسية بهذا الجانب¹.

إلا أن هذا الوضع لم يعمر طويلا، فبعد نجاح الثورة المسلحة وتصعيد العمل الثوري بدأ العديد من المعمرين يغادرون الممتلكات التي كانوا يستغلونها، لتدخل بعد الإستقلال ضمن الحضيرة العامة الوطنية، وهو ما سيتم بيانه في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: النظام القانوني للأملاك الوطنية بعد الإستقلال

تنقسم هذه المرحلة بدورها إلى فترتين، هما فترة ما بعد الإستقلال إلى سنة 1989 وفترة صدور القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المطبق حاليا، وما تبعه من تعديلات وقوانين ذات الصلة بتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وهو ما سأحاول توضيحه في هذا المطلب.

الفرع الأول: فترة ما بعد الإستقلال إلى سنة 1989

ورثت الجزائر عن فرنسا المفهوم الليبرالي للأملاك الوطنية، أين وجدت السلطات الجزائرية نفسها في وضعية صعبة للغاية، زاد في تأزمها الممتلكات والأراضي التي تركها المعمرون واستحوذ المواطنين الجزائريون على معظمها، مما أجبر الدولة الجزائرية الفتية على مواصلة تطبيق التشريع الفرنسي الموروث، وذلك من سنة 1962 إلى غاية سنة 1973 بإستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية².

وأمام هذا الوضع الجديد الذي خلف نوعا من التضارب في الواقع القانوني للملكية العامة فالمواثيق والنصوص الأساسية الجزائرية بداية من الثورة التحريرية حتى بعد الإستقلال تبنت

1- د. محمد فاروق عبد الحميد، المركز ...، مرجع سابق، ص 127 .

2- القانون رقم 62-157 الصادر في 31-12-1962، المتضمن تطبيق التشريعات السابقة من تاريخ صدوره ولحين صدور قوانين أخرى مخالفة لها، ج ر عدد 2، بتاريخ 11-01-1963.

الإيديولوجية الاشتراكية وهو ما تضمنه برنامج طرابلس عام 1962 وأكدته ميثاق الجزائر الصادر عن المؤتمر الأول لحزب جبهة التحرير بتاريخ 21-04-1964¹.

إن المتتبع لمسيرة تنظيم الأملاك الوطنية في هذه الفترة، يلاحظ أن مسألة التكفل القانوني والتنظيمي للسلطة الجزائرية كانت دائما حاضرة، بصور العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية، هذه النصوص العديدة والمبعثرة تدل على عدم إكمال النظرة الواضحة للأملاك الوطنية العامة والخاصة، بسبب عدم تكيف النهج الجديد للدولة مع النظام الليبرالي للملكية والذي بقيت قوانينه سارية المفعول إلى نهاية السبعينات.

ومنذ ذلك الحين بدأت التجربة الجزائرية الجديدة آخذة في التقدم تدريجيا وعلى مستويات متعددة، بصور سلسلة من القوانين أدت إلى توسيع نطاق الأملاك الوطنية العمومية، خلافا للتشريع الفرنسي الذي تم إلغاؤه سنة 1973 مع إنشاء اللجنة الوطنية للتشريع، وبصور الميثاق الوطني بموجب الأمر رقم 57-76، والدستور بمقتضى الأمر رقم 97-76، تؤكد جليا خط التطبيق الاشتراكي وإستمراريته، أين تم تحديد المبادئ الأساسية الحاصرة لقطاع الأموال العامة في مختلف المجالات، توجت بصور القانون رقم 16-84 الخاص بالأملاك الوطنية.

إستمر تطبيق القانون رقم 16-84 الذي أقر مبدأ وحدة الأملاك الوطنية متماشيا مع التوجه الإشتراكي للدولة الجزائرية، إلى غاية صدور دستور 1989 وما سبقه من أحداث فرضتها التغيرات الدولية، إنتهت بتخلي المشرع عن نظام وحدة الأملاك الوطنية وتبنيه لنظام ازدواجية الأملاك الوطنية.

وعليه قسمت هذا الفرع إلى نقطتين، تكلمت في الأولى عن المجهودات التشريعية للتخلص من القوانين الفرنسية من الإستقلال إلى صدور القانون 16-84، أما النقطة الثانية خصصتها للقانون 16-84 المتعلق بالأملاك الوطنية إلى غاية إلغائه بالقانون رقم 90-30.

1- ميلود السفاري، الصراع بين الدين والإيديولوجية في الجزائر غداة الاستقلال، مجلة جامعة قسنطينة للعلوم الانسانية، العدد 1، جوان 1990 ص72.

أولاً: تحديد صورة النظام القانوني للأملاك الوطنية بعيداً عن التشريع الفرنسي

تبدأ من الإستقلال إلى غاية صدور القانون 84-16 المتعلق بالأملاك الوطنية، حيث صدرت فيها العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية، تهدف إلى تحديد صورة الأملاك والأموال بعيداً عن التشريع الفرنسي، يمكن إجمالها فيما يلي:

1- النصوص القانونية المتعلقة بدولنة الأملاك التابعة للمعمرين (L'Etatization)

صدرت في هذا الشأن ثلاثة نصوص هي:

أ- القانون رقم 63-176 المؤرخ في 26-07-1963 المتعلق بالأملاك المسلوقة، التي تمت مصادرتها من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والبشاعات والآغات وكل أعوان الإستعمار ويهدف هذا النص إلى إدراج الأملاك المنزوعة ملكيتها دون وجه حق إلى أملاك الدولة، وذلك لمعاقبة الأشخاص المتعاونين مع السلطات الإستعمارية.

ب- المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 01-10-1963، المتضمن إدراج الإستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة.

ج- الأمر رقم 66-102، المؤرخ في 06-05-1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة ممثلة في الأراضي الزراعية، الغابات، المياه والثروات على مختلف أنواعها باعتبارها أملاك عامة.

د- الأمر رقم 74-258 المؤرخ في 27-08-1974، المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، هذا النص أداة عملية لتحقيق المساواة الإجتماعية التي هي من المبادئ الأساسية للإشتراكية والقضاء على رموز البورجوازية والإبقاء على رأس المال العمومي فقط.

هـ- كما نذكر أيضاً قانون التسيير الذاتي الصادر في 04-03-1963، قانون 1964 المتعلق بالمطارات والمرافق المعدة لسلامة الملاحة الجوية، الأمر الصادر سنة 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية، والأمر الصادر 1976 المتعلق بالسكك الحديدية وقانون المياه لسنة 1984.

2- النصوص المتعلقة بالأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة

بتاريخ 09-05-1963 صدر مرسوم يحمل رقم 63-168 يرمي إلى وضع الأموال منقولة كانت أم عقارية تحت حماية الدولة¹، وذلك بسبب أن طريقة إقتناءها أو أستغلالها أو إستعمالها قد ينجم عنها إخلال بالأمن العمومي أو بالسلم الإجتماعي.

وكانت هذه الطريقة ترمي إلى حصر الأملاك التابعة للجزائريين والرعايا الذين أثبتوا سلوكا معاديا للثورة التحريرية بتدخل الدولة في تسييرها وغل يد المالك عليها، خاصة الأملاك الفلاحية وشروط وضع الأملاك تحت حماية الدولة كانت كالاتي:

- أن تكون طريقة تحصل المالك على الأملاك تخالف النصوص القانونية.
- أن تكون طريقة الإستغلال والإستعمال تؤثر سلبا على الأمن العمومي أو السلم الإجتماعي.
- صدور قرار من عامل العمالة (الوالي) يقضي بوضع الأملاك تحت حماية الدولة، ولو أنه من الناحية العملية الكثير من القرارات لم تنشر بل ولم تراع فيها حتى إجراءات التبليغ خلافا لما أقره المرسوم ذاته.

ولذلك صدرت أحكام قضائية تكرس للملاك الأصليين حق إسترجاع أملاكهم، خاصة أن طابع وضع الأملاك تحت حماية الدولة كان مؤقتا ولم يكن أبدا نهائيا، فضلا عن ذلك أقر الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، صراحة إمكانية إسترجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة من قبل أصحابها².

3- النصوص المتعلقة بقانون الثورة الزراعية

يعتبر الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية أحد القوانين الأساسية المؤكدة لانتهاج الخط الإشتراكي في المجال الفلاحي، وكان هذا القانون يحمل شعار الأرض لمن يخدمها، كما أن الهدف منه كان هو القضاء على نظام الخماسة مع إستغلال وإستصلاح أمثل للأراضي الفلاحية وتحقيق العدالة الإجتماعية.

1- الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 14/05/1963 .

2- راجع المادة 76 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل و المتمم.

بموجب هذا الأمر تم إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية، الذي يتكون من أراضي التسيير الذاتي والتعاونيات الفلاحية، أراضي العرش، أراضي الخواص، أراضي البلديات الأراضي التابعة للدولة والولاية والأراضي الوقفية، وبالتالي أخضعت جميع هذه الأراضي إلى نظام الإستغلال الفلاحي الذي جاء به هذا الأمر، وبذلك إتسع نطاق الأملاك الوطنية إتساعا كبيرا شمل جميع الأراضي الزراعية المتاحة، وبالمقابل فإن الملكية التابعة للخواص عرفت أحلك أوقاتها حيث أضى نطاقها ضيقا جدا مكبلا بشروط بالغة التعقيد¹.

وعن آليات الدمج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية فقد سمح الأمر 71-73 لا سيما المادة 19 منه بإستعمال طريقتين لدمج الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي في الصندوق²:

- الأراضي الفلاحية التي أدمجت عن طريقة الضم، ويتعلق الأمر بالأملاك الشاغرة وأراضي العرش والبلديات، أي الأملاك التابعة للدولة أصلا.
- الأراضي الفلاحية التي أدمجت عن طريقة التأميم أو التبرع، فبالنسبة للتأميم كان مجرد إجراء يرمي إلى تحويل ملكية مشروعات خاصة (تابعة للأفراد) إلى ملكية الدولة، مع تنظيم إدارتها وفقا لما تقتضيه المنفعة العمومية للأمة.

والشيء المؤكد أن التأميم له صبغة إقتصادية أكثر مما هو إجراء قانوني بحكم أنه يعتبر مظهرا هاما وخطيرا في ذات الوقت من مظاهر سياسة تدخل الدول خاصة الاشتراكية منها بقصد تحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية، ونتيجة لذلك يعد التأميم عملا من أعمال السيادة فلا يجوز الطعن بالإلغاء في القرارات الصادرة عن ذلك³.

وعلى ذكر قرارات التأميم لابد من تبيان أمر هام جدا، وهو أن قرارات التأميم في الثورة الزراعية كانت قابلة للطعن فيها أمام لجنة ولائية إدارية وأخرى وطنية ولم تكن قابلة للطعن أمام القضاء، أي تدخل الإدارة على حساب مرفق القضاء⁴.

1- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر ...، مرجع سابق، ص 134.

2- راجع المادة 19 من الأمر رقم 71-73، المتضمن قانون الثورة الزراعية .

3- عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة - دراسة مقارنة -، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، 1987، ص 43 .

4- راجع المواد 268 إلى 271 من الأمر رقم 73/71.

كما أن القرارات الولائية المتضمنة التأمين أو التحديد¹ لم تراخ فيها إجراءات الشهر العقاري فبقيت من الناحية العملية البطاقات العقارية على مستوى مصالح السجل العقاري تحمل بيانات المالكين الأصليين دون سواهم.

إن التكلم عن قانون الثورة الزراعية قد يطول، وقد يكون تقييمه من مختلف الجوانب أطول لكن الشيء المؤكد أنه بالرغم من شعاراته البراقة ودعم كل مؤسسات الدولة له فشل من الناحية العملية، ولم يكن الأسلوب الأنجع في إستغلال الأراضي الفلاحية إستغلالا جيدا، كما أن أحكام قانون الثورة الزراعية أسفرت بطريقة أو بأخرى على إنتهاك الملكية الفردية بل طالت الإنتهاكات نظام الأملاك الوقفية التي تحمل خصوصيات تتناقض تماما مع أحكام الثورة الزراعية.

ولعل ذلك ما جعل قانون الثورة الزراعية يلقي مصير أي قانون غير واقعي ألا وهو الإلغاء، حيث نص قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 على إلغاء الأمر رقم 71-73، وبذلك تقرر قانونا إعادة الأراضي الفلاحية المؤممة أو التي تم التبرع بها إلى أصحابها الأصليين، ولقد كان القضاء في الجزائر سباقا للفصل في مسألة إسترجاع الأراضي المؤممة لأصحابها ولم يتوان في القيام بذلك تحقيقا للعدالة وإنصافا للمالكين، ولقد تعزز الإجتهد القضائي هذا أكثر بعد صدور قانون التوجيه العقاري.

4- النصوص المتعلقة بتكوين الإحتياطات العقارية للبلديات

تعد عملية تكوين الإحتياطات العقارية للبلديات التي جاء بها الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974² إحدى العوامل الرئيسية في توسيع نطاق الأموال العامة داخل المحيط العمراني بحيث تضم الإحتياطات العقارية للبلديات جميع المساحات الأرضية التي يمكن أن يمتد إليها العمران السكني أو الصناعي المحدد طبقا لأدوات التهيئة والتعمير.

وبذلك كان بإمكان إدماج جميع أصناف العقارات المخصصة للبناء أو القابلة للبناء بموجب مداوالات المجالس الشعبية البلدية ضمن الإحتياطات العقارية، علما أن إدماج الأراضي

1- التحديد هو تأمين للأراضي الفلاحية المستغلة من طرف أصحابها بحيث يترك لهم فقط نصف هكتار، أما التأمين فكان تحويل لكل الأرض دون تحديد وكان ينصب على الأراضي غير المستغلة من طرف أصحابها، وسواء تعلق الأمر بتأمين أو تحديد فإن الدولة ملزمة بالتعويض لفائدة المالكين، باستثناء من أراد عرقلة تطبيق الأمر الخاص بالثورة الزراعية، راجع المادة 2/167 من الأمر رقم 73/71، المرجع السابق.

2- الأمر رقم 74-26 الصادر في 20-02-1974، يتضمن تكوين الإحتياطات العقارية للبلديات، ج ر عدد 19، مؤرخة في 05-03-1974.

التابعة للدولة أو التابعة للخواص في الذمة العقارية للبلديات كانت بعد تحديد قيمتها الإدارية من قبل مصالح أملاك الدولة خبير الدولة في هذه المسائل، بناء على النصوص التنظيمية الجاري بها العمل آنذاك¹.

كما تضمن الأمر رقم 74-26 نقطة أعتقد أنها كانت السبب في إعتباره من قبل المختصين النص القانوني الذي ألقى بظلال الحظر على الأراضي المعدة للبناء، إذ لم يكن أي تداول يقع بين الأشخاص داخل المحيط العمراني يسلم من تدخل البلدية كطرف في العقد المتضمن الصفقة العقارية، فنصت المادة السادسة منه على: "أن الأراضي الخاصة الموجودة في حدود التصميم العمراني للبلدية تخصص لسد الإحتياجات العائلية لمالكها، وكل ما زاد على هذه الحاجة يدمج في إحتياط البلدية العقارية، ولا يجوز التصرف في هذه الأراضي بأي صفة كانت إلا لصالح البلدية، ويستثنى من هذا الحظر نقل الملكية عن طريق الإرث".

في هذه الفترة التي كانت الدولة الفتية تحاول التخلص من الموروث التشريعي الفرنسي الذي كان يعتمد تقسيم الأملاك الوطنية إلى عمومية وخاصة، مع حرمان الجزائريين من تملك أراضيهم وتمليكها للدولة الفرنسية ومن ثم التنازل عن جزء منها للمعمرين الفرنسيين والأوربيين، بعد الإستقلال كان لا بد على الدولة إسترجاع أملاكها خاصة بعد تبنيها للنظام الإشتراكي فقامت تدريجيا بسن تشريعات تمكنها من السيطرة على إقليمها خاصة الأملاك التي تركها الأوربيين شاغرة، إلى غاية إلغاء العمل بالقوانين الفرنسية نهائيا، والتخلص من نظام إزدواجية الأملاك الوطنية التي باتت كلها بيد الدولة ومؤسساتها الإقليمية.

غير أنه لم يكن هناك قانون واضح للأملاك الوطنية في هذه الفترة بالرغم من توجه الدولة إلى سنه وذلك بإعداد مشروع قانون الأملاك الوطنية سنة 1978، الذي تمت المصادقة عليه بعد تأخر طويل وذلك سنة 1984، وهو ما سأتطرق إليه في النقطة الموالية.

1- على رأس هذه القوانين المحددة للتقييم نجد المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 07-01-1986، ج ر عدد 01 المؤرخة في 08/01/1986 .

ثانيا: صدور أول قانون للأملاك الوطنية

إن السبب الرئيسي لدراسة مشروع قانون جديد ينطلق من مبدأ إنتقاد النظرية المبنية على التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، التي لم يكن لها أي معنى مع إنتهاج النمط الإشتراكي بحيث تتناقض وأهداف النظام، فاقترح المشرع نظرية وحدة الأملاك الوطنية بإعتبار أن هذه الفكرة لا تتنافى مع التقسيم الداخلي للأملاك حسب وظائفها ونظام تسييرها.

جاء القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30-06-1984 المتعلق بالأملاك الوطنية¹، كتنويع لسلسلة النصوص الخاصة التي ما فتئت الهيئات والوزارات المختصة تبادر بها من حين لآخر لسد الفراغ القانوني الذي كانت تعاني منه بعض القطاعات، وهو ما يفسر شمولية هذا القانون لكافة عناصر الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية منها والصناعية الخاصة والعامة، وبهذا تم القضاء على الكثير من الثغرات والتناقضات القانونية التي كانت تعاني منها العديد من القطاعات بسبب نقص أو غموض أو عدم ملائمة القوانين التي كان معمولاً بها من قبل، حيث نص في مادته الأولى على: "تتكون الأملاك الوطنية من مجموع الممتلكات والوسائل التي تملكها المجموعة الوطنية، والتي تحوزها الدولة ومجموعاتها المحلية في شكل ملكية للدولة طبقاً للميثاق الوطني والدستور والتشريع الجاري به العمل، الذي يحكم سير الدولة وتنظيم إقتصادها وتسيير ذمتها"، أي مبدأ وحدة قطاع أملاك الدولة، أما المبدأ الثاني فيتمثل في فصل النظم القانونية للأملاك على أساس التخصيص للمرفق العام أو التخصيص الإقتصادي، بمعنى آخر التمييز بين ملكية الإدارة وملكية المؤسسات الإقتصادية.

بعد إلغائه الصريح لمبدأ ازدواجية الأملاك أي التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، أقدم المشرع في هذا القانون على تقسيم الأملاك الوطنية حسب طبيعتها ووظيفتها إلى:

1- الأملاك العمومية

وهي جميع الحقوق والممتلكات المنقولة والعقارية، شريطة أن تستعمل من طرف العامة دون إستثناء، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة وذلك بحكم طبيعتها أو تهيئتها لغرض معين وتشمل

1- القانون رقم 84-16 الصادر في 30-06-1984، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 27، المؤرخة في 03-07-1984 .

أيضا الأملاك العمومية الطبيعية والصناعية، ولا يمكن أن تكون محل حيازة خاصة أو محل حقوق الذمة¹.

2- الأملاك الإقتصادية

تتمثل في الثروات الطبيعية وكذا مجموع الممتلكات ووسائل الإنتاج والإستغلال ذات الطابع الصناعي والتجاري والفلاحي والمتعلقة بالخدمات، التي تملكها الدولة والمجموعات المحلية التابعة لها².

3- الأملاك المستخصة

يقصد بالأملاك المستخصة المخصصة للدولة والبلدية والولاية، حسب نص المادة 22 من القانون رقم 84-16 المذكور، فإن الأملاك المستخصة تتكون من العقارات والمنقولات التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية وغير المصنفة ضمن الأملاك الأخرى، وتضيف هذه المادة مجموعة أخرى من الأملاك التابعة للدولة والولاية والبلدية، وهي:

- الحقوق والقيم المنقولة المنصوص عليها في المادة 60 من هذا القانون.
- الممتلكات التي إنتهى تخصيصها أو تم إخراجها من أصناف الممتلكات الأخرى، وكذلك الأملاك المسترجعة بالوسائل القانونية بعد إحتلالها من غير حق.
- الممتلكات المكتسبة أو المنجزة من أموال المجموعات المحلية، أو تلك المتنازل عنها لهذه الأخيرة³.

4- الأملاك العسكرية

تشمل وسائل الدفاع وملحقاتها وكذلك الممتلكات المنقولة والعقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني في إطار الصلاحيات المخولة لها⁴.

وقد صدر فيما بعد قانون خاص بهذا الصنف من الأملاك يتمثل في القانون رقم 84-19 الصادر في 03-07-1984، المتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها⁵.

1- راجع المادة 12 من القانون رقم 84-16.

2- راجع المادة 17 من القانون رقم 84-16.

3- بخصوص مختلف مكونات الأموال المخصصة للدولة والجماعات المحلية، راجع المواد 23 وما بعدها من القانون 84-16.

4- راجع المادة 26 من القانون رقم 84-16.

5- ج ر عدد 27، بتاريخ 03-07-1984.

الذي ألغي بمقتضى المادة 139 من القانون الجديد المتعلق بالأملاك الوطنية الحامل للرقم 30-90.

5- الأملاك الخارجية

تضم الممتلكات العقارية والمنقولة المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمناصب القنصلية المعتمدة بالخارج أو المستعملة من طرفها، نظرا لطبيعتها ومكان إقامتها والكيفيات الخاصة لإمتلاكها، والتي تخضع من حيث نظامها القانوني وطرق تسييرها وحمايتها للمعاهدات الدولية والأعراف الدبلوماسية والقانون السائد في مكان إقامتها¹.

بذلك يكون هذا التقسيم العام للأملاك الوطنية التي إعتبرها هذا القانون واحدة موحدة فالملكية الوطنية الخاصة لم يكن لها النصيب الأوفى بالمقارنة مع الأملاك العامة، التي تستحوذ على جميع الأملاك في حين تشكل الملكية الوطنية الخاصة قطاعا إستثنائيا، خلافا لما كان معمولاً به في ظل التشريعات السابقة، المستمدة أساسا من التنظيم القانوني الفرنسي الذي يفرق بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة.

كما حظيت الأملاك الوطنية بحماية إستثنائية من خلال عدم قابليتها للتصرف والحجز والإكتساب بالتقادم، غير أن الهيئات العمومية في إطار السير الإقتصادي للأملاك الوطنية وتوابعها، تتولى تسييرها وإستغلالها وتعمل على حمايتها وحفظها، هذا وقد تبع القانون رقم 84-16 بمرسوم رئاسي رقم 87-131، الذي حدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك²، إضافة إلى سلسلة من الإصلاحات الإقتصادية تضمنتها نصوص تشريعية مختلفة، سيأتي ذكرها لاحقا.

من خلال النظر في مضمون هذا القانون، نرى أن المشرع سلك طريق وسط بين المبادئ الإشتراكية والمبادئ الليبرالية الفرنسية، وتبنى بذلك الكثير من الحلول المزدوجة محاولا إزالة التناقضات التي كشف عنها التطبيق العملي خلال الفترة السابقة على صدور هذا القانون بما يحقق الإنسجام بين الإطار القانوني للأملاك الوطنية والإتجاه الإديولوجي للبلاد، فنجد أن هذا

1- راجع المادة 26 من القانون رقم 84-16.

2- ج ر عدد 22، مؤرخة في 27-05-1987 .

القانون يؤكد وحدة الأملاك الوطنية في مواد 5، 7، 8 و15، ثم يعود فيشير إلى التنظيم المستمد من القانون الفرنسي وذلك في المادة 11 منه، التي تصنف الأملاك الوطنية العمومية إلى أملاك عمومية إقتصادية، مستخصة، عسكرية وأملاك خارجية.

وهو الأسلوب الذي الذي عدل عنه المشرع في صياغة القانون الثاني للأملاك الوطنية الذي جاء في ظل التحولات الإقتصادية والتنظيمية نحو النهج الليبرالي في تنظيم الحياة الإقتصادية والإجتماعية، بما فيها مكونات الأملاك الوطنية بالشكل والمضمون الذي يجعلها متكيفة مع طبيعة وخصوصيات الإيديولوجية الليبرالية، وهو ما سأتعرض إليه في الفرع الموالي.

الفرع الثاني: نظام الأملاك الوطنية بعد سنة 1989 (الإصلاحات)

لقد عرفت الجزائر مع نهاية الثمانينات منعرجا حاسما في المجال التنظيمي لمختلف الآليات القانونية والتنظيمية للنشاط الإقتصادي والإجتماعي، منها ما تعلق بالجانب التنظيمي والقانوني للأملاك الوطنية، حيث أعيد النظر بصفة شبه جذرية في الفلسفة التنظيمية للأملاك الوطنية، بصور القانون رقم 90-30.

لكن قبل صدور القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، كان المشرع قد أدخل تعديلات هامة على مفهوم الملكية العامة، من خلال بعض النصوص التشريعية التي أصدرها في إطار ما يعرف بالإصلاحات الإقتصادية، تبعتها الأحداث الإجتماعية والإقتصادية التي عرفت الجزائر في أكتوبر 1988، التي أفرزت دستور جديد للبلاد مهد لعهد جديد للأملاك الوطنية بصور القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية وما تبعه من قوانين وتعديلات مستمرة إلى غاية يومنا هذا وهو موضوع هذا الفرع.

أولا: فترة ما قبل صدور القانون رقم 90-30

تمثلت في الأحداث الإجتماعية وما سبقها وتلاها من تعديلات لنصوص قانونية وتشريعية تتعلق خاصة بمفهوم الملكية العامة، إضافة إلى ملامح التوجه الجديد للدولة، هذه الأمور كلها كانت بمثابة تهيئة ومقدمات لصدور القانون رقم 90-30 وما تعلق به من قوانين تصنف وتسير الأملاك الوطنية، حيث نجلها فيما يلي:

1- النصوص التشريعية

تتمثل في بعض القوانين نذكر منها:

أ- القانون رقم 01-88 الصادر في: 12-01-1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية¹، حيث أدخل هذا القانون تعديلات على التشريع الخاص بالأملاك الوطنية فيما يتعلق بالنظام الخاص بالأملاك التي تقدمها الدولة في شكل حصص عينية مساهمة منها في رأس مال المؤسسات المعنية، فنجد أنه بمقتضى نص المادة 17 من هذا القانون يتم تحديد الحصص العينية من طرف الدولة، ويترتب عنه تحويل الملكية لفائدة المؤسسة المعنية وتصبح الأملاك المحولة حينئذ تابعة لرأس مال المؤسسة يمكن التصرف فيها وحجزها طبقا للقانون التجاري².

كما أخضعت المادة 44 وما يليها من القانون المذكور، المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية إلى قواعد القانون العام في علاقتها مع الدولة، ولقواعد القانون الخاص في علاقتها مع الغير، فالأملاك التي تحول لصالح هذه الهيئات على سبيل الملكية والأملاك التي إقتنتها بأموالها الخاصة تصبح ضمن أملاكها، أما الأملاك التي تحوزها على سبيل التخصيص فتبقى أملاك وطنية، ويتم تسييرها وفقا لقانون الأملاك الوطنية الساري المفعول³.

ب- القانون رقم 03-88 الصادر في: 12-01-1988، المتعلق بصناديق المساهمة⁴، ألزم صناديق المساهمة بضمان وجود ممتلكات تساوي أصولها دوما وعلى الأقل رأس مال الشركة الأصلي وبالنسبة تم الحفاظ على المادتين 93 و 94 من القانون رقم 84-16، اللتان أقرتا بقاعدة عدم التصرف في رأس المال الاجتماعي فيما يتعلق بصناديق المساهمة.

1- ج ر عدد2، مؤرخة في 13-01-1988 .

2- مجموعة المذكرات و التعليمات والمناشير الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري(1990 إلى 1995)، المديرية العامة للأملاك الوطنية-وزارة المالية-، ط 1996، ص 6 .

3- راجع المادة 44 من القانون رقم 01-88 .

4- ج ر عدد2، مؤرخة في 13-01-1988 .

ج- القانون رقم 87-19 الصادر في: 08-12-1987، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، الذي أسند ملكية الأراضي للدولة وملكية ما فوق الأرض (الأغراس، النبايات، المنشآت ...) للخواص (المنتجين الفلاحين) ملكا تاما².

في نفس السياق صدرت بعض القوانين ذات الصلة بالإصلاحات الإقتصادية منها³:

- القانون رقم 88-02 الصادر في: 12-01-1988، المتعلق بالتخطيط.
- القانون رقم 88-04 الصادر في: 12-01-1988، المعدل والمتمم للأمر رقم 75-59 الصادر في: 26-12-1975، المتضمن القانون التجاري ويحدد القواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الإقتصادية.
- القانون رقم 88-05 الصادر في: 12-01-1988، يعدل ويتم القانون رقم 84-17 الصادر في: 07-07-1984، المتعلق بقوانين المالية.
- القانون رقم 88-06 الصادر في: 12-01-1988 يعدل ويتم القانون رقم 86-12 الصادر في: 19-08-1986، المتعلق بنظام البنوك والقرض.

2- دستور 1989

بعد سلسلة الإصلاحات الإقتصادية التي وصفت بالمحتشمة من خلال سلة القوانين التي ذكرت أهمها في النقطة السابقة، وتبعا للأحداث الإجتماعية والإقتصادية التي عرفت الجزائر في أكتوبر 1988، ظهر إلى الوجود دستور 1989 بمضامين وتوجيهات جديدة، جاءت أساسا لتأكيد ودفع خط الإصلاحات الإقتصادية المعلنة إبتداء من سنة 1988.

إنطلاقا من المبادئ الدستورية الجديدة التي جاء بها دستور 23-02-1989⁴، الدستور الجديد ألغى بشكل صريح أحكام القانون 84-16، ليفسح المجال أمام عودة المبادئ التقليدية

1- ج ر عدد 50، المؤرخة في 09-12-1987 .

2- مجموعة المذكرات والتعليقات والمناشير الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، المرجع السابق، ص 7 .

3- ج ر عدد 2، مؤرخة في 13-01-1988.

4- المرسوم الرئاسي رقم 89-18 الصادر في 28-02-1989، المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 9 مؤرخة في 01-03-1989 .

لنظرية الأملاك الوطنية، لاسيما ضمن مادتيه 17 و18 اللتين وضحتا جلليا التغيير الذي طرأ على النظام القانوني للأملاك الوطنية، حيث نصتا:

المادة 17: "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض والمناجم والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك البحرية والمياه والغابات، النقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية وأملاك أخرى محددة في هذا القانون".

المادة 18: "الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، ويتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون".

ومنهما إتضح المفهوم الجديد للأملاك الوطنية والذي يقوم على مبدئين هما:

- تكوين الملكية العمومية من الممتلكات والنشاطات التي تعتبر تقليديا إستراتيجية وحيوية للجماعة الوطنية، وهي الثروات الطبيعية للأرض وباطن الأرض وغيرها (المادة 17)، كما أن الطابع العمومي لهذه الممتلكات يجعلها غير قابلة للتملك الخاص، فتخضع بذلك إلى حماية خاصة ومتميزة من جهة عدم قابليتها للتصرف فيها والحجز عليها، إضافة على عدم إمكانية إكتسابها بالتقادم.

- أحييت المادة 18 من دستور 1989 فكرة التمييز بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة وبالتالي العودة إلى نظام إزدواجية الأملاك الوطنية، كما كرست هذه المادة أيضا حق الملكية للجماعات الإقليمية (الولاية والبلدية) على الممتلكات التابعة لها، وعليه تمارس الجماعات العمومية حق الملكية ذات الطابع العمومي على أملاكها العمومية، ويعترف لها بنفس الملكية التي يتمتع بها الخواص بخصوص أملاكها الخاصة.

ثانيا: صدور القانون 90-30

إستنادا على ما سبق ذكره وتماشيا مع هذا الواقع الجديد خاصة الإقتصادي، بادرت السلطة إلى تقديم مشروع قانوني من أجل سن تشريع جديد ينظم الأملاك الوطنية، يأخذ بعين الإعتبار التغييرات الهامة التي طرأت على نظام الأملاك الوطنية، من خلال الدستور الجديد حيث تمت

المصادقة على مشروع قانون الأملاك الوطنية الجديد من قبل المجلس الشعبي الوطني وصدر بتاريخ 10-12-1990 تحت رقم 90-30.

وتماشيا مع الدستور الجديد نصت المادة الثانية من القانون رقم 90-30 على أنه: "عملا بالمادتين 17 و18 من الدستور (1989)، تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق العقارية والمنقولة التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية"

وحددت المادة 12 من القانون رقم 90-30 مضمون ومكونات الأملاك العمومية الوطنية بنصها على: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع، والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل، إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو هيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص بهذا المرفق، وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور".

كما نصت المادة 17 من القانون رقم 90-30 على مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة فهي كل العقارات والمنقولات والحقوق والقيم المنقولة غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والتي إقتنتها أو حققتها الدولة وجماعاتها الإقليمية، وكل الأملاك التي آلت إليهم عن طريق تجزئة الملكية أو التي تم إستردادها بالطرق القانونية، والتي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية¹.

من هنا نسجل عودة المشرع إلى المفهوم التقليدي للأملاك الوطنية من خلال إحياءه من جديد لمبدأ تمييز الأملاك الوطنية إلى عمومية وخاصة، وتكريسه لحق الملكية للجماعات المحلية

¹ - راجع المادة 17 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم .

هذا من جهة تصنيف الأملاك الوطنية، أما من ناحية تسييرها خاصة ما تعلق بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، فقد شهدت هذه المرحلة العديد من التعديلات مست القوانين والتشريعات ذات الصلة وكذا الهياكل الإدارية المكلفة بتسييرها، حيث سأعرض لها بالشرح بإختصار، كونها ستكون محل دراسة مستفيضة في الفصل الثاني من هذا الباب وكذا في الباب الثاني من هذه المذكرة.

1- من حيث تصنيف الأملاك الوطنية

تتمثل أهم التغيرات في النقاط التالية:

- التضييق في مفهوم الأملاك الوطنية العمومية حيث أخرج المؤسسات الإقتصادية الصناعية منها والتجارية والمالية من دائرة الأملاك العمومية، وأدرجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية.

- إستبدال أو تعويض عبارة الأملاك المستخصة بعبارة الأملاك الخاصة.

- حذف المواد التي تناول الأملاك الإقتصادية "التكوين والتشكيل" وإدماج الأحكام المتعلقة بها.

- بقاء الثروات الطبيعية السطحية والباطنية تابعة للأملاك العمومية وهذا ما يجعلها في فائدة المصلحة العامة للجماعة الوطنية، أما بقية الأملاك أدرجت ضمن الأملاك الخاصة للدولة والجماعات المحلية، لاسيما الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الطابع الفلاحي للقطاع العمومي وكذلك السندات والحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل الحصص والمساهمات التي تقدمها الدولة والجماعات المحلية للمؤسسات العمومية.

- إلغاء القانون رقم 84-19 الصادر في 06-11-1984، المتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتكوينها وتسييرها، وإدماج بعض الأملاك العسكرية (وسائل الدعم) ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وإدماج البعض الآخر (وسائل الدفاع) في الأملاك العمومية التابعة للدولة.

- إدماج الأملاك المصنفة ضمن الأملاك الخارجية ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

نستخلص أن تصنيف مختلف الأملاك التابعة للدولة والجماعات المحلية وفقا للأحكام الدستورية الجديدة والقانون رقم 90-30، ضمن الأملاك العمومية أو الخاصة يكون حسب تخصيصها أو وظيفتها وتزول بذلك أصناف الأملاك الإقتصادية والعسكرية والخارجية بإعتبارها أصناف مميزة للأملاك الوطنية عموما.

كما أن المشرع فرق بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، فنص على أن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، كما أنها غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية ويمكن التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة، غير أنها غير قابلة للحجز ولا تكتسب بالتقادم.

واصل المشرع على نفس النهج في التشريع معتمدا نفس التصنيف، حيث أصدر تشريعات أخرى قسم فيها الأملاك الوطنية إلى عمومية وخاصة نذكر منها:

- القانون رقم 25-90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 25-96، المتضمن التوجيه العقاري، الذي نص في مادته الأولى على أن الملكية العقارية التي تملكها الدولة والجماعات المحلية تتكون من الأملاك العمومية والخاصة، كما أعطى حق الملكية ضمانات كبيرة وحررها من كل القيود وألغى الأمر 26-74، المتضمن الإحتياطات العقارية البلدية، الذي يمارس عن طريق إحتكار كل المعاملات من طرف البلدية، ففتح المجال للسوق العقارية ولكن مع تولي الدولة والجماعات المحلية مهمة تنظيم السوق والتسيير بالطرق القانونية¹.

- كذلك نص القانون رقم 08-90 المؤرخ في 07-04-1990 المعدل والمتمم، المتعلق بالبلدية الذي صنف الأملاك الوطنية إلى عمومية وخاصة وبقي الحال كذلك في القوانين المعدلة له نفس الشيء بالنسبة لقانون الولاية رقم 09-90 المؤرخ في 07-04-1990 المعدل والمتمم

- القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن القانون المدني الجزائري.

- القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

- القانون رقم 14-08 المؤرخ في 20-07-2008، يعدل ويتمم القانون رقم 30-90 .

2- من حيث تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

كان القانون رقم 30-90 المذكور بداية لنظرة جديدة للأملاك الوطنية من حيث تصنيفها وتسييرها، خاصة ما تعلق بالأملاك الوطنية الخاصة، وبالرغم من شمولية هذا القانون وتغطيته

1- راجع المادة 2 من القانون رقم 25-90، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26-95 .

لجميع الحالات المتعلقة بكيفية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، غير أنه مع بداية تطبيقه تطلب تدعيمه بقوانين أخرى، إضافة إلى متابعة السلطة الوصية وهي وزارة المالية وأحيانا بالإشتراك مع وزارات أخرى حسب الحالة، لمختلف التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة.

حيث سأل حول في هذه النقطة ذكر بعض القوانين ذات الصلة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، إضافة إلى مختلف القوانين التي أحدثت بموجبها الهياكل الإدارية التي وفرتها الدولة للسهر على حسن سير وتسيير هذه الأملاك.

ففي الميدان الفلاحي، بقي القانون رقم 87-19 المذكور ساري المفعول، الذي كان يهدف إلى تقادي الأخطاء السابقة وإعطاء أكبر ضمانات للمستفيدين، بمنحهم حقا عينيا عقاريا قابل للنقل والتنازل والحجز وهو حق الانتفاع الدائم، ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث، كما ملك المستفيدين الأملاك السطحية ملكية تامة¹.

غير أنه وتماشيا مع الواقع الجديد الذي فرضته هذه المرحلة، بدأ المشرع في التخلي شيئا فشيئا عن نظام حق الإنتفاع، نظرا للأبعاد الإقتصادية والإجتماعية والسياسية للعقار الفلاحي حيث تم إلغاؤه (87-19) بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة²، الذي جاء لتعديل الإطار القانوني لإستغلال الأراضي الفلاحية، بمنح حق الإمتياز غير القابل للتنازل بدلا من حق الإنتفاع الدائم ، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مرفق بدفتر الشروط حيث تم بموجبه إلزام المستثمرين بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وحدد شروط ذلك³.

وقبل ذلك صدرت العديد من القوانين نذكر منها:

1- راجع المادة 06 و ما بعدها من القانون رقم 87-19.

2- ج ر عدد 46، مؤرخة في: 18-08-2010.

3- ج ر عدد 79، بتاريخ 29/12/2010.

- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06-02-1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين، في إطار القانون رقم 87-19 وكيفيات ذلك الجريدة الرسمية عدد 6 بتاريخ 1990/02/07.
- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18-12-1996، يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997، يحدد كيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008، يتضمن التوجيه الفلاحي.
- المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10-01-2011، يحدد كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية
- أما بخصوص العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، فقد صدرت العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية، منذ بداية الإصلاحات والتوجه نحو إقتصاد السوق والخصوصية إلى حد الساعة، نذكر منها.
- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05-10-1993، المتعلق بترقية الإستثمار¹.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17-10-1994، المتعلق بمنح إمتياز الإراضي الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار².

1- ج ر عدد 67، بتاريخ 19-10-1994 .

2- ج ر عدد 67، بتاريخ: 19-10-1994 .

- الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30-08-2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-121 المؤرخ في 23-04-2007 .

- الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01-09-2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

الذي كان بمثابة الإطار القانوني الجديد المنظم لعملية تسيير هذه الحقيبة العقارية جاء هذا الأمر ليكرس عدة مبادئ قانونية جديدة أهمها، إخضاع العقار العمومي الموجه للإستثمار إلى صيغة وحيدة من حيث التسيير هي صيغة الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، مع تثمين عملية منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني وبناء على دفتر أعباء، بالإضافة إلى الأحكام المتناثرة في مختلف قوانين المالية الصادرة بعد الأمر رقم 04-08، والتي جاءت بتعديلات جوهرية لأحكام هذا الأخير.

- طبقا للأمر 04-08 صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخه في 02-09-2005 المحدد لشروط منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها¹، حيث أكد المشرع فيها أن الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل هو النمط الجديد والوحيد لتسيير هذه الأملاك.

- المرسوم الرئاسي رقم 89-131 المؤرخ في 26-05-1989، المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 91-454، الذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك.

- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07-08-2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول جانفي 2004، المعدل وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-153 المؤرخ في 15-04-2013، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 16-310.
- المرسوم رقم 89/10 المؤرخ في 07/02/1989، يحدد كيفيات شغل المساكن لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات، الجريدة الرسمية عدد 6 بتاريخ 08/02/1989.
- المرسوم التنفيذي رقم 95-28 المؤرخ في 12-01-1995، المتعلق بإمتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة للموظفين الذين يزاولون وظائفهم بولايات: أدرار، تمنراست، تندوف وإليزي.
- المرسوم التنفيذي رقم 96-39 المؤرخ في 15-01-1996، المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن، والتي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات التابعة لها.
- وفي مجال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية والبلدية، فقد أوكل المشرع عمليات تسييرها إلى الوالي والمجلس الشعبي الولائي والمجلس الشعبي البلدي، وهو ما تم النص عليه في قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم، بالإضافة إلى قانوني الولاية والبلدية مع الأخذ في الاعتبار كل حالة على حدى.
- بعد قانون الإحتياطات العقارية للبلديات، أحدث المشرع وكالات عقارية وطنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-03، ثم وكالات عقارية محلية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-04 من أجل التكفل بتسيير أملاك البلديات عند التصرف فيها لصالح الأفراد، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 90-403، الذي تم بموجبه إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ليتم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 الذي أسند مهمة إنشاء هذه الوكالات للمجالس المحلية.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المحدد لتنظيم الإدارة المركزية على مستوى وزارة المالية الذي عدل المراسيم السابقة في هذا المجال، وتم إغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-252 .

- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، الذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393.
 - تخضع المديرية العامة للأملاك الوطنية ومصالحها الخارجية على المستوى الجهوي والمحلي إلى وزارة المالية، التي تعتبر السلطة المركزية التي تسهر على تسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة.
 - كما نذكر أيضا دواوين الترقية والتسيير العقاري، التي تتكفل بتسيير أملاكها الخاصة بصفقتها تتمتع بالشخصية المعنوية كمرقي عقاري تابع للدولة، وفي نفس الوقت تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وتتنازل عن السكنات بموجب القانون كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 16-310.
 - الولاية ممثلة بالوالي الذي يشرف على تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وصلاحياته تتغير بحسب نوع الملك، وذلك عن طريق مديرية الإدارة المحلية، المجلس الشعبي الولائي بصفته هيئة منتخبة ممثلا برئيسه.
 - البلدية وهي هيئة محلية يشرف رئيسها أو مجلسها على تسيير أملاكها الخاصة تحت رقابة الوالي وزير الداخلية حسب الحالة.
 - جميع المديريات الولائية التنفيذية التابعة للوزارات المتواجدة على مستوى الولاية، كل في حدود إختصاصه، حيث يتم إعلام المديرية المعنية بعملية منح قطعة أرض على شكل إمتياز لصالح مستثمر، والتي تبدي رأيها في الموضوع .
- بالإضافة إلى ذلك هناك العديد من الأجهزة الإدارية على المستوى المركزي والجهوي والمحلي، حسب نوع الأملاك (دولة، ولاية وبلدية) منها ما يخضع إداريا إلى وزارة المالية وأخرى تخضع إلى وزارات أخرى، بالإضافة إلى المجالس المنتخبة بالنسبة للأملاك الولاية والبلدية، مع ملاحظة تدخل مديرية الأملاك الوطنية في عمليات تسيير جميع الأملاك الوطنية الخاصة، من حيث تقييمها إذا كانت عملية التسيير من أو لصالح الأشخاص الطبيعية، وهو ما سأطرق إليه في الفصل الثاني بالتفصيل.

الفصل الثاني: أجهزة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

النظام الإداري في أي دولة مهما كان نوعه، يبنى على أجهزة وإدارات مركزية وأخرى لامركزية، أي موجودة على مستوى القاعدة¹.

كل إدارة تقوم على مجموعة من المصالح تمثل تنظيما إداريا وهيكلها لها، وتعمل هذه الإدارة على تنسيق العمل بين مختلف هيئاتها سواء المركزية أو اللامركزية، وعليه فالتنظيم الإداري في الجزائر، كما هو الشأن في مختلف دول العالم يقوم على وجود إدارة مركزية إلى جانب إدارة أخرى لامركزية².

والإدارة المركزية هي مجموع الإدارات التابعة للدولة والمتواجدة على المستوى المركزي والتي تتجسد في الوزارات، الممتد نشاطها إلى كل إقليم الدولة، بحيث يهيمن الوزير فيها على مجمل الحياة الإدارية في القطاع الذي يتبعه³.

ولما كان من غير الممكن إتباع هذا النمط في التسيير أصبح لزاما على الدولة إيجاد إدارات أخرى على المستوى الإقليمي تمثل مصالح خارجية لها، ولها حق إتخاذ بعض القرارات فيما يخص الأموال التابعة لها على أن تبقى سلطة إتخاذ القرار في الأمور الهامة محصورة بيد الجهاز المركزي⁴.

تخضع الأملاك الوطنية الخاصة إلى مبدأ الإقليمية، أي أن ملكيتها تعود للأشخاص المعنوية العامة بذات الإقليم دون سواه، وبذلك يكون المشرع قد إستثنى باقي الأشخاص المعنوية العامة كالمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري⁵. ومنه تقسم ملكية الأملاك الوطنية الخاصة وفقا للمعيار العضوي إلى أملاك تابعة للدولة وأملاك تابعة للجماعات المحلية (الولاية والبلدية) وهذا ما يستلزم بالضرورة الفصل بينهم من حيث الجانب الإداري.

1- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري، التنظيم الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، ط 2002، الجزائر، ص 43 .

2- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري، المرجع السابق، ص 77 .

3- koechlin . h . f, Droit de l'entreprise, librairies techniques d'organisation, éditions 1964, page 25 .

4- شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2006، ص 52-53 .

5- شرفي حسان، المرجع السابق، ص 29-30 .

فهيكل إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة هي نفسها المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية العامة، المتمثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، كما توجد لها مصالح غير ممرزة متواجدة على المستوى الجهوي والمحلي (الولاية والبلدية)، كل هذه المصالح تقوم بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، أما بخصوص الأملاك الخاصة التابعة للجماعات الإقليمية فهناك مصالح أخرى مكلفة بتسييرها تتبع لهذه الجماعات وتحت رقابة الوالي والوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالمالية ممثلا بمصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية على هذا المستوى.

وعليه قسمت هذا الفصل إلى مبحثين تكلمت في المبحث الأول عن المصالح المكلفة بتسيير أملاك الدولة الخاصة والمبحث الثاني خصصته للمصالح المكلفة بتسيير الأملاك الخاصة التابعة للجماعات المحلية.

المبحث الأول: المصالح المكلفة بتسيير أملاك الدولة الخاصة

تحتل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أهمية بالغة في مجال الأملاك الوطنية لذلك خصها المشرع بهيئات تعمل على إدارتها وتسييرها، هذه الهيئات هي مصالح أملاك الدولة ومصالح الحفظ العقاري، تعمل تحت السلطة السلمية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وتحت وصاية وزارة المالية.

وتعتبر مصلحة أملاك الدولة في الجزائر من المصالح الهامة التي إعتنى المشرع بتنظيمها وهيكلتها وهي موزعة على كامل التراب الوطني، ابتداء من المديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى المركزي، وعلى المستوى الجهوي مديرية جهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، أما على المستوى المحلي فنجد مديريتين ولائيتين هما مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري ومفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية على مستوى البلدية هذا حسب آخر مرسوم صدر في هذا الخصوص.

كما نجد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المكلف بتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة على المستوى المركزي أو المحلي.

المطلب الأول: المصالح المركزية

المقصود بالمصالح المركزية هي تلك الهيئات الإدارية التابعة للدولة، المتواجدة على المستوى المركزي بالعاصمة، تتمثل وظيفتها في تحضير الأعمال والقرارات السياسية والإقتصادية والإدارية والتقنية، التي لها صلة بصلاحيات الإدارة والتوجيه والتنسيق والتنظيم والتخطيط والرقابة التي يضطلع بها الوزراء كل في قطاعه¹.

وتتشكل الإدارة المركزية للأملاك الوطنية من جهازين هامين هما وزارة المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية هذه الأخيرة تعمل تحت السلطة السلمية لوزير المالية.

الفرع الأول: وزارة المالية

لقد إجتاز قطاع المالية منذ تأسيسه غداة الإستقلال، عدة مراحل متعلقة أساسا بالمهام والتنظيم، وهذا تبعا لمختلف الخيارات الإقتصادية والإجتماعية التي طبعت الدولة الجزائرية والتي مازالت مستمرة إلى يومنا هذا.

وعليه أتناول في هذا الفرع وزارة المالية كأعلى هيئة تسيير الأملاك الوطنية وتشرف على المصالح الأخرى التي تقوم بنفس المهمة، من حيث نشأتها وتطورها إضافة لصلاحيات الوزير المكلف بالمالية في مجال تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

أولا: نشأة وزارة المالية²

تأسست أول وزارة للمالية تابعة لأول حكومة جزائرية مستقلة بموجب المرسوم رقم 62-11 المؤرخ في 27-09-1962، العدد الأول للجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والتي عين على رأسها الدكتور أحمد فرانسيس كأول وزير للمالية.

1- المرسوم التنفيذي رقم 188/90 المؤرخ في 23/06/1990، يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، ج ر عدد 26، بتاريخ 1994/06/27.

2- موقع وزارة المالية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

تعتبر وزارة المالية أكبر المرافق العامة للدولة، نظرا لمختلف المهام المنوطة بها في صميم الإقتصاد الوطني، طبقا للمرسوم رقم 63-127 فان وزارة المالية ضمت إضافة إلى أسلاك التفتيش والمراقبة، خمس مديريات مركزية كانت مهامها تتمحور حول تسيير المهام السيادية للدولة.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 63-326 المؤرخ في 04-12-1963¹، تم إقرار أول هيكلية كبرى لوزارة المالية من خلال تجميع كل وظائف الإقتصاد الوطني فيها، وبتأسيس حكومة جديدة عن طريق الأمر رقم 65-182، عرفت وزارة المالية تسمية جديدة تمثلت في وزارة المالية والتخطيط، ودام هذا الارتباط بين قطاع المالية والتخطيط إلى غاية سنة 1970 أين أعيد تنظيم وزارة المالية بصدور الأمر رقم 70-53 المتعلق بتشكيل الحكومة، حيث تم فصل قطاع التخطيط عن وزارة المالية، مع بداية السبعينات تم إعادة هيكلة وزارة المالية وبصدور المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 19-10-1971، أصبحت وزارة المالية تتشكل من عشر مديريات عامة لتتحول إلى سبع مديريات عامة بعد صدور المرسوم رقم 82-238 المؤرخ في 17-07-1982 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28-11-2007، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ليجسد خطوات تحديث تسيير قطاع المالية من خلال القيام بمهامه والمهام الجديدة بدنياميكية خاصة، وذلك نتيجة للتوجهات الإقتصادية الجديدة التي بدأت مع التحولات الإقتصادية بداية التسعينات من القرن الماضي، حيث توجت مجهودات تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، خاصة أمام التطور الملحوظ للمنشآت القاعدية وأنظمة المعلومات، بصدور المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 06-06-2021، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية الذي ألغي بموجبه المرسوم التنفيذي رقم 07-364.

تشتمل الإدارة المركزية لوزارة المالية حسب المرسوم التنفيذي رقم 21-252 أربعة عشر مديرية عامة هي²:

1- ج ر عدد 63، بتاريخ: 04-12-1963.

2- الفقرة 3 من المادة الاولى من المرسوم التنفيذي 21-252، الصادر في 06-06-2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج ر عدد 47 بتاريخ 15-06-2012 .

- المديرية العامة للتقرير والسياسات.
- المديرية العامة للميزانية.
- المديرية العامة للخزينة والتسيير المحاسب للعمليات المالية للدولة.
- المديرية العامة للضرائب.
- المديرية العامة للرقمنة والمعلوماتية وأنظمة المعلومات الاقتصادية.
- المديرية العامة للعلاقات الاقتصادية والمالية الخارجية.
- المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المديرية العامة للاستشراف.
- المديرية العامة للجمارك ويحكمها نص خاص.
- المفتشية العامة للمالية ويحكمها نص خاص.
- مديرية المالية والوسائل والمنشآت.
- مديرية الموارد البشرية.
- مديرية الوكالة القضائية للخزينة.
- مديرية الإتصال.

ثانيا: مهام وزير المالية

يمارس وزير المالية نشاطا واسعا في مجال الأملاك الوطنية خولها له المرسوم التنفيذي رقم 95-154. كما يمارس وزير المالية سلطة رئاسية وتنظيمية على الموظفين التابعين للوزارة.

تعهد إلى الوزير مهمة الإشراف والتسيير في قطاع حكومي معين ومحدد ويجمع في أداء مهامه صفتين صفة سياسية والتي تظهر في رسم سياسة الوزارة، كذلك تظهر في عضويته في مجلس الوزراء ومساهمته في وضع السياسة العامة للدولة، وتمثيله لوزارته أمام البرلمان وتحمله مسؤوليته السياسية عن طريق تسيير شؤون وزارته، أما الصفة الإدارية فهو يعتبر الرئيس الإداري الأعلى على مستوى وزارته، يتولى رسم السياسة العامة في وزارته، وذلك في حدود السياسة العامة للدولة ويعمل على تنفيذها، ويقوم بالتنسيق بين الوحدات الإدارية التابعة لوزارته، بإعتباره يحتل قمة

1- مرسوم تنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15 فيفري 1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، ج ر عدد 15 .

الهرم الإداري في وزارته، ويخضع لسلطته السلمية كل موظفي مصالح وزارته سواء المركزية أو اللامركزية¹.

أما عن التعيين فإنه بعد تعيين رئيس الجمهورية لرئيس الحكومة أو الوزير الأول، يتولى هذا الأخير اختيار طاقمه الحكومي ويعرضهم على رئيس الجمهورية لتعيينهم². وبعد ذلك يصدر المرسوم الرئاسي المتضمن تعيين الوزير³.

وبخصوص صلاحيات وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية الخاصة، تنص عليها الفقرة 2 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بقولها: "يتصرف الوزير المالك بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكذلك عقود الإقتناء والإستئجار المذكورة في المادة 91 اعلاه، مع مراعاة أحكام المادتين 9 و117 اعلاه وأحكام القوانين الخاصة"، وتنص الفقرة الثالثة من المادة نفسها على: "ويضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها"⁴.

وتنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 54-95 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية على: "تتمثل مهمة وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية العقارية فيما يأتي:

- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الاراضي والاشهار العقاري
- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والاجراءات اللازمة لما يأتي:

- جرد الممتلكات العمومية وتقويمها وحمايتها
- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار
- اعداد سجل مسح الاراضي العام وحفظه
- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار
- يقوم بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات العمومية

1- ميساوي حنان، اليات حماية الاملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، جامعة ابو بكر بلقايد، الجزائر، 2014-2015، ص 95 .

2- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 26 .

- راجع المادة 79 من دستور 1996 المؤرخ في 28 نوفمبر 1996، الصادر بالمرسوم الرئاسي 96-438، ج ر عدد 76 .

3- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الاداري، مرجع سابق، ص 100 .

4- لزيادة التوضيح راجع المواد 9، 91، 117 القانون رقم 90-30 .

- ينفذ فيما يخصه التدابير والأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها¹.

يساعده في أداء مهامه على أكمل وجه الأمين العام ورئيس الديوان في جميع أشغال الدراسات والبحث والاستشارة المرتبطة بالقطاع، وخاصة المتعلقة بالأملاك الوطنية². ويمثل وزير المالية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أمام القضاء، سواء كان مدعي أو مدعي عليه.

بالإضافة إلى وزير المالية فإن هيكل الإدارة المركزية لوزارة المالية يشمل كذلك أهم جهاز في إدارة الأملاك الوطنية، وهو المديرية العامة للأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: المديرية العامة للأملاك الوطنية

نشأت مصالح أملاك الدولة في الجزائر، من خلال مجموعة من المراسيم التي نظمت الإدارة المركزية في وزارة المالية، باعتبارها مصلحة تابعة لها، أين صدرت العديد من المراسيم منذ الإستقلال تنظم وتهيكّل وزارة المالية وإدارتها المركزية واللامركزية، كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 252-21 المؤرخ في 06-06-2021 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية³. الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 364-07 الصادر في 28-11-2007.

تعمل هذه المديرية تحت السلطة السلمية لوزير المالية⁴. وهي الهيئة التي تشرف على كل العمليات التي تخص الأملاك الوطنية ويوجد مقرها بالجزائر العاصمة.

وتتوفر المديرية العامة للأملاك الوطنية على مفتشية لمصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري يحكمها نص خاص، ويساعد المدير العام للأملاك الوطنية ثلاثة (3) مديري دراسات، بعد أن كان يساعد مديرين فقط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في

1- شرفي حسان، مرجع سابق، ص 55 .

2- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 90-188، يحدد هيكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات.

3- ج ر عدد 47 بتاريخ 15-06-2021 .

4- المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 21-252، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية.

15-02-1995 المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 07-364، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المذكور سلفاً¹.

وطبقا لما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 21-252 فإن مهام المديرية العامة للأملاك الوطنية تتمثل في:

- إعداد وإقترح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية ومسح الأراضي والحفظ العقاري والسهر على حسن تطبيقها.
- إتخاذ أي إجراء يهدف إلى تثمين وحماية الأملاك العمومية ومراقبة شروط إستعمالها.
- إنجاز العمليات التقنية ومباشرة الأنشطة الرامية لإنجاز مسح الأراضي العام وتأسيس ومسك السجل العقاري وحفظ الوثائق المسحية والعقارية.
- وضع سياسة إدارة الأملاك الوطنية في مجال رقمنة أنشطة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، والسهر على تنفيذها بالتنسيق مع القطاعات المعنية.
- توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها.

حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 21-252، تنقسم المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى قسمين هما قسم أملاك الدولة وقسم مسح الأراضي والحفظ العقاري، أربع مديريات هي مديرية التقنين والمنازعات، مديرية التحصيل والإحصائيات والمناهج، مديرية أنظمة المعلومات والإتصال ومديرية إدارة الوسائل والمالية، بالإضافة إلى مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.

وظيفتها تنصب في الرقابة على أعمال المصالح الخارجية التابعة لها ومتابعتها وتقييمها وتقييمها فهي إذا جهاز مساعد للوزير، فسلطات الرئاسة والرقابة والإشراف والمتابعة والتقويم تعود لوزير المالية أصالة².

حيث سأتناول هذا التقسيم في ثلاث نقاط:

1- أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 8 من المرسوم التنفيذي 21-252، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية.

2- شرفي حسان، مرجع سابق، ص 62-63 .

أولاً: أقسام المديرية العامة للأملاك الوطنية

تتكون المديرية العامة للأملاك الوطنية حسب المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المذكور من قسمين، الأول مخصص للأملاك الدولة والقسم الثاني يهتم بمسح الأراضي والحفظ العقاري

1- قسم أملاك الدولة

يكلف على الخصوص بما يلي:

- السهر على تنفيذ النشاطات المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومرافقة السلطات الإدارية المعنية في تسييرها وحمايتها والمحافظة على ملحقات الأملاك العمومية للدولة.

- إتخاذ كل إجراء يهدف إلى تثمين وحماية الأملاك العمومية ومراقبة شروط إستعمالها.

يتكون قسم أملاك الدولة من مديريتين هما:

أ- مديرية تسيير أملاك الدولة

تكلف على الخصوص بما يأتي:

- السهر على تنفيذ النشاطات المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة وحماية ملحقات الأملاك العمومية.

- إنشاء وتحيين ورقمنة الجرد العام للملكيات التابعة للأملاك الوطنية، بالتنسيق مع الهيئة المكلفة بالإعلام الآلي.

وتتكون من ثلاث (3) مديريات فرعية:

➤ المديرية الفرعية لعمليات أملاك الدولة وتكلف بما يأتي:

- إعداد تدابير تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بنشاطات أملاك الدولة، لاسيما تلك المرتبطة بالتخصيص وإلغاء التخصيص والتبادل والقسمة وتأجير والتنازل عن العقارات والتركات بدون وارث.

- السهر، بالإتصال مع مصالح الدولة المعنية، على وضع حيز التنفيذ إجراءات تحديد وإدماج وتصنيف وإلغاء تصنيف وتحويل تسيير ملحقات الأملاك العمومية وكذا تحديد الأتأوى والمداخل التي تعود إلى ميزانية الدولة بعنوان شغل الأملاك العمومية وإستغلالها.

- ممارسة الرقابة على ظروف استعمال الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- **المديرية الفرعية للجرد العام للملكيات التابعة للأملاك الوطنية** وتكلف بما يأتي:
 - القيام بإعادة صياغة وتحيين سجلات محتويات الأملاك الوطنية المقيدة لدى المصالح الخارجية للأملاك الدولة.
 - تحديد كفاءات إعداد جرد الأملاك العقارية المخصصة للمؤسسات والإدارات العمومية وتوحيدها في جرد عام عن طريق إنشاء وتحيين وتسيير معلوماتي للجدول العام لملكيات الأملاك الوطنية.
- **المديرية الفرعية لتسيير المنقولات** وتكلف بما يأتي:
 - إعداد تدابير تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإلغاء استعمال وبيع الأشياء المنقولة ومختلف العتاد التابع للأملاك الخاصة للدولة.
 - إعداد تدابير تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأشياء المنقولة المحجوزة و/أو المصادرة لفائدة الدولة وكذا الحطام.
 - القيام بتسجيل، السيارات الإدارية والعربات الآلية للأشغال العمومية، لفائدة مؤسسات الدولة والإدارات المركزية.
 - ممارسة الرقابة على الظروف التي تستعمل فيها الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتشغل فيها ويحافظ عليها.
- ب- **مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة**
 - تكلف على الخصوص بما يأتي:
 - إعداد التدابير اللازمة الهادفة إلى تنسيق وتحسين مناهج تقييم الأملاك العقارية والمنقولة ومراقبة الخبرات والعمليات العقارية للأملاك الدولة.
 - تأطير وتثمين عمليات التنازل عن الممتلكات العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ومنح إمتيازها وكذا تلك المرتبطة بالعقار الفلاحي والعقار الإقتصادي.
 - وتتكون من ثلاث (3) مديريات فرعية:
- **المديرية الفرعية للعمليات العقارية** وتكلف بما يأتي:
 - تثمين البنايات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري والمحلات التجارية المستغلة فيها التي بقيت ملكا للدولة.

- مراقبة العمليات العقارية التي تقوم بها الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري بالإتصال مع المرافق العمومية المعنية.

- إنجاز عمليات تطهير الممتلكات التي تحوزها المؤسسات والهيئات العمومية على سبيل الإنتفاع.

- العمل على تناسق وتحسين مناهج تقييم العقارات والمنقولات.

- مراقبة التقييمات والخبرات المتعلقة بالممتلكات العقارية.

➤ المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية وتكلف بما يأتي:

- دراسة وتحديد كفاءات إعداد جرد الممتلكات العمومية الفلاحية وتوحيده في جرد عام وطني.

- المشاركة في عمليات تطهير الممتلكات العمومية الفلاحية.

- المشاركة، بالتنسيق مع المصالح المعنية، في تنفيذ التدابير اللازمة التي تمكن من تسيير عقلائي وفعال للممتلكات العمومية الفلاحية والرامية على وجه الخصوص لحمايتها.

- المساهمة في تحسين آليات تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام والأراضي الموجهة للإستصلاح.

- العمل على تناسق وتحسين مناهج تقييم الأراضي الفلاحية.

- مراقبة التقييمات والخبرات المتعلقة بالممتلكات الفلاحية التابعة للدولة.

➤ المديرية الفرعية للعقار وتكلف بما يأتي:

- تثمين الأراضي غير المبنية وغير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة والموجهة للإستثمار

والترقية العقارية والبنائات والسكنات الإجتماعية والتجهيزات العمومية والنشاطات السياحية.

- إنجاز عمليات تطهير العقار الحضري والإقتصادي.

- العمل على تناسق وتحسين مناهج تقييم العقار الصناعي والحضري.

- مراقبة التقييمات والخبرات بالأوعية العقارية غير الفلاحية.

2- قسم مسح الأراضي و الحفظ العقاري

يكلف على الخصوص بما يأتي:

- وضع الإستراتيجية في مجال الإنتاج وتجديد وتصحيح مسح الأراضي.

- إنجاز العمليات التقنية الرامية لإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مستوى التراب الوطني.

- تنفيذ الأنشطة المتعلقة بالشهر العقاري.

ويتكون من مديريتين:

أ- مديرية عمليات مسح الأراضي

وتكلف على الخصوص بما يأتي:

- تنفيذ الإستراتيجية في مجال إنتاج وتجديد وتصحيح مسح الأراضي.
- السهر على تطبيق المعايير المتعلقة بالمعلومة الجغرافية.
- تأطير تنفيذ الأنشطة المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام من طرف المصالح غير الممركزة والسهر على تحيينه.
- المشاركة في تحديد الضريبة العقارية وإعداد الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية.
- متابعة عمليات التحيين المنتظم لوثائق مسح الأراضي.
- وتتكون من أربع (4) مديريات فرعية:

➤ المديرية الفرعية لأنشطة مسح الأراضي والعلاقات مع الشركاء وتكلف بما يأتي:

- تنفيذ إستراتيجية إعداد مسح الأراضي العام وتجديده وتصحيحه.
- وضع حيز التنفيذ الأدوات التقنية المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتجديده.
- متابعة عمليات التحيين المنتظم للوثائق المسحية.
- جمع وتحليل ونشر المعلومات التقنية الضرورية لأنشطة مسح الأراضي وتجديده.
- تطوير الشراكة المهنية البيئية.

➤ المديرية الفرعية للتخطيط و متابعة أشغال مسح الأراضي وتكلف بما يأتي:

- ضمان تخطيط ومتابعة وتقييم عمليات إنشاء مسح الأراضي العام قبل الإيداع والوضع حيز الخدمة على مستوى السجل العقاري.
- إعداد البرامج السنوية والمتعددة السنوات لأشغال ونشاطات إنشاء مسح الأراضي العام وصيانتها.
- إنتاج وتحليل وإيصال المعلومات والدراسات والبيانات المتعلقة بالمعلومة المسحية طبقا للإجراءات المعمول بها.

➤ **المديرية الفرعية لتثمين معلومة مسح الأراضي والضبط** وتكلف بما يأتي:

- إعداد المراجع والكتل المعلوماتية لمعلومة مسح الأراضي.
- السهر على تطبيق المعايير وضمان تناسق المعلومة البيانية والمكتوبة لمسح الأراضي.
- توفير الوثائق التقنية المتعلقة بالمعلومة الجغرافية.
- تحديد كفاءات إقتناء وتسيير وإستغلال المعلومات الجغرافية والمسحية.
- إنشاء وتطوير منهجية وأدوات علوم الأرض في المجال الطبوغرافي والخرائط وجمع المعلومات المسحية والطبوغرافية.
- جمع وحفظ صور الساتل والمخططات الطبوغرافية على أوسع نطاق المعدة من طرف الجماعات والهيئات العمومية.
- السهر على مطابقة منتج مسح الأراضي.

➤ **المديرية الفرعية لتحيين مسح الأراضي** وتكلف بما يأتي:

- السهر على التحيين بالتنسيق مع المحافظات العقارية لوثائق مسح الأراضي بعد إيداعها وترقيمها في السجل العقاري.
- المشاركة في تشكيل الوثائق المسحية المتعلقة بالأملاك العقارية التي تم جردها في الجدول العام للأملاك العمومية.
- ضمان تنفيذ إجراءات صيانة وتجديد الوثائق المسحية.

ب- مديرية المحافظة العقارية

وتكلف على الخصوص بما يأتي:

- تنفيذ النشاطات المتعلقة بالسجل العقاري والشهر العقاري.
 - السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ومراقبة تنفيذ هذه الأحكام على مستوى المصالح الخارجية.
 - تنشيط وتوجيه وتأطير نشاطات المحافظات العقارية وتحسين خدماتها.
- وتتكون من ثلاث (3) مديريات فرعية:

➤ **المديرية الفرعية للشهر العقاري** وتكلف بما يأتي:

- الشهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري.
- تأطير و توحيد طرق تنفيذ عمليات الشهر العقاري على مستوى المصالح الخارجية.
- تأطير تنفيذ عمليات معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

➤ **المديرية الفرعية للترقيعات العقارية** وتكلف بما يأتي:

- الشهر على تنفيذ برامج الأشغال، من أي طبيعة كانت، التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحيينه.
- متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- جمع وتحليل ونشر المعلومات المتعلقة بعمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

➤ **المديرية الفرعية لمتابعة خدمات المحافظات العقارية** وتكلف بما يأتي:

- تأطير ومتابعة تنفيذ خدمات المحافظات العقارية تجاه المستعملين.
- تأطير ومتابعة تنفيذ خدمات المحافظات العقارية تجاه شركاء المحافظة العقارية.
- الشهر على تحسين ظروف تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.

ثانيا: المديریات

تشتمل المديرية العامة للأملاك الوطنية، زيادة على قسم أملاك الدولة وقسم مسح الأراضي والحفظ العقاري، على أربع (4) مديريات:

1- مديرية التقنين والمنازعات

وتكلف على الخصوص بما يأتي:

- إعداد وإقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.
- إبداء ملاحظاتها وآرائها في مشاريع النصوص التشريعية أو التنظيمية المقدمة إليها والتابعة لمجال إختصاصها.
- متابعة أمام الجهات القضائية المختصة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري والقيام بتصفية الملفات السابقة للمنازعات.

- تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات من قبل المصالح الخارجية.
- السهر على إحترام وتنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية.
- إعداد إحصائيات قضايا المنازعات على مستوى الإدارة المركزية والمصالح الخارجية وتحليلها مع إقتراح التدابير اللازمة بشأنها.
- وتتكون من ثلاث (3) مديريات فرعية:
 - أ- **المديرية الفرعية للتقنين** وتكلف بما يأتي:
 - إقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية المتصلة بشؤون أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وإتخاذ التدابير اللازمة لتطبيقها.
 - إبداء الملاحظات والآراء فيما يخص مشاريع النصوص التشريعية أو التنظيمية المقدمة إليها ذات الصلة بمجال إختصاصها.
 - تنسيق الأعمال التحضيرية لمشاريع قوانين المالية وجميع النصوص التطبيقية الخاصة بها.
 - معالجة، بالتنسيق مع المصالح المركزية المعنية، القضايا الأساسية التي تثير صعوبات في فهم النصوص المتصلة بها، وإعداد وإقتراح كل النصوص والمنشورات والمذكرات التطبيقية المرتبطة بتشريع أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.
 - ب- **المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة** وتكلف بما يأتي:
 - دراسة وممارسة جميع الطعون أمام الجهات القضائية المختصة فيما يخص قضايا منازعات أملاك الدولة التي تدخل ضمن إختصاص الإدارة المركزية.
 - إتخاذ كل الإجراءات اللازمة المتعلقة بمتابعة قضايا المنازعات المعروضة أمام الهيئات القضائية المختصة.
 - السهر على إحترام الأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن الهيئات القضائية وتنفيذها من طرف المصالح الخارجية.
 - ضمان الدفاع عن مصالح أملاك الدولة، في جميع القضايا النزاعية الناتجة عن إدارة وتسيير الأملاك الوطنية، بتقديم مذكرات الردّ على الطعون الممارسة من قبل الغير، أمام الهيئات القضائية المختصة.

ج- لمديرية الفرعية لمنازعات مسح الأراضي والعقار وتكلف بما يأتي:

- إبلاغ المحاكم المختصة بقضايا المنازعات التي لها صلة بمسح الأراضي والإشهار العقاري والترقيم العقاري.

- القيام في إطار الطعن الإداري بتصفية الملفات السابقة للنزاع ذي طابع مسحي وعقاري التابع لمجال اختصاص إدارة الأملاك الوطنية.

- السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا منازعات مسح الأراضي والعقار من قبل المصالح.

2- مديرية التحصيل والإحصائيات والمناهج

وتكلف على الخصوص بما يأتي:

- وضع ومتابعة تنفيذ التقنيات العملية المطبقة في مجال تحصيل منتوجات وعائدات أملاك الدولة ومسح الأراضي والعقار.

- دراسة وتحليل تطور تحصيل منتوجات وعائدات أملاك الدولة ومسح الأراضي والشهر العقاري.

- وضع الآليات اللازمة قصد إعداد الإحصائيات المتصلة بنشاطات المصالح التابعة لإدارة الأملاك الوطنية ومعالجتها ونشرها.

- القيام بمراجعة وتقييم ظروف سير وإقامة المصالح غير الممركزة لأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، وإقتراح تدابير تنظيمها وإعادة إنتشارها.

وتتكون من ثلاث (3) مديريات فرعية:

أ- المديرية الفرعية للتحصيل وتكلف بما يأتي:

- تنشيط وتوجيه وتأطير نشاطات المصالح غير الممركزة في مجال كفاءات تحديد منتوجات ومداخل الأملاك الوطنية.

- إعداد تقديرات الميزانية ومتابعة إنجازها وتقييمها.

- إعداد شروط وكفاءات مسك الكتابات المحاسبية من قبل قابضي إدارة الأملاك الوطنية بالاتصال مع الإدارة المكلفة بالمحاسبة العمومية.

- إقتراح إجراءات من شأنها تحسين تحصيل الرسوم والضرائب والأتاوى التي يتم تحصيلها من قبل إدارة الأملاك الوطنية.

ب- المديرية الفرعية للإحصائيات و التلخيص وتكلف بما يأتي:

- جمع وتحليل ونشر المعلومات الإحصائية المتعلقة بأنشطة أملاك الدولة ومسح الأراضي والشهر العقاري.

- إنشاء بنك معطيات للإحصائيات المتعلقة بأنشطة المصالح التابعة لإدارة الأملاك الوطنية.

- إعداد التقارير الدورية المتصلة بعمليات المالية والمحاسبة.

ج- المديرية الفرعية للمناهج و الأرشفة والوثائق وتكلف بما يأتي:

- القيام بالدراسات المتعلقة بتنظيم وصلاحيات ومناهج وإختصاص مصالح الأملاك الوطنية وكذا إعداد النصوص التنظيمية المتصلة بها.

- إقتراح مناهج العمل الملائمة وتحيين مدونة الإستثمارات والسجلات.

- تحديد إحتياجات المصالح الخارجية من مختلف المطبوعات وضمان نسخ وتوزيع هذه المطبوعات.

- ضمان تسيير الوثائق وحفظ الأرشفة.

- متابعة وتقييم ظروف سير المصالح غير الممركزة لإدارة الأملاك الوطنية.

- إعداد مجموعات النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية بصفة دورية.

3- مديرية أنظمة المعلومات والإتصال

وتكلف بالإتصال مع المديرية العامة للرقمنة والمعلوماتية وأنظمة الإعلام الإقتصادية لا سيما بما يأتي:

- المشاركة في تحديد سياسة المديرية العامة فيما يخص إستغلال وإستعمال تكنولوجيات الإعلام والإتصال.

- إعداد البرامج السنوية المتعلقة بتنفيذ سياسة المديرية العامة في مجال تكنولوجيات الإعلام والإتصال بالتنسيق مع المصالح المعنية.

- وضع النظام المعلوماتي لإدارة الأملاك الوطنية، في إطار المخطط التوجيهي للإعلام الآلي الإستراتيجي لوزارة المالية.

- وضع سياسة المديرية العامة في مجال رقمنة أنشطة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتنفيذها.

- القيام بتحسين برامج وتطبيقات تكنولوجيات الإعلام والاتصال.
- ضمان إنسجام حلول تكنولوجيات الإعلام والاتصال مع تلك الخاصة بمؤسسات الدولة في سياق العمل المشترك وتبادل المنافع.
- السهر على أمن التطبيقات والحلول التكنولوجية والمعلوماتية لإدارة الأملاك الوطنية وفق السياسة الوطنية لأمن أنظمة المعلومات.
- تنفيذ المرجعية في مجال تبادل منافع أنظمة الإعلام.
- وتتكون من أربع (4) مديريات فرعية :
 - أ- المديرية الفرعية لتطوير التطبيقات المعلوماتية وتكلف بما يأتي:
 - تصميم ووضع حيز التنفيذ للحلول والتطبيقات التي من شأنها رقمنة أنشطة إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.
 - تطبيق المعايير في مجال التصور والبرمجة والوثائق التقنية.
 - تطوير المواقع الرقمية لإدارة الأملاك الوطنية وضمان تحيينها بشكل مستمر وآلي.
 - ضمان صيانة البرامج المستعملة من قبل إدارة الأملاك الوطنية.
 - القيام بعمليات تنصيب تجهيزات تكنولوجيات الإعلام والاتصال.
 - ب- المديرية الفرعية لأنظمة المعلومات وتكلف بما يأتي:
 - وضع النظام المعلوماتي لإدارة الأملاك الوطنية.
 - إنشاء بنك معطيات وطني يتعلق بالملكية.
 - تقنين وإدارة بنوك معطيات نظام المعلومات لإدارة الأملاك الوطنية.
 - جمع والإستغلال الملائم للمعطيات الموجهة لإعداد الإحصائيات والمعلومة الإقتصادية والإستراتيجية وذات الصلة بإتخاذ القرار.
 - ضمان إنسجام حلول تكنولوجيات الإعلام والاتصال مع الحلول الخاصة بمؤسسات الدولة في سياق العمل المشترك وتبادل المنافع.
 - ج- المديرية الفرعية لتطوير الشبكات والأمن المعلوماتي وتكلف بما يأتي:
 - تصميم وتطوير الأرضية الخاصة بالشبكات.
 - تسيير شبكات إدارة الأملاك الوطنية، وضمان الربط بين المصالح التابعة لها.

- إعداد ودراسة والسهر على تنفيذ الإجراءات الأمنية في مجال تكنولوجيايات الإعلام والاتصال.

د- المديرية الفرعية للاتصال وتكلف بما يأتي:

- إعداد ونشر المعلومات الخاصة بأمولاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.

- دراسة الإجراءات اللازمة لتحسين علاقة إدارة الأملاك الوطنية مع الشركاء والمتعاملين والجمهور، والسهر على تنفيذ هذه الإجراءات من طرف جميع المصالح.

- ترقية نشاطات الاتصال بإدارة الأملاك الوطنية.

4- مديرية إدارة الوسائل و المالية

وتكلف بالاتصال مع الهياكل المركزية للوزارة المكلفة بالوسائل والموارد البشرية، على

الخصوص بما يأتي:

- ضمان تسيير مستخدمي المديرية العامة.

- ضمان تسيير ميزانيات ووسائل المديرية العامة.

- تنفيذ ميزانيات المصالح الخارجية.

- تأطير وتنسيق تسيير ميزانيات المصالح الخارجية ووسائلها ومستخدميها.

- ضمان تطبيق وتنفيذ برامج التكوين المخصصة لمستخدمي المديرية العامة في إطار إستراتيجية التكوين في الوزارة.

