

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عباس لغرور - خنشلة -
كلية الحقوق و العلوم السياسية



نيابة العمادة في الدراسات للتدرج



قسم الحقوق

الأملك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون إداري

إشراف الدكتور:

معمرى عبد الرشيد

إعداد الطالب:

• بن أحمد لونيس

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
حمزة جبايلي	أ-محاضر " ب "	جامعة عباس لغرور خنشلة	رئيسا
معمرى عبد الرشيد	أ-محاضر " ب "	جامعة عباس لغرور خنشلة	مشرفا ومقررا
فكرة عبد العزيز	أ-محاضر " أ "	جامعة عباس لغرور خنشلة	مناقشا

السنة الجامعية 2018-2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّعَةَ
وَالْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّعَةَ
وَالْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّعَةَ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي (25) وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي (26)
وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِنْ لِسَانِي (27) يَفْقَهُوا قَوْلِي (28)

صَدِّقَ قَوْلَ اللَّهِ الْعَظِيمِ

شكر و عرفان

بعد الشكر والحمد لله رب العالمين الذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان لأستاذنا الفاضل الدكتور معمرى عبد الرشيد على عطائه المتميز وتوجيهنا الدائم حيث كان خير سند من نصح وتوجيه ومساهمة، فدمتم ذخرا للعلم والمعرفة.

كما أتقدم إلى أساتذتنا الكرام كل باسمه وصفته، في كلية الحقوق والعلوم السياسية على مساعدتهم القيمة ونصحهم الدائم لنا طيلة مشوارنا الدراسي. كما أتقدم إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم من أن يكونوا جزءا من هذا العمل.

لونيس



إهداء

الحمد لله حمدا كثيرا يليق بجلال وجهه الكريم على أن أمدني بالقوة لأنجز

هذا العمل المتواضع الذي أهديه إلى والدي العزيزين أطال الله في عمرهما

والى جميع أخواتي وأخي والى جميع الأهل

والى كل من يعرفني من قريب أو من بعيد

والى أصدقائي الأوفياء وخاصة الأستاذ أحمد بوطبة

وفي الأخير أسأل الله أن يعلمنا ما ينفعنا و يوفقنا إلى ما يحب و يرضى.

تمهيد:

تكتسي الأملاك الوطنية أهمية كبيرة في النظام الاقتصادي للمجتمعات، كونها تشكل معيارا أساسيا وحاسما في نفس الوقت لتطورها في شتى المجالات، السياسي، الاجتماعي والاقتصادي، ذلك أن مسار التقدم ووتيرة الازدهار تقاس بالتحكم العقلاني والعلمي في تنظيم وتسيير هذه الأملاك، لذا فإن الحلول القانونية السديدة والنجاح أو الإخفاق في مختلف المجالات لأي مذهب أو توجه، يجد انعكاساته في السياسة القانونية لهذا التنظيم، وهو ما تجسد في الأنظمة الليبرالية وغير الليبرالية. فإذا ألقينا نظرة على التشريع الجزائري منذ الاستقلال، لوجدناه قد عايش قواعد النظامين الليبرالي و الاشتراكي معا.

فقد ورثت الدولة الجزائرية قواعد النظام الأول عن المستعمر الفرنسي و استمرت في تطبيقها إلى غاية السبعينيات أين بدأت عملية التجديد القانوني الذي سمي آنذاك بعملية الجزائر فأضفى عليها المشرع الصبغة الاشتراكية مسايرة مع النظام السياسي الذي جاء به كل من دستور 1963 و 1976 .

والأملاك الوطنية هي كل الأموال العقارية و المنقولة و الحقوق المتعلقة بها والتي تحوزها الدولة والجماعات المحلية لتديرها بما يحقق المنفعة العامة للمجتمع كما تساعدها على أداء المهام المنوطة بها.

وبالرجوع إلى الدستور الجزائري لسنة 1989 الذي جاء بنظام سياسي جديد مخالف تماما لما كان عليه في نظام الحكم السابق الذي نجده قد جاء أكثر برغماتيا معلنا على إعادة تحديد دور السلطات العمومية وهذا بتقليص مجال تدخلها فيما عدا الميادين المرتبطة بالسيادة، وقد عرفت الجزائر تذبذبا في المجال السياسي في بداية التسعينيات وانتهت إلى تبني النظام الليبرالي، وهذا التذبذب جعل التشريعات بدورها متذبذبة لا سيما العقارية منها، صف إلى ذلك كون القانون العقاري متكون من عدة نصوص متفرعة بين قانون التوجيه العقاري وقوانين خاصة بكل نظام معين مما حال دون وجود نظرة شاملة موحدة، دون أن ننسى القواعد المتعلقة بالاختصاص فهي غير مضبوطة بدقة تارة تطبيق المعيار العضوي الذي نصت عليه المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية سابقا، و تارة المعيار المادي في

بعض الاستثناءات الواردة في نصوص خاصة تنظمها سواء قانون الأملاك الوطنية أو قوانين خاصة أخرى.

أهمية الموضوع:

وتكمن أهمية دراسة موضوع الأملاك الوطنية الخاصة في الدور الكبير الذي تلعبه في بناء سياسة اقتصادية و اجتماعية ناجعة بالنظر إلى طبيعتها القانونية المتمثلة في قابليتها للتملك والتصرف ونظرا لكونها عنصرا أساسيا في تسيير وتنظيم مختلف المرافق العامة التي تهدف بدورها إلى إشباع حاجة المجتمع في جميع المجالات لا سيما في المجال الفلاحي الذي عرف مدا و جزرا منذ الاستقلال من حيث حجم الأراضي الفلاحية و طرق الاستغلال والنصوص القانونية التي توالى عليها.

فهذه الأملاك تحتل جانبا كبيرا من نشاط الإدارة التي تعتبر نواة الأشخاص العمومية، وفيه تتمتع الإدارة على سبيل الاحتكار بامتيازات السلطة العامة في مجال اتخاذ القرارات وإبرام العقود المتعلقة بعملية إدارة هذه الأملاك، وقد تبرم الإدارة عقودا مع الأفراد على قدم المساواة وتكون مجردة من كل الامتيازات التي تمنحها إياها السلطة العامة أي أنها تتصرف في أملاكها تصرف الأفراد في أملاكهم الخاصة.

الإشكالية:

نظرا لهذه الأهمية البالغة ارتأينا إلى طرح الإشكالية التالية:

ما ماهية الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها إداريا ؟

ويندرج تحت هذه الإشكالية التساؤلات التالية:

هل أقر المشرع حماية خاصة لهذا الصنف من الأملاك في حالة حدوث تعدي على هذه الأملاك أو وقوع منازعات ما هي الجهات القضائية المختصة في النظر في هذه المنازعات؟

أسباب اختيار الموضوع:

تعود الأسباب التي جعلتني أبحث في هذا الموضوع إلى الرغبة الذاتية في دراسته، وكذا ارتباط قانون أملاك الدولة بالقانون الإداري الذي هو مجال تخصصنا، وإثراء المكتبة القانونية بمثل هذه المواضيع، فقد حاولنا من خلال هذه الدراسة وإثراء الموضوع ببعض الحقائق والآراء التي تعكس واقع أملاك الدولة، والتحديات التي تقع عليها. وبالرغم من أهمية هذا الموضوع إلا أنه لم يلقى اهتمام القانونيين والباحثين ما جعلني أتخبط في بعض الصعوبات كنقص المراجع المتخصصة في موضوع الأملاك الوطنية وهو ما جعلني ألجأ إلى القوانين والمراسيم المنظمة لهذا النوع من الأملاك.

أهداف الموضوع:

هناك عدة أهداف التي حددها الموضوع منها:

- تسليط الضوء على الإجراءات القضائية لحل منازعات الأملاك الوطنية الخاصة وحمايتها من كل أشكال التبيد والنهب والاختلاس.-

المنهج المتبع:

أما المنهج المتبع في الدراسة هو المنهج الوصفي التحليلي من أجل وصف وتحديد المفاهيم الواردة في البحث وتحليل النصوص القانونية التي تخدم الموضوع ومن بينها القانون 30/90 المنظم لهذا النوع من الأملاك وكذلك المرسوم 427/12.

الدراسات السابقة:

➤ دراسة سنتوي حليلة " منازعات أملاك الدولة في التشريع الجزائري " التي كانت إشكالياتها موسومة ب: إلى أي مدى نجح المشرع الجزائري في ضبط إدارة أملاك الدولة للحد من النزاعات التي تؤول إلى القضاء؟، وكانت خطة البحث كما يلي:

تناولت فصلين، الفصل الأول: مرفق أملاك الدولة، وقامت بتقسيمه إلى مبحثين، أما الفصل الثاني تطرقت فيه إلى كيفية الفصل في منازعات أملاك الدولة قسمته إلى ثلاثة مباحث.

✦ دراسة إسمهان حمدي "الأملك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري" أما الإشكالية المطروحة فيها كانت كما يلي: ما مدى اهتمام المشرع الجزائري بالأملك الوطنية الخاصة؟ " وخطة البحث كما يلي:

تناولت فصلين : الفصل الأول مفهوم الأملك الوطنية الخاصة، قسمته إلى مبحثين، وأما الفصل الثاني معنون بتكوين الأملك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها مقسما إلى مبحثين.

صعوبات الدراسة:

الخوض في هذه المواضيع يجعلنا نصطدم ببعض الصعوبات التي تثقل علينا عملية الدراسة والتحليل لنقص التطبيقات القضائية الصادرة في هذا الموضوع لكون الدراسات القانونية تعتمد على النصوص التشريعية فتكون غالبا متشابكة بحيث أن كل نص يحيلنا لنص قانوني آخر، يجعل من مهمة الاعتماد على النصوص السارية المفعول أمرا صعبا.

خطة البحث:

للإجابة على الإشكالية السابقة تم تقسيم الدراسة وفق الخطة التالية:

فصلين يسبقهما فصل تمهيدي نتعرض فيه إلى ماهية الأملك الوطنية الخاصة. لنتناول في الفصل الأول

طرق تكوين الأملك الوطنية الخاصة من جهة و قواعد إدارتها و تسييرها استنادا إلى المنظومة التشريعية الجزائرية من جهة أخرى مع تخصيص جزء من دراستنا للوسائل القانونية التي سنها المشرع قصد حماية الأملك الوطنية الخاصة من كل أشكال التلاعب.

وسأطرق في الفصل الثاني إلى كيفية الفصل في منازعات أملك الدولة من خلال تبيان الممثل القانوني لأملك الدولة في منازعاتها و كذلك المنازعات المتعلقة بأملك الدولة وتنفيذ قرار إزالة التعدي الجهة القضائية المختصة دون أن ننسى تبيان أهم المنازعات المطروحة على العدالة و المتعلقة بهذا الصنف من الأملك والإجراءات القضائية لحل منازعات أملك الدولة.

وعليه فقد ارتأيت لأن أعرض هذا البحث حسب الخطة التالية:

المقدمة

الفصل التمهيدي: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها

المبحث الثاني: التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة وأهميتها

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها

المبحث الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الثاني: كيفية الفصل في منازعات أملاك الدولة

المبحث الأول الممثل القانوني لأملاك الدولة في منازعاتها

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة وتنفيذ قرار إزالة والتعدي

المبحث الثالث: الإجراءات القضائية للفصل في منازعات أملاك الدولة

الخاتمة

الفصل التمهيدي: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة.

استنادا إلى المادة 04 من قانون 30/90 فإن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف، ولا للتقادم ولا للحجز عليها فهي غير قابلة للبيع أو الإيجار، ولا يمكن كسبها بالتقادم من طرف الغير ولا يمكن توقيح الحجز عليها بموجب حكم قضائي. وتم تخصيص القسم الثاني من الفصل الأول من الباب الأول من الجزء الأول من قانون الأملاك الوطنية لتعداد وذكر الأملاك الوطنية الخاصة حيث قسمت إلى أملاك مشتركة بين الدولة والولاية والبلدية.

وكذلك نجد الأملاك الوطنية الخاصة نصت عليها المادة 3 فقرة 2 من قانون 30/90 فهي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية وقد تهدف إلى تحقيق إمتلاكية وماليا وتخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص ويفصل في المنازعات المتعلقة بها القاضي العادي رغم أن التوزيع الإختصاص بين القضاء العادي والإداري في الجزائر يستند إلى المعيار العضوي مع وجود بعض الإستثناءات، ولهذا، فعادة ما يحدث تداخل في الإختصاص بسبب عدم دقة النصوص.

نصت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية على طرق تكوين الأملاك الوطنية وكما أن قانون الأملاك الوطنية الخاصة نص في مادته الخامسة المعدلة بالقانون رقم 14/08 على واجب حماية الأملاك الوطنية التي تلزم الإدارة والأفراد معا وهو ما سنتطرق إليه بعد تعريفنا للأملاك الوطنية الخاصة وتبيان خصائصها والتميز بينها وبين الأملاك الوطنية العامة.

المبحث الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها.

في هذا الإطار سنقوم بتعريف الأملاك الوطنية الخاصة حسب التعريف الفقهي، وتعريف المشرع الجزائري، وبيان أهم الخصائص التي تميز هذا النوع من الأملاك.

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة.

وسنتناول في هذه النقطة، التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة وبعدها نتطرق إلى ما جاء به المشرع الجزائري.

الفرع الأول: التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة.

أملاك الدومين الخاصة هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص العامة الحق في إستغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص.

ويقول كل من جون ماري أوبي وروبارد ديكوس أيز أن فكرة التمييز بين الأموال العامة والخاصة التابعة للدولة تكمن في كون وظيفة الأموال الخاصة، ووظيفة إمتلاكية ومالية، وهي موجهة لأن تجلب للدولة إيرادات وخدمات، وبالتالي فإن تسيير هذا الصنف من الأموال لا يشكل مرفقا عاما ما دام أن هدفها ليس تحقيق المنفعة العامة.