وتتكون من أربع (4) مديريات فرعية:

أ- المديرية الفرعية للمستخدمين وتكلف بما يأتي:

- تسيير مستخدمي الهياكل المركزية للمديرية العامة.

- تأطير تسيير مستخدمي المصالح الخارجية، وضمان متابعتها وتقييمها.

ب- المديرية الفرعية للتكوين وتكلف بما يأتي:

- المساهمة في تحديد برامج التكوين الضرورية لمستخدمي المديرية العامة.

- تنفيذ برامج التكوين المخصصة لمستخدمي المديرية العامة وتطبيقها، بالاتصال مع هيكل الوزارة المكلف بالموارد البشرية.

ج- المديرية الفرعية للوسائل والميزانية وتكلف بما يأتي:

- تسيير الوسائل المالية و المادية للهياكل المركزية للمديرية العامة.

- إعداد تقديرات الميزانية للمديرية العامة.
- تنفيذ الميزانيات الممنوحة للمصالح الخارجية، وضمان متابعتها وتقييمها.
- د- المديرية الفرعية للمنشآت القاعدية والدعم اللوجستي وتكلف بما يأتي:
 - ضمان متابعة إنجاز مشاريع المنشآت القاعدية لإدارة الأملاك الوطنية.
 - ضمان إستغلال وصيانة وترميم المنشآت القاعدية والتجهيزات التابعة لإدارة الأملاك الوطنية.
 - ضمان الدعم اللوجستي وتوفير التجهيزات والوسائل التقنية الضرورية لسير مصالح إدارة الأملاك الوطنية وحسن تنفيذ مهامها.

ثالثا: مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري

بناء على الإصلاحات التي باشرها المشرع في مجال تنظيم هيكل المديرية العامة للأملاك الوطنية، صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-394 بتاريخ 18-10-2021، المحدد لمهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتنظيمها وسيرها¹، وألغى المرسوم التنفيذي رقم 08-144 المؤرخ في 14-05-2008، الذي يحدد تنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها، حيث تتولى هذه المفتشية مهمة القيام بالتفتيش والرقابة والتحقق أو الأمر بها.

يدير مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري مفتش عام يساعده خمسة مفتشين وعشرة مكلفين بالتفتيش، يعينون بموجب مرسوم وتنتهي مهامهم بالأشكال نفسها وتعتبر وظائفهم وظائف عليا².

1- مهام المفتشية

تتمثل مهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري في النقاط

التالية³:

- تنظيم مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وسيرها.
- تسيير أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.

1- ج ر عدد 80، بتاريخ 20-10-2021 .

2- راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي 21-394.

3- راجع المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 21-394.

- التسيير المحاسبي لمصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.
- شروط إستعمال الوسائل البشرية والمالية والمادية الموضوعة تحت تصرف مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.
- القيام، في حدود صلاحياتها، بالتحقيقات الخاصة.
- المساهمة بالتعاون مع الهياكل المركزية المعنية للمديرية العامة للأملاك الوطنية في عمليات التكوين وتحسين المستوى المتعلقة بأنشطة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتقنيات التفتيش.
- توجيه أنشطة تفتيش المصالح المحلية والجهوية للأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتنشيطها وتنسيقها ومراقبتها.
- متابعة تنفيذ برامج رقمنة مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.

2- مهام المفتش العام

- ينشط المفتش العام أعمال المفتشين وينسقها ويراقبها، ويكلف بهذه الصفة، بما يأتي¹:
- إقتراح الإستراتيجية والأهداف العامة على المدير العام للأملاك الوطنية في مجال التفتيش والرقابة والتحقيق.
 - تحديد الأهداف المسندة إلى المفتشين.
 - إعداد البرنامج السنوي لمهام التفتيش والرقابة.
 - التعجيل بالقيام بكل مهمة تفتيش مفاجئة أو تحقيق خاص.
 - تقديم عرض حال للمدير العام للأملاك الوطنية بشكل منتظم عن مهام التفتيش والرقابة والتحقيق المنجزة.
 - إستغلال تقارير المهام وإقتراح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين تنظيم وتسيير المصالح التي تمت مراقبتها، على المدير العام للأملاك الوطنية.

3- مهام المفتشين والمكلفين بالتفتيش

- يشرف المفتشون، تحت السلطة المباشرة للمفتش العام، على تنسيق نشاط المكلفين بالتفتيش، ويكلفون بهذه الصفة، بما يأتي¹:

1- راجع المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 21-394.

- إعداد برنامج نشاطات قطاع التدخل المكلفون به.
 - القيام بعمليات التفتيش والرقابة والتحقيق المسندة إليهم.
 - تقديم عرض حال عن سير مهامهم للمفتش العام بشكل منتظم.
 - يتولى المكلفون بالتفتيش مهمة²:
 - القيام بعمليات التفتيش والرقابة والتحقيق المسندة إليهم.
 - متابعة نشاطات تفتيش المصالح المحلية والجهوية وتنسيقها.
 - إعداد تقارير منتظمة عن سير نشاطهم.
- تتوج مهام التفتيش أو الرقابة أو التحقيق المنجزة بتقرير يستعرض المعايينات والملاحظات ويقترح عند الإقتضاء، تدابير التعديل أو التطهير أو أي تدبير له علاقة مباشرة بالوقائع المعايينة، وتبلغ نسخة من التقرير إلى مسؤولي المصالح التي تمت مراقبتها، الذين يتعين عليهم الرد في أجل أقصاه شهر واحد، ابتداء من تاريخ تبليغهم، على كل المعايينات والملاحظات ويبدون إذا إقتضى الأمر، رأيهم في تدابير التعديل والتطهير المقترحة³.
- ولتسهيل مهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، يتعين على مسؤولي مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التي تمت مراقبتها القيام بما يأتي⁴:
- ضمان ظروف العمل الضرورية للقيام بمهام التفتيش أو الرقابة أو التحقيق.
 - الإجابة بدون تأخير على طلبات المعلومات التي تستلزمها مهام التفتيش والرقابة والتحقيق وتسهيل الإطلاع في عين المكان على كل الوثائق المطلوبة، ولا يمكنهم التهرب من هذا الإلتزام بحجة إحترام السلم الإداري أو السر المهني أو الطابع السري للوثائق المطلوب الإطلاع عليها أو العمليات المطلوب مراقبتها.
- مما سبق يتضح أن مفتشية مصالح أملاك الدولة تحتل مكانة مهمة في المديرية العامة للأملاك الوطنية، تظهر من خلال مهامها التي تعطيها حق الرقابة على جميع المصالح المسيرة

1- راجع المادة 5 من من المرسوم التنفيذي رقم 21-394.

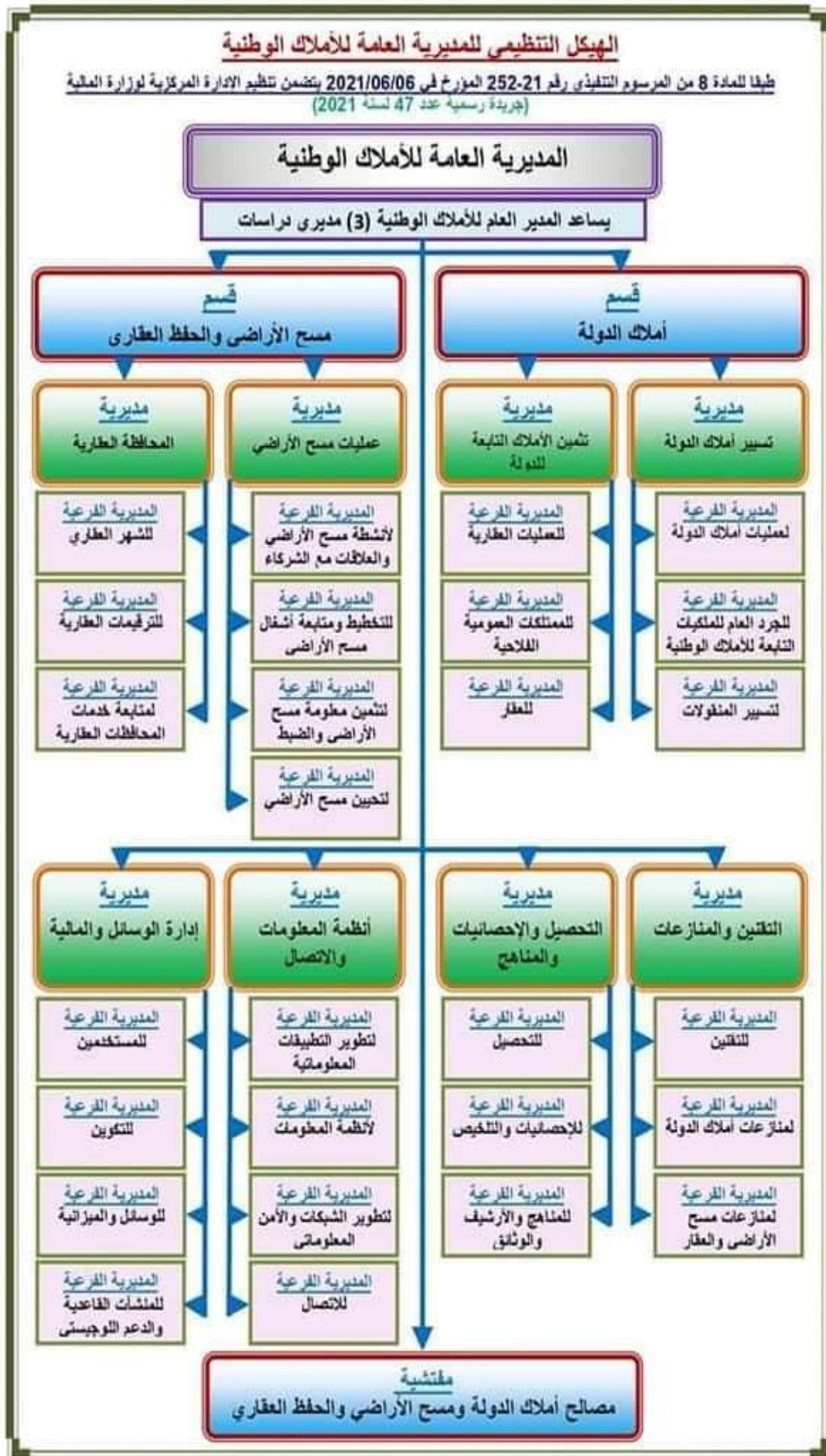
2- راجع المادة 6 من من المرسوم التنفيذي رقم 21-394.

3- راجع المادتين 8 و 9 من من المرسوم التنفيذي رقم 21-394.

4- راجع المادة 7 من من المرسوم التنفيذي رقم 21-394.

لأملاك الدولة والتفتيش، التي تؤدي في آخر المطاف إلى تقييم أداء هذه المصالح وكذا مدى ملائمة التشريعات المطبقة، كما تعتبر هيئة منسقة من خلال وقوفها على مختلف المصاعب والمشاكل وحلها وتوحيد نمط العمل، مما يساهم في الإستفادة من تسيير أملاك الدولة الخاصة وتحسين مردودها المالي للدولة.

تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري



المطلب الثاني: المصالح الخارجية

مصالح أملاك الدولة المركزية لها مصالح لامركزية جهوية ومحلية، تسمى بالمصالح الخارجية للأملاك الدولة، الهدف من إحداثها هو ضمان التسيير الحسن للأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وتخفيف العبء والضغط على مستوى الإدارة المركزية وتحقيق فعالية أكثر في ممارسة النشاط الإداري المتعلق بهذا النوع من الأملاك، على اعتبار أن هذه الأجهزة المحدثة هي الأقرب للمشاكل التي تعترض هذه الأملاك والأقدر على مواجهتها وإيجاد أفضل الحلول وأنجعها لضمان التسيير الأمثل لها¹.

تمارس المصالح الخارجية للأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، المهام الموكلة لها بموجب النصوص القانونية والتنظيمية تحت الرقابة السلمية للمدير العام للأملاك الوطنية ووزير المالية، إذ حدد المشرع قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393 الصادر في 18-10-2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها²، الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-65³.

تم تقسيم هذه المصالح الخارجية وفقا للمعيار الإقليمي حسب مكان تواجدها على المستويين الجهوي والمحلي، فتوجد مديريات جهوية وعلى المستوى المحلي تحظى كل ولاية بجهازين هامين لإدارة وتسيير الأملاك الوطنية، هما مديرية للأملاك الدولة ومديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، باستثناء ولايات الجزائر، قسنطينة ووهران حيث خصهم المشرع بمديريتين للأملاك الدولة ومديرتين لمسح الأراضي والحفظ العقاري، هاتين المديريتين لهما إمتداد على مستوى البلديات⁴.

1- ميساوي حنان، مرجع سابق، ص 110.

2- ج ر عدد 80 بتاريخ: 20-10-2021 .

3- المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10 بتاريخ 06/03/1991، المعدل والمتمم .

4- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الدولة وصلاحياتها.

وعليه قسمت هذا المطلب إلى فرعين خصصت الأول لمصالح تسيير أملاك الدولة الخاصة على المستوى الجهوي، أما الثاني فتكلمت عنها على المستوى المحلي.

الفرع الأول: على المستوى الجهوي

توجد على المستوى الجهوي إثني عشرة مديرية جهوية للأملاك الدولة، تضم كل مديرية جهوية مديريات فرعية وكل مديرية فرعية تقسم إلى مكاتب¹، بعد أن كانت تسمى مديرية جهوية للأملاك الوطنية والحفظ العقاري، حيث تعتبر هذه المديريات أهم هيئة خارجية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، فهي التي تقوم بالربط بين الإدارة المركزية في العاصمة والإدارات الإقليمية في مختلف الولايات، يسير المديرية الجهوية للأملاك الوطنية مدير جهوي للأملاك الوطنية وهو منصب سامي في الدولة، يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه بالطريقة نفسها². يساعده في أداء مهامه نواب يعينون بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية.

ومن الإختصاصات التي نصت عليها المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 للمدير الجهوي للأملاك الوطنية:

- تمثيل الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى الجهوي.
- تنفيذ البرامج وتطبيق التعليمات والقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية.
- العلاقة الوظيفية بين الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية والمديريات الولائية للأملاك الدولة والمديريات الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.
- كما تكلف بتنشيط عمل المديريات الولائية التابعة لإختصاصها الإقليمي وتوجيهه وتنسيقه وتقييمه ومراقبته.

وبهذه الصفة، تكلف على الخصوص بما يأتي:

1- راجع المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393.

2- راجع المادة 5 المرسوم التنفيذي 21-393.

- متابعة تنفيذ مهام أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى المصالح التابعة لإختصاصها الإقليمي، والسهر على توحيد مناهج العمل طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية في هذا الشأن.
 - ضمان مهام التفتيش والمراقبة حول نشاطات المديرية الولائية التابعة لإختصاصها الإقليمي وإعداد الحصائل والتلاخيص المتعلقة بذلك بصفة دورية.
 - ضمان لحساب السلطة السلمية مهام المراجعة والتحقق على مستوى المصالح التابعة لإختصاصها الإقليمي.
 - تقديم أي إقتراح لإعداد وتعديل وتكييف النصوص التنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية.
 - إعداد وتلخيص الإحصائيات وحصائل نشاطات المصالح التابعة لإختصاصها الإقليمي وعرضها على السلطة السلمية.
 - تأطير عمليات إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة لإختصاصها الإقليمي.
 - متابعة إستغلال الأرشف الأصيلي للمحافظات العقارية المسماة "الأم"، ولمخططاتها المسحية القديمة، وضمان صيانتها وحفظها.
 - ضمان تسيير الموارد البشرية للمديرية الجهوية للأملاك الوطنية وللمصالح الخارجية التابعة لإختصاصها الإقليمي.
 - تقدير إحتياجات المديرية الجهوية والمصالح الخارجية التابعة لإختصاصها الإقليمي إلى وسائل بشرية ومادية وتقنية ومالية وإعداد تقرير دوري للسلطة السلمية عن ظروف سير هذه الوسائل وإستعمالها، بالتنسيق مع المديرية المعنية.
 - المشاركة في أعمال تكوين المستخدمين وتحسين مستواهم وتجديد معارفهم.
- كما تعني هذه المديرية في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بالإختصاصات الآتي ذكرها:
- تنظيم عمليات جرد الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وتسهر على حمايتها وتسييرها.
 - تتولى تحرير العقود المتعلقة بالعمليات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وتقوم بحفظ نسخا منها.

- تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة غير المخصصة والأملاك التي لا مالك لها والتركات الشاغرة أو التي لا وارث لها.

الفرع الثاني: على المستوى المحلي

لقد أشرنا سابقا إلى أن المديرية العامة للأملاك الوطنية لها ممثلين على مستوى الولاية والبلدية، يقومون بإدارة الممتلكات الخاصة التابعة للدولة على المستوى المحلي، ولقد نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18-10-2021 على المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى المحلي والمتمثلة فيما يلي:

أولا: على مستوى الولايات

توجد مديرية للأملاك الدولة ومديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى كل ولاية ما عدا ولايات الجزائر وقسنطينة ووهران توجد بهم مديريتين، تتكفل هاتاه المديريات بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة على مستوى الولاية.

1- المديرية الولائية للأملاك الدولة

تأتي المديرية الولائية للأملاك الدولة في المرتبة الثانية بعد المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، يرأسها مدير ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنتهى مهامه بنفس الطريقة، وتعد وظيفة المدير الولائي وظيفة عليا في الدولة وهو الأمر الثانوي بالصرف¹.

ويتولى الوالي بصفته ممثلا للدولة على مستوى الولاية ومفوض للحكومة تنشيط وتنسيق المصالح غير الممركزة للدولة².

أ- مهام المديرية الولائية للأملاك الدولة

حسب المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، فإن المديرية الولائية للأملاك الدولة تضمن ممارسة السلطة السلمية لمفتشيات أملاك الدولة التابعة لإختصاصها الإقليمي، وبهذه

1- راجع المادة 9 من الرسوم التنفيذية رقم 21-393 .

2- المادة 110 و111 من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21، المتعلق بالولاية، ج ر عدد 12، بتاريخ 2012/02/29 .

الصفة، تسهر على إحترام تنظيم وتشريع أملاك الدولة ومتابعة ومراقبة عمل مصالحها وتحقيق الأهداف المسطرة.

تكلف المديرية الولائية لأملاك الدولة، على الخصوص، بما يأتي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها.
- الشروع في تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ ذات الصلة بها.
- ضمان تسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث وعمليات الحجز القضائي.
- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية المتعلقة بأملاك الدولة أو التي تتابع مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة عمليات إقتنائها أو إستئجارها.
- الشروع في دراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها وإعداد تقارير وتحاليل تقنية بشأنها.
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة أمام الهيئات القضائية المختصة.
- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة الأملاك الوطنية وإستغلالها وتبادلها.
- التحليل الدوري لنشاط مفتشيات أملاك الدولة وإعداد تلاخيص عنها وتبليغها للسلطات السلمية.
- ممارسة السلطة السلمية على مجموع مستخدمي مصالح المديرية الولائية لأملاك الدولة.
- ضمان تزويد مصالحها بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها وإستعمالها في أحسن الظروف.

ومن أجل فهم أكثر لهيكله ومهام المديرية الولائية لأملاك الدولة نتعرض إلى المصالح والماكتب المكونة لها والمهام المنوطة بكل مصلحة ومكتب، وذلك بالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27-06-2017، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات¹. وكذا القرار الوزاري رقم 433 المؤرخ في 27-06-2018 الذي يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات تعمل تحت

1- ج ر عدد 58 بتاريخ: 18-10-2018 .

سلطة المدير الولائي لأملاك الدولة والمدير الولائي للحفظ العقاري، أمام عدم صدور قرار جديد يحدد مهامها وصلاحياتها والمصالح والمكاتب.

ب- الهيكل التنظيمي لمديريات أملاك الدولة

بالرجوع إلى القرارين المذكورين فإن مديريات أملاك الدولة على مستوى الولايات تتكون من:

➤ مصلحة العمليات العقارية تكلف بما يأتي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للدولة وحمايتها وتسييرها.
- ضمان تسيير الممتلكات والأملاك الشاغرة أو عديمة الوارث والأملاك المحجوزة.
- وتتكون من مكتبين:

✓ مكتب تسيير أملاك الدولة والجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية، يكلف على الخصوص بـ:

- تطبيق التنظيم المتعلق بأملاك الدولة.
- ضمان تسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث والممتلكات المحجوزة.
- تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة والتصرف فيها وتحصيل نواتجها.
- القيام بجرد المنقولات التابعة للأملاك الدولة.
- مسك جرد الأشياء المنقولة وتحيينه.
- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الأملاك التابعة للدولة.
- إصدار كل إقتراح مجد بخصوص تنقيح سجل قوام أملاك الدولة وكل سجل متعلق بجرد الأملاك التابعة للدولة.

✓ مكتب متابعة التحصيلات والتحقيقات، يكلف بما يلي:

- متابعة تطور تحصيل نواتج وإيرادات أملاك الدولة.
- إصدار سند التحصيل لإيرادات أملاك الدولة.
- متابعة بيع المنقولات.
- تنفيذ برامج مراقبة وتفتيش المصالح، المعدة بالتنسيق مع المديرية الجهوية.
- ضبط العمليات المحاسبية المرتبطة بتحصيل إيرادات أملاك الدولة.
- القيام بعمليات المراقبة في مجال التقييمات والخبرات العقارية.
- التحقق من نظامية بيع أملاك الدولة.

- فحص مدى قانونية ودقة الملاحظات والكاتبات التي تحملها المستندات والسجلات المحاسبية وسجلات القوام وكل الوضعيات المتعلقة بجرد العقارات والمنقولات.
- التحقق من المسك الجيد لقوام أملاك الدولة والملفات المذكورة آنفا وتحيينها.
- تقديم نتائج التحقيقات في عرض حال لمدير أملاك الدولة.
- **مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية** تكلف بما يأتي:
- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر التابعة للأملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية عمليات إقتنائها أو إستئجارها.
- القيام بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها وإعداد التقارير والتحليل التقنية.
- و تتكون من مكتيبين:
- ✓ **مكتب التقييمات العقارية،** يكلف بما يلي:
- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر التابعة للأملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية عمليات إقتنائها أو استئجارها.
- المشاركة في تنفيذ عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- إصدار الرأي المسبق، فيما يتعلق بالعمليات العقارية المنجزة من طرف المصالح والهيكل العمومية.
- مراقبة عمليات التقييمات.
- ✓ **مكتب دراسة السوق العقاري والتلخيص،** يكلف بما يلي:
- القيام بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها وإعداد التقارير والتحليل التقنية.
- مسك السجل المحلي للتقييمات والخبرة.
- مباشرة الإستغلال الإحصائي لعمليات التقييمات العقارية المنجزة على المستوى المحلي ووضع حصيلة لها وتبليغها للجهات المعنية.

➤ **مصلحة العقود والمنازعات** تكلف بما يأتي:

- دراسة كل الملفات المتعلقة بعملية إعداد العقود الإدارية، بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية والجهات المختصة.
- دراسة الطعون الإدارية ومتابعة قضايا المنازعات المرفوعة أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية.
- وتتكون من مكتبين:

✓ **مكتب العقود الإدارية**، يكلف بما يلي:

- دراسة كل الملفات المتعلقة بعملية إعداد العقود الإدارية، بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية والجهات المختصة.
- تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها.
- إعداد حصيلة دورية للعقود الإدارية المحررة.

✓ **مكتب منازعات أملاك الدولة**، يكلف بما يلي:

- دراسة الشكاوى والطعون الإدارية وضمان معالجة ملائمة لها.
- تقييد ومتابعة جميع الدعاوى القضائية الرامية للدفاع عن مصلحة الدولة والتي تدخل ضمن مجال إختصاصها.
- متابعة جميع القضايا المرفوعة ضد إدارة أملاك الدولة أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية، وذلك من خلال إعداد وتسجيل المذكرات الجوابية الملائمة.
- الحرص على سحب الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في القضايا التي تمت متابعتها.
- متابعة تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية.
- إعداد حصيلة دورية لقضايا المنازعات والأحكام والقرارات الصادرة وإبلاغها إلى الإدارة المركزية.

➤ **مصلحة الإدارة العامة والوسائل** تكلف بما يأتي:

- ضمان تسيير الإعتمادات المفوضة إليها، والإعتمادات والوسائل الضرورية لممارسة المديرية الولائية للحفظ العقاري لمهامها.

- ضمان تسيير مستخدمي مصالح أملاك الدولة الممارسين في إختصاصها الإقليمي ومستخدمي مصالح الحفظ العقاري الممارسين في كل الولاية.

هذا في كل مديريات أملاك الدولة بإستثناء مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية الجزائر مديرية أملاك الدولة في غرب ولاية الجزائر، مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية وهران، مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية قسنطينة. حيث تتمثل مهام هذه المصلحة في:

- ضمان تسيير الإعتمادات المفوضة إليها، والوسائل الضرورية لممارستها لمهامها.

- ضمان تسيير مستخدمي مصالح أملاك الدولة الممارسين في إختصاصها الإقليمي. وتتكون هذه المصلحة من مكاتبين:

✓ مكتب المستخدمين وتحسين المستوى، يكلف بما يلي:

- المشاركة في أنشطة التكوين، تحسين المستوى وإعادة التأهيل للمستخدمين المسيرين.
- تسيير جميع العمليات المتعلقة بالوضعية الإدارية للمستخدمين المسيرين.
- المسك المحين لملفات وجداول تعداد المستخدمين المسيرين.
- إعداد خلال كل سنة مالية، وضعية تقديرية للإحتياجات إلى المناصب المالية الضرورية للسير الحسن للمصالح المسيرة.

✓ مكتب عمليات الموازنة والوسائل والوثائق والأرشفة، يكلف بما يلي:

- تقييم الإحتياجات إلى الوسائل المادية، التقنية والمالية وتوزيع الوسائل المخصصة بطريقة مثلى
- التحضير والإعلام بالعناصر المساعدة لإعداد الميرانية.
- القيام بالتزامات النفقات على حساب الإعتمادات المفوضة لها تحت عنوان عمليات التجهيز والتسيير وضمان التصفية وإصدار الحوالات المتعلقة بذلك.
- مسك محاسبة الإلتزامات، الحوالات والتسديدات المنجزة على حساب الإعتمادات.
- التحضير وإبرام الصفقات الخاصة بالمصالح المسيرة، القيام بالتزاماتها ومتابعة تنفيذها وفقا للتنظيم المعمول به.

- إستقبال وإستغلال كافة المعطيات الإحصائية المتعلقة بالقطاع.

- إنشاء وضعيات الأنظمة الإحصائية.

- إعداد التلخيص وإقتراح التدابير الملائمة.

- تجميع كافة المعلومات الضرورية لتحضير الموازنات والتحليلات.
- تأسيس وتنظيم القاعدة الوثائقية لمديرية أملاك الدولة.
- التحضير لعمليات تصنيف وإرسال الوثائق إلى الأرشيف بالتنسيق مع المصالح المعنية ومتابعتها.

2- المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

إدارة الحفظ العقاري عبارة عن مصلحة تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري، وإحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، حتى تكون ذات حجة مطلقة في مواجهة الكافة¹.

نشأت وتطورت هذه المصلحة عبر مراحل مختلفة، بصدور العديد من المراسيم والأوامر ذات الصلة بالحفظ العقاري ومسح الأراضي وتنظيم الإدارة المركزية والمصالح الخارجية التابعة لها، حيث أنشئت أول محافظة عقارية في الجزائر سنة 1975، وكان آخر مرسوم ذو صلة هو المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الوطنية وصلاحياتها².

تعد هذه المديرية مصلحة خارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية يرأسها مدير ولائي يعين بمقتضى مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه بالطريقة نفسها وتعد وظيفة المدير الولائي للحفظ العقاري وظيفة عليا في الدولة، وهو أمر ثانوي بالصرف³.

وتعتبر المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر من المصالح الهامة التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية تحت وصاية وزارة المالية، تتواجد في كل ولاية على شكل مديرية ولائية للحفظ العقاري، وعلى المستوى القاعدي أو البلدي محافظة عقارية فهي بذلك تضمن ممارسة السلطة السلمية للمحافظات العقارية التابعة لإختصاصها الإقليمي وتسهر على إحترام

1- M.donnier,publicité foncière, tome 06, 02em édition, paris 1995, p 144 .

2- انظر الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 21-393.

3- راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393.

تنظيم وتشريع مسح الأراضي والحفظ العقاري ومتابعة ومراقبة عمل مصالحها وتحقيق الأهداف المسطرة¹.

أ- مهامها

- تكلف المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على الخصوص، بما يأتي:
- تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده.
- القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية، وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري.
- ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية، وعمليات التحقيق العقاري وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها.
- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه باستمرار.
- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة.
- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بناءً على طلب فتح تحقيق لكل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام مهما تكن طبيعته القانونية.
- تكليف ضمان حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية وسلامتها.
- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري وإستغلالها وتبادلها.
- التحليل الدوري لنشاط المحافظات العقارية، وإعداد تلاخيص عنها وتبليغها للسلطات السلمية.
- ممارسة السلطة السلمية على مجموع مستخدمي مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.
- ضمان تزويد مصالحها بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها وإستعمالها في أحسن الظروف.

1- راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393.

ب- هيكلها التنظيمي

تضم مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية مصالح ومكاتب وفرق عملياتية تحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية¹. لم يصدر لحد الساعة.

وعليه بالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27-12-2017 والقرار الوزاري المشترك رقم 433 المؤرخ في 27-06-2018، الذي يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات، فإن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولايات تتكون من:

➤ مصلحة عمليات الشهر العقاري

تكلف بإجراءات الشهر العقاري وتسليم معلومات حول الذمة المالية العقارية، وتتكون من:

✓ مكتب فحص عمليات الشهر العقاري والوثائق، ويكلف بما يأتي:

- القيام بفحص عمليات الشهر العقاري، التسجيلات والملاحظات المعمول بها على مستوى المحافظات العقارية.

- التحقق من المسك المستمر لسجلات الإيداع والشطب.

- السهر على تطبيق الإجراءات المسطرة فيما يتعلق برد الإجراء ورفض الإيداع.

- تشكيل النصوص المتعلقة بالإشهار العقاري، والقيام بتحيينها وضمان نشرها على مستوى المحافظات العقارية.

✓ مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي، ويكلف على الخصوص بما يأتي:

- السهر على تأسيس السجل العقاري والتطبيق المنتظم لعمليات الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة.

- التأكد في إطار الحفظ العقاري ومسح الأراضي، من تطبيق التدابير المنصوص عليها والمتعلقة بتوافق السجل العقاري مع وثائق مسح الأراضي.

- السهر على إنشاء وتحيين البطاقات العقارية الممسوكة في ظل النظام الشخصي والعيني.

1- راجع المادة 11 من المرسوم التنفيذي 393-21.

➤ مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة

تكلف على الخصوص بضمان المتابعة، التنسيق ومراقبة نشاطات المحافظة العقارية متابعة تطبيقات الإعلام الآلي الخاصة بالحفظ العقاري وضمان الحفاظ على أرشيف الحفظ العقاري ومسح الأراضي وعدم المساس بهما. وتتكون من:

✓ مكتب التنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج، ويكلف بما يأتي:

- ضمان تطبيق التدابير المتخذة في مجال التوافق بين أساليب عمل المحافظات العقارية.
- ضمان متابعة تطبيقات الإعلام الآلي وإشراك المحافظات العقارية في ذلك.
- السهر على تصنيف وحفظ الأرشيف ومساعدة المحافظات العقارية في تكوين أرشيفها وأمنه.

✓ مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والاحصائيات، ويكلف بما يأتي:

- تنفيذ برامج الرقابة والتفتيش المعدة بالتنسيق مع المفتشية الجهوية.
- إنشاء وضعيات إحصائية.
- القيام بإعداد وتحليل تقارير لنشاطات المحافظات العقارية.

➤ مصلحة المنازعات

تكلف بدراسة العرائض المستلمة ومتابعتها بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية، ودراسة قضايا المنازعات المرفوعة أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية. وتتكون من:

✓ مكتب شؤون ما قبل المنازعات، يكلف بما يأتي:

- إستقبال العرائض والشكاوى.
- دراسة كل الطلبات المستلمة بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية ومتابعتها.
- ضمان الرد المناسب على المعترضين.

✓ مكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي، يكلف بما يأتي:

- إستقبال وتقييد جميع الدعاوى القضائية التي تدخل في مجال إختصاصها والمتعلقة بعمليات الترقيم العقاري، وتطبيق إجراء التحقيق العقاري المؤسدة بموجب أحكام القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، وتنفيذ إجراءات الإشهار العقاري.

- معالجة القضايا المرفوعة أمام المحاكم والمجلس القضائية والمحاكم الإدارية، بالتنسيق مع المحافظات العقارية.

- إعداد العرائض الإفتتاحية والمذكرات الجوابية وإيداعها لدى الهيئات القضائية المختصة.
- متابعة تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية.
- إعداد حصيلة قضايا المنازعات وإبلاغها للهيئات المعنية.

3- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذا تطابع صناعي وتجاري أنشئ بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، وبالمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996¹، ثم صدر القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008، المتضمن التوجيه الفلاحي² وهو ما أدى بالسلطات إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009³، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 96-87 .

وهو أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها وبالتفويض، تتمثل مهمته في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وعليه منحت صلاحيات واسعة لهذه المؤسسة في مجال الأراضي الفلاحية وفقا للقانون، مما يؤدي إلى بحث الدور المنوط به في مجال تثمين وحماية الأراضي الفلاحية⁴.

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام الخدمة العمومية المتعلقة بضبط السياسة العقارية الفلاحية وفقا لدفتر الشروط، ويخضع في علاقته مع الدولة إلى القانون الإداري فهو تابع لوزارة الفلاحة، أما علاقته مع الغير فهي تجارية بحتة، لرفع العبء عن الدولة وتسهيل إدخال هذا القطاع العقاري الهام في الدورة الاقتصادية، بعيدا عن آليات الجمود الإداري سابقا⁵.

1- المرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15 بتاريخ 1996/02/28 .

2- ج ر عدد 46، بتاريخ 2008/08/10.

3- ج ر عدد 61، بتاريخ 2009/10/25 .

4- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الإجتهاادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة، دار الأفكار، ط1، 2019، ص 40 .

5- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 45 .

فالديوان ضامن لعملية متابعة شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، وتقييم إستعمالها المستدام والأمثل مع المساهمة في إعداد وتسليم عقود الإمتياز ويقتني المستثمرات أو الأراضي الفلاحية المتوفرة بغية إستصلاحها أو تهيئتها عن طريق التعاقد¹.

ومن أجل ممارسته لمهامه صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-03 الذي ألغى القانون رقم 87-19، ثم صدر المرسوم التنفيذي 10-326 المذكورين.

أ- هيكله التنظيمي

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يوجد على مستوى الولايات، يتبع لوزارة الفلاحية على وله مديرية عامة على المستوى المركزي.

➤ المديرية العامة

يسير الديوان مدير ويبار تحت رئاسته من قبل مجلس الإدارة، بتمثيل وزير الفلاحة كقطاع حكومي ويضطلع بتمثيل الوصاية في هذه الهيئة المتخصصة، زيادة على تمثيلها على مستوى كل من وزارة العدل والداخلية والتهيئة العمرانية والمالية، والأملاك الوطنية والغرف الفلاحية والمنظمات النقابية، ويمكن له أن يستعين بخبير لتسهيل عمله في المسائل التقنية كما يتوفر الديوان لتحقيق أهدافه وتسهيل عمله على المستوى المحلي على هياكل جهوية وولائية موزعة على كامل التراب الوطني².

تتدعم المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأربع مديريات مركزية تشرف على الدواوين المتواجدة عبر الولايات، وهي:

- المديرية التقنية (إدارة العقار الفلاحي).
- مديرية الإدارة والوسائل.
- مديرية المالية والمحاسبة.
- المفتشية العامة.

1- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 46.

- راجع المادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 339/09، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

➤ المديريات الولاية

تتألف من ثلاث مصالح هي:

- مصلحة إدارة العقار الفلاحي.
- مصلحة المنازعات العقارية.
- مصلحة مراقبة الصفقات العقارية.

ب- مهامه

➤ مهام الخدمة العامة

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببيع أو تأجير أو إسغلال الأراضي غير المستغلة، يمارس حق الشفعة ويحوز الأراضي التي تم الإستيلاء عليها خرقا للقانون، يطور الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية، ويعد بطاقيات المستثمرات الفلاحية لتكوين بنك معلومات، ومهام أخرى مذكورة في القوانين ذات الصلة¹.

➤ مهامه الخاصة

- بخصوص مهام الديوان الوطني المتخصصة فهي الإستخدام الأمثل للأراضي الفلاحية والحفاظ عليها، رفقة مصالح أملاك الدولة وتتمثل في²:
- دراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بالإتصال مع مصالح أملاك الدولة وبالتفويض، وتنفيذ الإجراء المنصوص عليه لهذا الغرض.
 - ضمان متابعة شروط إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للإمتياز ووضع أدوات تقييم إستعمالها المستدام والأمثل من أصحاب الإمتياز.
 - السهر على ألا تؤدي أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.
 - ضمان دراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز.
 - التكفل بمعالجة ملفات نقل حق الإمتياز الي الورثة أو لأحد ذوي الحقوق.
 - التكفل بدراسة الملفات بعد تغيير صاحب عقد التنازل لذوي الحقوق.
 - التكفل بدراسة ملفات تكوين مستثمرة فردية (الخروج من الشيوخ).

1- للمزيد راجع المادة 51 و ما بعدها، من القانون رقم 90-25 المعدل و المتمم.

2- راجع المواد 11، 14، 15، 17 و 21 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-06-2010، يحدد شروط و كفايات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، لسنة 2010

- متابعة المستثمرين الفلاحيين المخلين بواجباتهم، خاصة في حالة عدم إستغلال الأرض وتحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها.
- إنشاء وتطوير قاعدة بيانات لتحديث البطاقية الوطنية للمستثمرات الفلاحية للأملاك الوطنية بالإضافة الى الأراضي الخاصة (ملك)¹.
- تسيير ملف الأراضي الفلاحية الشاغرة (المتاحة)².
- متابعة عقود الشراكة والاستثمارات المحققة.
- تطهير العقار الفلاحي وتفعيله³.

ثانيا: على مستوى البلديات

نجد على مستوى كل بلدية إدارة لأملاك الدولة تسمى مفتشية أملاك الدولة وإدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري تسمى محافظة عقارية، اللتان تعتبران الخليتان القاعديتان في إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، كما أنه يمكن أن نجد أكثر من مفتشية لأملاك الدولة وأكثر من محافظة عقارية على مستوى البلدية الواحدة⁴. مع الإشارة إلى أنه قد نجد محافظة عقارية واحدة تضم أكثر من بلدية.

1- مفتشية أملاك الدولة

هي قاعدة الهرم الإداري لمصالح أملاك الدولة وهي موجودة عبر كامل التراب الوطني والهدف منها هو الوقاية من كل أنواع التقصير، وتسيير المصالح العمومية وإرشاد المسيرين وتوجيههم لتمكينهم من القيام بصلاحياتهم على أحسن وجه، مع مراعاة تطبيق القوانين والأنظمة الجاري العمل بها والسهر على الإستعمال المحكم والأمثل للوسائل والموارد⁵.

1- عملا بالمرسوم التنفيذي رقم 11-404 المؤرخ في 06 جوان 2011
2- التعليمات الوزارية رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 المعدلة بالتعليمات رقم 849 المؤرخ في 11 نوفمبر 2015.
3- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 750 المؤرخ 18 جويلية 2018 .
4- راجع المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393.
5- عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2006 ، ص 36 .

وهي مصلحة غير ممرزة على مستوى البلديات، لها مهام مشابهة لوظائف مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية، يسيروها رئيس مفتشية والذي يعد محاسبا ثانويا، تعد وظيفته من المناصب العليا¹.

يساعد رئيس مفتشية أملاك الدولة، مكلف بالتحويل ومكلف بالمواد المحجوزة والبيع وتعتبر وظيفتهما من المناصب العليا، مهمتهما هي²:

- **المكلف بالتحويل**، مهمته متابعة عمليات تحويل منتوجات وعائدات أملاك الدولة ومسك الكتابات المحاسبية المتعلقة بها.

- **المكلف بالمواد المحجوزة والبيع**، مهمته متابعة وتأطير العمليات الخاصة بالمواد المحجوزة وتنظيم مختلف البيع بالمزادات العلنية.

أ- مهامها

تكلف مفتشية أملاك الدولة بصفتها إدارة لأملاك الدولة على المستوى البلدي بما يأتي³:

- تحديد وعاء كل ناتج أو عائد لأملاك الدولة وتحويله.
- تحضير عمليات بيع المنقولات وإنجازها.
- تحضير العقود المتضمنة تسيير العقارات التابعة لأملاك الدولة وتثمينها.
- أشغال تقييم العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية المتعلقة بأملاك الدولة أو التي تتابع مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة عمليات إقتنائها أو إستئجارها.
- الإعتراف بالعقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه.
- مسك سجلات مشتريات أملاك الدولة وتحيينها.
- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة الأملاك الوطنية وإستغلالها وتبادلها.
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات طبقا لقواعد المحاسبة العمومية المحددة بالتشريع والتنظيم المعمول بهما.

1- راجع المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 21-393 .

2- راجع المادتين 15 و 14 من المرسوم التنفيذي 21-393 .

3- راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 .

ب- هيكلها التنظيمي

نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 على: "يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة في أقسام وصلاحيات كل قسم، بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية"، وبقرار من نفس الجهة تحدد قائمة مفتشيات أملاك الدولة وإختصاصها الإقليمي تضيف المادة نفسها، حيث أنه لم يصدر أي قرار في هذا الخصوص وبقي العمل جاري بالقرارات السابقة، بخصوص هيكله مفتشيات أملاك الدولة.

تشتمل مفتشية أملاك الدولة على 4 أقسام تكون تحت سلطة رئيس المفتشية وهي¹:

- قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية.

- قسم الخبرات والتقييمات العقارية.

- قسم التسيير.

- قسم المحاسبة.

2- المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية قاعدة هرم الحفظ العقاري في الجزائر توجد على مستوى البلديات تزاوّل نشاطها تحت سلطة المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية². ويتولى تسييرها محافظ عقاري الذي يعد محاسبا ثانويا، يساعده تحت سلطته السلمية محافظ عقاري مساعد ويعتبر منصبهما من المناصب العليا في الدولة³.

تقوم إدارة الحفظ العقاري المتواجدة على مستوى البلدية في سبيل تسهيل الأعمال المتعلقة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وحسن سيرها، بطريقة تزيد من فعاليتها وذلك بتأسيس السجل العقاري، في سبيل إجراء الشهر العقاري المطلوب إعطاؤه للعقود بطريقة منتظمة،

1- المادة 2 من القرار المؤرخ في 1991/06/04، يحدد مصالح ومكاتب مديريات املاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، ج ر عدد38، بتاريخ 1991/08/14 .

2- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 69 .

3- راجع المادتين 17 و18 من المرسوم التنفيذي 21-393 .

وتعني أيضا بحفظ العقود والمخططات وكل وثيقة تتعلق بعملية الشهر العقاري والتسجيل في السجل العقاري¹.

يعد المحافظ العقاري المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية ويشترط لتولي هذا المنصب أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة وحامل لأقدمية 5 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة، أو أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة ولهم أقدمية 5 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة، ويشترط على المحافظ العقاري قبل مباشرته لمهامه أن يسجل عمله بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا وأن يؤدي اليمين أمام نفس المجلس وذلك من أجل القيام بالمهام المنوطة به بكل إخلاص وتقاني².

أ- مهامها

- تكلف المحافظة العقارية، بصفتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك، على الخصوص بما يأتي³:
- إستغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام، من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وضمان توافقها مع السجل العقاري.
 - القيام، مع إكمال عمليات المسح في البلدية، بتأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة وتكريس الإجراء بتسليم دفاتر عقارية للأشخاص الذين يثبت الإعتراف بحق ملكيتهم.
 - إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود التي تستوفي الشروط الشكلية والموضوعية التي تقتضيها القوانين والتنظيمات المعمول بها.
 - التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم.
 - حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام والشهر العقاري والترقيم في السجل العقاري.

1- شرفي حسان، مرجع سابق، ص 68/69 .

2- رامول خالد، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، الجزائر، 2001، ص 90 .

3- راجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393.

- تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور .
- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري وإستغلالها وتبادلها .
- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة على الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية .
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات طبقا لقواعد المحاسبة العمومية المحددة بالتشريع والتنظيم المعمول بهما .

كما يكلف المحافظ العقاري المساعد ب¹:

- الحرص على تطبيق التشريع والتنظيم المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري .
- مساعدة المحافظ العقاري في ممارسة المهام الموكلة للمحافظة العقارية والمنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، وذلك في حدود الصلاحيات المسندة إليه .
- تقديم عرض حال للمحافظ العقاري عن نشاطاته وظروف ممارسة الصلاحيات المسندة إليه .
- ضمان إنابة المحافظ العقاري في حالة غيابه أو حصول مانع له، حسب شروط وكيفيات وضع بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية .

ب- صلاحيات المحافظ العقاري

نظرا لخصوصية هذا المنصب وحساسيته لا يمكن للرئيس الإداري للمحافظ العقاري أن يحل محله لإتمام عملية الشهر العقاري في حالة رفضه لذلك، على إعتبار أن إختصاصاته محددة ولا يجوز لأي كان أن يتولاها إلا بوجود نص صريح يقضي بذلك، وهذا يعتبر خروجاً عن القواعد العامة للقانون الإداري المتعلقة بالسلطة السلمية ولا سيما قاعدة " من يملك الكل يملك الجزء " ².

وتتمثل صلاحياته في:

➤ الإيداع القانوني

يتم إيداع الوثائق المراد شهرها لدى المحافظة العقارية وبالضبط لدى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، ويعتبر إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية عمل قانوني أولي لازم في كل سند يستوجب إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري، ويتم الإيداع من طرف الأشخاص الذين تثبت لهم صفة

1- راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 .

2- ميساوي حنان، مرجع سابق، ص 120.

تحرير الوثائق والعقود الرسمية، وهم الموثقين والسلطات الإدارية وكتاب الضبط وهذا الإيداع له محل وأجال يجب إحترامها¹.

ويجب إيداع صورتين رسميتين للعقد أو القرار المراد شهره، وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ للمودع، بعدما يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتا بذلك إنقضاء الإجراء أما النسخة الثانية فيحتفظ بها المحافظ العقاري على مستواه بالمحافظة العقارية.

➤ تنفيذ إجراء الشهر

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق يتولى عملية الإشهار خلال مدة 15 يوما التالية لتاريخ الإيداع، ويكون للشهر أثر فوري، وينتج عن إجراء الشهر إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وهي نوعان:

- البطاقات العقارية الأبجدية وتكون في الأراضي الريفية غير الممسوحة، ويثبت فيها بالنسبة لكل عقار غير ممسوح، نوع العقار موقعه ومحتوياته.

- البطاقات العقارية الأبجدية تكون بالنسبة للعقارات الواقعة في الأراضي الممسوحة.

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، تنشأ بطاقات عينية لكل عقار يسجل فيها كل تصرف يرد على العقار، تتضمن البطاقات العقارية، بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية وكل تأشير على هذه البطاقات ينقل مباشرة إلى الدفتر العقاري، الذي يشكل سنداً قوياً للملكية يسجل فيه كل إجراء يرد على العقار، وكل تأشير على البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل إلى الدفتر العقاري².

وإذا كان المحرر مستوفيا لكافة الشروط والقواعد السابق ذكرها قام المحافظ العقاري بإجراء الشهر، أما إذا كان المحرر غير مستوفي لشيء من ذلك فإن المحافظ يرفض إيداعه وقد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق إلا أنه يرفض إجراء عملية الإشهار، إذا تبين له بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق بأنه شابها عيب.

1- مجيد خلفوني، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، الجزائر، 2007، ص 120.

2- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 123 وما بعدها .

- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر -العقار-، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004، ص 159-160 .

✓ رفض الإيداع

يقرر المحافظ رفض الإيداع إذا تبين له وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار، أو عند نقص الوثائق، ويبلغ المحافظ قراره بالرفض في أجل 15 يوما تسري آجالها ابتداء من تاريخ رفض الإيداع¹. وللمعني بالأمر مهلة شهرين للطعن القضائي في قرار الرفض أمام المحكمة الإدارية.

✓ رفض الإجراء

يتولى المحافظ العقاري قبل إجراء الإشهار تفحص مدى صحة الوثائق المقدمة للإشهار العقاري، ويبلغ المعنيين بالأمر خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ الإيداع، بالعيب الموجود على الوثائق للقيام بتصحيحها أو إستكمال النقص، ويؤشر على البطاقة العقارية (بإجراء قيد الإنتظار) وفي حالة إتمام الوثائق يؤشر على البطاقة العقارية التي تحمل إجراء قيد الإنتظار (بالإجراء النهائي)، وفي حالة عدم إصلاح العيب وإيداع الوثائق التعديلية خلال 15 يوما فإن المحافظ يرفض إجراء الشهر، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيه تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار².

ب- الهيكل التنظيمي

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها على: "يحدد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية"، وبقرار من نفس الجهة يحدد عدد المحافظات العقارية وإختصاصها الإقليمي تضيف المادة نفسها، ولم يصدر أي قرار جديد في هذا الخصوص حيث بقي العمل مستمرا بالقرارات السابقة، التي تهيكّل المحافظة العقارية كما يلي:

➤ قسم الايداعات وعمليات المحاسبة

يعتبر هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية، حيث يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاضعة للشهر العقاري، كما يعتبر أيضا القسم المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 126-127 .

2- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 128 . 129 .

الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري، حيث يعتبر عملية تسجيل المعلومات في سجل الإيداع هي العملية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري، والتسجيل في سجل الإيداع يتم يوم بيوم وحسب الترتيب العددي الإجمالي للعقود والأحكام، ويسلم إلى الشخص المودع سند يتم الإشارة فيه إلى مراجع سجل الإيداع الذي سجل بموجبه كل تسلم للوثائق، وينفذ الإجراء بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها، في نهاية كل يوم يقفل المحافظ العقاري سجل الإيداع، وفي نهاية كل سنة يودع المحافظ العقاري نسخة من هذا السجل لدى أمانة ضبط المجلس المختص إضافة إلى أن هذا القسم يتولى تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الإشهار، يشرف على هذا القسم موظف مختص¹.

➤ قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات

يتولى هذا القسم مهمة ترتيب وتنظيم مختلف العقود التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك، بالإضافة إلى مسك السجل العقاري وتحيينه وإستيفائه حتى يصبح دليلا ماديا وقانونيا، لكل المعاملات الواردة على الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية ويتولى هذا القسم أيضا البحث عن المعلومات التي تكون محلا لطلبات الأفراد وتسليمها لهم، وإعداد مستخرجات عن الوثائق المشهورة².

➤ قسم ترقيم العقارات الممسوحة

بعد الإنتهاء من عمليات المسح يجب إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام بالإجراء الأول في السجل العقاري ويحاط الجمهور علما بذلك بعدما يقوم هذا القسم بمتابعة الوثائق المساحية، ومتابعة المنازعات الناتجة عن عملية الترقيم العقاري، بالإضافة إلى دور هذا القسم في إعداد وتسليم الدفتر العقاري، ويمنح لكل ذي مصلحة أجل للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات عليها، ونص المشرع على ثلاث حالات للترقيم هي:

✓ الترقيم النهائي

يكون بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانونا، أي سندات ملكية غير متنازع فيها، كالسندات الرسمية وفي هذه الحالة يسلم المحافظ الدفتر العقاري للمالك، وتتعلق

1- مجيد مخلوفي، مرجع سابق، ص 80

2- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، مرجع سابق، ص 94 .

بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة، العلنية والمستمرة لمدة 15 سنة، حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، وتطبق على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات، على أن يصبح الترقيم نهائي بعد إنقضاء 4 أشهر دون تقديم اعتراض أو سحبها من طرف المحافظ¹.

✓ الترقيم لمدة سنتين

تخص الملاك الظاهرين للذين لا يملكون سندات معترف بها، ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من إكتساب الملكية بالتقادم.

المبحث الثاني: المصالح المكلفة بتسيير الأملاك الخاصة التابعة للجماعات الإقليمية

تعرف الإدارة المحلية بجوهر الحكم المحلي، فكل إدارة لا تعمل في المناطق المركزية تصبح إدارة محلية أو هي فروع للإدارة المحلية، فالإدارة المحلية هي المحددة في المناطق الداخلية والتي تمارس نشاطها بواسطة هيئات منتخبة من سكانها المحليين تحت رقابة وإشراف الحكومة المركزية².

كما منح المشرع للجماعات المحلية الحق في الإستعانة بمرافق أخرى لتخفيف العبء عنها ومساعدتها خاصة في مجال تقييم الأملاك المراد إكتسابها أو التصرف فيها، كذلك من أجل المحافظة على المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، حيث تلعب المديرية الولاية للأملاك الوطنية دورا مهما بصفقتها خبير الدولة العقاري، تحت سلطة الوالي سواء تعلق الأمر بأملاك الولاية أو أملاك البلدية.

نتناول في هذا المبحث الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية، أي التابعة للولاية والبلدية، حيث تخضع عمليات التسيير التي تتعلق بأملاك الجماعات الإقليمية (البلدية والولاية) لقانون الولاية وقانون البلدية، ما لم تكن هناك نصوص تشريعية صريحة مخالفة³.

1- حمدي باشا عمر-ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 48 .

2- عبد الرزاق الشليحي، الإدارة المحلية، دار المسيرة للنشر، عمان، 2001، ص 20.

3- راجع المادة 120 من القانون رقم 90-30.

هذه الأجهزة المكلفة بعمليات تسيير أملاك الجماعات المحلية هي المجالس الشعبية المنتخبة والوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، وعليه قسمت هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب خصصت الأول للولاية والمطلب الثاني للبلدية أما الثالث فخصصته للوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري.

المطلب الأول: الولاية

عرف المشرع الجزائري الولاية في المادة الأولى من قانون الولاية لسنة 2012 بأنها جماعة إقليمية تابعة للدولة، تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وهي أيضا الدائرة الإدارية غير المركزية للدولة وتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة، وتساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة، وكذا حماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطن، كما تتدخل في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون شعارها هو بالشعب وللشعب¹.

والأملاك الخاصة التابعة للولاية هي الأملاك المذكورة في المادة 18 من القانون رقم 90-30 التي تقع ضمن إقليم الولاية، وتكلف الولاية بمختلف هياكلها بإدارتها وتسييرها ممثلة في الوالي والمجلس الشعبي الولائي، حسب طبيعة ومجال تسيير هذه الأملاك.

الفرع الأول: الوالي

يعد الوالي جهاز لعدم التركيز الإداري إذ يعمل بإسم السلطة المركزية، ويتخذ القرارات بإسم الوزراء في عدد من القضايا وبالتالي يخفف الأعباء وخاصة تلك المتعلقة بالشؤون المحلية، وهو بذلك حلقة وصل بين السلطة المركزية واللامركزية مما يجعل دوره ذو أهمية بالغة لمزجه بين السلطتين معا، فهو يد السلطة المركزية على السلطة المحلية، وهو رجل القرار والميدان في الولاية وعميد الوساطة بين المؤسسات والأفراد من خلال الصالحيات الواسعة الممنوحة له، وما ينتج عنها

1- انظر القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21، المتضمن قانون الولاية، ج ر عدد 12، الصادرة في 2012/02/29

في التسيير على المستوى المحلي، أضيف إلى ذلك دوره الفعال على المستوى السياسي بالرغم من كونه معيناً إلا أنه على رأس هيئتين منتخبين وهما المجلسين الشعبي البلدي والولائي¹.

والوالي أيضاً جهاز التنفيذ لما يوضع تحت سلطته من هياكل وأجهزة مثل: مجلس الولاية الذي يضم مجموعة من مسؤولي ومديري المصالح المحلية للوزارات الموجودة بالولاية، إضافة إلى الأجهزة الداخلية للولاية: الأمانة العامة، المفتشية العامة، الديوان وكذا دوائر الولاية، ويعين الوالي بموجب مرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناء على تقرير من وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، ويمارس الوالي صلاحيات كثيرة ومتنوعة².

أولاً: صلاحياته

في إطار أخذ التشريع باللامركزية الإدارية، حيث يجسد الوالي في ذلك صورة حقيقية لعدم التركيز الإداري نظراً للسلطات والصلاحيات المسندة إليه، حيث يتمتع الوالي بمجموعة صلاحيات بإعتباره ممثلاً للدولة، وبصفته هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي، كما يمارس سلطات أخرى بإعتباره ممثلاً للولاية.

1 - بإعتباره ممثلاً للدولة

يعتبر الوالي ممثلاً للدولة ومندوباً للحكومة على المستوى الإقليمي، لذلك فهو يعمل على تنفيذ تعليمات مختلف الوزارات على مستوى إقليمه ويعمل كذلك على التنسيق بين مختلف المصالح داخل تراب الولاية، بإستثناء بعض القطاعات نصت عليها المادة 93 من قانون الولاية وهي العمل التربوي، ووعاء الضرائب وتحصيلها والرقابة المالية والجمارك ومفتشيه العمل ومفتشيه الوظيفة العمومي والمصالح التي يتجاوز نشاطاتها حدود الولاية³.

كما تنص المادة 110 من قانون الولاية 2012 الحكومة على أن: "الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية وهو مفوض الحكومة"، وبالتالي هو القائد الإداري الأعلى للولاية وحلقة إتصال بينها وبين السلطة المركزية، فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد

1-راجع المادة الفقرة 11 من المادة 92 من دستور 1996، المؤرخ في 07/12/1996، المعدل بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2016، ج ر عدد 14، بتاريخ: 07/03/2016 .

2- بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الادارية، دط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 234 .

3- راجع المادة 93 من القانون رقم 07/12، المتضمن قانون الولاية .

لكل وزير من الوزراء، يباشر القضايا الهامة التي تتعلق بالحياة السياسية والإدارية والإقتصادية والإجتماعية في الولاية، كما أنه ينسق ويراقب نشاط المصالح غير الممركزة للدولة، خارج دائرة الإستثنائات الواردة في نص المادة 111 من قانون الولاية 07/12¹.

وفي مجال التنفيذ أوجب المشرع على الوالي السهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات إضافة إلى ذلك ضرورة إحترام رموز الدولة وشعاراتها على إقليم الدولة، فالوالي وفقا لهذا فهو مكلف بتنفيذ القوانين والأوامر التي تصدر عن السلطة التشريعية، كذلك التنظيمات وهي المراسيم الرئاسية والحكومية². إلى جانب التمثيل والتنفيذ لمختلف القوانين والتنظيمات فقد أوكل المشرع للوالي إختصاصات أخرى وذلك في مجال الضبط الإداري والقضائي.

ففي مجال الضبط الإداري يقوم الوالي بإختصاصات الضبط الإداري والذي يقصد به حق الإدارة في فرض قيود على الأفراد، فتحد من حرياتهم العامة بقصد حماية النظام العام والحفاظ عليه بمختلف عناصره³. وبالتالي فهو يعمل على مواصلة النظام العام وعدم الإخلال بمبدأ الأمن العام والسكينة العامة أو ما يسعى إليه الوالي من خلال صلاحية الضبط الإداري.

أما صلاحياته في مجال الضبط القضائي المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية يعني جمع الإستدلالات، فهو يجري نوعا من التحقيق التحضيري أو الأولي، ولقد منح المشرع الجزائري للوالي صفة الضبط القضائي بموجب المادة 14 من قانون الإجراءات الجزائية إذ يقوم بنفسه بموجب ذلك بإتخاذ جميع الإجراءات الضرورية لإثبات الجنايات والجرح المرتكبة ضد أمن الدولة، وعند الإستعجال فقط، وله أن يكلف ضابط الشرطة القضائية بذلك وإذا قام بإستعمال هذا الحق يجب أن يبلغ وكيل الجمهورية ويقدم له جميع الأشخاص المضبوطين أو الأشياء المحجوزة⁴.

1- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، دار المجذ للنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2012، ص 90-91.

- راجع المادة 111 من القانون رقم 07/12، المتضمن قانون الولاية، مرجع سابق .

1- راجع المادة 125 من القانون رقم 07/12، المتضمن قانون الولاية.

3- عمار عوابدي، القانون الإداري -النشاط الإداري-، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثاني، 2000، ص 110.

4- فريحة حسين، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 2010، ص 184-185.

2- باعتباره هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي

يسهر الوالي على نشر وتنفيذ مداوالات المجلس الشعبي الولائي، وتقديم تقرير في كل دورة يتضمن مدى تنفيذ المداوالات السابقة للمجلس، كما يطلع الوالي رئيس المجلس سنويا على نشاط مصالح الدولة على المستوى الولائي، بالإضافة إلى إشهار مداوالات المجلس وتوجيه التعليمات لمختلف المصالح بغرض تنفيذ ما تداول حوله المجلس¹.

إن مهمة تنفيذ القرارات المترتبة على مداوالات المجلس الشعبي الولائي أسندها المشرع للوالي بموجب المادة 107 من قانون الولاية الحالي، وحددت المادة 124 من قانون الولاية الوسيلة التي يستعملها الوالي في تنفيذها ويصدر الوالي من أجل ذلك قرارات، كما يمكنه تفويض توقيعه لكل موظف حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها².

غير أن الوالي لا ينفذ بعض المداوالات التي يقوم بها المجلس الشعبي الولائي، إلا بعد مصادقة وزير الداخلية عليها، حسب نص المادة 55 من قانون الولاية³. تتعلق هذه المداوالات بالميزانيات والحسابات، التنازل عن العقار وإقتناؤه وتبادلته، إتفاقيات التوأمة والهبات والوقصايا الأجنبية، وبالقارنة من القانون رقم 90-09 المتضمن قانون الولاية المعدل والمتمم، نجد أن المشرع لم ينص في المادة 50 منه على مداوالات التنازل عن العقار وإقتناؤه وتبادلته، إتفاقيات التوأمة والهبات والوقصايا الأجنبية.

كما نصت المواد 102، 103، 104 و 109 من قانون الولاية الحالي على مهام الوالي في مجال الإعلام، فهو يعلم الجمهور بمختلف مداوالات المجلس الشعبي الولائي عن طريق نشرها ويعلم المجلس الشعبي الولائي ورئيسه بكل صغيرة وكبيرة في الولاية، وذلك عند إفتتاح كل دورة⁴.

1- عشي علاء الدين، والي الولاية في التنظيم الإداري الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 110.

2- راجع المادة 107 و 124 من القانون 07/12، المتضمن قانون الولاية.

3- راجع المادة 55 من قانون الولاية 07/12.

4- راجع المواد 102، 103، 104 و 109 من قانون ولاية 07/12 .

- بلفتح عبد الهادي، المركز القانوني للوالي في النظام الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع المؤسسات السياسية والإدارية، جامعة قسنطينة، 2010-2011، ص 79-81

3- صلاحياته باعتباره ممثلا للولاية

يمثل الوالي الولاية في مختلف التظاهرات الرسمية وجميع الأعمال الإدارية والمدنية وذلك طبقا لما جاء في الفقرة الأولى من نص المادة 105 من قانون الولاية 07-12، ويقصد بالأعمال المدنية، الأعمال التي يقوم بها الشخص المعنوي وكأنه شخص طبيعي، كواجب الضيافة في حالة إستضافة شخصية وطنية أو أجنبية أو تقديم التعاون والتهاني أو تلبية الدعوات التي تصل بإسم الولاية، وبالتالي الحضور إلى الإحتفالات الوطنية والدينية والشعبية وغير ذلك من الأعمال والنشاطات المدنية، ويمثلها أيضا في الأعمال الإدارية فهو يمضي العقود بإسمها ولصالحها ويمضي أي إتفاقية مع أي ولاية أخرى، كما أنه يقوم بإجراء مختلف الزيارات التقديرية وزيارات العمل لمختلف الدوائر والبلديات على مستوى الولاية، كما يقوم بإستقبال المواطنين والجمعيات المحلية وممثلي وسائل الإعلام والنوادي، من خلال هذا الدور الواسع في تمثيل الولاية الذي منحه المشرع للوالي تتضح الأهمية التي تتميز بها الأعمال الإدارية للوالي وما ينجر عنها من تصرفات لصالح الولاية¹.

كما يتولى الوالي تمثيل الولاية في مختلف التظاهرات الرسمية، ويتولى إدارة أملاك الولاية تحت رقابة المجلس الشعبي الولائي، ويمثل الولاية أمام القضاء بالإضافة إلى أنه الأمر بالصرف على مستوى الولاية².

وتنص المادة 127 من قانون الولاية 07-12 على ما يلي: "تتوفر الولاية على إدارة توضع تحت سلطة الوالي وتكون مختلف المصالح غير الممركزة جزء منها ويتولى الوالي تنشيط وتنسيق ومراقبة ذلك"، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 03-07-1994 نجد أن أجهزة الإدارة في الولاية الموضوعة تحت سلطة الوالي تتمثل في: المفتشية العامة الكتابة العامة الديوان ورؤساء الدوائر، إذ يسهر بصفته رئيس إدارة الولاية على التنظيم الهيكلي لهذه الأجهزة

1- بلفتح عبد الهادي، المرجع السابق، ص 84.

2- عمار بوضياف، الوجيز، مرجع سابق، ص 129-130 .

ويراقب نشاطها باستمرار عن طريق سلطة التوجيه ومراقبة أعمال الموظفين وسلطة الرقابة على الموظفين والتعليمات والإرشادات الشفوية والكتابية¹.

ثانيا: إختصاصات الوالي في مجال الأملاك الوطنية الخاصة

يتولى إدارة أملاك الولاية والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية، ويبلغ المجلس الشعبي الولائي بذلك². والوالي يتسلم سلطات هامة في مجال أملاك الدولة أو ما يسمى سابقا بالأملاك الشاغرة التي يعلن شغورها (الأملاك الزراعية)، ويتولى تسييرها³.

تنص المادة 86 من قانون الولاية على: "يؤدي الوالي كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية بإسم الولاية، وتحت مراقبة المجلس الشعبي الولائي".

فالوالي هو الشخص المخول قانونا للقيام بكل الأعمال التي تتعلق بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية سواء منها المنقولة أو العقارية، ويتخذ القرارات التنفيذية المتعلقة بمداورات المجلس الشعبي الولائي في هذا المجال، ويباشر عمليات الإقتناء والإستئجار وكذا الإيجارات والبيع، طبقا لما تقرره القوانين والتنظيمات السارية المفعول، بالإضافة إلى سلطة الوالي على المؤسسات العمومية الولائية وتنشيط أعمالها⁴.

يتدخل الوالي في عمليات الشراء بعد موافقة المجلس الشعبي الولائي المختص طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة 91 من القانون رقم 90-30، وفي عمليات التبادل طبقا لنص الفقرة الأولى من المادة 95 من القانون نفسه وكذلك قانون الولاية، قبول الهبات والوصايا والمطالبة بالأملاك الشاغرة⁵.

1- بلفتح عبد الهادي، مرجع سابق، ص 86-87

2- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 277 .

3- محيو احمد، محاضرات في المؤسسات الادارية، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 277 .

4- شرفي حسان، مرجع سابق ص 70-71 .

5- راجع المادتين 91 و95 من قانون الاملاك الوطنية رقم 30/90.

وفي مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يباشر الوالي إجراءاتها بداية من التصريح بالمنفعة العمومية إلى غاية صدور قرار نزع الملكية و نقلها إلى ذمة الإدارة مباشرة¹.

كما يختص الوالي بإصدار قرار الإستيلاء في صيغة مكتوبة تبين طبيعة وكمية الأشياء المستولى عليه، وكذلك مبلغ و طرق دفع التعويض وهدف و مدة الإستيلاء².

أما الصفقات العمومية المتعلقة بالولاية فإنها لا تصح ولا تعد نهائية إلا بعد الموافقة عليها من طرف الوالي³.

الفرع الثاني: المجلس الشعبي الولائي

يشرف على إدارة شؤون الولاية مجلس منتخب وهو عبارة عن هيئة مداولة، تتشكل من مجموعة من المنتخبين يتم إختيارهم وتركيتهم من قبل سكان الولاية، من بين مجموعة من المترشحين المقترحين من قبل الأحزاب أو المترشحين الأحرار بأسلوب الإقتراع السري المباشر لمدة 5 سنوات ويختلف عدد أعضائه من مجلس إلى آخر حسب التعداد السكاني لكل ولاية.

ويعتبر الأسلوب الأمثل في القيادة الجماعية والصورة الحقيقية التي بموجبها يمارس سكان الإقليم حقهم في تسيير شؤونهم⁴.

ينتخب رئيس المجلس الشعبي الولائي من أعضائه، وذلك بإعتماد أسلوب الإقتراع السري غير المباشر وبالأغلبية المطلقة، فإذا لم يحصل أي مترشح على الأغلبية المطلقة في الدور الأول تجرى دورة ثانية يكتفى فيها بالأغلبية النسبية، وفي حالة تساوي الأصوات تسند رئاسة المجلس لأكبر أعضائه سنا وتكون رئاسة المجلس للفترة الإنتخابية كلها⁵.

1- للمزيد رجع المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1997/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51، بتاريخ 1991/08/01 .

2- راجع المادتين 680 و 681 من القانون المدني الجزائري.

3- راجع المادة 86 من قانون الولاية.

4- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، ط3، دار الجسور، الجزائر، 2013، ص 271 .

5- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، ص 127

يكون المجلس الشعبي الولائي من بين أعضائه لجان دائمة ولجان مؤقتة حسب الحاجة لدراسة القضايا التي تهم الولاية، فالجان الدائمة هي¹:

- التربية والتعليم العالي والتكوين المهني
- الإقتصاد والمالية
- الصحة والنظافة وحماية البيئة
- الإتصال وتكنولوجيا الإعلام
- تهيئه الإقليم والنقل
- الري والفلاحة والغابات والصيد البحري والسياحة
- الشؤون الإجتماعية والثقافية والشؤون الدينية والوقف والرياضة والشباب
- التنمية المحلية والتجهيز والإستثمار والتشغيل

أما اللجان المؤقتة فتتولى القيام بمهمة محددة يحددها لها المجلس، مثلا للتحقيق في القضايا التي ترتبط بتسيير الولاية وتنميتها.

تنشأ لجنة التحقيق بطلب من رئيس المجلس الشعبي الولائي حسب المادة 53 أو من ثلث أعضائه الممارسين وتنتخب عن طريق الأغلبية المطلقة لأعضائه الحاضرين، يخطر رئيس المجلس الشعبي الولائي بذلك الوالي والوزير المكلف بالداخلية، ويحدد الموضوع والآجال الممنوحة للجنة التحقيق قصد إتمام مهمتها في المداولة، وتتحل اللجنة بمجرد إنتهاء مهمتها².

أولاً: تسيير المجلس الشعبي الولائي

يعقد المجلس الشعبي الولائي أربع دورات عادية خلال السنة، يجري خلالها مداولات للبحث في القضايا المعروضة عليه ودراستها، ويشكل لجان دائمة متخصصة تتكفل بالمواضيع المطروحة

1- راجع المادة 33 من قانون الولاية.

2- راجع المادة 35 من قانون الولاية 07/12.

عليه ويشكل أيضا لجان مؤقتة لبحث قضايا طارئة، أو التحقيق في مسألة معينة تخص قضية في الولاية¹.

مدة كل دورة من هذه الدورات 15 يوما على الأكثر ويجوز تمديدتها بقرار من أغلبية الأعضاء أو بطلب من الوالي، وذلك لمدة لا تتجاوز 7 أيام، وتعد هذه الدورات خلال أشهر مارس وجوان وسبتمبر وديسمبر². ويمكن للمجلس الشعبي الولائي أن يعقد دورة غير عادية بطلب من رئيسه أو ثلث أعضائه أو بطلب من الوالي³.

ويعقد أيضا دورة إستثنائية حيث يجتمع المجلس الشعبي الولائي بقوة القانون في حالة حصول كارثة طبيعية أو تكنولوجية، كما توضح الفقرة الأخيرة من المادة 15 من قانون الولاية⁴.

يجري المجلس الشعبي الولائي خلال دوراته مداولات تنصب على إحدى صلاحياته⁵ يصادق فيها المجلس على الملفات المعروضة عليه بأغلبية أصوات الحاضرين، وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس⁶.

هذه المداولات إما أن تكون نافذة مباشرة أو تحتاج إلى موافقة صريحة وإما أن تكون باطلة بطلانا نسبيا أو بطلانا مطلقا.

فالأصل فيها هي الموافقة الضمنية حيث نصت المادة 49 من قانون الولاية على: "تنفذ مداولات المجلس الشعبي الولائي بحكم القانون فور قيام الوالي بنشرها وتبليغها إلى المعنيين في أجل لا يتعدى 15 يوما..."، غير أنه هناك مداولات لا تنفذ إلا بعد الموافقة الصريحة عليها وهي المداولات التي تتناول المواضيع التي نصت عليها المادة 50 من قانون الولاية وهي: "... الميزانيات والحسابات، إحداث مصالح ومؤسسات عمومية ولائية..."

1- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية تبسة 2008-2009، ص 107 .

2- محمد الصغير بعلي، الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم لنشر والوريع، عنابة، 2013، ص 108-109 .

3- راجع المادة 13 من قانون الولاية 07/12 .

4- راجع المادة 15 من قانون الولاية 07/12 .

5- بعلي محمد الصغير، دروس في المؤسسات الإدارية، مرجع سابق، ص 149 .

6- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 120 .

وتكون مداولات المجلس الشعبي الولائي باطلة بطلانا نسبيا أي قابلة للإلغاء، إذا شارك فيها أعضاء المجلس الولائي المعنيين بالقضية موضوع المداولة، بإسمهم الشخصي أو وكلاء وهذا الإلغاء النسبي لا يتم بصفة آلية ولا بحكم القانون، بل يرفع إلى السلطة المركزية إما بطلب من الوالي أو من الناخب أو دافع الضريبة¹.

كما ذكرت المادة 51 من قانون الولاية حالات البطلان المطلق لمداولات المجلس الشعبي الولائي، ويكون في حالة مداولة تخرق القانون أو التنظيم، أو تكون خارجه عن إختصاصه، أو تكون خارج الإجتماعات القانونية للمجلس من حيث المكان والزمان، أو بقرار مسبب من وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية².

ثانيا: إختصاصات المجلس الشعبي الولائي

تنص المادة 76 من قانون الولاية على: "يعالج المجلس الشعبي الولائي الشؤون التي تدخل ضمن صلاحياته عن طريق المداولة.

ويتداول حول المواضيع التابعة لإختصاصه المخولة إياها بموجب القوانين و التنظيمات وكذا كل القضايا التي تهم الولاية التي ترفع إليه بناء على إقتراح ثلث أعضائه أو رئيسه أو الوالي".

بناء على ما تقدم فإن المشرع تأثر بنظام إطلاق الإختصاص للمجلس وهذا حرصا منه على تمكينه من التدخل في كل شأن من شؤون الولاية، فتتمثل إختصاصات المجلس الشعبي الولائي في جميع أعمال التنمية الإقتصادية والإجتماعية والثقافية وتهيئة إقليم الولاية وحماية البيئة³.

ومنه فإن للمجلس الشعبي الولائي إختصاصات عامة تدخل في صميم إنشائه وإختصاصات أخرى في مجال تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.

1- راجع المادة 52 من قانون الولاية .

2- راجع المادة 51 من قانون الولاية .

3- بعلي محمد الصغير، دروس في المؤسسات الإدارية، مرجع سابق، ص 150 .

1- الإختصاصات العامة للمجلس

أهم هذه الإختصاصات، الفلاحة والري كتوسيع وترقية الفلاحة والوقاية من الآفات الطبيعية وحماية البيئة والغابات والصحة الحيوانية والمياه الصالحة للشرب وتطهير المياه، كما يقوم المجلس بتهيئة الطرق وصيانتها وترقية هياكل إستقبال الأنشطة والإنارة الريفية وفك العزلة، ومن جانب التعليم فإنه يقوم بإنجاز مؤسسات التعليم الثانوي ومؤسسات التكوين المهني كما يقوم بترقية وتشجيع برامج تشغيل الشباب وإنجاز هياكل الصحة العمومية والوقاية الصحية ومساعدة الفئات الإجتماعية وإنشاء المؤسسات الثقافية والرياضية، كما يساهم في إنشاء المؤسسات وشركات البناء العقاري، وتشجيع تنمية الحركة التعاونية في ميدان السكن¹.

2- إختصاصات المجلس المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة

أما عن إختصاص المجلس الشعبي الولائي في مجال إدارة وتسيير الأملاك الخاصة التابعة للولاية، فإن المجلس يمارس إختصاصه بناء على نص المادة 51 و 55 من قانون الولاية ويشمل مجالي التكوين والرقابة².

أ- في مجال التكوين

تتمثل إختصاصات المجلس الشعبي الولائي في مجال تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، في إنشاء المؤسسات العمومية الولائية والتي تأخذ إما شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، حسب الهدف المنشود، هذه المؤسسات تمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتهدف إلى تسيير المصالح العمومية³.

وتنص المادة 148 من قانون الولاية على: "تحدث المؤسسات العمومية الولائية بموجب مداولة من المجلس الشعبي الولائي طبقا لأحكام المادة 54 من هذا القانون"، المادة 54 تنص بأن مداولات إنشاء المؤسسات العمومية تكون نافذة بعد مرور 21 يوما من إيداعها لدى الوالي⁴.

1- للمزيد راجع قانون الولاية المواد من 66 إلى 82 .

2- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 299 .

1- راجع المادتين 146 و 147 من قانون الولاية.

4- راجع المادة 54 من قانون الولاية.

وتماس وزارة الداخلية رقابتها على المجلس الشعبي الولائي بالمصادقة على مداولاته التي تتناول، الميزانيات والحسابات، التنازل عن العقار وإقتناؤه أو تبادله، إتفاقيات التوأمة والهبات والوصايا الأجنبية¹.

ويمكن لرئيس المجلس الشعبي الولائي بإسم الولاية أن يطعن لدى الجهات القضائية المختصة في هذا الشأن في كل قرار صادر عن وزير الداخلية، برفض المصادقة على هذه المداولات.

كما يمكن للمجلس الشعبي الولائي، وبهدف تشجيع حركة التعاونيات البلدية في ميدان السكن أن يقوم بدعم إنشاء المؤسسات وشركات البناء العقاري، المبادرة أو المشاركة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار، وتعود للمجلس أيضا سلطة قبول الهبات والوصايا ورفضها².

ب- في مجال الرقابة

يمارس المجلس الشعبي الولائي رقابة على الوالي في مجال تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، ولممارسة هذه الرقابة فإن المجلس الشعبي الولائي يستعمل آليتين هما:

- إحداث لجنة التحقيق، ما دامت الأعمال المتعلقة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية مرتبطة بتسيير الولاية وتنميتها، حيث تقدم اللجنة نتائج أعمالها لرئيس المجلس الشعبي الولائي الذي يقوم بإعلام الوالي ووزير الداخلية بما خلصت له اللجنة³.

- البيان السنوي لنشاطات الولاية الذي يقدمه الوالي للمجلس الشعبي الولائي للمناقشة⁴.

المطلب الثاني: البلدية

إختلفت التعاريف المتعلقة بالبلدية بحسب كل قانون من القوانين التي تنظمها وكذا بحسب الفترة التي جاء فيها كل قانون.

1- راجع المادة 55 من قانون الولاية.

2- شرفي حسان، مرجع سابق، ص 69-70 .

3- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 211-212 .

- راجع أيضا المادة 35 وما بعدها من قانون الولاية.