عرفها الفقيه "السنهوري" على أنها: "الأموال المملوكة للدولة والأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، وللدولة والأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة، وهي تخضع بوجه عام لأحكام القانون الخاص".¹

أما الدكتور "محمد فاروق أحمد باشا"، في كتابه حول "التطور المعاصر" لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري "فقد إعتبرها "تمثل الأملاك الخاصة في مفهوم النظرية التقليدية، الصنف الثاني من الأملاك التي تحوزها الإدارة، وهي أملاك ينظر إليها أساسا

¹ عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن (حق الملكية) الطبعة الثالثة، مكتبة الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص35.

الفصل التمهيدي: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة.

على أنها أملاك تتشابه للأملاك الفردية الخاصة وتخضع كقاعدة عامة لأحكام القانون الخاص.¹

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري.

فبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 30/90. لكن باستقراء نص المادة الثالثة من ذات القانون يظهر لنا بأن المشرع إعتد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

إلا أن وظيفة بعض الأموال الخاصة التابعة للدولة والأشخاص المعنوية العامة، ليست دائما مالية، بل كثيرا ما تخصص كمرافق عامة، ورغم هذا فإن المواد من 17 إلى 20 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، قد عمدت إلى تعداد هذه الأملاك بالإعتماد على معيار عدم التخصيص للمنفعة العامة أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها.²

والأملاك الوطنية الخاصة بهذا المفهوم يمكن التصرف فيها قبل الدولة أو الجماعات المحلية غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية وتنظيمية لا بد من مراعاتها كما سيأتي بيانه إلا أنها لا تقبل لأن تكون محلا للتقادم المكسب³. أما عن قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها، فالأصل يقضي أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها ولكن الذي يقع من الناحية العلمية

¹ محمد فاروق أحمد باشا، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، د.م.ج. الجزائر، 1998، ص159.

² عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلم، عناية، الجزائر، 2000، ص98.

³ د/عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ص 102.

الفصل التمهيدي: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة.

أن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة، بل أكثر من ذلك يتردد الكثير من المحضرين على الإقدام لإجراء هذا الحجز أمام الخزينة العمومية، إذ من المفروض أن تكون الدولة صاحبة ميسرة غير معسرة ولا مماثلة.

إن قاعدة خضوع الأملاك الوطنية الخاصة للنظام القانوني المعمول به في القانون الخاص لا تجد لها تطبيق شامل وكامل في الجزائر خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار الإجراءات المعمول بها في التقاضي¹.

المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة.

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بخصائصها ونظام يختلف عن نظام الأملاك الوطنية العامة ويظهر الاختلاف في الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال هذا من جهة ومصادر أحكامها وكيفية إدخال الأموال في نطاقها وطبيعة حق ملكية الإدارة عليها من جهة أخرى.

الفرع الأول: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة ومصادر أحكامها.

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة إمتلاكية ومالية، ومبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص وهذا حسب ما ورد في المادة 03 من القانون 30/90 المعدل والمتمم فإنها تهدف لتحقيق أغراض إمتلاكية ومالية².

فهنا 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 الخاصة³.

¹د/ عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص 93 وما بعدها.

²المرجع نفسه، ص 111.

³حمدي باشا عمر. أيللى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة العاشرة، 2008.

الفصل التمهيدي: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة.

أما عن مصادر أحكامها فإن هذا النوع من الأملاك يخضع مبدئياً للقانون الخاص، إذ تسيورها الإدارة ضمن شروطه ومقتضياته مع بعض الإستثناءات التي لا تؤثر على الأصل العام حينما توظف هذه الأخيرة لخدمة مرفق عام، إذ تخضع في هذه الحالة لقواعد القانون العام التي تحكمها أيضاً عندما يتعلق الأمر بحمايتها ضد تصرفات الأفراد، ومن جهة أخرى تخضع منازعاتها لإختصاص القضاء العادي إلا ما استثنى بنص أو بموجب إجتهااد قضائي.

الفرع الثاني: كيفية إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

تدمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية وهو ما جاء به ق.أ.و كذلك يتم إدراج ملك في الملك الخاص طبقاً للقانون على حسب الطرق العادية والغير العادية، بمقابل أو مجاناً¹، سواء عن طريق التبرعات أو الهبة أو الأموال الشاغرة والتي لا صاحب لها بالإضافة إلى الكنوز والحطام إلى غير ذلك أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهو إجراء إستثنائي تتجلى الطبيعة الإستثنائية في كون الإدارة لا تلجأ إلى هذا الإجراء إلا بعد إستفاد الطرق الرضائية وذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين. بحيث يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة لأفراد أو لفائدتها الخاصة مع إلزامية التعويض المسبق والمنصف² (تحقيق فائدة لأفراد معنيين ليس على سبيل المنفعة العامة) إلى غير ذلك من طرق الإكتساب.

يمكن خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية من خلال بيع الملك الوطني ومثال ذلك ما تم بمقتضى القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية حيث تصرفت

¹د/ السنهوري عبد الرزاق: المرجع السابق، ص93 وما بعدها.

²عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط10 (الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر، 2014) ص117-

الفصل التمهيدي: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة.

الدولة بالبيع في أملاكها ذات الطابع السكني والمهني من أجل تحقيق السياسة الوطنية للسكن وتمكين المواطنين من تملك سكناتهم أو محلاتهم التجارية.

ومن بين خصائص الأملاك الوطنية، هو عدم القابلية للتقادم وعدم القابلية للحجز، وقد استثنى من ذلك المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الإقتصادية لأن لها طابع تجاري وتخضع للقانون الخاص.

وحسب هذه الخصائص فإن الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها بنقل الملكية والتنازل عنها وطرحها للإستثمارات الوطنية أو الأجنبية أو خوصصتها بالطرق القانونية المعمول بها وهو ما جاء في نص المادة 04 من ق.أ.و.

المبحث الثاني: التمييز بين الأملاك الوطنية والأملاك الوطنية الخاصة وأهميته.

المطلب الأول: التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة.

إن فكرة التمييز بين أموال الدولة العامة والخاصة فكرة قديمة تجد المنع في التصرف الواقع على الأشياء العامة أو تملكها بالتقادم¹. وانتقل هذا التمييز إلى التشريعات الحديثة بعد أن كان للقانون الفرنسي القديم باع في هذا الشأن وسنتعرض فيما يلي إلى أهم المعايير التي تبناها الفقه في صياغة التفرقة بين أموال الدولة العامة والخاصة دون نسيان المعيار التشريعي بشقيه الإيجابي والسلبى.

الفرع الأول: المعايير الفقهية في التفرقة.

1- معيار طبيعة المال:

القائل بهذا المعيار الفقهيان ديكروك "Ducrog" وبارثلمي "Barthélemy" ويرتكز معيارهما على طبيعة المال من حيث قابليته للتملك الخاص أم لا، فإذا كان لا يقبل التملك فهو مال عام أما إذا كان يقبل التملك فهو خاص، ولقد وجه لهذا المعيار إنتقاد لاذع

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص93.

الفصل التمهيدي: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة.

مناطه أن فكرة عدم قابلية التملك الخاص تجافي المنطق، ذلك أن كل مال أيا كان نوعه يقبل بطبيعته التملك الخاص.

2- معيار التخصيص لإستعمال الجمهور:

يعتبر هذا المعيار من أقدم المعايير وأكثرها تأثيرا بالقانون الخاص، ويرى أنصار هذا المعيار أن الأموال التي تكون تحت تصرف الجمهور بالإستعمال المباشر فهي أموال عامة أما الأموال الأخرى غير المستعملة من قبل الجمهور فهي أموال خاصة تابعة للدولة¹.

الفرع الثاني: المعيار التشريعي في التفرقة والمعيار المتبع للتفرقة بين الأملاك الخاصة والعامة في الجزائر.

أولا: المعيار التشريعي في التفرقة:

تجد المشرعين حينما يريدون التمييز بين الأموال العامة والاموال الخاصة يعمدون لاتباع أسلوبين هما أسلوب التحديد الإيجابي وأسلوب التحديد السلبي.

1- أسلوب التحديد الإيجابي:

من خلال هذا الأسلوب يقوم المشرع بتعداد عناصر الأموال العامة في صلب القانون بشكل مفصل، مثل ما قام به المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية، الأملاك الوطنية العمومية (المادة 15 و 16 وكذا المواد 35-36-37) أما الأملاك الوطنية الخاصة (من المادة 17 إلى المادة 20).

لكن يجد هذا المسلك التشريعي انتقادات لاذعة بحكم أن عملية تعداد الأملاك تكون دائما على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، وبالتالي لا غنى عن الوقوع في الخطأ.

¹Jacqueline morad-Devitiller-cours dr droit administratif des bien, 4^{ème} edition-montchestien EJA-2005 P 321.

2- أسلوب التحديد السلبي:

قد لجأ المشرع إلى استبعاد بعض الأملاك من طائفة الأملاك العامة وبالتالي تصبح أكيد في عداد الأملاك الخاصة بمقتضى نص تشريعي¹.

3- المعيار المتبع للفرقة بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة في الجزائر:

بالرجوع إلى نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 ومواد أخرى في ذات القانون يتأكد لنا أن المشرع الجزائري اعتمد على معيار التخصيص للمنفعة العامة، الذي صور بدوره يجمع بين معيارين التخصيص لاستعمال الجمهور أو لخدمة مرفق عام ومعيار التحديد الإيجابي من قبل المشرع لطائفة الاملاك العمومية والخاصة.

لكن وردت قبل الإنتهاء من فكرة التمييز بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة أن ألخص أهمية التفرقة بين الأمرين.

فالسؤال الذي يطرح نفسه تبعا لعملية التمييز يكون أكيد عن أهمية التفرقة بينهما؟
ويجد جوابا شافيا في هذا الصدد، هو أن كلا من الأموال العامة والأموال الخاصة يخضعان لنظامين قانونيين مختلفين عن بعضهما البعض.

المطلب الثاني: أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة.

يترتب عن التمييز بين الأملاك الوطنية نتيجتين هامتين تظهر في التمييز بين النظام القانوني والجهة القضائية المختصة.

الفرع الأول: من حيث النظام القانوني:

تخضع الأموال الوطنية الخاصة من حيث المبدأ للقانون الخاص مع مراعات 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 والحجز ولا

¹ سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الطبعة الثانية، سنة 1966، ص583.

الفصل التمهيدي: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة.

يجوز التصرف فيها، في حين الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها ومن أمثلة المنازعات الوطنية الخاصة التي تخضع للقانون الخاص البيع، التبادل والتأجير¹.

الفرع الثاني: من حيث الاختصاص القضائي:

تكون المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة مبدئياً من اختصاص القاضي العادي، مثل المنازعات التي تنشأ بمناسبة تبادل العقارات بين الدولة والخواص التنازل عن أملاك الدولة، الأملاك الشاغرة وبعض المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار قانون 19/87 عندما لا تهدف إلى التشكيك بالملكية أما المنازعات المتعلقة بالأملاك العامة فإنها تكون من نصيب القاضي الإداري.

وبالنسبة للجزائر فإن هذه القواعد سواء المتعلقة بالأملاك العمومية أو الأملاك الخاصة تأخذ بكل تحفظ بالرغم من أنها تأخذ، خاصة في غياب قضاء إداري متخصص بالمعيار بدلا من المعيار الموضوعي في تحديد المنازعات ذات الطابع الإداري على ضوء ما أقره المشرع الجزائري وعمليا نجد أن الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية تطبق المعيار العضوي تطبيقا واسعا ولا تتردد في الفصل في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص101.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

إن الأملاك الوطنية الخاصة تتكون من الأملاك الخاصة التابعة للدولة وأخرى تابعة للجماعات المحلية، وهي تتضمن جميع الأملاك المنقولة والعقارية والقيم المنقولة والحقوق الأخرى التابعة للدولة، فالعقارات والمنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية والهيئات الإدارية ولكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، أما بالنسبة للحقوق والقيم المنقولة فهي الدولة في المؤسسات الاقتصادية العمومية أو أصول هذه الأخيرة بالمرّة، أنظر إلى نص المادتين 107 و 108 من القانون 30/90.

المبحث الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.

عملا بنص المادة 26 من القانون 30/90 فإن الأملاك الوطنية الخاصة تتكون بتحديد القانون وطرق إقتناء أو إنجاز الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية كما وردت في المادة 17 من نفس القانون.

يمكن تلخيص الوسائل التي تكسب بموجبها الدولة والجماعات المحلية أموالها، في ثلاث أنواع تتمثل الأولى في أساليب القانون الخاص كتلك التي يكتسب بواسطتها الأشخاص العاديون لملكياتهم، والثانية تقوم على أساس إستعمال الإدارة لوسائل القانون العام لإستثنائية والتي تتميز باتهامها بالإدارة المنفردة لهذه الأخيرة والتي يختفي فيها غالبا عنصر التراضي. أما الوسيلة الثالثة فهي تسمح بامتلاك الأموال عن طريق إنشائها بالأشغال العامة.¹

لقد نصت المادة 38 من القانون رقم 30/90 على تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ويتم ذلك إما بتحديد القانون أو الإقتناء أو بالإنجاز وبالرجوع إلى المادة 26 من نفس القانون، نجدها قد نصت على وسائل تكوين الأملاك

¹د/محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية،

الجزائر 1988، ص377.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

الوطنية الخاصة، وتتمثل في الوسائل الخاضعة للقانون الخاص وأخرى إستثنائية تخضع لأحكام القانون العام، نلخصها فيما يلي:

المطلب الأول: الوسائل التكوينية الخاضعة للقانون الخاص (الطرق العادية).