4- شرفي حسان، مرجع سابق، ص 133

فلقد تضمنت مختلف الدساتير في الجزائر الإشارة للبلدية بإعتبارها قاعدة اللامركزية وهذا بدءا بدستور 1963 مرورا بدستور 1989 والتعديل الدستوري 1996 إلى غاية التعديل الدستوري الأخير 2016، حيث نوه دستور 1963 في المادة 9 منه إلى البلدية بقوله الدولة الجزائرية دولة موحدة منظمة على شكل جماعات إقليمية وإدارية وإقتصادية وإجتماعية والبلدية هي الجماعة الإقليمية الإدارية والإقتصادية والإجتماعية القاعدية، وأيضا دستور 1976 في المادة 36 منه، سماها المجموعات الإقليمية ويقصد الولاية والبلدية، ووصفها بأنها المؤسسة القاعدية للدولة.

أما بالنسبة إلى دستور 1989 أشار إلى أن الجماعة الإقليمية للدولة هي الولاية والبلدية وأيضا المادة 15 منه نصت على أن البلدية هي الجماعة القاعدية، ونفس التعريف نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 15 من دستور 1996، كما نص دستور 2016 في المادة 16 منه على أن الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية، والبلدية هي الجماعة القاعدية.

وفي قوانين البلدية، هي الجماعة الإقليمية السياسية والإدارية والإقتصادية والإجتماعية الأساسية¹.

وهي الجماعة الإقليمية الأساسية وتتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتحدث بموجب القانون².

وجاءت المادة الأولى من قانون البلدية الحالي رقم 10-11 المؤرخ في 22-06-2011 بتعريف لا يختلف كثيرا عن التعريف السابق بقولها: "البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب القانون". وهي شخص إعتباري بنص المادة 49 من القانون المدني³.

1- القانون رقم 67-24 المؤرخ في 18/01/1967، المتضمن قانون البلدية .

2- القانون رقم 90/08 المؤرخ في 11/04/1990، المتضمن قانون البلدية .

3- راجع المادة 49 من الأمر 85/75 الصادر بتاريخ 26/09/1975 المتضمن القانون المدني .

وعرفت أيضا بأنها وحدة أو هيئة إدارية لامركزية إقليمية محلية في النظام الإداري الجزائري، بل هي الجهاز أو الخلية التنظيمية الأساسية والقاعدية سياسيا وإداريا وإجتماعيا وثقافيا¹. وطبقا لنص المادة 15 من قانون البلدية الجديد، تتوفر البلدية على هيئة مداولة متمثلة في المجلس الشعبي البلدي وهيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي².

وللهيئتين صلاحيات وإختصاصات عامة وأخرى تتعلق بعمليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية، لكنها ليست مطلقة بل في بعض الحالات لا يمكن لهما التصرف في أملاك البلدية، حيث سأتطرق في هذا المطلب إلى المجلس الشعبي البلدي ورئيسه بالشرح مركزا على موضوع البحث.

الفرع الأول: المجلس الشعبي البلدي

المجلس الشعبي البلدي هو الجهاز المنتخب الذي يمثل الإدارة الرئيسية، يشرف على إدارة شؤون البلدية المختلفة، ويتمتع بعدة إختصاصات تشمل كل عمل ذي طابع أو منفعة عامة في النطاق البلدي، وللمجلس أن يعرب عن توصيات في جل المواضيع ذات المصلحة العامة للبلدية ويكون ذلك من خلال مداولاته التي يعقدها، كما يساهم بصفة خاصة إلى جانب الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الإقتصادية والثقافية والامن، وتتمثل مهامه في عدة مجالات من بينها الإجتماعي والثقافي والصحة والنظافة، حيث سأركز في هذه النقطة على صلاحياته وإختصاصاته في مجال تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.

يتشكل المجلس الشعبي البلدي من مجموعة منتخبين يتم إختيارهم من سكان البلدية بالإقتراع العام السري المباشر وذلك لمدة 5 سنوات ويختلف عدد أعضاء المجلس الشعبي البلدي بحسب التعداد السكاني للبلدية.

1- عمار عوابدي، القانون الإداري النظام الإداري ، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات، المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2005، ص279.

2- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 361 .

ففي القانون الملغى يتحدد الأعضاء تبعا لدرجة الكثافة السكانية للبلدية، ويتراوح عددهم ما بين 07 إلى 33 عضو، وحسب القانون رقم 10-11 يتراوح عدد الأعضاء بين 13-43 منتخبا بلديا يتم إنتخابهم لمدة خمس سنوات، تمدد وجوبيا في حالة حصول المانع لرئيس الجمهورية أو وفاته أو إستقالته، والحالات الإستثنائية و حالة الحرب¹.

أولاً: تسيير المجلس الشعبي البلدي

المداولات هي الطريقة التي يسير بها المجلس الشعبي شؤونه المختلفة التي تدخل في مجال إختصاصه، هذا ما نصت عليه المادة 52 من قانون البلدية الحالي.

يعقد المجلس الشعبي البلدي عدة دورات يجري خلالها مداولات للبحث في القضايا المطروحة عليه، ويشكل لجان متخصصة للتكفل بجميع المواضيع التي تطرح عليه². هذا ما نصت عليه المادة 31 من قانون البلدية، تكون الدورات عادية، كما يمكن للمجلس الشعبي البلدي أن يجتمع في دورات غير عادية وإستثنائية.

- **الدورات العادية:** طبقا للمادة 16 من قانون البلدية فان المجلس الشعبي البلدي يجتمع في دورة عادية كل شهرين ولا تتعدى مدة كل دورة 5 ايام.

- **الدورات غير العادية:** يجتمع المجلس الشعبي البلدي في دورة غير عادية كلما دعت الظروف لذلك، حيث يتم دعوة الأعضاء إما من رئيس المجلس أو من ثلث الأعضاء أو والي الولاية التي يتبعها المجلس البلدي، وذلك ما نصت عليه المادة 17 من القانون رقم 10-11 المتضمن قانون البلدية³.

الدورات الإستثنائية: في حالة ظروف إستثنائية مرتبطة بخطر وشيك أو كارثة كبرى يجتمع المجلس الشعبي البلدي بقوة القانون ويخطر الوالي بذلك فورا⁴.

ويجري المجلس الشعبي البلدي أشغاله باللغة العربية¹. تحرر محاضر المداولات بنفس اللغة، هذا ما نصت عليه المادة 53 من قانون البلدية، ويتخذ قراره أثناء المداولة بأغلبية

1- محمد الصغير بعلي، الإدارة المحلية الجزائرية، مرجع سابق، ص 58-59.

2- سلطان عياد العظم، مرجع سابق، ص 28 .

3- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 367-368 .

4- راجع المادة 18 من قانون البلدية .

الحاضرين و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، وتوقع المداولات أثناء الجلسة من جميع الأعضاء، تسجل مداولات المجلس في سجل خاص يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة ويوقعه جميع المنتخبين الحاضرين، وتشكل المداولات مظهرا من مظاهر إستقلال المجلس الشعبي البلدي².

ولصحة المداولات يجب أن ترسل الإستدعاءات من رئيس المجلس إلى بقية الأعضاء مرفقة بجدول أعمال المجلس 10 أيام كاملة على الأقل قبل تاريخ إنعقاد الدورة، كما يمكن تخفيض هذه الآجال في حالة الإستعجال على أن لا يقل عن يوم واحد، ويشترط لصحة إنعقاد الدورة حضور الأغلبية المطلقة للأعضاء الممارسين، وبعد الإستدعاء الثاني الذي يكون بعد 5 أيام كاملة على الأقل تعتبر الدورة صحيحة مهما كان عدد الأعضاء³.

تصبح مداولات المجلس الشعبي البلدي نافذة بقوة القانون بعد مرور 21 يوما من تاريخ إيداعها بالولاية، غير أنه لا تنفذ إلا بعد المصادقة عليها من الوالي، وفي حالة عدم إعلانه عن قراره خلال مدة 30 يوما إبتداء من تاريخ إيداعها بالولاية تعتبر هذه المداولات مصادق عليها نقصد هنا المداولات المتضمنة⁴:

- الميزانيات والحسابات.
- قبول الهبات والوصايا.
- إتفاقيات التوأمة.
- التنازل عن الأملاك العقارية البلدية.

يدرس المجلس الشعبي البلدي القضايا التي تهم البلدية عن طريق لجان، يتم تشكيلها بموجب مداولة من بين أعضائه، وتكون هذه اللجان إما دائمة أو مؤقتة.

1- بعلي محمد الصغير، قانون الادارة المحلية، دط، دار العلوم، الجزائر، د س ن، ص 156 .

2- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 371 .

- راجع كذلك المادتين 54 و 55 من قانون البلدية .

3- راجع المادتين 21 و 23 من قانون البلدية .

4 - راجع المادتين 56 و 57 من قانون البلدية .

فاللجان الدائمة تدوم لفترة العهدة الانتخابية، يصادق عليها أغلبية أعضاء المجلس بناء على إقتراح من رئيسه، ويتراوح عدد اللجان الدائمة من 3 إلى 6 لجان تبعا لعدد السكان ويتمثل دورها في المسائل المتعلقة بإختصاصه وهي¹:

- الإقتصاد والمالية
- الصحة والنظافة وحماية البيئة
- تهيئة الإقليم والتعمير والسياحة والصناعة التقليدية
- الري والفلاحة والصيد البحري
- الشؤون الإجتماعية والثقافية والرياضية والشباب.

أما اللجان المؤقتة فحول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقترح تشكيلها على أعضاء المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة وبأغلبية أعضائه، تتولى هذه اللجنة القيام بمهمة يحددها المجلس، كأن يباشر مثلا مهمة التحقيق في أمر يخص مؤسسة بلدية أو تجاوزات ما على مستوى مصلحة تابعة للبلدية وغيرها².

ويتم تشكيلها وفق إجراءات خاصة يمكن إجمالها في:

- وجوب المصادقة على المداولة المتضمنة تشكيل اللجنة
- النص الصريح على أهداف اللجنة و تحديد وقت إنتهاء مهامها.

هذه اللجان الخاصة أو العادية تحكمها القواعد نفسها، فيتم إختيار رئيسها من بين أعضائها، ويجوز لهذه اللجان أن تستعين بأي شخصية محلية في المسائل التي تتطلب قدرا معينا من الخبرة في المجالات المتخصصة، كالخبراء في مجال العقار والمالية والحسابات.

ثانيا: إختصاصات المجلس الشعبي البلدي

وتشمل الصلاحيات والإختصاصات الموكلة للمجلس الشعبي البلدي مختلف المجالات السياسية، الإقتصادية، الإجتماعية، الرياضية والثقافية يمارسها عن طريق المداولات، تدخل ضمن

1- راجع المادة 31 من قانون البلدية .

2- راجع المادة 33 و ما بعدها من قانون البلدية.

مهامه التي أنشئ من أجلها وهي ذات صبغة إجتماعية وتتعلق بالصحة والسكن والتنمية والتعليم وغيرها.

يكلف المجلس في هذا المجال بوضع مخطط البلدية التنموي ويتولى تنفيذه، مراعيًا في ذلك النصوص القانونية والتنظيمية السارية، حيث يعهد إليه رسم النسيج العمراني وتشجيع أي مبادرة تهدف إلى ترقية العقار والمحافظة على التراث العمراني وإنجاز مؤسسات التعليم والهياكل الصحية والثقافية والرياضية، التكفل بالفئات الإجتماعية المحرومة، كما يتولى المجلس الشعبي البلدي المصادقة سنويا على ميزانية البلدية، والقيام بكل مبادرة أو عمل من شأنه تطوير الأنشطة الإقتصادية، بالإضافة إلى دوره في ترقية الجانب السياحي¹.

بالإضافة إلى إختصاصات المجلس الشعبي البلدي العامة المذكورة أعلاه، يمارس المجلس كذلك إختصاصات محددة في مجال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية، حيث يمارس نوعين من الإختصاص وهما:

1- إختصاصاته في مجال تسيير أملاك البلدية

تنص المادة 163 من قانون البلدية على: "يتعين على المجلس الشعبي البلدي القيام بصفة دورية بإتخاذ التدابير اللازمة من أجل تتمين أملاك البلدية المنتجة للمداخل وجعلها أكثر مردودية"، لذلك فإن للمجلس الشعبي البلدي صلاحيات مهمة في مجال تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية، يهدف من ورائها إلى تحقيق التنمية المحلية.

وتتمثل إختصاصات المجلس الشعبي البلدي في مجال تكوين الأملاك الخاصة التابعة للبلدية في:

يسهر المجلس الشعبي البلدي على تحصيل مداخيل الممتلكات والأملاك التابعة للبلدية وناتج الهبات والوصايا والقروض والخدمات الخاصة وحق الإمتياز، وفي إطار المشاريع الإستثمارية فإن أي مشروع من هذا النوع يخضع إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي وتقوم

1- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، ص 145 .

البلدية بكل مبادرة من شأنها تطوير الأنشطة الاقتصادية المسطرة في برنامجها التنموي في إطار تشجيع المتعاملين الإقتصاديين¹.

كذلك من إختصاصاته إنشاء المؤسسات العمومية البلدية التي تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتأخذ شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو ذات طابع صناعي أو تجاري وهذه المؤسسات تنشئها البلدية لتوفير الإحتياجات لمواطنيها مثل²:

- مؤسسات النقل العمومي.
- إنشاء الأسواق المغطاة.
- إنشاء المقابر والمصالح الجنائزية
- تشجيع إنشاء التعاونيات العقارية
- المشاركة بالأسهم لإنشاء مؤسسات و شركات البناء العقارية في سبيل خلق الشروط الملائمة لبعث حركية التزكية العقارية العمومية والخاصة، إما في شكل مساهمات إستثمارية في رأس مال الشركات العمومية الإقتصادية، كما يبت المجلس الشعبي البلدي في مسألة قبول الهبات والوصايا الممنوحة للبلدية أو إحدى المصالح أو المؤسسات التابعة لها أو رفضها³.

يصادق الوالي على مداولات المجلس الشعبي البلدي المتعلقة بإنشاء المؤسسات العمومية المختلفة، الذي يعلن قراره بالمصادقة عليها أو رفضها خلال 30 يوما إبتداء من تاريخ إيداعها وإلا أعتبرت مصادق عليها وتصبح نافذة⁴.

كما منح المشرع صلاحيات إستشارية للمجلس الشعبي البلدي، حيث أنه لا يمكن إقامة أي مشروع إستثمار أو تجهيز على إقليم البلدية إلا بموجب رأي مسبق للمجلس الشعبي البلدي كما ألزم البلدية من التأكد من إحترام تخصيص الأراضي و قواعد إستعمالها وحماية الأملاك العقارية تجسيدا لمبدأ تامين أملاك البلدية والمردودية، كون البلدية مسؤولة بالمحافظة على أملاكها العقارية والمنقولة.

1- أحمد بن شيخ آث ملويا، نظام المسؤولية في القانون الإداري، الجزائر، 2013، ص 15.

2 - راجع المادتين 153 و 154 من قانون البلدية .

3- شرفي حسان، مرجع سابق، ص 72 .

4- راجع المادتين 57 و 58 من قانون البلدية.

2- إختصاصاته في مجال الرقابة

يمارس المجلس الشعبي البلدي رقابة على إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية ولممارسة هذه الرقابة فإن للمجلس الشعبي البلدي، يحدث لجنة تحقيق مؤقتة للقيام بمهمة التحقيق في أمر معين يخص أملاك البلدية، كوجود تجاوزات على مستوى مصلحة معينة، أو في مؤسسة ما تابعة للبلدية.

فالبيان الذي يقدمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، يبين فيه نشاطات البلدية ومدى تنفيذ المشاريع المتداولة عليه، ومدى الرقابة على مؤسسات البلدية وإيراداتها ونفقاتها.

الفرع الثاني: رئيس المجلس الشعبي البلدي

يعتبر منصب رئيس المجلس الشعبي البلدي من أهم المناصب في الإدارة المحلية الجزائرية، وذلك لما يكتسبه من أهمية بالغة مردها الأول تلك الصلاحيات الممنوحة له، خدمة لمواطني البلدية التي يترأسها على وجه الخصوص، كما أنه هيئة وصل بين المجلس الشعبي البلدي والولاية، وهو المسؤول الأول عن البلدية ويمثل السلطة التنفيذية.

ولقد حدد المشرع شروط تعيين رئيس المجلس الشعبي البلدي في قانون البلدية وقانون الانتخابات، فحسب المادة 65 من قانون البلدية يكون متصدر القائمة الفائزة بأغلبية الأصوات رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة حصول قائمتين أو أكثر على نفس عدد الأصوات يعلن رئيسا للمجلس الشعبي البلدي المترشح أو المترشحة الأصغر سنا من بين الأعضاء¹.

وتضيف المادة 80 من القانون العضوي للانتخابات حالة عدم حصول أي قائمة على الأغلبية المطلقة، أنه يمكن للقوائم المتحصلة على نسبة 35% أن تقدم مترشح، ويمكن لجميع القوائم تقديم مترشح في حالة عدم حصول أي منها على نسبة 35%، ويعلن المترشح الذي تحصل على الأغلبية المطلقة للأصوات، وإذا لم يحصل أي مترشح على الأغلبية المطلقة يجري دور ثاني بين

1- المادة 65 من قانون البلدية.

المرشحين الأول والثاني خلال 48 ساعة الموالية، ويعلن رئيسا المترشح المتحصل على الأغلبية و في حالة تساوي الأصوات يفوز المترشح الأصغر سنا¹.

ينصب رئيس المجلس الشعبي البلدي في جلسة علنية يرأسها الوالي خلال 15 يوما بعد إنتخابه، ويساعد رئيس المجلس الشعبي البلدي في أداء مهامه عدد من النواب، بحسب المقاعد الممنوحة لكل بلدية ويتم إخطار باقي الأعضاء بمهام النواب الجدد والمصادقة عليهم².

تجدر الإشارة إلى وجوب إقامة رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة دائمة وفعلية بإقليم البلدية، وذلك لتسهيل تواصله مع سكان البلدية والتكفل بإنشغالاتهم بأحسن صورة.

أولا: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي

عهد قانون البلدية لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بصلاحيات متنوعة منها ما يعود إليه بإعتباره ممثلا للدولة أو ممثلا للبلدية، ومنها ما أسند إليه بإعتباره هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي البلدية³. وهي صلاحيات تتعلق بحسن سير البلدية من حيث الإدارة وخدمة المواطنين وكذا من حيث تسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة لها، حيث سألنا أن أفصل مهامه في تسيير أملاك البلدية الخاصة عن المهام الأخرى.

1- صلاحياته باعتباره ممثلا للدولة

يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي الدولة على مستوى إقليم البلدية، ويمكن إيجاز صلاحياته المحددة في قانون البلدية فيما يلي⁴:

- يمثل البلدية أمام الجهات القضائية.
- يسهر على إحترام و تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة ضابط الحالة المدنية، ومن ثم فإليه يعود إضفاء الطابع الرسمي على عقود الحالة المدنية، ويجوز له أن يفوض إمضاءه إلى المندوبين، وإلى كل

1- راجع المادة 80 من القانون العضوي رقم 01/12 المؤرخ في 2012/01/12، يتعلق بنظام الإنتخابات، ج ر عدد 9، بتاريخ 2012/01/14.

2- راجع المادة 69 من قانون البلدية .

3- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، ص 149 .

4- راجع المواد من 85 إلى 95 من قانون البلدية.

موظف بلدي ويبلغ النائب العام بذلك، ويمكن للمفوض إستقبال تصريحات الولادة والوفيات والزواج، وتدوين كل الأحكام في السجلات¹.

- يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة ضابط الشرطة القضائية، تحت سلطة وكيل الجمهورية حيث يقوم بمعاينة الجرائم وتبليغه بها دون القيام بالإجراءات.

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمهام الضبط الإداري أو البوليس الإداري وله أن يسخر قوات الشرطة أو الدرك الوطني.

- السهر على حماية النظام العام بجميع عناصره والمحافظة على ممتلكات وسلامة المواطنين.

- يسلم رخص البناء والتجربة وقرارات الهدم مع إحترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية، ويأمر ضمن نفس الأشكال، بهدم الجدران والعمارات والبنائات الآيلة للسقوط.

- إتخاذ جميع التدابير والإجراءات التي يراها مناسبة من أجل الحفاظ على الصحة العامة والبيئة لمنع تفشي الأمراض والأوبئة.

- تسخير الأشخاص والممتلكات عند الحاجة الملحة خاصة عند حدوث كوارث طبيعية.

ب- صلاحياته باعتباره ممثلا للبلدية

لما كانت البلدية تتمتع بالشخصية المعنوية وتحتاج إلى من يعبر عن إرادتها، فقد أسند قانون البلدية مهمة تمثيلها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويمارس بهذه الصفة صلاحيات كثيرة ومتنوعة²:

- يمثل البلدية في كل أعمال الحياة المدنية والإدارية وكل التظاهرات الرسمية.

- يمثل البلدية أمام الجهات القضائية، وفي حالة تعارض المصالح يعين أحد الأعضاء لتمثيل البلدية في التقاضي والتعاقد.

- يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت هذا العنوان التحضير لجلسات المجلس الشعبي البلدي ويترأسها، فهو يستدعي الأعضاء ويبلغهم بجدول الأعمال الذي يقوم بتحضيره ويتخذ كل

1- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 393/389

2- راجع المواد من 77 إلى 84 من قانون البلدية.

الاجراءات التي من شأنها تسهيل عملية تنفيذ مداوالت المجلس الشعبي البلدي، ويقدم بين كل دورة وأخرى تقرير يتضمن تنفيذ مداوالت المجلس¹.

- يسهر على تنفيذ المداوالت ويطلع المجلس بذلك وينفذ ميراثية البلدية كونه الأمر بالصرف
- السهر على وضع المصالح والمؤسسات العمومية البلدية وحسن سيرها.
- إدارة أملاك البلدية والمحافظة على حقوقها، حيث يتكفل بتسيير إيرادات البلدية والإذن بالإنفاق والقيام بكل الأعمال القانونية كإبرام الصفقات ومراقبة تنفيذها.
- القيام بمناقصات أشغال البلدية ومراقبة حسن تنفيذها، وإتخاذ التدابير المتعلقة بشبكة الطرق البلدية والسهر على المحافظة على الأرشيف.
- العمل على إتخاذ المبادرات لتطوير مداخل البلدية وإتخاذ القرارات الموقفة للتقدم والإسقاط
- إبرام عقود اقتناء الأملاك والمعاملات والصفقات والإيجارات وقبول الهبات والوصايا.
- ممارسة كل الحقوق على الأملاك العقارية والمنقولة التي تملكها البلدية بما في ذلك حق الشفعة.

أعطى المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة في مجال تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية، فهو ممثل البلدية ويسهر على حماية هذه الممتلكات سواء عند إدارتها أو التصرف فيها أو إستعمالها وتنميتها لتثمينها وجعلها أكثر مردودية.

وتتجلى هذه الصلاحيات في إعداد عقود الإقتناء وتوسيع ممتلكات البلدية سواء منها العقارية أو المنقولة، وقبول التبرعات إلا ما أستثنى بنص هذا من حيث التكوين، أما من حيث التصرف في أملاك البلدية الخاصة فيقوم بإبرام عقود البيع بالنسبة للأملاك البلدية لصالح أشخاص القانون العام فقط ويساعد رئيس المجلس الشعبي البلدي في إدارة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية مصلحة المحاسبة².

1- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، ص 149-150 .

2- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 102 .

ثانيا: علاقة الوالي برئيس المجلس الشعبي البلدي

كما أسلفنا فإن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تتنوع وتختلف، حيث نجد منها ما يقوم بها بصفته ممثلا للبلدية ومنها ما يقوم بها بصفته ممثلا للدولة، وبالرغم من تمتع البلدية عامة بالإستقلالية إلا أن ذلك لا يعني حتما ضرورة عدم رجوع مسؤولها لأي جهة إدارية أخرى أثناء ممارسة صلاحياته، لذلك كان لزاما على المشرع التدخل وتقنين العلاقة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي ومختلف الجهات الأخرى، على رأسها والي الولاية أو ما يعرف بممثل الدولة على مستوى الولاية.

فعلاقة رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوالي تتجلى من خلال صلاحياته ومدى تدخل الوالي فيها أي التي له علاقة بها وكذا من حيث الرقابة، وسأركز عليهما في مجال تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.

1- من حيث الصلاحيات

- إستدعاء المجلس الشعبي البلدي للإنعقاد، ويمكن للوالي بدوره له أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي عقد إجتماع للمجلس الشعبي البلدي، كما أنه يستطيع أن يرخص للمجلس أن يجتمع خارج إقليم الولاية، بعد إستشارة رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الضرورة¹.
- تنفيذ مداولات المجلس الشعبي البلدي، مع الأخذ بعين الإعتبار المداولات التي تحتاج إلى المصادقة من طرف الوالي².
- تنفيذ ميزانية البلدية³.
- يسلم رئيس البلدية رخص البناء -إلا ما أستثني بنص⁴ والهدم والتجزئة، كما يسلم شهادة الحيازة⁵.
- تلقي قرارات الوالي بشأن عملية مسح الأراضي والعمل على تنفيذها⁶.

1- راجع المواد 16، 17، 18، 19 و 21 من قانون البلدية.

2- المادة 81 من قانون البلدية .

3- المادة 81 من قانون البلدية

4- والتي يلزم الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير باصدارها، وذلك في الحالات التي نصت عليها المادتان 66 و 67 من القانون 29-90 المرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

5- راجع المادة 40 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم، ج ر عدد 49، لسنة 1990 .

6- راجع المادة 2 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام .

2- من حيث الرقابة

إن رقابة الوالي على رئيس المجلس الشعبي البلدي تتجلى في صورتين هما، الرقابة على المجلس الشعبي البلدي بما فيه رئيس المجلس والذي يعتبر عضو من أعضائه، والرقابة على رئيس المجلس البلدي بصفته رئيسا لهذا الأخير، وما يهمنا في هذه النقطة هو رقابة الوالي على أعمال رئيس المجلس الشعبي البلدي، في إطار تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية والتي تتجلى من خلال:

- قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإيداع المداولات المنصوص عليها في قانون البلدية في أجل 8 أيام لدى الوالي مقابل وصل إستلام¹. هذه المداولات تصبح قابلة للتنفيذ بقوة القانون بعد 21 يوما من تاريخ إيداعها بالولاية، وذلك مع مراعاة أحكام المواد 57، 59 و 60 من قانون البلدية².

ووفقا لنص المادة 57 من قانون البلدية فإنه لا تنفذ إلا بعد المصادقة عليها من طرف

الوالي³. المداولات المتضمنة ما يأتي:

- الميزانيات والحسابات.
 - قبول الهبات والوصايا الأجنبية.
 - إتفاقيات التوأمة.
 - التنازل عن الأملاك العقارية البلدية.
- وإذا لم يعلن الوالي قراره خلال مدة 30 يوما إبتداء من تاريخ إيداع المداولة بالولاية تعتبر هذه الأخيرة مصادقا عليها⁴.

- في حالة مشاركة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإسمه الشخصي أو زوجه أو أصوله أو فروعهم إلى الدرجة الرابعة أو وكيل، في حضور مداولة تعالج موضوع يجعله في وضعية تعارض مصالحه مع البلدية، فإن والي الولاية يثبت بطلان هذه المداولة بقرار معلل⁵.

1- راجع المادة 55 من قانون البلدية 10-11 .

2- راجع المادة 56 من قانون البلدية .

3- باستثناء المداولات التي يتكفل بالمصادقة عليها رئيس الدائرة، انظر في ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 215-94 المؤرخ في

1994/07/23 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها .

4- راجع المادة 58 من قانون البلدية

5- راجع المادة 60 من قانون البلدية

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت إشراف الوالي بتبليغ وتنفيذ القوانين والتنظيمات على إقليم الولاية¹.

- عندما يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي عن إتخاذ القرارات الموكلة له بمقتضى القوانين والتنظيمات، يمكن للوالي -بعد إعداره- أن يقوم بهذا العمل مباشرة بعد إنقضاء الآجال المحددة بموجب الإعذار².

- في حالة تقصير البلدية ممثلة في رئيسها في المحافظة على وثائق البلدية التي لها أهمية خاصة، كسجلات الحالة المدنية والوثائق الخاصة بالمالية والمحاسبية، يحل الوالي محله حيث يصدر قرار بالإيداع التلقائي لتلك الوثائق في أرشيف الولاية³.

الفرع الثالث: الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين

إن الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، لم تظهر بالشكل الذي هي عليه الآن وإنما مرت بالعديد من المراحل، بدأت بصدور الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 والمراسيم 76-27، 76-28 و 76-29، المتعلقة بالإحتياجات العقارية البلدية أحدثت تغييرات جذرية في المناطق الحضري، تم بموجبه تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات، مع منع المواطنين من التصرف فيها⁴. وأعطى هذا المرسوم الحق للبلدية في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء وبيعها للمواطنين أو لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية الإشتراكية⁵.

1- راجع المادة 88 من قانون البلدية .

2- راجع المادة 101 من قانون البلدية .

3- راجع المادة 142 من قانون البلدية

4- برتيمية عبد الوهاب، تطور الاحكام المؤطرة للإحتياجات العقارية وتأثيرها على الإستثمار، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني عشر، مارس 2015، ص 72 .

5- للإطلاع أكثر راجع المواد 2، 7 و 10 من الامر رقم 74/26 المؤرخ في 20/02/1974، يتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلدية، ج ر عدد 19، بتاريخ: 05/03/1974 .

- المرسوم رقم 76/27 المؤرخ في 07/02/1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للإحتياجات العقارية، ج ر عدد 17، بتاريخ 27/02/1976 .

- المرسوم رقم 76/28 المؤرخ في 07/02/1976، يتضمن كيفيات تحديد ضبط الإحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، ج ر عدد 17، بتاريخ 27/02/1976 .

- المرسوم رقم 76/29 المؤرخ في 07/02/1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لإمتلاك الأراضي المكونة للإحتياجات العقارية البلدية ج ر عدد 17، بتاريخ 27/02/1976 .

وأمام إقبال عاتق البلدية في تسيير الوعاء العقاري، لم يكن هناك حل أمام الدولة إلا أن تنشئ مؤسسات عمومية لتشارك البلديات في ذلك، حيث ظهرت فكرة الوكالة العقارية فصدر المرسوم التنفيذي رقم 86-03، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية بصفتها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، قصد تحقيق الأهداف المسطرة في مجال الإحتياجات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني، وتأطير الإحتياجات العقارية البلدية وتسييرها¹.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الذي منح للبلدية صلاحية إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي بصفة منفردة أو مشتركة مع بلدية أو بلديات أخرى، بهدف تنفيذ عمليات تكوين إحتياجاتها العقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته².

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 90-405³، الذي أعلن عن ميلاد الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وألغى المرسومين 86-03 و 86-04، وذلك تطبيقا لما جاء في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم الذي ألغى المرسوم 74-26 وما تعلق به من مراسيم أخرى، ونص في مادته 73 على هيئات التسيير والتنظيم العقاريين التي ينبغي إنشاؤها تسيير من طرف المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.

هذه الوكالات تنشئها المجالس الشعبية الولائية سواء بصفة إنفرادية أو بالتعاون فيما بينها عن طريق المداولة وعلى هذا الأساس صدرت تعليمية وزارية تلزم الجماعات المحلية ب⁴:

- تحويل الوكالة العقارية المنشأة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 86-04 المؤرخ في 07-04-1986 إلى وكالة محلية ذات الصبغة الجديدة.

- إنشاء وكالة عقارية للتسيير والتنظيم العقاري بصفة إنفرادية أو مشتركة فيما بينهما.

- إبرام إتفاقية مع الوكالة الأكثر قربا منها في إطار دفتر الشروط.

1- المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 07/01/1986، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، ج ر عدد 01، بتاريخ: 08/01/1986 .

2- راجع المادة 2 من المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 07/01/1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج ر عدد 01، بتاريخ: 08/01/1986.

3- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990، يحدد قواعد إحداث الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، ج ر عدد 56، بتاريخ: 26/12/1990 .

4- المنشور الوزاري المؤرخ في 17/02/1991، صادر عن وزارة الداخلية، المتضمن كفايات تطبيق قانون التوجيه العقاري .

ثم أصبحت المجالس الشعبية الولائية وحدها فقط المسؤولة عن إنشاء هذه المؤسسة وفروعها، وتحول إسمها إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وذلك بصدور المرسوم التنفيذي 1408/03 الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 90-405.

أولاً: تعريفها

أعطت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المذكور تعريفا مختصرا للوكالة² في حين لو رجعنا إلى القرارات الوزارية المشتركة التي تتضمن تنظيم الوكالة بمختلف الولايات عبر الوطن، فإنها تتفق في أن الوكالة هي: "مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية وذمة مالية مستقلة، تنشأ بموجب مداولة من طرف المجلس الشعبي الولائي ويصادق عليها من طرف وزير الداخلية بمقتضى قرار، يمتد إختصاصها إلى مجموع بلديات الولاية، هدفها الأساسي هو تسيير المحفظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية".

وبالإضافة إلى ماسبق فإن الوكالة الولائية بما أنها مؤسسة عمومية فهي تتمتع أيضا بالتخصص الوظيفي وتخضع لرقابة جماعة عمومية، الهدف من إنشائها هو التسيير المستقل لمرافق عمومية تابعة للجماعات المحلية³.

وبالرجوع إلى القضاء الجزائري وإلى القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والغرفة العقارية للمحكمة العليا، حيث جاء في القرار رقم 10979 الصادر بتاريخ 06-04-2004 عن مجلس الدولة، الذي صرح بأن: "التصرفات التي تقوم بها الوكالة العقارية لا تخص الجوانب التقنية والمالية فقط، وإنما كل الأعمال التي تخص بيع أو شراء عقارات أو حقوق عقارية و خاصة تحرير العقود المثبتة لنقل ملكية هذه الحقوق العقارية"⁴.

فتخصص الوكالة الوظيفي منصب لتحقيق أغراض صناعية وتجارية بحتة، إذ أن هدفها هو إشباع الحاجات العامة من خلال إدارة دواليب تجارية، الشراء لأجل البيع والبيع لأجل الشراء

1- المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 405/90، المحدد لقواعد إحداث الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، ج ر عدد 68، بتاريخ: 1990/11/09 .

2- راجع المادة 2 من المرسوم التنفيذي 408/03.

3- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسر للنشر والتوزيع، ط2، 2007، ص 355-356.

4- منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، لسنة 2004.

المتعلق بالعقار الحضري، وخضوعها بذلك لإقتصاد السوق العقارية وبالضبط العقار الحضري والمساهمة بذلك في تطوير الإستثمار¹.

ثانيا: التنظيم الداخلي للوكالة

يضم النظام الداخلي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين هياكل ومصالح ومجلس إدارة، هذه المصالح يحددها مجلس الإدارة بكل حرية على أن لا تخرج عن الإطار القانوني للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408

1- الدوائر والمصالح

منح المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدل والمتمم الحرية في تحديد المصالح التابعة لها على أن لا تخرج عن الإطار القانوني والنظام العام، بالإضافة إلى القرار الوزاري المشترك رقم 04-21².

وعليه ساعتمد على هذا القرار كمثال على الهيكل التنظيمي للوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

أ- المدير

يسير الوكالة مدير يعتبر المسؤول الأول والمباشر عن المؤسسة، يعين المدير الولائي بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية والجامعات المحلية والتهيئة العمرانية، بناء على إقتراح من الوالي، من بين الموظفين والأعوان المنتمين لأسلاك المتصرفين الإداريين أو المهندسين، أو الأسلاك المماثلة والحائزين على شهادة التعليم العالي والذين لهم أقدمية لا تقل عن 5 سنوات في ميدان نشاط الوكالة وتنتهي مهامه بنفس الطريقة³.

ويكلف مدير الوكالة بما يلي⁴:

- تنفيذ قرارات مجلس إدارة الوكالة.

1- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري - التنظيم الإداري -، دار العلوم للنشر و التوزيع عنابة، الجزائر، 2002، ص 27-31 .

2- القرار الوزاري المشترك رقم 21/04 المؤرخ في 2004/04/17، المتضمن المصادقة على المداولة رقم 2004/01 المؤرخة في

2004/01/28، المتضمنة إنشاء وكالة ولائية لتسيير و تنظيم العقار الحضري، المتخذة من طرف المجلس الشعبي الولائي لولاية تبسة.

3- المادة 5 من المرسوم 408/03، المعدلة و المتممة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 405/90.

4- راجع المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90.

- التمثيل القانوني للوكالة.
- ممارسة السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة.
- إعداد مشروع ميزانية الوكالة.
- تنفيذ الحالات التقديرية للإيرادات والنفقات للوكالة ويلتزم بالنفقات ويأمر بصرفها.
- إبرام جميع العقود والإتفاقيات.
- تحضير إجتماعات مجلس الإدارة.
- عقد لقاءات شهرية يتم فيها مراقبة وتقييم تنفيذ مخطط العمل.

ب- رئيس الدائرة الإدارية والمالية

مكلف بالتنسيق والمتابعة لمجموع النشاطات الإدارية والمالية للوكالة، كما أنه يمثل المدير لدى الإدارات والهيئات الخارجية، ويطلع المدير بكل النشاطات والمهام الموكلة إلى دائرته، ويساهم في تسيير المستخدمين وتحفيزهم بهدف تحسين النتائج، يسهر على تطبيق التنظيم في المجال المالي والمحاسبي والضريبي والتجاري، يضمن متابعة المنازعات ويعد إجراءات الجرد المادي للمخزون، ومهام إدارية ومالية أخرى¹.

تتوزع مهامه على مصلحتين هما، مصلحة المالية والمحاسبة والوسائل العامة وتتكون من ثلاثة مكاتب هي، مكتب المستخدمين والوسائل العامة، مكتب المالية والمحاسبة ومكتب المحاسبة التحليلية والتدقيق الحسابي، ومصلحة الصفقات والتحصيل والمنازعات وتتكون من ثلاثة مكاتب هي، مكتب الصفقات، مكتب التحصيل ومكتب المنازعات.

ج- رئيس الدائرة التقنية والتجارية

مكلف بالتنسيق والمتابعة لمجموع النشاطات التقنية والتجارية للوكالة، يضمن التنسيق بين المصلحة التقنية والمصلحة التجارية، ويساهم في وضع الإستراتيجية التجارية في مجال الحياة والتنازل عن العقار الحضري الصناعي والسياحي، يعد ويتابع إجراءات تسيير الممتلكات العقارية، كما يقوم بدراسة وفحص السوق العقارية المحلية من أجل المحافظة العقارية، ويتكفل بمختلف

1- لقاء مع السيد/ دعاس نور الدين، مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تبسة، بتاريخ: 2020/09/10 .

العمليات المرتبطة بالإنجاز في إطار الترقية العقارية، التنسيق بين المصالح ومهام تقنية وتجارية أخرى¹.

تتوزع مهامه على مصلحتين هما، المصلحة التقنية وتتكون من ثلاثة مكاتب هي مكتب دراسات التهيئة والبناء، مكتب الترقية العقارية ومكتب المتابعة والمراقبة التقنية، المصلحة التجارية والإعلام الآلي وتتكون من ثلاثة مكاتب هي، مكتب تسيير المحفظة العقارية، مكتب تسيير الممتلكات ومكتب الإعلام الآلي.

2- الفروع

تنص الفقرة الثانية من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-405 المعدلة للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 على: "يمكن إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل الولاية نفسها".

أ- رئيس الفرع

تتمثل مهامه في التنسيق والمتابعة مع بقية المصالح والدوائر بالوكالة والهيئات المحلية وينشط وينسق ويراقب مجموع نشاط الفرع و المستخدمين، يسهر على المحافظة على ممتلكات الفرع من عقار وعتاد، يراقب و يتابع مختلف المشاريع المتواجدة بإقليم الفرع كما يمثل المدير لدى مختلف الهيئات المحلية بناء على طلبه².

ب- رئيس القسم التقني

يساهم في إعداد الملفات التقنية ويتابع ورشات الإنجاز المتواجدة في إقليم الفرع ويراقب وضعية الأشغال، كما يحين التقارير الدورية لسير مختلف الورشات ويحرص على إحترام آجال التنفيذ³.

1- لقاء مع السيد/ دعاس نورالدين، بنفس التاريخ.

2- لقاء مع السيد/ مزهودي أمين، رئيس القسم التجاري بفرع و.و.ت.ع. ح تبسة، بتاريخ: 2020/05/03

3- لقاء مع السيد/ مزهودي أمين، بنفس التاريخ.

ج- رئيس القسم التجاري

يعد الملفات التجارية ومتابعة العمليات التجارية داخل إقليم الفرع وتحضير ملفات الزبائن محليا، كما يراقب تطابق قوائم المستفيدين مع القوائم الواردة من المصالح ويتابع عملية التحصيل محليا، ويساهم في وضع التقارير الدورية لسير الفرع.

3- مجلس الإدارة

هو أعلى سلطة في هذه المؤسسة، ويعتبر بمثابة الهيئة التشريعية التي تضع السياسة العامة للمؤسسة، ويشمل مجلس الإدارة الذي يرأسه الوالي أو ممثله على¹:

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- مسؤولوا مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بالإدارة المحلية، التنظيم والشؤون العامة الأملاك الوطنية، البيئة والتهيئة العمرانية، السكن والعمران، الفلاحة، السياحة والتجارة.
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمارات.
- ممثلان عن جمعيات حماية إطار المعيشة والبيئة، يعينان بمبادرة من رئيس المجلس.
- رئيسا لمجلسين شعبيين بلديين ينتخبان من طرف نظرائهما.
- يمكن أن يستعين رئيس مجلس الإدارة عند الحاجة بممثل أو ممثلين عن القطاعات الأخرى لحضور أشغال مجلس الإدارة.

كما يمكن لمجلس الإدارة والتسيير الإستعانة بصفة إستشارية بكل شخص بحكم تخصصه أو مؤهلاته قصد تنوير مداورات المجلس².

ويحضر رؤساء المجالس الشعبية البلدية إجتماعات مجلس الإدارة والتسيير كلما تكون بلديتهم معنية بموضوع الإجتماع³.

يجتمع مجلس إدارة الوكالة في دورة عادية مرتين في السنة بطلب من رئيسه، وفي دورات عادية بطلب من المدير، كما يمكن أن يجتمع في دورات غير عادية بطلب ثلث أعضائه ويعد المدير جدول الأعمال بمساعدة رئيس مجلس الإدارة و توجه الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال

1- راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 408/03، المعدلة والمتممة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90.

2- راجع الفقرة الأخيرة من المادة 3، من المرسوم التنفيذي رقم 408/03.

3- راجع المادة 09 من القرار الوزاري المشترك رقم 21/04.

في مدة 15 يوما على الأقل قبل تاريخ انعقاد الاجتماع، كما يمكن تقليص هذه المدة إلى 8 أيام بالنسبة للدورات غير العادية، ويجب أن يحضر المداولات ثلثي أعضاء مجلس الإدارة و إلا كانت غير صحيحة، وعليه يعقد اجتماع في خلال الثمانية أيام الموالي بمن حضر من الأعضاء وتكون المداولات صحيحة، وتتخذ القرارات بالأغلبية وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتسجل المداولات في سجل خاص و يمضى عليها من جميع الأعضاء وتكون نافذة ما لم ينص القانون على إلزامية المصادقة عليها¹.

ثانيا: مهام الوكالة

سبق أن بينا أن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين أنشئت من أجل تسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية، فهي بذلك مكلفة بحياسة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية، وتقوم بنقل ملكية العقارات أو الحقوق العقارية التي تحوزها لفائدة الغير من أشخاص القانون الخاص، شراء وبيع وتأجير العقارات والحقوق العقارية الواقعة داخل محيط التعمير، هدم وتجديد وإسترداد العقارات والحقوق العقارية².

فإذا تصرفت البلدية في أملاكها الخاصة لصالح أشخاص القانون العام، وهم الدولة أو البلدية أو الولاية أو المؤسسات العامة ذات الصبغة الإدارية، فإن تصرفها هنا يكون مباشرة من البلدية للشخص عام، دون الحاجة للمرور عبر الوكالة المحلية³.

غير أنه لا يمكن للبلدية أن تتصرف في أملاكها الخاصة لصالح أشخاص القانون الخاص مباشرة، بل أوكلت هذه المهمة إلى الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وهذه الوكالات تعد في حكم الوسيط القانوني لإتمام عملية تسيير سندات العقارية الحضرية⁴.

1- راجع المواد من 10 إلى 16 من المرسوم التنفيذي 405/90 المعدل و المتمم.

2- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دط، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 36 .

3- شامة سماعيل، مرجع سابق، ص 89 .

4- حمدي باشا عمر - ليلي زروقي، المنارعات...، مرجع سابق، ص 258 .

يتضح أن للوكالة دور مهم في تسيير وتنظيم العقار الحضري سواء كانت تصرفاتها لصالحها الخاص بصفقتها شخص معنوي أو تسييرا للمحفظة العقارية للجماعات المحلية، وهذا حسب الكيفيات التالية.

1- مهامها في التنظيم العقاري

حسب نص المادة الثانية من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فإن المقصود بالترقية العقارية هو: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

أما المرقى العقاري فقد عرفته المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات¹.

حيث تتمثل صلاحيات الوكالة من هذه الناحية أساسا في:

أ- المساهمة في تحضير أدوات التهيئة والتعمير وإعدادها وتنفيذها

من أجل تحقيق أو إنجاز أدوات التهيئة والتعمير، تسند أو تضع البلدية تحت تصرف الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، مهمة عامة تتمثل في مساعدتها في تحضير وسائل التهيئة والتعمير وإعدادها، لتحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس إحترام مبادئ وأهداف وأدوات التهيئة والتعمير للبلديات².

ب- تحقيق الإستقرار العقاري

لتنظيم السوق العقارية والموازنة بين العرض والطلب وجب على الوكالة محاربة المضاربة بحرصها على بيع أملاكها العقارية التابعة لها والقابلة للتعمير وفقا للقواعد والقوانين العمرانية ولإيجاد التوازن بين العرض والطلب وجب توفير الأراضي للمتعاملين.

1- راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المعدل و المتمم.

2- راجع المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المعدل و المتمم.

ج- تكوين المحفظة العقارية لصالح البلدية

يقصد بالمحفظ العقارية جميع العقارات المخصصة للتعمير، حيث يمكن للبلدية عن طريق الوكالة الولائية في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير أن تكون محفظة عقارية، قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء¹.

وتتكون المحفظة العقارية للبلدية من الأراضي التي إقتنتها أو إكتسبتها عن طريق ممارسة حق الشفعة أو من جراء نزع الملكية من أجل المفعة العمومية.

2- مهامها في التسيير العقاري

لتسيير المحفظ العقارية لصالح الجماعات المحلية تقوم الوكالة بالعمليات التالية:

أ- التسوية القانونية للأراضي المدخلة في المحيط العمراني وغير المدمجة نهائيا في الإحتياجات العقارية

تكلف الوكالة بالتسوية القانونية لعمليات التعمير التي كانت مسيرة مباشرة من طرف الجماعات المحلية، أو عن طريق الوكالة العقارية المحلية الملغاة، وهناك ثلاثة شروط أساسية لإتمام عملية التسوية لهذه الأراضي هي²:

- يجب أن تكون هذه العمليات أو النشاطات قد أعلنت قبل تاريخ 18-11-1990 وهو تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري.

- يجب أن تكون هذه العمليات مرخصة عن طريق مداوات مصادق عليها قانونا، رخصة التجزئة، رخصة البناء أو قرار الإنشاء أو الترخيص من طرف الوالي.

- يجب أن تكون هذه الأراضي واقعة داخل المحيط العمراني وغير مدمجة نهائيا في الإحتياجات العقارية للبلدية.

ب- تسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية

تقوم الوكالة بتسيير أملاك الجماعات المحلية وبصفة حصرية التصرفات التي تكون لفائدة أشخاص طبيعيين، وذلك حسب الكيفيات التالية:

1- راجع المادة 40 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، ج ر عدد 51، بتاريخ 15/08/2004.

2- راجع المادة 86 من القانون رقم 90-25 المعدل و المتمم.

➤ بيع العقارات

بعد أن تقوم الوكالة الولائية بإعداد تهيئة التجزئة أو القطع الأرضية، تقوم بالتنازل عنها وبيعها بحيث تتم عملية البيع وفقا لعملية التجربة المنجزة، فيتم التنازل عن التجزئات الاجتماعية بمساهمة المستفيدين، أما التجزئات الترقية وكون هدفها تجاري بحت تخضع للسوق العقارية وبخصوص العقارات ذات الأهمية تباع عن طريق المزاد العلني.

وإجراءات البيع تكون بعد تسديد المستفيدين للمبالغ المستحقة لحساب الوكالة، حيث تقوم هذه الأخيرة بتحويل ملف المستفيدين للموثق المعتمد لدى الوكالة، ثم إيداع ملف المشروع لدى المحافظة العقارية، ومن ثم تسليم العقود الفردية للمستفيدين.

➤ تأجير العقارات

في إطار تسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية تقوم الوكالات الولائية بتأجير البنائيات ذات الطابع السكني، أو الحرفي أو الصناعي أو التجاري التابعة للبلديات المعنية بطلب منها وحسب الإتفاق المبرم.

كما يمكن أن تقوم بتأجير الأملاك التابعة لها، سواء كانت عقارات أو حقوق عقارية إقتنتها لحسابها الخاص، أو محلات مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري قامت ببنائها بوسائلها الخاصة، هذا التأجير يكون وفق الشروط المحددة في القانون المدني وتحدد أسعار الإيجار دائما حسب سعر السوق، وفقا لقانون العرض والطلب.

➤ تبادل العقارات

يتم تبادل الأملاك العقارية أو الحقوق العقارية التابعة للبلدية مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، إما بمبادرة البلدية المعنية أو عن طريق الوكالة وإما بمبادرة الخواص.

عندما يكون بمبادرة الوكالة فإن طلب التبادل يكون مرفقا بكل السندات والوثائق المبررة لعملية التبادل، أما إذا كان طلب التبادل بمبادرة من الخواص فإن هذا الأخير يرسل طلب التبادل إلى الوكالة المعنية التي ترسله بدورها إلى البلدية لتتخذ القرار، إذا كان العقار ملك للبلدية، وتتخذ الوكالة القرار منفردة إذا كان العقار ملكا لها.

➤ حق الشفعة

تمارس الوكالة لحساب البلدية حق الشفعة لجميع الإحتياطات العقارية، التي تعد أداة السياسة العقارية الحضرية المحلية وذلك لتلبية متطلبات سياسة التهيئة العمرانية، من أجل الحصول على الأراضي ذات الطابع العمراني لإنجاز وتشيد تجهيزات عمومية أو إجتماعية¹.

1- حمدي باشا عمر - ليلي رروقي ، المنازعات...، المرجع السابق، ص 283-284.

خلاصة الباب الأول:

الأملاك الوطنية الخاصة جزء من الأملاك الوطنية، تمثل تلك الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، والتي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية ملكية خاصة، تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، وتهدف إلى تحقيق منفعة مالية للإدارة وتحقيق المصلحة العامة، يمكن إكتسابها والتصرف فيها كما يتصرف الشخص الطبيعي في أملاكه وهي غير قابلة للتقادم ولا للحجز، تخضع لقانون الأملاك الوطنية والقوانين والتشريعات المعمول بها إضافة إلى أنها تتميز عن أملاك الأفراد وعن الأملاك الوقفية، خاصة في مجال التسيير (الإكتساب والتصرف).

ولكي تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفتها يجب على مالكيها حسن تسييرها، حيث تعرضت إلى مفهوم التسيير وأنواعه مع التركيز على التسيير العمومي الجديد (NPM)، الذي يعتبر خيار جديد ومختلف قابل لتعويض النظام الإداري القائم وليس إصلاحه فقط، فهو طريقة للتنسيق بين الموارد البشرية، المادية والمالية قصد تحقيق الأهداف المرجوة، ويرتكز التسيير العمومي الجديد على اللامركزية، المرونة والكفاءة، ويهدف إلى تقليص تدخل الدولة والقضاء على البيروقراطية، هذه الفكرة تعطي ملمحا مهما في أحد أهم آليات التمكين الإداري والوظيفي التي يمكنها أن تسهم في تطوير وتفعيل عمل الجماعات المحلية.

فإعتماد التسيير العمومي الجديد في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة يجعل الملاك (الدولة، الولاية والبلدية) كالشخص الطبيعي يهدف إلى الكسب وتحقيق الربح وهو ما ينعكس على التنمية المحلية والوطنية، في إطار قوانين أكثر مرونة تحتفظ فيها الإدارة المركزية أو السلطة السلمية بحق الرقابة والمسائلة.

ولتحقيق الأهداف المرجوة من الأملاك الوطنية الخاصة يجب أن يكون تسييرها في إطار القوانين، حيث أن الاملاك الوطنية في الجزائر مرت بالعديد من المراحل يمكن تقسيمها إلى مرحلتين قبل الإستقلال وبعده، حيث كانت الأملاك الوطنية في العهد العثماني تخضع لمبادئ الشريعة الإسلامية، وذلك باعتماد تقسيم ثلاثي للأملاك (الأراضي الموات، الأراضي الأحياء

"العشور والخراج" والأراضي الحبس)، أما المستعمر الفرنسي فقد قضى على مبادئ الشريعة الإسلامية وطبق نظرية ازدواجية الأملاك، أي أملاك خاصة وأملاك عامة، حيث صادر معظم أراضي الأهالي وضمها إلى أملاك الدولة العامة أو الخاصة وسلمها للمستعمرين واستمر المشرع بعد الإستقلال في تطبيق التشريع الفرنسي ما عدا ما تعارض مع السيادة الوطنية، بالرغم من التوجه الإشتراكي للدولة الذي تجسد بصدور دستور 1976 وما سبقة وتلاه من قوانين تشير إلى تبني المشرع لوحدة الأملاك الوطنية، كللت بصدور القانون رقم 84-16 المتعلق بالأملاك الوطنية هذا القانون لم يعمر طويلا حيث تم إلغاؤه بالقانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، الذي عاد فيه المشرع مرة أخرى إلى نظرية ازدواجية الأملاك، حيث ذكرت في كل مرحلة معظم القوانين ذات الصلة بتسيير وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة.

ولضمان تسيير فعال للأملاك الوطنية يجب توفير هياكل وإطارات كفئة تسهر على حسن تسييرها، حيث أنشأ المشرع مصالح مركزية موجودة على مستوى العاصمة، على رأسها وزارة المالية التي تتبعها المديرية العامة للأملاك الوطنية، ولها إمتداد على المستوى الجهوي والمحلي، بالإضافة إلى وزارات أخرى مثل وزارة الفلاحة التي يمثلها على المستوى المحلي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هذه الهيئات مكلفة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، أما الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية، فتسير من طرف المجالس الشعبية المعنية ورؤسائها والوالي، كما تم إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين للتكفل بتسيير أملاك الجماعات المحلية لصالح الخواص.

الباب الثاني:

عمليات تسيير

الأمالك الوطنية الخاصة

بعد أن تعرضت إلى مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة، بتبيان الفرق بينها وبين الأملاك الوطنية العمومية، إضافة إلى نظرة المشرع لها بعد الإستقلال إلى وقتنا الحالي، وكذا نمط التسيير الذي يؤدي إلى إعطائها ديناميكية أكثر في مجال التنمية الإقتصادية والإجتماعية وتكلمت عن الإطار القانوني بذكر القوانين ذات الصلة بتسييرها والهياكل المكلفة بذلك على المستوى المركزي والجهوي والمحلي وصلاحياتها، وبينت علاقاتها ببعضها سواء من ناحية التعليمات أو التنسيق.

ولكون الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، بمعنى أنه يمكن إكتسابها والتصرف فيها مثلها مثل أملاك الأفراد، كما أنها تهدف إلى تحقيق الربح وزيادة إيرادات الخزينة العمومية، إضافة إلى خدمة الصالح العام.

سأتناول في هذا الباب عمليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، خاصة من ناحية الإجراءات الواجب إتباعها أثناء هذه العمليات، فعمليات تسيير هذه الأملاك من طرف الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات التابعة لها بمختلف أنواعها لا تخضع فقط للقانون المدني والقوانين الأخرى كقانون الأسرة مثلا كالأفراد، بل بالإضافة إلى هذه القوانين نجد قانون الأملاك الوطنية والقوانين المتعلقة به، وكذا قانون الولاية وقانون البلدية وقوانين أخرى تقيد وتنظم هذه العمليات حماية لمؤسسات الدولة وحفاظا على المصلحة العامة للمواطنين.

وعليه قسمت هذا الباب إلى فصلين:

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الثاني: التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

لا نعالج في هذا المقام التأميم لكونه غير إداري ولم يعد مقرر بالدستور الجزائري فهو قرار سياسي يؤخذ في الشكل التشريعي أي بنص قانوني¹.

في ظل إقتصاد حر تنافسي تعمل الدولة جاهدة للحفاظ على ثروتها لتأمين ذمتها المالية وذلك بوسائل متعددة أقرها القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، تتمثل أساسا في عمليات إقتناء الأملاك، هذه التصرفات القانونية التي تقوم بها الدولة والجماعات الإقليمية تساهم في تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، حيث تنص المادة 26 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم المتعلق بالأملاك الوطنية، على أن الأملاك المراد إدراجها في الأملاك الوطنية الخاصة تكتسب بأسلوبين هما وسائل القانون الخاص ووسائل القانون العام². حيث أن عملية إكتساب الدولة وجماعاتها المحلية لهذه الأملاك لا تكون بطريقة عشوائية، بل تحتاج إلى مبررات أو دوافع.

وفي هذا الإطار تستطيع الدولة والجماعات المحلية أن تلجأ إلى طرق إنفرادية يترتب عنها كسبها لملكية العقار ونقله إليها من الذمة المالية لأحد أشخاص القانون الخاص دون إنتظار موافقته، وبهذا المعنى يغيب في هذه الوسائل عنصر التراضي وتلجأ الدولة أو الولاية أو البلدية إلى هذه الوسائل تارة بإستعمال السلطة العامة، وتارة أخرى بموجب حقها في السيادة³.

إن إكتساب أو تكوين الأملاك الوطنية الخاصة يكون إما تملكا أو إكتساب حق مؤقت بمعنى حق الإنتفاع، في كلتا الحالتين فإن المشرع قد قسم الطرق والوسائل القانونية المتبعة في تكوين الأملاك إلى نوعين طرق عادية وطرق إستثنائية. فقد تلجأ الإدارة في كسبها لملكية أموالها العامة إلى أساليب الرضائية التي ينظمها القانون المدني عادة، فهي تكسب أموالها عن طريق شرائها من مالكيها، وقد يوصى بالمال للإدارة أو يوهب لها من قبل مالكيه ... إلخ، أما الطريقة

1- راجع المادة 678 من القانون المدني .

2- يحيوي أمر، الوجيز في الاموال الخاصة ...، مرجع سابق، ص 40.

3- مصطفى محمد الجبال، نظام الملكية (الملكية الخاصة، الملكية التعاونية، الملكية الشائعة ...)، منشأة المعارف، الإسكندرية، د.س.ن ص

الإستثنائية فتتميز بكونها تتم بإجراء إنفرادي من الإدارة وهي نزع الملكية للمنفعة العامة¹. وفي هذا المجال تتعامل مع مالك المال كأحد أفراد القانون الخاص كما تكتسبه أيضا بموجب حقها في السيادة كالإستيلاء أو الشفعة المعمول بها في هذا المجال، لتتابع ظروف تسييرها وإستعمالها وتحرص على حمايتها والمحافظة عليها.

هذه الطرق التي يتم بموجبها تكوين الأملاك الوطنية بالإضافة إلى ما تم ذكره سلفا فإنها تكون بمقابل مالي أو عيني تدفقه الدولة وجماعاتها الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لهم، ك شراء العقارات والتبادل ونزع الملكية للمنفعة العامة، أو تكون دون مقابل أي بالمجان كالتبرعات الصادرة من الأفراد إلى الدولة والجماعات المحلية أو تنازل الدولة عن بعض أملاكها الخاصة إلى البلدية أو الولاية، بالإضافة إلى الحيازة التي تكون للدولة على الأملاك الشاغرة.

وهو ما سيتم التطرق إليه في هذا الفصل بشيء من التفصيل ضمن بحثين، الأول بعنوان إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل والمبحث الثاني إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة دون مقابل.

المبحث الأول: إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل

عند عدم توفر عقارات تابعة للدولة وجماعاتها المحلية تمكنها من تلبية إحتياجاتها لتحقيق المصلحة العامة تقوم بإقتنائها، وفق طرق القانون الخاص فالدولة وجماعاتها المحلية تكتسب هذه الأموال عن طريق العقود التي تبرمها مع الأفراد، وبذلك تأتي تصرفات تخضع للقانون الخاص ويمكن للدولة وجماعاتها المحلية أن تلجأ إلى طرق إستثنائية لإقتناء الأملاك بمقابل وتخضع أيضا للقانون العام، بالرغم من أن المشرع أقر بحماية الملكية العقارية الخاصة بالأفراد من السلب والتعدي عليها، وهذا الحق كرسه الدستور.

1- محمد فاروق عبد الحميد، مرجع سابق، ص 377 .

وهو ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 677 من القانون المدني التي تنص على: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل ...".

واستنادا لهذه المادة فالدولة والولاية والبلدية لها الحق في اللجوء إلى نزع الملكية لإكتساب ملكية عقارية خاصة لأنها صاحبة الإمتيازات والسلطة العليا، كما يمكن إكتسابهم الملكية العقارية الخاصة عن طريق الشفعة الإدارية، بحيث تلجأ الدولة إلى هذه الوسيلة إذا باع الأفراد عقار لفرد آخر فيحق للدولة أو إحدى الجماعات المحلية أن تحل محل المشتري لقاء دفع ثمن هذا العقار وتخضع لأحكام القانون المدني المواد من 794 إلى 806.

المطلب الأول: الشراء والتبادل والشفعة

عرفت المادة 54 من القانون المدني العقد على أنه إتفاق، يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما، هو ملزم لجانبه كما أشارت إليه المادة 55 من القانون المدني بعد تبادل الإلتزام بينهما¹.

فالإدارة تستعمل هذه الوسيلة القانونية لإكتساب الأملاك، فتلجأ إلى هذه الطريقة عند عدم إيجادها لعقارات تابعة لها تمكنها من تلبية حاجياتها، ففي هذه الحالة تقوم الدولة والجماعات المحلية بالشراء عن طريق إبرام عقد بيع، وهذا الشراء يكون بمقابل مالي، كما يمكن اللجوء إلى إبرام عقد آخر يسمى عقد التبادل في حالة ما إذا كان عند الإدارة عقار لا يلائم مشروعها، حيث نكون أمام تصرفات قانونية ناقلة للملكية العقارية و صادرة عن إرادتين ولا يتم تكوينها إلا بإتفاقهما.

ندرج في هذا المطلب أيضا حق الشفعة فهي سبب من أسباب إكتساب الملكية العقارية أو أي حق عيني على عقار، ويمكن أن يكون الشفع شخصاً معنوياً، وتكون ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها قانوناً.

1- راجع المادتين 54 و 55 من القانون المدني.

الفرع الأول: الشراء

يعتبر الشراء من التصرفات القانونية التي تكتسب بها الدولة والولاية والبلدية أملاكها الوطنية الخاصة، هذا ما نصت عليه المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية¹. ويتم ذلك في إطار إبرام عقد البيع.

عرف المشرع البيع في المادة 351 من القانون المدني بقوله: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي".

وبناء على المادة 351 من القانون المدني السابقة الذكر يمكن أن نعرف الشراء أو الإقتناء أنه عقد يلتزم بمقتضاه المشتري، وفي هذه الحالة هو الدولة والجماعات المحلية بدفع ثمن نقدي للبائع مقابل نقل ملكية عقار لها الذي يلتزم به². فتحصل الإدارة على عقارات عن طريق هذا العقد وذلك بإرادة صاحب الملك وإرادتها، أي بتوافق الإرادتين وذلك بنقل الملكية للإدارة مقابل ثمن نقدي تدفعه هذه الأخيرة³.

وهو عقد تبادلي حسب الفقرة الأولى من المادة 57 من القانون المدني التي تنص على: "يكون العقد تبادليا متى إلتزم أحد الطرفين بمنح، أو فعل شيء يعتبر معادلا لما يمنح أو معادلا له"، كما أنه عقد بعوض بنص المادة 58 من القانون المدني: "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما".

وباعتبار الشراء يقع على حق عيني عقاري، فإن العقار لا ينتقل إلى المشتري بمجرد إنعقاد العقد بل يستوجب الشكلية وهذا طبقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، التي تنص على وجوب تحرير العقود الواردة على العقارات في عقد رسمي تحت طائلة البطلان المطلق⁴.

وتتولى مديرية أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة تحرير العقود وهذا طبقا للمواد من 89 إلى 91 مكرر 2 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14¹. حيث يخضع شراء

1- أحمد رحال، مرجع سابق، ص 70 .

2- احمد رحال، المرجع السابق، ص 71 .

3- بومزير باديس، النظام القانوني للاموال العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، ص 51.

4- راجع المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني .

العقارات أو الحقوق العقارية أو المحال التجارية من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية التابعة لها إلى قانون الأملاك الوطنية والتنظيمات المعمول بها، أما الشراء الذي تبشره الجماعات المحلية ومؤسساتها فيكون بموجب قانون الولاية وقانون البلدية وما يرد في التنظيم، فعمليات الشراء التي تقوم بها الدولة والجماعات المحلية والمصالح الإدارية التابعة لهم، تختلف من حيث السلطة التي تتخذ قرار الإقتناء وكذا هيئات الرقابة والجهات التي تشرف على كتابة العقد ... إلخ.

أولاً: عمليات الشراء التي تبشرها الدولة ومصالحها

نظراً لكون الدولة طرفاً مشترياً فإن ذلك يستوجب إتباع إجراءات وشكليات، تستهدف بصورة جوهرية تأكيد المصلحة العامة وسد الثغرات، التي قد تقود إلى بعض الانحرافات التي تهدد مصالح الدولة المالية².

وتشكل المواد 91 مكرر، 91 مكرر 1 و 91 مكرر 2 من القانون 08-14 المذكور والمواد من 94 إلى 98 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427³، الإطار القانوني لشراء واستئجار العقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية من طرف الدولة والمؤسسات العمومية الوطنية.

إن إكتساب الدولة ومصالحها لهذه الأملاك واستئجارها والإتفاقيات بالتراضي، تكون وفق الأشكال والكيفيات القانونية وبشروط هي:

- لا يمكن للمصالح العمومية للدولة، المستقلة مالياً منها أو غير المستقلة إنجاز عمليات إقتناء العقارات والحقوق العقارية أو القواعد التجارية بالتراضي إلا بعد إستشارة إدارة أملاك الدولة لأن لها دراية كافية بالمعاملات العقارية خاصة فيما يتعلق بالثمن وأخذ رأيها لتراقب الظروف التي أقتنيت فيها هذه الأملاك والحقوق، قبل إجراء أي إتفاق بين المصلحة المختصة والجهات المعنية⁴.

1- راجع المواد من 89 إلى 92 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08.

2- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر...، مرجع سابق، ص 378.

3- المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط و كيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج ر عدد 69، بتاريخ 2012/12/19 .

4- راجع المادتين 95 و 96 و الفقرة الأولى من المادة 97، المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

- على إدارة أملاك الدولة أن تدلي برأيها في مدة شهرين إبتداء من تاريخ إستلام الطلب، وإلا أصبحت الإدارة حرة في أتمام الإتفاق¹.

- إذا لم تقبل المصلحة التي تتابع العملية برأي إدارة أملاك الدولة، أو تأخرت هذه الأخيرة في الرد خلال مدة شهرين (02) عليها، يحق للهيئة طلب ترخيص من الوزير المكلف بالمالية بالبدء أو مباشرة العملية، كذلك في حالة قبول الجهة طالبة الشراء الثمن الذي يزيد عن القيمة المحددة من طرف إدارة أملاك الدول، يجب عليها طلب ترلاخيص من طرف الوزارة المعنية².

في حالة تجاوز الأسعار المحددة من طرف وزير المالية، وفي حالة إغفال هذه الإستشارة فإن دور إدارة أملاك الدولة يكمن في تحرير العقد، فتستبعد كل الشروط والبنود غير القانونية وغير الملائمة والمجحفة بمصالح الخزينة والمصلحة العامة.

على سبيل المثال القرار المؤرخ في 25-05-1994، الذي حدد مبلغ مليوني دينار جزائري الرقم الأقصى المتعلق بإقتناء العقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية عبر التراب الوطني ومبلغ مائتي ألف دينار جزائري الرقم الأقصى المتعلق بالإيجار وإتفاقات التراضي والإتفاقيات مهما يكن نوعها، التي يكون هدفها تأجير العقارات غير التابعة للقطاع العمومي لصالح المؤسسات العمومية والهيئات ذات الطابع الإداري³.

- يخضع ثمن الشراء والاستئجار المتفق عليه بين المصلحة المختصة والجهات المعنية لتأشيرة المراقب المالي قبل صرف نفقة الشراء، وتبرر النفقات بالعقود المبرمة أو شهادة إدارية يمنحها مدير أملاك الدولة⁴.

- تتوج عمليات الإقتناء بالتراضي بعقود إدارية حسب الحالة تعدها إدارة أملاك الدولة طبقا لدفتر الشروط العامة⁵.

1- راجع الفرة الثالثة من المادة 97 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

2- آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة ماجستر، كلية الحقوق جامعة منتوري - قسنطينة-، لسنة 2010، ص 68.

3- المادة 2 و 3 من القرار المؤرخ في 1994/05/25، يحدد الارقام القصوى المتعلقة بعمليات اقتناء واستئجار العقارات التي تخضع لرأي الادارة الذي تبديه بواسطة المصالح العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابعة للدولة، ج ر عدد 76، بتاريخ 1994/11/20

4- راجع المادة 98 من المرسوم التنفيذي 427/12.

5- راجع الفقرة الاولى من المادة 91 مكرر2 من القانون رقم 14/08، المعدل والمتمم للقانون 30/90 .

- عقود الإقتناء تعطي كامل الحق لتخصيص العقارات للمصالح المعنية¹.

كل هذه الشروط في محصلتها عبارة عن رقابة موضوعية وشكلية، تخضع لها عمليات شراء واستئجار العقارات من طرف الدولة والمصالح التابعة، فهي رقابة موضوعية تقوم بها إدارة أملاك الدولة إلى غاية وزير المالية كأعلى سلطة، وتكون على الأسعار وعلى الشروط المدرجة في العقد، وهي رقابة شكلية على الإجراءات يركز عليها المراقبون الماليون والمحاسبين قبل التأشير على أية وثيقة إلزام بالنفقات أو أي أمر بالدفع لصرف المبالغ المستحقة التي تستوجبها هذه العقود.

أما بخصوص الإجراءات فهي تبدأ بقيام المصلحة المعنية بإبداء رغبتها في إكتساب عقار أو حق عقاري، وذلك بإخطار المالك والوالي، مع ذكر الأسباب والمبررات والدوافع ليحول الملف إلى مديرية أملاك الدولة التي تقوم بإعطاء رأيها في ثمن العقار أو قيمة الإيجار تنتهي بالموافقة على الثمن تحت وصاية الوزير المكلف بالمالية، ثم يحرر العقد من طرف مديرية أملاك الدولة ويشهر في المحافظة العقارية.

وفي حالة رفض البائع بيع العقار لمصالح الدولة والمؤسسات التابعة لها تتبع هذه الأخيرة طريقة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لمقتضيات المصلحة العامة، ويغيب هنا عنصر التراضي فالدولة لا يمكن أن تتراجع لمجرد أن البائع لم يعجبه الثمن أو لا يرغب أصلا في بيع أملاكه لها.

ثانيا: عمليات الشراء التي تباشرها الجماعات المحلية ومصالحها

إن شراء العقارات والحقوق العقارية من طرف الجماعات المحلية والمصالح والمؤسسات التابعة للهيئات المحلية، يكون في إطار القواعد المحددة في هذا المجال في قانون الولاية وقانون البلدية وما يرد في التنظيم، إن إقتضى الأمر².

1- راجع الفقرة الثانية من المادة 91 مكرر 2 من القانون رقم 14/08، المعدل والمتمم للقانون 30/90.

2- راجع الفقرة الثانية من المادة 91 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم.

فالوالي هو الذي يختص بالقيام بإقتناء العقارات بعد موافقة المجلس الشعبي المعني فيما يخص الولاية، أما فيما يخص البلدية فيجب التمييز بين:

1- العقار الواقع في المحيط العمراني

تتدخل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين دون غيرها في إقتناء العقارات الواقعة في المحيط العمراني سواء كانت العقارات المراد إقتناؤها ملك للخواص أو ملك للدولة¹.

وهو ما تضمنه محتوى نصوص المواد 3 و4 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 408-03 المذكور على أنه تتمثل المهمة العامة للوكالة في إقتناء لحساب الهيئة المحلية كل عقار أو حق عقاري مخصص للتعمير وفي إجراء التصرفات على هذه العقارات أو الحقوق العقارية وفقا لبنود وشروط محددة في دفتر الشروط².

وحسب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 408-03 المذكور، فإن الوكالة تتدخل حسب الشروط السارية المفعول عادة والتقاليد والأعراف الممارسة وقت الإجراء أو الإقتناء أو البيع العقاري، دون مخالفة أحكام دفتر الشروط³. وهو ما يؤكد أن الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين تقوم بالمضاربة.

2- العقار الواقع خارج المحيط العمراني

تقوم أجهزة الهيئة المحلية المعنية بإقتناء العقارات الواقعة خارج المحيط العمراني ويجب عليها أن تستشير إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا، وذلك عن سعر العقار المراد شراؤه وكذا تحرير العقد المثبت لهذه العملية⁴.

إن إجراءات نقل الملكية تكون بواسطة أجهزة الهيئة المحلية المعنية، ويمكن أن تقدم مصالح الدولة التقنية مساعدتها للبلديات حسب الشروط المحددة في التنظيم، كما يمكن لهذه الأخيرة أن تطلب الرأي والاستشارة من إدارة أملاك الدولة كخبيرة وموثقة للدولة، سواء في مجال إجراء هذا الإقتناء أو فيما يخص الثمن أو تحرير العقد وتخضع هذه الأخيرة للإجراءات المتعلقة

1- يحياوي أعمر، الوجير...، مرجع سابق، ص 42 .

2- راجع المواد 3، 4 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 408/03.

3- راجع المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 408-03.

4- شرفي حسان، مرجع سابق، ص 110.

بالتسجيل والشهر العقاري، وما إلى ذلك من مسائل وطيدة الصلة بالعملية المراد تحقيقها، وهذا دفاعا عن أملاك الجماعات المحلية¹.

وبالنسبة لإقتناء أملاك لفائدة الولاية فإنها تخضع لمداورات المجلس الشعبي الولائي والتي لا تكون نافذة إلا بعد المصادقة عليها من طرف وزير الداخلية في أجل أقصاه شهرين². هنا المشرع لم ينص على قيام الولاية باستئجار الأملاك فيصبح المجلس الشعبي حر في هذه العملية ما عدا قيامه بالتنسيق مع إدارة أملاك الدولة حول الثمن، خاصة أن الفقرة الثانية من المادة 91 من القانون رقم 90-30 أحالت هذا التصرف إلى قانون الولاية.

أما عقود إقتناء وإستئجار الأملاك لفائد البلدية فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإبرامها، تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي عن طريق المداورات التي تكون نافذة خلال 21 يوما ابتداء من تاريخ إيداعها بالولاية، مع مراعاة المواد 57، 59 و60 من قانون البلدية³.

الفرع الثاني: التبادل

التبادل في الأصل هو ذلك العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص مبادلة مال بآخر، نصت على ذلك المادة 413 من القانون المدني، التي جاء فيها: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل للآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"، أما بالنسبة لعقد التبادل المنصوص عليه في قانون الأملاك الوطنية والنصوص ذات الصلة به فيخص الأملاك العقارية فقط، وهو يعتبر من الطرق والوسائل القانونية التي يمكن أن يكون لها أثر في تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة وجماعاتها الإقليمية⁴.

فمحل التبادل بين الخواص مالا عقاريا أو منقولاً بإستثناء النقود، بينما نجد في قانون الأملاك الوطنية أن عملية التبادل تكون بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط⁵.

1- جلسة مع السيد/ عوايشة عبد الرحمان، رئيس المجلس الشعبي البلدي تبسة، بتاريخ: 2022/04/14 .

2- راجع المواد 54، 55، 56، 57 من قانون الولاية.

3- راجع المواد 56، 57، 59، 60، 80 و 82 من قانون البلدية .

4- آسيا حميدوش، مرجع سابق، ص 76.

5- يحيوي أعر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 49 .

ولما كان قانون الأملاك الوطنية نصا خاصا والقانون المدني نصا عاما أو شريعة عامة فإن التبادل بين الأشخاص العامة والخواص يخص العقارات فقط وفقا لقاعدة الخاص يقيد العام أما تبادل العقارات بين الأشخاص العامة فيكيف على أنه تغييرا مزدوجا في التخصيص¹.

يقصد بالتبادل التصرف الذي بمقتضاه تلتزم الدولة والجماعات المحلية أن تنقل أو توفر لشخص آخر ملكا عقاريا مقابل ملك عقاري آخر تحصلت عليه².

وهو عبارة عن عملية مزدوجة تتضمن بين طياتها وفي نفس الوقت عملية بيع وعملية شراء، حيث يعتبر كل من المتبادلين بائعا للشيء الذي سلمه، ومشتريا للشيء الذي إستلمه.

كما جاء تعريفه في مذكرتين صادرتين عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والموجهة إلى المصالح الخارجية لمصالح أملاك الدولة لكل الولايات، حيث جاء في المذكرة الأولى³ تحت عنوان العمليات التقليدية للأملاك الدولة -الترخيص المسبق-: "التبادل هو التصرف الذي بمقتضاه تلتزم الدولة أن تنقل أو توفر لشخص آخر ملكا عقاريا مقابل ملك عقاري آخر تحصلت عليه".

وجاء في المذكرة الثانية⁴، بعنوان عمليات التبادل للأملاك عقارية -تذكير بالمبدأ وتطهير الملفات العالقة-، "... مفهوم التبادل على أنه عقد من عقود التصرف، الذي تقوم بموجبه الدولة بتبادل أملاك عقارية تابعة لها سواء فيما بين مصالحها (تغير مزدوج للتخصيص يتم وفقا للأشكال والشروط المحددة بالمادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور) أو مقابل أملاك عقارية يملكها خواص".

عملية تبادل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية، محددة في المواد من 92 إلى 96 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم، ومنظمة بالمواد من 115 إلى 123 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 بالنسبة للأملاك الدولة الخاصة بقانون الولاية والبلدية بالنسبة للأملاك الجماعات المحلية، وكذا القانون المدني.

1- راجع المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

2- المذكرة رقم 3439 المؤرخة في 22/08/1998، المتعلقة بالتخصيص المسبق للعمليات التقليدية، الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

3- مذكرة رقم 03439/م ع أ و/م ع أ و/ع أ د، المؤرخة في 22-08-1998.

4- مذكرة رقم 4590/و م/م ع أ و/م ع أ د/ت س، المؤرخة في 26-04-2011.

وللتبادل إجراءات قانونية تتغير حسب السلطة المالكة للعقار (الدولة، الولاية والبلدية) سواء كان التبادل فيما بينها أو مع الخواص، وتبدأ إجراءات التبادل إما بمبادرة من المصلحة المعنية أو من أحد الخواص، وعليه يجب على من يرغب في التبادل تقديم ملف إداري، حيث تختلف الإجراءات بداية من الجهة التي يقدم لها طلب المبادلة إلى دراسة والموافقة عليه إلى الجهة التي تحرر عقد المبادلة كنتيجة للعملية.

أولاً: إجراءات التبادل العقارات مع الخواص

قبل التعرض للإجراءات وجب ذكر الشروط التي يجب توافرها حتى يتم الترخيص بعملية التبادل وإستكمالها وهي منصوص عليها قانوناً خاصة في المرسوم التنفيذي رقم 12-427، لاسيما فيما يتعلق بمشروعية اللجوء إلى هذا الإجراء بالنظر للفائدة التي تعود على الدولة جراء ذلك. نذكر منها¹:

- التبادل في الأملاك الخاصة للدولة يكون بالأملاك العقارية
- تقديم طلب مبرر موافق عليه من طرف الجهة الوصية التابعة لها
- إبراز الفائدة التي تعود على الدولة بشكل واضح و دقيق (المصلحة العامة)
- أن يكون العقار موضوع عملية التبادل قابل للإستعمال ولا يوجد أي مانع قانوني وتصفية هذا العقار من كل الرهون المثقلة له، قبل تحرير عقد التبادل.
- أن لا يكون طلب التبادل الذي يعرض من طرف مختلف المتعاملين العموميين أو الخواص الهدف منه فقط تغيير مواقع مشاريعهم حسب رغبتهم.

1- الإجراءات بين الدولة والخواص

تتم مبادلة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص بموجب عقد تبادل يتم إما في شكل عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة أو في شكل عقد توثيقي يحرره الموثق إذا إختارت الإدارة اللجوء إليه².

1- راجع المادة 118 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

2- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 35 .

أ- تقديم طلب المبادلة

تبدأ إجراءات التبادل بتقديم طلب من المصلحة العمومية التابعة للدولة أو من الطرف المالك من الخواص، كما يلي:

إذا كان بمبادرة من المصلحة العمومية التابعة للدولة فطلب التبادل يقدم إلى السلطة الوصية بالإضافة لملف يتضمن¹:

- الأوراق الثبوتية المتعلقة بالعقارات موضوع العملية لا سيما عقود الملكية.
- أوصاف الأملاك.
- المخططات.

وبعد موافقة السلطة الوصية على الطلب تقوم بإرسال الملف إلى وزير المالية².

وإذا كان بمبادرة من مالك العقار فإن طلب التبادل يقدم إلى وزير المالية مرفوقا بملف يتضمن³:

- وثيقة ذات صلة بالعقار محل المبادلة.
- المقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة.
- شهادة تثبت الموافقة المبدئية من المصلحة العمومية المعنية⁴.

ب- دراسة ملف طلب التبادل

يأمر وزير المالية مدير أملاك الدولة المختصة محليا بدراسة الملف وإعداد تقرير تقييمي يحدد فيه⁵:

- وصف الأملاك العقارية موضوع التبادل و قيمة كل منها
- فارق القيمة العقارية بين المالكين موضوع التبادل، والذي يلتزم بدفعه الطرف الذي قدم عقارا ذو قيمة أقل.

1- راجع الفقرة الثالثة المادة 118 من المرسوم التنفيذي رق 427/12.

2- شرفي حسان، مرجع سابق، ص 109 .

3- راجع الفقرة الرابعة من المادة 117 من المرسوم التنفيذي 427/12.

4- يحياوي أعمر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 50 .

5- راجع الفقرة الخامسة من المادة 117 من المرسوم التنفيذي 427/12.

- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله

- الأجل لتصفية الرهون المحتملة التي تشغل العقار الخاص¹.

ج- قرار التبادل

خلال الأجل الذي يحدده هذا القرار تتم عملية التبادل الذي يثبت تحويل حق الملكية فعلا بتحرير عقد التبادل على أساس القرار الوزاري وهذا في شكل عقد إداري، تختص مصالح الأملاك الوطنية على مستوى الولاية بتحريره طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، إلا إذا نص على خلاف ذلك، ويوقعه من جانب الدولة الوالي المختص إقليميا، وقد يأخذ شكل سند توثيقي ويمثل مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية الوزير المكلف بالمالية ويوقعه بإسمه، ويتحمل المتبادل مع الدولة المصاريف².

بخصوص دفع الفارق في قيمة العقار، تنص الفقرة الأولى من المادة 94 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على: "...، وإذا تبين من التبادل أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل تخول هذه العملية للدولة في تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المبادل وإذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه، فإن هذه العملية تخول للطرف المبادل الحق في أخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية".

وبعد إتمام عملية التسجيل والشهر في المحافظة العقارية تقوم الإدارة بإدماج العقار في نطاق الأملاك الخاصة التابعة لها بصفة مؤقتة إلى غاية تخصيصه وتطبيقه³.

ويكون في شكل عقد توثيقي، إذا ما إشتراط ذلك صاحب الملك العقاري⁴، ويخضع العقد في كلتا الحالتين لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، ليثبت ذلك تحويل الملكية فعلا وتنجر عنه

1- يحيوي أعر، الوجيز ...، المرجع السابق، ص 51 .

2- شامة سماعيل، مرجع سابق، ص 60 .

- راجع ايضا المادة 119 من المرسوم التنفيذي رقم 4274/12.

- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط2، 2011، ص 72 .

3- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 191 .

- راجع المادة 122 و 123 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

4- آسيا حميدوش، مرجع سابق، ص 101 .

الآثار القانونية المرتبة به، ويكتسب الملك الذي تحصلت عليه الدولة عن طريق التبادل صفة الأملاك الخاصة للدولة¹.

غير أن المشرع لم ينص على شروط إبطال وشطب كل التسجيلات الرهنية الواردة على العقار المملوك المتبادل معه إلا في عمليات التبادل التي تباشرها مصالح الدولة، فإن هذا الشرط يمتد للمبادلات التي تباشرها الهيئات المحلية استنادا على عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة، ذلك أن تخلف مثل هذا الشرط يوحي بإمكانية الحجز على هذه العقارات وهو ما يتعارض مع قاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية².

2- الإجراءات بين الجماعات المحلية والخواص

إذا تعلق الأمر بعملية تبادل مع الهيئات المحلية، فقرار التبادل يكون من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، حسب الأحوال بعد مداولة المجلس الشعبي المعني وفق الأشكال القانونية، وتستكمل العملية بإعداد عقد إداري من السلطة التي إتخذت قرار التبادل، كما تطبق نفس الأحكام المتعلقة بفارق القيمة الناتج عن عملية التبادل المذكور سابقا³.

ويكون التبادل إما بطلب يقدمه مالك العقار إلى الولاية أو البلدية أو إحدى المصالح التابعة لها أو بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي المعني على المالك لتبادل العقار، وفي الحالتين يتم قبول التبادل بمداولات تعتمد وفق الأشكال القانونية والشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.

حيث يرسل طلب التبادل الى رئيس المجلس الشعبي المعني مصحوبا بمستندات الملكية وبالمقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة، ثم يتم تعيين خبير قصد تقييم العقار موضوع المبادلة، أو إستشارة إدارة أملاك الدولة المختصة محليا بصفتها خبيرة بدراسة الملف وإعداد تقرير التقييم، وهو وثيقة وصفية تقييمية للوحدة العقارية تعدها إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا، تحدد فيه عند الإقتضاء فارق القيمة بين العقارين موضوع التبادل، ويشمل على المحاور التالية⁴:

1- راجع المادة 120 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

2- يحياوي أعمر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 52 .

3- يحياوي عمر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 52 .

4- لقاء مع السيد/ توات حمزة، رئيس المجلس الشعبي الولائي لولاية تبسة، بتاريخ: 2022/05/25

- الهيئة المكلفة بالتقييم
 - موضوع التقييم
 - الاطار القانوني التي تجري فيه العملية
 - الطبيعة القانونية وأصل الملكية
 - الموقع والحدود
 - مواصفات ومكونات العقار بالتفصيل
 - تحديد القيمة التجارية طبقا لمعطيات السوق العقاري.
- ويتم قبول التبادل بناء على مداوات المجلس الشعبي المعني ومصادقة السلطة الوصية على هذه المداوات مع ملاحظة بأن قرار المبادلة يتضمن العناصر التالية¹:
- وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منها
 - معدل فارق القيمة الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر
 - الأجل الذي يمكن فيه تحقيق عملية التبادل من خلاله
 - الأجل لتصفية الرهون المحصلة التي تثقل العقار، بمعنى أن العقار موضوع التبادل يجب أن ينتقل إلى الشخص العام دون أن يكون مثقلا بأي تسجيل رهني.
- أما فيما يتعلق بالجهة المختصة في تحرير عقد التبادل، فتكون تبعا لشكل العقد الذي يمكن أن يأخذ الشكل الإداري أو الشكل التوثيقي، طبقا للشروط التي يحددها طرفي العقد ومهما يكن فإنه في أغلب الحالات يأخذ الشكل التوثيقي، فتحرير عقد التبادل يعهد به إلى موثق يختاره الطرف المتبادل مع البلدية أو الولاية وعلى نفقته الخاصة، ويمثل البلدية والولاية رئيس المجلس الشعبي المعني بصفته مسؤولا عن هذه الأملاك، ويخضع عقد التبادل إلى جميع الإجراءات القانونية، المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري ويثبت بعد ذلك تلقائيا ضمن الأملاك الخاصة للجهة المعنية.

1- لقاء مع السيد/ عوايشية عبد البرحمان، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة، بتاريخ: 2022/04/14 .

ثانيا: إجراءات تبادل الأملاك الوطنية الخاصة فيما بين المصالح العمومية

حسب نص المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 فإن تبادل الأملاك الوطنية الخاصة فيما بين المصالح العمومية المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة 92 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، يعد تغييرا مزدوجا في التخصيص، ويجب أن يتم حسب الأشكال والشروط المحددة في القانون¹.

بمعنى أن هذا التبادل يخضع للأحكام التي تنظم التخصيص وإلغاء التخصيص وهو ما سنعرفه في الفصل الثاني المتعلق بالتصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة.

نلاحظ أنه بالرغم من نص المشرع على شروط يجب أن تتوفر في العقار المراد تبديله مع الخواص، وما يرجى من هذا التبادل من فائدة تعود على الدولة وجماعاتها المحلية والمؤسسات العمومية التابعة لهم، فإنه تم تسجيل العديد من الملاحظات على المديرية الولائية للأملاك الدولة.

حيث نجد المذكرة الحاملة للرقم 4590/وم/ع أ و/م أ د/ت س، الصادرة بتاريخ 26-04-2011 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تحت عنوان "ف/ي عمليات التبادل للأملاك عقارية - تذكير بالمبدأ وتطهير الملفات العالقة -".

أين جاء في مقدمتها تنويها بالعدد الكبير للملفات الواردة للمديرية العامة للأملاك الوطنية من مختلف المديرية الولائية على مستوى الوطن، والمتعلقة بطلبات الترخيص بتبادل أملاك عقارية تابعة للدولة مقابل أخرى يملكها خواص.

وفي هذا المجال، توضح المديرية العامة أنه من خلال التفحص المعمق لمختلف الملفات الواردة إليها، تبين أن أغليبيتها تم إعدادها وإرسالها دون إحترام الشروط المنصوص عليها قانونا التي تسمح بإستكمال عمليات التبادل، لاسيما فيما يتعلق بمشروعية اللجوء إلى هذا الإجراء بالنظر للفائدة التي تعود على الدولة، وقد لاحظت بأن المديرية الولائية تطلب عادة الترخيص بالتبادل على سبيل التسوية، وذلك بعد تكريس هذه العملية فعليا على المستوى المحلي، دون عرضها مسبقا على الإدارة المركزية.

1- راجع المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

وتنبه المديرية العامة للأملاك الوطنية المصالح الخارجية التابعة لها، على حجم الملفات العالقة على مستوى المديرية العامة والتي لا يمكن معالجتها في عملية التبادل التقليدية وهذا بسبب عدم إحترام الشروط المنصوص عليها قانونا، وتجسيدها على أرض الواقع، فأمرت المديرية العامة بمعالجتها حسب الحالات التي تم الإستحواذ فيها، من طرف مصالح الدولة على أملاك عقارية تابعة للخواص، قصد إنجاز تجهيزات عمومية أو أي مشاريع أخرى ذات المنفعة أو الفائدة العامة واضحة بذلك إدارة أملاك الدولة أمام الأمر الواقع، وكذا تلك الممنوحة من طرف الدولة في إطار مختلف العمليات والمكرسة بعقود مشهورة وبقيت دون إستعمال لأسباب تكون الإدارة هي المتسببة فيها، وعملا بمبدأ مراعاة حقوق الغير نجد الدولة نفسها مجبرة على تقديم بالمقابل تعويض عيني للملاك المعنيين، كما هو معمول به في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الفرع الثالث: حق الشفعة

الشفعة لغة هي عملية إضافة شيء إلى شيء آخر كان فردا أي وترا ليصبح بعد الشفعة زوجا أي شفعاء، أما بالنسبة للإصطلاح القانوني فالشفعة سبب من أسباب كسب الملكية العقارية وهي رخصة يمنحها القانون لشخص معين (الشفيع) تتوافر فيه شروط محددة تجيز له الحل محل المشتري المشفوع منه في بيع العقار، فهي لا ترد إلا على عقار¹.

فالشفعة هي حلول شخص مكان مشتري العقار المبيع، فهو إنما يملكه بسبب العقد الذي أبرم بين مالك العقار ومشتريه، وليس بسبب عقد جديد وكل ما يقع أن الشفيع يزح المشتري ليحل محله في ملكية العقار هكذا عرف فقهاء القانون الشفعة.

وحق الشفيع يدور مع العقد وجودا أو عدما بحيث إذا نفذ البيع ثبت، وإذا بطل أو فسخ زال و يعود أصل الشفعة إلى ممارسات كانت تقع في القديم، بحيث كان أحدهم إذا إشتري منزلا جاء جاره أو شريك فيه فشفع له أن يوليه أمره، أي يحل محله يسلم له الملك بلا شركة أو ليؤمن جواد الغريب، كما عرف حق الشفعة الإدارية على أنها إستثناء غير بحق الحل محل المشتري قبل إنتقال ملكية المبيع².

1- ليلي طلبة، مرجع سابق، ص 57 .

2- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 240

فإذا سلمنا من خلال هذه التعريفات بأن الشفعة حق يستعمله الشفيع له فإن المشرع الجزائري جعل الشفعة رخصة وليست حقا، أي إباحة لطلب تملك العقار المبيع والإباحة تتوقف على مشيئة الشفيع في أن يستعمل ما خوله المشرع، وهذا ما نصت عليه المادة 794 من القانون المدني بقولها: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها"¹.

ولا ترد الشفعة إلا في البيع أو ما هو في معين البيع، فلا تجب في الهبة والوصية والميراث ولا في القسمة ولا في المقايضة أيضا، وهذا ما نص عليه قانون التوجيه العقاري في مادته 52 عن طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية².

والشفعة الإدارية كالشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تقرر لمصلحته الحلول محل المشتري في عقد البيع، لكنها تختلف عنها في كون الشفيع في الشفعة المدنية هو من أشخاص القانون الخاص ويهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة، أما في الشفعة الإدارية فالشفيع هو أحد أشخاص القانون العام وبالتحديد الدولة والجماعات المحلية حيث يحق للإدارة عندما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشتريا بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية³.

وعليه فإن الشفعة تعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية أو حقا عينيا على عقار كحق الرقابة أو حق الإنتفاع، يمكن أن يكون الشفيع شخص طبيعي وتسمى شفعة مدنية أو شخص معنوي وتسمى الشفعة الإدارية، وما يهمنا هنا هو الشخص المعنوي، حيث يمكن أن تكون الشفعة طريقة لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة⁴.

و241 .

1- يحيوي أعر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 108-109 .

2- راجع المادة 52 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 49 لسنة 1990 المعدل و المتمم.

3- ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 107 .

4- أحمد رجال، مرجع سابق، ص 198-199-200 .

فإذا باع أحد الأفراد عقارا لشخص آخر حق للدولة أو إحدى الجماعات المحلية أن تحل محل المشتري لقاء دفع ثمن هذا العقار، وتعتبر هذه الأشخاص العامة شفعاء ممتازين إذ تأتي في المرتبة الأولى بالمقارنة مع الشفعاء الآخرين الذين يخضعون للقانون الخاص¹. كذلك يمكن للدولة والجماعات المحلية أن تأخذ مكان المشتري إذا إتضح أن الأملاك المراد بيعها تم التصريح بأقل من قيمتها².

غير أن استعمال حق الشفعة بمفرده لتكليف حق الدولة في التدخل وحلولها محل المشتري يكون معيبا، إذ ما يميز حق الشفعة هو أنه حق إختياري، لكن المشرع جعل من تدخل الدولة إجباري أي أن الدولة ليس لها حق الخيرة في الحلول أم لا، بل هي مجبرة على التدخل وبالتالي يمكن للدولة في جميع الحالات عن طريق الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري ممارسة الشفعة³. فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس حق الشفعة عملا بنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-03 وكذا المادة 55 من قانون التوجيه العقاري، في حالة إبرام معاملات عقارية على أراضي فلاحية، من شأنها أن تلحق الضرر بقابليتها للإستغلال أو تحويل طبيعتها الفلاحية⁴. حسب نص المادة 99 من المرسوم التنفيذي 12-427.

أما عن الحكم الصادر بثبوت حق الشفعة فقد نصت عليه المادة 803 من القانون المدني: "يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري"⁵.

أولا: التمييز بين الشفعة الإدارية والشفعة المدنية

الشفعة الإدارية تختلف عن الشفعة المذكورة في القانون المدني، حيث أن الشفعة الإدارية تسمح للإدارة بالحلول محل المشتري في حالة البيع العقاري¹.

1- يحيوي أمير، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 110 .

2- انظر المادة 118 من الامر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر عدد 77 الصادرة بتاريخ 1976/12/16، تم تحويله عن طريق المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011 إلى قانون الاجراءات الجبائية المادة 39 .

3- شامة سماعيلين، مرجع سابق، ص 68 .

4- خلوفي مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 175-176 .

5- حمدي باشا عمرن نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 42 .

ويمكن التمييز بين الشفعة الإدارية والشفعة المدنية من حيث:

1- المستفيد

الشفعة الإدارية مقررة لفائدة الأشخاص العمومية كالدولة و الجماعات المحلية في حين الشفعة المدنية مقررة لحماية أشخاص القانون الخاص². منهم مالك الرقبة في حالة بيع كل أو جزء من حق الإنتفاع المناسب للرقبة، الشريك في حالة بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي وصاحب حق الانتفاع في حالة بيع كل أو جزء من الرقبة³.

2- التسبب

إن المستفيد من الشفعة المدنية لا يحتاج الى تسبب رغبته فهو خيار ممنوح له أن يأخذ به أو يتركه⁴. في حين أن الإدارة في حالة قرارها إستعمال حقها في الشفعة تكون ملزمة بتسبب موقفها هذا بما فيه الكفاية حتى يتمكن القاضي إذا إقتضت الضرورة من مراقبة مدى مشروعية قرارها مع المنفعة العامة، وإلا كان غير مشروع ومآله الإلغاء من طرف القاضي الإداري⁵.

فينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المنفعة العامة والمصلحة العامة، وهو ما نصت عليه المادة 71 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل لنزع الملكية".

3- الهدف

إن الهدف من الشفعة المدنية هو تحقيق المصلحة الخاصة للمستفيد التي من الصعب الإلزام بها، غير أنه بصفة عامة يقر المشرع بها من أجل القضاء على الشيوع أو في بعض الأحيان من أجل بقاء الملكية داخل العائلة، في حين تهدف الشفعة الإدارية إلى التأثير مسبقا على

4- Droit Domanial, Republique Algerienne Democratique et Populaire, Ministere des Finances, direction general, Unite de Formation continue, Alger, 2006, Rapport, P 52 .

2- شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 242 .

3- راجع المادة 795 من القانون المدني .

4- أحمد رحال، مرجع سابق، ص 201 .

5 - شامة سماعيل، النظام القانوني...، مرجع سابق، ص 243-244 .

المعاملات العقارية من أجل تفادي أي إرتفاع غير طبيعي في الأسعار وعادة ما توضح الإحصائيات أن اللجوء إليها يكون ضئيلا الأمر الذي يؤكد أن دورها هو تهديدي ووقائي¹.

فتطبيقا لنص المادة 82 من قانون البلدية، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإسم البلدية وتحت مراقبة المجلس بجميع الأعمال الخاصة بالمحافظة على الأموال والحقوق التي تتكون منها ثروة البلدية، لا سيما المحافظة على الحقوق العقارية والمنقولة التي تملكها البلدية بما في ذلك حق الشفعة².

ثانيا: مجال ممارسة حق الشفعة

الشفعة الإدارية المقررة للعقار الفلاحي تهدف إلى تدعيم خدمة الأرض وحماية المستثمرة الفلاحية من خطر توسع المنشآت القاعدية وتطوريتها، إعطاء فرصة للفلاحين الشباب من أجل إكتساب أراضي فلاحية، ومحاربة المضاربة في الأراضي الفلاحية³.

أما بالنسبة للعقار الحضري فهذه الشفعة شرعت لتحقيق الحاجيات الحضرية العمرانية للدولة والجماعات المحلية ولتحقيق عمليات التهيئة والتعمير، من أجل تدعيم السياسة المحلية للسكن والقضاء على تدهور النسيج العمراني ووضع المشاريع الحضرية، وتأسيس إحتياطي عقاري من أجل تحقيق إنجازات عقارية كبرى، تطوير الخدمات السياحية والترفيهية وإنشاء التجهيزات الجماعية بمختلف أنواعها والمحافظة على البرامج والأنشطة الإقتصادية وتوسيعها⁴.

بالرجوع إلى نصوص قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم، نجد فيه مجموعة أحكام متعلقة بحق الدولة في الأخذ بالشفعة على الأراضي الفلاحية والأراضي العمرانية والقابلة للتعمير⁵.

1- شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 245.

2 - راجع المادة 82 من قانون البلدية.

3- أحمد رحال، مرجع سابق، ص 201 .

4- شامة سماعيل، مرجع سابق، ص 242 .

5- أحمد رحال، مرجع سابق، ص 201

1- الشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية غير المستثمرة

جاء تعريف هذه الأراضي الفلاحية في المادة 4 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، حيث تنص على أن: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تنتج بتدخل سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله". كما جاء تصنيفها في نص المادة 5 من القانون نفسه إلى أراضي خصبة جداً وأرض خصبة وأرض متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة، تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي¹.

وطبقا للمادة 49 من القانون رقم 90-25، يجب أن تكون الأرض الفلاحية غير مستثمرة بمعنى أنها أرض فلاحية تثبت شهرة علنية أنها لم تستغل إستغلالاً فلاحياً، لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل².

كما جاء في نص المادة 51 من القانون رقم 90-25 أنه: "إذا ثبت عدم إستثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف إستثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى إنتهاء أجل جديد مدته سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- أو عرض الأرض للتأجير.
- أو بيعها إذا كانت خصبة جداً".

وعليه ففي هذه الحالة أي إذا تم بيع هذه الأرض، يحق للدولة والجماعات المحلية بإعتبارهم ممثلين للهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري، أن تقوم بممارسة حقها في الشفعة.

1- راجع المادة 5 من القانون 90-25 .

2- راجع المادة 49 من القانون 90-25 .

2- الشفعة الممارسة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير

الأراضي العامرة والقابلة للتعمير هي أحد القطاعات التي تشكل المنطقة العمرانية وفقا لمقتضيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المقام بالمحيط العمراني للبلدية، وهذا بموجب احكام المواد 19، 20، 21 و22 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم¹.

حسب المادة 20 من القانون رقم 90-25 فإن الأرض العامرة، هي كل أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وهي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات². أما مفهوم الأراضي القابلة للتعمير فجاء في المادة 21 من قانون التوجيه العقاري بأنها الأراضي المخصصة للتعمير بواسطة أدوات التهيئة والتعمير³.

وعليه فحسب المادة 71 من القانون رقم 90-25، فإن الدولة والجماعات المحلية قد منحت حق الأخذ بالشفعة في الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، لمنع أي إرتفاع غير منطقي للأسعار ويكون الترتيب الجديد للأشخاص الممارسين للشفعة على النحو التالي:

- الدولة والجماعات المحلية.

- مالك الرقبة.

- الشريك في الشيوخ.

- صاحب حق الإنتفاع.

كما نجد أن الدولة تتدخل في عمليات بيع العقارات والمحلات التجارية للأشخاص الأجانب الذين كانوا يقيمون في الجزائر في حالة رغبة ملاكها في بيعها.

1- ج ر عدد56، بتاريخ 1990/12/03.

2- راجع المادة 20 من القانون 90-25.

3 - راجع المادة 21 من القانون 90-25 .

ثالثا: إجراءات الأخذ بالشفعة الإدارية وآثار مخالفتها

تجدر الإشارة إلى أن إجراءات الشفعة المدنية هي نفسها إجراءات الشفعة الإدارية يختلفان فقط في شخص الشفيع، ففي الشفعة المدنية يكون الشفيع شخص طبيعي بينما الشفيع في الشفعة الإدارية شخص معنوي عام، إما أن يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كان العقار محل التصرف فلاحيا، أو الشخص المعنوي التابع له العقار إذا كان هذا الأخير حضريا كما يجب أن تتم الإجراءات في شكل محرر رسمي.

فيجب على أشخاص القانون العام إتباع هذه الإجراءات، وفي حالة مخالفتها لهذه الإجراءات، تترتب عنها آثار تؤدي إلى رفض حلول الدولة أو الجماعات المحلية والإدارات التابعة لهم محل المشتري.

1- إجراءات الأخذ بالشفعة

إن الأصل في التصرف الوارد على الملكية العقارية هو الحرية، شريطة احترام القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، من تراضي وتعيين المحل والسبب، وكذا إتمام التصرف في شكل عقد رسمي، غير أن قانون التوجيه العقاري يدخل بعض الاستثناءات على القاعدة.

بالرجوع إلى المادة 62 و 71 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم، فحق الشفعة مقرر لفائدة الدولة والجماعات المحلية، لكن المشرع لم يذكر نص تطبيقي يحدد فيه إجراءات الأخذ بالشفعة الإدارية، وفي غياب هذا النص يتوجب علينا الرجوع إلى القواعد العامة للشفعة المنصوص عليها في القانون المدني المواد 794 وما بعدها¹.

وتتمثل هذه الإجراءات في:

1- أحمد رجال، مرجع سابق، ص 210.211 و 218 .

أ- التصريح بنية التصرف

على كل من البائع والمشتري توجيه إنذار رسمي إلى الشفيع، ويجب أن يتضمن إعلانه بحصول البيع وحقه في الشفعة إذا كان لديه رغبة في ذلك، هذا ما جاءت به المادتين 799 و 800 من القانون المدني¹.

على الشفيع أن يحدد موقفه بالرغبة أو عدم الرغبة بالأخذ بالشفعة خلال شهر من تاريخ تبليغ الإنذار، وعليه أن يلتزم بالمواعيد المحددة وإلا سقط حقه في الشفعة².

ويتضمن الإنذار الموجه للشفيع البيانات التالية³:

- بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا.
- بيان الثمن والشروط الرسمية وشروط البيع.
- اسم ولقب البائع والمشتري والمهنة والعنوان.
- الأجل الذي قدره 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ الإنذار.

ويتم تبليغ الإنذار لشخص الشفيع سواء كان شخصا طبيعيا إذا كنا أمام شفعة مدنية أو إلى الإدارة المعنية إذا كنا بصدد شفعة إدارية.

ب- موقف الإدارة من التصريح بنية التصرف

وهو إعلان الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات التابعة لهم عن القرار برفض أو قبول الأخذ بالشفعة.

حيث يتم تبليغ القرار صراحة لطرفي العقد الأصليين وتبليغه للموثق المكلف بتحرير العقد في الأجل المحدد قانونا، وأن يبادر إلى تسجيل هذه الرغبة وهذا حسبما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 801 من القانون المدني لكي تكون له حجة أمام الغير، وبعدها يقوم الشفيع بإيداع الثمن كما يمكن للإدارة المعنية القيام بتغيير الثمن المتفق عليه بين البائع والمشتري⁴.

1- راجع المادتين 799 و 800 من القانون المدني.

2- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية - الملكية و الحقوق المتفرعة- من أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2007 ص 643 .

3- احمد رحال، مرجع سابق، ص 182 .

4- أحمد رحال، مرجع سابق، 187 .

يمكن تصور قبول أو رفض ممارسة الشفعة على النحو التالي¹:

➤ حالة الموافقة على عرض الأخذ بالشفعة

- قبول الثمن المحدد في التصريح بنية التصرف من طرف الإدارة، فينعقد العقد بين البائع والهيئة المعنية بشكل رسمي.

- قيام الإدارة بعرض ثمن أقل من المصرح به، فيمكن تصور فرضيتين هما:

- يقبل البائع بالثمن الذي عرضته عليه الإدارة، ويتعين فقط على الأطراف إفراغه في شكل رسمي
- رفض البائع للثمن الذي عرضته عليه الإدارة وتغيير الثمن المصرح به، وفي هذه الحالة يمكن للهيئة اللجوء إلى القضاء وذلك لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع.

➤ حالة رفض عرض الأخذ بالشفعة

يكون هذا الرفض إما صريحا وذلك بتبليغه لطرفي العقد وللموثق المكلف بتحرير العقد ويكون ضمنيا عند سكوت الإدارة المعنية عن الرد في الأجل المحدد، وعليه يتم العقد الأصلي.

2- آثار مخالفة إجراءات الشفعة

يجب التمييز بين المخالفة المرتكبة من أطراف العقد الأصليين أو الموثق، والمخالفة المرتكبة من طرف الهيئة العمومية المكلفة باستعمال حق الشفعة.

أ- مخالفة أحكام الشفعة من طرف البائع والمشتري والموثق

في حالة قيام طرفي العقد الأصليين بالتصرف في ملكية عقارية على أرض فلاحية مثلا وذلك دون إحترام إجراء التصريح بنية التصرف، فإن العقد لا يرتب آثاره إتجاه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعليه يمكن لهذا الأخير إبطال البيع والحلول محل المشتري بأثر رجعي ودفعه ثمن عادل².

وفي حالة عدم إحترام الموثق للإجراءات القانونية فإن العقد يبقى صحيح، ويكون الموثق هو المسؤول المدني على عدم إحترام الإجراءات³.

1- شامة سماعيل، مرجع سابق، ص 250-251 .

2- أحمد رحال، مرجع سابق، ص 222 .

3- شامة سماعيل، مرجع سابق، ص 253 .

ب- مخالفة أحكام الشفعة من طرف الإدارة

هناك مخالفة متعلقة بالإجراء ومخالفة متعلقة بالموضوع.

- في حالة عدم تطبيق الهيئة العمومية للإجراءات المنصوص عليها قانونا، يؤدي إلى ابطال قراراتها وفقا لقواعد القانون والقضاء الإداري¹.
- يجوز لكل من البائع والمشتري الأصليين طلب تعويض، في حالة مخالفة السبب المصرح به في قرار إستعمال الشفعة، على ما لحقهما من ضرر جراء حرمانهما من التعاقد².

المطلب الثاني: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

من بين مبادئ القانون الإداري نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، هذه الطريقة تعطي للإدارة سلطة إرغام الملاك الخواص على التنازل لفائدتها عن الأملاك والحقوق العقارية من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف، وهو ما نصت عليه المادة 3 من القانون رقم 91-11 بقولها: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف كما يجب أن تتوفر الإعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها"³.

فإذا كانت سلطة نزع الملكية تتطوي على المساس بحرمة الملكية الخاصة وتشكل إعتداء عليها، فلا يبرز ذلك إلا إثارا للمصلحة العامة ووجوب تعليلتها على المصالح الفردية الخاصة، مع ضرورة مراعاة هذه المصالح الأخيرة⁴.

فنزع الملكية هو إجراء تتخذه الإدارة لنقل ملكية أموال تابعة للأفراد وإدخالها في الأموال العامة بطريقة رضائية أو جبرية، بغرض تحقيق منفعة عامة للأفراد مقابل تعويض، تلجأ إليه

1- أحمد رحال، مرجع سابق، ص 222 .

2- شامة سماعيل، مرجع سابق، ص 254 .

3- القانون رقم 91/11 المؤرخ في 1991/04/27، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، بتاريخ: 1991/05/08.

- راجع ايضا المادة 20 من الدستور .

4- إبراهيم عبد العزيز شبحا، الوسيط في مبادئ و احكام القانون الاداري، دط، الدار الجامعية، بيروت، 1997، ص 705 .

الإدارة إلا إذا أغلقت عليها السبل القانونية الرضائية للحصول على الأملاك أو الحقوق العقارية كأن يرفض مالكة بيعه¹.

ومن أجل الإحاطة قدر الإمكان بهذه الطريقة التي تكتسب بها الأملاك الوطنية الخاصة أتناول تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة والشروط الواجب توفرها، كذا مختلف الإجراءات المتخذة إلى غاية الحصول على الملك المراد إكتسابه.

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وشروطها

أولاً: تعريفها

تعرف نزع الملكية بأنها: "طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا تتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية"². فنزع الملكية إجراء إداري إستثنائي يرد على عقارات أو حقوق عينية عقارية، تلجأ إليه الإدارة بعد الوصول إلى نتائج سلبية بطرق الإقتناء الرضائية بهدف تخصيص العقار للمنفعة العامة مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف.

وهو إجراء إداري يتم وفق القانون، فلا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، فكل نزع للملكية يتم خارج الحالات التي حددها القانون يكون باطلاً وعديم الأثر، ويعد تجاوزاً يترتب عنه تعويض يحدده القضاء فضلاً عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به³.

ويعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة عمل إداري، مقتضاه حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة بشرط تعويضه عنه، فإذا كانت الملكية الخاصة مضمونة بحكم الدستور فإنه يمكن أن يجرد الأفراد من أملاكهم مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف، وعرفها المشرع بأنها طريقة إستثنائية لإكتساب الأشخاص العامة الأملاك والحقوق العينية العقارية⁴.

كما يعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة من القيود التي ترد على حق الملكية للمصلحة العامة، وهذا ما نص عليه القانون المدني في المادة 677 بأنه: "لا يجوز حرمان أي أحد من

1- سعد محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام، مصر، 1994، ص 82 .

2- المادة 2 من القانون رقم 11/91

3- راجع المادة 33 من القانون 11/91 1991.

4- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 228 .

ملكيتها إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل". وكما سبق الإشارة أن نزع الملكية يكون بعوض يغطي كل ما لحق الشخص من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية، على أن هذا التعويض تعده مديرية أملاك الدولة ويجوز أن يكون التعويض عيني بتقديم عقار لفائدة المنزوع منه ملكيته للمنفعة العمومية، وهو ما أشارت إليه المادة 72 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25¹. ولا يصدر قرار الإدارة العامة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، إلا بعد إستنفاد إجراءاته المقررة في القانون².

ثانيا: شروطها

لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة شروط يجب إحترامها وهي:

- أن يكون موضوع نزع الملكية عقارا فلا تلجأ الإدارة لنزع أموال منقولة، على أنه يجوز نزع جميع العقارات بما في ذلك الحقوق العينية الواردة عليها من إمتياز ورهن وإرتفاق³.

فالعقارات التي يجوز نزع ملكيتها هي التي تكون مملوكة للأفراد وكذلك العقارات التي تكون مملوكة ملكية خاصة للأشخاص العامة، أما أموالها العامة فلا يجوز أن تكون محلا لنزع الملكية طبقا للقاعدة التي تقضي بعدم جواز التصرف فيها، فإذا أرادت الدولة أن تقيم مبنى عام في ميدان عام يملكه أحد الأشخاص الإدارية (الولاية أو البلدية مثلا)، فليس لها أن تتنزع بأحكام نزع الملكية وإلا كانت إجراءاتها باطلة، والوسيلة المتبعة عادة لتحقيق ذلك الغرض أن تتفق الدولة مع الشخص الإداري مالك المال العام على تجريده من صفته العمومية، توطئة للتنازل عنه لصالحها أو تبادله أو بيعه، أو نزع ملكيته⁴.

1- تنص المادة 72 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري على: "يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل ومنصف تطبيقا للمادة 20 من الدستور، إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك".

2- يحيواي أعمار، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 168-169 .

3- الحق العيني هو سلطة مباشرة على شيء معين، يعطيها القانون لشخص معين و هو إما أصلي أو تباعي، الحقوق العينية الأصلية هي حق الملكية و حق الانتفاع و حق الاستعمال، و حق الارتفاق و حق الوقف و حق الاجارة، و الحقوق العينية التبعية هي حق الرهن الحيازي وحق الامتياز .

4- لقاء مع السيد/ هوام فريد، رئيس بالنيابة لمفتشية أملاك الدولة تبسة، بتاريخ: 2021/03/15 .

- أن يمنح مقابل مالي عن العقار المنزوع يدخل في ذمة الإدارة التي قامت بالنزع، بحيث يجب عليها دفع تعويض عادل ومسبق لمن تتوفر فيهم صفة الملاك للعقار محل النزع¹.
- وجوب إتباع الإجراءات المقررة قانونا، بحيث أن مخالفة الإدارة لأحد هذه الإجراءات تعد عملية نزع الملكية إعتداء غير مشروع على ملكية الخواص، كما أعطى المشرع للأفراد الحق في إسترجاع ممتلكاتهم، إذا لم تقم الإدارة بإنجاز المشروع الذي يستهدف المنفعة العمومية في أجل أقصاه 4 سنوات².
- نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت ذات منفعة عامة³. أي لمقتضيات المصلحة العامة والمنفعة العمومية فقط.
- لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، فالإدارة هي المخولة بالقيام بهذا الإجراء وفق القانون، فكل نزع للملكية خارج الحالات التي حددها القانون، يكون باطلا وعديم الأثر ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء، فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به⁴.
- يجب أن يكون اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إستثنائيا، وقبل ذلك على نازع الملكية أن يبرر للوالي على أنه قد حاول إنتهاج الطرق الودية لإقتناء الأملاك، مبدئيا الوالي ملزم بمراقبة حقيقة هذا الإجراء المتخذ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن القانون لم ينص على عقوبات في حالة إغفال محاولة الطريقة الودية⁵.
- يعتبر إجراء نزع الملكية مقصورا فقط على الإدارة، ولا يتدخل القاضي إلا إذا رفع النزاع أمامه بهدف ضمان حق الملكية، حيث أنه كان من الأجدر إعطاء الإختصاص للقاضي العقاري فيما يخص تحويل الملكية وتحديد قيمة التعويض⁶.

1- عشي علاء الدين، مدخل للقانون الإداري، ج2، دط، دار الهدى للنشر و التوزيع، الجزائر، د س ن، ص 101.

2- عشي علاء الدين، المرجع السابق، ص 102 .

3- راجع المادة 2 فقرة 2 من القانون 91-11.

4- راجع المادة 33 من القانون رقم 91-11 .

5- دروس التكوين في مادة قانون الاملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 47.

6- دروس التكوين في مادة قانون الاملاك الوطنية، المرجع السابق، ص 48.

ثالثا: الفرق بين تسخير الأملاك ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة

التسخير هو حق إستعمال ملك تابع للأفراد، وهو إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة، قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان إستمرارية المرافق العامة، وذلك في حالات تقتضيها الظروف الإستثنائية أو الإستعجال، كما يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية، ويكون ذلك بإتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها قانونا، وفي حالة الإستثناء أو الإستعجال يمكن الحصول على هذه الأموال عن طريق الإستيلاء¹.

وهو أكثر الإجراءات خطورة لأنه لا يتضمن ضمانات لصالح الأفراد، مثل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مع أنه يتشابه مع هذه الأخيرة في أنه يقع بموجب قرار إداري مكتوب ويهدف إلى المصلحة العامة ومقابل تعويض².

ويختلف إجراء تسخير الأملاك عن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في النقاط التالية³:

- لا ينجر عن التسخير نقل الملكية للإدارة فهو ليس طريق من طرق إقتناء الأملاك، عكس نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- في التسخير يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرفق العمومي بإتفاق رضائي وفق الحالات و الشروط المنصوص عليها قانونا.
- يمكن للأملاك المسخرة أن تكون محل إسترجاع من طرف أصحابها نظرا لعدم صلاحيتها للإستعمال، بمعنى أنه لم تعد هناك حاجة اليها.
- التسخير يكون على العقارات والمنقولات والخدمات، بينما يكون على العقارات والحقوق العينية العقارية فقط، في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

1- راجع المادة 679 من القانون المدني، .

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دط، دار الهدى، الجزائر، ص 116 و شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الدارية نظرية الاختصاص-، دط، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص49 .

3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية، المرجع السابق، ص 50.

ومن أهم صور التسخير تسخير الأشخاص والخدمات وكذلك تسخير المؤسسات وكان ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-44 المؤرخ في 05-02-1992، المتضمن إعلان حالة الطوارئ فقد تضمنت المادة 6 منه على جواز تسخير العمال في حالة الإضراب غير المرخص به، وكذلك تسخير المؤسسات العمومية بهدف إستمرار الخدمات، وكذلك تسخير الموظفين من أجل تأطير سير الانتخابات في مرحلة التصويت¹.

الفرع الثاني: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة يمكن من خلالها إجبار الأفراد من طرف الدولة على بيع ممتلكاتهم من أجل المنفعة العامة، فهي تخضع لإجراءات صارمة محددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، أقرها المشرع لحماية مصالح الأفراد والدولة ومختلف مصالحها معا، هذه الإجراءات محددة في القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186².

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو إجراء إداري محض، لا يتدخل القاضي إلا إذا تم إبلاغه بنزاع متعلق بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، والتي تعتبر ضرورية من ناحية الموضوع والشكل قبل صدور قرار نزع الملكية، وتبدأ بفتح تحقيق يرمي الى التصريح بثبوت المنفعة العامة، وقرار قابلية الأملاك للتنازل، لتنتهي بصدور قرار نزع الملكية لصالح الإدارة وتعويض أصحاب الحقوق المنزوع ملكيتهم.

أولاً: التصريح بالمنفعة العامة

يتم إثبات المنفعة العمومية التي من أجلها يتم نزع الملكية عن طريق التحقيق المسبق وتمكين المستفيد من إعداد ملف لإثبات أن محاولته من أجل الحصول على الأملاك بطريقة رضائية باءت بالفشل، وهذه العملية يجب أن تكون في إطار مخطط التهيئة والتعمير والمخطط التوجيهي³.

1- راجع المرسوم المذكور في الفقرة .

2- المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27-07-1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91/11 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي

رقم 02-08 المؤرخ في 07-07-2008، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم

05-248 و المرسوم التنفيذي رقم 08-202 .

3- أحمد رجال، مرجع سابق، ص 147 .

وهناك مراحل سابقة للتصريح بالمنفعة العامة وتتمثل في:

1- التحقيق المسبق

يتم في التحقيق المسبق تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية، حيث تنص المادة 4 من القانون رقم 91-11 المذكور على: "يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة".

واستنادا للفقرة الثانية من المادة 6 من القانون رقم 91-11، فإنه يجب أن يصدر هذا القرار قبل 15 يوما من تعيين لجنة التحقيق، ويشهر في مقر البلدية وينشر في جريدتين وطنيتين، كما يمكن أيضا نشره في مجموع القرارات الإدارية¹. ويتم فتح التحقيق بقرار يصدر من الوالي أو بقرار وزاري مشترك.

تقوم بالتحقيق لجنة تحقيق يعينها الوالي المختص، تتكون من 3 أشخاص أحدهم رئيسا يعينون من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا، يتم إعدادها من طرف وزير الداخلية وتضم من 6 إلى 12 عضوا، وتتكون هذه القوائم من قداماء القضاة أو قداماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي للتوظيف العمومي، ويشترط في المحققين عدم الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية، وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم².

ويكون قرار فتح التحقيق وتعيين لجنة التحقيق موضوع إشهار بعنوان الجهة المعنية ويجب أن يبين قرار التحقيق إجراءات عمل اللجنة، تاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنجازه، وكذا بيانا توضيحيا يحدد الهدف من العملية، ومخطط الوضعية لتحديد طبيعة ومكان الأشغال المراد إنجازها، يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور وتخول لجنة التحقيق سماع أي شخص والحصول على أية معلومات ضرورية لأعمالها وإعداد إستنتاجاتها.

ويجب أن تقدم لجنة التحقيق للسلطة الإدارية المختصة التي عينتها، تقريرا ظرفيا تستعرض فيه إستنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العامة للعملية المزمع القيام بها، في أجل لا يتعدى 15 يوما

1- راجع المادة 6 من القانون رقم 91-11.

2- راجع المادة 5 من القانون رقم 91/11 و المادتين 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186.

من تاريخ إنتهاء تحقيقها، وتبلغ نسخة من خلاصة التحقيق وجوبا للأشخاص المعنيين بناء على طلبهم¹.

2- قرار التصريح بالمنفعة العامة

لكي يكون قرار التصريح بالمنفعة العامة قانونيا يجب أن يصدر عن السلطة المختصة وأن يكون محتواه مطابقا للنصوص القانونية والتنظيمية مع خضوعه للقواعد الشكلية.

يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة الإدارية المختصة إقليميا، حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر إبتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية إلى غاية الفصل في النزاع².

ويجب أن تفصل المحكمة المختصة في الطعن خلال شهر، وذلك بالنظر في عريضة الطعن المقدمة من طرف المعني من حيث الشكل والإختصاص، وعلى الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن أن تصدر حكمها في أجل شهرين على الأقصى إبتداء من تاريخ الطعن ويعتبر الحكم القضائي النهائي حضوريا بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في النزاع أم لا³.

أ- السلطة المختصة بإصدار القرار

- عندما تقع الأملاك المراد نزع ملكيتها في إقليم ولاية واحدة، فالوالي المختص إقليميا هو المختص بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة.

- يصدر قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية في حالة وقوع العقار المراد نزع ملكيته في تراب ولايتين أو أكثر⁴.

ب- مضمون القرار

يجب أن يبين قرار التصريح بالمنفعة العامة من حيث مضمونه، وإلا أعتبر باطلا ما يلي⁵:

1- راجع المادة 9 من القانون 11/91.

2- راجع المادتين 12 و13 من القانون رقم 11/91.

3- راجع المادة 13 من القانون رقم 11/91 .

4- راجع المادتين 10 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

5- راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-18.

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه.
- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.
- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.
- كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز المشروع، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 4 سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية.

ج- تبليغ ونشر القرار

يجب نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة بعد الإنتهاء من عملية الإعداد في الجريدة الرسمية إذا كان قرارا وزاريا مشتركا، وفي حالة صدوره من طرف الوالي ينشر في القرارات الإدارية للولاية، ويلصق القرار في مقر البلدية موقع العقار لمدة شهر¹.

وفي حالة ما إذا كان نزع الملكية للقيام بمشروع لصالح الدفاع الوطني، يستغنى عن إجراء التحقيق المسبق، ولا ينشر قرار الإعلان عن المنفعة العامة بل يكفي تبليغه للمعني².

وإستنادا إلى المادة 12 مكرر 3 فإن التصريح بالمنفعة العامة بالنسبة للمشاريع المتعلقة بإنتاج ونقل وتوزيع الكهرباء والغاز يكون بموجب مرسوم تنفيذي³.

ثانيا: قرار القابلية للتنازل

الهدف من هذا القرار هو تعيين الحقوق العقارية وتشخيص أصحابها وتحديد التعويض وهو ما نصت عليه المادة 16 من القانون رقم 91-11، هذا القرار على غرار قرار إعلان المنفعة

- غيتاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان 2013-2014.

1- يحيياوي أمّمر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 81 .

2- راجع المادة 12 من القانون 91-11 .

3- راجع المادة 12 مكرر 3 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

العمومية مسبقاً بتحقيق يدعى التحقيق الجزئي، وبعد الإنتهاء من التحقيق يجب تقييم الأملاك لتحديد مبلغ التعويض¹.

1- التحقيق الجزئي

يتم التحقيق الجزئي طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العامة، ويتم فيه تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق العقارية على العقار محل إجراء نزاع الملكية.

يقوم بالتحقيق الجزئي محافظ يعين لهذا الغرض من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم تحدد فيه مهمته ومقر عمله ومدة المهمة وينشر، ذلك حسب أحكام المادة 11 من القانون 91-11 وإلا كان باطلاً².

تتمثل مهمة المحافظ في إنشاء تصميم جزئي يضمن فيه مخطط نظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها، ويبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها، أو مخطط جزئي للجزء من العقار المطلوب نزعه ويسمى مخطط جزئي، ويشهد المحافظ المحقق بملاحظة يضعها أسفل التصميم على مطابقة هذه الوثيقة للعناصر التي يتضمنها قرار المنفعة العمومية كما يرفق التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية³.

يقوم المحقق بفحص عقود ومستندات الملكية ويتعين عليه أن يتحقق من صحة هذه المستندات وموافقتها للتشريع الجزائري الجاري العمل به، وعلى المحقق أن ينتقل إلى الميدان قصد تقييم العقار وعليه أن يطلب المساعدة من مصلحة مسح الأراضي ومصلحة الحفظ العقاري ومصلحة أملاك الدولة، لتمكين رؤساء هذه المصالح من الإطلاع على العقود والمخططات والسجلات والحصول على نسخ ومستخرجات، وفي حالة ما إذا تبين من التحقيق أن العقارات

1- راجع المادة 16 من القانون رقم 11/91.

2- راجع المادة 17 من القانون رقم 11/91.

- للمزيد أنظر، أحمد رجال، مرجع سابق، ص 153 .

3- راجع المادتين 18 و 19 من القانون رقم 11/91.

المعنية تدرج ضمن الملكية الخاصة، وهذا إذا توفرت فيها شروط الحيابة من هدوء وعلنية وإستمرار دون إنقطاع لمدة 15 سنة¹.

بعد قيام المحقق بجمع المعلومات حول العقار المعني والتحقق من وضعيته، يقوم بإعداد محضر مؤقت يبين فيه زمان ومكان إستقبال الجمهور وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ نشر المحضر في مقر البلدية والولاية التي يقع في دائرتها العقار، وبعد مرور 15 يوما من إعلان المحضر المؤقت، ينتقل المحقق إلى أماكن التحقيق سواء إستلم شكاوى وإعتراضات أو لم يستلم فإنه يقوم بتحرير محضر نهائي يدون فيه جميع النتائج المتوصل إليها².

2- تقرير تقييم الأملاك

يقوم المحافظ المحقق بإرسال الملف إلى الوالي، الذي يحيله بدوره إلى إدارة أملاك الدولة وذلك قصد تقييم الأملاك، لأنها الجهة المكلفة بتقييم الأملاك العقارية والحقوق الأخرى المراد نزع ملكيتها، وذلك في ملف يحتوي على³:

- تقرير مفصل عن طبيعة وأهداف العملية المقصودة.
- قرار التصريح بالمنفعة العامة.
- التصميم أو المخطط الجزئي المرفق بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية (الهوية الكاملة)
- تعيين الأملاك والحقوق العقارية عن طريق مخططات طبوغرافية، منجزة لدى خبراء عقاريين معتمدين مرفقة بنسخ من عقود الملكية.
- المطالب الأولية لأصحاب هذه الأملاك أو الحقوق العينية العقارية محررة في محضر خاص

ويتم إخطار مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، تطبيقا لأحكام القانون رقم 82-14 المؤرخ في 30-12-1982، المتضمن قانون المالية لسنة 1983، المعدل بالمادة 10 من القانون رقم 88-30 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1988، الذي أشار في مواده من 150 الى 161 إلى إمكانية قيام مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية الإدارية الوطنية بشراء العقارات أو الحقوق

1- يحيواي أعر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 85-86 .

2- راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

3- يحيواي أعر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 86-87 .

تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

العقارية التي تكون محل متابعة بالتراضي أو نزع الملكية، ولكن شريطة أن تكون للإدارة المكلفة بالأملاك رأيا في سعر الشراء هذه الأملاك أو الحقوق العقارية¹.

تتمثل مهمة مصالح أملاك الدولة في تقدير التعويض، من خلال تقرير تقييم للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، ومراحل عمل تقرير التقييم للتعويض هي:

3- المعاينة والإستطلاع

الهدف من هذه العملية هو المعاينة الميدانية لطبيعة الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، لمعرفة مواصفاتها الفيزيائية، الإقتصادية والقانونية، وحتى يمكنها جمع أكبر عدد من المعلومات بشكل دقيق وصارم، ويسهل عملية البحث عن أصل الملكية إجراء التحقيق العقاري ويجب طلب كل وثيقة من أصحاب الحقوق أو المالك تساعد على إثبات حقوقهم، حيث يتم تلخيص ذلك في نماذج جداول معدة مسبقا تتعلق ب²:

أ- البناءات

الرقم التسلسلي	المالك أو اصحاب الحقوق	سنة البناء	مواد البناء		نسبة الانجاز	المساحة المبنية (م ²)	مكونات البناية	تقدير تكاليف الاشغال	ملاحظات
			الجدران	السقف					

ب- الأراضي الفلاحية (المستغلة زراعيًا)

الرقم التسلسلي	المالك أو اصحاب الحقوق	نوعية التربة	شكل الارض	اراضي مسقية	اراضي قابلة للسقي	اراضي غير مسقية	عدد مرات الاستغلال في السنة	نوع المنتج	ملاحظات

1- راجع المادة 10 من قانون المالية التكميلي رقم 30/88 .

- راجع أيضا المادة 20 من القانون رقم 11/91 .

2- لقاء مع السيد/ هوام فريد، رئيس بالنيابة لمفتشية أملاك الدولة ببنسة، بتاريخ 2021/03/15 .

ج- الأراضي الفلاحية (غير مستغلة زراعيًا)

الرقم التسلسلي	المالك أو صاحب الحقوق	نوعية التربة	شكل الأرض	أراضي قابلة للاستصلاح	أراضي غير قابلة للاستصلاح	أراضي رعوية	أراضي غابية	ملاحظات

د- المغارس

الرقم التسلسلي	المالك أو صاحب الحقوق	نوعية الغرس	عدد هكتار	عدد الاجمالي	مساحتها	عمرها	الإيراد السنوي الخام	المصاريف السنوية	ملاحظات

هـ- معاينة حول الطبيعة القانونية للأملاك

الرقم التسلسلي	المالك أو الورثة أصحاب الحقوق	المالك الأصلي	طبيعة العقد	مراجع العقد	تسمية المكان أو التعيين	ملاحظات

و- التحقيق العقاري

يهدف التحقيق العقاري إلى البحث عن أصل الملكية، والتحقق من سلامة وصحة الوثائق والعقود أو الإثباتات للحقوق، المقدمة من طرف أصحاب الحقوق والأملاك المنزوع ملكيتهم ويمكن اعتماد جدول تسجل فيه مختلف المعطيات.

تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

الرقم التسلسلي	المالك الحالي أو اصحاب الحقوق	أصل الملكية	التعيين	الملاحظة
		إن هذا العقار ملك من الشيوع لكل من السادة بموجب عقد ملكية اشهر بالمحافظ العقارية في ... مجلد ... حجم	عقار من نوع مساحته ... يقع بالمكان المسمى بلدية الحدود يحمل رقم القطعة من مخطط مسح الاراضي .	

فتقرير التقييم هو وثيقة وصفية تقييمية للعقار تعده إدارة أملاك الدولة، يتضمن عدة محاور منها الهيئة المكلفة بالتقييم، موضوع التقييم، الإطار القانوني الذي تجري فيه العملية الطبيعية القانونية، أصل الملكية، الموقع والحدود، مواصفات ومكونات العقار بالتفصيل، تحديد القيمة التجارية طبقا لمعطيات السوق العقاري والتوقيع والمصادقة¹.

ويكون التعويض عن الضرر المادي شرط أن يكون هذا الضرر ناتج عن نزع الملكية ويجب أن يكون أيضا مؤكدا ويتم إثباته فورا وقبل التعويض، أما التعويض عن الضرر المعنوي لا يكون إلا إذا إستعملت الإدارة الطرق غير الشرعية في نزع الملكية، لكن شرط إثبات ذلك أمام الجهة القضائية المختصة².

والمشرع إستبعد كل التحسينات التي يهدف من خلالها المالك الحصول على تعويض يزيد عن المبلغ المستحق، وعليه يتعين على مديرية أملاك الدولة المختصة، في حالة الطعن في التعويض المقترح، أن تستبعد هذه التحسينات عند تقدير مبلغ التعويض³.

4- قرار قابلية الأملاك للتنازل

يشمل هذا القرار جميع المعلومات حول العقارات والحقوق العينية المزمع نزع ملكيتها والتصاميم وكل ما تم تدوينه في تقرير التقييم، بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح أملاك

1- راجع المادة 20 من القانون رقم 11/91.

2- مساوي حنان، مرجع سابق، ص 60-61.

3- راجع المادة الفقرة الثالثة من المادة 21 من القانون رقم 11/91.

الدولة، ويبلغ للملاك والمنتفعين كما يدرج ضمنه إقتراح تعويض عيني بدلا عن التعويض النقدي المحدد، وللمالك المنزوع ملكيته الحق في الطعن خلال مدة شهر من تاريخ تبليغه إذا لم يحصل اتفاق بالتراضي¹.

يودع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار قابلية التنازل للمعني، ويمكن للإدارة أن تطلب من القضاء إشهاد بإستلام الأموال الذي ينشر بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع².

يبلغ هذا القرار لكل الملاك وأصحاب الحقوق العينية، يتم إيداع المبلغ في خزينة الولاية، وفي حالة ما إذا لم يقتنع بالمبلغ فله مدة شهرين ليطعن أمام القضاء الإداري، ويمكن للوالي أن يتخذ قرار النقل في حالة ما إذا إنقضى ميعاد الطعن في قرار قابلية التنازل³.

ثالثا: قرار نزع الملكية

تعد مرحلة نقل الملكية هي المرحلة الحاسمة في عملية نزع الملكية بعد مجموعة من الإجراءات التي تم اتخاذها، بداية من التحقيق المسبق وإلى غاية قرار قابلية التنازل، فبعد إيداع مبلغ التعويضات المقدرة لدى الخزينة العمومية، يقوم الوالي بإصدار قرار بنقل الملكية إلى المستفيد⁴.

والملاحظ أن السلطة المختصة بإصدار هذا القرار هي دائما الوالي، حتى لو كان التصريح بالمنفعة العمومية قد صدر في شكل قرار أو قرارات وزارية مشتركة أو بموجب مرسوم تنفيذي، في إطار عمليات البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي⁵.

1- المواد من 23 إلى 26 من القانون رقم 11/91.

2- راجع المادتين 27 و28 من القانون رقم 11/91.

3- يحيياوي أعمر، الوجيز ...، المرجع السابق، ص 110 .

4- لقد تناول قانون نزع الملكية رقم 11/91 أحكام هذا القرار ضمن الفصل السادس الذي جاء تحت عنوان "القرار الإداري الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المطلوب نزع ملكيتها" وكذلك فعل المرسوم 186/93 في الفصل السابع تحت عنوان نقل الملكية.

5- وهذا تأسيسا على نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي 186/93 المتممة بالمرسوم التنفيذي 202/08 سالف الذكر، وكذلك بالإستناد إلى نص المادة 44 من نفس المرسوم التي تفيد بأن الوالي هو الجهة المختصة بإصدار قرار نزع أو نقل الملكية مهما كانت الجهة مصدرة قرار التصريح.

وقد حدد المشرع ثلاث حالات يصدر فيها قرار نزع الملكية، وهي حالة حصول إتفاق بالتراضي، حالة عدم الطعن في قرار قابلية التنازل وحالة صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية¹.

فإذا حصل إتفاق بالتراضي بين الأفراد المعنيين بإجراء نزع الملكية والهيئة المستفيدة ومعناه أنه هناك إتفاق تام حول تحديد الأملاك وقيمة التعويض، أي أن نتائج التحقيق (المسبق والجزئي) المتوصل إليها قبل بها مالك العقار أو مالك الحق العيني².

أما إذا لم يحصل إتفاق بالتراضي وقبل المالك مبلغ التعويض أو إمتنع عن الدعوى القضائية، يصبح إتفاق ضمني بين الطرفين عند إنتهاء المهلة القانونية، المحددة بشهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغ القرار بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها³.

وفي حالة عدم الإتفاق وعدم قبول المالك مبلغ التعويض، نكون أمام نزاع قضائي بين الإدارة ومالك العقار، ينتهي بصدور قرار نهائي سواء من المجلس القضائي أو من المحكمة العليا بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، غير أنها قد تجري تعديلات على مبلغ التعويض أو العقار أو الحق العيني مثلاً⁴.

إذا صدر القرار الإداري الخاص بنزع الملكية، يبلغ إلى المنزوع منه وإلى المستفيد والذي يخضع للشكليات المطلوبة في مجال التحويل العقاري (التسجيل والإشهار)، عندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن⁵.

ويجب أن يتضمن القرار لزوما البيانات المنصوص عليها في المادة 24 من القانون رقم 91-11 وتتمثل هذه البيانات فيما يلي:

- قائمة العقارات والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها.
- هوية الملاك وأصحاب الحقوق.
- مقدار التعويض وطريقة حسابه.

1- راجع المادة 29 من القانون رقم 91/11.

- راجع المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186.

2- يحياوي أعمر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 109 .

3- يحياوي أعمر، الوجيز ...، المرجع السابق، ص 109 .

4- يحياوي أعمر، الوجيز ...، المرجع السابق، ص 109 .

5- راجع المادة 30 من القانون رقم 91/11.

المبحث الثاني: إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة دون مقابل

تتمثل طرق إكتساب الدولة والجماعات الإقليمية للأملاك دون بمقابل مالي في التبرعات التي تتمثل في الهبات والوصايا والأملاك الشاغرة بأنواعها، إضافة إلى الحيازة والتقادم.

وتعتبر التبرعات المتمثلة في الهبات والوصايا، من الطرق الفعالة التي تكتسب بها الدولة والجماعات المحلية ملكيتها العقارية الخاصة، وهي تخضع لقواعد القانون الخاص وقانون الأملاك الوطنية والتنظيمات والتعليمات من الجهة الوصية، كون هذه التبرعات تصدر عن الأفراد لصالح الدولة والجماعات المحلية، وعن المنظمات والهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة والتعاون الثنائي أو المتعددة الأطراف¹.

كما تؤول الأملاك الشاغرة للدولة بقوة القانون طبقا للمادة 48 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على: "الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني². كما تكتسب الأملاك الوطنية الخاصة بالحيازة وطرق طبيعية أخرى كالإلتصاق.

تخضع هذه الطرق لإجراءات وشروط يجب إتباعها، سواء من طرف الأفراد أو الدولة والجماعات المحلية، حيث سأطرق إليها في هذا المبحث في ثلاثة مطالب، الأول خصصته للتبرعات والثاني للأملاك الشاغرة أما المطلب الثالث فتكلمت فيه عن الطرق الطبيعية لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة.

المطلب الأول: التبرعات

إن الوصية والهبة تعدان من أهم التصرفات القانونية الكثيرة المنتشرة في الحياة العملية بإعتبارهما من أهم التبرعات بالأموال سواء للأشخاص الطبيعيين أو العموميين (الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات التابعة لهم)³.

1- محمد فاروق عبد الحميد، مرجع سابق، ص 381 .

2- راجع المادة 773 من القانون المدني.

3- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 45 .

تدخل هذه التبرعات في تكوين الأملاك الوطنية سواء كانت عمومية أو خاصة، وتنقسم التبرعات إلى قسمين الهبة والوصية، وتهدف هذه التصرفات القانونية إلى نقل ملكية الأفراد إلى الدولة أو إحدى هيئاتها المحلية دون إنتظار نظيرا لذلك.

وقد نص عليها المشرع في القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم في المواد من 42 إلى 47 وفي المواد من 169 إلى 172 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السالف الذكر، هذا بالنسبة للتبرعات لفائدة الدولة، أما التبرعات لفائدة الجماعات المحلية فبالإضافة إلى قانون الأملاك الوطنية فإنها تخضع لقانون الولاية وقانون البلدية، وكلها تخضع للقانون المدني وقانون الأسرة.

وتشمل أيضا الهبات الآتية من المنظمات الخيرية والهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة أو التعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف، تخضع هذه الأخيرة لأحكام المعاهدات والبروتوكولات أو الإتفاقيات التي تكون الجزائر طرفا فيها مع هذه المنظمات والهيئات.

الفرع الأول: تعريف الهبات والوصايا

أولا: تعريف الهبة

الهبة هي عقد يبرم بين شخصين أي الواهب وهو الذي يتبرع بماله والموهوب له وهو المتبرع له بالمال¹.

ولقد أورد المشرع تعريفا لعقد الهبة في المادة 202 من قانون الأسرة على أن: "الهبة تملك بلا عوض ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تمامها على إنجاز الشرط".

يتضح من هذا التعريف لعقد الهبة أن هذا العقد يعتبر من عقود التبرع حيث يتصرف أحد الأشخاص في ماله دون مقابل، وهو من التصرفات الناقلة للملكية ويستلزم المشرع فيه تحقق أهلية التبرع عند الواهب، وكذا مراعاة ركن الشكلية في عقود الهبة الواردة على العقارات لذا فإن الهبة الواردة في الشكل العرفي تعد باطلة لعدم إستيفائها الشروط الجوهرية².

1- رجال أحمد، مرجع سابق، ص 100 .

2- خلوفي مجيد، مرجع سابق، ص 125 .

ولكي تكون الهبة صحيحة يجب أن تتعقد بالإيجاب والقبول، لأنها من العقود الرضائية وأن تتم الحياة بعنصريها المادي والمعنوي، بحيث يمكن للدولة أن تكتسب الشيء الموهوب فور تحققها دون الحاجة إلى مرور زمن معين، ويجب أن يفرغ في شكل رسمي أي مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة ببعض المنقولات¹.

فأي إخلال بشرط من الشروط المتعلقة بالهبة يؤدي إلى إبطالها، فعقد الهبة يؤدي إلى نقل ملكية الرقبة وملكية الإنتفاع، وعليه فإن إبرام عقد هبة عقار مع الإحتفاظ بحق الإنتفاع يعتبر تصرفا باطلا، لوجود إخلال بركن من أركان الهبة وهو الحياة².

وتوثيق العقد في هذه الحالة، لا يعتبر كافيا لوجود التصرف المتضمن عقد الهبة، وإنما ينبغي مراعاة ما قرره التشريع العقاري في مجال الإشهار العقاري، حيث أنه غالبا ما تكون هاته الهبات محل إحتجاجات ونزاعات عائلية، ومثقلة بأعباء لا يمكن قبولها إلا بعد إجراء خاص يختلف على حسب ما تعلق الأمر بالدولة، الهيئات العمومية للدولة أو الجماعات الإقليمية³.

والهبة تنتج آثارها في الحال ولا يتراخى أثرها إلى حين موت الواهب، فهي عقد تمليك في الحال دائما ما لم يقترن بشرط أو بأجل ككل العقود الأخرى⁴. كأصل عام يجوز للوالدين الرجوع في الهبة إلا في ثلاث حالات مذكورة على سبيل الحصر في قانون الأسرة⁵. أما بالنسبة للهبة لصالح الدولة والجماعات المحلية فإنه لا يجوز الرجوع فيها كون مقصدها المنفعة العامة⁶.

ولكي تتعقد الهبة يجب توفر الأهلية في الواهب طبقا لأحكام المادة 203 من قانون الأسرة مع خلو العقد من العيوب وهي الغلط والتدليس والإكراه والإستغلال، وطبقا لأحكام المادة 206 من قانون الأسرة يجب توفر شروط وهي⁷:

- تطابق الإيجاب والقبول.

1- راجع المادة 206 من قانون الأسرة رقم 84-11، المعدل والمتمم.

2- ميساوي حنان، مرجع سابق، ص 20 .

3- ميساوي حنان، المرجع السابق، ص 22.

4- زهدور محمد، الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية لكتاب، الجزائر، 1991، ص 32 .

5- راجع المادة 211 من قانون الأسرة المعدل والمتمم.

6- راجع المادة 212 من قانون الأسرة المعدل والمتمم.

7- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات ...، المرجع السابق، ص 32.

- الحيازة ويقصد بها تمكين الموهوب له من وضع يده على الشيء الموهوب، قصد السيطرة المادية عليه بغية الظهور بمظهر صاحب الحق.
- شكل الهبة ويقصد به مراعاة أحكام قانون التوثيق بالنسبة للعقارات وذلك بإحترام الرسمية وإحترام الإجراءات الشكلية طبقاً لأحكام المادة 324 مكرر 2 وما بعدها من القانون المدني والمادة 61 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 76-63.

ثانياً: تعريف الوصية

الوصية طريق من طرق إكتساب الملكية العقارية كذلك، خصها المشرع بقسم خاص تحت فصل يتضمن طرق إكتساب الملكية في المواد 775، 776 و 777 من القانون المدني، كما نضمها في قانون الأسرة، حيث يمكن للشخص الطبيعي أن يوصي للدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية بعقارات.

لم يعرف المشرع الوصية في القانون المدني، وإنما أحالها إلى قانون الأسرة، حيث نصت المادة 775 من القانون المدني على أنه: "يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص القانونية المتعلقة بها".

وعليه نظمها المشرع في المواد من 184 إلى 201 من قانون الأسرة، حيث عرفت المادة 184 منه الوصية بأنها: "الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريقة التبرع".

وفيه من نص هذه المادة أن أثر التصرف الذي تم في حياة الوصي لا يترتب إلا بعد موته وتتم دون عوض، ومن ثم لا يأخذ الموصي مقابل لوصيته.

ولإبرام عقد الوصية يجب توافر أركان هي¹:

- الموصي يشترط أن يكون سليم العقل بالغا 19 سنة على الأقل.
- الموصى به ويجب أن يكون مالا من أموال الموصي، يشترط أن يكون في حدود الثلث وما زاد يتوقف على إجازة الورثة.

1- ليلي طلبه، مرجع سابق، ص 48.

- الموصى له كل شخص يجوز له التملك، سواء كان موجودا أو منتظر الوجود كالحمل بشرط أن يولد حيا، كما يشترط لنفاذها قبول الموصى له.

ويجوز الرجوع في الوصية صراحة أو ضمنا، فالرجوع الصريح يكون بوسائل إنشائها والضمني يكون بكل تصرف يستخلص منه الرجوع فيها، إلا أن رهن الموصى به لا يعد رجوعا في الوصية¹.

ويخضع هذا التصرف للشكليات التالية²:

- تحرير عقد الوصية بحضور شاهدي عدل يتمتعان بالأهلية الكاملة، ولا صالح لهما في الوصية ولا تربطهما بالموثق أو المتعاقدين أية علاقة، لأن الحكمة من الشهادة هو فهم ما يدور في مجلس العقد من كلام وشروط حتى يمكن أداء الشهادة عند الاختلاف.

- إضفاء صبغة الرسمية على عقد الوصية واجب، لأنه تسري عليه أحكام الشكية ككل التصرفات القانونية.

- شهر الوصية يعد من مصلحة الموصي له لكي تكون حجة على الكافة، وذلك من أجل المصلحة وتحقيقا لإستقرار المعاملات، لكي يكون الموصي له على بينة من مدى صيرورة الشيء الموصي به خالسا من عدمه، لهذا من الضروري أن يتدخل المشرع بنص خاص يوجب فيه شهر الوصية³.

فإذا قام الموصي بشهر وصيته بواسطة المكتب العمومي للتوثيق بعد أن يتم إفراغها في قالب رسمي بيد الموثق، فإن هذا الشهر يكون مصدرا لنيل الموصي له حقا عينيا عقاريا يرد على ملكية الموصي العقارية، وهذه الملكية تنتقل بعد وفاة الموصي بإعتبار الوصية تصرف قانوني يضاف إلى ما بعد الموت⁴. ويتم تبليغ الورثة والأشخاص المعنية بأحكام الوصية وبما جاء فيها أي ما تضمنته.

1- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات- الـهبة....، مرجع سابق، ص 46.

2- راجع المواد 775، 776 و 777 من القانون المدني، والمواد من 184 إلى 201 من قانون الأسرة.

3- زهدور محمد، مرجع سابق، ص 146 .

4- خلوفي مجيد، مرجع سابق، ص 140 .

الفرع الثاني: إجراءات التبرع لفائدة الدولة والجماعات المحلية.

تخضع التبرعات لفائدة الدولة وجماعاتها الإقليمية للشروط الموضوعية والشكلية المنصوص عليها في قانون الأسرة والقانون المدني، بالإضافة إلى الإجراءات التي حددها قانون الأملاك الوطنية 30-90 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 427-12 وكذا قانون الولاية وقانون البلدية.

تثبت التبرعات التي تقدم للدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية التابعة لها بعقد إداري تعده السلطة المختصة، يمكن أن نلاحظ وجود بعض القواعد الصارمة للقانون العام مثل الترخيص الإداري، الذي يكون من الوزراء أو الولاة أو رؤساء المجالس المحلية المنتخبة وأحيانا من مسؤولي المؤسسات والهيئات التابعة للدولة والجماعات المحلية حسب الحالة.

أولا: إجراءات التبرع لفائدة الدولة

تطبيقا لأحكام المواد 18، 26 و 39 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، يجوز لأي شخص أن يتبرع للدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها سواء بطريق الهبة أو الوصية.

ويجب على الشخص الذي يريد أن يتبرع للدولة أو لمؤسسة عامة وطنية أن يصرح بذلك أمام الموثق، الذي يقوم بإرسال الملف إلى الوالي المختص إقليميا، الذي بدوره يقوم بتحويل الملف إلى الوزير الملّكف بالمالية، هذا الأخير يأمر إدارة أملاك الدولة المختصة بدراسة الملف بغرض تحديد أهمية موضوع التبرع والتعرف على آراء الورثة، وكذا تحديد قيمة التبرع ومدى توافقه مع وجهة الأملاك المتبرع بها أو الشروط المحتملة لتخصيصها¹.

يحتوي الملف على جميع الإجراءات التي قام بها الموصي والمعلومات الكاملة عن هوية الورثة وصلة قراباتهم به، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحقيق حول أهمية هذه الأملاك وشروط تخصيصها، ومعرفة موقف الورثة من حيث قبولهم لتنفيذها أو رفضهم، وموقف الوزير الذي تتبع له المؤسسة الموجهة لها الأملاك وأخذ موافقته².

1- يحيوي أعمار، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 44 .

2- راجع المادة 169 و الفقرتين الأولى والثانية من المادة 170، المرسوم التنفيذي رقم 427/12 .

إن قبول هذه التبرعات لا يكون إلا بترخيص إداري في أجل لا يتعدى 3 أشهر من تاريخ إبلاغ الموثق بذلك، يمنح بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالمالية إذا كان التبرع لصالح الدولة أو بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المعني بخصوص، التبرع لفائدة المؤسسات العمومية الوطنية كونه المكلف بضمان تخصيص التبرع، وهو ما ورد في نص المادة 43 من قانون الأملاك الوطنية¹.

وإذا كان التبرع لصالح المؤسسات العامة ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، فيتم قبول هذه التبرعات بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة سواء كانت تبرعات مثقلة أو غير مثقلة بأعباء².

أما إذا كانت المؤسسات العمومية التابعة للدولة ليست ذات طابع إداري، فإنه يتم قبول التبرع لصالحها برخصة مشتركة بين وزير المالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة وذلك بعد إجراء مداولة طبقا للقانون الأساسي للمؤسسة والهيئة المعنية، إذا كانت التبرعات مثقلة بأعباء وشروط أو مقيدة بتخصيص خاص³.

والتبرعات المقدمة من المنظمات الخيرية والهيئات الدولية، فحسب نص المادة 42 من قانون الأملاك الوطنية، فإنها تخضع لأحكام المعاهدات والبروتوكولات التي تكون الجزائر طرفا فيها⁴.

وبخصوص إثبات التصرف فقد نص المشرع في المادة 172 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، على أن الهبات المتعلقة بالعقارات تثبت حسب الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به⁵. وهي العقود الإدارية حسب نص المادة 47 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم

1- راجع المادة 43 من القانون 30/90 المعدل والمتمم.

2- بومزير باديس، مرجع سابق، ص 51 .

- راجع الفقرة 1 من المادة 44 من القانون 30-90 المعدل والنتم .

3- راجع الفقرة 2 من المادة 44 من القانون 30-90 المعدل والمتمم .

4- راجع المادة 42 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم .

5- راجع الفقرة الثانية من المادة 172 من المرسوم التنفيذي 12/427.

ويرجع تحرير هذه العقود لإدارة أملاك الدولة بصفقتها موثق الدولة، طبقا لنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427¹.

أما الهبات المتعلقة بالمنقولات فإنها تثبت بعقد إداري، يكون الطرف الموهوب له فيه مدير أملاك الدول أو ممثل المصلحة أو المؤسسة المستفيدة من الهبة حسب الحالة².

يتم دمج الملك الموصى به أو الموهوب بعد قبوله ضمن أملاك الدولة، إذا كان متبرع به لها أو للمؤسسات العمومية الإدارية، وإذا كان متبرع به للهيئات العمومية الأخرى فإنه يدمج في أملاكها وتترتب عنه جميع الآثار القانونية³.

ثانيا: إجراءات التبرع لفائدة الجماعات المحلية

التبرعات الممنوحة للجماعات المحلية والمؤسسات ذات الطابع الإداري التابعة لها يتم قبولها أو رفضها من طرف المجالس الشعبية الولائية أو البلدية المنتخبة، طبقا لنص المادة 45 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم، وفي حالة ما إذا كانت هذه التبرعات مثقلة بأعباء أو شروط أو مقيدة بتخصيص خاص، فإن قبولها أو رفضها مرتبط بإذن المجلس الشعبي المعني، وهو ما إشتراطته المادة 46 من قانون الأملاك الوطنية⁴.

وبالرجوع إلى قانون الولاية نجد أن المشرع قد فصل في مسألة قبول أو رفض التبرعات الممنوحة للولاية، بنصه أن المجلس الشعبي الولائي هو الذي يبت فيها حتى وإن كانت مقرونة بأعباء أو شروط أو تخصيصات خاصة، أما الهبات والوصايا الممنوحة للمؤسسات العمومية الولائية فصلاحيية قبولها أو رفضها بيد هذه المؤسسات، غير أنه إذا كانت مقرونة بأعباء أو شروط أو تخصيصات خاصة، فإن قبولها أو رفضها يكون بموجب ترخيص من المجلس الشعبي الولائي، وتخضع التبرعات الممنوحة للولاية من الخارج إلى الموافقة المسبقة من الوزير المكلف بالداخلية⁵.

1- راجع المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

2- راجع الفقرة الأولى من المادة 172 من المرسوم التنفيذي 12/427.

3- راجع الفقرة الثالثة والرابعة من المادة 171 من المرسوم التنفيذي 12/427.

4- راجع المادتين 45 و 46 من القانون 90-30 المعدل و المتمم .

5- راجع المادتين 133 و 134 من قانون الولاية المعدل و المتمم.

أما قبول أو رفض الهبات والوصايا الممنوحة للبلدية أو مؤسساتها العمومية، فالبرغم من أن المشرع أخضعه لمداولات المجلس الشعبي البلدي بنص المادة 166 من قانون البلدية فإنه نص على وجوب مراعاة نص المادة 57 من القانون نفسه، وهي التي تفيد بعدم نفاذ مداولات المجلس الشعبي البلدي إلا بعد المصادقة عليها من طرف الوالي، وذلك في التبرعات الأجنبية أي الممنوحة من الخارج¹.

في قانون البلدية المشرع أعطى صلاحيات قبول التبرعات الممنوحة للمؤسسات العمومية التابعة للبلدية، لمداولات المجلس الشعبي البلدي حتى ولو كانت غير مثقلة بأعباء أو شروط أو تخصيصات خاصة، وقد وفق في ذلك.

أما عن الإجراءات المتعلقة بالتبرعات لفائدة الجماعات المحلية فتتم بنفس الإجراءات السابقة، مع ملاحظة أن الموثق يخطر الوالي الذي بدور يحيل الملف إلى المجلس المعني حيث يتم إدراجها ضمن المداولات ويتخذ قراره بما يتماشى والنصوص القانونية المذكورة فيمكن أن تقبل أو ترفض التبرعات من المجلس المعني أو المؤسسة المتبرع لها، أو يأذن بذلك أو ينتظر مصادقة الوالي أو وزير الداخلية، ومن ثم يتم تحرير عقد إداري من طرفه الموهوب له وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو مدير املاك الدولة المختص إقليميا أو مسؤول المؤسسة العمومية².

ويمكن رفض التبرعات لجميع الجهات المذكورة إذا كان يقصد به الإضرار بالورثة³. وتبطل في الحالات التالية:

- إذا أوصى المتبرع بالثلث لجهة معينة ثم أوصى للدولة أو لجماعتها المحلية أو للمؤسسات العمومية بما زاد عن ذلك، وأفصح الورثة عن رفضهم فتصح الأولى وتبطل الثانية⁴.
- إذا كان المتبرع فاقدا للأهلية حسب نص المادتين 186 و 203 من قانون الأسرة.
- إذا إشتط المتبرع شرطاً صحيحاً ولم تنفذه الهيئة المحلية أو المؤسسة المعنية.