قد تلجأ الإدارة في كسبها لملكية أموالها إلى أساليب القانون الخاص كما سبقت الإشارة إليه والتي تضمنها القانون المدني عامة، فهي تكسب المال عن طريق إقتناؤه، كما قد يوصى به أو يوهب لها من مالكيه.

فالإدارة في هذا المجال تتعامل مع الطرف الآخر كأحد أشخاص القانون الخاص ولا يمنعها تمتعها بامتيازات السلطة العامة من إتباع أساليب القانون الخاص عندما يكون هدفها تحقيق المنفعة العامة.

وتنقسم هذه الوسائل إلى مجانية وبمقابل ونعرضها فيما يلي:

الفرع الأول: وسائل الكسب المجانية.

أولاً: الهبات والوصايا.

وقد نصت عليها المواد من 42 إلى 47 من قانون الأملاك الوطنية والمواد من 84 إلى 87 من المرسوم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23. ونميز بين الهبات التي تقدم للدولة والتي تقدم للجماعات المحلية وتلك التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري¹.

1- الهبات التي تقدم للدولة:

يتم قبولها بموجب قرار يصدر عن وزير المالية أو بموجب قرار مشترك وذلك بعد القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم رقم 91-454 المشار

¹ بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية-2001، ص65.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

إليه أعلاه والتي تقضي بمايلي: "يقوم الوزير المكلف بالمالية بعد أن يعلم بالهبة قانونا مصالح إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، بإجراء بحيث قبلي لتقدير مدى أهمية هذه الهبة وملائمة وجهة الأملاك الموهوبة والشروط المحتملة لتخصيصها ومعرفة موقف الورثة من حيث قبولهم تنفيذها أو معارضتهم لذلك.

2- الهبات المقدمة للجماعات المحلية: تقبل هذه الأخيرة من قبل المجلس الشعبي الولائي أو البلدي حسب الحالة.

3- الهبات التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري: يتم قبولها بموجب قرار وزاري مشترك يصدر عن الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي على المؤسسة المعنية.

ثانيا: الأملاك والتركات الشاغرة والتي لا مالك ولا وارث لها.

تعتبر الأملاك الشاغرة والتي لا مالك لها ملكا للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني¹. ويدخل ضمن هذه الأملاك كل المبالغ والفوائد والأرباح التي يصيبها التقادم الخماسي وقد عمل الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة على إدراج وضم جميع الأملاك الشاغرة لأملك الدولة فأضحت تحت تصرفها ولكن بالشروط التي أقرها القانون.

ويعتبر هذا الأمر من النصوص القانونية المرجعية التي مازالت الدوائر الإدارية التابعة للدولة تتعامل بها خاصة في تحديد أصل ملكية العقارات المراد بيعها ما يجدر التتويه إليه في ذات الصدد إنه بعدما أقر الأمر 108/66 أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة وضمها لدومين الدولة الخاص وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 88/63. صدر المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 الذي ألغى جميع النصوص المتعلقة بتنظيم وتسيير الاملاك الشاغرة لاسيما إجراءات وشروط التصريح بالشغور المحددة في المرسوم 88/63.

¹(أنظر المادة 48 من القانون 30/90).

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

الفرع الثاني: وسائل الكسب بمقابل.

وهي الوسائل التي تكتسب بواسطتها الدولة والأشخاص المعنوية العامة لأموالها عن طريق تقديم المقابل لذلك، قد يكون هذا المقابل نقداً أو عينا كمبادلة عقار بآخر أو منح قطعة أرض كتعويض.

أولاً: التبادل.

نصت عليها المواد من 92 إلى 96 من القانون 30/90 والمواد من 30 إلى 38 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91. وهذه العملية نادرة جداً وتخص العقارات فقط دون المنقولات، فهذه الأخيرة، إذا أصبحت لا تصلح للوظيفة التي وجدت من أجلها، تسلم لمديرية أملاك الدولة قصد بيعها بالمزاد العلني.

أما العقارات المتبادل بها، فبتم إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بعد إتمام الإجراءات القانونية التي سنتعرض لها عند دراستنا لطرق تسيير هذا الصنف من الأملاك¹.

ثانياً: الصفقات العمومية.

وهي وسيلة أخرى من الوسائل التعاقدية التي تسمح لأشخاص القانون العام من اكتساب أموالها الخاصة، وهي منظمة بموجب قواعد قانونية خاصة (المرسوم رقم: 520/02 المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي 338/08 المؤرخ في 2008/10/06) وبمقتضى هذه القواعد، تعتبر من قبل الصفقات العمومية والدراسات والتوريدات والبناء فتتدخل الإدارة كمشتري ومكتسبة لحقوق ملكية أموال جديدة تضم لأموالها الخاصة².

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 133.

² عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 101.

ثالثا: الشراء والشفعة.

لقد أخضع المشرع الجزائري عملية إقتناء أشخاص القانون العام لأموالهم لأحكام قوانين المالية لاسيما المواد من 150 إلى 161 من القانون رقم: 82-14 المؤرخ في 1982/12/30 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1988 ويتم إقتناء العقارات من طرف مصالح الولة والمؤسسات العمومية بعد إخطار مديرية أملاك الدولة التي تقوم بتحديد قيمتها طبقا للتشريع المعمول به في مجال تقييم العقارات، كما تخضع لترخيص إداري يقوم الوالي بإصداره أو الوزير المختص إذا كانت الغاية تحقيق مصلحة وطنية، أم العقد الذي يكرس عملية الشراء فيتم تحريره من طرف إدارة أملاك الدولة باسم الوالي ويدمج المال في الذمة المالية للدولة ويخصص فيها بعد الإدارة أو المؤسسة العمومية المعنية بموجب قرار التخصيص.

أما الشفعة فتمارسها الدولة والجماعات المحلية طبقا للمادة 118 من قانون التسجيل وأحكام القانون 87-19 والقانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والنصوص المتخذة لتطبيقها.¹

حيث أنه في إطار مكافحة التهرب الضريبي نصت المادة 118 من قانون التسجيل² على إمكانية مصالح التسجيل التابعة لمديريات الضرائب في كل ولاية ان تستعمل هذا الحق في أجل أقصاه سنة تبدأ من يوم تسجيل العقد، وعلى إثر أخذ القرار المتضمن التصريح بممارسة حق الشفعة يجوز للدولة نزع العقار من يد صاحبه على أن تدفع له نفس الثمن المصرح به في العقد بداية ب10%.³

¹أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 454/91.

²قانون التسجيل، صدر بموجب الأمر الذي يحمل رقم 105/76 المؤرخ في 1976/08/07 المعدل والمتمم في الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 1976/12/18، 972.

³ نص المادة 118.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

المطلب الثاني: وسائل التكوين الخاضعة للقانون العام (الطرق الإستثنائية).

تتميز هذه الوسائل بأنها تتم بإجراء إفرادي من الإدارة دون موافقة مالكي الاموال المراد ضمها إلى الأملاك الوطنية، فيغيب إذا عنصر التراضي وتبادل الإيرادات المعروف في القانون العام وتتخلص هذه الوسائل في التأميم، نزع الملكية والمصادرة.

الفرع الأول: التأميم والمصادرة.

يعتبر التأميم من بين التقنيات التقليدية التي تكتسب بها الدولة لأموالها الخاصة، وهي وسيلة إستثنائية لجأ إليها المشرع لتحقيق أهداف إقتصادية إجتماعية وذلك لضم الأملاك المؤمنة والمتبرع بها لصندوق الثروة الزراعية.

وقد تبنى المشرع أسلوبين للتأميم، الأول يتمثل في التأميم الكلي لأملاك المتغيبين والثاني يتمثل في تحديد الملكية بالنسبة للأراضي الشاسعة، كما أن الأمر رقم: 73/71 قد نص في مادته 28 على صنفين من الأملاك التي يشملها التأميم وهي الأراضي الفلاحية المملوكة للخوادم والأراضي الموقوفة.¹

أما المصادرة في المفهوم القانون عبارة عن عقوبة جنائية تصدر من الجهات القضائية الجنائية يتم تحديد العقوبة بمقتضى قانون العقوبات والنصوص الخاصة الأخرى كقانون الضرائب وقانون الجمارك، فالمصادرة إذا هي جزاء لجريمة معينة يتم على إثرها نقل ملكية الأملاك المصادرة من الجاني إلى الدولة ويتم دمجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للتصرف فيها طبقاً للتشريع المعمول به.²

¹د/ بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية-2001،

ص78

²د/ محمد فاروق عبد الحمي، المرجع نفسه، ص387.

الفرع الثاني: الإستيلاء ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

يعتبر الإستيلاء من أسباب كسب الدومين العام، وهي إجراء إداري عن طريق وضع الدولة ليدها على أموال مملوكة للخواص بصفة مؤقتة بقصد استعمالها في تحقيق أهداف النفع العام العاجلة مقابل تعويض عادل للملاك، والإستيلاء لا يترتب عليه نقل الملكية بل يبقى في ذمة صاحبه إلى أن يفقد الحيابة وحق الإستعمال لمدة معينة.

أما نزع الملكية فهي من النظم الإستثنائية التي تعطي للإدارة إمكانية الحصول على الأموال العقارية والحقوق البيئية العقارية دون رضا مالكيها لاستعمالها في تحقيق المصلحة العامة مع توفير أكبر قدر من الضمانات للأشخاص المنزوعة ملكيتهم والمتمثلة في ضرورة تحقق مقتضيات النفع العام، إستنفاد كل الطرق الودية والتعويض القبلي والعادل، وقد نظم المشرع الجزائري إجراءاته بموجب القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91.¹

ملاحظة: إن عملية نزع الملكية، كإجراء إستثنائي، لا تتم إلا بغرض تحقيق المنفعة العامة، وبالتالي فإن الأملاك والحقوق العقارية المنزوعة ملكيتها تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية، لكن قبل تخصيصها للمنفعة العامة يتم إدخالها بصفة مؤقتة في الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تهيئتها للغرض الذي انتزعت من أجله المادة 39 فقرة 7 من القانون 30/90 المعدلة بالمادة 12 من القانون 14/08.

وأن قانون الأملاك الوطنية قام بتعداد الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الولاية، البلدية في المواد 17-18-19 و 20 وتتمثل فيما يلي:

¹د/ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص155.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

أولاً: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:

وهي تتضمن جميع الأملاك المنقولة والعقارية والقيم والحقوق الأخرى التابعة للدولة فالعقارات والمنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية والهيئات الإدارية ولكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، أما بالنسبة للحقوق والقيم المنقولة فهي مساهمات الدولة في المؤسسات الإقتصادية العمومية أو وصول هذه الأخيرة بالمرّة.¹

وهي تتضمن مايلي:

- جميع الأراضي الفضاء غير المخصصة.
- البنايات غير المصنفة في الأملاك العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية سواء كانت تتمتع بالإستقلال المالي أم لم تكن كذلك.
- العقارات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني (الثكنات، والهيكل القاعدية الأخرى).²
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طرق الهيئات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة وحطام السفن والكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة العمومية نهائياً.³
- الأراضي الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.⁴

¹أنظر إلى نص المادتين 107 و108 من قانون الاملاك الوطنية 30/90.

²المرسوم التنفيذي 371/92 المؤرخ في 10 أكتوبر 1992 هو الذي حدد القواعد المطبقة لتسيير الأملاك العسكرية.

الجريدة الرسمية العدد 74 المؤرخة في 14/10/1992، ص1567

³تم الإكتساب النهائي لفائدة الخزينة حينما يصدر حكم نهائي حائز على قوة الشيء المقضي فيه، وذلك حتى لا تكون مشاكل بعد الإكتساب لفائدة الدولة.

⁴القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 هو الذي حدد كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة كما بين

حقوق وواجبات المنتجين.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

- الحقوق والقيم المنقولة والسندات.
- الأمتعة المنقولة، والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإدارتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري.

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية والولاية.

ورد النص على هذه الأملاك في المادتين 19 و20 من القانون 30/90 المتعلق بتنظيم الأملاك الوطنية، وهي تماثل تقريبا الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة باستثناء الأملاك التي تستأثر بها الدولة دون غيرها (الأملاك العسكرية الأملاك الشاغرة أو التي لا صاحب لها ... إلخ).

ملاحظة: هناك مجموعة من المصادر التي على أساسها يتم تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويمكن سردها كمايلي:

- إقتناء العقارات أو المنقولات.
- الهبات والوصايا المقدمة للدولة.
- الكنوز والحكام.
- أيلولة التركات الشاغرة والأملاك التي لا صاحب ولا وارث لها.¹
- حق الشفعة المستعمل من قبل الدولة.

¹ تعد هذه الأملاك من أملاك الدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني الجزائري، والجدير بالتنويه أنه في حالة العقارات التي ليس لها مالك معروف وتوفي مالكا دون أن يترك ورثة أو تم التخلي عنها من قبل الورثة الشرعيين فإن الدولة مطالبة بالقيام بالإجراءات الآتية:

- أ المطالبة أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصح بانعدام الورثة بعد القيام بالتحري عنهم، وهذا الحكم حينما يصرح نهائيا يؤدي تطبيق نظام الحراسة القضائية لمديرية أملاك الدولة المكلفة بتقسيم التركات الشاغرة.
- ب بعد إنقضاء الآجال المقررة قانونا (33 سنة مدة تقادم الحقوق الميراثية) تعمد الدولة للقيام بالإجراء اللاحق.
- ت المطالبة بحكم يصرح بشغور التركة وأبلولتها نهائيا إلى الدولة.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

المبحث الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

ورد تحت باب القواعد المطبقة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة طائفتين من الأحكام:

- الطائفة الأولى تخص الأحكام العامة المطبقة في تخصيص الاملاك الخاصة.¹
- أما الطائفة الثانية فركزت على القواعد الأخرى المطبقة في تسيير الاملاك الخاصة (كالإيجار، التبادل، القسمة والبيع)².