1- راجع المادتين 166 و 57 من قانون البلدية .

2- راجع المادة 47 من القانون رقم 90-30 .

3- راجع نص المادة 41 من القانون المدني .

4- راجع نص المادة 185 من قانون الاسرة .

- إذا رجع الموصي عن الوصية صراحة (أمام الموثق أو بحكم) أو ضمنا، ولا يعد رهن موضوع الوصية رجوعا ضمنيا¹.

كذلك يمكن للمتبرع أن يرجع في الهبة ما لم تكن بقصد المنفعة العامة، وعليه كان مآل موضوع الهبة هو الإدراج في الأموال الخاصة بالبلدية التي تجري بشأنها المضاربة، فيمكن الرجوع في الهبة، أما إذا كان المال سيدرج في الأموال العامة للبلدية، فلا مجال للرجوع في الهبة لأن المال العام مخصص للنفع العام.

وتكون قابلة للإبطال في حالة ما إذا اشترط المتبرع شرطا صحيحا ولم ينفذه².

وإذا قبل التبرع إخلالا بالشروط السابقة حق لكل ذي مصلحة مقاضاة الهيئة المحلية أو المؤسسة المعنية أو كليهما أمام الجهة القضائية المختصة، وعلى أية حال تثبت ملكية الشيء المتبرع به للأشخاص العامة بعقد إداري معد وفقا للأشكال القانونية، ويكون قابل للإبطال إذا لم تراخ الشروط القانونية، لا سيما أحكام قانون الأسرة الخاصة بالوصية والهبة والمادة 41 من القانون المدني المتعلقة بالإستعمال التسعفي للحق³.

ومما تجدر الإشارة إليه هو أن واضعي المرسوم التنفيذي رقم 91-454 قد وقعوا في خلط بين الوصية والهبة، وهو ما إستمر في المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي ألغى المرسوم السابق ويتجلى ذلك في أحكام المواد من 169 إلى 172، في حين أن التصرفين مختلفين من حيث الجوهر، فالوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع بينما الهبة تنتقل في الحال، وهو ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 206 من قانون الأسرة، أما في الوصية فإن الإجراءات تبتدئ بعد وفاة الموصي، وهو ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 بقيام الموثق المؤتمن على وصية بإعلام الوالي.

1- راجع المادتين 192 و193 من قانون الأسرة .

2- يحياوي أعمر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 46-47 .

3- راجع المادة 41 من القانون المدني.

ثالثا: التنازل من طرف الدولة والهيئات العمومية لفائدة الجماعات الاقليمية

في إطار التنظيم الإداري المنتهج والمتمثل في نظام اللامركزية، تستطيع الدولة أن تتنازل عن عقاراتها الخاصة لفائدة الولايات والبلديات التي ترغب في ذلك، من أجل أداء مهامها وتدعيم نشاطاتها الإقتصادية والإجتماعية، شرط أن تستعمل هذه العقارات في إنجاز عمليات التعمير والإنشاء، وتتم هذه العملية بعد موافقة كل من الوزير المكلف بالسكن والتعمير والمدينة والوزير المكلف بالمالية.

ويكتسي التنازل المجاني طابع الهبة بالمفهوم العام ولكنه للمساهمة في تنفيذ أشغال عامة مثال ذلك التنازل من طرف الدولة لفائدة البلديات عن السكنات التي تكون مراكز تجمع والسكنات التي أنجزت في إطار إعادة البناء أو إنجاز برامج خاصة¹.

كذلك في إطار برنامج رئيس الجمهورية تم إنجاز 100 محل على عاتق الخزينة العمومية الموجهة لجهاز تشغيل الشباب كأسلوب للقضاء على أزمة البطالة، حيث أسند تسيير هذه المحلات التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى الجماعات المحلية (البلديات)، ويدرج ناتج إيجار هذه المحلات الذي تحدد مبلغه إدارة أملاك الدولة في ميزانيات البلديات دون سواها².

المطلب الثاني: الأملاك الشاغرة

إن مصطلح الأملاك الشاغرة ظهر بداية بعد الهجرة المكثفة للمعمرين وكانت نتيجة ذلك شغور الأملاك التي كانت في حيازتهم. ونظرا للأضرار الإقتصادية لعدم تشغيل هذه الأموال وكوسيلة لضمها إلى ملكية الدولة باشرت الحكومة الجزائرية الجديدة العديد من إجراءات التحفظ والحماية لهذه الأموال، مما يكفل إستقرار حيازتها بيد الدولة بإنهاء حالات الإغتصاب لهذه الاملاك وتنظيم سير إدارة وتشغيل عناصرها³.

1- الامر رقم 188/67 المؤرخ في 1967/09/27، يتضمن تنازل الدولة الى البلديات عن مراكز تجمع السكان والمساكن المنجزة بعنوان

لإعادة البناء و ورشات العمل المتواصل او عمليات الكوارث، ج ر عدد 84، بتاريخ 1967/10/13 .

2- المادة 09 من الامر رقم 05/05 المؤرخ في 2005/07/25، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، القسم الثاني، أحكام تتعلق

بأملاك الدولة، ج ر عدد 52، بتاريخ 2005/07/26

3 - محمد فاروق عبد الحميد، مرجع سابق، ص 280.

ولمعرفة المقصود بالأملاك الشاغرة لا بد من دراسة النصوص القانونية ذات الصلة فالآلية التي تم بموجبها تملك الدولة لمجموعة الأموال التي كانت للمستعمرين بعد الإستقلال هي أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة¹.

حيث بدأت الدولة الجزائرية في تنظيم الأملاك الشاغرة وتحديدها بمختلف المراسيم التشريعية، من أجل حمايتها خاصة من المعمرين الذين تركوها وغادروا البلاد، أين أثير جدل حول ملكية هذه الأموال، في نفس السياق إتخذت الجزائر إجراءات هادفة وجريئة كانت ثمرتها إصدار العديد من المراسيم والأوامر الحاسمة التي تهدف إلى حماية السيادة الوطنية وتكريس الإستقلال الوطني.

فاستمر المشرع بعد الإستقلال في تطبيق التقنين الفرنسي، ماعدا النصوص التي لها طابع إستعماري أو عنصري أو التي تمس بالسيادة الوطنية². إلا أنه استحدث عدة قواعد قانونية جديدة لحماية الأملاك الشاغرة³. وقد كرست هذه الأخيرة مبدأ تملك الدولة للأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها والحطام الذي تركه مالكه أو يجهل صاحبها⁴. وبفضل هذه النصوص تكونت ذمة معتبرة للدولة تخضع لقواعد قانونية لا صلة لها بالنظام القانوني الوارد في القانون الفرنسي⁵.

ومن بين أهم هذه النصوص القانونية ذات الصلة نذكر الأمر رقم 62-20 الذي يتضمن تدابير تحفظية تهدف إلى حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، حيث أقر بإمكانية تسيير هذا الصنف من الأملاك من طرف عامل العمالة -الوالي حاليا-، خاصة إذا ثبت أنه لم يتم إستغلالها لمدة شهرين من طرف صاحب الحق الشرعي، تبدأ من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية⁶.

1- عشي علاء الدين، مرجع سابق، ص 100 .

2- الامر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، المتعلق بمواصلة العمل بالتشريع الفرنسي .

3- خوادجية سمية حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري كلية الحقوق-منتوري- جامعة قسنطينة، 2008، ص 61 .

4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 11 .

5- خوادجية سمية، مرجع سابق، ص 61 .

6- المادة 01 من الامر رقم 20/62 المتضمن حماية وتسيير الاملاك الشاغرة، ج ر عدد 12، بتاريخ: 1962/09/07 باللغة الفرنسية.

كذلك المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23-10-1962، المتعلق بتنظيم الصلح والبيع والكراء والإيجار الزراعي، الذي منعت مادته الأولى جميع التصرفات والبيوع والإيجارات الخاصة بالأملاك الشاغرة، باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير علما أن هذا المرسوم فرض على المواطنين الذين إشتروا من الفرنسيين، أن يعلنوا عقودهم في دار البلدية خلا 15 يوما من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية، كما أقر أن الأملاك التي يبطل بيعها تدخل ضمن الأملاك الشاغرة¹.

ثم صدر المرسوم رقم 63-88 المحدد لإجراءات وشروط التصريح بالشغور² وبعده صدر الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966، المتضمن إنتقال الأموال الشاغرة إلى الدولة³ الذي نظم وضعية الأموال الشاغرة بصورة كاملة، ونقل إلى ملكية الدولة جميع عناصر هذه الأموال، وذلك في المادة الأولى من هذا الأمر والتي نصت على: " ملكية الأموال المنقولة والعقارية تنتقل إلى الدولة"، ويعتبر هذا الأمر من النصوص القانونية المرجعية التي ما زالت الدوائر الإدارية التابعة للدولة تتعامل به، خاصة في تحديد أصل ملكية العقارات المراد بيعها.

وفي الأخير أصدر المشرع الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، وما ميزه أحكام المادتين 689 و773، الأولى منعت التصرف في أملاك الدولة أو تملكها بالنقادم والثانية إعتبرت الأملاك الشاغرة ملك من أملاك الدولة.

وبناء على ما سبق صدر المرسوم التنفيذي رقم 80-278 المؤرخ في 29-11-1980 الذي ألغى جميع النصوص المتعلقة بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة، لاسيما إجراءات وشروط التصريح بالشغور المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 63-88 سالف الذكر.

1- مزيان محمد أمين و حبار أمال، أحكام الاملاك الشاغر في التشريع الجزائري، مجلة الحضارة الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم

الإسلامية، جامعة أحمد بن بلة، وهران، العدد 29، جوان 2016، ص 1.

2- الجريدة الرسمية عدد 19، بتاريخ 1963/03/23، النسخة باللغة الفرنسية .

3- الجريدة الرسمية عدد 36، لسنة 1966.

في حقيقة الأمر إن هذا الإلغاء كان منتظرا، خاصة إذا نظرنا بعين الإنصاف إلى إجراءات التصريح بالشغور لوجدناها غير قائمة على أساس قانوني متين، دون نسيان تأثير الكم الهائل من القضايا المعروضة أمام القضاء في نفس النقطة¹.

نتيجة لما ذكر صدر أول قانون في الجزائر خاص بتنظيم الأملاك وهو القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30-06-1984، المكون من 142 مادة، هذا القانون أصبح المرجع الأساسي للأحكام القانونية للأملاك الدولة، إلى جوار تشريعات أخرى منظمة لجوانب خاصة بأحكام الأموال العامة².

كما تطرق هذا القانون إلى الأملاك الشاغرة والتركات التي لا صاحب لها، وسماها الأملاك المستخصة للدولة وجعلها من مكونات الأملاك الوطنية، نص عليها في المواد من 60 إلى 64 من القانون رقم 84-16، ومآلها إلى الدولة وهو ما نصت عليها المادة 52 من القانون نفسه بقولها: "يمكن أن تدخل في تكوين الأموال المستخصة للدولة ... الممتلكات الشاغرة والتي لا صاحب لها والتي تؤول للدولة"³.

ولم يحد القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، الذي حل محل القانون 84-16 بعد إلغائه بموجب دستور 1989، حيث حافظ على نفس النظرة بالنسبة للأملاك الشاغرة ما عدا إستبدال كلمة الأملاك المستخصة بالأملاك الخاصة، فجاء في المادة 48 منه أن: "الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني" كما نصت المادة 51 منه على: "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة به أمام الجهات القضائية المختصة".

1- حفصي يوسف، بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري الزراعي، كلية

الحقوق - سعد دحلب - جامعة البليدة، 2005، ص 8 .

2- حفصي يوسف، المرجع السابق، ص 38.

3- القانون رقم: 16/84 .

وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي حل محل المرسوم التنفيذي رقم 91-454 والقانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، حالة أخرى وهي تطبيق الشغور في الحالة التي يكون فيها العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب¹.

الفرع الأول: تعريف الأملاك الشاغرة

لم يعط المشرع الجزائري مفهوما للأملاك الشاغرة، بل إكتفى بالتصريح بأن كل الأملاك الشاغرة التي لا مالك لها، المملوكة للأشخاص الهالكين دون ترك وارث، التركات المهملة وأملاك الغائبين والمفقودين ملك للدولة، لها الحق في المطالبة بها².

الجدير بالذكر أن الأمر رقم 62-20 لم يقدم تعريفا للأملاك الشاغرة، بل يفهم ذلك ضمنا على أنها تلك الأموال التي لم يتم أصحابها بإسغلالها، أو الإنتفاع بها لمدة شهرين تبدأ من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية.

وعليه يمكن تعريف الأملاك الشاغرة بأنها كل مال أو ملك تركه المستعمر عقب هزيمته وتشمل الأملاك الشاغرة أيضا، الأملاك التي ليس لها مالك معروف، التركات الشاغرة وهي في حالة ما إذا توفي المالك دون أن يترك وارثا، أو تخلى أحد الورثة عن حصته³. وتشمل كل العقارات والمنقولات والأموال بصفة عامة.

غير أن المشرع وضح أكثر المقصود بالأملاك الشاغرة في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63-88 التي نصت على: "تعتبر أملاكا شاغرة كل المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري وذات الصناعة التقليدية والمالية، والمنجمية وكذلك الأراضي الزراعية واستغلال الغابات وهي كما يلي:

- ما كان ملاحظة لشغور عند نشر المرسوم الحالي، أو ما كان منها متوقفا عن النشاط أو غير مستمر بصورة طبيعية باستثناء الحالات المشروعة.
- ما توقف منها بعد تاريخ نشر المرسوم الحالي عن النشاط أو الإستثمار دون سبب شرعي".

1- راجع المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

2- راجع المادة 773 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم .

3- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 78.

ونصت المادة 10 من المرسوم نفسه على أنه: "تعد أملاكاً شاغرة كل المحلات والعمارات والمساكن، التي لوحظ شغورها قبل نشر هذا المرسوم".

وحسب نصوص المواد 1، 9 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63-88 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة ومفهوم الشغور، فإن التوقف عن النشاط هو عدم تنفيذ الإلتزامات من قبل المالكين، أو توقف المالك عن الوفاء بما عليه من إلتزامات أو عدم ممارسته لحقوقه، وأن تكون هذه الأملاك غير مستغلة بشكل عادي أو عدم كفاية الإستغلال، الإستعمال، الصيانة والإنفاق أو التسيير عن طريق وكالة غير قانونية وكذا التوقف عن النشاط دون مبرر شرعي ففي هذه الحالات يعتبر الملك شاغراً¹.

- يشترط أن يكون المال خالياً من مالك لإعتباره شاغراً، بمعنى أنها أموال مجهول مالكها أصلاً وتدخل تحت هذا العنوان الحطام والكنوز².

- كما إستقر القضاء الجزائري على أن الدولة هي الوارث القانوني للملكية الشاغرة للمالك الأجنبي، معتبراً أن الأرض التي تركها المعمرون ملك لدولة، ولا يجوز تملكها بالتقادم المكسب عملاً بنص المادة 689 من القانون المدني، وأنه لا يمكن الإعتراض على تصرف البلدية يتعلق بأموال أدخلت في ذمتها المالية عن طريق الإحتياطات العقارية³.

- أيضاً عند إثبات عدم وجود أي وارث شرعي، فعادة ما يتوفى شخص ويترك منقولات وعقارات دون وارث يملك هذه الأموال، فتؤول إلى الدولة كونها تعتبر شاغرة⁴. كما تعتبر الأملاك شاغرة في حالة إهمال التركة، بمعنى عدم صدور أي تصرف ولا ظهور أي نية من جهة الورثة تبين مآل التركة.

حيث إعتبرت المحكمة العليا في قراراتها: "يعتبر ملكاً خاصاً للدولة التركات الشاغرة التي تعتبر فرعاً من فروع الأملاك الشاغرة، وهي تكون في حالة إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو

1- المرسوم رقم 88/63.

2- محمد فاروق عبد الحميد، مرجع سابق، ص 239.

3- قرار مجلس الدولة، الغرفة العقارية، ملف رقم 167619 مؤرخ في 1999/05/31.

4- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 243.

توفي مالكة دون أن يترك وارثا أو تخلي أحد الورثة عن حصته، ويطبق هذا الحكم على المواطنين والأجانب دون تمييز¹.

- أما الحطام فقد عرفته المادة 55 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بقولها: "يعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكةا في أي مكان، وكذا التي يكون مالكةا مجهولا" تؤول ملكية الحطام للدولة، ويبيع من طرف مصالحها ويفرغ ثمنها في الخزينة العمومية ويبقى الأجل المحدد للإسترداد لفائدة المالك 366 يوما كاملة².

- القيم الأخرى التابعة للحطام كما هو بالنسبة للأموال المودعة أو الحسابات الجارية المودعة لدى الحسابات البنكية، وكذلك الفوائد المترتبة عن إلتزامات المتعاقدين للدولة إتجاه الخواص وغير المطالب بها، والتي بلغت التقادم المسقط طبقا لما جاء في المواد من 162 إلى 168 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، التي حددت كيفية إمتلاكها من طرف الدولة³.

- الكنوز عرفتھا المادة 57 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بقولها: "يعتبر كنزا كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم إكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة، ولا يمكن لأحد أن يثبت ملكيته".

فالقانون إعترف بأحقية الدولة في الحصول على ملكية هذه الكنوز المعثور عليها في توابع الأملاك الوطنية، وهو ما جاءت به المادة 58 من القانون رقم 90-30، نرى أنه لم يتم بتكريس هاته الملكية على الكنوز المكتشفة في الأملاك ذات الملكية الخاصة، وهكذا فإن الكنوز المكتشفة في ملكية خاصة ليست بالضرورة ملك للدولة ولو أن الشخص الذي عثر عليها ملزم قانونا بالتصريح بهذا الإكتشاف لدى الإدارة الجبائية من أجل دفع الحقوق المتعلقة بهذا الكنز.

- يمكن أن نضيف إلى هذا المطلب (الأملاك الشاغرة)، الأملاك الملحقة بالأملاك الوطنية الخاصة بعد إلتصاقها بها، وهو ما يسمى بالإلتصاق أو الإلتصال حيث تنص المادة 21 من

1- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 255.

2- راجع المادة 56 من القانون 30/90 المعدل و المتمم.

3- راجع المواد 162 إلى 168 من المرسوم التنفيذي 12/427 .

المرسوم التنفيذي 12-427، على أن الطمي والرواسب الموجودة خارج الأملاك العمومية المائية الطبيعية ملكا للملاك المجاورين، طبقا لأحكام القانون المدني¹.

حيث يعتبر الالتصاق من أهم المحاور التي تنظم حق الملكية العقارية بإعتباره أحد أسباب كسبها، ويعرف فقهاء القانون الالتصاق بأنه الحق الذي بمقتضاه يمتلك صاحب الشيء ملكية ما يتحد بها ويندمج، به سواء وقع ذلك طبيعيا أو بفعل الإنسان، ويدل الالتصاق على الشيء الذي أصبح تابعا للشيء الرئيسي الذي يلتصق به².

كما يعرف بأنه اندماج شيئين متمايزين مملوكين لشخصين مختلفين دون إتفاق بينهما ويتعذر الفصل بينهما، مما يتطلب إسناد ملكية الشيء كاملا بعد الإندماج إلى أحد المالكين وهو نوعان الالتصاق الطبيعي والالتصاق الصناعي³.

وتنص المادة 782 من القانون المدني على أن الالتصاق هو: "كل ما على الأرض أو ما تحتها من أغراس أو بناء أو منشآت أخرى، تعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامها على نفقته يكون مملوكا له، غير أنه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البينة على أن صاحب الأرض، خول أجنبيا ملكية المنشآت التي كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشأة وفي تملكها".

وهناك ثلاث حالات من للالتصاق، وهي أن الأراضي التي تتكون من طمي النهر والأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة ملكا للمالكين المجاورين، أما الأراضي التي تنكشف عنها مياه البحر فتعود ملكيتها للدولة⁴.

الفرع الثاني: إجراءات إكتساب الدولة للأملاك الشاغرة

كما هو معلوم القانون يسمح للدولة وجماعاتها الإقليمية حق إكتساب عقارات بالطرق العادية المحددة في القانون المدني كالشراء والمبادلة والهبة والوصية، لكن إكتساب الأملاك

1- راجع المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

2- راجع أيضا المادة 15 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم.

3- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 448.

4- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 450.

4- راجع المواد 799، 788 و 789 من القانون المدني.

الشاغرة جائز للدولة دون جماعاتها الإقليمية، إذ أن المادة 48 من القانون رقم 90-30 والمادة 773 من القانون المدني، خصتا إدماج العقارات الشاغرة للدولة وحدها¹.

وقبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 63-88 كان التصريح بشغور الأموال مخولا فقط للإدارة، وذلك يكون بموجب رسالة أو وثيقة عادية ممضاة من قبل الإدارة، أو يكفي محضر معاينة ممضى من طرف السلطات المختصة، وهذا دون حاجة إلى صدور قرار من قبل الوالي أما بعد صدور المرسوم المذكور أصبح لا يمكن قبول التصريح بالشغور عن طريق وثيقة عادية من قبل الإدارة، بل يجب التأكد من توفر حالة الشغور بصدور قرار من الوالي المختص وذلك بناء على تحقيق من طرف المصالح الإدارية.

ويجب على الدولة إتباع إجراءات محددة في المادتين 51، 52 و 53 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم المذكور، يستنتج من خلالها أن الأملاك الشاغرة لا تدمج بقوة القانون ضمن الملكية الخاصة للدولة، وإنما يتم ذلك وفق طرق وإجراءات قانونية حسب الحالة.

وتعفى الدولة من إتباع هذه الإجراءات، إذا شرع في عملية المسح في المنطقة التي توجد بها الأملاك الشاغرة أو الأملاك التي لا مالك لها عن طريق مسح العقار بخاصية ملك مجهول².

ونميز الإجراءات حسب نوع الملك الشاغر، كما يلي:

أولاً: حالة المازلك مجهول

وهي الأملاك التي يكون مالکها مجهولاً كالأماك التي تركها المعمرون، أو التي ليس لها مالک، وقد كرس القانون المدني أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة في المادة 773 من القانون المدني التي نصت على: "تعتبر ملكاً للدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالک، ..."³.

1- مزيان محمد أمين و حبار أمال، مرجع سابق، ص 6.

2- حمدي باشا عمر-ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 243.

3- في نفس السياق صدرت التعليم رقم 707/و م ع أ و/م م ع م أ/م أ ت ع المؤرخة في: 2020/01/23، المعدلة للتعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 المتعلقة بالتسوية الغدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" والتي مكنت أصحاب هذه العقارات من إتباع إجراءات معينة من أجل استرجاعها.

وأضاف المشرع في تعديله لقانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 الذي تم بموجب القانون رقم 08-14، المادتين 54 مكرر و54 مكرر¹، حيث تنص المادة 54 مكرر صراحة على أن ملكية الأراضي الصحراوية تؤول إلى الدولة لكنه قيدها بشروط، أما المادة 54 مكرر¹ فتحيل كيفيات مسح وترقيم هذه الأراضي في السجل العقاري إلى التنظيم، أي أنها تتحدث عن الإجراءات¹.

ولكي تؤول ملكية الأراضي الصحراوية في مفهوم التشريع المعمول به، يجب أن تكون دون سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون إلتباس، منذ 15 سنة على الأقل عند نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية².

إن أيلولة ملكية الأملاك مجهولة المالك إلى الدولة طبقا لنص المادة 48 من القانون رقم 90-30، تكون بإجراءات معينة لضم الأملاك الشاغرة إلى أملاك الدولة، تبدأ بالتحقيق وتنتهي بإعلان الشغور وتسليم الأموال إلى الدولة، عملا بنصوص المواد من 180 إلى 182 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

1- التحقيق

لم يحدد القانون بصفة دقيقة إجراءات التحقيق، وإنما ترك ذلك إلى المصلحة المعنية وهي مديرية أملاك الدولة، فعندما يكون هناك عقار وكان مالكة مجهول، يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظة العقارية والضرائب، وعند الإقتضاء لدى المصالح القنصلية إذا تعلق الأمر بملك لأجنبي، من أجل البحث والتحري عن المالك المحتملين أو الورثة وبالموازاة مع هذا التحقيق ينشر إشهار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة على الأقل في صحيفتين وطنيتين ويعلق لمدة 04 أشهر³.

إذا لم تتم المطالبة بحق الملكية خلال سنة إبتداء من تاريخ نهاية مدة الإعلان، يطلب مدير أملاك الدولة بإسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة، الحصول على أمر على ذيل

1- راجع المادة 54 مكرر¹، من القانون 08-14، المعدل و المتمم للقانون 90-30 المتعلق بالاملاك الوطنية.

2- راجع المادة 54 مكرر من القانون 08-14.

3- جاء في المادة 51 من القانون 90/30 المعدل والمتمم: "....ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل البحث والتحري عن المالك المحتملين أو الورثة".

عريضة بوضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ، وتسيير الملك مدة التقادم المكسب مع إمكانية منح إمتياز مؤقت عليها وتأجيرها، بعد إنقضاء الآجال المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح بإنعدام المالك يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة¹.

بعد التحقيق ترفع الدولة دعوى أمام القضاء المختص في الدعاى العقارية لإستصدار حكم يصرح بإنعدام المالك، وتعين الدولة بواسطة ممثلها القانوني حارس قضائي طبقا لأحكام المادتين 603 و 604 من القانون المدني، للمحافظة على هذه الأموال وإدارتها². وتعتبر ممارسة الحراسة القضائية حيابة قانونية، كما أن الغاية من ممارسة هذه الحيازة هو إدراج العقار ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ومن ثم يبدأ سريان مدة التقادم³.

فالدولة ملزمة بإتباع الإجراءات القانونية للإستفادة بالشغور، وهذا ما أكدته القضاء بقوله: "إن نظرية الشغور مبنية على أسس محددة قانونا كالمعاينة والتصريح بالشغور، فيصبح الحكم القاضي بالشغور وتسليم العقار للدولة سند ملكيتها، وحتى يكون حجة في مواجهة كافة يجب عليها شهره⁴.

2- الحيازة

يمكن للدولة أن تضم إلى أملاكها الخاصة أملاكا عن طريق الحيازة، متى توفرت شروطها وعناصرها، ونظم أحكامها القانون العام وعلى رأسها القانون المدني، فالحيازة هي إحدى الطرق لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة، ولكونها ترد على الأملاك الشاغرة إرتأيت أن أتكلم عنها وأدمجها في هذا الفرع.

عالج المشرع أحكام الحيازة بمقتضى الأمر رقم 75-78 الصادر بتاريخ 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، وإستنادا للأحكام التي جاء بها هذا القانون فالحيازة عبارة عن سلطة فعلية يباشرها شخص ما على شيء مادي، بقصد الظهور بمظهر المالك ويقوم بإستعمال

1- راجع المادة 181 من المرسوم التنفيذي 427/12.

2- راجع المواد 603، 604 و 607 من القانون المدني.

3- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 245 .

4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2000، ص 73-74.

وإستغلال العقار بصفة مؤقتة، ويترتب عنها تحويل واقعة مادية إلى حالة قانونية تؤدي لإكتساب العقار محل الحيازة عن طريق التقادم المكسب¹. وتعتبر الحيازة أيضا سببا من أسباب دخول الأموال في الأملاك الوطنية الخاصة².

يتضح من هذا التعريف أن للحيازة عنصرين هما:

- **العنصر المادي**، وهو مباشرة الأعمال التي يقوم بها من له الحق على الشيء، شرط ألا تكون أعمال يأتيها الغير على أنه مجرد رخصة أو عمل يتحمله على سبيل التسامح، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 808 من القانون المدني، ولا يشترط في هذه الأعمال أن تمارس من الحائز نفسه، فيمكن أن تمارس بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها بإسم الحائز ويمكن إثبات هذه الواقعة بكافة طرق الإثبات³.

- **العنصر المعنوي**، أي الظهور بمظهر صاحب الحق، فعلى الحائز أن يحوز الملك بنفسه ولحسابه، ويعتبر هذا العنصر هو الفاصل الذي يعتمد عليه في التفرقة بين الحيازة العرضية والقانونية، فالحيازة العرضية يتوفر فيها العنصر المادي فقط كحيازة المستأجر، أما الحيازة القانونية فتجمع بين العنصرين المادي والمعنوي لدى الحائز نفسه⁴.

أ- شروط قيام الحيازة

يكون للحيازة الأثر القانوني متى توافرت الشروط التي حددها القانون والمتمثلة في⁵:

- أن تكون الحيازة هادئة بمعنى وضع الحائز يده على الشيء دون إستعماله التهديد أو القوة مثلا، وفي حالة لجوئه إلى إستعمال القوة للحفاظ على حيازته تبقى الحيازة الهادئة.
- أن تكون الحيازة مستمرة لمدة سنة، مع إثبات قيامها في وقت سابق وإثباتها في الحال وذلك لتكون محلا للحماية القانونية، ولا يشترط على الحائز أن يستعمل العقار دون إنقطاع بل يكفي أن يستعمله عادة على فترات متقاربة منتظمة.

1- مجيد خلوفي، مجلة الفكر ...، مرجع سابق، ص 109-110 .

2- راجع المادة 26 من القانون رقم 90-30 .

3- بوبشير محند امقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1994، ص 94 .

4- قصي سليمان، الحقوق العينية التبعية، ج1، جامعة جيهان، العراق، 2011، ص 103 .

5- يحيواي أعر، الوجيز في الاموال ...، مرجع سابق، ص 54 .

ويمكن للخلف أن يضم لحيازته حيازة السلف، لكن شرط أن تربط بين الحيازتين رابطة قانونية، وفي حالة تعرض الحيازة لمانع وقتي دون أن يقوم الحائز بالسيطرة الفعلية على الحق لا تزول الحيازة، لكن إذا إستمر هذا المانع سنة كاملة تؤدي لإنقضاء الحيازة¹.

- أن تكون الحيازة علنية وواضحة، أي ظاهرة بالنسبة للغير وبالنسبة لصاحب الحق على الشيء وفي حالة القيام بأعمال الحيازة خفية لا تنتج آثارها القانونية، كما يجب أيضا أن تكون واضحة ولا يوجد شك في الصفة التي يتصرف بموجبها الحائز.

ب- الإنتقال من الحيازة إلى الملكية

لم يتضمن قانون الأملاك الوطنية سوى الإشارة إلى الحيازة كسبب من أسباب إكتساب الدولة لأملكها الخاصة².

ونظرا لعدم وجود أحكام تنظم موضوع الحيازة في قانون الأملاك الوطنية، سنلجأ إلى تطبيق الأحكام العامة للحيازة في القانون المدني، التي تقضي بأنه في حالة ما إذا حازت الدولة عقارا أو حقا عينيا على عقار غير مملوك لها، وإستمرت المدة 15 سنة دون إنقطاع فإن ملكية هذا العقار تنتقل إليها³. لكن الحقوق الميراثية لا تملك بالتقادم إلا بعد مرور 33 سنة، إلا أنه ينطبق على الأشخاص العامة التقادم المكسب⁴.

وتكون مدة التقادم المكسب 10 سنوات، حسب ما جاء في الفقرة 1 من المادة 828 من القانون المدني التي تنص على: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تكون 10 سنوات".

لكن حسن النية يمكن أن تكون في الشخص الطبيعي في حين لا يمكن أن تكون في الشخص المعنوي، غير أن المادة 824 من القانون المدني، صرحت بأنه إذا كان الحائز شخصا

1- بوبشير محند امقران، مرجع سابق، ص 96-97 .

2- يحيياوي أعر، الوجيز في الاموال ...، مرجع سابق، ص 52-53 .

3- أحمد رحال، مرجع سابق، ص 86 .

4- يحيياوي أعر، الوجيز في الاموال ...، مرجع سابق، ص 53 .

معنويا كانت العبرة لممثله القانوني¹. وهذا مناقض لما جاء في المادة 50 من القانون المدني التي تعتبر أن الشخص المعنوي يتمتع بكل الحقوق، إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان، ولكن نظرا لإستحالة إثبات نية الشخص الطبيعي الممثل للشخص المعنوي، لا تطبق على الدولة أحكام التقادم المكسب القصيرة المدة، وعليه فإن المدة المطبقة عليها هي المدة المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني المتمثلة في 15 سنة².

عملا بما جاء في النصوص التي تمكن من إستوفى شروط التقادم أن يحصل على شهادة الحياة، أما فهي الدولة غير معنية بالإجراءات المتعلقة بإعداد شهادة الحياة للإعتراف لها بالملكية، لما جاء في المواد 1، 2، 3 وما بعدها من المرسوم 83-352.

وفي الأخير بالرغم من غياب النصوص القانونية التنظيمية المتعلقة بالحياة والتقدم المكسب، إلا أنهما يبقيان من أهم الأسباب المؤدية لإكتساب الملكية العقارية للدولة³.

ج- إسترداد العقار محل الحياة

تنص المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم على: "إذا وقعت حياة العقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادتين 51 و53 أعلاه، وأكد الإسترداد المشروع قانونا حكم له قوة الفصل في الأمر، فإن هذا الإسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ذلك ممكنا أو يتضمن دفع تعويض يساوي قيمة العقار المذكور، محسوبة يوم الإعتراف بصفة المالك.

ويتوقف في هذه الحالة إسترداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي حقوقه مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها، وإذا تعذر الحصول على إتفاق بالتراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمصلحة العمومية، وفق القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به".

1- أحمد رحال، مرجع سابق، ص 87 .

2- يحيوي أعر، مرجع سابق، ص 53 .

- راجع احمد رحال، مرجع سابق، ص 87 .

3- احمد رحال، مرجع سابق، ص 88 .

من المادة المذكورة يتبين أن المشرع قد أعطى الحق لمالك العقار أن يسترده من الدولة التي أدخلته في أملاكها الخاصة عن طريق الحياة القانونية، شريطة أن يكون الإسترداد مؤكد بحكم له قوة الشيء المقضي فيه.

حيث يمكن للمالك الأصلي أن يسترد العقار أو يدفع له تعويضا يساوي قيمة العقار يوم الإعراف له بملكته، فإذا قامت الدولة بأشغال مثلا على العقار أدت إلى الزيادة في قيمته فعلى المالك الأصلي أن يدفع الفارق الذي يحسب من تاريخ حصوله على الحكم الذي يعترف له بملكته، وفي حالة فشل الإتفاق بين الدولة والمالك الأصلي على تحديد مبلغ التعويض فإن الحياة تتحول إلى نزع الملكية للمنفعة العمومية، ويتم تعويض المالك الأصلي على هذا الأساس¹.

ثانيا: حالة التركات الشاغرة

وتشتمل أملاك وتركة الأشخاص المتوفين بدون ورثة أو يترك ورثة غير معروفين أو الذين يتخلون عن حقوقهم في التركة، أو احتمال تخلي الورثة عن حقوقهم، من جهة أخرى، لا يمكن أن تكون تركة بدون وارث إلا إذا كان المورث معروف والورثة غير معروفين، ولا يتقدم أي شخص لأخذ التركة بما فيها الدولة².

وفي القانون المدني نجد المادة 773 تنص على: "تعتبر ملكا للدولة جميع الأموال الشاغرة ...، وكذلك أموال الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

ومن خلال مضمون المادة 773 المذكورة يفهم أنه تعتبر التركة شاغرة في حالة ما إذا توفي مالكها دون أن يترك وارثا، أو أهمل أحد الورثة حصته في التركة وينطبق هذا الحكم على الوطنيين أو الأجانب دون تمييز³.

كما نصت المادة 180 من قانون الأسرة على أنه: "... إذا لم يوجد ذوا فروض أو عصبية آلت التركة إلى ذوي الأرحام، فإن لم يوجد آلت إلى الخزينة العامة" وعليه فإن الدولة - هي وارث التركة التي لا وارث لها.

1- راجع المادة 182 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

2- راجع المواد 51، 52 و 53 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم.

3- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 243 .

وهو ما يتماشى مع الشريعة الإسلامية، حيث تقول تركة المتوفي عن غير وارث إلى بيت المال، وبيت المال تمثلة الآن خزينة الدولة، فتؤول التركات التي لا مالك لها إلى الدولة لا بإعتبارها تركة موروثة، بل بإعتبارها مالا لا مالك له¹. وباعتبار الدولة ممثلة لجماعة أمينة على مصالح المواطنين².

كذلك التنازل عن حقوق عينية موروثة، بتخلي الشخص عن حصته في تركة المتوفي لصالح الدولة، شرط أن يكون تنازله بإرادته الحرة ودون أي ضغط أو إكراه من أي طرف كان.

بخصوص الإجراءات تملك الدولة للتركات الشاغرة نميز بين ثلاث حالات، وهي:

1- إذا تنازل الوارث عن حصته في الميراث لصالح الدولة عند فتح التركة، نكون بصدد هبة عقار للدولة، وقد سبق التعرض إليه، وهو ما نص عليه المشرع في المادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور³.

2- في حالة وجود تركة شاغرة أو أملاك ليست لها مالك أو وارث، طبقا للمواد 48، 51 و 52 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وكذا المواد 173 إلى 175 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، حيث أوجب المشرع إجراءات هي⁴:

- إخطار وزير المالية فور فتح التركة بصفته ممثل الدولة، ويكون ذلك عن طريق الموثق الذي يعلم الوالي ومدير أملاك الدولة المعنيين.

- التحري والبحث عن الورثة بكل الوسائل، ويكون ذلك من طرف مديرية أملاك الدولة والمصالح ذات الصلة كالبلدية والمحافظات العقارية ... إلخ.

- رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة من أجل الحصول على حكم يصرح بإنعدام الوارث حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية.

1- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول- اسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص 44-45 .

2- عبد الوهاب عرفة، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية والدعاوى المدنية العقارية الناشئة عنها والاحكام الصادرة فيها- نظام السجل الشخصي، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2004، ص 244-245 .

3- راجع المادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

4- راجع المادة 51 من القانون رقم 90/30.

- راجع المواد 174، 173 و 175 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

- تطبيق نظام الحراسة القضائية حسب القانون المدني.
- إعلان حالة الشغور من طرف القاضي بعد إنقضاء الآجال المقررة، كما تم التعرض إليه في حالة الأملاك مجهولة المالك.
- يتم إدماج هذه الأملاك في الأملاك الخاصة التابعة للدولة.
- 3- حالة المفقودين والغائبين، المفقود هو الذي إنقطع خبره، وخفي أثره، وجعل مكانه، ولا تعرف حياته أو مماته، وعرفه البعض بأنه شخص غائب لا يدري مكانه، ولا تعلم حياته ولا مماته. أما الغائب هو من يتعذر عليه بسبب القوة القاهرة الرجوع إلى موطنه لإدارة أمواله بنفسه أو عن طريق الغير وإستمرار ذلك لمدة سنة يسبب ضررا للغير، ويعتبر الغائب في حكم المفقود¹.
- من أجل أيلولة أملاك الغائبين والمفقودين للدولة، سمح القانون للوالي المختص إقليميا بصفته ممثل الدولة أن يباشر الإجراءات بإسم وزير المالية². وتكون الإجراءات كالآتي:³
 - رفع دعوى باسم الدولة أمام القاضي ليحكم بفقد الشخص أو غيابه.
 - رفع دعوى أخرى للحكم بموت المفقود بعد إنتهاء آجال التحري والإنتظار.
- تودع العريضة لدى كتابة ضبط المحكمة بقسم الأحوال الشخصية، يلتبس فيها المدعى الحكم بفقدان المدعى عليه مع تقديم وسائل إثبات حالة الفقد، كشهادة الشهود أو محضر إبلاغ الشرطة، على أن يثبت في المحضر تاريخ الفقد وظروفه بالتفصيل، ولا يجوز للقاضي الحكم بوفاة المفقود إلا بعد مرور أربع سنوات على فقده⁴.
- بعد صدور الحكم بالفقدان يستمر البحث والتحري عن المفقود، فإذا لم يظهر بعد مرور المدة المحددة، يمكن إصدار حكم ثاني يقضي بموته، ولا يمكن إصدار حكم بالفقدان والموت في آن واحد، لأن ذلك يجعل من الإجراءات المتبعة باطلة⁵.

1- راجع المادة 110 من قانون الأسرة.

2- راجع الفقرة الأولى من المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

- راجع المادة 31 من القانون المدني.

3- راجع المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

4- راجع المادة 114 من قانون الأسرة.

5- قرار رقم 118621 بتاريخ 1995/05/02، مجلة قضائية عدد 02، لسنة 1995، المحكمة العليا، غرفة الأحوال الشخصية، ص 101

صدور الحكم بالوفاة يترتب نفس آثار الوفاة الحقيقية، حيث يستفيد ذوي حقوقه من جميع الحقوق متى توافرت فيهم الشروط المتطلبة لذلك، فالقواعد العامة تقتضي ألا يورث المفقود ولا تقسم أمواله إلا بعد صدور الحكم بموته.

ولكي تصبح أموال المفقودين أو الغائبين أملاك شاغرة، يجب أن يصدر حكم قضائي يثبت ذلك ثم تقول هذه الأملاك الشاغرة إلى الدولة، وهو ما نصت عليه المادة 109 من قانون الأسرة¹.

ثالثا: حالات أخرى

1- السندات والقيم المنقولة، إلى جانب الأملاك الشاغرة المتمثلة في الحقوق العقارية، هناك الحقوق المالية، حيث تدخل في ملكية الدولة الخاصة نهائيا، جميع مبالغ القسائم والأرباح والفوائد الموزعة، والأسهم وحصص المؤسسة والإلتزامات أو القيم المنقولة الأخرى، والمبالغ النقدية والسندات المودعة، وذلك بعد أن تمر عليها مدة التقادم². إلا ما يخضع منها لقوانين خاصة، كما يلي³:

- التقادم الخماسي أو الاصطلاحي، بالنسبة لمبالغ القسائم والقواعد والأرباح الموزعة، بالإضافة إلى الإلتزامات أو القيم المنقولة الأخرى، التي تصدرها كل شركة تجارية أو مدنية أو كل جماعة عمومية أو خاصة.

- التقادم الإصطلاحي أو التقادم الوارد في القانون العام، بالنسبة للأسهم وحصص المؤسسين والإلتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التابعة للجماعات نفسها.

- عدم إجراء أي عمليات أو عدم مطالبة ذوي الحقوق خلال 15 سنة كاملة، بالمبالغ النقدية المودعة في البنوك ومؤسسات أخرى، سواء كانت في شكل حسابات جارية أو ودائع.

1- راجع المادة 109 من القانون رقم 11/84، المتضمن قانون الأسرة .

- راجع الفقرة الثالثة من المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

2- مزيان محمد أمين- حبار آمال، مرجع سابق، ص 11.

3- راجع المواد من 48 إلى 50 من القانون رقم 90-30.

- عدم إجراء أي عمليات أو عدم مطالبة ذوي الحقوق خلال 15 سنة كاملة، بالسندات والأرصدة المودعة في شكل سندات في البنوك ومؤسسات أخرى، ما عدا التي تخضع لقوانين خاصة، وخارج الحالات المذكورة في المادة 316 من القانون المدني¹.
 - بعد مضي مدة التقادم، تسلم المصالح المختصة الأملاك لمفتشية أملاك الدولة المختصة مرفقة بشهادة تثبت أحقية الدولة في هذه الأملاك.
 - الإطلاع على هذه الأموال من طرف أعوان المصالح المفوضين، وعلى جميع السندات المودعة لدى البنوك أو المؤسسات الأخرى.
 - الإطلاع على كل الوثائق المثبتة لتحول ملكية هذه الاموال للدولة من طرف القضاة، أعضاء مجلس المحاسبة وأعضاء لجان الرقابة، لإصدار وصل الإبراء.
- 2- الحطام والكنوز،** تدخل كذلك في الحقوق المالية لأن الحطام هو كل الأشياء المنقولة التي تركها مالكها في أي مكان، أما الكنوز فهي كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم إكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة، ولا يمكن لأحد أن يثبت ملكيته لها، فهي تؤول للدولة وفق إجراءات وشروط محددة².
- 3- الأملاك المكتسبة بالإلتصاق،** تدمج في الأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت تابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية، إذا لم تكن الأرض المجاورة لها ملك لشخص طبيعي، غير أن المشرع لم ينص على الإجراءات المتبعة لضم هذه الأملاك ودمجها في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ما عدا نصه في المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 أنها ملك للملاك المجاورين³.
- لذلك فإنه من وجهة نظري يجب العودة إلى النصوص المتعلقة بتحديد حدود الأملاك الوطنية العمومية المائية الطبيعية، المواد من 16 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 والنصوص التطبيقية للقانون رقم 05-12 المؤرخ في 04-08-2005، المتعلق بالمياه، حيث تتمثل الإجراءات في⁴:

1- راجع المادة 316 من القانون المدني.

2- راجع المواد من 55 إلى 58 من القانون رقم 90-30.

3- راجع المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

4- راجع المواد 17، 18، 22، 23 و 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

- تحقيق إداري تقوم به المصالح التقنية المختصة في مجال الري وأملاك الدولة، مع أخذ رأي المصالح العمومية الأخرى، يبدأ بالمعaine وينتهي بتكوين ملف يودع لدى الوالي.
- في حالة الصعوبات يمكن الإستعانة بلجنة إستشارية من الخبراء تحت إشراف وزير الري.
- يصدر الوالي قرار ضبط الحدود في حالة عدم تسجيل إعتراض، وبقرار مشترك بين وزير الري ووزير المالية ووزراء آخرين معنيين في حالة الإعتراض.
- تبليغ القرار لكل مجاور معني، ويمكن الطعن في القرار.

حيث أنه بتحديد حدود الأملاك العمومية المائية الطبيعية الجديدة، تلحق الأملاك الملتصقة بالملك المجاور لها، ويتم جردها من جديد في الأملاك الوطنية الخاصة، لذلك نرى أن المشرع كان عليه أن يدخل الإلتصاق ضمن طرق إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.

الفصل الثاني: التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة

إن أعمال التصرف هي تلك الأعمال التي يترتب عليها نقل الملكية¹. فتطبيقا لذلك قد تقوم الدولة والجماعات الإقليمية ببيع عقار أو منقول، لكن الهدف هو تطوير الذمة المالية فالتنارل على العقار مثلا الهدف من العملية هو الحصول على مقابل مادي، وهذا العمل يساهم في تنمية الأموال المسيرة، ونتصور حالة أخرى تتمثل في بيع منقول معين على وشك الهلاك². ويمكن أن تتعقد القسمة للعقار الشائع بين الدولة والبلدية والولاية من جهة والخواص من جهة أخرى، فالأصل أن الشريك لا يمكن أن يجبر على البقاء في الشيوع فكل شريك في الشيوع له الحق أن يطلب القسمة³.

وقد تلجأ الدولة وجماعاتها الإقليمية إلى تسيير أملاكها الخاصة عن طريق عقود غير ناقلة للملكية، وهي عبارة عن تصرفات تجريها الإدارة بإرادتها، تحول الأموال إلى جهات أخرى دون إنتقال ملكيتها، بل تلتزم بمقتضاها الإدارة بتمكين شخص آخر عام أو خاص بإستغلال والإنتفاع من عقار أو منقول تابع لها في مجال معين أو لغرض معين، هذه العقود هي التخصيص الإيجار والإمتياز.

لما سبق ذكره قسمت هذا الفصل إلى مبحثين تناولت في الأول التصرفات الناقلة للملكية وفي المبحث الثاني تحدثت عن التصرفات غير الناقلة للملكية.

المبحث الأول: التصرفات الناقلة للملكية

تخضع الأملاك الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، من حيث تسييرها وإستعمالها وخاصة التصرف فيها إلى مجموعة من الأحكام القانونية، ولذلك لن تكون هذه الأحكام بعيدة عن تلك الأحكام الجاري العمل بها فيما بين الأفراد، إن لم نقل أنها ذاتها الأحكام المستمدة لأصولها من القانون الخاص.

1- كمال آيت منصور، عقد التسيير، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2012، ص 35 .

2- مجموعة النصوص (تعليمات-منشورات-مذكرات) خاصة باملاك الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 1998 مذكرة رقم 03439 المؤرخة في 1998/08/22 .

3- محمد عقوني، الحق في طلب القسمة القضائية للعقار الشائع، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد السادس، 2010، ص 383 .

ومن هنا تظهر أهمية هذه التصرفات الناقلة للملكية، من خلال العقود التي تبرمها الدولة والجماعات المحلية مع المتعاقدين معه، هذه التصرفات الناقلة للملكية هي تصرفات تخرج الملك من ذمة المالك وتلحقه بذمة شخص آخر، ويقع التصرف بموجب عقد ويمكن أن تقع قيود على هذا الملك تهدف من وراءه الدولة إلى تحقيق منفعة عامة أو حماية لأملكها من التبدد.

إن أهم تصرف ناقل للملكية تقوم الدولة أو الجماعات الإقليمية هو البيع، الذي يكون بالتراضي بين الطرفين أو عن طريق المزاد العلني، كما تعتبر عقد القسمة من العقود الناقلة للملكية كونه يخرج الشخص العام المالك على الشيوع من الملكية المشاعة، وعليه قسمت هذا المبحث إلى مطلبين، تناولت في الأول بيع الأملاك الوطنية الخاصة وفي المطلب الثاني القسمة.

المطلب الأول: بيع الأملاك الوطنية الخاصة

عقد البيع هو من أهم العقود التي يقدم عليها الخواص في مجال المعاملات، تدخل بالتأكيد ضمن هذا النطاق الأملاك الوطنية الخاصة، كونها لا تحمل حصانة قاعدة عدم جواز التصرف التي تحمي المال العام.

ويعتبر عقد البيع إداريا بناء على تجلي نية الإدارة في إخضاعه للقانون العام، عن طريق تضمينه شروطا إستثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص، ولكون العقد يتعلق بمرفق عام يعمل على إبقاء وسائل القانون العام.

ولأهمية الأملاك الوطنية الخاصة فقد إهتم المشرع بتنظيم عملية بيعها، ففرق بين بيع العقارات والمنقولات حسب ملكيتها من طرف الدولة أو البلدية أو الولاية، وإن كان الأصل العام هو بيعها بالمزاد العلني، لكن من حيث ملكيتها تتحدد الإدارة التي تباشر عملية البيع أو التنازل وكذا الجهة المعنية بالرقابة وإتمام العملية.

وحسب نصوص المواد 89 و100 من قانون الأملاك الوطنية، فإنه يمكن بيع الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، شرط إلغاء تخصيصها إذا أصبحت غير صالحة للإستعمال، أو في حالة عدم قابليتها لتأدية وظيفتها، والقاعدة العامة أن بيع الأملاك الوطنية الخاصة يتم عن طريق المزاد العلني.

لا يوجد فرق بين الأموال الخاصة التابعة للأشخاص العامة والأموال التابعة للخواص من الناحية المبدئية، لكن الاختلاف يكمن في إجراءات هذا التصرف¹.

والعقد الإداري بين الإدارة والمتعاقد معها يترتب عليه حقوق والتزامات في ذمة كل منهما فالإدارة تتمتع بنسبة كبيرة من الحقوق والإميازات، وذلك لكونها تسعى لتحقيق المصلحة العامة في حين المتعاقد معها يريد المصلحة الخاصة.

الفرع الأول: البيع بالمزاد العلني

البيع بالمزاد العلني يهدف إلى تحقيق أهم المبادئ والضمانات التي تراعي المصلحة العامة عند التصرف بالبيع في الأملاك الوطنية الخاصة، هذه المبادئ هي المساواة بعدم التمييز بين الأفراد الذين يتقدمون لشراء أملاك الوطنية الخاصة، مبدأ المنافسة الذي لا يترك مجالا للإدارة لتفضيل متعاقد على آخر وأخيرا مبدأ عدم المجانية، فلا يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة مجانا أو بثمن أقل من من قيمته، لأن ذلك يعد من قبيل التمييز والمحاباة². وهو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة بإختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب أدائها³.

ويكون البيع بالمزاد العلني إذا ما توافرت الشروط القانونية، حيث يقوم الوالي المختص إقليميا الكائن بدائرة إختصاصه القطع المراد بيعها، بإتخاذ قرار ترخيص بيع الأرض عن طريق المزاد العلني، وهذا بإقتراح من مدير أملاك الدولة بالولاية⁴. لإضفاء الشرعية والمصادقية وتقاديا للمحاباة وغيرها من التصرفات التي تمس بهيبة الدولة⁵.

وبما أن الأملاك الوطنية الخاصة تشمل أملاك الدولة والولاية والبلدية، وتتكون من أملاك عقارية وأملاك منقولة، ولأن لكل من هذه الأملاك طريقة تسيير، فطريقة تسيير العقارات تختلف

1- يحياوي أمعر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 22.

2- كنانة محمد، آليات تسيير الاملاك العقارية البلدية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة تبسة، العدد 10، لسنة 2017، ص 268.

3- علي محمد قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة لجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002، ص 90.

4- الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي -تبسة- لسنة 2009، ص 74 .

5- عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، لسنة 2006 ، ص 131 .

عنها بالنسبة للمنقولات وكذا بالنسبة للجهة المالكة، وجب التفريق بين عمليات البيع بالمزاد العلني للعقارات والمنقولات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات المحلية.

وتختلف عملية البيع بالمزاد العلني من حيث الشروط والإجراءات بالنسبة للعقارات والمنقولات التابعة للأملاك الدولة الخاصة.

أولاً: بيع الأملاك العقارية

تنص الفرة الأولى المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 على: "... يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات لعمومية، عن طريق المزاد العلني".

كما تضيف الفقرة الثانية من المادة نفسها أنه: "تتم المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط، تعده مديرية أملاك الدولة ويكون مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية"¹.

وتطبيقاً لنص المادة 89 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم والمادة 57 من قانون البلدية، فإن الجماعات المحلية لا يمكنها إبرام جميع التصرفات الناقلة للملكية، حيث تخضع العقود التي تبرمها عند بيع أملاكها الخاصة لذات الشروط العامة والأركان التي تخضع لها عقود البيع المدنية التي يبرمها الخواص، غير أنه لا يمكن أن تحظى الإدارة بنفس الحرية التي يتمتع بها الخواص في إختيار المتعاقد، ذلك أنه ليس للإدارة وهي تباع أملاكها الحرية المطلقة في إختيار المتعاقد معها، بل إن إختيارها خاضع لمجموعة من الشروط والإجراءات القانونية².

وتخضع عملية بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لمجموعة من الشروط والإجراءات نجلها فيما يلي:

1- صدر القرار المتضمن المصادقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية بتاريخ 05 مارس 1992 ج.ر العدد 55 لسنة 1992.

2- عبد الرحيم علي محمد، أحكام التصرف في أملاك الدولة (عقد بيع أملاك الدولة الخاصة)، دون دار نشر، ط 1، 1997، ص 09.

1- الشروط

نصت عليها الفقرة الأولى من المادة 26 من القانون رقم 08-14 المعدلة والمتممة للمادة 89 من القانون رقم 90-30، والمادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، وهي¹:

- أن تكون الأرض المعنية غير مخصصة لتسيير مرفق عام أو التي ألغي تخصيصها.
 - إحتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية.
- لا يرد التصرف بالبيع إلا على العقارات التي ألغي تخصيصها أو غير المخصصة وهذا فقط في حالة عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في خدمة المصالح والمؤسسات العمومية، أما إذا ورد أي إحتمال في كونها قابلة للتخصيص لأي مصلحة أخرى أو مؤسسة عمومية أخرى فإنه لا يمكن بيعها، بل وجب إعادة تخصيصها لفائدة هذه المصلحة تبعا لإجراءات وقواعد التخصيص المنصوص عليها قانونا².

- أن يكون العقار موضوع البيع بالمزاد العلني يدخل ضمن مخطط التهيئة والتعمير للمنطقة المعنية، وله صلة وطيدة ومباشرة بموضوع النشاط الممارس.
- عدم وجود نص قانوني خاص ينص على غير البيع بالمزاد العلني.
- لا يكون التصرف المزمع إبرامه دون مقابل أو بثمن يقل عن القيمة التجارية للعقار.
- أن لا يكون العقار المراد بيعه ممنوعا من التصرف.

فلا يمكن أن يكون التصرف في أملاك الدولة الخاصة عاما وشاملا لجميع العقارات ذلك أنه ولسبب ما يتدخل التشريع لحماية ملك من الأملاك من التصرف، بسبب أهميته أو غرضه أو بسبب أهداف إستراتيجية أو إقتصادية وقد يكون هذا المنع مؤقتا أو دائما، ومن أمثلة ذلك ما نصت عليه المادتين 104 و105 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم³.

1- سلطانني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 177.

2- العربي مياد، تخصيص أملاك الدولة الخاصة لفائدة المصالح العمومية، مجلة القانون المغربي العدد 7، مارس 2005، ص 70.

3- راجع المادتين 104 و105 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم.

2- الإجراءات

أما عن الإجراءات التحضيرية للعملية، فإن مديرية أملاك الدولة وبعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار، أو عدم تخصيصه تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات تتمثل في:

أ- تقييم العقار المراد بيعه

تتولى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا عملية تقييم العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة أي تحديد قيمته، لتكون الثمن الأدنى للإفتتاحي المشار إليه في المصقات، خلافا لبيع المنقولات حيث التقييم يبقى سريا لا يمكن للمزايدين الإطلاع عليه، ويفترض في حاله العقارات التي لم تخصص من قبل، أن يجري بشأنها تحقيق ميداني لتحديد طبيعتها¹.

ب- الإعلان عن بيع العقار

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة المصقات والإعلانات في الصحف الوطنية، وذلك قبل عشرين (20) يوما من تاريخ إجراء المزايدة، حتى يسمح للمتهمين بعملية المزاد الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه، وحتى تعلم كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع².

ج- إعداد دفتر الشروط

تتولى إدارة أملاك الدولة إعداد دفاتر شروط تضم الشروط العامة للبيوع بالمزاد العلني إضافة إلى المسائل التفصيلية المتعلقة بالعقار محل البيع، وعادة ما يباع دفتر الشروط للمهتمين بالمزاد العلني بثمان يحدد حسب قيمة العقار، ويذكر إلى جانب الشروط والبنود العامة للمزايدة (كصيغة البيع، الضمان، إلخ...)، المسائل التي تخص العقارات (حدودها مساحتها تعيينها إلخ...) مع إمكانية تقسيمها إلى حصص³.

1- حرز الله كريم، تقييم و بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس، المدينة المجلد 8، العدد 1، جوية 2014، ص 216.

2- راجع الفقرة الثالثة من المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

- للمزيد راجع أيضا المادة 1 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية الملحق بقرار وزير المالية المؤرخ في 1997/03/05، ج ر عدد 55، بتاريخ 1997/08/20.

3- حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 216.

وتتمثل أهم البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايدة في صيغة البيع، التي تكون إما بالمزايدة الشفوية أو بالتعهدات المختومة، تحت إشراف لجنة تعمل على تنظيم العملية، تقوم لجنة مختصة تحدد تشكيلتها بموجب قرار من الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني¹.

وتكون المزايدة مفتوحة للجميع الذين يثبت لهم موطن معلوم وقدرة على الوفاء، كما يتضمن دفتر الشروط بند يتعلق بمصاريف البيع التي يدفعها الفائز بالمزاد، وتتمثل في المبلغ الذي رسي عليه المزاد، مصاريف الملصقات والإعلانات، رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كالمخطط المسحي أو البياني، حقوق التسجيل والشهر العقاري وأجرة مديرية أملاك الدولة خاصة في مسألة التقييم².

وبعد الإنهاء من العملية ورسو المزاد على صاحب أحسن عرض، يصبح هذا الأخير مالكا منذ وقت رسو المزاد، لكنه لا يستطيع أن يتسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المذكورة أعلاه، ويحرر العقد من قبل مديرية أملاك الدولة، بتفويض من الوزير المكلف بالمالية، لإعداد العقد الإداري طبقا لقرار منح التفويض³، ويخضع العقد لشكليتي التسجيل والشهر العقاري⁴.

بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية فبالإضافة إلى الشروط والإجراءات السابقة، فإن بيعها يتم بعد مدوالات المجلس المعني، والمصادقة على المدوالات من طرف الوالي بالنسبة للمجلس الشعبي البلدي ومن طرف وزير الداخلية بالنسبة للمجلس الشعبي الولائي⁵.

كما تتدخل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في إجراءات بيع العقارات غير المبنية، الواقعة ضمن المحيط العمراني لفائدة الخواص، من أجل تحقيق أغراض إقتصادية

1- راجع الفقرة الثانية من المادة 90 من المرسوم التنفيذي 427/12.

2- راجع المادة 762 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج 21 بتاريخ 2008/02/28.

3- قرار مؤرخ في 20 يناير 1992، يتضمن منح تفويض لمدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، ج 30، لسنة 1992.

4- حفصي يوسف، مرجع سابق، ص 66-67.

5- راجع المادة 57 من قانون البلدية.

- راجع المادة 55 من قانون الولاية.

كتنمية الإستثمارات وإجتماعية كتوفير أراضي ضمن تحاصيل إجتماعية سكنية أو تجارية لمواجهة مشكلة السكن، فجعل إجراءات نقل ملكيتها تقتصر على هذه الوكالات دون غيرها، وفي هذه الحالة يعتبر تصرف الجماعات المحلية باطلا إذا قامت به بنفسها، وذلك تطبيقا لنص المادة 73 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم، والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408¹.

ثانيا: بيع الأملاك المنقولة

تطبيقا لأحكام المادة 100 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم²، نميز في هذا الشأن بين المنقولات المادية، المنقولات المعنوية والحقوق والقيم المنقولة.

1- بيع المنقولات المادية

إن مباشرة عمليات التنازل عن الأملاك المنقولة الخاصة التابعة للدولة تعتبر من إختصاص إدارة أملاك الدولة دون سواها، تمر بمرحلتين، الأولى تتعلق بإلغاء إستعمالها والثانية بيعها عن طريق المزاد العلني كمبدأ عام، وإستثناء بالتراضي في حالات خاصة.

أ- قرار إلغاء الإستعمال

قرار إلغاء الإستعمال يقر بعدم صلاحية المنقولات، أي أنها غير مفيدة في سد حاجات عمل المصلحة الحائزة، ويجب أن يتخذ مثل هذا القرار في إطار السلوك الرشيد والحريص على أملاك الإدارة وعدم تبديدها، وبعد معاينة إحدى الحالات التي ذكرتها المادة 137 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المتعلقة بأسباب إتخاذ قرار إلغاء الإستعمال وهي³:

- القدم الناتج عن الإستعمال لمدة طويلة.

1- راجع المادة 73 من القانون رقم 90/25 المعدل والمتمم، والمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 90/405 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 408/03.

2- نصت المادة 100 من القانون رقم 90/30 المعدل و المتمم على: "يتم استعمال و تسيير و إدارة الأشياء المنقولة و جميع الاعتدة التابعة للأملاك الخاصة التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية ، من قبل المصلحة أو الجماعة المخصصة لها و لا يجوز بأية حال من الأحوال أن تكون محل تبادل و يجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة نهائيا للإستعمال، تتأكد الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية من استعمال المنقولات والاعتدة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة حسب المطلوب و يمكنها أن تطالب برد ما يظل غير مستعمل منها إذا اقتضى الأمر قصد بيعه ... "

3- راجع المادة 137 من المرسوم التنفيذي 427/12.

- فقدان صلاحية العتاد التقنين أو أنه غير صالح للإستعمال لأسباب خارجية، إلا إذا أمكن تجزئته مع إمكانية بيع هذه الأجزاء، فالعتاد الفاقد لصلاحيته لا يباع لتعذر ذلك بالنظر لحالته وفقدانه لقيمته، وفي هذه الحالات يتلف العتاد على نفقة المصلحة الحائزة¹.

- الإستغناء عن إستعمال الأثاث والعتاد اللذين يكونان في حالة جيدة، ويزيدان عن الحاجة أو يكونان جديدين، ولم يعد بالإمكان إستعمالهما للغرض الذي أقتنيا من أجله.

ويجب أن يتخذ هذا القرار، في كل الأحوال، في إطار التسيير السليم، كما يجب أن يستوحى من الحرص على صيانة الأموال العمومية²، ويباشر في الحين إجراءات تسليم المنقول لمصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا³، بمحضر يحرره ممثلوا المصلحتين المخولين قانونا ومن آثار عملية التسليم أن تتحمل مصلحة أملاك الدولة مسؤولية حراسة الأشياء محل التسليم والمحافظة عليها إلى حين إتمام عملية بيعها وتسليمها لملاكها الجدد، كما تتحمل المصاريف الضرورية المتعلقة بإجراءات المزايدة⁴.

وهناك طائفة أخرى من المنقولات لا يشترط صدور قرار إلغاء الإستعمال، إنما تسلم مباشرة لإدارة أملاك الدولة، ويتعلق بالمنقولات التي تعود ملكيتها للدولة دون سواها الآتي ذكرها⁵:

- السيارات المحجوزة والتي آلت ملكيتها للدولة بعد أن تركها ملاكها.
- الطرود البريدية المهملة لدى البريد أو التي تتضمن مواد سريعة التلف.
- حطام السفن والطائرات المهجورة في المراسي والمطارات، وكذلك الأشياء المهملة لدى مقاولات النقل البري والجوي والبحري.
- الأشياء التي عثر عليها في الطريق العام المسلمة للبلدية أو الشرطة والتي لا صاحب لها.
- المواد المحجوزة في إطار التشريع المعمول به في مجال المنافسة.
- الأشياء المحجوزة التي تسلمها كتابة الضبط.

1- شرفي حسان، مرجع سابق، ص 149 .

2- المادة 138 من المرسوم التنفيذي 427-12.

3- اما السيارات الملغى استعمالها فتسلم للمصلحة المركزية الخاصة بالأملاك الوطنية، انظر الفقرة الثالثة من المادة 139 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12.

4- راجع المادتين 139 والمادة 140 من المرسوم التنفيذي 427-12.

5- شرفي حسان، مرجع سابق، ص 150.

- المنقولات المصادرة بعد حيازة الحكم قوة الشيء المقتضى به.
- أشياء المتوفين في المستشفيات والتي تسلم لذوي الحقوق.
- المنقولات التي آلت ملكيتها للدولة بسبب شغور التركات.

ب- إجراءات بيعها

تقوم إدارة أملاك الدولة بالإعداد لعملية البيع بالمزاد العلني، وذلك بالإعلان عن المزاد قبل 15 يوما على الأقل من التاريخ المحدد لذلك، بالنظر إلى أهمية الأشياء والمعدات المطلوب بيعها وفي سبيل ذلك تقوم بطبع الإعلانات و تعليقها أو بنشرها في الصحف اليومية¹، أو بأي طريقة أخرى من شأنها شد إنتباه الجمهور ودعوتهم للمنافسة، نشير إلى أنه بعد إشهار الإعلان لا يمكن للمصلحة أو الهيئة التي سلمت الأشياء المراد بيعها، القيام بسحبها إلا بوجود حالات إستثنائية قانونية تبرر ذلك.

تحدد مصالح أملاك الدولة تاريخ ومكان المزايدة ويمكن إجراء المزايدة بـمكان تواجد المنقولات، أو في مكان آخر بالنظر إلى ما قد يوفره من جو تنافسي، يرجع إلى موقعه الجغرافي أو إلى أهميته التجارية².

يتم المزاد وفقا لدفتر الشروط العامة الموافق عليه مسبقا من قبل وزير المالية، الذي يبين الكيفيات والإجراءات المتعلقة بالعروض المختومة والمزايدات الشفوية³.

وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد ثمن المنقولات المراد بيعها مسبقا، بناء على تقدير المصلحة أو الهيئة التي كانت تحوزها، أو إن إقتضى الأمر بعد خبرة يؤديها خبراء فنيون مختصون في هذا المجال، ويبقى هذا الثمن الذي يمثل الحد الأدنى للمزايدة سريا، بغض النظر عن نجاح عملية المزايدة من فشلها، إذا نجحت عملية المزايدة تنتقل ملكية الأشياء المزايدين عليها للذي رضى عليه المزاد، وفقا لما تم الإتفاق عليه بين إدارة أملاك الدولة والمصلحة المسلمة بما

1- راجع المادتين 150 و 151 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 .

2- راجع المادة 155 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

3- قرار مؤرخ في 22 يونيو 1988 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة المتعلقة ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الاملاك العمومية ، ج ر عدد 37 لسنة 1988.

يتناسب وطبيعة الشيء المباع، وفي كل عملية بيع بالمزاد للمنقولات يتم تسجيل محضر البيع بالمزاد العلني لدى مصلحة التسجيل والطابع¹.

كما تتولى إدارة أملاك الدولة عملية بيع الحطام التي يعتبر موردا هاما للدولة ويعود عائده ببيعته للخزينة العمومية، ويتخذ الحطام عدة صور منها، السيارات الموضوع في حظائر الحجز المتروكة من ملاكها، المواد التي لها قيمة تجارية والتي تتضمنها الأشياء المهمة التابعة للمرسلين، الطرود البريدية المهمة أو التي تعطل تسليمها، المراكب الجوية المهمة بالمطارات الودائع أو الأرصدة المالية أو السندية التي لم يتم ذوا الحقوق بأية عملية تتعلق بها طوال أكثر من 15 سنة، وهو يخضع فيما يتعلق بإجراءات بيعه إلى نفس إجراء بيع المنقولات المادية الأخرى المحددة في المواد 14 إلى 152 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12².

وإذا تعلق الأمر بمنقولات تابعة للبلدية أو الولاية أو للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها، فإن الجماعات الإقليمية هي التي تتكفل ببيعها، شرط أن يكون قد ألغي إستعمالها وفق الإجراءات المحددة قانونا، وبعد مصادقة السلطة الوصية على مداوات المجالس الشعبية البلدية والولائية، ولها أن تطلب مساعدة مصالح أملاك الدولة أو أعوان التنفيذ، بتقديم طلب صريح للجهة المعنية لإجراء بيع بالمزاد العلني لهذه المنقولات، وفي هذه الحالة يصب عائد البيوع في حساب الولاية أو البلدية أو المؤسسة المعنية بعد إقتطاع مصاريف الإدارة والبيع والتحويل لفائدة الخزينة العمومية³.

2- بيع المنقولات المعنية

نصت المادة 116 من قانون الأملاك الوطنية على إمكانية التنازل عن المنقولات المعنية والتمثلة في المحلات التجارية والمستثمرات الحرفية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة على أساس

1- المادة 153 من المرسوم التنفيذي 427-12

2- مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، المجلد 8، العدد 2، جامعة جيجل 2019، ص 94.

3- مزهود حنان، المرجع السابق، ص 92-93.

- راجع أيضا المادة 147 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

- راجع أيضا الفقرة الأخيرة من المادة 100 من القانون 30/90.

دفتر شروط معد مسبقا من قبل السلطة المؤهلة لذلك، بعد إستشارة المصالح التقنية المختصة حسب طبيعة النشاط المعني، غير أنه لم تحدد الكيفيات التي يتم بها التنازل عن هذه الأملاك¹.

يدفع ثمن البيع إما للخزينة العمومية إذا تعلق الأمر بعناصر غير مادية للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، أو يدرج في ميزانية الجماعات الإقليمية المعني إذا كان البيع واردا على عناصر غير مادية تابعة لأملكها الخاصة².

3- بيع الحقوق والقيم المنقولة

تنص المادة 108 من قانون الأملاك الوطنية، على خضوع عملية التنازل عن الحقوق والقيم المنقولة لقوانين خاصة، ولم تشر إلى أحكام القانون التجاري وبالتالي فهي تخضع للأمر رقم 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها³.

وبعد عملية التقييم والإعداد للبيع، يعرض ملف خوصصة المؤسسة العمومية المعنية على مجلس مساهمات الدولة، مرفق بتقرير التقييم الذي يبين طريقة الخوصصة المزمع إتباعها وفارق السعر، بعد ذلك يقوم مجلس مساهمات الدولة بإبلاغ الحكومة بالنتائج المتوصل إليها، والتي تتخذ قرار بخوصصة المؤسسة العمومية بعد إستشارة لجنة مراقبة عمليات الخوصصة، وبعد صدور قرار الموافقة على الخوصصة عن الحكومة تقوم المؤسسة الخاضعة للخوصصة بإعداد الوثائق اللازمة لإتمام العملية، مثل نشرة البيع أو الإكتتاب، دفتر الشروط وصيغة الإعلان عن الخوصصة، والقيام بالإشهار في مختلف وسائل الإعلام وعلى مستوى الغرفة التجارية، وأخيرا تقوم الجمعية العامة للمؤسسة بنقويض ممثلا للإمضاء على عقد التنازل⁴.

وعليه فإن التنازل عن هذه الأملاك يتم عن طريق الخوصصة، والتي يقصد بها إما بيع موجودات المؤسسة العمومية كليا أو جزئيا لفائدة متعاملين خواص، أو بفتح رأسمال المؤسسات المعنية للمساهمات الخاصة⁵. والجانب الأول هو الذي يهنا والمتعلق بالتنازل الجزئي أو الكلي

1- راجع المادة 116 من القانون رقم 30/90 المعدل و المتمم.

2- مزهود حنان، المرجع السابق، ص 94-95.

3- الأمر رقم 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها.

4- الأمر رقم 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها.

5- بولحبال نواره، تطور علاقة الدولة بمؤسساتها العمومية الاقتصادية في النظام الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون المؤسسات جامعة الجزائر 1، 2003، ص 119.

عن الحقوق والقيم المنقولة التي تملكها الدولة والمتمثلة في السندات والأسهم. والتي تتم وفقا لإحدى الأشكال التالية:

أ- التنازل عن طريق السوق المالية

ونعني بذلك طرح الأسهم التي تملكها الدولة مع أسهم المؤسسة العمومية، إما كليا أو جزئيا وقد يكون طرح الأسهم عاما في البورصة للجمهور أو خاصا لفائدة مجموعة من المستثمرين، أو لفائدة مؤسسة خاصة لأسباب يقتضيها المقام وذلك بإتباع إجراء المزايدة.

ب- التنازل لفائدة عمال المؤسسة العمومية

وقد طبق هذا النظام بكثرة في حالة المؤسسات العمومية المحلة، هذا إلى جانب النص على إستفادة العمال الأجراء بالمؤسسات المرشحة للخصوصية الكلية مجانا، بنسبة 10% من أقصى رأسمال المؤسسة في شكل أسهم، إضافة إلى تمتعهم بحق الشفعة مع تخفيض قدرة 15% شريطة أن يمارسوا حقهم في الشفعة خلال شهر واحد من تبليغ عرض التنازل¹.

ج- التنازل عن طريق التراضي

وذلك بعد ترخيص من مجلس مساهمات الدولة، الذي يتخذ بناء على تقرير مفصل يعده الوزير المكلف بالمساهمات، ويلجأ لإجراء التراضي في حالات يقتضيها المقام، كحالة التحويل التكنولوجي النوعي أو في حالة ما إذا لم تحقق عمليات المزايدة النتائج المرجوة.

الفرع الثاني: البيع بالتراضي

إن القاعد العامة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، تقضي بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني كما رأينا، لكن لكل قاعدة إستثناء حيث أنه خروجا عن الأصل يمكن أن تباع هذه الأملاك بالتراضي، وفقا للأحكام العامة أو وفقا للأحكام الخاصة².

وهو ما نصت عليه المادة 89 من القانون رقم 90-30 المعدلة بالمادة 26 من القانون رقم 08-14، والمادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، هذا بالنسبة للأملاك الدولة الخاصة، أما

1- خالد حامد، التخصصة دراسة سوسيو قانونية، مجلة العلوم الغنسانية والإجتماعية، جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة، العدد 1، مارس 2007 ص 181.

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، يحدد شروط وكيفيات التنازل عتن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة، ج ر عدد 30، لسنة 2011.

أملاك الجماعات المحلية فتبقى خاضعة لمداولات المجلس الشعبي المعني ومصادقة الوالي ووزير الداخلية حسب الحالة.

تباع الأملاك العقارية والمنقولة الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية بالتراضي وفقا للأحكام العامة والخاصة بإتباع إجراءات محددة، وتكون هذه البيوع الإستثنائية بالنظر للعديد من العوامل، كإعطاء حق الأولوية في الشراء لمجموعة من المستفيدين، أو للطابع الإجباري أو القصري للبيع أو لعوامل أخرى، والتي في جميع الأحوال تكون في مصلحة الدولة.

أولا: البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة

البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة نص عليه المشرع في المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكورة، حيث تكلم بصريح العبارة أنه يمكن أن تباع العقارات التابعة للأملاك الدولة الخاصة، بالتراضي إستنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية وبشمن لا يقل عن قيمتها التجارية.

هنا البيع بالتراضي يكون لفائدة:

1- الجماعات المحلية والهيئات والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات.

من خلال الفقرة الأولى من المادة 91 من المرسوم التنفيذي 12-427، يتبين أن الدولة يمكنها أن تباع بالتراضي بحكم خصوصية من يشتري، فكل هؤلاء المذكورين أعلاه سيساعدهم هذا البيع في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم، ونظرا للمكانة الخاصة التي يتمتعون بها كل في مجاله إستفادوا من هذه البيوع¹.

فبالبلدية والولاية من جراء إقتناء هذه العقارات ستساهم بطريقة أو بأخرى في تحقيق وإشباع الحاجات العامة، ك شراء عمارة قصد تخصيصها مقر للبلدية أو لإيواء إحدى المصالح التابعة لها والملاحظ أن كل من الولاية والبلدية تم النص عليهما في الفقرة الأولى، وهو إعتراف صريح من المشرع بحق الأولوية أو الأسبقية في شراء العقارات التابعة للدولة².

1- راجع المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

2- حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 6.

أما بالنسبة للهيئات العمومية التي هي مؤسسات عمومية ذات طابع إداري المتمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، فهي تتمتع بالأفضلية في الشراء بالتراضي لتحقيق الهدف والغاية المرجوة منها وهي إشباع الحاجيات العامة¹.

ويختلف الأمر بالنسبة للمؤسسات الاقتصادية العمومية حيث أن إقرار التصرف لفائدتها الهدف منه تسوية وضعيتها القانونية والدخول دون عراقيل في ساحة إقتصاد السوق².

وفي هذا الصدد، فإن الدولة هي المعنية بالتسوية خاصة بعد صدور نص المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994، الذي أقر صراحة بوجوب دولنة هذه الأملاك ودمجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة دون أي قيد أو شرط³.

وفي آخر الفقرة الأولى من المادة 91 نجد الجمعيات، وهي مجموعة المنظمات التطوعية التي تملأ المجال العام بين الأسرة والدولة، وتعمل لتحقيق المصالح المادية والمعنوية لأفرادها وذلك في إطار الالتزام بقيم ومعايير الاحترام والتراضي والتسامح، والقبول بالتعددية والإدارة السليمة للخلافات والنزاعات⁴.

فهي عادة ما تهدف إلى تحقيق أغراض نبيلة في المجتمع، ومن المؤكد أنه بمناسبة القيام بهذه الأعمال ستكون في حاجة ماسة إلى عقارات تؤدي نشاطها فيها وتسهم في تحقيق أهدافها والحال نفسه ينطبق على الجمعيات السياسية والثقافية التي يمكنها أيضا أن تستفيد من عملية البيع⁵.

1- مزهود حنان، مرجع سابق ص 86-87.

2- حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 219.

- المنشور الوزاري رقم 2 المؤرخ في 09/09/1989، المتضمن تسوية وتطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية.

3- ج ر عدد 33 لسنة 1994، كما صدرت مجموعة من المناشير أهمها المنشور رقم 02 المؤرخ في 18-09-1996 لضمان تسوية وتطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية وحتى المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري ونظرا للمشاكل العديدة التي عرفت عملية تسوية الأملاك الخاصة للدولة المحازة من طرف المؤسسات العمومية، صدر منشور ثالث يحمل رقم 01 المؤرخ في 20-03-2002، يرمي إلى إتمام الإجراءات المنصوص عليها في المنشورين السابقين له لاسيما في مجال صيغة الدفع وصلاحيات اللجان الولائية كما يهدف إلى إعطاء ديناميكية جديدة لعملية التسوية.