إن تكريس هذا الترتيب في صياغة أساليب التسيير المتبعة لم يأت هكذا وليد الصدفة بل أن الامر مضبوط بشكل محكم لأن الأملاك الوطنية الخاصة لا يمكن تأجيرها، قسمتها أو حتى بيعها أو التصرف فيها بشكل عام إلا بعد إلغاء تخصيصها، وثبت عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح، والمؤسسات العمومية³. ولذلك يتعين تشديد الحرص من طرف الأملاك (دولة، ولاية، بلدية) على إعطاء الأولوية للتخصيص وبالتالي الإحتفاظ بالأملاك أطول وقت ممكن إلا إذا تخلل ذلك ورود احتمال عدم قابلية الأملاك على وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية كما أسلفنا الذكر⁴.

إن تأكيدنا عن هذه الفكرة دافعة التجارب العملية على أرض الواقع، بحيث ثبت أن البلديات خاصة تعمد إلى التصرف في جل أملاكها بالبيع أو غيره من ألوان التصرف ثم تقعد ملومة محصورة لعدم تمكنها من توفير العقارات التي كان من المفروض أن تستقبل

¹ ورد النص عليها في المواد 80 إلى 88 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 من 3 إلى 9 من المرسوم التنفيذي 454/91.

² ورد النص عليها في المواد 89 إلى 116 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.

³ أنظر إلى نص المادة 89 من القانون 30/90 يعتبر شرط إلغاء التخصيص "Des'affection" شرط جوهرى يسبق أي عملية تصرف في الأملاك الوطنية الخاصة.

⁴ نصت المواد 52-61-71 من قانون التوجيه العقاري 25/90 على إمكانية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة أو إحدى أجهزتها العمومية وحتى من قبل الجماعات المحلية من الناحية الواقعية لا نجد استعمال مثل هذا الحق، وقد يكون السبب في ذلك عدم وجود تنظيم خاص يضبط ميكانيزمات هذه الرخصة القانونية.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

التجهيزات والمرافق العمومية كالمدارس والمستوصفات ومقرات الإدارات العمومية، فتكون حينئذ مجبرة على إقتناء مساحات أرضية من الخواص بأثمان باهضة، ولذلك يتعين على الدولة، البلدية، والولاية رسم معالم واضحة لسياسة تسيير أملاكها، خاصة العقارية منها.

المطلب الأول: التخصيص والتأجير.

وقد نصت عليه المواد من 80 إلى 88 من القانون 30/90 والمواد من 3 إلى 9 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91، تحت باب تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

الفرع الأول: التخصيص L'affectation

يقصد بالتخصيص وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزاوية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها كتخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار وزاري صادر عن الوزارة المكلف بالمالية حتى يكون مقر لوزارة العدل أو تخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار ولائي يستعمل لإيواء مديرية الري.

وحسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 فإن قرار التخصيص يكون من صلاحيات الوزير المكلف بالمسالية إذا كان لفائدة مؤسسة وطنية أو وزارة أو هيئة عمومية ذات إختصاص وطني أو جماعات محلية. أما إذا تعلق الأمر بمصالح غير ممرضة أو مؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات الإختصاص المحلي في الولاية، فإن الإختصاص يعود للوالي كمثل عن وزير المالية.

والتخصيص إذا لا يمنح إلا للمصالح التابعة للدولة والهيئات العمومية ذات الطابع الغداري إلا أنه يجوز حسب المادة 106 من القانون 30/90 منح هذا الحق لفائدة

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية إعتقادا على المهمة التي تمارسها باعتبارها مرافق عمومية.¹

حسب المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427: أنه عندما يكون هناك عقار موضوع التخصيص المؤقت ويبقى غير مستغل تشرع إدارة أملاك الدولة بعد إعدار مقدم ضمن الأشكال التنظيمية موجه للمصلحة المستفيدة من التخصيص والقاضي بإلغاء تخصيص العقار، ضمن الشروط التي تم فيها تخصيصه.

أولاً: أنواع التخصيص. للتخصيص أنواع :

قد يكون التخصيص إما مجاني أو مقابل، ويكون كذلك أي بمقابل حينما تكون المصلحة المستفيدة من التخصيص متمتعة بالإستقلال المالي أو بميزانية ملحقة.

كما يكون التخصيص مؤقت أو نهائي، بحيث يكون مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها علما أن أي تخصيص مؤقت تفوق مدته 5 سنوات يصبح بقوة القانون نهائي.²

ثانياً: إلغاء التخصيص.

إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد توقف تماما عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو المؤسسة التي كان قد خصص لها. وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم إستعمال الملك المخصص، للمهمة التي كان قد خصص لها مدة طويلة.³

جاء في نص المادة 84 من قانون 90-30 أن السلطات المختصة هي من تصدر قرارات تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، أو إلغاء

¹المنشور الوزاري رقم: 275 المؤرخ في 23/01/1991 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

²أنظر إلى نص المادة 85 من القانون 30/90.

³المادة 83 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

تخصيصها، وفق الشروط والإشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية، أما بالنسبة لإلغاء قرار التخصيص للأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للبلدية أو الولاية، فإن ذلك يكون وفقا لمداوات المجلس الشعبي البلدي، وفقا لمداوات المجلس الشعبي الولائي.

إذا كان الملك غير مستعمل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أملاك الدولة، أو إذا مرت 3 سنوات على العقار بدون أن يستعمل يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك الدولة التي تقوم بإلغاء تخصيصه.¹

الفرع الثاني: التاجير "La location"

تنص المادة 17 من المرسوم 454/91 على انه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسييرها مباشرة أو ألقى تخصيصها، وتقوم بتحيد الشروط المالية لهذا التأجير.

كما أن التأجير يكون لمدة تسع سنوات قابلة للتجديد، وعن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الإستعمال السكني وفقا لدفتر الشروط يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية.²

المطلب الثاني: التبادل والقسمة "Echange , Partage"

الفرع الأول: التبادل.

وهو مبادلة أملاك عقارية تابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، وترسم عملية التبادل بعقد رسمي إداري بعدم صدور قرار من الوزير المكلف بالمالية المتضمن الموافقة على التبادل وقد تم تنظيم التبادل في المواد 30 إلى 38 من المرسوم التنفيذي

¹المادة 87 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

²في تاريخ 15/08/1994 صدر القرار الوزاري المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المعمول به في المزادات القائمة على تأجير عقارات تابعة للدولة.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

454/91. وتتم عملية التبادل إما بمبادرة من المصلحة العمومية أو من طرف صاحب العقار المتبادل معه ضمن الشروط والأشكال المنصوص عليها في المادة 32 من المرسوم المذكور أعلاه، ويتم تكريس هذه الإجراءات إما بعقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة ويوقعه الوالي المختص إقليمياً أو بعقد توثيقي يمثل فيه الوزير المكلف بالمالية من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً مع دفع معدل فارق القيمة المنصوص عليه في المادة 94 من القانون 30/90. كما يلتزم مالك العقار المتبادل معه أن يثبت خلو العقار من كل التسجيلات الرهينة أو شطبها إن كان مثقلاً بها وذلك قبل تحرير عقد المبادلة الذي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر.

الفرع الثاني: القسمة.

وهي تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة وغيرها متى كان ذلك ممكناً فتخرج حصة الدولة بعد فرزها، ثم يتم إقرار إما بيعها للركاء في الشيوخ أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة—أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91.

ومن شروط القسمة التي نصت المواد 39 إلى 44 من المرسوم التنفيذي 454/91 أن لا يطرح إشكالا وأن لا يؤثر ذلك على البنية المعمارية للعقارات المبنية، أما عن عملية القسمة، فقد تكون بالطريق الودي أو عن طريق القضاء إذ يجوز للمالكين الشيوخ مع الدولة تقديم الطلب إلى الوالي المختص إقليمياً إذا رغبة بالقسمة الودية أو رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة طبقاً لأحكام القانون المدني.

إذا تمت القسمة ودياً بين الدولة والمالكين معها في الشيوخ، فإن التنازل عن الحصة العائدة للدولة قد تكون بالتراضي أو عن طريق الدعوى للمنافسة.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

أولاً: التنازل بالتراضي: إذ استحالت عليه القسمة لسبب من الأسباب أو لعدم توفر شروط إجرائها، تقوم الدولة بالتنازل عن الحصة العائدة لها لفائدة المالكين معها في الشئوع بعد تقييمها من طرف إدارة أملاك الدولة طبقاً لمعطيات السوق العقاري الحر.

ثانياً: التنازل بطريق التنافس: إذا كانت الحصة العائدة للدولة غير قابلة للتقسيم ورفض الشركاء في الشئوع شراؤها، يتم بيعها بكل الوسائل والطرق القانونية التي تعتمد على المنافسة طبقاً لأحكام المادة 728 من القانون المدني، وتنتج هذه العملية بقرار من الوالي المختص يصادق بموجبه على محضر توزيع الحصص على الملاك والشركاء في الشئوع مع تبليغهم بالمحضر. فإذا وافقوا عليه، تكرر العملية بموجب عقد إداري تقوم بتحريره مديرية أملاك الدولة والذي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار.

أما إذا رفض الشركاء المصادقة على محضر القسمة، تقوم مصلحة أملاك الدولة برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة (القسم العقاري) قصد طلب القسمة.

ثالثاً: القسمة القضائية: وبالطبع يتم اللجوء إلى القضاء في الحالة التي يرفض فيها الشركاء محضر القسمة أو في حالة رفع الدعوى من أحدهم أو كلهم. وفي هذه الحالة يبقى على مصالح أملاك الدولة أن تطلب المصادقة على القسمة أو تعيين خبير مختص لإجرائها.¹

أما عن عملية البيع للأملاك الوطنية لاسيما العقارية منها، فتستكون محلاً للدراسة والتحليل فيما سيلي بشكل أمل أن لا يترك مجالاً للتساؤل، محاولاً التركيز أكثر على بيع العقارات نظراً لأهميتها مقارنة بالمنقولات لكن هذا لا يمنع من إلقاء نظرة ولو خاطفة على إجراءات بيع المنقولات التي لا تختلف كثيراً عن الإجراءات المتعلقة بالعقارات.

¹ مذكرة رقم: 3654 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 19 جويلية 1999.

المطلب الثالث: بيع الأملاك الوطنية الخاصة.

تخضع الأملاك الوطنية الخاصة من حيث تسييرها واستعمالها وخاصة التصرف فيها بالبيع أو بغيره إلى مجموعة من الأحكام القانونية لاسيما قواع القانون الخاص التي تلتزم الدولة بمضامينها، ولذلك لن تكون الأحكام المتعلقة ببيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة التابعة للدولة بعيدة عن تلك الأحكام الجاري بها العمل فيها بين الخواص، إن لم نقل أنها ذاتها الأحكام المستمدة لأصولها من القانون الخاص.

ولما كانت الأشياء مملوكة ملكية خاصة للدولة لاحق ملكية إدارية¹ شأنها في ذلك شأن الأشياء التابعة للأفراد، وذلك أنها غير مخصصة للمنفعة العامة، فإن القانون المدني أولى بأن ينظم التصرفات الواقعة عليها في رسم حدودها ويبين مداها، وطبعا عقد البيع وهو من أهم العقود التي يقدم عليها الخواص في مجال المعاملات المدنية يدخل بالتأكيد ضمن هذا النطاق خاصة وأن الأملاك الوطنية الخاصة كما عرفنا ذلك فيما سبق لا تحمل حصانة القاعدة التي تحمي المال العام.

وقد نصت المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية أنه (يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها).²

¹د/ عبد الرزاق المنصوري، مرجع سبق ذكره، ص 149 حق الدولة في الأشياء الخاصة هو حق ملكية مدنية محصنة، أما حق الدولة على الأشياء العامة فهو حق ملكية مقيدة.

²هناك بيع للمنفقولات التابعة للدولة وحتى الجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها عن طريق المزاد العلني المزاد العلني المزاد العلني حسب الشفوية التعهدات المختومة ويسهر على عملية البيع إما مديرية أملاك الدولة أو محافظي البيع بالمزاد العلني حسب ما قرره المنشور الوزاري المشترك رقم 98/01 المؤرخ في 24 مارس 1998، علما أن أملاك الدولة تقوم بالبيع على أساس القرار المؤرخ في 22 جوان 1988 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط ودائما بالمزاد العلني جريدة رسمية العدد 37 المؤرخة في 14/09/1988 ص 1007.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

فبمقتضى هذه المادة ومواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية تم إرساء قواعد المبدأ القاضي بإمكانية البيع للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وحتى تلك التابعة للجماعات المحلية.

لكن تم التنبيه من خلال ذات المواد بضرورة إلغاء تخصيص الأملاك العقارية المعنية التي أصبحت غير قابلة لتأدية وظيفتها في عمل الإدارة خاصة ما هو متعلق بتحقيق النفع العام بحيث لو بقيت مخصصة للمصلحة أو المؤسسة العمومية دون أن تكون أداة مساهمة في تحقيق النفع العام أي غير صالحة لهذه المصلحة فإنها أكيد ستثقل كاهل المؤسسة العمومية وذلك كفيل وحده بتعطيل ميكانزمات تحقيق النفع العام، فليجأ كأخف الضررين إلى بيعها ، لكن قد يحصل بل حصل وأنه بعد إلغاء التخصيص لهيئة عمومية معينة لم يكن هذا العقار مفيدا لها، تم إعادة تخصيص ذات العقار لمصلحة عمومية أخرى يدر لها نفعاً بحكم قابليته لتأدية الوظيفة الجديدة.

لكن ما يلاحظ أن هذه النصوص ركزت على القواعد العامة و أحالت على النصوص التطبيقية لاسيما في مسألة تحديد الطرق المتبعة من قبل الدولة في بيع أملاكها العقارية. وفعلا صدر المرسوم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط ادارة الاملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كيفيات ذلك ، حيث أورد طرق بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة و هي:

-طريقة البيع بالمزاد العلني (نص المادة10 من المرسوم).

-طريقة البيع بالتراضي وفقا لأحكام عامة (نص المادة 11 من المرسوم).

-طريقة البيع بالتراضي وفقا لأحكام خاصة (نص المادة12و 13 من المرسوم).

هذه الطرق في البيع وردت في النص التطبيقي لقانون الأملاك الوطنية ، لكن المنظومة القانونية في الجزائر تتضمن أيضا طرق أخرى في بيع العقارات التابعة للدولة تم النص عليها في قوانين خاصة متفرقة عن بعضها البعض ، سنحاول التطرق إليها للإلمام بمسألة بيع العقارات التابعة للدولة من كل الجوانب.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

ومن المؤكد أن هذه البيوع أو تلك المذكورة في النص التطبيقي لقانون الأملاك الوطنية تتجم عنها منازعات عقارية تطرح على القضاء الذي لم تتوفر له ويا للأسف كافة أسباب التخصص العقاري.

ومن هذا، تتبين أهمية دراسة هذا الموضوع من خلال التطرق لثلاث نقاط أساسية . تتمثل الأولى في طرق بيع العقارات المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية، والثانية نتناول فيها الطرق الأخرى للبيع المقررة في القوانين الخاصة ، و في الثالثة نعرض على المنازعات العقارية التي تولدها البيوع محل الدراسة.

الفرع الأول: البيوع في إطار قانون الأملاك الوطنية.

نصت عليها المواد 10 إلى 1 من المرسوم 454/91 و تتمثل في..

أولاً: البيع بالمزاد العلني " Vente aux Enchères Publiques "

تعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الطريقة العادية والأصلية المعتمدة في البيع . فالبيوع من هذا الصنف لا بد أن تكون علانية تفتح المجال للمنافسة، الأمر الذي من شأنه أن يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة و يدرأ جميع الشبهات بحكم نزاهة عملية البيع بالمزاد ، و تبعا لذلك فإن طريقة البيع بالتراضي تكون استثناء عن الأصل.

وقد نصت المادة 10 من المرسوم 454/91 على هذه الطريقة في البيع حيث ورد فيها "ان يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغي تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك ، كما تضيف المادة أنه (يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني ، بناء على رأي المدير الولائي لاملاك الدولة¹) .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 454/91.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

وتكون المزادات العلنية على أساس دفتر شروط ، تعده مديرية أملاك الدولة و يكون مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية¹ أما عن الإجراءات التحضيرية للعملية فان مديرية أملاك الدولة و بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه ، أو حتى عدم تخصيصه تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات أو الأعمال التي تبتغي (من خلالها التحضير الجيد لعملية البيع بالمزايدة و هي كالاتي:²

1- تقييم العقار:

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته، هذه القيمة ستكون الثمن الأدنى الافتتاحي المشار إليه في الملصقات، وهذا على خلاف بيع المنقولات حيث التقييم يبقى سرياً فلا يمكن للمزيدين الإطلاع عليه في هذه الحالة ويفترض في حالة العقارات التي لم تخصص من قبل أن يجرى بشأنها تحقيق ميداني لتحديد أو تثبيت الطبيعة القانونية الخاصة بها (ملك الدولة) وأصل الملكية (الكيفية التي تحصلت عليها الدولة) .

2- الإعلان بالملصقات والصحف:

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات "Affiches" و الإعلانات في الصحف الوطنية ، و ذلك قبل عشرين يوماً من تاريخ إجراء المزايدة ، حتى يسمح للمهتمين بعملية المزاد الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه كما أنه تعلم كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع.

¹صدر القرار المتضمن المصادقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزادات العلنية بتاريخ 05 مارس 1997 ج.ر العدد 55 المؤرخة في 15 ماي 1992 ص 09.

²التأكد بقرار إلغاء التخصيص و محضر التسليم ، علماً أن حراسة العقارات المسلمة قانونياً تبقى تحت مسؤولية المصلحة العمومية المسيرة للعقار.

3- إعداد دفتر الشروط:

يتم إعداد دفتر الشروط الخاص بالمزايدة بحيث يذكر إلى جانب الشروط و البنود العامة للمزايدة (كصيغة البيع ، الضمان ، الخ) ... المسائل التي تخص العقارات (حدودها ، مساحتها ، تعيينها الخ) ... مع تقسيمها إلى حصص. و تتمثل أهم البنود و الشروط 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 .وتكون المزايدة مفتوحة للجميع الذين يثبت لهم موطن معلوم وقدرة على الوفاء ، و يتم إقصاء المزايدين للأسباب الآتية:

-المساس بحرية المزايدة.

-عدم دفع الكفالة التي تمثل % 30 من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناءها .
-المزايدون المخالفون ، المسجلين في سجل خاص على مستوى كل مديرية ولائية
لأملاك الدولة يقيد فيه كل مزاييد مخالف على مستوى التراب الوطني (les fols enchérisseurs) ومن بين البنود كذلك، ذلك الذي ينص على انعدام الضمان باعتبار أن البيوع بالمزاد العلني تتم دون تقديم أي ضمان من طرف المصلحة البائع، إذ يفترض في كل فائز بالمزاد أن يكون عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اكتسبه ويشمل عدم الضمان (القياس أو القيمة ، العيوب الخفية، الإلتاف، الخ) .

كما يتضمن دفتر الشروط بند يتعلق بمصاريف البيع التي يدفعها الفائز بالمزاد وتتمثل في المبلغ الذي رسا عليه المزاد، مصاريف الملصقات والإعلانات، رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط المسحي أو البياني، حقوق التسجيل والشهر العقاري وأجرة مديرية أملاك الدولة خاصة في مسألة التقييم (Frais d'évaluation) وبعد الانتهاء من العملية و رسو المزاد على صاحب أحسن عرض يصبح هذا الأخير مالكا منذ وقت رسو المزاد لكنه لا يستطيع أن يتسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق و المصاريف المذكورة أعلاه و لا يمكنه أن يتحصل على الثمار

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

المدنية و الطبيعية للشيء المباع حتى بعد المزايدة وتحرير العقد من قبل مديرية أملاك الدولة بعد التحصل على الإذن من الوالي الذي يتصرف و كأنه ممثل لكل وزير على حدا في الولاية التي يسييرها¹. أما مدير أملاك الدولة فهو مفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري طبقا للقرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 ولا بد أن يتضمن العقد خصوصا ما يلي:

- تعيين العقار (الطبيعة القانونية ، المساحة ، العنوان الكامل ، الحدود الخ.) ...
- أصل الملكية.

- الثمن الأدنى المعروض و مراجع محضر البيع.
وبعد هذه المرحلة يخضع العقد لشكليتي التسجيل و الشهر العقاري.

ثانيا: البيع بالتراضي وفقا لاحكام العامة

إن القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة لاملاك الدولة تقضى بان يكون البيع عن طريق المزاد العلني كما راينا ذلك في المطلب الاول، لكن لكل قاعدة استثناء، بحيث خروجا عن الاصل يمكن ان تباع الاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية المذكورة في المادة 10، بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، وبثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، ولقد حددت المادة 11 من المرسوم 454/91 هذه الحالات الاستثنائية. نظرا للطابع الاستثنائي لهذه البيوع فانها محاطة بشروط اضافية اكثر تعقيدا (عدم صلاحية العقارات لتادية وظيفتها، يجب ان يكون الثمن مساويا او بالاحرى لا يقل عن القيمة التجارية للعقار، ياذن بعملية البيع الوزير المكلف بالمالية دون غيره) .

واعتقد أن الدولة تقدم على هذه البيوع الاستثنائية نظرا لعوامل عدة تكمن اساسا في اعطاء حق الاولوية في الشراء لمجموعة من المستفيدين من هذا الشراء، او للطابع

¹ أنظر إلى نص المادة 84 من المرسوم 454/91 التي اعتبرت الوالي ممثلا للدولة و حامى الأملاك التابعة للدولة

فضلا عن الأملاك التابعة للولاية .

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

الاجباري او القسري للبيع، او لعوامل أخرى، والتي في جميع الاحوال تكون في مصلحة الدولة، وسنقوم بعرض هذه الحالات كما جاءت في نص المادة 11 أي في ثلاثة فقرات.

1- البيع المقرر لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية و الجمعيات.

من خلال النظر فقط الى هذا العنوان يتبين بان الدولة يمكنها ان تتبع بالتراضي بحكم خصوصية من يشتري، فكل هؤلاء المذكورون أعلاه بطريقة أو بأخرى سيساعدتهم هذا البيع في تحقيق الاهداف المرتبطة بنشاطهم، و لولا المكانة الخاصة التي يتمتعون بها كل في مجاله لما سمح بهذه البيوع.

فالبلدية والولاية من جراء اقتناء هذه العقارات ستساهم بطريقة أو بأخرى في تحقيق وإشباع الحاجات العامة، كإشراء عمارة بقصد تخصيصها كمقر للبلدية أو لإيواء إحدى المصالح التابعة للولاية.

والملاحظ ان كلا من الولاية والبلدية تم النص عليهما في صدر الفقرة الأولى وهو اعتراف صريح من طرف المشرع بحق الاولوية او الاسبقية في شراء العقارات التابعة للدولة قبل أي طرف آخر.

بالنسبة للهيئات العمومية "Etablissement Public" و هي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري (EPA) المتمتعة بالشخصية المعنوية وبالاستقلالية المالية فان تقرير امكانية شراء العقارات من طرفها امر يدعو للغرابة بحيث اذا كانت هذه الهيئات العمومية كالمستشفيات والجامعات يمكنها الاقتناء بكل ما يحمله البيع من معاني في ظل القانون الفرنسي بحكم انه يسمح لهذه الهيئات امكانية اقتناء عقارات من الدولة أو من غيرها، فان ذلك لا ينطبق بالمرّة على الهيئات العمومية الادارية في الجزائر، لأن قانون الاملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 اقر مبدأ الاقليمية، فسمح للدولة وللبلدية وللولاية فقط إمكانية تملك الأملاك العقارية، لكن لم يسمح أبدا بإمكانية إمتلاك مؤسسة إدارية ذات طابع إداري لعقارات تحت أي ظرف من الظروف.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

والواقع خير دليل على ذلك، بحيث لم يحرر من قبل مديرية أملاك الدولة في ولاية سعيدة أو في غيرها عقد بيع عقار لمستشفى عمومي أو لجامعة، و هنا يطرح السؤال نفسه إذا كان التخصيص هو الطريقة القانونية المنتهجة لوضع العقارات تحت تصرف المؤسسات العمومية الادارية فلماذا يتم النص على إمكانية البيع؟ فهذا الأمر مزايده عن المطلوب.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الامر يختلف بحيث إقرار التصرف لفائدة المؤسسات الاقتصادية خاصة على العقارات التي تحوزها أمر بات أكثر من ضروري لتسوية وضعيتها القانونية، والدخول دون عراقيل في ساحة اقتصاد السوق.

وفي هذا الصدد، حتى العقارات التي تحوزها هذه المؤسسات الاقتصادية وتكون مملوكة للبلديات أو الولايات، فإن الدولة دون غيرها هي المعنية بالتسوية خاصة بعد صدور نص المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994 الذي أقر صراحة بوجود دولنة (Etatisation) هذه الأملاك ودمجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة دون أي قيد أو شرط.¹

كما صدرت مجموعة من المناشير أهمها المنشور رقم 1 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993 وكذا المنشور رقم 02 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 لضمان تسوية وتطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية وحتى المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري² (EPIC). ومنحت أثر ذلك تسهيلات كبيرة للمؤسسات الاقتصادية خاصة في إختيار طريقة التسديد (الدفع الفوري أو بالتقسيط عن

¹ صدر قانون المالية التكميلي لسنة 1991 في ج.ر. العدد 33 المؤرخة في 23 ماي 1994 ص14

² نظرا للمشاكل العديدة التي عرفتها عملية تسوية الأملاك الخاصة للدولة المحازة من طرف المؤسسات العمومية، صدر منشور ثالث يحمل رقم 03 المؤرخ في 20 مارس 2002 يرمي إلى إت،مام الإجراءات المنصوص عليها في المنشورين السابقين له لاسيما في مجال صيغة الدفع و صلاحيات اللجان الولائية كما يهدف إلى إعطاء ديناميكية جديدة لعملية التسوية لفائدة المؤسسات

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

طريق دفع القيمة التجارية للعقار على أقساط ممتدة إلى أجل اقصاه 20 سنة بنسبة فائدة تقدر بـ 6% لكل سنة).

* وفي آخر الفقرة الأولى من المادة 11 نجد الجمعيات، ومن ذكر الجمعيات أكد أنه سيتكلم عن المجتمع المدني، فالجمعية عادة ما تهدف إلى تحقيق أغراض نبيلة في المجتمع (خيرية، إنسانية كإعانة الشباب وتربية الأجيال وغيرها...) من الأنشطة الاجتماعية.