4- حسنين توفيق إبراهيم، النظم السياسية العربية "الإتجاهات الحديثة في دراستنا"، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، 2005، ص 159.

5- المرسوم التنفيذي رقم 93-156 المؤرخ في 07-07-1993، يتعلق بتبيان كيفية منح الامتياز للجمعيات ذات الطابع الاجتماعي، ج ر عدد 45 لسنة 1993 .

لكن نجد أن هناك عدة جمعيات تخلت عن مهمتها فتغيرت تبعاً لذلك وجهتها، لذلك من الأفضل أن يكون هناك تخصيص بمقابل مالي لفائدة الجمعيات لضمان مراقبتها، حسب الأهداف الثابتة في القوانين الأساسية لهذه الجمعيات بدلاً من إقرار البيع لصالحها¹.

2- البيع للخواص

يمكن إقرار البيع بالتراضي لفائدة الخواص في الحالات الآتية حسب الفقرة الثانية من المادة 91 من المرسوم التنفيذي 12-427، وهي:

أ- الشيوخ:

إذا كانت هناك أملاك عقارية مشاعة بين الدولة والخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون فلا بد من إجراء التقسيم حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني، أما إذا إستحال التقسيم فإن البيع سيكون لا محالة للشخص المالك في الشيوخ مع الدولة، بثمن لا يقل عن القيمة التجارية للعقار والمأخوذة من السوق العقارية الحرة، وهذا البيع لا يتم إلا بعد إجراء تحقيق ميداني من طرف مفتش تابع لمصالح أملاك الدولة، يقوم بإعداد تقرير شامل ودقيق عن إستحالة إجراء تقسيم لهذه الملكية العقارية². وإذا رفض أحد الملاك أو كلهم شراء حصة الدولة فإنها تباع بأية وسيلة كانت عن طريق المنافسة، وفي الحالتين يكون البيع بإذن من وزير المالية³.

هذه النقطة سأتناولها بالتفصيل في المطلب الثاني من هذا المبحث المتعلق بقسمة العقارات المشاعة بين الدولة والخواص.

ب- حالة الأراضي المحصورة والمجاورة

وهي الأراضي التي لا يسمح موقعها بإستغلالها بشكل جيد من قبل الدولة، كونها محصورة بأمالك الخواص وليس لديها مدخل مباشر، فإنها تباع للخواص الذين ملكيتهم مجاورة للأراضي المحصورة وذلك وفق السوق العقارية الحرة⁴.

- أنظر أيضاً المادة 148 من الأمر 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 45 لسنة 1995

1- حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 6.

2- راجع الفقرة الثانية من المادة 125 من المرسوم التنفيذي 12/427.

- كذلك المذكرة رقم 3645/م ع أ و المؤرخ في 19/07/1999، المتعلقة بتقييم العقارات المشاعة بين الدولة والمواطن .

3- راجع الفقرة الثالثة من المادة 125 من المرسوم التنفيذي 12/427.

4- التعليم رقم 5977/م ع أ و المؤرخة في 07/08/2006، المتعلقة بعمليات التقييم.

أما الأراضي المجاورة فهي عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية للقطعة موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن إستعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء¹.

ج- حالة الشفعة القانونية

إذا قررت الدولة بيع شقق مؤجرة فإن شاغلي هذه الشقق يستفيدون من حق الشفعة في الشراء، حيث حدد القانون المدني من خلال مواده المتعلقة بالشفعة، الأشخاص الذين يسمح لهم بممارسة حق الشفعة. وهناك حالة خاصة للشفعة وردت في المرسوم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فللمستأجر ممارسة حق الشفعة شريطة أن يكون مؤجر البناية شخص معنوي قرر بيع البناية التي يملكها إلى أجزاء².

د - حالة فشل بيع العقار مرتين بالمزاد العلني

في الحالة التي يتأكد فيها عدم نجاح عمليتين إثنين للبيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة فإنه يجوز أن تباع بالتراضي، ولكن نص المادة لم يبين من يستفيد من هذا البيع، أهو صاحب آخر عرض أو أعلى عرض في المزايدة، أم نعود إلى قواعد البيع بالتراضي للأملاك الوطنية الخاصة، فالأمر غير واضح من الناحية القانونية وحتى الواقعية.

هناك حالة أخرى وهي ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم، والتي أرى أنها تتعلق بالتبادل أي التعويض العيني عن نزع الملكية، إلا إذا قصد المشرع أن هؤلاء بعد نزع ملكيتهم يتقدمون لشراء سكنات فيكونون أصحاب أولوية في البيع بالتراضي لا بالمزاد العلني.

3- الهيئات الدولية والبعثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر

هذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية، فمن غير المعقول دخول هيئة أو منظمة دولية مزاييدة لإقتناء عقار معين، فالطريقة المعتمدة هي التراضي و برخصة من الوزير المكلف بالمالية و بتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية، الذي تتصل به هذه المنظمات الدولية أو الدول لإيواء بعثاتها الدبلوماسية والقنصلية، مع مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل المعروف في فقه

1 - شامة سماعيل، مرجع سابق، ص 179.

2- أنظر نص المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري وحق الشفعة، ج ر عدد 14 لسنة 1993.

العلاقات الدولية، بالنسبة لثمن الإقتناء يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة البائعة والدولة أو المنظمة الدولية المعنية، مع مراعاة أيضا الإتفاقيات التي تربط بينهما والأعراف الدبلوماسية¹.

ثانيا: البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة

وهو ما نصت عليه المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور، حيث أجازت التصرف في أملاك الدولة الخاصة لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر الشروط وطبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية والإستثمار².

فالمتعاملين العموميين أو الخواص أو التعاونيات العقارية، يمكنهم الإستفادة من عملية البيع بالتراضي على ألا يقل ثمنها عن القيمة التجارية³.

1- المتعاملون العقاريون

المتعامل العقاري عرفته المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس النشاطات الخاصة بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة"، ويعتبر المتعامل العقاري أو المرقى العقاري تاجرا، بإستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو المشاركين معهم كالتعاونيات العقارية، ومن أمثلة المتعاملين العقاريين نجد ديوان الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية⁴.

2- التعاونيات العقارية

يلجأ الأفراد إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية، فردية أو نصف جماعية، من أجل تلبية حاجتهم الخاصة في السكن، وعمليات البناء هي أنشطة جد مكلفة وتستدعي أكثر من فرد للقيام بها، والبيع المقرر لفائدة التعاونيات يجب أن يكون الثمن أدنى من الأسعار الحرة المتداولة في السوق، أيضا يتعين أن تحتوي العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن قطعة الأرض لفائدة التعاونيات، وحتى عقود البيع الفردية، شرط أن يقضي بمنع إعادة القطع الأرضية إلى غاية إظهار

1- حجري فؤاد، مرجع سابق، ص 89 .

- راجع كذلك المادة 119 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، والمادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

2- راجع المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

3- المذكرة رقم 1868/م ع أ و المؤرخة في 1991/05/25، المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية والأراضي الصالحة للبناء .

4- حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 8.

شهادة المطابقة، ويتعين على الجميع خاصة الموثقين والمحافظين العقاريين السعي لطلبها في كل صفقة عقارية¹.

والبيع طبقا للأحكام الخاصة له شروط، وردت في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 07-07-1994، المحدد لشروط وكيفيات بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، المخصصة لإنجاز عمليات التهيئة العقارية والتعمير، وأهم هذه الشروط²:

- إقرار البيع أو منح الإمتياز على الأراضي لا يكون إلا بقرار من الوالي ممثل الوزير محليا.
- البيع لا يكون إلا في حدود المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير حسب ما تتضمنه أدوات التهيئة والتعمير، ويجب تعيين العقارات وتحديد طبيعتها القانونية بأنها تابعة للدولة.
- يفسخ البيع إذا ثبت تغيير في الوجهة الأصلية للمشروع.
- يتعين على المرقى العقاري أن يقدم الأوراق الثبوتية بأنه ميسور الحال.
- يمنع منعا باتا أي إيجار أو بيع من قبل المرقى إلا بعد إستنفاد وإستكمال المشروع.
- يتعين على المشتري أو صاحب حق الإمتياز أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقا وكلية.
- ليس هناك ضمان رغم أن البيع بالتراضي وليس بالمزاد العلني.

ثالثا: بيع المنقولات بالتراضي

نصت الفقرة الرابعة من المادة 114 من قانون الأملاك الوطنية على "... يمكن التنازل بالتراضي لأسباب خاصة بالأمن العمومي والدفاع الوطني أو الفرصة السانحة"، ولإدارة تقدير هذه الظروف، ويكون البيع خاصة لصالح المصالح والجماعات أو الهيئات العمومية والجمعيات. وهؤلاء الأشخاص المذكورين لهم الأفضلية في بعض الأحوال، حيث نصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السالف الذكر، على إمكانية بيع هذه الأملاك للخواص، "يتم البيع بالتراضي للخواص إذا نص التنظيم المعمول به على ذلك..."، ويكون في الحالات التالية:

1- بودهان موسى، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 22.
- أنظر الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن القانون التأسيسي وتنظيم التعاونيات العقارية، ج ر عدد 12، لسنة 1977 وكذا القرار المؤرخ في 21/01/1978، ج ر عدد 07، لسنة 1978.
2- حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 9.

- الحالات المتعلقة بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني.
- الأسباب التي يقتضيها المقام، ويفهم من ذلك الفرصة السانحة للبيع بثمن غالي أو خشية هلاك المنقولات، وعدم إمكانية انتظار مواعيد المزايدة أو لخشية فوات مدة الصلاحية.
- كما يلجأ لطريقة التراضي بعد فشل إجراء المزايدة لمرتين.

الفرع الثالث: البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة

إضافة إلى صيغة البيع بالمزاد العلني وصيغة البيع بالتراضي أضاف المشرع هذه الصيغة والمتمثلة في البيع عن طريق التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وفق قوانين خاصة، ونجد منها القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07-02-1981، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 269-03 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 153-13.

تتم هذه البيوع وفقا لما ورد من أحكام في قوانين خاصة تنظم الأملاك الوطنية الخاصة حسب طبيعة كل نوع منها وطبقا لظروف معينة، نتناولها فيما يلي:

أولاً: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل القانون رقم 01-81²

صدر تحت تأثير ظروف سياسية واقتصادية أخرى قلبت الأمور رأساً على عقب في الجزائر، تم إلغاءه بنص المادة 40 من القانون رقم 06-20 المؤرخ في 23-12-2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001³، فقد نوهت هذه الأخيرة بأن جميع أحكام هذا القانون بما فيها الأحكام المعدلة والمتممة له، وكذا الأحكام التطبيقية تعد ملغاة، كما أضافت المادة أنه بالنسبة للأملاك العقارية التي أودع أصحابها ملفات طلب الشراء قبل تاريخ: 31-12-2000 فإنها تبقى تخضع لأحكام القانون رقم 01-81، وأضافت المادة 41 من قانون المالية المذكور أن: "جميع الأملاك العقارية ذات الإستغلال السكني، المهني، الحرفي أو التجاري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو دواوين الترقية والتسيير العقاري، يمكن أن تباع بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين، بناء على

1- المرسوم التنفيذي رقم 153/13 المؤرخ في 15/04/2013، المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ج ر عدد22، لسنة 2013.

2- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات الحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، معدل ومتمم، ج ر عدد 06 لسنة 1981.

3- ج ر العدد 80، لسنة 2000.

القيمة التجارية طبقا للأحكام القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل"، وأضافت في فقرتها الثانية أنه: "ستتحد شروط تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم" وقد صدر في هذا الصدد، المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07-08-2003، الذي يحدد الشروط التي يتم بها التنازل عن هذه الأملاك¹. ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30-11-2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري².

1- الأملاك المتنازل عنها

حسب نص الفقرة الأولى من المادة 02 من القانون رقم 81-01، والتي تخص أملاك الدولة وهي المحلات المتواجدة بالبنائيات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966، وكذلك البنائيات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 22-01-1970³.

2- شروط الاستفادة من التنازل

- أن يكون شخصا طبيعيا.
- متمتعا بالجنسية الجزائرية.
- مستأجر شرعي (شاغل قانوني) له سند وحائز للأمكنة⁴.
- طلب الشراء لا يكون إلا على محل واحد للإستعمال السكني.

يقدم طلب التنازل للهيئة المكلفة بالتنازل وهي اللجنة ما بين البلديات، حيث أن قرارها قابلة للطعن أمام اللجنة الولائية للطعن⁵. ونصت المواد 33 إلى 36 عن إجراءات الطعن.

3- كيفية التقييم وتحرير العقد الإداري

حدد القانون رقم 81-01 كيفية تقييم الأملاك العقارية القابلة للتنازل، وكذا إجراءات تحرير العقد الإداري من طرف إدارة أملاك الدولة.

1- المرسوم التنفيذي رقم 03/269 المؤرخ في 07/08/2003، الذي يحدد الشروط وشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 48، لسنة 2003 .

2- ج ر عدد 70، بتاريخ 08/12/2016.

3- الامر رقم 70/11 المؤرخ في 22-01-1970، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج ر العدد 09، لسنة 1970.

4- قرار المحكمة العليا رقم 57/434 المؤرخ في 02/06/1990، المجلة القضائية لسنة 1992، عدد 02، ص 148.

5- قرار المحكمة العليا رقم 79/461 المؤرخ في 12/06/1991، المجلة القضائية لسنة 1992، عدد 03، ص 20.

حيث يكون التقييم في هذه الحالة وفق السوق العقارية الموجهة إداريا عكس الصيغ السابقة، هنا المشرع وضع تقييم مسبق ورمزي لهذه العقارات، وما على المقيم العقاري إلا حساب المساحة وضربها في السعر الإداري المحدد من طرف الدولة، ليحصل في الأخير على قيمة العقار، التي تكون بعيدة كل البعد عن القيمة التجارية الحقيقية للعقار وفق السوق العقارية الحرة¹.

يمكن أن يكون التنازل إما بدفع الثمن فوراً أو يكون بالتقسيط (25 سنة بالنسبة للمحلات ذات الإستعمال السكني و03 سنوات للمحلات الأخرى غير المستعملة للسكن)، وتتولى مديرية أملاك الدولة بوصفها موثقاً للدولة تحرير العقود بناء على ملف كامل، ويمضى من طرف مدير أملاك الدولة بموجب تفويض من وزير المالية، ثم تسجل وتشر وتسلم لأصحابها².

ثانياً: التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد إستصلاحها

بموجب القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13-08-1983، المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية³ والأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10-12-1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18⁴، وأحكام القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24-12-1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985⁵، والرسوم التنفيذية رقم 92-289 المؤرخ في 06-07-1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد إستصلاحها⁶، التي كانت نقطة تحول هامة في السياسة العقارية، التي كانت لا تقبل إلا بملكية الدولة للأراضي الفلاحية (الصندوق الوطني للثورة الزراعية)، والأهداف العامة لهذه النصوص القانونية إقتصادية.

من نصوص المواد 08 من القانون رقم 83-18 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92-289، نستنتج بأن هذه الأراضي لا بد أن تصل إلى تحقيق ما يلي⁷:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 82/331 المؤرخ في 06/11/1981، المحدد لكيفيات ضبط أسعار بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- 2- دوة آسيا، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 18.
- 3- ج ر عدد 34، المؤرخة في 16-08-1983 .
- 4- ج ر عدد 51، المؤرخة في 13/12/1983 .
- 5- ج ر عدد 51، لسنة 1984 .
- 6- ج ر عدد 55، المؤرخة في 19/07/1992.
- 7- راجع المواد المواد 08، 12 و02 من القانون رقم 83-18 والرسوم التنفيذية رقم 83-724 ورقم 92-289، على التوالي .

- توفير الأراضي والمياه والحاجة إليهما أو ما يسمى بتجنييد المياه.
- قابلية الحياة الإقتصادية في المزرعة (سقي، غرسة، محافظة على التربة).
- تسهيل الحصول على المساحات المستحصلة.
- إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج، والمتعلقة بالزراعات المعتمدة للتنمية علما أنه يتولى تقدير إنجاز برنامج الإستصلاح ومعاينته لجنة، تتكون من ممثلي قطاعات (المالية، الفلاحة، الري، البلدية).

المطلب الثاني: قسمة العقارات المشاعة بين الدولة والخواص

كانت البشرية تعيش في مشاعية مطلقة وبملكية جماعية، إنتقلت إلى إنفراد بظهور فكرة الملكية الفردية أو المفززة، وبالرغم من الإنتقال إلى فترة الملكية المفززة والتي أصبحت الأصل غير أن الملكية الشائعة أو الشيوع بقي موجودا وإن أضحى يمثل الإستثناء، ذلك أن المال الشائع وخاصة العقار أصبح يشكل أهمية فهو يمثل الثروة الحقيقية وعصب هذه الحياة خاصة إذا كان أحد الشركاء في الملكية المشاعة الدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية، بإعتبارهم أشخاصا معنويين يملكون على الشيوع مع الخواص¹.

ولا شك أن للملكية الشائعة مساوئ إجتماعية وإقتصادية تجعل الإستمرار فيها أمرا غير مرغوب فيه، بسبب مزاوله كل مالك لسلطاته على الشيء الشائع لاسيما الإستعمال والإستغلال الشيء الذي جعل المال الشائع عديم المنفعة من الناحية الإقتصادية، وسببا في كثرة النزاعات من الناحية الإجتماعية والقانونية، لذا فإن الشيوع يعتبر حالة مؤقتة مصيرها الإنقضاء والزوال وإن كانت تدوم في بعض الأحيان مدة طويلة.

تتعدد الأسباب التي ينقضي بها الشيوع، وبصفة عامة يمكن القول إن الشيوع ينقضي متى توافر سبب من أسباب كسب ملكية المال الشائع بصورة مفززة، سواء كان ذلك بناء على واقعة مادية أم كان بناء على تصرف قانوني، فقد يكتسب شخص واحد ملكية المال الشائع بالتقادم وقد تؤول إليه ملكية هذا المال الشائع أو يشتري أحد الشركاء أنصبة الباقيين، أو يباع المال المشاع

1- كحيل حياة، القسمة القضائية للعقار الشائع، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة

إلى أجنبي أو يرث الشريك شريكا آخر، والدولة والأشخاص المعنوية الأخرى تملك على الشيوع كالأفراد، فمثلا الدولة تملك المال الذي لا وارث له مع بقية الورثة.

غير أن السبب الرئيسي والأصلي لإنقضاء الشيوع هو القسمة، حيث أن المشرع أفرد لها قواعد خاصة، خاصة في حالة تملك الدولة والجماعات الإقليمية على الشيوع مع الخواص.

والقسمة المقصودة هنا التي يترتب عليها إعطاء كل شريك في الشيوع جزءا من المال الشائع يعادل نصيبه منه، وهي القسمة النهائية التي ترد على الملكية وتنتهي حالة الشيوع.

بالنسبة للأملاك الدولة الخاصة، عالج المشرع هذه النقطة في قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم، وذلك في المواد من 97 إلى 99 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 12-427 في المواد من 124 إلى 129، إضافة إلى القانون المدني.

وبالرجوع إلى المادة 124 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 التي جاء فيها: "يهدف تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة وغيرها، متى كان ذلك ممكنا، إلى إخراج حصة الدولة منها، وما يبقى يكون ملكا مشاعا بين الملاك الآخرين الشركاء".

في هذا الصدد وطبقا للأحكام القانونية، تتكفل إدارة أملاك الدولة بمتابعة وتسيير الأملاك العقارية المشاعة بين الدولة والجماعات الإقليمية والخواص، بمعالجة الحصص التي تقول إلى الدولة والولاية والبلدية في الأملاك العقارية المعنية بصفة تخدم مصالح الخزينة العمومية، مع مراعاة حقوق المالكين الخواص في الشيوع المنصوص عليها قانونا وتتبع الإجراءات اللازمة في مجال تقسيم وبيع هذه الممتلكات عن طريق عقد القسمة، ولما كان عقد القسمة من العقود التبادلية، ومن التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر، فإنه يلزم لإبرامه قيام كل الأركان لإنعقاد العقد.

وتأخذ القسمة صورتين، الصورة الإتفاقية وتكون بإتفاق الشركاء على القسمة ومتعلقاتها وبطريقة ودية (الفرع الأول)، والصورة القضائية وتكون بسبب الاختلاف بين الشركاء فيتم اللجوء إلى القضاء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: القسمة الإتفاقية

لاشك أن البقاء في الشيوع هو أمر غير مرغوب فيه، لكثرة ما ينشأ عنه من خلافات بين الشركاء، لذلك كان الأصل هو عدم إجبار الشريك على البقاء في الشيوع إلا بمقتضى نص قانوني أو إتفاق بين الشركاء¹.

وبالنسبة للعقارات الشائعة بين الدولة والجماعات المحلية والخواص، فإن قانون الأملاك الوطنية والنصوص اللاحقة له عجلت بإخراج حصصهم من الشيوع، متى كان ذلك ممكنا، وما يبقى يكون ملكا مشاعا بين الملاك الآخرين الشركاء².

أما في حالة العقارات غير القابلة للتقسيم، فقد نص المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقا، على التنازل عن الحصة التي تؤول إلى الدولة، وإذا لم يتفقوا يتم بيعها عن طريق المنافسة³، وبإذن من وزير المالية في حالة ملك تابع للدولة، ومن الوالي في حالة ملك تابع للولاية أو البلدية.

وعليه قسمت هذا الفرع إلى نقطتين هما قابلية العقارات المشاعة مع الخواص للقسمة والتنازل عن حصة الدولة في العقارات المشاعة غير قابلة للقسمة.

أولا: قابلية العقارات المشاعة مع الخواص للقسمة

تتم القسمة في هذه الحالة بإتفاق جميع الشركاء على قسمة المال الشائع، بأن يأخذ كل منهم نصيبه من هذا المال بالطريقة التي تراضوا عليها⁴.

وتخضع مبادرة التقسيم لأحكام القانون المدني، وتعود هذه المبادرة إلى الإدارة والملاك الآخرين الشركاء في الشيوع على السواء⁵. وللشركاء الإتفاق على أن تكون القسمة عينة فيفرزون نصيب كل واحد منهم في المال الشائع، وقد تكون القسمة بمعدل أو بغير معدل، ولهم الإتفاق على أن تكون القسمة كلية أو جزئية.

1- راجع المادة 722 من الامر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم .

2- راجع المادة 124 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 .

3- راجع المادة 125 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 .

4- راجع المادة 723 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم .

5- راجع المادة 126 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 .

فالقسمة الإتفاقية عقد كسائر العقود، أطرافه الشركاء المشاعون، ومحله المال الشائع ومن ثم تسري على هذه القسمة أحكام العقود، فلا بد من رضي الشركاء وتوافر الأهلية وخلو الإرادة من العيوب وإستقاء المحل لشروطه، ووجود السبب المشروع¹.

1- شروط القسمة

نذكر بعض الشروط التي يجب توفرها لأجل قابلية العقار المشاع للقسمة وهي:

- أن لا يطرح ذلك إشكالا وأن لا تؤثر القسمة على البنية المعمارية للعقارات المبنية.
- لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو إتفاق².
- لا يجوز بمقتضى الإتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل يتجاوز خمس سنوات، وفي حالة تجاوز هذه المدة نفذ الإتفاق في حق الشريك.
- قد تجبر الدولة على البقاء في الشيوع بمقتضى نص في القانون، ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 737 من القانون المدني: "ليس للشركاء في المال الشائع أن يطلبوا قسمته إذ تبين أن الغرض الذي أعد له هذا المال، أنه يجب أن يبقى دائما على الشيوع".
- منع القسمة في الأجزاء المشتركة في العمارات، فهذه الأجزاء المشتركة لا تقبل القسمة.
- إذا كان محل القسمة أرضا فلاحية فلا يجوز قسمتها إلا في حدود المساحة المرجعية، كما نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-11-1997³.

أما بالرجوع إلى قانون الأملاك الوطنية والمرسوم اللاحق له، فإنه جعل من تقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص، يهدف إلى إخراج حصة الدولة منه متى كان ذلك ممكنا، وما يبقى يكون ملكا مشاعا بين الأملاك الآخرين الشركاء، وتثبت حق الدولة في الملكية الفردية على نصيبها⁴. ومعناه أن الدولة مستثناة من من شروط قسمة الأراضي الفلاحية.

1- عبد الرزاق أحمد السهوري، الوجيز، مرجع سابق، ص 892 .

2- راجع المادة 722 من الامر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم .

3- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-11-1997، الذي يحدد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية، ج ر عدد 84، لسنة 1997 .

4- مذكرة رقم 3654/وم/م ع أ و ع/أ و، المؤرخة في 19-07-1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

2- إجراءات القسمة

كلما توفرت شروط التقسيم المذكورة آنفا، وجب على مصالح أملاك الدولة الشروع في إجراء التقسيم، فتتم عمليا بمبادرة الإدارة أو الملاك الآخرين الشركاء على الشيوع، وهذا بتقديم طلب التقييم في شكل عريضة عادية لدى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا¹.

في حالة التراضي، تقوم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بعمليات تقييم الحصص المطابقة لحقوق الدولة والخواص، وتكوينها مع إعلام هؤلاء الخواص قانونا بسير العمليات² ويمكن أن يضاف إلى بعض الحصص معدل فارق القيمة، ومهما يكن يجب على إدارة أملاك الدولة إفراز حصة الدولة وحدها، والحصص العائدة إلى الملاك الآخرين الشركاء في الشيوع.

ويبلغ مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالطرق الإدارية نتيجة هذه العمليات، إلى كل مالك شريك في الشيوع، ويمكن لكل مالك منهم أن يعترض كتابيا على ذلك في ظرف شهرين (2) ابتداء من تاريخ التبليغ، لتقديم ملاحظاته³.

وبعد إنقضاء هذا الميعاد تعد إدارة أملاك الدولة محضر خاص بإقتراح توزيع الحصص وتعديله إن إقتضى الأمر مع مراعاة إعتراض أي طرف معني عند اللزوم⁴، على أن يتم تحديد الحصة التابعة للدولة، مع بقاء الحصص الأخرى مشاع بين الشركاء الآخرين، يصادق (يوافق) مدير أملاك الدولة المختص إقليميا على محضر توزيع الحصص على الملاك الآخرين الشركاء مع الدولة في الشيوع، ويبلغه لهؤلاء الشركاء⁵.

في حالة الموافقة من طرف الجميع على المحضر المصادق عليه، يتم تكريس العملية بعقد إداري للقسمة تعدده مصالح أملاك الدولة، ويتم إخضاعه للإجراءات القانونية المتعلقة بالتسجيل

1- راجع الفقرة الثانية من المادة 126 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

2- راجع الفقرة الأولى من المادة 127 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

3- راجع الفقرة الثانية من المادة 127 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

4- راجع المادة 128 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

5- راجع المادة 129 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

والشهر العقاري بعد إمضائه من قبل جميع الأطراف¹، وذلك لكون العقار أصلا كان وحدة عقارية واحدة، وبعد القسمة إنقسم إلى عدة وحدات عقارية متميزة عن بعضها.

وفي حالة ما إذا اختلف هؤلاء الملاك، يتم تطبيق أحكام المواد من 724 إلى 728 من القانون المدني². وهو ما سنتعرض له لاحقا.

ثانيا: التنازل عن حصة الدولة في العقارات المشاعة غير القابلة للقسمة³

التنازل معناه تحويل ملكية عقار معين لفائدة شخص معين مقابل ثمن لا يقل عن قيمته التجارية، وفي هذا الشأن يجب التمييز بين التنازل بالتراضي وبطريقة التنافس.

1- التنازل الرضائي

إذا إستحالت قسمة العقارات المشاعة بين الدولة والخواص، لعدم توفر الشروط المنوه عنها سابقا، فإنه يتم التنازل عن الحصة العائدة للدولة أو الجماعات المحلية لفائدة المالكين معها على الشيوع، بعد إجراء تقييم من طرف مصالح أملاك الدولة، يكون مطابقا لمعطيات السوق الحرة وبعد الحصول على الإذن المسبق من السيد وزير المالية⁴.

في هذا الصدد تجدر الإشارة إلى أن التنازل تم على أساس سعر لا يقل عن القيمة التجارية للملك، المعمول بها في السوق العقارية الحرة، ويكون التنازل على الحصة العائدة للدولة لفائدة أحد المالكين معها على الشيوع، أو إلى عدد أو مجموعة معينة من الملاك الشركاء أو كل المالكين، أو يكون التنازل كل بحسب معدل بقدر ما يستطيع شراؤه وفي كل الحالات يجب أن يكون إتفاق ورضى بين الملاك، وإذا رفض أحدهم، تباع إدارة أملاك الدولة حصتها في المال المشاع بالمزاد العلني.

2- التنازل بطريقة التنافس

في حالة ما إذا كانت الحصة العائدة للدولة غير قابلة للقسمة، ورفض أحد أو عدة شركاء في الشيوع شراءها لأي سبب كان، يتم بيع الحصة العائدة للدولة في الشيوع بالإعتماد على

1- مذكرة رقم 3657/وم/م ع أ و ع/أ و المؤرخة في 19-07-1990، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

2- راجع الفقرة الثانية من المادة 129 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

3- راجع الفقرة الأولى من المادة 125 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 .

4- راجع المادة 125 النقطة الأولى (1-) من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 .

الوسائل القانونية وبأية طريقة تعتمد على المنافسة، وهذا بعد أخذ الإذن المسبق من السيد وزير المالية، ويكون البيع على أساس السعر الإفتتاحي الذي تحدده إدارة أملاك الدولة التي تتولى تحصيل الثمن كله¹.

ولقد نصت المادة 728 من القانون المدني على هذه الطريقة، حالة تعذر القسمة وللملاك الآخرين على الشيوخ إستدراك ما فاتهم عندما رفضوا الشراء بالتراضي، ولهم أن يطلبوا بالإجماع من الإدارة أن يقتصر المزاد عليهم فقط².

ولكن المقصود من هذه المادة بيع المال المشاع كله حصة واحدة بالمزاد يقتصر على الشركاء فقط ؟ بما أن إدارة أملاك الدولة عجلت في إخراج حصتها من المال المشاع، وهو الهدف من القسمة، ولما كان الأصل التنازل للشركاء إذا كانوا متراضين متفقين، على أن تكون الحصة العائدة للدولة تتنازل عليها لأحد الشركاء أو عدة شركاء بالتراضي، وتقادي كل الإجراءات التي من شأنها تعطيل عملية القسمة والخروج من الشيوخ، وبما أن إدارة أملاك الدولة حددت السعر الإفتتاحي للبيع، فكان من باب أولى أن تقبل أن البيع بالمزاد العلني يقتصر على الشركاء وإذا لم يتفقوا على قصر المزايدة عليهم، يتم بيع حصة الدولة وفقا لإجراءات البيع بالمزاد العلني للعقارات الخاصة التابعة للدولة.

الفرع الثاني: القسمة القضائية

القسمة القضائية هي القسمة التي تجربها المحكمة، بموجب حكم يصدر عنها رغم معارضة بعض الشركاء في إجراءاتها، بناء على دعوى ترفع من أحد الشركاء في المال الشائع تسمى دعوى القسمة³.

في حالة عدم قبول المحضر المصادق عليه المتضمن توزيع الحصص من قبل أحد أو عدة شركاء أو في حالة رفع دعوى قضائية من طرف هؤلاء، فيجب على مصالح أملاك الدولة

1- راجع المادة 125 النقطة الثانية (2-) من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 .

2- راجع المادة 728 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

3- محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع و أحكام دعوى الفرز والتجيب فقها و قضاء، دار محمود للنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 1994

تطبيقاً لأحكام المواد 724 إلى 728 من القانون المدني¹، طلب المصادقة على القسمة أو تعيين من له صلاحية إجرائها أمام الجهات القضائية المختصة نوعياً وإقليمياً.

وتعتبر القسمة القضائية من أهم السبل لإنقضاء الشيوخ والخروج منه، ذلك أصبحت ضرورة أملت الحياة العملية، وهذا لما كرسته من حلول جدية وعملية وشفافية لإنهاء النزاعات وتحرير العقار من الإستغلال السيئ، ولذلك جعل المشرع حق طلب قسمة العقار الشائع من الحقوق المكفولة قانوناً لما يشكله من أهمية².

دعوى القسمة من الدعاوى القضائية التي تشترط تحقق الصفة والمصلحة، ويلجأ الشريك في المال الشائع إلى القسمة القضائية في حالتين:

- إذا لم يتفق جميع الشركاء في المال الشائع على إجراء القسمة الإتفاقية، سواء كانوا رافضين لمبدأ القسمة الإتفاقية أو كانوا متفقين على هذا المبدأ، ولكن اختلفوا في تحديد الأنصبة فيكون للشريك الذي يريد الخروج من الشيوخ رفع دعوى القسمة³.

- أن ينعقد إجماع الشركاء على القسمة الإتفاقية، ولكن كان بينهم من هو ناقص الأهلية (قاصر أو مجنون أو معتوه أو ذو غفلة أو سفيه أو غائب)، وإستأذن الولي أو الوصي أو المقدم -بحسب الأحوال- المحكمة في قسمة المال إتفاقاً، فلم تأذن له، أو أذنت له مبدئياً بالقسمة الإتفاقية، ولكنها لم توافق على القسمة عند عرض مشروع العقد عليها للتثبت من عدالته، وقررت إتخاذ إجراءات القسمة القضائية⁴.

ففي هاتين الحالتين، يجوز لأي شريك أن يرفع دعوى القسمة، ويكون هو المدعي ويجب أن يرفع الدعوى على سائر الشركاء، فيدخلون جميعاً خصوم في دعوى القسمة، وإذا رفعت دعوى القسمة على بعض الشركاء دون البعض، جاز للمحكمة أن تأمر بإدخالهم من تلقاء نفسها وإذا صدر الحكم في دعوى القسمة دون أن يكون جميع الشركاء قد دخلوا خصوماً في الدعوى، لا يكون الحكم حجة على من لم يدخل، ولكن ليس للشركاء الذين دخلوا خصوماً أن يدفعوا بعدم قبول

1- راجع الفقرة الثانية من المادة 129 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 .

2- راجع الفقرة الأولى من المادة 724 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم .

3- محمد عزمي البكري، مرجع سابق، ص 101.

4- محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص 101.

الدعوى، لأن الشريك الذي لم يدخل خصما هو وحده الذي يستطيع أن يتمسك بعدم نفاذ الحكم في حقه¹.

والأصل أن تتم القسمة عينا، حيث يختص كل شريك بجزء مفرز من المال الشائع وإذا تعذر إجراء القسمة العينية التي من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال، أمرت المحكمة ببيع المال بالمزاد ثم يقسم ثمنه بين الشركاء ونكون هنا أمام قسمة التصفية.

أولا: القسمة العينية

القسمة العينية هي الأصل وبها يعطى المتقاسم جزءا مفرزا من المال الشائع يعادل حصته فيه، والأصل أن يقوم القاضي بنفسه بعملية القسمة العينية، ولكن الغالب أن ينتدب القاضي خبيرا أو أكثر ليتولى عملية القسمة، لما يتطلبه ذلك من عمليات حسابية وفنية يحسن الخبير القيام بها وفي كل الأحوال تطلب إدارة أملاك الدولة المصادقة على القسمة التي أعدتها مسبقا والتي لم يقبلها أي الشركاء قبل اللجوء إلى القضاء.

وفي هذا الصدد نصت الفقرة الثانية من المادة 724 من القانون المدني على: "وتعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر، لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته"، فبتوفر الشروط اللازمة للقسمة من حيث ثبوت حق الأطراف فيها وقابلية العقار للقسمة يلجأ القاضي لذوي الخبرة والإختصاص في الميدان التقني العقاري ليستعين بكفاءتهم ومعرفتهم للميدان، من أجل تكوين حصص متساوية للعقار فيصدر حكما تمهيديا بتعيين خبير عقاري توكل له المهمة.

إضافة لما سبق، يطلب من الخبير تقويم العقار، وذلك لإستيفاء الخزينة العامة حقوقها عند تسجيل الحكم القاضي بالمصادقة على القسمة، والأصل أن يختص كل شريك بكامل نصيبه عينا، فإذا تعذر ذلك عوض الشريك الذي يحصل على أقل من نصيبه عينا بمعدل نقدي عما نقص من نصيبه²، ويلزم بهذا المعدل من حصل من الشركاء على حصة عينية أكثر من نصيبه

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز، مرجع سابق، ص 912-913 .

2- راجع الفقرة الثانية من المادة 725 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

والعبرة في تكوين الحصص بقيمة الأموال الشائعة وقت إجراء القسمة، لا وقت بدء الشروع ولا وقت رفع دعوى القسمة، أيا كانت طريقة القسمة.

ثانيا: قسمة التصفية

إذا لم تكن القسمة عينا ممكنة، كأن تؤدي إلى إحداث نقص كبير في قيمة المال الشائع المراد قسمته أو في منفعته، ومثال ذلك أن يكون المال الشائع قطعة أرض صغيرة بحيث لو تم تجزئتها تفقد قيمتها، فتتم القسمة عن طريق التصفية ببيع المال الشائع بالمزاد العلني بالطريقة المبنية في القانون، ويقسم الثمن على الشركاء كل بقدر نصيبه.

ولقد عالجت حالة عدم قابلية الملك المشاع للقسمة وكيفية التنازل على الحصص العائدة للدولة، غير أنه وكما عرفنا أن للمحكمة الحق في المطالبة بالقسمة لحماية مال الطرف الضعيف هذا من جهة، ومن جهة أخرى يمكن للدولة أن تقترح مشروع قسمة الحصة العائدة لها، ويكون ذلك ممكنا مقابل مقارنة حصة الدولة بكل المال المشاع، لكن الشريك الذي حصته صغيرة يرى أنه إذا بيع المال المشاع كله حصة واحدة يعود عليه بالفائدة أكثر، لهذا السبب ولأسباب أخرى لا يمكن حصرها، من شأنها إلحاق ضرر بأحد الشركاء في الشروع كان للقاضي الحكم الفصل في المساواة بين الملاك الشركاء.

وبموجب نص المادة 728 من القانون المدني، خول المشرع للشركاء في الشروع الحق في قصر المزايدة عليهم إذا طلبوا هذا بالإجماع¹، حيث تأمر المحكمة بقصر المزايدة عليهم فإذا رسي المزاد على أحدهم، يكون رسو المزاد في هذه الحالة قسمة بطرق التصفية.

وإذا لم يتفقوا على قصر المزايدة عليهم، ومع ذلك رسي المزاد على أحدهم، كان هذا أيضا قسمة بطريق التصفية، أما إذا رسي المزاد على أجنبي كان هذا بيعا فيما بين الشركاء والراسي عليه المزاد، والحكم الصادر بتقسيم الثمن بين الشركاء تترتب عليه أيضا في العلاقة بينهم لكافة آثار القسمة.

1- راجع المادة 728 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

المبحث الثاني: التصرفات غير الناقلة للملكية

التصرفات غير الناقلة للملكية هي التي تجريها الإدارة بإرادتها، يتم فيها تحويل العقارات أو المنقولات إلى جهات أخرى، دون أن تنتقل ملكيتها إلى هؤلاء الأشخاص بل يتم هنا تحويل تسيير هاته العقارات من أجل تحقيق مصلحة أو منفعة عامة.

يمكن أن تلجأ الدولة والجماعات المحلية، بموجب عقد تخصيص إلى وضع ملك تحت تصرف إحدى مصالحها، فالتخصيص يخول للمصلحة المخصص لها الملك، حقا مقتصرا عليها فقط للإستغلال وفقا لغرض التخصيص، وبما أن المصلحة المخصص لها الملك هي نفسها المالكة، يجب تحديد حقوق وواجبات كل من المالك والجهة المستفيدة من التخصيص بالنظر إلى الملك المعني، ومن هذه الفرضية يمكن القول إن هذا الأخير (الملك) يكون موضوع تقسيم للصلاحيات، إذ أن الإدارة المخصص لها الملك هي السيدة (لها كامل الصلاحية) في إستعماله إلا أن الجماعة المالكة يبقى لها الحق في الرقابة.

كما يمكن للدولة والولاية والبلدية أن تؤجر ممتلكاتها الخاصة، حيث تلتزم الإدارة أن تمكن شخصا آخر عام أو خاص من الإنتفاع بشيء معين وذلك لمدة محددة، على أن يلتزم المستأجر بدفع أجر محدد مع إرجاع الشيء المنتفع به عند إنتهاء المدة المتفق عليها¹.

ويمكن كذلك أن تلجأ الدولة بموجب عقد الإمتياز الذي تخول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة، حق إستعمال أملاك عقارية وفي بعض الأحيان أملاك منقولة تابعة لها لفائدة فئة معينة ولمدة محددة، مجانا وبمقابل إتاوة إيجاريه يدفعها المستفيد، حيث أصبح الوسيلة المفضلة لدى القائمين على إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، بالنظر لما يوفره من مزايا تعود بالأرباح على الإدارة والمستفيد منه على حد سواء.

إن هذه التصرفات لا يتم بموجبها التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة تنازلا كاملا وإنما تسمح بإستغلالها وإستعمالها والإنتفاع بها، وهي التخصيص، الإمتياز والتأجير، حيث سأتناولها بشيء من التفصيل في هذا المبحث.

1- عايلي رضوان، مرجع سابق، ص 111-112.

المطلب الأول: التخصيص والإيجار

الصالح العام هو هدف الإدارة وسر وجودها، ولبلوغ هذا الهدف تقوم الإدارة بإنشاء وتنظيم وتسيير المرافق العامة، ويعتبر القرار الإداري من أهم وأكثر الوسائل فعالية في تحقيق أهدافها الذي يقوم على أساسا على الإلزام وفرض الأمر دون إرادة الأفراد، بالرغم من ذلك فإن القرار الإداري لا يكفي لتلبية كافة الأهداف المنشودة للإدارة، لذلك تلجأ إلى طريقة الإتفاق الودي مع الأشخاص، التي من بينها التخصيص.

ويعتبر التخصيص في أصله آلية من آليات الإدراج ضمن الأملاك الوطنية العمومية يهدف إلى إضفاء الحماية اللازمة على هذه الأخيرة، وهو تصرف قانوني يرد على الأملاك المملوكة للدولة والجماعات المحلية ملكية خاصة¹. وهو يختلف عن التخصيص بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية الذي يعتبر وسيلة من وسائل إكتساب صفة العمومية².

كما تقوم الدولة والولاية والبلدية بتأجير أملاكها الوطنية الخاصة العقارية والمنقولة وذلك لإستغلال المقابل الذي تتحصل عليه في تنمية مشاريع أخرى، في إطار عمليات التصرفات التي أقرها القانون على هذه الأملاك، فإنه يمكن لهذه الأخيرة أن توجر هذه الأملاك لفائدة الأشخاص الطبيعية، أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة، ويشترط لهذا التأجير أن يكون وفقا للشروط والأشكال وكذا الكيفيات المحددة في النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بهذا النوع من الأملاك³.

1- عفيف بهية، الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد4، جامعة بيروت 2017، ص 90.

2- ميساوي حنان، مرجع سابق، ص 203.

3- راجع المواد من 465 الى 513 من القانون المدني .

- راجع المواد من 179 الى 213 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/06 .

- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 1994/03/19، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، قرار مؤرخ في 1998/01/27، يتضمن المصادقة على نموذج وصل الايجار .

وتخضع عقود الإيجار المبرمة على هذه العقارات كمبدأ عام لقواعد القانون المدني المنظمة لعقود الإيجار، ولا يخرج عن هذه القواعد إلا فيما يرد بشأنه حكم خاص بمقتضى الملكية العامة¹.

الفرع الأول: التخصيص

ترتكز عملية التخصيص على مبدأ المهمة التي تخدم الصالح العام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهم، قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها².

ونظم المشرع التخصيص في المواد من 80 إلى 88 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30-90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14-08، وكذا المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور، التي بينت مفهومه، أنواعه، إجراءاته، آثاره وإلغائه.

أولاً: تعريف التخصيص وأنواعه

نقصد بالتخصيص إستعمال ملك عقاري أو منقول، يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام، ويكون بوضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو أحد الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهم، قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها، كما يمكن للدولة أن تخصص للمؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري والصناعي، مراكز ومؤسسات للبحث والتنمية والهيئات الإدارية المستقلة، ولا يشمل التخصيص العقارات التي تسيورها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو في طريق التصفية³.

ويكون التخصيص رسمي أو فعلي، مؤقت أو نهائي و مجاني أو بمقابل.

1- تعريف التخصيص

التخصيص يمثل جوهر سلطة إستعمال الأملاك الوطنية، التي هي نتاج الإعتراف للأشخاص العامة بحق ملكية الأملاك الوطنية، وهو نوع من الإستعمال الذي يرتبط أساساً

1- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية ...، مرجع سابق، ص 338 .

2- يحيوي أعر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 112 .

3- راجع المادة 82 من القانون رقم 30-90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14-08 .

بعمومية المال، حيث يستهدف التخصيص دائما تحقيق مهام مرتبطة بالنفع العام والمصالح العامة، وهو ما يميز السلطة في استعمال هذه الأموال عن إستعمالات المالك الفردي لأملكه التي تستهدف أساسا تحقيق نفعه الخاص أو مصالحه الخاصة بالدرجة الأولى¹.

ويختلف التخصيص في الأملاك الوطنية الخاصة عن التخصيص المنصوص عليه في المادة 688 من القانون المدني التي تنص على: "تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري". هذا الأخير تخصيص عام غايته دمج المال ضمن عناصر الأموال العامة إما بوضعه للإستعمال الجماهيري العام أو للإستعمال الخاص، أما التخصيص المذكور في قانون الأملاك الوطنية، هو وضع مال خاص للدولة أو لأحد الأشخاص العامة المحلية تحت تصرف أحد الإدارات لأداء المهام المنوطة بها².

نستخلص من المواد السابقة أن التخصيص هو قرار يوضع بموجبه عقار أو منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة، تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمتها، فبين هذا القرار المصلحة أو الهيئات التي تتحصل على المال وأوجه إستعماله³.

أما عن المصالح التي تستفيد من التخصيص فهي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية كما يمنح التخصيص لصالح الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري، والتي يجب عليها أن توفر لها لأداء مهامها والقيام بالوظائف المنوطة بها، أما فيما يتعلق بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، فإنه لا يمكنها الإستفادة من إجراءات التخصيص لأنها مؤسسات إقتصادية تتوفر على الشخصية المعنوية، وهي مؤهلة للقيام بعمليات الشراء والإستئجار والبيع والتأجير، غير أنه يمكن أن توضع الممتلكات التابعة للأملاك الخاصة تحت تصرف الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية اعتمادا على المهمة التي تمارسها، بإعتبارها

1- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر ...، مرجع سابق، ص 329 .

2- عايلي رضوان، مرجع سابق، ص 106 .

3- يحيوي أعر، الوجيز ...، مرجع سابق، ص 121 .

مرافق عمومية أو ذات منفعة عامة، إما عن طريق التزويد من حق الملكية أو عن طريق التخصيص لحق إستعمال الأملاك المقدمة لها من الدولة أو الجماعات المحلية¹.

2- أنواع التخصيص

التخصيص عدة أنواع فهو إما رسمي أو فعلي، مؤقت أو نهائي، مباشر أو تغيير مزدوج في التخصيص وفي الأخير يكون مجاني أو بمقابل.

أ- التخصيص الرسمي والتخصيص الفعلي

- **التخصيص الرسمي**، وهو تخصيص شكلي، يكون بقرار إداري تصدره الإدارة بتوجيه المال العام وإستعماله في شكل رسمي، من حيث السلطة المختصة بإصداره وضرورة إحترام بعض الشكليات والقواعد الإجرائية².

- **التخصيص الفعلي**، يلعب فيه المال دوره في إنجاز مهامه بغض النظر عن صدور القرار الإداري الرسمي بذلك³. ويسمى كذلك التخصيص الضمني، ويقصد به أية عملية شراء لعقار منجزة بأموال الدولة ترمي مباشرة إلى التخصيص الآلي لمشتريته⁴، في هاته الحالة تتمثل مهمة إدارة أملاك الدولة في إخضاع عقد الشراء لإجراء الشهر، والتسجيل في نفس الوقت في سجل المحتويات وتخصيص الملك المبني من طرف المصلحة العمومية للدولة أو من طرف المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري لفائدتها، بمجرد إستلام العقار من المصلحة أو الهيئة صاحبة المشروع عليها أن ترسل محضر الإستلام النهائي لصالح إدارة أملاك الدولة، من أجل ضبط سجل المحتويات⁵.

ب- التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي

- **التخصيص المؤقت**، يكون التخصيص مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التفكير في إلغاء تخصيصه، وهنا التخصيص المؤقت يكون في مدة أقصاها 5 سنوات، وإذا تجاوز هذه المدة أصبح التخصيص نهائيا إذا إستدعت

1- راجع المواد 88 و 106 من قانون الاملاك الوطنية .

2- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 194 .

3- راجع المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 .

4- راجع المادة 87 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم .

5- لقاء مع السيد/ هوم فريد، رئيس بالنيابة لمفتشية أملاك الدولة تبسة، بتاريخ: 2021/03/15.

الحاجة إليه، أو يسترجع العقار إلى ذمته الأصلية قبل التخصيص، طبقا للمواد من 39 إلى 41 والمادة 88 من القانون رقم 90-130.

- **التخصيص النهائي**، يكون التخصيص نهائيا عندما يتعلق بعقار لم يتم تخصيصه بعد، أو أنه قد سلم بعد إلغاء تخصيصه، ولم تحدد في إجراء إصداره مدة زمنية محددة لإنهائه، بحيث تستمر آثاره سارية طالما بقيت مهام النفع العام التي خصص لها قائمة، وطالما بقي مفيدا ونافعاً في إنجاز هذه المهام².

والتخصيص النهائي يمكن أن يكون مجانيا، كحالة تخصيص قطعة أرض تابعة للدولة لفائدة مديرية التربية لإنشاء ثانوية، ويكون التخصيص بمقابل عندما يتعلق الأمر بتخصيص خارجي، لإحتياجات جماعة عمومية تتمتع بالإستقلالية المالية أو مصلحة عمومية لها ميزانية ملحقة³.

ج- التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل

- **التخصيص المجاني**، تنص المادة 86 من قانون الأملاك الوطنية على أنه: "يكون التخصيص مجانيا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة، التي تملكها الجماعة العمومية من أجل إحتياجات مصالحها الخاصة، كما يكون التخصيص مجانيا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية، في إطار اللاتمرکز ومن أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ من منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات الإقليمية".

ويكون من المالك إلى إحدى المصالح التابعة له، بمعنى أن العملية تخص ملك تابع للأملاك الخاصة للجماعات العمومية من أجل خدمة مصالحها الخاصة، ويسمى بالتخصيص الداخلي، والصورة الثانية إذا كان في إطار عدم التركيز، ومن أجل إيواء المصالح العمومية المنبثقة عن إختصاص جديد للجماعات الإقليمية، تقوم الدولة بتخصيص أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية⁴.

1- راجع المادة 85 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم.

2- عايلي رضوان، مرجع سابق، ص 106.

3- دروس التكوين في مادة قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 52 .

4- عايلي رضوان، مرجع سابق، ص 107 .

- **التخصيص بمقابل**، هو الذي تقوم به جماعة عمومية لفائدة جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة تتمتع بالإستقلال المالي أو مصلحة عامة لها ميزانية ملحقة¹.

والتخصيص بمقابل يكون عندما يتعلق الأمر بتخصيص خارجي، أي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري².

ويساوي التعويض في حالة التخصيص بمقابل، القيمة الإيجارية في حالة التخصيص النهائي، والقيمة الإيجارية في حالة التخصيص المؤقت³.

د- التخصيص المباشر والتغيير المزدوج في التخصيص

- **التخصيص المباشر**، هو التخصيص بإستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهم قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها، وهو ما عرفته المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية⁴.

- **التغيير المزدوج في التخصيص**، تكيف عملية تبادل العقارات فيما بين الأشخاص العامة والمؤسسات العامة، على أنها تغيير مزدوج في التخصيص، وهو ما نصت عليه المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، وبالرجوع إلى المادة 88 من المرسوم نفسه التي جاء فيها: "يتم تغيير التخصيص بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة، بعد إستشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية"⁵. في هذه الحالة نكون أمام عقد تسيير أملاك عمومية، لأنه يتم التبادل دون إلغاء التخصيص الذي ينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

1- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 126 .

2- راجع المادة 25 من القانون رقم 08-14 المعدلة للمادة 86 من القانون رقم 90-30.

3- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 127 .

4- راجع المادة 82 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم.

5- راجع المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

ثانيا: إجراءات التخصيص وآثاره

قرار التخصيص يكون بعد تحرير طلب يحزر من طرف الهيئة أو المصلحة المعنية إلى وزير المالية أو الوالي حسب الحالة، ويتم قرار التخصيص بإقتراح من طرف مصالح أملاك الدولة. ويكون من طرف وزير المالية عندما يتعلق الأمر بهيئة وطنية أو مؤسسات وتنظيمات عمومية تابعة للدولة، ومن طرف الوالي بالنسبة لمصالح الدولة غير الممركزة أو المؤسسات العمومية ذات الإختصاص المحلي الواقعة على تراب الولاية¹.

وعليه يجب أن تتوفر فيه جميع شروط صحة القرار الإداري بأركانه العامة، وإلا كان محلا للطعن بالإلغاء، وقد يكون هذا التخصيص بعقد بين أشخاص عامة فيجب أن يخضع لشروط هذا النوع من التعاقد.

فالمبدأ العام أن الشخص الذي يملك المال هو صاحب الإختصاص في إصدار قرار تخصيصه، فالعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم تخصيصها بقرار من وزير المالية بناء على إقتراح مصلحة أملاك الدولة، للهيئات ذات الإختصاص الوطني وهيئات إدارية مستقلة أو جماعات إقليمية².

وإذا تعلق الأمر بالمصالح غير الممركزة والمؤسسات العمومية والهيئات العمومية ذات الإختصاص المحلي الموجودة بالولاية، هنا يتم تخصيص العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بقرار من الوالي بناء على إقتراح مصلحة الأملاك الوطنية، ولا يمكن أن تستفيد المؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري من عمليات التخصيص، بل تزود بالأملاك الخاصة التابعة للدولة في إطار ما يسمى بالتجهيز³، ولا يمكن أيضا التخصيص لصالح المؤسسة العامة الإقتصادية لكن لها أن تستفيد من العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز أو البيع.

أما العقارات التابعة للهيئات المحلية (البلدية والولاية)، يكون تخصيصها بقرار من الوالي بناء على إقتراح المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يتخذ مداولة لهذا الغرض، سواء كان

1- راجع المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

2- ابراهيم عبد العزيز شيجا، الأموال العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص 288-289.

3- راجع الفقرة الرابعة من المادة 82 من القانون رقم 90-30 المعدل والنتم.

التخصيص من هيئة محلية لهيئة محلية أخرى، أو لصالح مصلحة تابعة للدولة حتى ولو كانت ذات إختصاص وطني¹.

ويكون تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة، بعد قبول المصلحة التي تحوز هذه الأملاك بموجب تخصيص مسبق، عن طريق محضر يثبت ذلك، تحرره مصالح أملاك الدولة، غير أنه إذا كانت مدة التخصيص تفوق ستة أشهر فلا بد من الحصول على موافقة الوالي².

يتم إستعمال وتسيير الأشياء المنقولة وجميع العتاد التابع للجماعات المحلية الخاصة من قبل المصلحة المخصصة لها، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تكون محل تبادل ويجب بيعها إذا أصبحت غير صالحة نهائيا للإستعمال، يتم التخصيص للمنقولات بمجرد إقتنائها ويتم إثبات ذلك من خلال التسجيل في سجلات الجرد³.

يلاحظ من خلال هذه الأحكام أن عملية التخصيص في مجال الأملاك المنقولة، لا تخضع لذات القواعد والإجراءات والشكليات المعمول بها في مجال الأملاك العقارية، وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى كل نوع من الممتلكات والنظام القانوني الذي يخضع له⁴.

1- إجراءات التخصيص

نفرق هنا بين التخصيص الصريح (الرسمي) والتخصيص الضمني (الفعلي) فالتخصيص الصريح هو تخصيص مادي يكون عن طريق قرار التخصيص، يعد تبعا للحالات المذكورة في المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، والتخصيص الضمني لا يجسد بقرار تخصيص كونه محصلة منطقية للعقود الإدارية للإكتساب لصالح الدولة، وقرارات نزع الملكية أو محاضر تسليم البنايات المشيدة على أراضي مخصصة لمصالح عمومية، هذه الوثائق تعتبر كسندات تخصيص دون اللجوء إلى إعداد قرارات التخصيص.

1- راجع المادة 83 من المرسوم التنفيذي 427/12.

2- راجع المادة 87 من القانون رقم 30/90.

3- راجع المادة 81 من القانون رقم 30/90.

4- منشور وزير المالية رقم 1011 المؤرخ في 15/02/1988، بيع المنقولات-الاملاك المنقولة التي لا يمكن ارجاعها الى مديرية املاك الدولة عن طريق التخصيص.

حيث تنتج عملية التخصيص ضمنا ودون أية إجراءات شكلية لفائدة مصلحة أو مؤسسة عمومية ما، إذا كان العقار موضوع التخصيص قد أكتسب أو أنشئ من قبل هذه المصلحة أو المؤسسة العمومية، فتخصيص أية عمارة أنشأتها مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لفائدة المصلحة هو تلقائيا تسليم العمارة¹.

ثم يبلغ محضر التسليم النهائي للإدارة المختصة إقليميا، مصحوبا بالوثائق التقنية التي تسمح بضبط السجلات الوصفية للأملاك، كذلك تقتني الهيئات والسلطات المختصة في هذا الميدان العقارات التي تحتاج إليها المصالح العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ويتم تخصيص هذه العقارات للمصلحة أو المؤسسة العمومية ضمنا ودون أي إجراء آخر بمجرد إقتنائها، غير أنه تجدر الإشارة أيضا أن العقارات المكتسبة أو المبنية من المصالح أو المؤسسات العمومية تبقى ملكيتها للدولة أو الجماعات المحلية حسب الحالة².

أما التخصيص الصريح فإنه يصدر في صورة قرار إداري، يجب لسلامته مراعاة الأحكام القانونية الصحيحة للقرارات الإدارية، من حيث الشكل، الغاية، السبب، المحل والإختصاص، حيث تبدأ عملية التخصيص عموما بطلب مسبب يقدمه ممثل المصلحة أو المؤسسة المعنية بالأمر إلى المصلحة المختصة، تتولى دراسته ثم تحوله هذه الأخيرة ضمن ملف خاص إلى الهيئات الوصية المكلفة والمختصة إقليميا بإصدار القرار الأخير، وعلى أساس هذا القرار يتم التسليم الفعلي للعقار إلى المصلحة المستفيدة من التخصيص، وتبعا لهذا يمكننا حصر الشكليات القانونية والإدارية المتبعة في هذا الإجراء في عنصرين إثنين هما³:

أ- طلب التخصيص

يجب على المصلحة أو الهيئة الراغبة في التخصيص إذا كان التشريع يمنحها الحق في ذلك، أن تبعث بطلب معمل إلى الوزارة المكلفة بالمالية أو الوالي المختص إقليميا، تبعا لكون هذه المصلحة ذات إختصاص وطني أو محلي، تتولى الهيئة المختصة دراسة هذا الطلب إستنادا على

1- راجع الفقرتين الأولى والرابعة من المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

2- راجع الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

3- راجع المادة 82 والفقرة الرابعة من المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

وثائق الإثبات الضرورية التي ترفق إجباريا بهذا الطلب، وهو ما يعرف بملك التخصيص¹، ويتكون من الوثائق التالية:

- طلب معلل للتخصيص
 - نسخة من محضر إختيار الأرضية
 - مشروع قرار التخصيص
 - رأي المصلحة الحائزة المعنية
 - نسخة من محضر التحقيق، تتضمن الوضعية القانونية للعقار المرغوب فيه
 - نسخة من تقارير تقييم الممتلكات
 - حالة قوام **etat de consistance** تتضمن مختلف المعلومات مخطط الأراضي
- تتم دراسة ملف التخصيص بعد القيام بالتحقيقات الميدانية اللازمة، مع الأخذ بعين الاعتبار كل المعلومات المتعلقة بالعقار المراد تخصيصه، وتحول الإدارة المختصة الملف بعد بعد دراسته الى الوزارة المكلفة بالمالية أو الوالي مرفوقا برأي أو إقتراح الإدارة².

ب- صدور قرار التخصيص وتسليم العقار

يصدر قرار التخصيص من السلطة الإدارية المختصة بذلك، يشير قرار التخصيص إلى المصلحة المخصص لها، الشروط المالية في الحالات المقررة والغرض المراد إستعماله له ويسلم العقار من طرف المصلحة صاحبة التخصيص عن طرق محضر محرر بالتعاون بين ممثلي كل من³:

- المصلحة صاحبة التخصيص
- المصلحة المستفيدة من التخصيص
- مصلحة أملاك الدولة

1- راجع الفقرة الثانية والثالثة من المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

2- راجع الفقرة الثانية من المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

3- راجع المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 .

توجه نسخة من هذا القرار إلى الهيئة المختصة إقليميا، من أجل تسوية الوضعية القانونية للعقار المعني، وتعديلها في إطار سجل القوام سجل الجرد العقاري، كما توجه نسخة إلى المصلحة المستفيدة من أجل الإثبات، حيث تسجل الأملاك المخصصة في سجل للمحتويات وعلى بطاقات وصفية، تسمح بمعرفة الجرد الوصفي والتقييمي في أي وقت للذمة العقارية المخصص من أجلها¹.

2- آثار التخصيص

كما سبق الإشارة إليه فإن التخصيص هو العملية الإدارية المتمثلة في وضع ملك خاص تابع للدولة أو البلدية أو الولاية، تحت تصرف هيئة أو مؤسسة عمومية للدولة، وعليه فعقد أو قرار التخصيص يرتب عدة آثار، سواء بالنسبة لصاحب الملك أو بالنسبة للأملاك المخصصة أو بالنسبة للمصلحة المستفيدة من الأملاك المخصصة.

أ- بالنسبة لصاحب الملك

بعد صدور قرار التخصيص حسب الحالات المذكورة سابقا، يتم تسليم الملك من طرف المصلحة صاحبة التخصيص عن طريق محضر، ويقبض عائد التخصيص مفتش أملاك الدولة إذا كان الملك المخصص تابعا للأملاك الخاصة للدولة، وتقوم إدارة أملاك الدولة بتعيين الجرد لأن كل الأملاك الوطنية مهما يكن حائزها تخضع للجرد، وهناك نوعين من الجرد²:

- الجرد المتعلق بالأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة

- الجرد المتعلق بالأملاك العمومية للدولة

وحسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91، يعد جرد الأملاك التابعة للدولة

إنطلاقا مما يلي³:

- جرد العقارات غير المخصصة، الخاضعة لتسيير إدارة أملاك الدولة.

- الأملاك المخصصة للهيئات والمصالح والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

- الأملاك التابعة للدولة المخصصة، أو الممنوحات للجماعات الإقليمية

1- عابلي رضوان، مرجع سابق، ص 108.

2- المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60، بتاريخ 1991/11/24.

3- راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91.

- الأراضي الفلاحية، أو ذات الطابع الفلاحي، والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي التابعة
لأملاك الدولة الخاصة

- الأملاك الخاصة للدولة الموجودة في الخارج

أما مجال التطبيق يكون على المنشآت، المصالح، الهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة والجماعات الإقليمية، سواء كانت تتمتع بالإستقلال المالي و/أو الشخصية المعنوية أم لا تتمتع بهما، تتمسك بالعمل بالقوانين والتنظيمات المعمول بها فيما يخص جرد وصفي تقويمي لعقارات الأملاك الخاصة التي خصصت لها، وبتخصيص الملك فهو يعتبر وسيلة لتحقيق أهداف إقتصادية وتنموية للدولة، ويخضعه لنظام التسيير والإستغلال طبقا للقانون الخاص، وهذا يؤدي إلى تغيير أحكامه وطرق إدارته للطبيعة الجديدة للمال¹.

ب- بالنسبة للمال المخصص

تقع على الجهة المستفيدة عدة التزامات²:

- الإلتزام بتسليم المال الذي خصص لها وإعداده إعدادا ملائما للغرض الذي رصد له.
- القيام بالصيانة الظاهرة للمال ودفع نفقتها.
- عدم إستعمال المال لأهداف أخرى غير التي خصص لها إذا كانت متعارضة مع الهدف.
- الإلتزام بدفع التعويض إذا كان التخصيص قد تم بمقابل.

ج- بالنسبة للجهة المخصص لها المال

بمجرد صدور قرار التخصيص تتسلم الجهة الإدارية الملك الذي تم تخصيصه لها والذي يخول لها سلطة إستخدامه في الأغراض التي صدر من أجلها قرار التخصيص³.

هذا بالنسبة للعقارات أما بالنسبة للمنقولات فيكون موضوع تخصيصها بمعرفة أملاك الدولة، على أن تكون الجهة المخصص لها هذه المنقولات قد قبلت بذلك، وتثبت عملية

1- راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91.

2- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 189.

3- عايلي رضوان، مرجع سابق، ص 109.

التخصيص بمحضر تعده إدارة أملاك الدولة حسب الحالة، على أن يوافق عليه الوالي إذا كانت مدة التخصيص تفوق ستة أشهر¹.

ثالثا: إلغاء التخصيص وإجراءاته

عندما يصبح الملك محل التخصيص لا يؤدي وظيفته ولا يفيد المصلحة المخصص لها يتم إلغاء تخصيصه لتتصرف فيه وتسييره إدارة أملاك الدولة بإحدى الطرق المدروسة سابقا، حيث نصت المادة 83 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 على: "إلغاء التخصيص عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملاك الوطنية قد أصبح لا يفيد نهائيا الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها".

إن إلغاء التخصيص هو تصرف إداري يثبت أن المال المخصص أصبح غير ذي منفعة للهيئة التي خصص لها. ويقصد به أيضا إنهاء الوضع تحت التصرف لملك عقاري تابع للأملاك الخاصة، إذا لم يعد مفيدا لسير المصلحة العمومية أو المؤسسة العمومية المخصص لها، أو إذا بقي غير مستعمل طيلة 03 سنوات على الأقل².

وهو العقد الذي من خلاله يثبت أن الملك التابع للأملاك الدولة أو الجماعات المحلية قد توقف تماما عن تقديم الخدمة، لسير المصلحة الوزارية أو الهيئة العمومية أو المصلحة التي كان مخصص لها، فيجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك الدولة التي تقوم بإلغاء تخصيصه وفي حالة رفض المصلحة المستفيدة من التخصيص تسليم العقار غير المستعمل لأكثر من 03 سنوات بإمكان إدارة أملاك الدولة بعد توجيه إعدار، القيام بحيازته تلقائيا³.

ومنه نستنتج شروط إلغاء التخصيص والتي تتمثل أساسا في عنصرين إثنين هما:

- فقدان الملك للفائدة التي خصص لها، وهي السير الحسن للمصلحة المخصص لها.
- إنتهاء مهام النفع العام أو التسيير المخولة للمصلحة المخصص لها العقار.

1- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 197.

2- مذكرة رقم 03439/م/م ع أ و/ع أ و/ع أ د المؤرخة في 22-08-1998، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

- راجع أيضا الفقرة الأولى من المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

3- راجع الفقرة الثالثة من المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 .

بالنسبة لقرار إلغاء تخصيص أملاك الدولة الخاصة، تصدر وفق الشروط والأشكال والإجراءات، التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية، أما بالنسبة لإلغاء قرار تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية أو الولاية، فإن ذلك يكون وفقا لمداولات المجلس الشعبي البلدي، ووفقا لمداولات المجلس الشعبي الولائي¹.

ويجب أن يشتمل قرار إلغاء التخصيص على الوثائق التالية:

- قرار التخصيص للعقار المعني صادر عن السلطة المؤهلة في ذلك
- تعريف وافي للعقار الملغى تخصيصه
- التوجيه الجديد للعقار الملغى تخصيصه
- كيفية تسليم هذا العقار إلى الإدارة صاحبة الملك الدولة، الولاية أو البلدية
- كذلك يمكن أن يوضح القرار الشروط المالية إن وجدت

وطبقا لأحكام المادة 88 من قانون الأملاك الوطنية، فإنه يجب تسليم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد إلغاء تخصيصها، للإدارة المكلفة بالأملاك أو الجماعات المحلية المالكة لها، وتتم المعاينة بناء على محضر حضوري².

أما عن الآثار المترتبة عن عملية إلغاء التخصيص، فهي تتمثل أساسا في عودة العقار ثانية إلى الإدارة المعنية، وهذه الأخيرة ملزمة مباشرة بعد تسليمها العقار الملغى تخصيصه بإعطاء التوجيه المناسب له في إطار التنظيم المعمول به، كإعادة تخصيصه أو ضمه إلى الأملاك العمومية أو تأجير، كما يمكنها أيضا إقتراح التنازل عنه إذا تبين لها عدم فعاليته لأية خدمة في تسيير المصالح العمومية³.

الفرع الثاني: تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

تخضع عمليات التأجير الواردة على الأملاك الخاصة التابعة للدولة لقانون الأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سلفا، أما تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

1- راجع المادة 84 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم .

2- راجع المادة 88 من القانون رقم 90/30 المعدل والمتمم .

3- راجع المادة 89 من القانون رقم 90/30 المعدل والمتمم .

التابعة للجماعات الإقليمية فتخضع للمجلس الشعبي المعني، والهدف من تأجير الأملاك الوطنية الخاصة هو تحقيق مداخيل لصالح الخزينة العمومية.

هذا وقد جاءت المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية المعدلة والمتممة بالمادة 26 من القانون رقم 14-08 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية، على أن الإيجار ينبغي أن يكون بمدة تتماشى وإهلاك الإستثمارات المزمع إنجازها، والتي تكون منشئة لحقوق عينية، ويكون الإيجار قابل للتنازل وفق الشروط المحددة في الشغل الخاص للأملاك العمومية المؤسسة لحقوق عينية طبقا للمواد 69 مكرر و 69 مكرر 2 و 69 مكرر 13.

في حين أن المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، أشارت إلى أن الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المخصصة أو غير المخصصة، ومهما كانت الجهة المخصص لها أو المسيرة لها، لا تستطيع تأجيرها لأشخاص طبيعية أو معنوية أو وضعها تحت تصرفهم، ولو بصفة مؤقتة من طرف إدارة أملاك الدولة، إلا بعد موافقة المصلحة المخصص لها عندما يكون الملك مخصص مسبقا².

كذلك المادة 90 من قانون الأملاك الوطنية المعدلة بالمادة 27 من القانون رقم 14-08 المذكور، حيث نصت على أنه يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الإستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة، إما مباشرة من طرف مصالح أملاك الدولة، وإما بتفويض في إطار تعاقد من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة، مؤهلة في هذا المجال ووفق الشروط والأشكال المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وتقوم السلطة المختصة بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية، في إطار اختصاصاتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما³.

1- راجع المواد 69 مكرر، 69 مكرر 2 و 69 مكرر 3 من القانون رقم 14-08 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 .

2- راجع المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

3- راجع المادة 90 من القانون رقم 30/90 المعدلة والمتممة بالمادة 27 من القانون رقم 14/08.

وتتجر العقارات عن طريق المزاد العلني بإستثناء تلك المعدة للإستعمال السكني، ويعود الإختصاص في إبرام العقود لإدارة أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة، سواء تلك التي تتولى تسييرها بنفسها أو كانت مخصصة، على أن العقود المبرمة في هذا الإطار تحرر بما يتفق مع دفتر الشروط المعد مسبقا والموافق عليه بموجب قرار يتخذه وزير المالية، يحدد دفتر الشروط البنود والشروط المتعلقة بعملية التأجير، لاسميا تلك المتعلقة بالأحكام المالية التي تحددها إدارة أملاك الدولة دون سواها¹.

أولا: تعريف عقد الإيجار وأركانه وأقسامه.

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع، حيث يتيح للمؤجر إستغلال ملكه ويتيح للمستأجر الإنتفاع بما لا يملك، نظمته المشرع في القانون المدني، كما أنه منظم بموجب نصوص قانونية خاصة، تبين أركانه وتميزه عن عقود أخرى مشابهة له وكذا أقسامه هذا بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة.

1- تعريفه

يعرف الإيجار وفق الأحكام العامة في القانون المدني بأنه، "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"². أما المشرع المصري فقد عرفه في المادة 588 من القانون المدني بقوله: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".

ويعرف أيضا بأنه عقد يمكن بمقتضاه لشخص عام أو خاص، الإستفادة من عقارات أو منقولات تابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة أو أحد جماعاتها المحلية، وفق إلتزامات معينة ولمدة محددة قانونا وفق دفتر الشروط³.

1- راجع المادتين 103 و105 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

2- المادة 467 من القانون المدني.

3- راجع المواد 19 و21 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12.

وهو أيضا "عقد تلتزم بمقتضاه الإدارة أن تمكن شخص آخر عام أو خاص من الإنتفاع بشيء معين وذلك لمدة محددة، مع إلزام المستأجر بدفع أجر محدد وإرجاع الشيء المنتفع به عند إنتهاء المدة المتفق عليها.¹

2- تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود المشابهة.

الغرض من مقارنة عقد الإيجار ببعض العقود الأخرى هو تحديده تحديدا دقيقا، حتى لا يلتبس بغيره من العقود، إذ أن خصائص عقد الإيجار تجعل منه عقدا مميزا عن غيره.

أ- تمييز عقد الإيجار المنظم في أحكام الشريعة العامة.

إن عقد الإيجار من عقود المبدلات أو المعاوضات المالية على إعتبار أن البذل هو العوض، فكونه يقع على منفعة الشيء المؤجر لا على ملكيته وهذا ما يميزه عن عقد البيع، إذ البيع يقع على الملكية لا على المنفعة، وكون المنفعة في الإيجار لقاء أجر معلوم فذلك يميزه عن عقد العارية، فالعارية من عقود التبرع التي لا يدفع المستعير فيها أجرا، وكون المستأجر يرد نفس العين المؤجرة عند إنتهاء الإيجار، فذلك يميز الإيجار عن عقد القرض، فالمقترض لا يرد نفس الشيء بل يرد مثله، وكون الإيجار يرد على شيء لا على عمل، فذلك يميزه عن كل من عقد المقاوله وعقد العمل وعقد الوكالة، فهذه العقود الثلاثة الأخيرة تقع على العمل، وما يميز الإيجار عن الوديعة أن المودع عنده لا ينتفع بالشيء بل يحافظ عليه.² وكما لاحظنا أن الفروق واضحة بين الإيجار والعقود الأخرى الخاضعة للأحكام العامة .

ب- تمييز عقد الإيجار المنظم في أحكام القوانين الخاصة.

يختلف عقد الإيجار للأملاك الوطنية الخاصة عن عقد الإيجار المنظم في أحكام التقنين المدني، كون أن هذا الأخير ينظم فقط عملية الإيجار الخاصة بالمساكن، وبالمحلات التجارية فلم ينظم بما فيه الكفاية في التقنين المدني، بحيث أنه يرجع في أساس تنظيمه إلى أحكام الإيجار المنظمة في القوانين الخاصة بتنظيم العقار، مهما كانت طبيعته القانونية سواء كان عقارا تابعا

1- عايلي رضوان، مرجع سابق، ص 111-112.

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد....، مرجع سابق، ص 21 .

للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية أو عقارا تابعا للأفراد، ولو أن أحكام القانون التجاري نصت على العقارات المعاد بيعها، كوسيلة لتحقيق وتشجيع الإستثمار¹

ونظام الإيجار يختلف عن نظام الإمتياز أو البيع للأملاك الوطنية الخاصة، كونه نظام محدود في إستغلاله، إذ أنه لا يمنح المستفيد منه حق إمتلاك الوعاء العقاري أو العين المؤجرة وإنما فقط يتحصل على حق الإنتفاع، الذي لا يؤدي بالضرورة للملكية، ومن هنا تتلخص الخصائص الأساسية لعقد الإيجار كونه محدد المدة، يربط حق إنتفاع العقار، يمنح لشخص طبيعي أو معنوي، عقد يكون إبرامه مقابل دفع أجرة، عقد شخصي يحق للمنتفع به فقط².

أما عقد الإمتياز فيستند إلى فكرة الإنتفاع، ويستفيد منه شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص ويرتب هذا الأخير الأحكام التالية³:

- عقد يرد على حق عيني عقاري
- عقد محدد المدة
- عقد يربط حق إنتفاع، ويقع على الأملاك الخاصة للدولة الغير مخصصة
- عقد يستفيد منه شخص طبيعي أو معنوي، مقيم أو غير مقيم، شرط دفع الأتاوة السنوية.
- إن عقود إيجار الأوعية العقارية صناعية أو فلاحية أو سياحية، تقتضي إيجاد آليات قانونية تنظمها، من خلال النص على ذلك في أحكام التقنين المدني، كونه الإطار القانوني العام المنظم لعقود التصرف، والمقارنة بين عقد الإيجار والإمتياز تتجلى في النقاط التالية:
- يعتبران من عقود المعاوضة، أي يكونان مقابل دفع أجرة وهي عقود محددة المدة
- عقد الإيجار عمل من أعمال الإدارة لا يمس بأصل الملكية، على عكس عقود الإمتياز فيتجاوز أعمال الإدارة، كون مدته طويلة قد تصل إلى 99 سنة، ويمكن أن يكون الإيجار طويل المدة أقصاها 65 سنة، وفي هذه الحالة يصبح عقد الامتياز وعقد الإيجار متشابهين.
- الإيجار حق شخصي وفي الإيجارات الطويلة المدى قد يتحول إلى تنازل، شرط إلزامية إشهاره في المحافظة العقارية، أما الإمتياز فهو حق عيني غير قابل للتحويل إلى تنازل.

1- راجع الفقرة الثانية من المادة 169 من الامر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.

2- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط2، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 71 .

3- بوجردة مخلوف، المرجع السابق ، ص 69-70 .

3- أركان عقد الإيجار

أ- التراضي

هو تطابق الإيجاب والقبول، والإيجاب هنا يمكن أن يصدر من طرف السلطة الرئيسية التي يريد الشخص أن يتعاقد مع أحد أطرافها، والتي يخول القانون له سلطة إبرام هذا العقد، أو من طرف هيئة عمومية مختصة مؤهلة في هذا المجال، سواء كانت أملاك وطنية خاصة تابعة للدولة أو تابعة للجماعات الإقليمية أو للهيئات التابعة لهم¹.

فالتراضي هو تطابق إرادتين مختلفتين، أي تطابق الإيجاب والقبول الذي يمكن أن يصدر من الإدارة نفسها أو من الطرف الذي يريد أن يتعاقد معها، ويمثل الدولة والهيئات العامة المتعاقدة إدارة أملاك الدولة²، أما الجماعات المحلية فيمثلها الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة.

ب- المحل

المحل في عقد إيجار الأملاك الوطنية الخاصة هو بالنسبة للمستأجر بذل الأجرة وبالنسبة للإدارة العقار أو المنقول.

➤ - بالنسبة للمستأجر

كل مستأجر للأملاك الوطنية الخاصة يلزم بدفع الإيجار، التي تدفع بين يدي رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا، ويكون ملزما من يوم استقرار المزاد عليه بدفع كافة الضرائب والرسوم المتعلقة بالعقار، والمساهمات التي تثقل العقار حاليا أو في المستقبل³.

ويجب أن يناسب ثمن تأجير الأملاك الوطنية الخاصة قيمة العقار الإيجارية الحقيقية التي تتكون من مبلغ الإيجار الرئيسي والتكاليف الإيجارية، وفي حساب مبلغ الإيجار يجب التفريق بين مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الاستعمال السكني، وحساب مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الاستعمال غير السكني، أما التكاليف الإيجارية تتكون من مجموعة النفقات التي يتحملها

1- راجع المادة 90 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 14-08.

2- راجع المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

3- شامة سماعين، مرجع سابق، ص 81-82.

المستأجر، وتغطي ملف الأشغال والخدمات اللازمة، لبقاء وصيانة الأجزاء المشتركة بين كل المستفيدين من الإيجار¹.