ومن المؤكد أنه بمناسبة القيام بهذه الأعمال ستكون في حاجة ماسة إلى عقارات تؤدي نشاطها فيها وتسهم في تحقيق أهدافها، وطبعاً الحال نفسه على الجمعيات السياسية والثقافية التي يمكنها أيضاً أن تستفيد من عملية البيع.¹

2- البيع المقرر لفائدة الخواص:

يمكن إقرار البيع لفائدة الخواص في الحالات الآتية:

أ - الشيوخ:

إذا كانت هناك أملاك عقارية مشاعة بين الدولة والخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون (موت فرد مالك لنصف عمارة من دون أن يترك وريثة، فإن المالك الآخر يجد نفسه مشاركاً للدولة بمقدار النصف 1/2). ولا بد من إجراء التقسيم حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني، أما إذا استحال التقسيم فإن البيع سيكون لا محالة للشخص المالك في الشيوخ مع الدولة بثمن لا يقل عن القيمة التجارية.²

¹ أنظر أيضاً المادة 148 من الأمر 27/95 المؤرخ في 30/ديسمبر/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996

ج. رالعدد 82 المؤرخة في 31/ديسمبر/1995

² أنظر إلى نص المادة 40. من المرسوم 454/91 وكذا إلى المذكرة رقم 3645 المؤرخة في 19/جويلية/1999

الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

ب- حالة الأراضي المحصورة: وهي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة فانها تباع للخواص الذين تكون مليكتهم مجاورة للأرض المحصورة.¹

ج- حالة الشفعة القانونية: إذا قررت الدولة بيع شقق مؤجرة، فان شاغلي هذه الشقق يستفيدون من حق الشفعة في الشراء.

د- حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم: وهذه الحالة لا تعبر على بيع بمعنى الكلمة بل هو تعويض على عملية نزع الملكية الذي لا بد ان يكون منصفا عادلا ومسبق، ولا اظن ان هناك عملية توفي بالغرض في هذه الحالة الا المبادلة وليس البيع كما جاء في نص المادة 11.²

هـ- حالة إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني: في الحالة التي يتأكد فيها عدم نجاح عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للدولة فانه يجوز ان تباع للخواص، ولكن نص المادة لم يبين من هم هؤلاء الخواص؟ أ هو صاحب آخر عرض او أعلى عرض في المزايدة ولكن عرضه لم يصل الى الثمن الأدنى المعروف؟ فالأمر غير واضح من الناحية القانونية وحتى الواقعية.

3- البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية و القنصليات المعتمدة بالجزائر

هذه الأنواع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية، فمن غير المعقول ان تدخل منظمة دولية مزايدة لاقتناء عقار معين، فالطريقة المعتمدة هي بالتراضي وبرخصة من الوزير المكلف بالمالية وبتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي تتصل به هذه

¹ انظر الى نص المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في اول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري وحق الشفعة في هذه الحالة نجد له تطبيق فقط اذا كان الشخص المالك شخصا معنويا. ج.ر العدد 14 المؤرخة في 03/03/1993 ص 03.

² قرار المحكمة العليا رقم 595/36 مؤرخ في 1984/05/26 المجلة القضائية لسنة 1990 عدد 01 ص 192.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

المنظمات الدولية كمنظمة الأمم المتحدة (ONU) أو الدول لايواء بعثاتها الدبلوماسية والقنصلية مع مراعاة المبدأ المتعارف عليه في فقه العلاقات الدولية الا هو مبدأ المعاملة بالمثل. وبالنسبة لثمن الاقتناء يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة البائعة والدولة أو المنظمة الدولية المعنية مع مراعاة ايضاً الاتفاقيات التي تربط بينهما، والأعراف الدبلوماسية.

ثالثاً: البيع بالتراضي وفقاً للاحكام الخاصة

ورد في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 454/91 "انه خلافا للاحكام المادة 10، تباع العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي "al'amiable" لفائدة متعاملين عموميين أو خواص والتعاونيات العقارية، وذلك بعد الموافقة من الوزير المكاف بالبناء عندما تكون هذه العقارات مخصصة لكي تستعمل في إنجاز عملية التعمير أو البناء، وتتم البيوع بترخيص من الوزير المكلف بالمالية".

كما نصت ذات المادة على أنه "تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط، تعدها مصلحة الأملاك الوطنية، بمساعدة مصالح الوزارة المكلفة بالبناء ، و تحدد دفاتر الشروط كفييات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها لالتزاماتهم".

من خلال نص المادة 12 يتبين لنا جلياً بأن هدف المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العقارية أو النشاط العقاري بحكم أهميتها في الحياة لاسيما وأنها الطريقة المثلى في ظل إقتصاد السوق لإنجاز وتشييد أملاك عقارية تخصص للبيع او الايجار، وذلك سيؤدي لا محالة الى التقليل من ازمة السكن الخانقة. كما أن المشرع في نفس الصدد، وحتى لا تغطي البنايات الفخمة الموجهة لنخبة معينة من المجتمع ذوي الميسرة المالية على أعمال المرقين العقاريين فتح مجال لامكانية تخفيض سعر الأراضي

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

المباعة إذا احتفظ هؤلاء المرقون بنسبة معينة تستفيد من الدعم المالي للخرينة العمومية وتكون موجهة للفئات المعوزة من المجتمع.¹

كما ذكرت نفس المادة 13 على أنه يمكن أن يتم النص في دفاتر الشروط على إمكانية الاحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات المشيدة لفائدة موظفي الدولة الذين تقرر استقادتهم من قبل لجنة خاصة.

1- المستفيدون من عملية البيع وفقا للاحكام الخاصة:

كما ذكرنا أن المتعاملين سواء كانوا عموميين أو خواص وكذا التعاونيات العقارية هم الذين يمكنهم الاستفادة من عملية البيع لابد ألا يقل ثمنها على القيمة التجارية.

أ- المتعاملون العقاريون : بالرجوع الى نص المادة الثالثة من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري يتجلى لنا تعريف المتعامل العقاري "وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات الخاصة بإنجاز أو تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية حاجات خاصة "

ويعتبر المتعامل العقاري او المرقى العقاري تاجرا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين معهم كالتعاونيات العقارية.

أمثلة على المتعاملين العقاريين:

- ديوان الترقية و التسيير العقاري.

- مؤسسة ترقية السكني العائلي

- المرقى العقاري صحراوي كمثال عن الخواص.

¹القرار الوزاري المشترك رقم 15 المؤرخ في 14/09/1994 المحدد لنسب التخفيض المطبقة على الثمن الاراضي المخصصة لانجاز عمليات الترقية العقارية او الاراضي ذات الطابع الاجتماعي في ج.ر رقم 61 المؤرخة في 17/09/1994.

ب- التعاونيات العقارية:¹

يلتجأ الأفراد عادة إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية، فردية أو نصف جماعية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن، وتجمع الأفراد في تعاونيات عقارية لديه ما يبرره، خاصة و أن عمليات البناء هي أنشطة جد مكلفة وتستدعي أكثر من فرد للقيام بها.

والبيع المقرر لفائدة التعاونيات يجب أن يكون منبثقا من السوق العقارية المحلية بحيث لا يمكن ان يكون الثمن أدنى من الأسعار الحرة المتداولة في السوق.

أيضا يتعين أن تحتوي العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن قطعة الأرض لفائدة التعاونيات، و حتى عقود البيع الفردية (من التعاونية إلى الأفراد المشكلين لها) يستلزم ان تتضمن شرط يقضي بمنع إعادة بيع القطع الأرضية على حالها قبل إقامة أو إنجاز مشروع البناء بحيث لو تم البيع دون القيام بعمليات البناء لتلاشى أصلا سبب إقرار البيع الخاضع للأحكام الخاصة والا أصبحت مظاهر المضاربة على أملاك الدولة الجديرة بالحماية متشعشة في قطاع استراتيجي كقطاع التشييد والبناء.

ولذلك يتعين على الجميع خاصة الموثقين والمحافظين العقاريين السعي لطلب شهادة المطابقة في كل صفقة عقارية أكيد أنها ستمر على مكاتبهم.

2-: شروط البيع طبقا للأحكام الخاصة:

وردت الشروط الخاصة بهذه البيوع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري

المشترك رقم 02 المؤرخ في 7 جوان 1994 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأراضي

الفضاء أو المبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز

عمليات التهيئة العقارية والتعمير، وأهم هذه الشروط:

¹ انظر الى الامر 92/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن قانون التاسيسي و تنظيم التعاونيات العقارية ج.ر العدد 12 المؤرخة في 09/02/1977 ص180، وكذا الى القرار المؤرخ في 21/01/1978 ج.ر العدد 07 المؤرخة في

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

-إقرار البيع أو منح حق 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 المرقي العقاري أن يقدم الأوراق الثبوتية بأنه ميسور الحال .

-يمنع منعا باتا أي إيجار أو بيع من قبل المرقي إلا بعد استتفاد واستكمال المشروع.

- ليس هناك ضمان رغم أن البيع هو بالتراضي (الطريقة الودية) وليس بالمزاد العلني.

-يتعين على المشتري أو صاحب حق الإمتياز حسب الحالة أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقا وكلية قبل تحرير العقد الإداري من قبل مديرية الأملاك الدولة .

الفرع الثاني : البيوع في إطار قوانين خاصة

أولا: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل القانون رقم: 01/81 المؤرخ في

07/فبراير/1981

بالرجوع للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/فبراير/ 1981 الذي يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري للمؤسسات، نجد المادة 35 منه تنص على ما يلي.

"يجوز للمترشح أن يرفع طعنا ن ازعيا في حالة رفض الطعن المقدم إلى اللجنة الولائية أو عند عدم تلقي رد في الآجال المحددة في المادة 34".

وهكذا يعقد هذا النص الاختصاص القضائي إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام أي المحاكم العادية، على الرغم من صدور الق ارر المطعون فيه من جهة إدارية.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

وقد ذهب القانون رقم:30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية إلى التمييز داخل تلك الأملاك بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة حيث تشير المادة 80 منه إلى خضوع الأملاك الخاصة لقواعد القانون الخاص من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيها،¹ ويتم حل المنازعات الناتجة عن عملية التنازل عن أملاك الدولة الخاصة بطريقتين إما بالتسوية الإدارية و . إما بالتسوية القضائية.

صدر القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 تحت تأثير ظروف سياسية واقتصادية معينة فكان يهدف إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل يناير سنة 1981. و لكن تحت تأثير ظروف سياسية واقتصادية أخرى قلبت الأمور رأسا على عقب في الجزائر جاء إلغاءه بنص المادة 40 المبينة أدناه، فنوهت هذه الأخيرة بان جميع أحكام هذا القانون بما فيها الأحكام المعدلة والمتممة له وكذا الأحكام التطبيقية تعد ملغاة كما أضافت ذات المادة انه بالنسبة للأملاك العقارية التي أودع أصحابها ملفات طلب الشراء قبل 31 ديسمبر 2000 فإنها تبقى تخضع لأحكام القانون رقم 01/81 و تبعا لذلك تكمل اللجان ما بين البلديات المكلفة بإقرار التنازل أعمالها بشكل عادي فيما يخص هذه الطلبات إلى غاية تطهير وضعيتها نهائيا ، كما تلتزم أيضا في نفس الصدد لجان الطعن الولائية بمواصلة أيضا الصلاحيات المخولة لها قانونا.

- بالرجوع إلى نص المادة 41 من قانون المالية لنفس السنة 2001 التي تنص على أن " جميع الأملاك العقارية ذات الاستغلال السكني، المهني، الحرفي أو التجاري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو دواوين الترقية والتسيير العقاري يمكن أن تباع بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين ، بناء على القيمة التجارية طبقا للأحكام القانونية

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 ،يحدد شروط غدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

والتنظيمية الجاري بها العمل " و أضافت في فقرتها الثانية أنه " ستحدد شروط تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "

إن نص المادة 41 يؤكد على ما سبق وقلناه عن البعد الاقتصادي لعملية إلغاء القانون رقم 01/81 بحيث أقرت ضرورة أن يكون البيع قائما على القيمة التجارية للعقار المحددة حسب قانون السوق العقاري الحر.

1 - الأملاك المتنازل عنها:

نص المادة 02 الفقرة الأولى من القانون رقم 01/81 يبين لنا طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها بأجزائها المشتركة، والتي تخص أملاك الدولة وهي المحلات المتواجدة بالبنائيات الجماعية والمسكن الفردية التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 وكذلك البنائيات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر 11/70 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة.¹

2- شروط الاستفادة من التنازل:

تنص المواد من 05 إلى 10 على الشروط الواجبة التوفر في المترشحين لاكتساب العقارات وتنص المواد من 11 إلى 28 على الاجراءت والهيئة المكلفة بإقرار التنازل.

- شروط المترشح للاكتساب:
- أن يكون شخصا طبيعيا .
- متمتعا بالجنسية الجزائرية.
- مستاجر شرعي (شاغل قانوني) له سند و حائز للأمكنة .²

¹ج.ر. العدد 09 المؤرخة في 27/01/1970 ص110.

² قرار المحكمة العليا رقم 57/434 المؤرخ في 02/06/1990، المجلة القضائية لسنة 1992 عدد02 ص148.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

- طلب الشراء لا يكون إلا على محل واحد للاستعمال السكني، فهل يمكن التحايل على القانون باقتناء محل سكني ومحل تجاري مثلا أي مرتين في إطار القانون رقم 01/81 ؟ الواقع اثبت إمكانية ذلك.

3- الهيئة المكلفة بإقرار التنازل:

هي اللجنة ما بين البلديات ، حيث قراراتها قابلة للطعن أمام اللجنة الولائية للطعن¹ ونصت المواد 33 إلى 36 عن إجراءات الطعن.

4- كيفية التنازل و تحرير العقد الإداري.

أ- كيفية التنازل: يمكن أن يكون التنازل إما بدفع الثمن فورا أو يكون بالتقسيط (25 سنة بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني و 03 سنوات للمحلات الأخرى غير المستعملة للسكن)

ب- تحرير العقد الإداري: تقوم مديرية أملاك الدولة بوصفها موثقا للدولة بتحرير العقود بناء على الملف الكامل الذي ترسله المصالح المختصة بالدائرة حيث تم إقرار التنازل.

ثانيا: التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها :

1- الاطار القانوني :

بموجب القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية الفلاحية² والأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 وأحكام القانون 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، والمرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 4 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها.

¹قرار المحكمة العليا رقم 79/461 المؤرخ في 12/06/1991 المجلة القضائية لسنة 1992 عدد 3 ص 20.

²ج.ر العدد 34 المؤرخة في 16/أوت/1983 ص 1373.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

فتح المجال أمام الخواص لاكتساب الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها، وكان ذلك نقطة تحول هامة في السياسة العقارية التي كانت لا تقبل إلا بملكية الدولة للأراضي الفلاحية (الصندوق الوطني للثروة الزراعية). والأهداف العامة لهذه النصوص القانونية أكيد لها طابع اقتصادي في الظاهر لكن هنالك أهداف أخرى (محاربة التصحر، خلق مناصب شغل الخ.....).

ولقد بينت المادة الأولى من القانون 18/83 إحدى هذه الأهداف، فنوهت بان هذا القانون يرمي إلى تحديد القواعد المتعلقة بحياسة الملكية العقارية بقصد استصلاحها¹ وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية والقابلة لان تكون فلاحية. وتستبعد من نطاق تطبيق هذه الإجراءات الخاصة بالاستصلاح على الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثروة الزراعية والتسيير الذاتي.

2- ضوابط الاستصلاح و شروط التنازل:

- ضوابط الاستصلاح الفلاحي: نصت عليها المادة الثامنة من القانون 18/83 كما نصت عليها أيضا المادة 12 من المرسوم 724/83 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92، حيث يستنتج منها بان مشاريع الاستصلاح لابد أن تصل إلى تحقيق مايلي:

- قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة (سقي،غراسة،محافظة على التربة)

- تسهيل الوصول إلى المساحات المستصلحة.

- انجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة

بقصد التنمية علما أنه يتولى تقدير انجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته لجنة تتكون من ممثلي قطاعات (المالية، الفلاحة، الري، البلدية):

- توفير الأراضي والمياه والحاجة إليهما أو ما يسمى بتجنيد المياه.

¹ج.ر.العدد51المورخة في 13/12/1983.ص 3046

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

3 - شروط التنازل: يكون التنازل مباشرة او بعد منح الامتياز بناء على دفتر شروط وفقا لما يلي:

- أن يكون الشخص (طبيعي كان أم معنوي) له جنسية جزائرية، وطبعا في الشخص المعنوي الشركاء أو المساهمين هم من يتمتعون بالجنسية الجزائرية ولقد كان الأمر في السابق يتعلق فقط بالأشخاص المعنويين التابعين للنظام التعاوني.

- أن ينصب الاستصلاح على ارض تابعة للدولة واقعة في المناطق الصحراوية أو الأراضي التي تكون مماثلة لها.

- يجب أن تكون مدة الاستصلاح تفوق مدة خمس سنوات، وهي المدة التي تمنح للمالك لانجاز برنامجه ويستثنى من ذلك حالة القوة القاهرة.

- يكون التسديد بمقابل نقدي من قبل المستصلح المالك.

ثالثا: التنازل عن حق الانتفاع الدائم لصالح المستثمرين الفلاحيين في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987:

جاء القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والمحدد لحقوق المنتجين و واجباتهم بأسلوب جيد خلف قانون الثورة الزراعية في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، بحيث ملك المنتجين الفلاحيين المنتظمين في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية. حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها مستثمراتهم مقابل أن يدفعوا أتاوى، على أن تستبقي الدولة على ملكية حق الرقبة.

ولكن المادة السابعة من القانون ذكرت انه يمكن أن يملك المنتجون ملكية تامة جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض ويكون ذلك بمقابل نقدي.

وحق الانتفاع الذي جاء به القانون رقم 19/87 هو حق عيني عقاري ينتقل إلى الورثة و يمكن التنازل عنه والحجز عليه وبالتالي رهنه. الشيء الذي لم يكن مسموح به في نظام التسيير الحر ولا في قانون الثورة الزراعية. و يمكن تعريف هذا الحق من خلال أحكام

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

القانون المدني على أنه حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة عليه ورده لصاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي بموت المنتفع.¹

1- شروط الاستفادة من قبل المنتجين الفلاحيين: طبقا للمادتين 09 و 10 من القانون يجب أن تتوفر في الشخص شروط معينة حتى يصبح في عداد المستثمرين الفلاحيين² و هي:

- أن يكون الشخص من الأشخاص الطبيعيين.

- أن يكون متمتعاً بالجنسية الجزائرية ولا تكون له مواقف معادية للثورة التحريرية المظفرة.

- أن يكون الفرد عامل دائم في القطاع الفلاحي.

- ألا يكون المستفيد عضواً في مستثمرة فلاحية أخرى.

- أن يكون المستفيد متمتعاً بحقوقه المدنية.

2- كيفية الاستفادة والطريقة المتبعة لاستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة في ظل القانون 19/87:

أ- كيفية الاستفادة: يثبت منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المنتجين في البداية بموجب قرارات ولائية ثم تحرر على إثرها عقود إدارية من طرف مديرية أملاك الدولة خاضعة لشكليتي التسجيل والشهر العقاري.

ويختلف الأمر من حيث الآثار القانونية التي يترتبها المنح بموجب القرارات الولائية والآثار المترتبة بعد إعداد العقد الإداري بحيث:

- يتسنى للوالي إمكانية سحب القرار ولا يتسنى له سحب العقد الإداري، بحيث إلغاء الاستفادة المقررة بموجب عقد إداري لا تكون إلا عن طريق القضاء

¹حمدي باشا عمر-ليلي زروقي-المرجع السابق-ص113.

²د/بن رقية بن يوسف-المرجع السابق-ص 129.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

- في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعرض صاحب العقد الإداري تعويضاً عادلاً ومنصفاً لأنه تضرر من نزع حق الانتفاع من أجل المنفعة العمومية أما صاحب القرار فلا يستفيد من التعويض المقرر قانوناً.

- في استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة تضمن الدولة حقوق المستفيدين في إطار القانون 19/87 من الأحكام المقررة في المادة 78 من الأمر 26/95 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري ، بحيث إذا مست الأراضي الفلاحية بعمليات الاسترجاع وكانوا متحصلين على عقد إداري و ليس قرار ولائي يمكن الاستفادة مما يلي:

- قطعة أرض جديدة من الأراضي الفلاحية غير الموزعة.

- إدماجهم ضمن مستثمرة فلاحية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي.¹

الاستفادة من قطعة الأرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري، وهذا ما بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة في حقوق الانتفاع للمستفيدين أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليمياً إذا لم يتم إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.²

- أو يعرضون نقداً وفقاً للتشريع المعمول به.

وعملاً بأحكام القانون رقم: 87 / 19 تستغل الأرض الفلاحية من قبل أعضاء المستثمرة بشكل جماعي مباشر، وحق الانتفاع يكون ممنوحاً لهم بالتساوي وعلى الشيوع³ ويمكن التنازل عنه ونقله والحجز عليه طبقاً لنص المادة 23 من نفس القانون. لكن الوضع تغير بصدور تعليمية عن وزارة مشتركة بين وزير المالية و الفلاحة بتاريخ 2002/07/15

¹ في العقد الإداري الخاص بالمستثمرة الفلاحية الجماعية يُكوّن العقد ثلاثة أعضاء فما فوق.

² أنظر قرار مجلس الدولة رقم 7776 المؤرخ في 04/02/2003 ، المجلة القضائية عدد 3 لسنة 2003.

³ التجربة أثبتت بأن أعضاء المستثمرات الفلاحية أنفسهم لا يحبذون هذا النمط في الاستغلال ، و كثير منهم من يلجأ إلى إيجار الأرض من الباطن بالرغم أن هذا التصرف محظور قانوناً.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

تحت رقم:7 و التي ذكرت بالشروط المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم و ضبطت كيفية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة و ألزمت الموثقين إخطار مديرية أملاك الدولة قبل تحرير أي عقد بالتنازل لممارسة هذا حق في أجل شهرين.¹

ب - طريقة استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة في ظل القانون 19/87 : يكون استغلال الارض في القانون 19/87 في شكل مستثمرات فلاحية حلت محل المزارع ، والمستثمر مصطلح اقتصادي يقصد به استعمال واستغلال الأرض الفلاحية من طرف جماعة أو فرد ،وحقيقة هناك مستثمرات فلاحية جماعية و أخرى فردية تقوم أصلا بعمل مدني مع مراعاة أحكام القانون التجاري لاسيما الأعمال التجارية بحسب الموضوع.

ج - الأحكام القانونية الضابطة للمستثمرات الفلاحية بشكل عام :

- تستغل الأرض الفلاحية من قبل أعضاء المستثمرة بشكل جماعي مباشر ، وحق الانتفاع يكون ممنوحا لهم بالتساوي وعلى الشيوع ويمكن التنازل عنه ونقله والحجز عليه طبقا لنص المادة 23 من القانون .

- المستثمرة شركة مدنية يمثلها رئيس عادة ما يعين بشكل شفوي من قبل باقي أعضاء المستثمرة ثم يرسم ذلك.

- للمستثمرة ذمة مالية مستقلة عن ذمة الأشخاص المكونين لها.

- على أعضاء المستثمرة ان يسهروا على الالتزام بدفع الأتاوى والاستغلال الأمثل للأرض وإلا تعرضوا إلى إسقاط الحق.

- على كل عضو أن يوفي بالتزاماته اتجاه باقي أعضاء المستثمرة وإلا تعرض إلى فقدان حقوقه.

-تمنع قسمة الأرض التابعة للدولة، اللهم إلا قسمة الانتفاع بين الأعضاء وفي هذا الصدد، لسنا ندري لماذا صدر المرسوم التنفيذي 450/97 المؤرخ في 20 ديسمبر

¹ليلي زروقي - حمدي باشا عمر - المرجع السابق ص119.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ؟ بيد انه من المفروض أن الأراضي الفلاحية تكون ذات مساحات شاسعة غير مجزئة لتعطي مرد ودية أحسن.

رابعا : التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار الاستثمار

يعتبر قانون الاستثمار الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05، حجر الزاوية في برنامج الإنعاش الاقتصادي، فهو قانون إصلاحى تقوم فلسفته على تسهيل الاستثمار في جميع المجالات بالجزائر بإعطاء ضمانات للمستثمرين الخواص مواطنين كانوا أم أجنبى ورفع الإجراءات والشكليات المعقدة التي وقفت حجر عثرة في وجه أي استثمار.

ولعل أهم التسهيلات التي يريدها المستثمرون تتعلق بسهولة التحصل على العقارات المستقبلية للمشاريع وقد نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 31بأنه "يمكن للدولة أن تمنح وبشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح الاستثمارات التي تتجز في المناطق الخاصة" والجدير بالذكر أنه فيما يخص بيع الأملاك الخاصة في مجال الاستثمار لا يكون مباشرة، بل لابد من استنفاد الشروط الخاصة بمنح الامتياز حتى لا يكون تبديد للأملاك الدولة بحجة الاستثمار.

من جهة أخرى صدر المرسوم التنفيذي رقم: 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 المتضمن كيفية منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه ليعمم إمكانية التنازل على كل المناطق . و يكون هذا المنح عن طريق عقد امتياز مقابل دفع أتاوي و مع مساهمة من الدولة في المشاريع ذات الأهمية والأولوية. ويكون حق الامتياز هذا قابلا لأن يتحول إلى تنازل لفائدة الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الجزائريين بعد التحقق من انجاز المشروع الاستثماري، ويتم تكريس ذلك بموجب عقد إداري.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

أما في حالة عدم احترام المستفيد لالتزاماته الواردة في دفتر الشروط ، يجوز للدولة فسخ العقد عن طريق القضاء الإداري¹ يخول عقد الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يرتب له حقا عينيا يسمح له بتأسيس رهن على القطعة الأرضية لصالح هيئات القرض.

وهذه الخصائص انفرد بها عقد الامتياز في ظل هذا المرسوم التنفيذي ذلك لأن عقد امتياز المرافق العامة المعروف في القانون الإداري هو إجراء يقوم به شخص عام يدعى الهيئة المانحة للامتياز بمنح شخص طبيعي أو معنوي يدعى صاحب الامتياز الحق في تسيير مرفق عام لمدة محددة ومقابل إتاوة يتحصل عليها صاحب الامتياز من مستعملي المرفق العام ويتميز عقد الامتياز هذا بخصائص هامة، تتجلى في أنه يرتب حقا عينيا لصاحب الامتياز وهو ينتقل إلى ورثته من بعده ويتحول إلى تنازل بعد انجاز المشروع وهي الميزة الثانية التي ينفرد بها عقد الامتياز كما يترتب عليه جملة من الآثار تتمثل في التزامات وحقوق متبادلة بين المتعاقدين.

فبالنسبة لصاحب الامتياز فإنه يسعى دائما إلى تحقيق الربح، وفي سبيل تحقيق هذه الغاية فهو يتمتع بجملة من الحقوق يمكن حصرها في حق الحصول على المقابل المادي وبعض المزايا المالية وحقه في ضمان التوازن المالي في المشروع.