➤ - بالنسبة للإدارة

كل ملك تختص إدارة الأملاك الوطنية بإدارته وتسييره، يمكن أن يكون محل للإيجار وهذه الأملاك حسب قانون الأملاك الوطنية، أو المرسوم التنفيذي رقم 12-427 هي أملاك وطنية خاصة، لأن الأملاك العامة غير خاضعة للإيجار أو غيره كونها لا تؤدي وظيفة تجارية وقبل صدور هذين القانونين، صدر المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20-06-1989 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها²، وهذه الأملاك حسب طبيعتها ووصفها القانوني، نذكر منها³:

- الأملاك الخاصة للدولة، التي تسييرها مباشرة سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة لمصلحة عمومية، ومهما تكن المصلحة التي تحوزها أو تستعملها.
- الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ذات الإستعمال السكني أساسا والمسيرة بتقويض، في إطار تعاقد من طرف الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال.
- العقارات التي تنتفع بها الدولة أو تحوزها بأي صفة من الصفات، ولا تكون مالكة لها تخضع للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية على تأجير الأملاك التي تملكها الدولة، وتستثنى من ذلك العقارات التي تسييرها الدولة لحساب الغير أو تكون محجوزة أو في طريق التصفية.
- يخضع تجديد عقود تأجير العقارات أو المحلات ذات الإستعمال التجاري والصناعي والحرفي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة، للقوانين والتنظيمات السارية على علاقات المؤجرين بالمستأجرين⁴.

1- عايلي رضوان، مرجع سابق، ص 116-117.

2- الجريدة الرسمية، عدد 26، لسنة 1989.

3- لقاء مع السيد/ هوم فريد، رئيس بالنيابة لمفتشية أملاك الدولة تبسة، بتاريخ: 2021/03/15

4- راجع المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

أما بالنسبة للثمن في عقد الإيجار تحدده إدارة أملاك الدولة بعد إستشارة الإدارة المكلفة بالتجارة، وإذا كان العقار أو المنقول تابعا للجماعات المحلية فهي من تقوم بتحديد الثمن، مع تقديم إستشارة إلى إدارة أملاك الدولة.

ج- مدة عقد الإيجار

بالنسبة لتأجير العقارات التابعة للدولة فتأجر لمدة أقصاها (65 سنة) محددة وفقا لطبيعة الإستثمار، وتحدد المدة والحقوق والواجبات، وكذا كيفيات الفسخ في عقد الإيجار¹.

وينص دفتر الشروط على أن التأجير عن طريق المزاد يتم إما بالمزايدات الشفوية أو بالتعهدات المختومة، أما في ظل المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي جاء بأحكام جديدة منها المدة التي يكون أقصاها (65) سنة، وكذلك إمكانية رهن الحقوق والمنشآت والبنيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري إلا لضمان القرض، ويمكن تحويل الإيجار إلى تنازل بمجرد إنجاز المشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط، وبناء على طلب المستأجر تحدد دفاتر شروط نموذجية، يوافق عليها بقرار من الوزير المكلف بالمالية، البنود والشروط التي ترتبط بالتأجيرات والإيجارات الممنوحة بعد المزاد العلني أو بالتراضي، المنشئة أولا لحقوق عينية متعلقة بهذه العقارات في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما².

ويمكن للدولة وللمستأجر أيضا أن يوقعا عقد الإيجار عند إنقضاء كل فترة، بناء على طلب المستأجر، وتجديد الإيجار يكون بقيمة إيجاريه معينة، ويفسخ عقد الإيجار بإشعار قبل ستة أشهر برسالة موصى عليها مع إشعار الإستلام، غير أنه إذا شيد بنيات ولو برخصة من الإدارة يجب هدمها ورد الأماكن إلى حالتها الأولى على نفقته، هذا في حالة عدم إمكانية تحويل الإيجار إلى تنازل³.

4- أقسام الإيجار

أ- الإيجار بالتراضي

1- راجع الفقرة الثالثة من المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

2- راجع الفقرة الأولى من المادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 .

3- راجع المادة 107 من المرسوم التنفيذي 427/12.

يجب أن يناسب ثمن التأجير بالتراضي للأملاك قيمة العقار الإيجارية العينية من خلال أسعار السوق المحلي، مع مراعاة الإستعمال الذي يخصص لهذا العقار والأعباء المفروضة على المستأجر إن إقتضى الأمر، يخضع هذا النوع من الإيجار لأحكام القانون المدني والتجاري، ويضم هذا النوع العقارات والمحلات المؤجرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإداري أو التجاري والجمعيات والمنظمات¹.

ب- الإيجار بالمزاد العلني

يتم الإيجار عن طريق المزاد العلني فيما يتعلق بالمحلات ذات الإستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، ويتم الإعلان عن المزايدة ومكان إجرائها عن طريق الإشهار بالنشر في الجرائد والملصقات في الأماكن العمومية، ويتضمن الإعلان تحديد طبيعة العقار المراد تأجيره ومكان وجوده وكل المعلومات المتصلة به، بالإضافة إلى تحديد السعر الإبتدائي للإيجار المقترح من طرف الإدارة المعنية بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، تحرر الإدارة عقد الإيجار لفائدة المزايد الأخير الذي رسى عليه المزاد².

ج- الإيجار الإداري

هذا النوع من الإيجار له الطابع الإجتماعي، ويتعلق أساسا بالعقارات المستعملة كسكنات من قبل الأفراد، حيث يخضع هذا الإيجار للأحكام والقواعد التي تضبط إيجار المساكن التابعة للدولة والجماعات المحلية، وكذا المراسيم المتضمنة تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الإستعمال الرئيسي في السكن، التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات التابعة لها³.

1- راجع المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

2- راجع المادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

3- المرسوم التنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 1989/06/20، يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية، ج ر عدد 26، بتاريخ 1989/06/28 .

- المرسوم التنفيذي رقم 35/96 المؤرخ في 1996/01/15، المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات التابعة لها، ج ر عدد 4 بتاريخ 1996/02/20.

ثانيا: إجراءات تأجير الأملاك الوطنية الخاصة وآثار العقد

يمكن تأجير الأملاك الوطنية الخاصة بالتراضي أو بالمزاد العلني كما أنه يوجد تأجير إداري، ويكون كل نوع حسب الحالة، ليطم بعد ذلك إبرام عقد الإيجار الذي تترتب عنه آثار هامة تتمثل في الإلتزامات المتبادلة المترتبة على الطرفين، فإلتزام أحدهما يعتبر بمثابة حق بالنسبة للطرف الآخر.

طبقا لأحكام المادة 90 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، "تقوم الهيئات المعنية بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ذات الإستعمال السكني أساسا والمسيرة بتقويض، في إطار تعاقد من طرف الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال".

بالإضافة إلى قانون الاملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 12-427، هناك مجموعة من الأحكام والإجراءات منصوص عليها في قوانين ومراسيم أخرى تحدد كيفية الإيجار من أهمها الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم¹ المتعلق بتأجير العقارات أو المحلات ذات الإستعمال السكني أو الصناعي أو الحرفي.

حيث نصت المادة 170 من هذا القانون، على أن أحكام الإيجار التجاري تطبق كذلك على إيجار المحلات، والعمارات المملوكة للدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية، وعليه فإن إيجارات الدولة خاضعة لإجراءات القانون الخاص، والتنظيمات السارية على علاقات المؤجرين بالمستأجرين².

فيمكن للدولة أن تؤجر محلاتها التجارية للغير، قصد إستمرار نشاط هذه المحلات وهذا العقد يجب إفراغه في الشكل الرسمي، وعليه فالمستأجر يتحول إلى تاجر ويلتزم بكل إلتزامات التاجر، أما المبلغ تحدده إدارة أملاك الدولة بعد إستشارة الإدارة المكلفة بالتجارة وكذلك يمكن

1- الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975.

2 - راجع المادة 170 من القانون التجاري.

تأجير الأملاك الوطنية الخاصة للهيئات الدولية والقنصلية التي تكون الجزائر عضوا فيها، بشرط إحترام مبدأ المعاملة بالمثل¹.

ويجب تجسيد العقد في شكل نموذج محدد سلفا طبقا للمادة 104 من نفس المرسوم التي تنص على أنه: "يحدد عقد الإيجار المعد وفق شكل نموذجي محدد بقرار من وزير المالية حقوق وواجبات الأطراف وكيفيات دفع مستحقات الإيجار، وشروط الفسخ وكيفيات تحويل الإيجار إلى تنازل، عند الإقتضاء، وكذلك كيفيات حساب سعر التنازل"، ومن هنا تتخلص الخصائص الأساسية لعقد الإيجار، أنه عقد شخصي، محدد المدة، مقابل دفع أجرة يرتب حق الإنتفاع ويمنح لشخص طبيعي أو معنوي².

مما سبق يتضح لنا أن الإيجار طبقا للقواعد العامة، يتم بموجب عقد بين المؤجر والمستأجر، وبالرجوع لتأجير الأملاك الوطنية الخاصة نجد أن المشروع قد حدد لها إجراءات خاصة، نظرا لطبيعة هذه الأملاك، وما يميز هذا العقد هو أن العلاقة الإيجارية التي تنظمه تخضع لنظام خاص، حسب المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقا "يخضع تجديد عقود تأجير العقارات أو المحلات ذات الإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للقوانين والتنظيمات المعمول بها والتي تحكم علاقات المؤجرين بالمستأجرين".

1- الإجراءات

يوجه إلى الوالي رسالة موصى عليها، كل طلب إستئجار بالتراضي ملحق تابع للأملاك الخاصة للدولة، يرمي إلى إنشاء مشروع، وفي حالة عقار غير مبني، يرفق الطلب بـ³:

- موقع ومشتملات ومساحة الوعاء موضوع الطلب
- وجهة و طبيعة وتكلفة الأشغال المزمع إنجازها
- خريطة موقع الإنشاء ومخططات التجهيزات المزمع إنجازها

1- يحيوي أعمر، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 144.

- المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

2- بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 71 .

3- راجع المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427.

- رزنامة إنجاز البناية أو الأشغال والتاريخ المحدد لوضعها حيز الاستعمال
- كيفية الصيانة المقررة
- الكيفيات المقترحة لمتابعة المشروع والتجهيز وتأثيرها على البيئة
- عند الإقتضاء، طبيعة العمليات الضرورية لقابلية إنقلاب التعديلات المحدثّة في الوسط الطبيعي والموقع، وكذا إعادته إلى حالته الأصلية أو الترميم أو إعادة التأهيل المواقع عند نهاية السند أو نهاية الاستعمال.

تقوم لجنة ولائية، تحدد تشكيلتها حسب طبيعة وأهمية المشروع، بموجب قرار من الوالي بإعطاء رأي لكل طلب تأجير، بعد دراسة الملف وتقييم الأثر الإقتصادي للمشروع¹.

يلزم القانون بإبرام عقد الإيجار ودفع قيمته عن كل عقار، مهما كان وجه إستعماله أو موقعه، تملكه سواء الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات والهيئات التابعة لهم، ويحتل هذا العقار أو يستغله كل شخص طبيعي أو معنوي، عمومي أو خاص.

وقد تم تحديد مبلغ الإيجار وكيفيات دفعه، ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20-06-1989، يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية، وقد أستثنيت من أحكام هذا المرسوم العقارات²:

- ذات الوجهة السياحية أو التي تتطوي على فائدة خاصة بالنشاط السياحي
- المخصصة للممثليات الدبلوماسية والقنصلية
- المصنفة كمباني تاريخية
- الخاضعة لأحكام خاصة عند الإقتضاء
- التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية

في هذا الإطار يمكننا تحديد الإيجار الرئيسي والتكاليف على النحو التالي:

1- راجع الفقرة الأخيرة من المادة 105 من المرسوم التنفيذي 12-427 .

2- ج ر عدد 26، بتاريخ 1989/06/28.

أ- بالنسبة للعقارات السكنية، يحسب مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الإستعمال السكني على أساس العلاقة التالية: أ.ر.س = ق.أ.م × م.م × ط.م × ح.م × ع.ر

أ.ر.س: مبلغ الإيجار الرئيسي للعقارات ذات الإستعمالات السكنية

ق.أ.م: القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع، والتي تحدد بقرارات وزارية مشتركة بين وزير السكن، وزير المالية، وزير التجارة ووزير الداخلية، تكون هذه المبالغ قابلة للمراجعة كل سنتين.

م.م: مساحة المحل

ط.م: المنطقة والمنطقة الفرعية التي يقع فيها التجمع السكني الموجود فيه المسكن أو المنطقة (معامل التهيئة العمرانية)

ح.م: موقع الحي الذي يوجد فيه المسكن (معامل الموقع)

ع.ر: عناصر أسباب الراحة والرفاهة التي يحتويها السكن

أما فيما يخص التكاليف الإيجارية فهي تتكون من النفقات التي يتحملها المستأجر وتغطي مبلغ الأشغال والخدمات اللازمة لبقاء الأجزاء المشتركة في حالة صلاحية السكن.

ب- بالنسبة للعقارات ذات الاستعمال التجاري، الحرفي أو المهني، يحسب المبلغ الرئيسي للمحلات ذات الإستعمال غير السكني، أي التي يمارس فيها نشاط تجاري، مهني أو حرفي على

أساس العلاقة التالية: أ.ر.م = ق.أ.م × م.م × ط.م × ح.م × ن.م

أ.ر.م: القيمة الإيجارية الرئيسية للعقارات ذات الإستعمال غير السكني

ق.أ.م: القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع

م.م: مساحة المحل

ط.م: المنطقة والمنطقة الفرعية (معامل التهيئة العمرانية)

ح.م: موقع الحي الذي يوجد فيه المحل (معامل الموقع)

ن.م: نوع النشاط الممارس في المحل (معامل النشاط)

وتطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20-06-1989 المذكور، يصرح بمبلغ الإيجار في عقد الإيجار أو إتفاقية الكراء، ويبلغ كل مستأجر بمراجعة مبالغ الإيجار التي تحصل عن طريق إرسال سجل.

2- آثار عقد الإيجار

عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، حيث توجد إلتزامات متقابلة تقع على عاتق كل من الطرفين، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة وبإجراء الإصلاحات الضرورية في العين، كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة وبإجراء الترميمات التأجيرية وتختص إدارة أملاك الدولة وحدها بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير، وفقا لطبيعة النشاط والمنشآت المزمع إنجازها.

أ- سلطات الإدارة المتعاقدة في مواجهة المتعاقد معا

- تمتع الإدارة بمركز متميز في مواجهة المتعاقد معها، وذلك بهدف تحقيق المصلحة العامة من خلال عقد التأجير المعد من طرف إدارة أملاك الدولة، والمتضمن¹:
- عدم الإيجار من الباطن تحت طائلة الفسخ، ما عدا الإيجارات التي لها علاقة بنشاطه
 - عدم إستعمال الأراضي لوجهة غير تلك المدونة في العقد
 - تختص إدارة أملاك الدولة والسلطات المختصة بتسيير أملاك الولاية والبلدية وحدها، بتحديد الشروط المالية لتأجير الأملاك الوطنية الخاصة، بإستثناء الأملاك العقارية التابعة لها ذات الإستعمال السكني والمسيرة بتفويض، في إطار تعاقد من طرف الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول.
 - تحديد مدة الإيجار، وكذلك شروط تحويل الإيجار إلى تنازل
 - يمكن عند الإقتضاء، تجديد الإيجار بقيمة إيجارية محينة، بناء على طلب المستأجر
 - تحصيل بدل الإيجار من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة، بكل طرق التحصيل
 - فسخ التأجير، عقب إشعار قبلي يرسل إلى المستأجرين قبل (6) أشهر، إذا تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة في إسترجاعها للوفاء بإحتياجات مصالحها الخاصة ماعدا الحالات التي تفرضها المصلحة العامة، وتكتسي فائدة أكيدة للجماعات الوطنية.

1- راجع المادتين 103، 107 و 111 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

- الفسخ بقوة القانون لعقد الإيجار من طرف الهيئة القضائية المختصة، بطلب من مدير أملاك الدولة، إزاء كل تقصير من المستأجر لما هو وارد في دفتر الشروط.
- تحدد تعويض الإنتفاع، الذي يجب أن يدفعه من يشغلون قانونا المحال التي تملكها الدولة وتكون مخصصة كليا أو جزئيا للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- على الشاغل إخلاء الأماكن عند إنتهاء المدة المحددة في العقد، إذا لم يجدده أو كان غير قابل للتحويل إلى تنازل، وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية بمجرد إتمام الهدف وللمستأجر الحق في التعويض وفقا للمدة المتبقية ولاهلاك التجهيزات، إذا كان الفسخ من طرف الإدارة لأسباب المنفعة العامة.

ب- حقوق المتعاقد مع الإدارة

لا بد من الحفاظ على حقوق المتعاقد مع الإدارة عند تنفيذ العقد مقابل السلطات التي تتمتع بها الإدارة، وإذا كانت الإدارة تسعى دائما من إبرام عقد التأجير، إلى تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بأنواعها، وتأمين إستعمالها في إطار صارم و تحقيق المصلحة العامة، فإن المتعاقد مع الإدارة يسعى دوما إلى تحقيق مصلحته الخاصة، المتمثلة في تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح، ومن بين هذه الحقوق نذكر¹:

- إلزام الإدارة بتسليم العين المؤجرة سواء إدارة أملاك الدولة أو غيرها
- للمستأجر الحق في طلب تجديد عقد الإيجار إذا كان ذلك ضروريا
- للمستأجر الحق في المطالبة بتحويل الإيجار إلى تنازل، بمجرد إنجاز المشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط
- للمستأجر الحق في إنشاء حقوق عينية على المنشآت والبنائات والتجهيزات، وذلك لمدة الإيجار، ويخضع لأحكام المواد 69 مكرر و 69 مكرر 2 و 69 مكرر 3 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، حيث يمارس المستأجر الحقوق والواجبات ككل مالك ويمكنه:
- إنشاء بنايات وإنجاز كل عملية توسعة بنايات الإستغلال المرتبطة بالنشاط، بالتطابق مع دفتر الشروط وقواعد التهيئة والتعمير، المنصوص عليها في القانون والتنظيمات المعمول بها.

1- راجع المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

- ممارسة النشاطات المذكورة في عقد الإيجار
- القيام بصيانة المنشآت والتجهيزات
- منح إيجارات الآخرين الذين لديهم علاقة بنشاطه
- للمستأجر الحق في أن ينشئ رهونا على الأملاك المنجزة على الملحق التابع للأملاك الوطنية الخاصة موضوع الإيجار، لضمان فقط القروض التي يتحصل عليها لتمويل الإنجاز أو تعديل أو توسعة المنشآت المقررة في عقد الإيجار، هذا الحق الحصري للمستأجر غير قابل للتنازل والتحول إلا ضمن الشروط والحدود المبينة في المواد 69 مكرر، 69 مكرر 1، 69 مكرر 2 و 69 مكرر 3 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم¹.

فيما يتعلق بمنازعات عقود إيجار الأملاك الوطنية الخاصة، يرى الأستاذ محيو أحمد أن عقود الإيجار التي تبرمها الأشخاص المعنوية العامة التقليدية تخضع لأحكام القانون الخاص الذي تخضع له عقود الخواص في مسائل الإيجار، وليس هناك من مبرر لتمييز عقود الأشخاص العامة بأحكام مميزة، لأن الإدارة هنا تظهر مجردة من السلطة ولا تختلف عن أي شخص خاص وهو يؤجر أو يستأجر الممتلكات، وأما فيما يتعلق بالإيجارات التي تخضع عادة لقواعد القانون الخاص (المواد 467 وما بعدها من القانون المدني)، فإنه من الأنسب منح الإختصاص إلى قاضي وحيد يقوم بفصل المنازعات، لكي لا يؤدي وجود شخص عام كطرف في الدعوى إلى سحب النزاع من القاضي العادي، تحتم إيراد إستثناء على القاعدة العامة وأصبحت المحكمة مختصة لوحدها في النزاع².

المطلب الثاني: الإمتياز

الإمتياز هو طريقة لتسيير وإستعمال العقارات التابعة للدولة، المقررة من طرف المشرع أمام بعض المتطلبات الإقتصادية والإجتماعية لاسيما ترقية الإستثمار، وهو النظام الذي تخول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية حق إستعمال أملاك عقارية وفي بعض الأحيان أملاك منقولة تابعة لها لفائدة فئات معينة ولمدة محددة، مجانا أو بمقابل إتاوة سنوية يدفعها المستفيد ويعتبر

1- راجع المواد 69 إلى 69 مكرر 3 من القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30.

2- محيو أحمد، المنازعات الادارية، ص 112 .

نظام الإمتياز طريقا من طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وهو في الأصل طريقة من طرق إستعمال الأملاك الوطنية العمومية، وجوهر التفرقة بين الحالتين هو أنه إذا ما تعلق الأمر بأملاك وطنية خاصة وبتحقيق شروط معينة قد يتحول هذا الإمتياز إلى تنازل، ولكن بصور الأمر 04-08، الذي منع قابلية تحويله إلى تنازل، فأصبحت متشابهين¹.

ونظام الإمتياز إما أن يأخذ شكلا تعاقديا أو يمنح في شكل قرار إداري، ويثور التساؤل حول نظرة القانون الجزائري لنظام الإمتياز، فمن المسلم به فقها أن نظام الإمتياز يأخذ شكلا تعاقديا بكل ما تحمله العبارة من معان، ولو في قسم منه كونه يحوي نوعين من الشروط شروط تعاقدية تخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، وأخرى تنظيمية تتجلى في دفاتر الشروط، لكنه أفرغه بصفة شبه كلية من محتواه التعاقدي، بالنص على صدوره في شكل قرار إداري تارة وبطغيان الطابع التنظيمي على الجانب التعاقدي تارة أخرى، بإعتبار أن إرادة طرفي العقد تنصب على الموافقة على ما ينص عليه دفتر الشروط، وتعتبر قوانين المالية المختلفة مصدر تنظيم عقود الإمتياز، فقد أكدت على إمكانية منح أوعية عقارية، سواء كان ذلك عقار صناعي، سياحي أو فلاحي².

ويختلف حق الإمتياز الممنوح في الأملاك الوطنية الخاصة عن ذلك الموجود في القانون المدني، فالإمتياز في ظل القانون المدني، يعرف على أنه أولوية يقرها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون إلا بمقتضى نص في القانون، فلا ينشأ الإمتياز بإتفاق الأفراد أو بحكم القاضي³.

وهو حق عيني يخول لصاحبه سلطة مباشرة، يقرها القانون لأصحاب الديون الممتازة مراعاة منه لصفات ديونهم، ويقع على جميع منقولات المدين وعقاراته، أو على منقول معين أو على عقار معين منها⁴. أما الإمتياز في ظل قانون الأملاك الوطنية، يعرف على أنه ذلك العقد

1- شرفي حسان، مرجع سابق، ص 137.

- الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01-09-2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، لسنة 2008 .

2- بن علي حميد، مفهوم ومحتوى العقد الإداري في القضاء الإداري الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، 2001، ص 38 .

3- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2000، ص 290 .

4- محمد وحيد الدين سيوار، شرح القانون المدني -الحقوق العينية التبعية-، دار الثقافة للنشر و التوزيع، القاهرة، ط3، ص 283 .

الذي تمنحه الدولة قصد إنجاز مشروع إستثماري، ويكون ذلك في الأراضي التابعة لأملكها الخاصة، كما تمنحه أيضا قصد إستيعاب مشروع إستثماري¹.

ويعرف أيضا بأنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة حق إنتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة لمدة معينة، شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم، لتستعمل تلك الأرض في إنجاز مشروع إستثماري². بحيث يمكن بموجبه إستغلال المستثمر للعقار لفترة زمنية محددة، مقابل دفعه إتاوة سنوية جراء الإنتفاع به.

وعليه يمكن إستنتاج جملة من النقاط المشتركة والفوارق، بين الإمتياز في القانون المدني والإمتياز في قانون الأملاك الوطنية هي:

- أن كلاهما لا يكونان إلا بنص قانوني
- يرد الإمتياز في كلا القانونين على العقارات والمنقولات
- حق الإمتياز في القانون المدني من أجل إستيفاء دين ويكون للدائن الممتاز الأولوية والأفضلية أما في قانون الأملاك الوطنية فالإمتياز يكون قصد الإستثمار

إذا فالإستثمار هو الهدف الرئيسي للإمتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة، سواء في الميدان الصناعي أو الفلاحي أو الترقية العقارية، كلها تهدف إلى تحقيق إيرادات للخزينة العمومية وتحقيق التنمية الإقتصادية، التي بالضرورة تنعكس على الجانب الإجتماعي.

الفرع الأول: منح الإمتياز في إطار الإستثمار الوطني الخاص

عقود الإمتياز الممنوحة للمستثمرين بغرض إنجاز مشاريعهم الإستثمارية المختلفة، هي عبارة عن صيغ قانونية يتم بموجبها إبرام عقود ثنائية بين المستثمر والإدارة، وحق الإمتياز يسهل للمستثمر الحصول لدى الهيئات الإدارية على رخصة البناء في آجال معقولة، مع إمكانية حصوله على قرض عقاري من الهيئات المصرفية.

1- كحيل نعيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، في ظل القانون 03/10، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 221 .

2- بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 69 .

إن العقار الخاص التابع للدولة، هو الذي يكون محل التصرف فيه بمنحة وفقا لنظام الإمتياز¹، وهذا ما يقتضي توفير كل المعلومات الأساسية المتعلقة بالأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تكون موجهة للإستثمار العام بقصد إنجاز مختلف المشاريع الإستثمارية ذات الطبيعة التنموية، وبالتالي تخصيصها للإستثمار بصفة دائمة مما يساعد المستثمرين على جلب مختلف مشاريعهم الإستثمارية، إن توجيه الأملاك الخاصة للدولة للإستثمار الخاص هو بقصد القضاء على إشكالية ندرة العقار خاصة الموجه للإستثمار، بحيث أنه يمكن للهيئات الإدارية المعنية منح هذه الأملاك بموجب عقد إمتياز، بشرط إحترام القوانين والأنظمة المنظمة لها²، ويمكن أن يكون في شكل منح إمتياز في إطار الإستثمار الصناعي أو السياحي.

أولا : منح الإمتياز في إطار الإستثمار الصناعي والترقية العقارية

يمنح الإمتياز في مجال العقار الصناعي في مفهوم المادة 3 من الأمر رقم 08-04 لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين التابعين للقانون الخاص وأن يكون المشارك في المزاد العلني المتعلق بمنح الإمتياز له موطنا معروفا، وأن يكون ميسورا ماليا، ومتمتع بالحقوق المدنية، ولم يشترط توافر الجنسية الجزائرية، بمعنى يمكن للأجانب إستغلال العقار الصناعي³.

وبالنسبة للمستثمر السياحي، فيقدم ملفه إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لدراسته وإبداء الرأي بالموافقة أو الرفض، ففي حالة الموافقة عليه يرسل الملف إلى الوالي لإصدار قرار منح الإمتياز، ويجب أن يشتمل هذا الملف على⁴:

- موقع الأراضي داخل المنطقة العمرانية
- سعر بيع الأراضي أو مبلغ الإمتياز
- مساحة أراضي وإمتيازات التهيئة الناتجة عنها

1- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 96 .

2- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون - فرع قانون الأعمال-، جامعة بومرداس، كلية الحقوق 2009، ص 37-38 .

3- كحيل نعيمة، مرجع سابق، ص 222 .

4- بلعبيبات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 7، جوان 2012، ص 234

- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الإستثمار
- المداخل والروابط بالشبكات وكذا الإرتقاقات
- الإعلانات والدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة

ونميز مرحلتين وهما، منح إمتياز قابل للتنازل وغير قابل للتنازل

1- مرحلة منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

في السابق كانت الدولة تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للمستثمرين وفقا للمادة 161 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992¹، لكن هذه الطريقة جعلت بعض المستفيدين يمارسون المضاربة بشأن هذه العقارات دون أن يعملوا على تحقيق مشاريعهم الإستثمارية، ولأجل وضع حد لهذه الممارسات قررت الإدارة اللجوء إلى نظام الإمتياز (الإمتياز الممنوح الأراضي لإنجاز مشروع إستثماري)، وهو مفهوم لم يتم تحديده بالشكل الكافي، والذي ظهر لأول مرة في المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05-10-1993 المتعلق بترقية الإستثمار، لا سيما المادة 23 منه².

كما أجرى المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29-12-1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994³، عدة تعديلات هامة فيما يخص التعليمات المعمول بها، وإلى هنا أقرت من جهة المادة 118 إلغاء المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992، وتصرح من جهة أخرى المادة 117 بمفهوم جديد للشروط والكيفيات المتعلقة بالتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي جاءت بثلاث مستويات للتعديل، عممت نظام الإمتياز على كافة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، دون النظر إلى موقعها في المناطق الخاصة هذا من جهة، ومن جهة أخرى لم توضح كيفيات الإمتياز (بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني) لذلك وطبقا لهذه المادة يمكن للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أن تمنح لهيئات عمومية أو الموجهة للصالح العام

1- ج ر عدد 65، لسنة 1992 .

2- الجريدة الرسمية عدد 64، لسنة 1993 .

- راجع المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 .

3- الجريدة الرسمية عدد 88، لسنة 1993 .

الجمعيات غير السياسية¹، المؤسسة العمومية ذات الطابع الإقتصادي والأشخاص المعنوية والطبيعة للقانون الخاص، والتي تكون أساس للمصالح ذات المنفعة العامة وكذا لإنجاز مشاريع تجهيز أو استثمار، المتابعة في إطار سياسة التنمية الوطنية، وهذه القواعد المذكورة في قانون المالية لسنة 1994 ستكون موضوع تعديل بدورها على أساس قانون خاص وصدر المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17-10-1994 المتعلق بمنح إمتياز الأراضي الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار².

لكن المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المذكور، تتكلم على إمتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية لا على إمتياز حق الإنتفاع بقطعة أرضية، وعدم التناقص هذا قد يشير بعض المشاكل في حالة ما إذا طالب المستفيد تحويل الإمتياز إلى تنازل، كما تنص على ذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي نفسه والمادة 05 من دفتر الشروط الملحق به، غير أن المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31-12-1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998³، صرحت بإمكانية التنازل عن القطعة الأرضية محل الإمتياز وكذلك نصت على أن الإستثمار يكون بالمزاد العلني بعد أن كان يتم بالتراضي⁴.

ونصت المادة 148 من الأمر 95-27 المؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية 1996⁵ المعدل لأحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 المذكور سابقا، على إضافة حق آخر للمستفيدين من الأراضي الممنوحة، وعليه فالإمتياز "يسمح بالإضافة إلى ذلك بإنشاء رهن يمس بحق عيني عقاري ناتج عن الإمتياز لصالح هيئات القرض، وكذا البناءات المراد إنجازها على هذه الأراضي وهذا ضمنا للقروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المتبع"، هذا الإجراء الذي يسمح لصاحب الإمتياز برهن الأرض محل الإمتياز ضمنا للقروض الممنوحة له من طرف هيئات القرض، وي طرح هو الآخر بعض التساؤلات "لأن القدرة على رهن ملك لا يكون نظريا إلا

1- المرسوم التنفيذي رقم 93-156 المؤرخ في 07/07/1993، يتعلق بمنح الجمعيات والمنظمات ذات الطابع الاجتماعي إمتياز حق الإنتفاع بالممتلكات التابعة للأملاك الوطنية، ج ر عدد 45، لسنة 1993.

2- الجريدة الرسمية عدد 67، لسنة 1994.

3- الجريدة الرسمية عدد 69، لسنة 1997.

4- بلعبيبات مراد، مرجع سابق، ص 235.

5- الجريدة الرسمية عدد 58، لسنة 1995.

لصاحب الملك بمعنى الدولة هنا أيضا في هذا المنظور " فعقد الإمتياز يكتفي من المفروض بمنح حق إستعمال بسيط لصاحب الإمتياز، هذا الحق الشرعي لا يسمح له برهن ملك ليس مملوكا له¹.

بسبب الصعوبات والخروق وضعت إجراءات جديدة تم إتخاذها من أجل الحفاظ على الأملاك الوطنية، وكذا شروط إستعمال المساحات المعمارية والقبالة للتعمير، ولذلك التنازل بالتراضي أصبح ممنوعا، لصالح الخواص من أجل الأغراض الشخصية، فقطع الأراضي الواقعة في المناطق الحضرية والتي تشكل جيوب عقارية ذات قيمة عالية، هذا الصنف من الأراضي موجه خصيصا لإنجاز التجهيزات العمومية التنازل عنها لا يكون إلا عن طريق المزاد العلني ويتم التنازل بالتراضي فقط لقطع الأراضي التي تتطلب نظرا لمساحتها الهامة أشغال كبيرة لتهيئتها².

وجاء الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30-08-2006 ليحدد شروط وكيفيات الإمتياز والتنازل للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية³، الذي ألغى أحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994، ورخص الإمتياز أو التنازل عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي بقرار ولأئي بإقتراح من اللجنة التي تم تشكيلها لهذا الغرض⁴ أو بترخيص من المجلس الوطني للإستثمار⁵، تطبيقا لأحكام الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20-08-2001 المعدل والمتمم المتعلق بتطوير الإستثمار⁶، وعلى المستوى المركزي أمام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار⁷.

لذلك يسمح بالتنازل أو الإمتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الموجهة لإستيعاب مشاريع إستثمارية المستفيدة من الإتفاقية، طبقا لأحكام الأمر المذكور أعلاه وهذا مهما يكن موقع إنجاز المشروع، كما يمكن أن يستفيد من تخفيضات على سعر التنازل أو على مبلغ

1- مزهود حنان، مرجع سابق، ص 113.

2- تعليمية رقم 383/و م مؤرخة في 06/05/1997، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

3- الجريدة الرسمية عدد 53، لسنة 2006.

4- المرسوم التنفيذي رقم 357/06 المؤرخ في 09/10/2006، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 64، لسنة 2006 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المؤرخ في 24/09/2001 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، ج ر عدد، لسنة 2001، ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 09/10/2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 64، لسنة 2006 .

6- الجريدة الرسمية عدد 47، لسنة 2001.

7- المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 09/10/2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها ج ر عدد 64، لسنة 2006.

الأتاوى الإيجارية السنوية¹. المحددة طبقا للمادة 11 من الأمر المذكور أعلاه ويجسد الإمتياز بعقد إداري محرر من طرف إدارة أملاك الدولة مرفق بدفتر الشروط.

يتحول حق الإمتياز إلى التنازل بطلب من المستفيد، شريطة أن يتم إنجاز المشروع فعلا على حساب الشروط والبنود الواردة في دفتر الشروط في هذا الإطار، تطبيقا للمادة 10 من الأمر رقم 06-211.

2- مرحلة منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل

إن صدور الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 10-09-2007، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية والمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02-05-2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية³ والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02-05-2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز وتسيير الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية⁴، وهي بمثابة الإطار القانوني الجديد لتنظيم الحافطة العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية بما فيها مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، هذه الأحكام التي تهدف إلى ضمان تسيير محكم للأملاك الوطنية الخاصة، وهذا بإخضاعها إلى الصيغة الوحيدة لمنح الإمتياز غير القابل للتنازل وتوحيد مناهج تحديد الأتاوى السنوية المستحقة على سبيل منح الإمتياز وكذا كيفيات تحيينها (5%) من القيمة التجارية والقابلة للمراجعة كل 11 سنة) ضمان أحسن متابعة للإمتيازات الممنوحة لاسيما من الجانب المتعلق بإحترام بنود دفتر الأعباء، وقد كرس منح الإمتياز الطويل المدى وغير القابل للتنازل على جميع الأراضي الموجهة للإستثمار أو الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

وتم إستثناء الأراضي التالية، التي تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها:

1- الشروط المالية للإمتياز عن طريق المزاد العلني يكون بتسديد الأتاوى الإيجارية السنوية الناتجة عن المزايدة، أما الإمتياز بالتراضي فيكون بتسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المحددة من طرف إدارة الأملاك الدولة .

2- راجع المادة 10 من الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30/08/2006، الجريدة الرسمية عدد 53، لسنة 2006.

3- الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2009 .

4- الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2009.

- الأراضي الفلاحية¹.
- الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية².
- الأراضي الواقعة داخل محيطات البحث وإستغلال المحروقات³.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية والتي تستفيد من إعانات الدولة ذات الطابع الإجتماعي.
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية⁴.
- يجب أن تكون الأراضي التابعة للدولة والمعنية بهذا الجهاز تابعة للأملاك الخاصة للدولة وغير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة، ويجب أن تكون أيضا واقعة داخل القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير، كما تم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، والقابلة لإحتضان بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي⁵.
- إن لجنة مساعدة وتوطين وترقية الإستثمار والضبط العقاري⁶، مكلفة بتأسيس بنك المعلومات الذي يحتوي على قائمة الأراضي التي يمكن منحها في إطار الإمتياز، لإيواء مشاريع إستثمارية والتي تحتوي على معظم المعلومات حول كل قطعة أرض، وتقوم اللجنة بإقتراح منح الإمتيازات عن طريق المزاد العلني للأراضي المعنية، لما يكون العقار المعني مسير من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁷، أو يتبع لمنطقة التوسع السياحي⁸ أو مدينة جديدة⁹.
- منح الإمتياز يكون لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها 99 سنة، يدفع لفائدة ميزانية الدولة إتاوة سنوية، تحدد على أساس السعر الابتدائي المحدد من طرف مصالح أملاك

1- القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، ج ر عدد 46 لسنة 2010.

2- القانون رقم 10/01 المؤرخ في 03/07/2001، المتضمن قانون المناجم المعدل والمتمم، ج ر عدد 35، لسنة 2001.

3- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 28/04/2005، المتعلق بالمحروقات، المعدل والمتمم، ج ر عدد 20 لسنة 2005.

4- القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44 لسنة 1998.

5- القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج ر عدد 52، لسنة 1990.

6- المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها و سيرها، ج ر عدد 27، لسنة 2007، ملغى بالنسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12/01/2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر عدد 5، لسنة 2010.

7- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج ر عدد 27، لسنة 2007.

8- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 يتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 11، لسنة 2003.

9- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر عدد 12، لسنة 2006.

الدولة، إذا كان منح الإمتياز بالمزاد العلني، إن المبلغ النهائي المعلن عنه عند رسو المزاد والذي يجب أن يساوي على الأقل السعر الابتدائي، سواء تعلق الأمر بإمتياز ممنوح عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، ومبلغ الإتاوة السنوية يكون موضوع تحيين عند إنقضاء كل فترة 11 سنة وعلى أساس دفتر الأعباء المتعلقة به وإرفاقه بصفة إلزامية بالعقد الإداري المتضمن منح الإمتياز.

بوضع حيز الخدمة هذا الجهاز سمح بتسجيل ببطء في إجراءات منح العقار بالتراضي من جهة، وقلة الإقبال على صيغة المزاد العلني من جهة أخرى، نظرا لما سبق وبغية إنعاش الإستثمار قررت السلطات العليا إدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار العمومي الموجه للإستثمار، والتي عدلت جذريا بعض أحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 كرسست هذه التعديلات بقانون المالية التكميلي لسنة 2011 المؤرخ في 20-07-2011¹ (أحكام تتعلق بأملاك الدولة)، لهذا فإنه تم إستبعاد صيغة المزاد العلني والإحتفاظ بصيغة التراضي ابتداء من صدور هذا القانون.

وبهدف تشجيع الإستثمار والمساهمة في ديناميكية تنشيط وإنعاش الإقتصاد الوطني والمساهمة في تطوير عجلة النمو في البلاد، أصدر المشرع مجموعة تعديلات على الأحكام المتعلقة بمنح الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية وضمنها في قوانين المالية نورد أهمها:

قانون المالية لسنة 2015 نص في المادة 60 منه على إعفاء العقود الإدارية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة، والممنوحة في إطار الأمر رقم 04-08 من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري، وذلك بمجرد تصريح المستفيد من الإمتياز بمشروعه لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار².

وكرس قانون المالية لسنة 2015 في المادة 48 منه مبدأ التراضي في منح الإمتياز حيث عدلت المادة 05 من الأمر رقم 04-08 التي كانت تشترط منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني

1- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40، سنة 2011

2- راجع المادة 60 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، بتاريخ 2014/12/31.

والذي لا يكون إلا بترخيص من الوزير المكلف بالإستثمار أو من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار¹.

في نفس السياق صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 في 2015/08/16، لتحديد كيفية تطبيق الاحكام الجديدة التي أوردها قانون المالية لسنة 2015، من خلال تقليص مدة إنهاء الإجراءات وذلك بتحديد مراحل سير الملف ابتداء من إداعه إلى غاية إعداد العقد، وكذا تحديد المسؤوليات لمختلف المديرية المتدخلة في العملية لأجل الإسراع في معالجة الملفات الخاصة بهذه العملية².

تم إقحام تدابير مالية محفزة من شأنها السماح ببلوغ الأهداف المسطرة، لاسيما من ناحية إنشاء مناصب الشغل ورفع الإنتاج الوطني، لذا تقرر تخفيض في مبلغ الإتاوة السنوية:

- 90% خلال فترة إنجاز الإستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة (1) إلى (3) سنوات
- 50% خلال فترة الإستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة (1) إلى (3) سنوات
- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال عشر (10) سنوات و ترفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة، بالنسبة للمشاريع الإستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير حسب موقع العقار (الهضاب العليا³، الجنوب و الجنوب الكبير⁴)، وفق التقسيم المحدد لقابلية الإستفادة من الصندوقين المخصصين لتنمية مناطق الجنوب والهضاب العليا.

ثانيا: منح إمتياز الإستثمار السياحي

بدأ الإهتمام بالعقار السياحي مع الإنفتاح الإقتصادي وظهرت قيمة العقار السياحي حديثا حيث أنه كان سابقا غير مؤطر بالنظر لعدم الإهتمام بالمجال السياحي كمصدر هام للإقتصاد

1- راجع المادة 48 من الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد 40، بتاريخ 2015/07/23.

2- تعليمات وزارية مشتركة رقم 001 مؤرخة في 2015/08/08، مجموعة النصوص العامة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مديرية إدارة الوسائل، الجزائر، 2015.

3- المرسوم التنفيذي رقم 486/06 المؤرخ في 2006/12/23 يحدد كيفية تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/089 الذي عنوانه " الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب " ج ر عدد 84 لسنة 2006.

4- المرسوم التنفيذي رقم 485/06 المؤرخ في 2006/12/23 يحدد كيفية تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 الذي عنوانه الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا " ج ر عدد 84 لسنة 2006.

الوطني، فالمادة 20 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003، المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية¹، التي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المؤرخ في 05-11-1988، قد نصت على مايلي: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء المحدد لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويظم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص"، من خلال هذا التعريف يعد العقار السياحي مجموع الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية مبنية أو غير مبنية، التي توجد داخل مناطق التوسع السياحي المعرفة بالفقرة الثالثة من المادة 2 من القانون السالف الذكر².

وهي الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد تكون أراضي قد تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كإراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة، وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل من أجل إنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية طبقا لإتفاق ودي³.

جميع الأحكام التي تطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة منصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة في النصوص القانونية المنظمة له.

ويرتبط العقار السياحي إرتباطا مباشر بوجود النشاط السياحي والخدمات السياحية المراد إنجازها، وتعد مناطق التوسع السياحي الأساس الرئيسي في تكوين مختلف الأوعية العقارية ذات الطبيعة السياحية التي تكون موجهة للإستثمار السياحي، بحيث تعد محور إنجاز المنشآت السياحية خاصة بالنسبة للعقار الذي يكون متواجد بالقرب من الأملاك العقارية البحرية، فهذه الأخيرة تجلب مستثمرين متنوعين وطنيين أو أجانب، وهذا بالنظر إلى كونهم درسوا الجدوى الإقتصادية للمشروع الإستثماري⁴.

1- الجريدة الرسمية، عدد 11، لسنة 2003 .

2- راجع الفقرة الثانية من المادة 20 من القانون رقم 03/03.

3- المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28/10/2006، يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية اتسياحة حق المنفعة داخل مناطق

التوسع السياحي و المواقع السياحية، ج ر عدد 74، بتاريخ 05/11/2006.

4- عبد الحليم عبد المطلب، دراسات الجدوى الاقتصادية لاتخاذ القرارات الاستثمارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص 18-19.

وللعقار السياحي دور في تحقيق التنمية الاقتصادية من حيث القيمة المضافة إلى الإقتصاد الوطني، وعملية تسيير العقار السياحي إقتضت وجود الوكالة الوطنية للتنمية السياحية هدفها القضاء على المضاربة بالعقار السياحي ووضع حد لتدهور هذا الرصيد الهام كما أسندت للوكالة صلاحية المحافظة على مناطق التوسع السياحي وترقيتها لأجل الإستثمار السياحي¹. إن توفير العقار هدفه تشجيع رجال الأعمال الوطنيين أو الأجانب على تحويل رؤوس أموالهم لهذا القطاع الحيوي، مما يسهم في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية بإستغلال المنشآت السياحية أحسن إستغلال، والعمل على إنجاز مختلف المشاريع المبرمجة على العقارات السياحية الموجودة من خلال بناء فنادق سياحية لإستقبال السياح، ومشاريع ذات الإستخدام الموسمي للراحة والإستجمام، فالسياسة السياحية مرتبطة بوجود منهجية مستقبلية للتنمية تضعها الدولة².

فالأملاك العقارية الممنوحة وفقا لنظام الإمتياز للمستثمرين من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، يجب أن تتم وفقا لعقد موثق ومشهر في المحافظة العقارية، كما يجب على المستثمرين إعادة تهيئة هذه الأوعية العقارية، والعمل على إحترام طبيعتها القانونية والوجهة المخصصة لها في مخطط التهيئة السياحية الوطنية.

إعتمد المشرع على منح الإمتياز كوسيلة قانونية لاستغلال العقار السياحي، وهذا استنادا لما جاء في القانون رقم 03/03 والمرسوم التنفيذي رقم 23/07 المحدد لكيفيات بيع الأراضي الوافعة داخل مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³.

وقد مر عقد الإمتياز الاستثماري بمرحلتين مهمتين، حيث كان يتم عن طريق المراد العلني وهذا من خلال نص المادة 22 من القانون 02/03 التي تنص على أن الاستغلال السياحي

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، الجزائر، 2002، ص 37 .

2- حسام الدين كامل الأهواني، المعاملة القانونية للاستثمارات في القانون المصري، مجلة إتحاد الجامعات العربية للدراسات والبحوث

القانونية، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، عدد 04، أكتوبر 1996، ص 4-12 .

3- بوساحة نجاه وزغبى عمار، عقد الإمتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، المجلد 7، العدد 3، جامعة الوادي 2021، ص 202.

للشاطئ المفتوح للسياحة يتم وفق نظام الإمتياز عن طريق المزايدة المفتوحة¹، وكذلك الفقرة الأولى من المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 152/07²، أما مناطق التوسع السياحي تمنح عن وفق نظام الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح، فالمزايدة هي التي كانت الأصل منح الإمتياز، أما التراضي فكان الإستثناء ويتم في حالات أقرها المشرع بالنسبة لمشاريع تتوفر على خصائص معينة³.

ونظرا لتعقيد وطول مدة منح الإمتياز عن طريق المزايدة، إضطر المشرع للتخلي عن هذه الطريقة وذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11/11، الذي عدل المادة 15 من القانون رقم 04/08 وبالتالي جعل قرار منح الإمتياز ياتم بطريقة واحدة وهي التراضي⁴.

إذ يعتبر التراضي أداة أكثر مرونة من قاعدة المزاد، لأن هذا الأخير أفرر سلبيات عديدة تمثلت في قلة استقطاب المستثمرين الحقيقيين وعدم بلوغ الأهداف المتوخاة من الإستثمار، المتمثلة في تنشيط الإقتصاد الوطني وتوفير مناصب الشغل⁵.

ولمنح الإمتياز على العقار السياحي يجب توافر شروط في العقار وكذا المرور بإجراءات معينة.

1- شروط منح الإمتياز على العقار السياحي

أشارت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 إلى شرط أساسي ومهم حتى يمكن منح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحي أو بيعها من طرف إدارة أملاك الدولة وهو نهائيا، والمقصود بهذه الاخيرة عمليات تحديد الأراضي وتهيئتها من حيث ربطها بقنوات التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء

1- راجع المادة 22 من القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/02/2003، المحدد للقواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ ج ر عدد1، بتاريخ 19/02/2003.

2- راجع المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد27، بتاريخ 06/05/2009

3- كحيل حياة، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للإستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد30، الجزء1، 2015، ص 125.

4- مخلوف لكحل، الإستقرار القانوني ودوره في تعيير الإستثمار في العقار الإقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد2، جانفي 2016/ ص 392.

5- بوساحة نجاة وزغبى عمار، المرجع السابق ص 204.

وعند الإنتهاء من هذه الأشغال لمنطقة التوسع السياحي تسلم شهادة تنفيذ الأشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني¹.

والوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي التي تهتم بعملية تهيئة العقار السياحي، من خلال إعداد الدراسات اللازمة لأشغال التهيئة السياحية، وبعد هذه التهيئة تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ وزير السياحة وكذلك الراغبين في الإستثمار، وتزويدهم بالمعلومات الأرضية المراد منح الإمتياز عليها من خلال تحديد ما يلي²:

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية.
- سعر بيع الأراضي أو مبلغ الإمتياز.
- مساحة الأراضي أو امتيازات التهيئة السياحية الناجمة عنها.
- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الإستثمار.
- المداخل والروابط بالشبكات وكذا الارتفاعات.
- الإعانات والدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة.

2- إجراءات منح الإمتياز على العقار السياحي

يمكن تقسيم إجراءات منح الإمتياز على العقار السياحي إلى مرحلتين هما:

أ- تقديم الطلب ودارسته

- يتم إيداع طلبات منح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل التوسع السياحي لدى الوزير المكلف بالسياحة مقابل وصل، حيث يرفق الطلب بملف يتضمن³:
- هوية صاحب الطلب وعنوانه (المقر الإجتماعي للشخص المعنوي) والغرض الإجتماعي.
 - إستمارة تتضمن المعلومات اللازمة وتحديد مكان ومساحة الأراضي أو الأراض المطلوبة.
 - دراسة تقنية إقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع ومخطط تمويله.
 - كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج الأشغال، مع تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط وباحترام الطابع السياحي للأرض.

1- راجع المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

2- راجع المادتين 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

3- راجع المادتين 7 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

يقوم وزير السياحة بإرسال الطلب مرفقا بملف الإستثمار إلى لجنة خاصة لدراسته في أجل 8 أيام من تاريخ إيداعه، ويجب على اللجنة الخاصة أن تبدي رأيها التقني في أجل 15 يوما من تاريخ إيداعه على مستوها¹.

وفي حالة تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الأرض يجب على اللجنة ان تأخذ بعين الإعتبار طبيعة المشروع، المستوى المالي للمشروع، مناصب الشغل التي يستحدثها وآثاره على البيئة والتنمية المحلية².

وعند الإنتهاء من دراسة الملفات من قبل اللجنة المختصة فإن رأي اللجنة يكون بقبول الطلب أو رفضه.

- قبول طلب منح الإمتياز يقوم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام صاحب الطلب بموجب رسالة مع وصل إستلام وترسل نسخة إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ولإدارة أملاك الدولة للبدء في إجراءات تحرير عقد الإمتياز³.

- رفض طلب منح الإمتياز ويكون حصرا في الحالات التالية⁴:

- إذا كان الطلب لا يستجيب للشروط المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 23/07.
- إذا كان صاحب الطلب من بين الذين فسخ عقد بيعهم أو كانوا محل سحب نهائي لحق الإمتياز.
- إذا كان المشروع المقدم لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية.

ويجب أن يكون الرفض معللا ويبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوما من تاريخ صدور قرار اللجنة الخاصة، ويمكن لصاحب الطلب تقديم طعن كتابي إلى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 15 يوما من تاريخ تبليغ قرار الرفض، وعلى الوزير أن يفصل في الطعن خلال 15 يوما من تاريخ إستلامه⁵.

1- راجع المادة 9 و10 من المرسوم التنفيذي 23/07.

- راجع المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 (تشكيلة اللجنة الخاصة)

2- مصطفى عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 6، جامعة على لونيبي البلدية، 2019، ص 175.

- راجع ايضا المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23/07.

3- مصطفى عايدة، المرجع السابق، ص 175.

4- راجع المواد 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

5- راجع المادة 15، 16 و17 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 .

ب- تحرير عقد الإمتياز

بعد أن يتم إرسال نسخة من الموافقة إلى الوكالة الوكنية للتنمية السياحية وإدارة أملاك الدولة، ثم يصدر قرار منح الإمتياز من طرف الوالي المختص الذي يكون قد تلقى بدوره الموافقة على طلب الإستثمار من الوكالة الوطنية لتنمية الإستثمار، ثم تبدأ الإجراءات الشكلية لعقد الإمتياز بحيث يتم إعداده من طرف المديرية الولائية للأملاك الدولة، بعد أن يرسل إليها الوالي قرار منح الإمتياز، وذلك باعتبار مديرية املاك الدولة ممثلا لمالك العقار وموثقا للدولة.

وبخصوص إلتزامات المستثمر المستفيد من عقد الإمتياز السياحي فقد نصت المادة 27 من القانون رقم 03/03 على: "يلتزم المستثمر المستفيد من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروع إستثماري سياحي داخل مناطق التوسع السياحي، عن طريق الإقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة او في إطار الإمتياز منم المؤسسة العمومية المختصة، بالبدا في إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط،

في حالة إخلال المستفيد بهذا الإلتزام يمكن حسب الحالة، فسخ عقد البيع أو سحب الإمتياز".

حيث أنه من خلال المادة السالفة الذكر وحسب الملحق الثاني في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالعقد، فإن إلتزامات المستثمر تتمثل في¹:

- طلب رخصة البناء في أجل 3 أشهر من تاريخ تحرير عقد الإمتياز.
- دفع الإتاوة السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة.
- لا يمكن للمستثمر أن يبيع أو يؤجر الأرض التي إكتسبها إلا بعد الإنتهاء من أشغال تهيئتها
- الإلتزام بمواصفات مخطط التهيئة السياحية بعد التعهد بذلك.
- إحترام آجال إنجاز المشروع إبتدا من تاريخ الحصول على رخصة البناء.
- ضمان كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب إستغلال الإمتياز مقابل أم يلتزم بإبرام كل عقود التأمين.

1- للمزيد راجع دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23/07.

نتيجة إخلال المستثمر بإلتزامه هي فسخ العقد عن طريق المتابعة القضائية من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مع الحق في التعويض

الفرع الثاني: منح الإمتياز على العقار الفلاحي

عمل القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية على تصنيف الأملاك العقارية الفلاحية ضمن الأملاك الخاصة للدولة، إضافة إلى تكفل قانون التوجيه العقاري بتنظيم الأملاك العقارية الفلاحية، وتكريس مبدأ الإستغلال المباشر لها بغرض الإستثمار، ويستنتج من خلال ذلك أن المشرع قد إتبع مسارا مرنا في تنظيم عملية إستغلال العقار الفلاحي، من خلال إلغائه لكل القوانين المتعارضة مع الملكية الخاصة.

يرتبط العقار الفلاحي مباشرة بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة سواء كانت محل إستغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهول أو في جبال أو في صحراء، ويختلف إستغلال مختلف الأوعية العقارية الفلاحية حسب نمط الإستغلال التابعة له هذه الأراضي.

تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر إتسم بخصوصية هامة، وهي أن كافة الأراضي الفلاحية تابعة للدولة والملكية الخاصة ضعيفة، حيث أن سياسة الإستثمار العمومي في القطاع الفلاحي كانت المهيمنة في ظل غياب قطاع خاص قوي وحيوي.

وقد تجلّى إستثمار الدولة في القطاع الفلاحي بوضوح في الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 05-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية¹، بحيث وسع من محتوى الأراضي الفلاحية التي تكون تابعة للدولة ومخصصة للإستثمار العمومي من خلال الأراضي المؤممة.

وقد كرس المشرع تدعيم عملية ترشيد إستغلال العقار الفلاحي، من خلال نظام الإمتياز في عمليات إستغلال وإستصلاح الأراضي، التي كانت عادة ما تنتهي بملكيّتها وعمليات الإستصلاح هذه قد ساهمت في تدعيم الحظيرة العقارية الوطنية، وهذا ما أكدّه القانون رقم 83-18

1- الجريدة الرسمية، عدد 97، لسنة 1971.

المؤرخ في 13-08-1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية¹، فإذا كان المبدأ العام الذي جاءت به أحكام هذا القانون هو تكريس مبدأ إستصلاح الأراضي من قبل الأفراد، فالنصوص التطبيقية والتنظيمية له قد كرست تحول هام في مجال إكتساب الملكية العقارية الفلاحية من طرف الخواص، وحيازة الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة، التي من الممكن إستخدامها في الفلاحة بعد الإستصلاح²، وتعد أحكام المرسوم رقم 387/73 الأساس في تحديد معيار طبيعة ونوعية الأراضي، سواء كانت ذات طبيعة جبلية أو صحراوية أو سهلية بالإضافة إلى تحديد الملكية العقارية الفردية وتعزيز الضمانات القانونية، عند منح أوعية عقارية للمستثمرين أو المنتفعين أو أصحاب الحقوق التي ترد على مختلف الأوعية العقارية⁴.

والمنطقة الصحراوية تعرف على أنها كل منطقة تقل فيها نسبة تساقط الأمطار عن 100 ملم سنويا، وهذا ما أكدته المادة 18 من قانون التوجيه العقاري سالف الذكر⁵.

أما فيما يتعلق بإستصلاح الأراضي الصحراوية⁶، الجبلية والسهبية، أنشئت بموجب القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية ووزير التجهيز والفلاحة بتاريخ 29-10-1998 لجان ولائية مهمتها دراسة طلبات الحصول على الإمتياز وإبداء موافقتها، أما بخصوص الإستصلاح بالمناطق الصحراوية فالموافقة على الطلب تعود لإختصاص الجهات المركزية بوزارة الفلاحة ومن ثمة يحال الملف على مدير أملاك الدولة المختص إقليميا لتحرير عقد الإمتياز وفقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483، الذي يحدد كفايات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحة الإستصلاحية وأعبائه وشروطه⁷، الذي يفرق أيضا بين الأراضي الواقعة في المناطق الخاصة والأراضي الأخرى بحيث يستفيد المستصلح في المناطق

1- الجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1983 .

2- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط 1، ص 117-119 .

3- المرسوم رقم 87/73 المؤرخ في 17/07/1973، يتضمن تحديد على المستوى الوطني للمساحة الدنيا والقصى للملكية الفلاحية، ج ر عدد رقم 59 لسنة 1973 .

4- إدريس فاضلي، نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة للحصول على درجة دكتوراه دولة في القانون الجزائري معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1994، ص 216-217 .

5- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 41.

6- فيما يخص الأراضي الصحراوية الواقعة بالمناطق الاستصلاحية كانت تخضع لنظام التنازل بعد الانتقاء، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06/06/1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، ج ر عدد 55، لسنة 1992.

7- الجريدة الرسمية، عدد 54، لسنة 1997.

الخاصة بإمتياز دفع الدينار الرمزي إلى حين تحقيق المشروع وإلى غاية إنتهاء مدة العقد يقوم بدفع إتاوة إيجارية.

وساهم صدور القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987، المتضمن ضبط كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹ في وضع الأسس والقواعد العامة لعملية إستغلال العقار الفلاحي.

هذا القانون حرر القطاع الفلاحي من الإستغلال الجماعي غير القابل للإنفصال، من حيث منح حق الإنتفاع الدائم للأراضي الفلاحية الموجودة على الشيوع بحصص متساوية لإمكانية أي مستفيد بالتنازل عن حقه منها للمستفيدين الآخرين مع إمكانية إنتقال حق الإنتفاع للورثة، واعترف في المقابل للدولة بممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن قطعة أرضية لعضو من المستثمرة الفلاحية.

وعمل القانون رقم 90-30 على تصنيف الأملاك العقارية الفلاحية للدولة ضمن أملاكها الخاصة، إضافة إلى تكفل قانون التوجيه العقاري² لتكريس مبدأ الإستغلال المباشّر لها بغرض الإستثمار، وبما أن للعقار الفلاحي أبعاد إقتصادية وسياسية وإجتماعية، فصل في مصير الأراضي الفلاحية بقرار سيادي، بأن عدم إستغلالها ليس عذرا لبيعها وتستغل عن طريق الإمتياز وهو ما جاء به قانون التوجيه الفلاحي³، وسنت الأحكام التي تنظم الإمتياز كنظام قانوني حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-06-2010، يحدد شروط وكفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁴، وهو بذلك الإطار القانوني لإستغلال هذا الصنف من الأراضي بموجب الإمتياز، ويمنح بموجب تصرف قانوني بين الدولة والمستثمر، أهم أثر لهذا التصرف هو إنشاءه لحق عيني عقاري، وهو ما أصطلح المشرع على تسميته بحق الإمتياز والذي جاء بمبادئ جديدة تتعلق بتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي:

1- الجريدة الرسمية، عدد 50، لسنة 1987 .

2- القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

3- القانون رقم 08/16 التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 64، لسنة 2008

4- القانون 10/03 المؤرخ في 15/08/2010، ج ر عدد 46، لسنة 2010

- يمنح حق الإمتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجدد.
- تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز¹.
- يمنح حق الإمتياز على الأوعية العقارية المعنية و كذا على الأملاك السطحية التابعة لها²
- إجراءات تحرير وتسجيل وإشهار عقد الإمتياز معفية من كل الرسوم.
- يمنح حق الإمتياز بمقابل دفع إتاوة سنوية.
- إتاوة حق الإمتياز تحدد بموجب قانون المالية³.
- يؤطر تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA)، المنشأ بموجب الرسوم التنفيذي رقم 09-339⁴.
- يتم فسخ عقد الإمتياز بطريقة إدارية، في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته و/أو عدم إحترامه لبنود دفتر الشروط المرفق نموذج منه بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326⁵.

إن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 المشار إليه أعلاه، جاء لوضع حيز التنفيذ تدابير القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 المذكور أعلاه، في هذا الإطار حدد هذا المرسوم مختلف الإجراءات التي من شأنها تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح في إطار القانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 إلى حق إمتياز، حيث يتم تقديم طلب من طرف المستثمر إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أين تتم دراسته على مستوى الديوان أو من طرف لجنة ولائية في حالة الحاجة إلى معلومات إضافية، وبعد الموافقة على هذا الطلب يتم إعداد دفتر الشروط الواجب إمضاؤه من طرف المعني، ويحال الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا

1- تنص الفقرة الاولى من المادة 4 من القانون 03/10 على: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كميّيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية " .

2- تنص الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون 03/10 على: " يقصد في مفهوم هذا القانون ب "الأملاك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمر الفلاحية ولاسيما منها المبني والأعراس و منشآت الري " .

3- لقد حددت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الأتاوة مقابل حق الامتياز إلى الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات (أ ب ج د) و أصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) .

4- المرسوم التنفيذي رقم 09/339 المؤرخ 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في 24 فبراير 1996

المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 61، لسنة 2009 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 23/12/2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستعمال لأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 97، لسنة 2010

لتكريس هذه العملية بعقد إداري متمثل في عقد إمتياز، وبغية تبسيط الاجراءات فإن إعداد العقد الإداري يكون بصفة أحادية من طرف إدارة أملاك الدولة، دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد بحيث يعد كافيا دفتر الشروط الممضي بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستفيد الملحق بالعقد، ويجب أن يشمل عقد الإمتياز على الأراضي والأملاك السطحية التابعة لها¹.

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية الأخرى، التي لم تكن محل حق إنتفاع دائم ولم يصدر بشأنها قرار منح من طرف الوالي، فقد صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحين وتربية الحيوانات، الذي حدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، كما أنه سطر الخطوات الواجب إتباعها من طرف المرشحين للحصول على إمتيازات على هذا النوع من الأراضي، بالإضافة إلى الشروط المالية التي سيتم تطبيقها على هذا الإمتياز.

أتناول في هذا الفرع تعريف الامتياز الفلاحي، الإجراءات المتبعة في تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز، والذي يتطلب شروطا يجب توافرها وكذا إتباع إجراءات قانونية محددة من أعضاء المستثمرات وما يترتب عن عقد الامتياز الفلاحي من حقوق والتزامات لطرفيه، وكمثل العقود الإدارية والمدنية لا يمكن لعقد الإمتياز الفلاحي أن يستمر مدى الحياة وإنما ينتهي هذا العقد أحيانا نهاية عادية وفي أحيان أخرى نهاية غير عادية، وفي كلتا الحالتين يترتب آثارا مادية على الطرفين تتمثل في التعويض.

أولا: تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز

1- تعريف الإمتياز الفلاحي

ورد تعريفه في المادة 2 من القانون 10-03 المذكور، على أنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز، حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، ويقصد بالأملاك

1- القانون 10/03 و المرسومو التنفيذي 10/326، يشكلان الإطار القانوني لإجراءات منح الإمتياز الفلاحي.

السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية لاسيما منها المباني والأعراس ومنشآت الري".

فهو يمنح حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لمدة معينة قابلة للتجديد كما أنه غير القابل للتحويل إلى تنازل، حيث أنه عند نهاية مدة حق الإمتياز لأي سبب كان فإنه يتم إسترداد الأراضي الممنوحة للإمتياز والأملاك السطحية من طرف الدولة.

2- شروط تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز

لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز يجب توافر شروط مقررّة بموجب القانون رقم 03-10 وهي:

أ- أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية

وهم المستفيدون من أحكام القانون رقم 87-19 والحائرين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، سواء كان إداريا أو توثيقيا ناتجا عن تنازل عن حق الإنتفاع الدائم من طرف المستفيد الأصلي إلى مستفيد جديد، أو الحائزين على قرار من الوالي¹.

ب- وفاء أعضاء المستثمرات الفلاحية بالتزاماتهم²

وهي الإلتزامات المالية كون الإلتزامات القانونية يتم الوفاء بها بالتزامن مع فترة الإستفادة من الحق، في نفس السياق نجد المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-26³ تقيد أنه يكفي للمترشح لحق الإمتياز أن يتعهد بوفائه بالإلتزاماته بمفهوم القانون رقم 10-03، هنا المشرع لم يبادر إلى حرمان أصحاب حقوق الإنتفاع من تحويلها إلى حقوق إمتياز، بل أمهل أعضاء هذه المستثمرات الفلاحية للوفاء بالتزاماتهم فيتم القيام بذلك بالموازاة مع إلتزاماتهم الجديدة.

ج- أن لا يكون المعني مقصي بموجب القانون 10-03

ذكرت المادتين 7 و 19 من القانون رقم 10-03 الأشخاص المقصيين من الإستفادة من حقوق الإمتياز الفلاحي وهم⁴:

1- أنظر الفقرات 1، 2 و 3 من المادة 5 من القانون رقم 10-03.

2- أنظر الفقرة 4 من المادة 5 من القانون رقم 10-03 .

3- أنظر الفقرة 6 من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، الصادرة بتاريخ: 29-12-2010 .

4- راجع المادتين 7 و 19 من القانون رقم 10-03.

- الأشخاص الذين إستفادوا من حيازة الأرض الفلاحية وأجروا معاملات أو إكتسبوا حقوق إنتفاع أو أملاك سطحية خرقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم من طرف القضاء.
- الأشخاص الذين تم إلغاء قرارات إستفادتهم من طرف الولاية.
- الأشخاص الذين لا تزال قضاياهم مطروحة على مستوى الجهات القضائية المختصة.
- الأشخاص الذين تبين أنهم سلكوا سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.

3- إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز

بعدما أصبح الإمتياز يشكل النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية، فإن أصحاب المستثمرات الفلاحية ملزمين بإيداع طلباتهم على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إبتداء من تاريخ نشر القانون 03-10 في الجريدة الرسمية، أين يتم ذلك وفق إجراءات تبدأ بدراسة الملف وتنتهي بإعداد عقود الإمتياز.

أ- مرحلة دراسة الملفات

تعتبر عملية إيداع ملفات طلب حق الإمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمثابة أول خطوة يقوم بها المعني، وفي حالة المستثمر المستفيد من حق الانتفاع الدائم فإنه يجب عليه أن يودع شخصا ملف طلب تحويل هذا الحق إلى حق امتياز، وفي حالة وفاة صاحب حق الإنتفاع يتم تقديم الملف من طرف ممثل الورثة، ويقدم الطلب من كل عضو وبصفة فردية في حالة مستثمرة جماعية¹.

وحسب نص المادتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، فإن الملف يجب أن يحتوي إجباريا على إستمارة وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، بالإضافة إلى العقد الأصلي أو قرار الوالي ونسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، وفي حالة عدم توفر المخطط تتولى مديرية مسح الأراضي إعداد مستخرجات المسح (PR4 BIS)².

1- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

2- راجع المادتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326

بعد دراسة الملفات يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بشكليات توقيع دفتر الشروط رفقة المستفيد، بعدها يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة المختصة قصد إعداد عقد الإمتياز الذي يحدد فيه مجال تطبيق الإمتياز، الممتلكات المعنية، كيفية تقييمها وحقوق وواجبات صاحب الإمتياز وكذا حقوق وواجبات الدولة¹.

وإذا تطلبت دراسة الملفات معلومات تكميلية وتحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي، تقوم بدراسة الملف ويمكنها أن تستعين بكل شخص يقدم لها المساعدة في عملها².

وتنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أن أعمال اللجنة تنتهي بـ:

- **قبول الملف:** يتم إرسال الملف المعني إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بمحضر اللجنة من أجل إستكمال الإجراءات.

- **رفض الملف:** يقوم الوالي بإعلام المعني برفض منح الإمتياز، بموجب رسالة معلة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع إمكانية الطعن من طرف الطالب

ب- مرحلة إعداد عقد الإمتياز

بعد الإنتهاء من التوقيع على دفتر الشروط والحصول على ترخيص من الوالي، يتم تحويل الملفات إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا من أجل إعداد عقود الإمتياز، ويجب أن يبين عقد الإمتياز بالإضافة إلى البيانات الشخصية لصاحب الإمتياز الحصص المحصل عليها في الشيوخ، مدة الإمتياز، موقع الأرض، قوام الأراضي، الأملاك السطحية والتزامات وحقوق الطرفين³.

في حالة مستثمرة فلاحية فردية فإن عقد الإمتياز يتم تحريره بطريقة عادية بين الدولة والمستفيد من حق الإمتياز، أما إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإن المشرع قد أدخل تعديلا على القانون رقم 87-19 بموجب القانون رقم 10-03، حيث أصبح يتم إعداد عقد إمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب إمتياز في الشيوخ وبحصص متساوية، بعد أن كان يتم إعداد عقد واحد

1- انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

2- أنظر المادتين 6 و7 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

3- أنظر الفقرة 1 من المادة 12 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

باسم جميع أعضاء المستثمرة، أما في حالة وفاة صاحب حق الإنتفاع فإنه يتم إعداد عقد الإمتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة¹.

4- آثار عقد الإمتياز الفلاحي

بمجرد إنتهاء إجراءات إعداد وتسجيل وشهر عقد الإمتياز، يصبح نافذا فيخول لصاحب الإمتياز التمتع بالحقوق التي يمنحها له العقد وتحمل الإلتزامات التي يرتبها، المنصوص عليها ضمن دفتر الشروط الملحق والعقد، والوضع ذاته بالنسبة للدولة مالكة الرقبة، ويبقى العقد ساريا إذا ما التزم به الطرفين إلى غاية نهاية مدته القانونية.

أ- حقوق والتزامات المستفيد من الإمتياز الفلاحي

يرتب عقد الإمتياز الفلاحي حقا عينيا عقاريا ويترتب عن هذا الحق عدة حقوق أخرى تمنح للمستثمر صاحب حق الإمتياز قصد تمكينه من إستغلال واستثمار الأراضي الممنوحة². وبالرغم من الحقوق الواسعة التي منحها المشرع للمستفيد من حق الإمتياز، فقد رتب عليه عدة التزامات وواجبات تكتسي أهمية بالغة لأثرها على عقد الإمتياز في حالة عدم الوفاء بها.

➤ - حقوق المستفيد من حق الامتياز

لقد حدد القانون 10-03 حقوق المستثمر أهمها:

- **حق الإستغلال والاستثمار**، وهو سلطة إستثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته، أي سلطة الحصول على ما يدره الشيء من ربح أو دخل ويمتد هذا الحق إلى الأملاك السطحية وعدم الإستغلال يؤدي إلى الفسخ الإفرادي لعقد الإمتياز³.

- **الحق في تكوين تعاونية فلاحية**، بموجب المادة 28 من القانون رقم 10-03، أجاز المشرع لصاحب حق الإمتياز تشكيل تعاونية فلاحية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. وتعتبر التعاونية الفلاحية شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁴. ولا تهدف لتحقيق الربح وإنما

1- أنظر الفقرتين 2 و 3 من المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

2- أحمد صالح علي، عقد الامتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص باليوم الدراسي حول الملكية والقانون في الجزائر، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ديسمبر 2012، ص 171 .

3- أحمد صالح علي، المرجع السابق، ص 175.

4- أنظر المادة 53 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في: 03-08-2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادرة بتاريخ: 10-

2008-08 .

إلى تنظيم ودعم النشاطات الفلاحية، وتنشأ التعاونية الفلاحية بموجب عقد رسمي يخضع لإجراءات الشهر العقاري.

- **الحق في إبرام إتفاق شراكة**، حسب المادة 21 من القانون رقم 10-326 فإنه يمكن للمستثمر إبرام اتفاق شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين جزائريين، بهدف تزويد المستثمرة الفلاحية برؤوس الأموال مثلا ولقد أوكل المشرع مهمة إبرام عقد الشراكة إلى الموثق الذي يتعين عليه إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك، ونظمته المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

- **حق رهن حق الإمتياز**، بموجب نص المادة 12 من القانون رقم 10-03، أعطى المشرع لصاحب الإمتياز الفلاحي الحق في تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض. وذلك من أجل تمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها وعليه فـرهن الحق العيني العقاري المتمثل في حق الإمتياز يعد ضمانا للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها من طرف هيئات القرض المختلفة، والرهن القانوني لحق الإمتياز يتم بالإتفاق بين هيئة القرض والمستثمر صاحب الإمتياز، وذلك بإبرام عقد القرض العقاري الذي يكون محله رهن حق الإمتياز مقابل مبلغ مالي¹.

- **الحق في تجديد عقد الإمتياز وطلب فسخه**، حدد المشرع في المادة 14 من لمرسوم التنفيذي رقم 10-326 مدة الإمتياز بأربعين سنة قابلة للتجديد بناء على طلب المستثمر صاحب الإمتياز حيث أنه في حالة رغبة المستثمر في تجديد الإمتياز يقوم بتقديم طلب تجديد مدة الإمتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل إنتهائه².

وتضيف الفقرة السادسة من المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، أن للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في التخلي عن حقه في الإمتياز وطلب فسخه شريطة إعلانه عن رغبته تلك بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل، قصد تمكين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إيجاد مرشح جديد لحق الإمتياز³.

1- كحيل نعيمة، مرجع سابق، ص 160-161 .

2- راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

3- راجع الفقرة السادسة من المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

➤ - إلتزامات المستفيد من الإمتياز الفلاحي

وهي التزامات قانونية ومالية.

✓ - الإلتزامات القانونية

نظرا للأهمية الإقتصادية والوظيفة الإجتماعية التي تؤديها الأرض الفلاحية، فقد رتب المشرع عدة إلتزامات قانونية على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز، من شأنها ضمان المحافظة على هذه الأراضي وزيادة مردوديتها، وقد تناول هذه الإلتزامات دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

- الإدارة المباشرة والشخصية¹، ويقصد بذلك أن يقوم المستثمر صاحب الإمتياز بإدارة مستثمرته بنفسه، أي تهيئتها وحرثها وحصادها، أما إذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين فإنه يتعين عليهم تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير، بتعيين ممثل للمستثمرة، تحديد طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وتوزيع وإستعمال المداخل.

- حماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها، طبقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 10-03 فإنه يتعين على المستثمر صاحب الإمتياز تسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها، بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لبنود دفتر الشروط وللإلتزامات التعاقدية².

- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي³، وذلك بالإعتناء بالأراضي الممنوحة وعدم تأجيرها من الباطن، وعدم إستعمال مباني المستثمرة إلا من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية.

✓ - الإلتزامات المالية

حق الإمتياز من بين الحقوق التي تمنح بمقابل مالي وضعه المشرع لقاء التمتع بهذا الحق، وهو الإتاوة السنوية المنصوص عليها في المادة 4 من القانون رقم 10-03، التي تحدد بموجب قانون المالية على أساس الهكتار وخارج الرسوم، بعد إجراءات تقييم العقار من طرف

1- أنظر البند الأول من الفقرة 3 من المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

2- راجع المادة 23 من القانون رقم 10-03.

3- أنظر البند الثالث من الفقرة 3 من المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

مديرية أملاك الدولة وذلك بجمع البيانات التي يتميز بها العقار الفلاحي، وتحديد الإمكانات الفلاحية لهذا العقار مع معرفة أصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية)¹.

وتجدر الإشارة أن مبلغ الإتاوة المحدد بموجب المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010² يعتبر في حد ذاته مبلغا زهيدا، وبتطبيق التخفيضات المقررة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 يصبح مبلغ الإتاوة عبارة عن مبلغ رمزي، وليس كمقابل لحق الإمتياز والسبب في ذلك راجع إلى رغبة السلطات في النهوض بالقطاع الفلاحي، من خلال تشجيع كل مبادرة من شأنها زيادة الإنتاج وتحقيق الأمن الغذائي للمجموعة الوطنية.

ب- حقوق والتزامات السلطة مانحة الإمتياز الفلاحي

➤ - حقوق السلطة مانحة الامتياز الفلاحي

تتمتع الدولة بجملة من الحقوق الهامة لا يتمتع بها الطرف المتعاقد معها وهي:

- **الإحتفاظ بملكية الرقبة**، ويقصد بها ملكية الأراضي الفلاحية، حيث تسترجعها الدولة بمجرد إنتهاء مدة عقد الإمتياز في حالة عدم التجديد أو بعد فسخه، ولا يمكن بأي حال أن ينتج عن عقد الإمتياز الممنوح للمستثمر، تحويل ملكية الأرض الفلاحية من الدولة إلى المستثمر .
- **حق الشفعة**، يمثل الدولة في ممارسة حق الشفعة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إلا أن هذا الأخير يأتي في الدرجة الثانية، ولا يمكن له ممارسة حق الشفعة إلا في حالة رفض الشركاء في الشيوخ إكتساب حق الإمتياز أو في حالة عدم ردهم ضمن الآجال المقررة³. ويأتي في الدرجة الأولى في حالة مستثمرة فردية. والهدف محاربة المضاربة في السوق العقارية الفلاحية، وهو ما يبرر ممارستها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعتبر أداة الدولة لممارسة السياسة العقارية الفلاحية⁴.

1- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 95 .

- للمزيد حول تحديد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية، صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في: 19-03-2012، ج ر عدد 17 الصادرة بتاريخ: 25-03-2012 .

2- الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26-08-2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 .

3- أحمد صالح علي، مرجع سابق، ص 178

4- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق -القانون الخاص، فرع القانون العقاري-، جامعة متوري، قسنطينة، 2006-2007، ص 120 .

- **حق الرقابة**¹، من منطلق أن الدولة هي المالكة للأراضي الفلاحية والمسؤولة الأولى عن حمايتها و المحافظة عليها، فإن ذلك يعطيها الحق في فرض رقابتها على أعمال المستثمرين لمنع إخلالهم بالتزاماتهم، ويمارس هذا الحق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته ممثلا للدولة من خلال الزيارات التفقدية والفجائية التي يقوم بها، قصد معاينة الإستغلال الفعلي لأراضي المستثمرة أو الوقوف على أي إخلال لصاحب الإمتياز بالتزاماته.

➤ - **إلتزامات السلطة مانحة الإمتياز**

إن الإلتزامات عادة ما تقع على منفذ العقد وليس على معده ومن هذا المنطلق نجد بأن إلتزامات السلطة مانحة الإمتياز بسيطة تتمثل في:

- **إعداد عقد الإمتياز وتسليمه للمستثمر صاحب الإمتياز**، كما سبق بيانه فإن عملية إعداد عقد الإمتياز الفلاحي تعتبر من المهام المنوطة بمديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، أما عملية تسليم عقد الإمتياز فتكون على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يسلمه للمعني معفى من جميع المصاريف وهذا بعد إستيفائه لجميع الإجراءات الشكلية المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري². بالإضافة إلى تسجيل المستثمرة الفلاحية المعنية ضمن بطاقةية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض وهنا يتحمل المستثمر المصاريف³.

وضعت المديرية العامة للأملاك الوطنية نموذج لعقد الإمتياز الفلاحي، تم إرساله إلى جميع المديريات الولائية رفقة المذكرة رقم 3085 المؤرخة في 11-04-2011.

- **تعويض المستثمر صاحب الإمتياز**، قد يحدث أن يحرم صاحب الإمتياز من حقوقه بسبب تجريده منها من طرف الدولة لأغراض المنفعة العامة، أو أن يفسخ عقد الإمتياز بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته، وقد ينتهي عقد الإمتياز بإنهاء مدته أو بطلب من المستثمر قبل ذلك، هنا تسترجع الدولة العقار الفلاحي محل الإمتياز ويقع على عاتق الطرفين تعويض الطرف الآخر تعويضا عادلا ومنصفًا، حسب الحالة وهو ما سيتم التطرق إليه في النقطة الموالية.

1- أنظر المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق .

2- أنظر المادة 8 من القانون رقم 10-03 .

3- أنظر الفقرة 2 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

ثانيا: نهاية مدة حق الإمتياز الفلاحي وآثاره

1- نهاية مدة حق الإمتياز الفلاحي

نقصد بها نهاية مدة عقد الإمتياز دون تدخل من السلطة المانحة وبرضى المستثمر وهنا نجد حالتين هما نهاية عقد الإمتياز بإنهاء مدته القانونية أو قبل إنقضاء مدته، وهي النهاية العادية، أما النهاية غير العادية فتكون بالإرادة المنفردة للسلطة مانحة الإمتياز الفلاحي بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية أو لأجل مقتضيات المصلحة العامة.

أ- النهاية العادية لعقد الإمتياز الفلاحي

نصت عليه الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 26 من القانون رقم 10-03 والفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-236.

- **نهاية عقد الإمتياز بسبب إنقضاء مدته**، بما أن عقد الإمتياز الفلاحي عقد محدد المدة مسبقا من الطبيعي جدا الحديث عن إنتهاء هذا العقد بمجرد إنقضاء مدته التي حددها المشرع بأربعين سنة، ويكون الحديث عن نهاية عقد الإمتياز عند عدم مبادرة صاحب الإمتياز إلى طلب تجديده لأن عملية التجديد لا يمكن أن تتم إلا بناء على طلب مسبق من طرف المستثمر صاحب الأمتياز في أجل سنة على الأقل قبل تاريخ إنتهائه، ولا يمكن تصور إلزام الدولة للمتعاقد معها على تجديد عقد لا يرغب المستثمر الإستمرار فيه¹.

- **نهاية عقد الإمتياز قبل إنقضاء مدته**، للمستثمر صاحب الإمتياز الفلاحي الحرية الكاملة في إستغلال الأرض الممنوحة له فإنه يتمتع بنفس الحرية إزاء التخلي عن هذا الإستغلال، ولا يتم ذلك إلا بتحرره من عقد الإمتياز الذي يربطه بالسلطة مانحة الإمتياز، من خلال مبادرته إلى طلب ذلك منها على الرغم من إن مدة العقد لم تنته بعد.

الملاحظ أن المستثمر صاحب الإمتياز الفلاحي غير ملزم بتقديم الأسباب التي دفعت به إلى التخلي عن حقه في الإمتياز، كما أن الإدارة غير مطالبة بالبحث في هذه الأسباب والسبب في ذلك راجع إلى تطبيق قاعدة جوهريّة تقوم عليها في الحقيقة العقود المدنية و ليست الإدارية وهي قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، مراعاة مصلحة الدولة إذ لا يمكن تصور تفاني المستثمر في

1- خلافة كلثوم، مرجع سابق، ص 173-174 .

خدمة الأرض الفلاحية لمجرد عدم تمكنه من التحلل من العقد الذي يربطه بها فالأمر بالأساس يرتبط بمراعاة المصلحة العامة من جانب البعد الإقتصادي والإجتماعي الذي ينتظر من إستغلال الأراضي الفلاحية¹.

ب- النهاية غير العادية لعقد الإمتياز الفلاحي

نظرا لما تتمتع به الدولة من إمتيازات السلطة العامة فإنه يمكن لها اللجوء إلى إنهاء عقد الإمتياز الفلاحي بإرادتها المنفردة². إما بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته أو حاجة الدولة للعقار الفلاحي من أجل المنفعة العمومية.

➤ - فسخ عقد الإمتياز لإخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته³:

يعتبر فسخ عقد الإمتياز في هذه الحالة بمثابة عقوبة تسلطها السلطة مانحة الإمتياز على المستثمر صاحب الإمتياز بسبب إخلاله بالتزاماته، ويقوم بمعاينة هذا الإخلال محضر قضائي ثم يوجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدارا للمستثمر المخل بالتزاماته، قصد إمتثاله لبنود دفتر الشروط وأحكام القانون رقم 03-10 وكذا الإلتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم إمتثاله بعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ له بصفة قانونية، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون فسخ عقد الإمتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بفسخ عقد الإمتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴.

وبما أن منح الإمتياز تم بموجب عقد أي أنه يستند إلى قيام المسؤولية العقدية، فيجب أن يراعى ذلك وهي وجود عقد صحيح يتبعه إخلال بالتزام عقدي في إطار العلاقة التي تربط الطرفين⁵.

1- استنادا لما نصت عليه المادة 647 من القانون المدني، واستدللا بما جاء في المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05-12-

2017، المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

2- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري، مرجع سابق، ص 256 .

3- أنظر الفقرة 3 من المادة 26 من القانون رقم 03-10.

4- راجع المادة 28 من القانون رقم 03-10.

5- فيلالي علي، الإلتزامات -الفعل المستحق للتعويض-، موقع للنشر، الجزائر، ص 201 .

وينبغي أن يعد فسخ عقد الإمتياز ضمن الشكل الرسمي كما يقتضيه التنظيم والقانون وبنفس أشكال عقد الإمتياز¹. ويخضع في ذلك لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري².

وحسب المادة 29 من القانون رقم 10-03، يعد إخلالا بالتزامات المستثمر:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
 - عدم إستغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية مدة سنة واحدة.
 - التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
 - عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.
- وتضيف المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 حالات أخرى:

- البناء في الأراضي دون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
 - التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الإمتياز.
 - غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمر.
- - فسخ عقد الإمتياز لمقتضيات المصلحة العامة:

تجدر الإشارة بداية أنه لا القانون رقم 10-03 ولا المرسوم المتخذ لتطبيقه، تطرقا إلى هذه الحالة و إنما يمكن إستنتاجها من نصوص قانونية أخرى، لاسيما تلك المتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لأجل إستخدامها في مشاريع التنمية الإقتصادية (لأغراض البناء) لأن عملية إلغاء التصنيف قد ينتج عنها في العديد من الحالات إسترجاع الدولة للأرض الفلاحية محل الإمتياز، وهو ما لا يمكن معه إستمرار عقد الامتياز الفلاحي وبقائه قائما³.

بسكوت المشرع وعدم تعرضه إلى هذه الحالة في القانون رقم 10-03 والقوانين ذات الصلة به، يكون قد أخضع إسترداد العقار الفلاحي محل الإمتياز إلى إجراءات نزع الملكية من

1- راجع المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني .

- كذلك المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-176، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد

30 .

2- فسخ العقد معفى من المصاريف كون عقد الامتياز نفسه معفى من هذه المصاريف بموجب المادة 8 من المرسوم 10-03 المذكور .

3- خلافة كلثوم، مرجع سابق، ص 175

أجل المنفعة العمومية، فيصبح المستثمر له الحق في التعويض المنصف والعاقل عن حرمانه من إستغلال العقار الفلاحي محل الإمتياز.

2- آثار نهاية عقد الإمتياز الفلاحي

سبق أن بينا أن الدولة تلتزم بتعويض المستثمر صاحب الإمتياز بسبب حرمانه من حقوقه في إستغلال الأرض الفلاحية محل الإمتياز أو تنازله عن إستغلالها، حيث تسترجع الدولة الأرض الفلاحية محل الإمتياز وجميع الأملاك السطحية بما فيها المحلات المستعملة للسكن، وهو ما يعطي للمستثمر الحق في التعويض مع مراعاة حق الدولة في التعويض أيضا وهي الآثار الناتجة عن نهاية حق الإمتياز.

أ- التعويض عن الأملاك السطحية

نتحدث هنا عن النهاية العادية لمدة الإمتياز وكذا فسخ عقد الإمتياز بسبب إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته، كون العقار الفلاحي يسترجعه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم من جديد بمنحه في نفس الإطار لمستثمر آخر.

حيث تنص الفقرة الرابعة من المادة 26 من القانون رقم 10-03 على أن الدولة تسترجع الأراضي الممنوحة للإمتياز والأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها، بمعنى أنه لا يجوز للمستثمر أن يغير من حالة الأرض الفلاحية وقت فسخ العقد، فقد يكون طورها بفعل إستثماره لها بأضافة بنايات أو نشاطات فلاحية أخرى ذات الصلة باستثماراته .

وتضيف الفقرة الخامسة من المادة نفسها أن للمستثمر الحق في التعويض عن الأملاك السطحية، والمقصود هنا الأملاك السطحية التي لم تكن موجودة في القطعة الأرضية الفلاحية عند بداية الإمتياز وقام المستثمر بتشييدها أو توفيرها، كمحلات السكن المستعملة والمستودعات التي بناها من أجل تخزين منتجاته، وكل الأملاك السطحية ذات الصلة بالعقار الفلاحي.

غير أنه في حالة نهاية مدة الإمتياز بسبب إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته، فإنه يتم طرح نسبة 10% من قيمة التعويض كتعويض عن الأضرار التي لحقت بالإدارة، والتي تكون مدونة في محضر المعاينة الذي حرره المحضر القضائي.

وفي كل الحالات تحسب رهون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض، فقد يكون المستثمر قد رهن الأرض الفلاحية محل الإمتياز أو أبرم شراكة أو إتفاقية من أجل تطوير المستثمرة، فيجب عليه أن يطهر العقار الفلاحي من جميع الديون التي على عاتقه، ليتم إسترجاعه من طرف الدولة خاليا من أي إلتزامات تجاه الغير¹.

وبخصوص قيمة التعويض تحددها إدارة أملاك الدولة وتبلغ به المستثمر الذي عند عدم قبوله مبلغ التعويض فإن له الحق في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة، وهو ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 10-03.

هنا لا يمكن تصور التعويض عن الحق العيني العقاري، فالعقار بنهاية عقد الإمتياز يعود إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويقوم بمنحه مرة أخرى في إطار الإمتياز، والحق العيني العقاري حرم منه المستثمر بعد أن أخل بالتزاماته أو بمحض إرادته، وهو ما يفسر تكلم المشرع عن التعويض عن الأملاك السطحية فقط، الذي يكون من السلطة مانحة الإمتياز إلى المستثمر في حالة ما إذا أضاف هذا الأخير بناءات أو إنجازات أخرى تابعة للعقار الفلاحي محل الإمتياز.

وهنا حسم المشرع طريقة التعويض المستحق للمستثمر من الدولة والعكس، غير أنه لم يحسم طريقة التعويض في حالة حرمان المستثمر من حقه في إستغلال العقار الفلاحي المستفيد منه عن طريق الإمتياز، وهو ما جعل الإدارة تطبق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لتعويض المستثمر عن فسخ عقد الإمتياز لمقتضيات المصلحة العامة.

ب- التعويض عن فسخ عقد الإمتياز لمقتضيات المصلحة العامة:

إن إسترداد الدولة للعقار محل الإمتياز الفلاحي يعتبر تجريدا للمستثمر من حق من حقوقه المنصوص عليها في عقد الإمتياز الفلاحي الذي يربطه بالدولة ودفتر الشروط وهو حق إستغلال العقار الفلاحي، ولا يكون ذلك إلا من أجل المنفعة العامة، فهو ليس عقوبة لإخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته، لكنه بسبب حاجة السلطات العمومية إلى الأراضي الفلاحية لنقص الوفرة العقارية من أجل إنجاز مشاريع تنمية عمومية.

1- أنظر المادة 27 من القانون 10-03 .

ولكون حق الإمتياز يمنح بموجب تصرف قانوني بين الدولة والمستثمر وأهم أثر لهذا التصرف هو إنشاؤه لحق عيني عقاري هو حق الإستغلال¹.

وهنا نلاحظ أن التعويض في هذه الحالة يعتمد على أن عقد الإمتياز يرتب حقا عينيا عقاريا، وهو ما لم يشر إليه المشرع في القانون رقم 10-03 إلا في المادة 12 منه، التي تخول للمستثمر حق تأسيس رهن يثقل حق الإمتياز وهنا سماه حق عيني عقاري، هذا من جهة ومن جهة أخرى، فإن عقد الإمتياز كما تكلمنا عنه يتم شهره وتسجيله ويرتب إلتزامات وحقوق على الطرفين أي المستثمر والسلطة المانحة، وهو ما يفرض على طرفيه الإلتزام به في حالة الفسخ أي أن الدولة تعوض المستثمر في هذه الحالة على ما فاتته من كسب ولحقه من خسارة جراء فسخ العقد.

وحيث أن المشرع لم ينص على حالة نهاية مدة حق الإمتياز لمقتضيات المصلحة العامة في القانون رقم 10-03 والقوانين ذات الصلة بالإمتياز الفلاحي، وهو ما دفع بالسلطات العمومية إلى تطبيق القوانين الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أي اللجوء إلى تعويض المستثمر تعويضا نقديا أو عينيا، يغطي كامل الضرر اللاحق به جراء حرمانه من حقه في إستغلال العقار الفلاحي محل الإمتياز.

يعد إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء إستثنائيا من شأنه حرمان شخص من عقار لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف، وهو من إمتيازات السلطة العامة ويجب أن يكون من أجل تحقيق المصلحة العامة والمنفعة العامة.

ويرد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على العقارات دون المنقولات، أما العقارات الحكومية كالحقوق العينية العقارية، لا يجوز أن تكون موضوعا لنزع الملكية وإجراءاته، ولكن يجب أن نلاحظ أنه ينتج عن نزع ملكية العقار الأصلي تطهيره من الحقوق العينية العقارية التي تثقله وترد عليه، كما أنه لا يشترط صفة خاصة في هذه العقارات، سواء كانت مبنية أو غير مبنية، مشغولة

1- بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط1، 2001، ص 174 .

بأية طريقة أو خالية، أرض بور أو مزروعة، فزرع الملكية من أجل المنفعة العمومية يرد على كل ما يحتويه العقار¹.

ويحدد التعويض عن نزع الملكية عموماً على أساس القواعد الآتية²:

- يجب أن لا يشمل إلا الضرر الحال والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية، ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر.
- يحدد مقدار التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات والتحسينات المنجزة ودون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأملاك المقرر نزع ملكيتها.
- يجب أن لا يتجاوز التعويض المقدّر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة المعين للأملاك التي ستزعم ملكيتها .

ولسنا هنا بصدد البحث في إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعروفة والتي تم التطرق إليها سابقاً، بل في مدى ملائمة هذا الإجراء عند فسخ عقد الإمتياز الفلاحي من أجل إنجاز مشاريع تنموية عمومية.

فمن خلال القرار الولائي رقم 90 المؤرخ في 16/01/2017، المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية لإنجاز مشروح محطة التطهير للمياه القذرة بعين زروق تبسة³. يتضح لنا ما يلي:

- تحديد قيمة التعويض لأصحاب حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية من طرف مديرية أملاك الدولة، بناء على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المنظمة بالقانون رقم 91-11.
- مبلغ التعويض الذي تم دفعه للمستثمر، حيث حددت قيمته بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004، وهي نسبة 60% من القيمة التجارية للعقار، التي تمثل قيمة حق الإمتياز على أن المستثمرة الفلاحية الموجودة على أملاك تابعة للدولة، بالإضافة إلى الأملاك السطحية إن وجدت

1- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي، بيروت، 2003، ص 605 .

2- صروح مليكة، القانون الإداري، دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديد، الدار البيضاء، 2010، ص 499.

3- القرار ملحق بالمقال .

مع تطبيق المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10-03 المذكور بخصوص تطهير العقار من الرهون المحتملة أو أي ديون أخرى.

إن تعويض المستثمر على أساس إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فيه غبن للدولة مالكة الرقبة، فقد تكون القيمة المالية للعقار لا تتناسب مع النشاط الذي يمارسه المستثمر وبالتالي يكون مبلغ التعويض أكثر بكثير من الأرباح التي سيجنيها المستثمر جراء إستغلاله للعقار الفلاحي محل الإمتياز خلال المدة المحددة أو المتبقية من العقد، إضافة إلى ذلك أن مبلغ الإتاوة السنوية يعتبر رمزي فهي لا تغطي قيمة تعويض المستثمر عن فسخ عقد الامتياز الفلاحي لمقتضيات المصلحة العامة، بالرغم من أن قيمة التعويض تشكل نسبة 60% من القيمة المالية الإجمالية للعقار، التي تحديدها بموجب نص المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004.

فلجوء الإدارة إلى هذه الطريقة راجع إلى عدم وجود نص ينظم العلمية، هذا ما يقودنا إلى القول بضرورة مراجعة القانون رقم 10-03 وإدراج كيفية تعويض صاحب حق الإمتياز الفلاحي في حالة فسخ عقد الامتياز لمقتضيات المصلحة العامة، بما يراعي مصلحة الدولة و المستثمر كتعويض المستثمر حسب النشاط الفلاحي الذي يمارسه، خلال السنوات المتبقية من العقد، أي تعويضه على ما فاتته من كسب و لحقه من خسارة جراء عدم إستغلاله للعقار الفلاحي، كما يمكن في حالة ما إذا مرت ثلاثة أرباع مدة عقد الامتياز، تأجيل إسترداد الدولة للعقار إلى غاية نهاية العقد أو التفاوض مع المستثمر حفاظا على المال العام أو تحديد مبلغ الإتاوة السنوية حسب النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط و ليس حسب الإمكانيات الفلاحية للعقار الفلاحي أو تصنيفه، مع تقادي منح الأراضي المتاخمة للنسيج العمراني في إطار الامتياز الفلاحي.

خلاصة الباب الثاني:

الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات التابعة لهم، يمكنها أن تقتني الأملاك العقارية أو المنقولة بمقابل مادي أو عيني أو دون مقابل، كما يمكنهم أن يخرجوا أموالهم من ذمتهم دون نقل ملكيتها أو مع نقل ملكيتها إلى أشخاص آخرين عموميين أو أفراد طبيعيين أو معنويين .

فبخصوص شراء واستئجار العقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية من طرف الدولة والمؤسسات العمومية الوطنية، تخضع للمواد 91 م 91 م 1 و 91 م 2 من القانون 08-14 المذكور والمواد من 94 إلى 98 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، أما بالنسبة لإقتناء أملاك لفائدة الولاية فإنها تخضع لمداولات المجلس الشعبي الولائي بالتنسيق مع إدارة أملاك الدولة حول الثمن، والتي لا تكون نافذة إلا بعد المصادقة عليها من طرف وزير الداخلية في أجل أقصاه شهرين، كما تتدخل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، في إقتناء العقارات الواقعة في المحيط العمراني سواء كانت العقارات المراد إقتناؤها ملك للخواص أو ملك للدولة.

أما التبادل يكون حصرا على الأملاك العقارية، أما المنقولات فهي ممنوعة من التبادل مع ضرورة تسبيب اللجوء إلى هذا الإجراء بالنظر للفائدة التي تعود على الدولة، أما الشفعة هنا فهي شفعة إدارية مقرر لفائدة الدولة والجماعات المحلية، وفي غياب النص توجب علينا الرجوع إلى المواد 794 وما بعدها من القانون المدني، بالإضافة إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي تكتسب به الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل وينظمها القانون رقم 91-11 المحدد تطبيقه بالمرسوم التنفيذي رقم 93-186، المعدل والمتمم بالمراسيم التنفيذية 02-08، 05-248 و 08-202.

وبخصوص أكتساب الدولة والجماعات المحلية للأملاك دون مقابل، نجد الهبات والوصايا فقد نظمها المشرع في القانون 90-30، حيث نص عليها في المواد من 42 إلى 48 منه، وحدد شروط وكيفيات إستفادة الدولة من التبرعات بالمواد من 169 إلى 172 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، أما شروط وكيفيات التبرع لفائدة الولاية والبلدية فتخضع لقانون الولاية وقانون البلدية وكلها تخضع إلى القانون المدني وقانون الأسرة.

أيضا الأملاك الشاغرة، حيث أنه لكي يكون المال خاليا من مالك، يجب أن يكون محل ملاحظة بالشغور أو متوقفا عن النشاط أو غير مستثمر بصورة طبيعية دون سبب شرعي وتدخل تحت هذا العنوان الحطام والكنوز والقيم المنقولة الأخرى، كالأموال والحسابات والسندات المودعة لدى البنوك، وكذلك الفوائد المترتبة عن التزامات المتعاقدين للدولة إتجاه الخواص غير المطالب بها، والتي بلغت التقادم المسقط، كما تعتبر الأملاك شاغرة في حالة إهمال التركة بالإضافة إلى أملاك الغائبين والمفقودين، أيضا الأملاك الملتصقة بالأملاك الوطنية الخاصة.

وبخصوص بيع الدولة وجماعاتها المحلية أملاكها الخاصة يكون بعد إلغاء تخصيصها إذا أصبحت غير صالحة للإستعمال، أو في حالة عدم قابليتها لتأدية وظيفتها، والقاعدة العامة أن بيع الأملاك الوطنية الخاصة يتم عن طريق المزاد العلني واستثناء بالتراضي، حيث ميزنا بين طرق بيع العقارات والمنقولات، أما بالنسبة لبيع المنقولات بالتراضي لا يكون إلا لأسباب خاصة بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة

أما التصرفات غير الناقلة للملكية، فهي عقد التخصيص وهو عبارة عن قرار يوضع بموجبه عقار أو منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهامها، وعقد التأجير الذي يهدف إلى تحقيق أرباح ومداخل لصالح الخزينة ويمكن أن يصل إلى مدة أقصاه (65) سنة، وللمستأجر الحق في المطالبة بتحويل الإيجار إلى تنازل، بمجرد إنجاز المشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط.

أما عقد الإمتياز المرتبط أكثر بالإستثمار، تخول بموجبه الإدارة المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة حق إستعمال وإستغلال أملاك عقارية، تتمثل في عقار صناعي أو عقار سياحي أو عقار فلاحي أو سكنات موجهة للموظفين لضرورة الخدمة، وفي بعض الأحيان أملاك منقولة تابعة لها، لفائدة فئات معينة لمدة محددة مجانا أو بمقابل إتاوة يدفعها المستفيد وهو غير قابل للتحويل إلى تنازل، مدته فالإمتياز الفلاحي مدته (40) سنة قابلة للتجديد وبقيّة الإمتيازات أدناها (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها (99) سنة.

الخاتمة

إن دراستنا لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة استدعت ضرورة التعرف على مفهومها وتفريقها عن الاملاك الوطنية العمومية وبقية الأملاك الأخرى، إضافة إلى إلزامية دراسة التسيير عموما ومحاولة معرفة النمط المناسب لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، كما أن هذه الدراسة تطلبت التعرض إلى كل ما له علاقة بالاملاك الوطنية الخاصة، سواء تعلق ذلك بالقوانين ذات الصلة والهيكل الإداري والمؤسسات المنتخبة المعنية بتسييرها، والصلاحيات الممنوحة لها.

ولكون الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية وإملاكية وقابلة للتصرف فيها فقد شملت دراستنا جميع العمليات التي تنصب على الأملاك الوطنية الخاصة العقارية والمنقولة سواء كانت تابعة للدولة، الولاية أو البلدية، والتي تتمثل في طريقة تكوين الأملاك أي إدخالها في ذمة الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات التابعة لهم، أو التصرف فيها تصرفات ناقلة للملكية أو غير ناقلة للملكية، لنتستخلص في النهاية النتائج التالية:

1- بالنسبة لأهمية الأملاك الوطنية الخاصة: هي ذات أهمية بالغة للدول، فهي تهدف إلى تحقيق المردودية من جهة والتنمية الإقتصادية والإجتماعية دون إغفال المصلحة العامة، وقد مرت بالعديد من المراحل على مستوى التشريع منذ الإستقلال، فبعد أن أخذ المشرع بنظرية تقسيم الأملاك الوطنية إلى عمومية وخاصة لحدثة الدولة الجزائرية، تراجع عن هذا التقسيم واستغنى عن هذا المفهوم لمدة تماشيا مع التوجه السياسي والإقتصادي للدولة، ولذات السبب عاد مرة أخرى إلى إزدواجية الأملاك العمومية بموجب القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، لمتطلبات التوجه الليبرالي للدولة ومهد له الدستور والعديد من القوانين الأخرى.

2- عدم وضوح القوانين ذات الصلة بتسيير الأملاك الوطنية: حيث أنه بالرغم من الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظم وتحدد شروط وكيفيات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة والتي هي محل دراستنا، نجد الكم الهائل من التعليمات والمذكرات التي تتلقاها الإدارات أثناء التصرفات التي تقوم بها مثل البيع، الشراء، الإمتياز.... إلخ، وهو دليل على كثرة الفراغات القانونية الذي يؤدي إلى إطالة أمد إتخاذ القرارات خاصة المشاريع الإستثمارية والتنمية.

3- كثرة الهياكل الإدارية التي تسيير الأملاك الوطنية: إن تبعية الأملاك الوطنية الخاصة للعديد من الوزارات، يؤدي بالضرورة إلى التنسيق عن طريق المراسلات وقد يؤدي إلى الخلافات والتعارض أحيانا حول قرار معين، فنجد مثلا الأراضي الفلاحية هي أملاك دولة خاصة وتخضع في تسييرها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية التابع لوزارة الفلاحية، أما القوانين التي تسييرها فهي القانون رقم 10-03، المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ودفتر الشروط الملحق به، القانون رقم 12/427، قانون التوجيه الفلاحي وقانون التوجيه العقاري وبالرغم من ذلك نجد الغدارة دائما ما تحتاج إلى تعليمات من الإدارة المركزية لإتخاذ قرار الإمتياز مثلا، فقد تتعارض تعليمة وزير الفلاحة مع تعليمة وزير المالية .

3- بالنسبة لعمليات تكوين الأملاك الوطنية الخاصة: نجد إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية محدد وواضح، كون قانون الأملاك الوطنية يحيلنا مباشرة إلى القانون 91-11، أما بالنسبة للتبرعات والأملاك الشاغرة وبقية التصرفات فإنها غير محددة بدقة، فالمرشح أخطأ بين الهبة والوصية خاصة من ناحية طريقة التصرف ووقته، والأملاك الشاغرة إجراءاتها معقدة وطويلة وفيها نوع من التعسف في بعض الأحيان.

4- بالنسبة لعمليات التصرف الأملاك الوطنية الخاصة: ففي التصرفات الناقلة للملكية نجد أن المشرع قد أعطى صلاحيات واسعة لإدارة أملاك الدولة في تحديد المبالغ في حالة بيع الأملاك الوطنية الخاصة، وأعطى دور واحد للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري، وهي حالة بيع الأملاك الخاصة التابعة للبلدية أو الولاية للخواص، ولا يوجد أي دور للمالك خاصة البلدية، أما في التصرفات غير الناقلة للملكية، نجد أن حق الإمتياز لم يقدم أي فائدة للدولة، بل بالعكس يؤدي إلى إستنزاف الخزينة العمومية في حالة إسترجاع العقار من طرف الدولة، مما يتطلب مراجعة شاملة له، خاصة من جهة قيمة الإتاوة والتعويضات التي يأخذها المستثمر في حالة إسترداد العقار للمصلحة العامة، إضافة إلى قيمة التعويض التي يمنحها المستثمر للدولة في حالة فسخ العقد عند إخلاله بالتزاماته، هذه الإجراءات تنسحب على تأجير الأملاك الوطنية الخاصة، وضرورة النص على تحيين الأجرة خاصة في حالة التأجيرات طويلة المدى.

هذه النتائج تدور في نقاط تتعلق بكثرة القوانين التي تتعلق بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وكثرة التعليمات والمذكرات الصادرة خاصة عن وزارة المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية ووزارات أخرى، مما أدى إلى تأخير إتخاذ القرارات حتى السهلة منها خاصة في مجال الإستثمار، مما ساهم في عدم تحقيق الأملاك الوطنية الخاصة للأهداف التي وجدت من أجلها، وهي التنمية الإقتصادية والمنفعة والمصلحة العامة، وهو ما يوقدنا إلى إحداث ثورة قانونية وهيكلية من شأنها أن تؤدي إلى تقادي الملاحظات المذكورة، بتسهيل وتنظيم عمليات تسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة على حد سواء ، حيث نعرض جملة من:

الإقتراحات التالية:

- 1- تعميم الرقمنة في جميع مصالح أملاك الدولة وإحداث وزارة تكلف بالأملاك الوطنية دون سواها، تسمى وزارة الأملاك الوطنية، مع إعتبارها من الوزارات السيادية، حيث تكلف بما يلي:
 - تصور وتنفيذ سياسة الدولة المتعلقة بالأملاك الوطنية العامة والخاصة، المتمثلة في مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية.
 - دراسة جميع المسائل المتعلقة بحفظ الأملاك الوطنية في مختلف القطاعات بالتعاون مع الهياكل المعنية.
 - ضبط الأملاك الوطنية العامة والخاصة العقارية والمنقولة وجميع الحقوق الأخرى، وجردها بإستعمال جميع الوسائل المتاحة، مع ضرورة إتمام عمليات المسح.
 - مسك سجلات ودفاتر كشف الأملاك الوطنية.
 - تجميع المعلومات المتعلقة بسجلات ودفاتر كشف أملاك الجماعات الإقليمية والمؤسسات والمنشآت العمومية.
 - مراقبة التصرف في الممتلكات العقارية والمنقولة وجميع الحقوق المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ومتابعة التصرف فيها مهما كان مالکها.
 - القيام بجميع عمليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وللمؤسسات العمومية التابعة لها، ومراقبة جميع العمليات المماثلة الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية والبلدية والمؤسسات التابعة لها.

- التنسيق مع بقية الوزارات مثلا مع وزارة الفلاحة في حالة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية.
- إجراء الإختبارات وتحديد القيم الشرائية والإيجارية، قبل كل عملية شراء أو بيع أو مبادلة أو إكتساب عقارات لفائدة الدولة أو الولاية أو البلدية، وبطلب منها لفائدة المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والمنشآت العمومية.

كما أقترح أن تتكون وزارة الأملاك الوطنية من أربع مديريات عامة هما:

- أ- المديرية العامة للأملاك الوطنية العمومية، وتتكون من:
 - نيابة مديرية الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة
 - نيابة مديرية الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية
 - نيابة مديرية الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية
- ب- المديرية العامة للأملاك الوطنية الخاصة، وتتكون من:
 - نيابة مديرية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
 - نيابة مديرية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية
 - نيابة مديرية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية
- ج- المديرية العامة لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وتتكون من:
 - نيابة مديرية مسح الأراضي
 - نيابة مديرية الحفظ العقاري
- د- المديرية العامة للإستثمار، تتكلف بوضع مخطط واضح للمناطق الصناعية ودراسة المشاريع الخاصة بكل منطقة من الوطن ... إلخ.

ويكون لهذه الوزارة إمتداد على كامل التراب الوطني جهويا ومحليا، يجعلها بنك معلومات خاص بكامل الأملاك الوطنية، تحدد الأملاك الوطنية العمومية والخاصة ومدى قابليتها للتصرف فيها وكيفيات ذلك، ويجعلها المرجع الوحيد إلى جانب الوزارات الأخرى التي تتشاور معها عند الضرورة، كما أنه لها بعد دولي بإشرافها مباشرة على الأملاك الموجودة في الخارج والتصرفات التي يبرمها الأجانب داخل الجزائر، بالإضافة إلى المياه الإقليمية التي تكتسي أهمية بالغة، مما يتطلب تحديد هذه الحدود خاصة المنطقة الإقتصادية الخالصة.

كما أن هذه الوزارة ستمكن الدولة من الإستغناء عن العديد من الهياكل الإدارية التي من المفروض أنها أنشئت لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة بجميع أنواعها، غير أنها أثبتت عدم نجاعتها نذكر منها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الوكالات المحلية للإستثمار، المجالس الشعبية المحلية.

إن إنشاء وزارة للأملاك الوطنية تتكلف بحصر الأملاك العمومية والخاصة، من شأنه أن يسهل تحقيق الهدف المنشود من وجود أملاك وطنية خاصة، ويجعل إستغلالها في تحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية، بالمحافظة على الوعاء العقاري من سوء الإستغلال والنهب بالإضافة إلى تخفيف الإجراءات سواء تعلق ذلك بعمليات إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة أو التصرف فيها حيث تكون هذه الأملاك واضحة وضوحا تاما على المستوى المركزي، ولا تحتاج إلى تأويل أو تفسير آخر، من حيث الجهة المالكة ومدى قابليتها للتصرف، كما أن هذه الوزارة ستساهم في رفع أيدي مافيات العقار سواء على مستوى الإدارات المحلية التي ساهمت في التفريط في المحفظة العقارية خاصة للجماعات المحلية، التي تنازلت عن أملاكها في وقت ما دون الحصول على الفائدة المرجوة منها بإعتبارها مالك خاص لهذه الأملاك وتهدف إلى تحقيق الربح كالأفراد.

2- ضرورة إلغاء قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 وتعويضه بقانون جديد يكون أكثر وضوحا خاصة في الجانب المتعلق بتسيير الأملاك الوطنية حيث يكون جامعا لمفهوم الأملاك الوطنية ومحددا لشروط وكيفيات تسييرها، لتفادي عملية الإحالة على القوانين الأخرى، وفي حالة ضرورة تطبيق قوانين تذكر بطريقة مباشرة .

3- تحديد مهام المجلس الشعبي البلدي في تسيير أملاك البلدية الخاصة وعلاقته مع الوالي بمنحه المزيد من الإستقلالية في التصرف والمبادرة، مع ضرورة تفعيل الرقابة البعيدة على المستوى المحلي والمركزي، لردع أي تصرف غير قانوني أو مضر بالاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية، وذلك تكريسا لمبادئ الحوكمة على المستوى المحلي.

4- الإهتمام بالتكوين في مجال الأملاك الوطنية، من أجل تحسين الخدمات المقدمة من طرف موظفي هذا الميدان، خاصة معرفتهم بالقوانين المطبقة في تسيير الأملاك الوطنية العمومية

والخاصة، حيث أننا لمسنا كثرة المراسلات من الإدارات المحلية من أجل معرفة مثلا شروط تصرف ما، إضافة إلى الأخطاء العديدة التي تؤدي إلى نزاعات على مستوى المحاكم.

6- إلغاء صنف الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، حيث أن أملاك البلدية هي الواقعة داخل المحيط العمراني للبلدية أما بقية الأملاك تكون تابعة للدولة، والوالي مهمته الإشراف على هذه الأملاك، فأمالك الدولة يقوم هو بتسييرها تحت رقابة وزارة المالية وأملاك البلدية يقوم بمراقبة مدى حسن تصرف المجلس الشعبي البلدي فيها وإبطالها إذا كانت غير قانونية ومضرة بمصلحة البلدية مع دمج جميع الأملاك التابعة للولاية ضمن أملاك البلدية إذا كانت في المحيط العمراني وضمن أملاك الدولة إذا كانت خارج المحيط العمراني.

ونؤكد في الأخير أنه بالرغم من الحاجة الملحة إلى ثورة قانونية في مجال الأملاك الوطنية لاسيما الخاصة منها، فإن كل هذا يبقى دون فائدة ما لم تصاحبه إرادة قوية وجدية لتطبيقها وجعلها سببا في إنسيابية وسهولة تحقيق المصلحة العامة وتكون مورد هام للخرينة العمومية فتتحقق بذلك التنمية الشاملة، وتردع كل مقصر في الحفاظ على الأملاك الوطنية بجميع أصنافها وأنوعها.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: السنة النبوية الشريفة

- أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، طبعة جديدة، مؤسسة الرسالة ناشرون.

ثانياً: النصوص الرسمية

I- الدساتير:

- 1- دستور 1963 المؤرخ في 08/09/1963، الجريدة الرسمية عدد 64، بتاريخ 10/09/1963.
- 2- دستور 1976 المؤرخ في 22/11/1976، الجريدة الرسمية عدد 94، بتاريخ 24/11/1976.
- 3- دستور 1989 المؤرخ في 28/02/1989، الجريدة الرسمية عدد 9، بتاريخ 01/03/1989.
- 4- دستور 1996 المؤرخ في 28/11/1996، الجريدة الرسمية عدد 76، بتاريخ 08/12/1996.
- 5- دستور 2016 المؤرخ في 07/03/2016، الجريدة الرسمية عدد 14، بتاريخ 08/03/2016.
- 6- دستور 2020 المؤرخ في 15/09/2020، الجريدة الرسمية عدد 54، بتاريخ 16/09/2020.

II- القوانين العضوية:

- 1- القانون العضوي رقم 01-12 المؤرخ في 12/01/2012، يتعلق بنظام الانتخابات، الجريدة الرسمية عدد 9، بتاريخ 14/01/2012.

III- القوانين والأوامر:

أ- القوانين:

- 1- القانون رقم 67-24 المؤرخ في 18/01/1967، المتضمن قانون البلدية.
- 2- القانون رقم 71-73 المؤرخ في 05/11/1971، المتضمن قانون الثورة الرراعية، الجريدة الرسمية عدد 97، لسنة 1971.
- 3- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات الحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 06، لسنة 1981.

- 4- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية عدد 34، بتاريخ 18/06/1983.
- 5- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/06/1984 المعدل والمتمم، المتضمن قانون الاسرة الجريدة الرسمية عدد 34، بتاريخ 31/07/1984 .
- 6- القانون رقم 84-16 الصادر في 30/06/1984، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 03/07/1984 .
- 7- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، يتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50 بتاريخ 09/12/1987 .
- 8- القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد 15، بتاريخ 17/04/1990.
- 9- القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد 15، بتاريخ 17/04/1990.
- 10- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة 1990 .
- 11- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 52، لسنة 1990.
- 12- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، بتاريخ 02/12/1990.
- 13- قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 والقانون 02-10، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، بتاريخ 08/05/1991 .
- 14- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، بتاريخ: 08/05/1991.
- 15- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، لسنة 1998.

- 16- القانون رقم 01-10 المؤرخ في 03/07/2001، المتضمن قانون المناجم المعدل والمتمم
الجريدة الرسمية عدد 35، لسنة 2001 .
- 17- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17/02/2003، المحدد للقواعد العامة للإستعمال والإستغلال
السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية عدد 1، بتاريخ 19/02/2003.
- 18- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 يتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية
الجريدة الرسمية عدد 11، لسنة 2003 .
- 19- القانون رقم 05-07 المؤرخ في 28/04/2005، المتعلق بالمحروقات، المعدل والمتمم الجريدة
الرسمية عدد 20، لسنة 2005 .
- 20- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الجريدة
الرسمية عدد 12، لسنة 2006.
- 21- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90/30 المتعلق
بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، بتاريخ 08/08/2008 .
- 22- القانون رقم 08-16، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 64، بتاريخ
10/08/2008 .
- 23- القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي
الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، لسنة 18/08/2010 .
- 24- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37
لسنة 03/07/2011.
- 25- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011
الجريدة الرسمية عدد 40، سنة 2011.
- 26- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21/02/2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12
لسنة 2012.

ب- الأوامر:

- 1- الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962، المتعلق بمواصلة العمل بالتشريع الفرنسي
الجريدة الرسمية عدد 02، بتاريخ 11/01/1963 .

- 2- الأمر رقم 66-102، المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة الجريدة الرسمية عدد 36، لسنة 1966.
- 3- الأمر رقم 67-188 المؤرخ في 27/09/1967، يتضمن تنازل الدولة الى البلديات عن مراكز تجمع السكان والمساكن المنجزة بعنوان لاعادة البناء وورشات العمل المتواصل أو عمليات الكوارث، الجريدة الرسمية عدد 84، بتاريخ 13/10/1967.
- 4- الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 22-01-1970، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، الجريدة الرسمية عدد 09، لسنة 1970.
- 5- الأمر رقم 74-26 الصادر في 20-02-1974، يتضمن تكوين الإحتياطات العقارية للبلديات الجريدة الرسمية عدد 19، مؤرخة في 05-03-1974 .
- 6- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 78، بتاريخ 30/09/1975.
- 7- الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن القانون التأسيسي وتنظيم التعاونيات العقارية، الجريدة الرسمية عدد 12، لسنة 1977 .
- 8- الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/12/1995، المعدل والتمم لقانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 55، لسنة 1995.
- 9- الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 45، لسنة 1995.
- 10- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01-09-2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة 2008 .

ج- المراسيم التشريعية:

- 1- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، بتاريخ: 03/03/1993 .

2- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993، المتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67، بتاريخ 19/10/1994.

3- المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29/12/1993، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88، بتاريخ 30/12/1993.

IV- النصوص التنظيمية:

أ- المراسيم الرئاسية:

1- المرسوم الرئاسي رقم 63-388 المؤرخ في 01/10/1963، المتضمن إدراج الإستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة.

2- المرسوم الرئاسي رقم 89-131 المؤرخ في 26/05/1987، المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك.

3- المرسوم الرئاسي رقم 03-301 المؤرخ في 11/09/2003، يعدل ويتم المرسوم الرئاسي رقم 250/02 المؤرخ في 24/07/2002 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 55 بتاريخ 14/09/2003 .

ب- المراسيم التنفيذية

1- المرسوم التنفيذي رقم 66-62 المؤرخ في 26/03/1966، يتعلق بالأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 25، لسنة 1966.

2- المرسوم التنفيذي رقم 73-87 المؤرخ في 17/07/1973، يتضمن تحديد على المستوى الوطني للمساحة الدنيا والقصى للملكية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 59 لسنة 1973 .

3- المرسوم التنفيذي رقم 76-27 المؤرخ في 07/02/1976، يتضمن تحديد الكفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للإحتياجات العقارية، الجريدة الرسمية عدد 17 بتاريخ 27/02/1976 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 76-28 المؤرخ في 07/02/1976، يتضمن كفيات تحديد ضبط الإحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، الجريدة الرسمية عدد 17 بتاريخ 27/02/1976.

- 5- المرسوم التنفيذي رقم 76-29 المؤرخ في 07/02/1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لإمتلاك الأراضي المكونة للإحتياجات العقارية البلدية الجريدة الرسمية عدد 17، بتاريخ 27/02/1976 .
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 82-331 المؤرخ في 06/11/1981، المحدد لكيفيات ضبط أسعار بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 86-02 المؤرخ في 07/01/1986، الجريدة الرسمية عدد 01، بتاريخ 08/01/1986.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 86-03 المؤرخ في 07/01/1986، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية الجريدة الرسمية عدد 01، بتاريخ 08/01/1986 .
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 86-04 المؤرخ في 07/01/1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية الجريدة الرسمية عدد 01، بتاريخ 08/01/1986.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20/06/1989، يحدد القواعد التي تضبط الايجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية، الجريدة الرسمية عدد 26 بتاريخ 28/06/1989.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المؤرخ في 23/06/1990، يحدد هياكل الادارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، الجريدة الرسمية عدد 26، بتاريخ 27/06/1994.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990، يحدد قواعد إحداث الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية عدد 56، بتاريخ 26/12/1990.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10، بتاريخ 06/03/1991.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23/11/1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 60، بتاريخ 24/11/1991.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06/06/1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، الجريدة الرسمية عدد 55، لسنة 1992.

- 16- المرسوم التنفيذي رقم 93-156 المؤرخ في 07-07-1993، يتعلق بتبيان كيفية منح الامتياز للجمعيات ذات الطابع الاجتماعي، الجريدة الرسمية عدد 45 لسنة 1993.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27/07/1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1997، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 51، بتاريخ 01/08/1991.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93/03.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994، المتعلق بمنح إمتياز الإراضي الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67 بتاريخ 19/10/1994.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15/02/1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية الجريدة الرسمية عدد 15، لسنة 1995.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 96-35 المؤرخ في 15/01/1996، المتضمن تحيين نسب الايجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات التابعة لها، الجريدة الرسمية عدد 4 بتاريخ 20/02/1996.
- 22- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 15 بتاريخ 28/02/1996 .
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18-12-1996، يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 81، بتاريخ 22/12/1996.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997، يحدد كيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه الجريدة الرسمية عدد 83، بتاريخ 17/12/1997.
- 25- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/11/1997، الذي يحدد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84، لسنة 1997.
- 26- المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21/02/1998، يتعلق بالوكالة الوطنية للتنمية السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 11، لسنة 1998.

- 27- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25، بتاريخ 2001/04/29.
- 28- المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 2001/09/24 يتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد، لسنة 2001.
- 29- المرسوم التنفيذي رقم 02-08 المؤرخ في 2008-07-07، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-248 والمرسوم التنفيذي رقم 08-202.
- 30- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07، يحدد الشروط وشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعه حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 48، لسنة 2003.
- 31- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 405/90، المحدد لقواعد إحداث الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية عدد 68، بتاريخ 1990/11/09.
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 2006/10/09، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 64، لسنة 2006.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 2006/10/09، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها الجريدة الرسمية عدد 64، لسنة 2006.
- 34- المرسوم التنفيذي رقم 06-357 المؤرخ في 2006/10/09، يتضمن تشكيله لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 64، لسنة 2006.
- 35- المرسوم التنفيذي رقم 06-485 المؤرخ في 2006/12/23، يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 الذي عنوانه الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا"، الجريدة الرسمية عدد 84 لسنة 2006.

- 36- المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28/10/2006، يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية اتلسياحة حق المنفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 74، بتاريخ 05/11/2006.
- 37- المرسوم التنفيذي رقم 06-486 المؤرخ في 23/12/2006، يحدد كفايات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/089 الذي عنوانه " الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب"، الجريدة الرسمية عدد 84 لسنة 2006.
- 38- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23/04/2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2007.
- 39- المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23/04/2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2007 .
- 40- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكفايات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية عدد 27، بتاريخ 06/05/2009.
- 41- المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ 22/10/2009، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 61، لسنة 2009 .
- 42- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12/01/2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 5 لسنة 2010.
- 43- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/12/2010، المحدد لكفايات تطبيق حق الامتياز لاستعمال لأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 97 لسنة 2010.
- 44- المرسوم التنفيذي رقم 13-153 المؤرخ في 15/04/2013، المتضمن شروط وكفايات التنازل عن الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 22، لسنة 2013.

45- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، بتاريخ 2012/12/19.

46- المرسوم التنفيذي 21-252، المؤرخ في 2021/06/06، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد 47 بتاريخ 2021/06/15 .

47- المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المؤرخ في 2021/10/18، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية عدد 80، بتاريخ 2021/10/20.

48- المرسوم التنفيذي رقم 21-394 المؤرخ 2021/10/18، المحدد لمهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 80 بتاريخ 2021/10/20.

ج- القرارات:

- 1-القرار المؤرخ في 1978/01/21، الجريدة الرسمية عدد 07، لسنة 1978.
- 2- قرار مؤرخ في 1988/06/22، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة المتعلقة ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الاملاك العمومية، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 1988.
- 3- القرار المؤرخ في 1991/06/04، يحدد مصالح ومكاتب مديريات املاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية عدد 38، بتاريخ 1991/08/14.
- 4- القرار المؤرخ في 1992/01/20، يتضمن منح تفويض لمدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 30، لسنة 1992.

5- القرار المؤرخ في 1994/05/25، الذي حدد مبلغ مليوني دينار جزائري الرقم الأقصى المتعلق بإقتناء العقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية عبر التراب الوطني، ومبلغ مائتي ألف دينار جزائري الرقم الأقصى المتعلق بالإيجار وإتفاقات التراضي والإتفاقيات مهما يكن نوعها التي يكون

هدفها تأجير العقارات غير التابعة للقطاع العمومي لصالح المؤسسات العمومية والهيئات ذات الطابع الإداري، الجريدة الرسمية عدد 76، بتاريخ 1994/11/20.

6- قرار مؤرخ في 1998/01/27، يتضمن المصادقة على نموذج وصل الايجار.

7- القرار الوزاري المشترك رقم 21/04 المؤرخ في 2004/04/17، المتضمن المصادقة على المداولة رقم 2004/01 المؤرخة في 2004/01/28، المتضمنة إنشاء وكالة ولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، المتخذة من طرف المجلس الشعبي الولائي لولاية تبسة.

8- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة، الجريدة الرسمية عدد 30، بتاريخ 2011/09/14.

د- المناشير والتعليمات والمذكرات

1- منشور وزير المالية رقم 1011 المؤرخ في 1988/02/15، ببيع المنقولات-الاملاك المنقولة التي لا يمكن ارجاعها الى مديرية املاك الدولة عن طريق التخصيص.

2- المنشور الوزاري رقم 2 المؤرخ في 1989/09/09، المتضمن تسوية وتطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية.

3- المنشور الوزاري المؤرخ في 1991/02/17، صادر عن وزارة الداخلية، المتضمن كيفيات تطبيق قانون التوجيه العقاري.

4- تعليمة رقم 383/وم مؤرخة في 1997/05/06، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

5- التعليمة رقم 5977/م ع أ و المؤرخة في 2006/08/07، المتعلقة بعمليات التقييم.

6- التعليمة الوزارية رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 المعدلة بالتعليمة رقم 849 المؤرخ في 2015/11/11.

7- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 750 المؤرخ 2018/07/18 .

8- المذكرة رقم 3439/م ع أ و/م ع أ و ع/أ د المؤرخة في 1998/08/22، المتعلقة بالترخيص المسبق للعمليات التقليدية، الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

- 9- مذكرة رقم 3657/وم/م ع أ و ع/أ و المؤرخة في 19/07/1990، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- 10- المذكرة رقم 1868/م ع أ و المؤرخة في 25/05/1991، المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية والأراضي الصالحة للبناء.
- 11- مذكرة رقم 3654/وم/م ع أ و ع/أ و، المؤرخة في 19/07/1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 12- مذكرة رقم 3085/وم/م ع أ و/ المؤرخة في 11-04-2011، المحددة لنموذج عقد الإمتياز الفلاحي.
- 13- مذكرة رقم 4590/وم/م ع أ و/م ع أ د/ ت س، المؤرخة في 26/04/2011 .
- 14- مجموعة النصوص (تعليمات-منشورات-مذكرات) خاصة باملاك الدولة والحفظ العقاري المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 1998 مذكرة رقم 03439 المؤرخة في 22/08/1998.
- 15- مجموعة المذكرات والتعليمات والمناشير الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري(1990 إلى 1995)، المديرية العامة للأملاك الوطنية-وزارة المالية-

ثالثا: الكتب

- 1- إبراهيم عبد العزيز شيحا، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، دط، الدار الجامعية بيروت، 1997.
- 2- إبراهيم عبد العزيز شيحا، الأموال العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006.
- 3- إبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول الفقه الإداري، منشأة المعارف، الاسكندرية، د.س.ن.
- 4- أحمد بن شيخ آث ملويا، نظام المسؤولية في القانون الإداري، الجزائر، 2013 .
- 5- أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2001.
- 6- أسامة عثمان، الموسوعة القضائية في املاك الدولة الخاصة، شركة الجلال للطباعة الاسكندرية، 2008.
- 7- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري-التنظيم الإداري-، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 2002.
- 8- بعلي محمد الصغير، المالية العامة، دار العلوم للطباعة و النشر، 2003.

- 9- بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2005.
- 10- بعلي محمد الصغير، الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2013.
- 11- بعلي محمد الصغير، القانون الاداري-التنظيم الاداري-النشاط الاداري-، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 12- بوبشير محند امقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 1994.
- 13- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 14- بودهان موسى، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار الهدى الجزائر 2012.
- 15- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، 2001.
- 16- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، ط2، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2007.
- 17- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الاداري، ط3، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2013.
- 18- جمال الدين محمد المرسي، التفكير الاستراتيجي والادارة الاستراتيجية (منهج تطبيقي)، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2002.
- 19- حازم البيلالي، النظام الاقتصادي الدولي المعاصر، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 2000.
- 20- حجري فؤاد، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2006.
- 21- حسنين توفيق إبراهيم، النظم السياسية العربية "الاتجاهات الحديثة في دراستنا"، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، 2005.
- 22- حسين حريم، إدارة المنظمات (منظور كلي)، دار الحامد، ط1، عمان، 2003.
- 23- حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 2003.
- 24- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2000.
- 25- حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2000.
- 26- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة،الجزائر، 2002.

- 27- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، 2008.
- 28- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دط، دار الهدى، الجزائر.
- 29- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات -الهبة، الوصية، الوقف-، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 30- حمدي باشا عمر -ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 31- حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 32- حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، ط 10، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 33- خلوفي مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، ط2، دار هومة الجزائر، 2011.
- 34- دوة آسيا، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، 2007.
- 35- رامول خالد، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، الجزائر، 2001.
- 36- رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية و الاجتهادات القضائية، ط2، دار هومة الجزائر، 2006.
- 37- زهدور محمد، الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية لكتاب، الجزائر، 1991.
- 38- سعيدوني نصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، ط1، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر.
- 39- سلطاني عبد العظيم، تسيير و إدارة الأملاك العمومية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2010.
- 40- سمير عبد السيد تناغو، التامينات العينية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2000.
- 41- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دط، دار هومة، الجزائر 2001.
- 42- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 43- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 44- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الدارية -نظرية الاختصاص-، دط، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 45- صابغي عبد العزيز، التشريع العقاري، منشورات نوميديا، الجزائر، 2011.

- 46- صروخ مليكة، القانون الإداري، دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديد، الدار البيضاء الجزائر 2010.
- 47- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 48- عبد الحليم عبد المطلب، دراسات الجدوى الاقتصادية لاتخاذ القرارات الاستثمارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2003.
- 49- عبد الحميد الشورابي، اسامة عثمان، منازعات الاوقاف والاحكار والنظام القانوني لاملاك الدولة الخاصة ونزع الملكية، ط3، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1998.
- 50- عبد الرحيم علي محمد، أحكام التصرف في أملاك الدولة (عقد بيع أملاك الدولة الخاصة)، ط1، د د ن، 1997.
- 51- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني-حق الملكية-، ج8، ط3 منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- 52- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول- اسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.
- 53- عبد الرزاق الشليحي، الإدارة المحلية، دار المسيرة للنشر، عمان، 2001.
- 54- عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة - دراسة مقارنة -، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، د س ن.
- 55- عبد الوهاب عرفة، المطول في الملكية العقارية و العقود المدنية العقارية والدعاوى المدنية العقارية الناشئة عنها والاحكام الصادرة فيها- نظام السجل الشخصي، الجزء الأول دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2004.
- 56- عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تامين الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 57- عدي الهواري، الاستعمار الفرنسي في الجزائر-سياسة التقليل الاقتصادي والاجتماعي- ترجمة جوزيف عبد الله، دار الحداثة بيروت، د س ن.
- 58- عشي علاء الدين، مدخل للقانون الاداري، ج2، دط، دار الهدى للنشر والتوزيع الجزائر د س ن.
- 59- عشي علاء الدين، والي الولاية في التنظيم الإداري الجزائري، دار الهدى، الجزائر 2006.
- 60- علي خطار شنتاوي، الوجيز في القانون الإداري، طبعة أولى، دار وائل للنشر، الأردن 2003.

- 61- علي محمد قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة لجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002.
- 62- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر "العقار"، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، 2004.
- 63- عمار عوابدي، القانون الإداري -النشاط الإداري-، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر الجزء الثاني، 2000.
- 64- عمار عوابدي، القانون الإداري النظام الإداري، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات، المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 65- كحيل نعيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، في ظل القانون 03/10، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 66- كمال آيت منصور، عقد التسيير، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2012.
- 67- كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى، الجزائر، 2006.
- 68- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط1، 1999.
- 69- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، ج1، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2001.
- 70- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ط2، دار هومة الجزائر 2011.
- 71- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار المطبوعات والمعرفة الجامعية، الإسكندرية 1992.
- 72- مازن ليلو راضي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 2005
- 73- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، ط2، دار الفكر العربي، 1971.
- 74- محمد بن احمد بن محمد علي، منح الجليل شرح مختصر خليل، ج8، دط، دار الفكر، بيروت 1989.
- 75- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية -الملكية والحقوق المتفرعة- من أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2007.
- 76- محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام، مصر، 1994.
- 77- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي، بيروت، 2003.
- 78- محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع و أحكام دعوى الفرز والتجنيب فقها و قضاء، دار محمود للنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 1994 .

- 79- محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1984.
- 80- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري (دراسة مقارنة) في ظل قانون الاملاك الوطنية ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 1988.
- 81- محمد وحيد الدين سيوار، شرح القانون المدني -الحقوق العينية التبعية-، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، ط3.
- 82- محمودي عبد العزيز، إستثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الإجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، ط1، دار الأفكار 2019.
- 83- محيو احمد، محاضرات في المؤسسات الادارية، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2001.
- 84- مصطفى شلبي، احكام الوصايا و الاوقاف، ط4، الدار الجامعية للطباعة و النشر بيروت.
- 85- منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الإجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية ط2، الجزائر، 1988.
- 86- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، دار المجد للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2012.
- 87- نزيه كباره، الملك العام و الملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010.
- 88- نعمة عباس الخفاجي، الإدارة الاستراتيجية (المدخل والمفاهيم والعمليات)، دار الثقافة، ط1 عمان، 2004.
- 89- نوفل علي عبد الله صفر الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2005.
- 90- فريحة حسين، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، الجزائر، 2010.
- 91- فلاح حسن الحسيني، الإدارة الاستراتيجية، دار وائل للنشر، ط1، عمان، 2000.
- 92- فيلاي علي، الالتزامات -الفعل المستحق للتعويض-، موفم للنشر، الجزائر، د س ن.
- 93- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2001.
- 94- قصي سليمان، الحقوق العينية التبعية، ج1، جامعة جيهان، العراق، 2011.
- 95- وهبة الزحيلي، الفقه الاسلامي وأدلته، ج10، ط4، دار الفكر، دمشق، د س ن.
- 96- يحيوي عمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دط، دار هومة، الجزائر، 2001.

رابعاً: المعاجم والقواميس

1- Reiso.org/img/doc/dictionnaire_de_politique_social.doc

2- باسل زيدان، المعجم الجامع- قاموس عربي عربي-، ط1، ج9، جامعة النجاح الوطنية نابلس، فلسطين، 2002.

خامساً: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- الرسائل الجامعية:

- 1- إدريس فاضلي، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر 1994.
- 2- ذهبية الجوزي، الحكم الراشد وجودة مؤسسات التعليم العالي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير جامعة الجزائر 2013، 3.
- 3- شريفة رفاع، نحو إدماج مفهوم الأداء في الخدمة العمومية في الدول النامية (نحو تسيير عمومي جديد وفق نظرية حديثة)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في إدارة الأعمال، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007-2008.
- 4- غيتاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان 2013-2014.
- 5- ميساوي حنان، اليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة أبو بكر بلقايد الجزائر، 2014-2015.

ب- المذكرات:

- 1- آسيا حميدوش، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري - قسنطينة-، 2010.

- 2- الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي-تبسة-، 2009.
- 3- بلفتح عبد الهادي، المركز القانوني للوالي في النظام الإداري، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع المؤسسات السياسية والإدارية، جامعة قسنطينة، 2010-2011.
- 4- بن عليّة حميد، مفهوم ومحتوى العقد الإداري في القضاء الإداري الجزائري، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، 2001.
- 5- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق -القانون الخاص، فرع القانون العقاري-، جامعة متوري، قسنطينة 2006-2007.
- 6- بوعنّاق سمير، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص إدارة و مالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2002.
- 7- بولحبال نورة، تطور علاقة الدولة بمؤسساتها العمومية الاقتصادية في النظام الجزائري مذكرة ماجستير، فرع قانون المؤسسات، 2003.
- 8- بومزير باديس، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة.
- 9- حفصي يوسف، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق - سعد دحلب- جامعة البليدة، 2005.
- 10- خلافة كلثوم، تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2015-2016.
- 11- خواجه سمية حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري كلية الحقوق-منتوري- جامعة قسنطينة 2008.
- 12- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية تبسة، 2008-2009.
- 13- شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2006.
- 14- عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2006.

- 15- كحيل حياة، القسمة القضائية للعقار الشائع، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة 2005.
- 16- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون - فرع قانون الأعمال-، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2009.

سادسا: المقالات

- 1- أحمد صالح علي، عقد الإمتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص باليوم الدراسي حول الملكية و القانون في الجزائر، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ديسمبر 2012.
- 2- الأخضرى نصر الدين، قانون الأملاك الوطنية الجزائري بين ضرورات التطور وحتمية التعثر مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة 2009.
- 3- العربي مياد، تخصيص أملاك الدولة الخاصة لفائدة المصالح العمومية، مجلة القانون المغربي، العدد7، مارس 2005.
- 4- برتيمة عبد الوهاب، تطور الاحكام المؤطرة للإحتياجات العقارية وتأثيرها على الإستثمار مجلة الفكر، العدد 12، جامعة محمد خيضر بسكرة، مارس 2015.
- 5- بلكعيبات مراد، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد7، جامعة ورقلة، جوان 2012.
- 6- بوساحة نجاة وخليفي عمار، عقد الإمتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، المجلد7، العدد3، جامعة الوادي 2021.
- 7- حرز الله كريم، تقييم وبيع الأملاك العقارية التابعة للدولة، مجلة البحوث والدراسات العلمية المجلد8، العدد1، جامعة يحي فارس، المدينة، جويلية 2014.
- 8- حسام الدين كامل الأهواني، المعاملة القانونية للإستثمارات في القانون المصري، مجلة إتحاد الجامعات العربية للدراسات والبحوث القانونية، عدد4، كلية الحقوق، جامعة القاهرة أكتوبر 1996.
- 9- خالد الزعبي، أموال السلطة الإدارية وتطبيقاته في التشريع الأردني، مجلة دراسات، العدد3 مجلد9، جامعة ورقلة، 1992.

- 10- طارق عاشور، مقارنة التسيير العمومي الجديد كآلية لتدعيم وتعزيز تنافسية وكفاءة المنظمات الحكومية، مجلة أداء المؤسسات الجزائرية، العدد1، جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2011-2012.
- 11- عبد الرسول عبد الرضا، أموال الدولة العامة والخاصة، مجلة الحقوق، العدد2، السنة 22 جامعة ورقلة، 1998 .
- 12- عبد المليك مزهودة، الفكر الإستراتيجي من نموذج SWot إلى النظرية الإستراتيجية، مجلة العلوم السياسية، العدد4، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2003.
- 13- عبد المليك مزهودة، المعالجة الاستراتيجية لموارد المؤسسة، أداة لضمان نجاعة الأداء المؤتمر العلمي الدولي لجامعة الجزائر حول أهمية الشفافية ونجاعة الأداء للإندماج الفعلي في الإقتصاد العالمي، الجزائر، 31 ماي 02 جوان، 2003.
- 14- كحيل حياة، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للإستثمار، حوليات جامعة الجزائر1 العدد30، الجزء1، 2015.
- 15- كنانة محمد، آليات تسيير الأملاك العقارية البلدية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد10، جامعة تبسة، 2017.
- 16- ليلي بن عيسى، الحكم الراشد أحد مقومات التسيير العمومي الجديد، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد 14، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة ديسمبر 2013.
- 17- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، الجزائر 2007.
- 18- مزيان محمد أمين و حبار أمال، أحكام الأملاك الشاغر في التشريع الجزائري، مجلة الحضارة الإسلامية، العدد 29، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الإسلامية، جامعة أحمد بن بلة وهران، جوان 2016.
- 19- محمد عقوني، الحق في طلب القسمة القضائية للعقار الشائع، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد6، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2010.
- 20- مخلوف لكحل، الإستقرار القانوني ودوره في تحرير الإستثمار في العقار الإقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد2، جانفي 2016.
- 21- مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، المجلد8، العدد2، جامعة جيجل، 2019.
- 22- مصطفىاوي عابدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد6، جامعة على لونيبي، البليدة، 2019.

- 23- ميلود السفاري، الصراع بين الدين و الإيديولوجية في الجزائر غداة الاستقلال، مجلة جامعة قسنطينة للعلوم الانسانية، العدد1، جوان 1990.
- 24- نور الدين رجيبي، الحياة العقارية في الجزائر إبان الحقبة الإستعمارية، مجلة الموثق الغرفة الوطنية للموثقين، ج1، العدد3، سبتمبر-أكتوبر 2001.
- 25- نور الدين رجيبي، الحياة العقارية في الجزائر إبان الحقبة الإستعمارية، مجلة الموثق الغرفة الوطنية للموثقين، ج3، العدد5، فيفري-مارس 2002.
- 26- يعقوب عادل ناصر الدين، واقع تطبيق الحاكمية في جامعة الشرق الاوسط من وجهة نظر أعضاء الهيئتين التدريسية والإدارية العاملين فيها، مجلة إتحاد الجامعات العربية، العدد 62، عمان، ديسمبر 2012.

سابعا: المداخلات

- 1- محمد ياسين غادر، محددات الحوكمة ومعاييرها، مداخلة مقدمة في المؤتمر العلمي الدولي تحت عنوان "عولمة الإدارة في عصر المعرفة" جامعة الجنان طرابلس، لبنان، بتاريخ 17 ديسمبر 2012.
- 2- يعقوب عادل ناصر الدين، الحاكمية وأبعادها والإصلاح المجتمعي، مداخلة مقدمة في ملتقى الاصلاح المجتمعي الشامل، عمان، 24 مارس 2012.

ثامنا: المجالات القضائية

- 1- قرار المحكمة العليا رقم 42136 المؤرخ في 12/07/1986، المجلة القضائية، عدد04.
- 2- قرار المحكمة العليا رقم 57/434 المؤرخ في 02/06/1990، المجلة القضائية، لسنة 1992 عدد02.
- 3- قرار المحكمة العليا رقم 79/461 المؤرخ في 12/06/1991، المجلة القضائية، لسنة 1992 عدد03.
- 4- قرار المحكمة العليا -غرفة الأحوال الشخصية- رقم 118621، بتاريخ 02/05/1995، المجلة القضائية عدد 02، لسنة 1995.
- 5- قرار المحكمة العليا رقم 276314 المؤرخ في 04/03/1998، المجلة القضائية، عدد2، لسنة 1998.

6- قرار مجلس الدولة -الغرفة العقارية-، رقم 167619 مؤرخ في 31/05/1999، المجلة القضائية لسنة 1999.

7- قرار مجلس الدولة رقم 10979 الصادر بتاريخ 06/04/2004، مجلة مجلس الدولة، العدد 5 لسنة 2004.

تاسعا: المحاضرات

1- المديرية العامة للأملاك الوطنية، التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية قانون الأملاك الوطنية، 2006.

2- كيلاني صونية، محاضرات في مقياس تسيير المؤسسة، السنة الثانية ل.م.د.2، جامعة تبسة.

3- البنك الدولي ومنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية، منشورات OECD، 2010.

عاشرا: المواقع الإلكترونية

1- الموسوعة الحرة www.wikipedia.com، تاريخ الاطلاع 27-06-2019.

2- الموسوعة الاجتماعية Encyclopedie of the social.com، تاريخ الاطلاع 17/07/2019.

3- موقع وزارة المالية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تاريخ الإطلاع 02/01/2022.

إحدى عشر: المقابلات الشخصية

1- توات حمرة، رئيس المجلس الشعبي الولائي لولاية تبسة.

2- دعاس نور الدين، مدير الوكالة الولاية للتسيير وللتنظيم العقاريين الحضرين.

3- عوايشية عبد الرحمان، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة.

4- مزهودي أمين رئيس القسم التجاري بفرع و.و.ت.ت.ع.ح تبسة.

5- هوام فريد، رئيس مفتشية أملاك الدولة بتبسة بالنيابة.

إثنى عشر: المراجع باللغة الأجنبية

1- Alain Charles Martinet, Stratigie, edition Verbert, Paris, 1983.

2-Andre Laubadere, domanialite publique, propriete administrative et affectation, R D P, 1050.

- 3-Andre de Laubadere, Traite de Droit administrative, Librairie general e droit et de jurisprudence, France, 1975.
- 4- Beauregard-Berthier, Droit aministratif des biens, Gualino editeur paris, 5eme edition, 2007.
- 5- C.Lavialle, la condition et la fonction des meubles en Droit administratif des biens, revue R.F.D.A, dalloz, n2/2013.
- 6- Droit Domanial, Republique Algerienne Democratique et Populaire, Ministere des Finances, direction general, Unite de Formation continue, Alger, 2006, Raport.
- 7- G.Cornu, vocabulaire juridique, association H.capitant, PUF, Paris, 5eme édition,1996.
- 8 -H. Borthemly, Traite elementaire de Droit administrative, 13eme edition, France.
- 9- Jan-Erik Lane, New puplic management, Landon, Routledge.
- 10- Jean Marie Auby et Robert Ducos Ader, Droit Administratif, 3eme edition, dalos, 1973.
- 11- koechlin.h.f, droit de l'entreprise,librairies techniques d'organisation éditions 1964.
- 12-Lebed Nacer, Précis de Droit administratif, L'organisation administratif, L'action administratif, 1ére Edition, ALGER, 2006.
- 13- M.donnier,publicité foncière, tome 06, 2eme édition, paris 1995.
- 14-Mechaela Martin et Antony Stella, Assurance qualite externe dans l'enseignement superieurs (les options) paris, institute international de planification de l'education de L'UNESCO, 2007.

15-Rahmani Ahmed, Les biens publics en droit Algerien, Editions internationals, 1996.

16-S. Bernard. La recherché de la rentabilite des activites publiques et le droit administratif. L.G.D.J, paris, 2001.

الفهـ رس

2	مقدمة
12	الباب الأول: الإطار المفاهيمي للأمولاك الوطنية الخاصة
13	الفصل الأول: ماهية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة
14	المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة ومفهوم التسيير
14	المطلب الأول: التعريف بالأملاك الوطنية الخاصة
15	الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية
15	أولاً: التعريف الفقهي
20	ثانياً: التعريف التشريعي
23	ثالثاً: التعريف القضائي
24	الفرع الثاني: تصنيف الأملاك الوطنية
25	أولاً: من حيث طبيعة المال
27	ثانياً: من حيث طبيعة الملكية
28	ثالثاً: التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة
33	الفرع الثالث: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن غيرها من الأملاك الأخرى
34	أولاً: التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية
39	ثانياً: التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة وأملاك الخواص
43	الفرع الرابع: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة ومشتملاتها
48	المطلب الثاني: التسيير تعريفه وأنواعه
49	الفرع الأول: تعريف التسيير
52	الفرع الثاني: أنواع التسيير
53	أولاً: التسيير الإستراتيجي
55	ثانياً: التسيير العمومي الجديد
59	الفرع الثالث: دور التسيير العمومي الجديد في تحسين حكمة مؤسسات القطاع العام
64	المبحث الثاني: مسار تقنين الأملاك الوطنية في الجزائر
65	المطلب الأول: النظام القانوني للأملاك الوطنية قبل الإستقلال
65	الفرع الأول: فترة ما قبل الإحتلال الفرنسي
67	الفرع الثاني: فترة الإحتلال الفرنسي
71	المطلب الثاني: النظام القانوني للأملاك الوطنية بعد الإستقلال

71	الفرع الأول: فترة ما بعد الإستقلال إلى سنة 1989.....
81	الفرع الثاني: نظام الأملاك الوطنية بعد سنة 1989.....
93	الفصل الثاني: أجهزة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.....
94	المبحث الأول: المصالح المكلفة بتسيير أملاك الدولة الخاصة.....
95	المطلب الأول: المصالح المركزية.....
95	الفرع الأول: وزارة المالية.....
99	الفرع الثاني: المديرية العامة للأملاك الوطنية.....
101	أولا: أقسام المديرية العامة للأملاك الوطنية.....
106	ثانيا: المديريات.....
112	ثالثا: مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.....
117	المطلب الثاني: المصالح الخارجية.....
118	الفرع الأول: على المستوى الجهوي.....
120	الفرع الثاني: على المستوى المحلي.....
120	أولا: على مستوى الولايات.....
120	1- المديرية الولائية للأملاك الدولة.....
126	2- المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.....
130	3- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
133	ثانيا: على مستوى البلديات.....
133	1- مفتشية أملاك الدولة.....
135	2- المحافظة العقارية.....
141	المبحث الثاني: المصالح المكلفة بتسيير أ.و.خ. التابعة للجماعات الإقليمية.....
142	المطلب الأول: الولاية.....
142	الفرع الأول: الوالي.....
148	الفرع الثاني: المجلس الشعبي الولائي.....
153	المطلب الثاني: البلدية.....
155	الفرع الأول: المجلس الشعبي البلدي.....
161	الفرع الثاني: رئيس المجلس الشعبي البلدي.....
167	الفرع الثالث: الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين.....

192	الباب الثاني: عمليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة
193	الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة
194	المبحث الأول: إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل
195	المطلب الأول: الشراء والتبادل والشفعة
196	الفرع الأول: الشراء
201	الفرع الثاني: التبادل
209	الفرع الثالث: حق الشفعة
219	المطلب الثاني: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
220	الفرع الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وشروطها
224	الفرع الثاني: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
224	أولاً: التصريح بالمنفعة العامة
227	ثانياً: قرار القابلية للتنازل
233	ثالثاً: قرار نزع الملكية
235	المبحث الثاني: إكتساب الأملاك الوطنية دون مقابل
235	المطلب الأول: التبرعات
236	الفرع الأول: تعريف الهبات والوصايا
240	الفرع الثاني: إجراءات التبرع لفائدة الدولة والجماعات المحلية
245	المطلب الثاني: الأملاك الشاغرة
249	الفرع الأول: تعريف الأملاك الشاغرة
252	الفرع الثاني: إجراءات إكتساب الدولة للأملاك الشاغرة
265	الفصل الثاني: التصرف في الأملاك الوطنية
265	المبحث الأول: التصرفات الناقلة للملكية
266	المطلب الأول: بيع الأملاك الوطنية الخاصة
267	الفرع الأول: البيع بالمزاد العلني
268	أولاً: بيع الأملاك العقارية
272	ثانياً: بيع الأملاك المنقولة
277	الفرع الثاني: البيع بالتراضي
278	أولاً: البيع بالتراضي وفقاً للأحكام العامة

282	 ثانيا: البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة
283	 ثالثا: بيع المنقولات بالتراضي
284	 الفرع الثالث: البيع عن طريق التنازل وفق قوانين خاصة
287	 المطلب الثاني: قسمة العقارات المشاعة بين الدولة والخواص
289	 الفرع الأول: القسمة الإتفاقية
294	 الفرع الثاني: القسمة القضائية
297	 المبحث الثاني: التصرفات غير الناقلة للملكية
298	 المطلب الأول: التخصيص والإيجار
299	 الفرع الأول: التخصيص
299	 أولا: تعريف التخصيص وأنواعه
304	 ثانيا: إجراءات التخصيص وآثاره
310	 ثالثا: إلغاء التخصيص وإجراءاته
311	 الفرع الثاني: تأجير الأملاك الوطنية الخاصة
313	 أولا: تعريف عقد الإيجار وأركانه وأقسامه
320	 ثانيا: إجراءات تأجير الأملاك الوطنية الخاصة وآثار العقد
326	 المطلب الثاني: الإمتياز
328	 الفرع الأول: منح الإمتياز في إطار الإستثمار الوطني الخاص
329	 أولا: منح الإمتياز في إطار الإستثمار الصناعي والترقية العقارية
336	 ثانيا: منح إمتياز الإستثمار السياحي
343	 الفرع الثاني: منح الإمتياز على العقار الفلاحي
347	 أولا: تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز
356	 ثانيا: نهاية مدة حق الإمتياز الفلاحي وآثاره
371	 الخاتمة
377	 قائمة المصادر المراجع
404	 الفهرس

بعد الإستقلال تباين المشرع في نظريته إلى الأملاك الوطنية بين وحدتها وإزدواجيتها غير أنه إستقر في الأخير على تقسيم الأملاك الوطنية إلى عمومية وخاصة، وأعطى الحق للدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات التابعة لها في تملكها والتصرف فيها كتصرف الأفراد في أملاكهم، بموجب القانون رقم 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، إضافة لقوانين الأخرى تتعلق بكيفيات وشروط تسييرها، كما تخضع إلى القانون المدني وما تفرع عنه من قوانين إضافة إلى قانوني الولاية والبلدية، كلها تهدف إلى تثمين الأملاك الوطنية الخاصة وجعلها تساهم بقوة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المنشودة وذات مردودية، لكن المتغيرات والمستجدات الحاصلة في العالم وما حملته سياسات الحوكمة ومقتضيات تجسيد الحكم الراشد، يتطلب الإهتمام أكثر بالأملاك الوطنية الخاصة، من حيث إعادة النظر في مختلف القوانين التي تسييرها وجعلها أكثر مرونة، مع منح الإستقلالية لملاك الأملاك الوطنية الخاصة في مجال التسيير وإيجاد آليات فعالة للرقابة والمساءلة.

الكلمات المفتاحية: الأملاك الوطنية الخاصة، الدولة، الولاية، البلدية، المفهوم، الإدارة.

Abstract :

After independence, the legislator varied in his view of the national property between its unity and its duality, However, he finally settled on dividing the national properties into public and private, And he gave the right to the state and the regional groups and their affiliated institutions to own and dispose of them as individuals dispose of their property, According to Law No.90-30 related to national property amended and supplemented, in addition to other laws related to the modalities and conditions of its management, It is also subject to the Civil Code and the laws that derive from it in addition to the state and municipal laws All of them aim to value the private national property and make it contribute strongly to achieving the desired economic and social development with profitability, However, the changes and developments taking place in the world and what the policies of governance and the requirements of the embodiment of good governance have carried, require more attention to private national property, In terms of reviewing the various laws that govern it and making it more flexible, With the granting of independence to the owners of private national property in the field of management and the creation of effective mechanisms of control and accountability.

key words: private national property, State, state, municipality, Concept management.

Resume :

Après l'indépendance, le législateur a oscillé dans sa conception de la propriété nationale entre son unité et sa dualité, mais il a finalement décidé de diviser la propriété nationale en public et privé, et a donné le droit à l'État et aux groupements régionaux et à leurs institutions affiliées de les posséder et en disposer comme les particuliers disposent de leurs biens, conformément à la loi n° 90-30 relative à la propriété La loi nationale modifiée et complétée, ainsi que d'autres lois relatives aux modalités et conditions de son fonctionnement Il est également soumis au droit civil et aux lois qui en découlent en plus des lois étatiques et municipales, qui visent toutes à valoriser la propriété nationale privée et à la faire contribuer fortement à la réalisation du développement économique et social souhaité et rentable. Elle nécessite une plus grande attention au domaine national privé, en termes de révision des différentes lois qui le régissent et de son assouplissement, tout en accordant l'indépendance aux propriétaires du domaine national privé dans le domaine de la gestion et en trouvant des mécanismes efficaces de contrôle et de responsabilisation.

Mots clés : propriété nationale privée, état, état, commune, concept, administration.

لا اله الا الله محمد رسول الله