أما بالنسبة لالتزامات السلطة المانحة للامتياز فإنها تتمثل في مساهمة الدولة في التكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات الضرورية وتقديم كل التسهيلات من أجل نجاح عملية الاستصلاح

¹حمدي باشا عمر- ليلي زروقي- المرجع السابق- ص138.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

خامسا: البيع بالمزاد العلني لأصول المؤسسات العمومية غير المستقلة المحلة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري¹ :

وتعد هذه البيوع المرحلة الأخيرة في تصفية الجانب المادي الذي كان بحوزة المؤسسة العمومية الاقتصادية بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة² والتصفية بهذا الشكل هي مجموعة الأعمال المنصبة على تسوية الأصول والخصوم على مرحلتين³:

- الجانب الاجتماعي (أجور العمال المسرحين وتعويضاتهمالخ)

- الجانب المادي وهو الذي يهمننا (جرد المنقولات والعقارات والحقوق الأخرى مع تقييمها والسعي لبيعها بالمزاد العلني) تحت رقابة لجنة التصفية الولائية التي يترأسها مدير أملاك الدولة في الولاية في حالة المؤسسات العمومية المحلية (EPL) أما في حالة المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة (EPE) فالمصفي هو الذي يقوم بهذا الدور وحده لكن تحت وصاية مجلس مساهمات الدولة.

وفي نفس عملية التصفية قد يحصل وأن يشكل العمال شركة تخضع لقواعد القانون التجاري وتكون لهم حق الأسبقية في اقتناء أصول المؤسسة المحلة بالطريقة الودية .

سادسا - تحويل ملكية الأملاك الشاغرة الآيلة إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 290/93 المؤرخ في 28 نوفمبر 1993 :

¹ يخضع حل و تصفية المؤسسات 161 EPIC, EPL المؤرخ في / لأحكام المواد 151/182 من قانون المالية لسنة 1994 و المرسوم التنفيذي 294/94 المؤرخ في 25/09/1994 المتعلق بكيفيات حل و تصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة ج.ر العدد 63 المؤرخة في 05/10/1994 ص 11.

² أقرت المادة 108 من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتعلق بقانون المالية لسنة 1993 بأن المؤسسات العمومية المحلية تعد ملكا للدولة ج.ر العدد 04 المؤرخة في 20/01/1993 ص 03.

³ يعين المصفي على غير العادة من طرف وزير المالية لأن التصفية تكون في الأصل تحت وصاية القضاء.

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

تقضي أحكام هذا المرسوم بان تحول الملكية الكاملة لمحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 والتي لم يتم التنازل عنها لشاغليها في إطار القانون 01/81 المؤرخ في فبراير 1981 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري التي كانت تضمن تسييرها بعقود إيجار فقط.

فهذه الأملاك حقيقة تابعة للدولة في ملكيتها و لكنها مسيرة من صاحب الاختصاص في تسيير أملاك القطاع العام ديوان الترقية والتسيير العقاري، ولكن بعد الانتهاء من عملية التحويل يصبح الديوان مالكا لا مسيرا. وتتم عملية التحويل بجرد الأملاك في البداية أو حصرها ثم يوافق على هذه الجرد من قبل الوزير المكلف بالمالية و وزير السكن. و يتم التحويل بمقابل تدفعه الدواوين للخزينة العامة خلال فترة أقصاها عشرة 10 سنوات يسري مفعولها من تاريخ الموافقة على الجرد.

المطلب الثالث : حماية الأملاك الوطنية الخاصة

تتفرد الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو لغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة بقواعد حماية خاصة ، نظرا للأهمية الكبرى التي تحتلها هذه الأموال باعتبارها ركيزة الدولة في قيامها بوظائفها . لهذا نجد أن معظم الدول تنص في تشريعاتها على وجوب حمايتها ودعمها . و تنقسم هذه الحماية إلى إدارية ، مدنية و جزائية.

الفرع الأول :الحماية الإدارية

لقد خص المشرع الجزائري الأملاك الوطنية بحماية قوية شملت بصورة مطلقة بغض النظر عن نوعها، فجميعها تستفيد من قواعد الحماية . فنجد الدستور قد أفرد عددا من المواد استهدف من خلالها تأكيد و ضمان حماية الأملاك الوطنية¹ إذ نصت المادة 63 من دستور 1989 على وجوب حماية الملكية العمومية و هو واجب على كل مواطن

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

كما أن قانون الأملاك الوطنية نص في مادته الخامسة المعدلة بالقانون رقم: 14/08 على واجب حماية الأملاك الوطنية التي تلزم الإدارة و الأفراد معا. ولكي تتمكن الإدارة من تحقيق هذا الهدف يجب أولا أن تتعرف على أملاكها بواسطة عملية الجرد التي تمكنها فيما بعد من ضبطها و صيانتها والمحافظة عليها .وعليه فقد ارتأينا أن نعرض على هاتين النقطتين ولو بصفة عامة ومختصرة نظرا لأهميتهما في ضبط حافظة الأملاك الوطنية الخاصة وحمايتها وتسييرها وفقا للتشريع المعمول به وللغاية المسطرة لها.

أولا : جرد الأملاك الوطنية الخاصة

يهدف الجرد إلى حماية الأملاك الوطنية ومراقبة استعمالها بما يتفق والأهداف المحددة لها و كذا معرفة قوامها وتتبع حركتها. وتتمثل عملية الجرد في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك الوطنية بشكل يبين حركتها والعناصر المكونة لها 1 .

والجرد عبارة عن إجراء شامل بالنسبة لكل الأملاك الوطنية (العمومية منها الخاصة، العقارية والمنقولة) باستثناء ما جاء بنص خاص كالأشياء القابلة للاستهلاك باستعمالها مرة واحدة والبسيطة الثمن. كما لا تخضع للجرد أملاك وزارة الدفاع الوطني نظرا لخصوصية هذا القطاع².

وقد أوجب المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية على كل المؤسسات أيا كانت طبيعتها، إدارية أو تجارية ، إقليمية أو مصلحة أن تمسك دفاتر لجرد كل الأملاك العقارية الموجودة بحوزتها سواء كانت مالكة لها أو حائزة على سبيل التخصيص فقط (المادة 8 من الرسوم.) تركز عملية الجرد على مسك بطاقات حسب نموذج بموجب القرار المؤرخ في 1992/02/04، تحدد فيها اسم المؤسسة التي تحوز العقار، نوعه، محتواه، موقعه، أصل ملكيته وقيمه و نفس

¹ 8 30/90

² 43 494/91

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

الشيء بالنسبة للمنقولات. و تقوم مديريات أملاك الدولة على المستوى المحلي بجمع كل المعطيات و المعلومات الواردة إليها من طرف المؤسسات والهيئات العمومية المعنية بالجرد لتسجيلها في السجلات الخاصة بذلك وتسهر باستمرار على فحص المجردات ومعاينة وجودها مع المراجعة الدورية لهذه السجلات بتدوين كل جديد يطرأ على الأملاك الوطنية حتى تتمكن من تتبع حركتها وبيان اتجاهها، سواء بالاستهلاك أو نقل تسييرها أو تخصيصها) المواد 5.6.9.11.15.20 و 19 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه).

تجدر الإشارة فقط إلى أنه، من الناحية العملية فإن تحقيق هذا الهدف يصطدم بعدة صعوبات أهمها تغيير وجهة الأملاك الوطنية دون صدور قرارات بذلك ، مما يجعل عملية التتبع غير ممكنة، إضافة إلى نقص الإمكانيات و الوسائل المادية و البشرية الذي تعاني منه معظم الإدارات المكلفة بالإجراء، وهو الأمر الذي لمسناه من خلال اتصالنا بمصالح مديريات أملاك الدولة لمختلف المناطق.

ثانيا :وسائل المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة

إن خطر المساس بالأملاك الوطنية سواء من مستعمليها وذلك بعدم احترام قواعد تسييرها أو من طرف الإدارة نفسها المكلفة بالتسيير، جعل المشرع الجزائري ينص على واجب هذه الأخيرة و مستعملي هذه الأملاك في السهر على حمايتها و المحافظة عليها وفقا للقانون و تحمل مسؤولية الأضرار الناتجة عن تصرفاتهم.

وتملك الإدارة في سبيل المحافظة على الأملاك التي تحوزها وسيلتين : قانونية

ومادية.

ثانيا: الوسيلة القانونية

و تتمثل في حق الإدارة في إصدار لوائح تنظيمية (المادة 98 من القانون 30/90). وهي عبارة عن لوائح ضبط إداري قصد المحافظة على الملك الوطني و الحد من الخطر الذي يهدده ، و هي تختلف عن قرارات الضبط الإداري التي تستهدف المحافظة على النظام العام ، إذ يقع على عاتق كل إدارة حائزة واجب وضع قواعد تنظيمية و فرض

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

جزاءات على كل مخالف لها في إطار القوانين الخاصة أو طبقا لقواعد المسؤولية المدنية (المواد من 134 إلى 140 من القانون المدني) .

1- الوسيلة المادية

يقع على عاتق كل إدارة مالكة أو مستفيدة من تخصيص ملك من الأملاك الوطنية الخاصة أن تسهر على صيانتها بصفة دورية و ذلك بتخصيص جزء من ميزانيتها لهذا الغرض . فقد تتكفل هي بنفسها بالعملية عن طريق أجهزتها أو أنها تلجأ لإبرام عقود إدارية مع أشخاص و مؤسسات أخرى مختصة في إطار التشريع المعمول به (المادة 67 من القانون 30/90).

الفرع الثاني: الحماية المدنية

نصت المادة 689 من القانون المدني على أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم، غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لأحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها وعند الاقتضاء، شروط عدم التصرف فيها (النص الفرنسي - شروط التصرف فيها) وهي القواعد الثلاثة التي أكد عليها قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 في مادته الرابعة.

ورغم الجدل الفقهي والقضائي الذي كان سائدا حول قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها و كسبها بالتقادم، إلا أن المشرع قد تدخل في تعديله للقانون 30/90 بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 (ج ر 44 المؤرخة في 03/08/2008 المادة 4 منه 1) ليحسم الموقف و يقرر خضوعها لقاعدتي عدم القابلية للحجز والتقادم المكسب ، شأنها شأن الأملاك العمومية. أما التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة فهو جائز وفقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية مع مراعاة

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى¹ إن خضوع التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام قانونية خاصة مقرر أساسا لتحقيق الغرض الذي وجد من أجله الملك، وهذا يعتبر قيذا على الإدارة المالكة أو المسيرة لهذا الملك ، إذ لا يجوز لها إجراء أي نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية، إلا بمراعاة أحكام قانون الأملاك الوطنية والنصوص التشريعية الأخرى وذلك تحت طائلة البطلان المطلق للتصرف.

أما عن قاعدة عدم جواز تملك الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم فهي تعد بمثابة ركيزة أخرى يتم الاعتماد عليها لحماية الملكية الوطنية ، وهي تهدف إلى منع الأشخاص من الاستفادة من قاعدة التقادم المكسب المعروفة في القانون المدني . و نظرا لفعاليتها فهي تعتبر أهم وسيلة يمكنها الوقوف أمام خطر التعدي عن طريق وضع اليد عليها من قبل الأفراد ، لأن خطر الأفراد يبدو أشد تهديدا من تصرف الإدارة في هذه الأملاك.

ومن الوسائل المقررة لحماية الأملاك الوطنية كذلك، قاعدة عدم جواز الحجز عليها، وتحضر هذه القاعدة إتباع سبل التنفيذ الجبري ضد الأشخاص العامة وذلك لتعارضه مع المصلحة العامة، وهي القاعدة الثالثة التي أقرها القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية. إذا كان قد حصل اتفاق حول عدم جواز التقادم و الحجز على الأموال العامة للدولة، فإن رأى الفقه والقضاء المصري والفرنسي قد تضارب حول تطبيق نفس القاعدة على

الأموال الخاصة للدولة، فتبلور رأيان متناقضان ،الأول يجيز و الثاني يمنع ذلك .² أما في الجزائر فقد فصل المشرع في الأمر بموجب تعديل قانون الأملاك الوطنية في سنة 2008 .أما قبل ذلك ، فرغم ازدواجية الأملاك الوطنية واختلاف المبادئ التي تحكم كلا منها، إلا أن هذا المبدأ كان ينطبق على كل من الأملاك الوطنية العامة والخاصة، ذلك أن المبدأ يجد أساسه في فرضية ملاءة ذمة الدولة، إذ أن التنفيذ الجبري على أملاكها قد يزعزع الثقة المفترضة في تصرفات الدولة ومرافقها، لأن الدولة كما يصطلح

¹ محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، مرجع سابق، ص 733.

² الحيازة -

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

عليها أنها " مدين شريف"، ومن جهة أخرى فإن التنفيذ الجبري يهدف إلى حماية مصلحة خاصة وذلك على حساب مصلحة عامة، ومن البديهي أنه لا يمكن تقديم المصلحة الخاصة على العامة. و تتمثل وسائل الحماية المدنية للأملاك الوطنية في السلطات الممنوحة للإدارة في مواجهة جميع أشكال التعدي عليها ، و تتمثل أساسا في حق الإدارة في رفع دعاوي الحيازة و الملكية أمام القضاء لوقف الاعتداءات الحاصلة على هذه الأملاك، و ذلك عن طريق أجهزتها المؤهلة قانونا.

الفرع الثالث: الحماية الجزائية

لقد أولى المشرع الجزائري (الجنائي) أهمية كبيرة للمال العام بمختلف أنواعه ، فكان تدخله بتقرير حماية خاصة له تحفظه من مختلف أشكال التعدي الصادرة من الأفراد أو من الأشخاص (الطبيعية و المعنوية) الحائزة لها بأي صفة كانت و حتى الموظفين و ما في حكمهم القائمين بتسييرها و السهر على حفظها و صيانتها .وهذه الحماية تشمل جميع الأموال الوطنية (عامة و خاصة) إلا أنها تتجلى بصورة أوضح في الأملاك التي تكون أكثر عرضة للجمهور كالطرق العامة و مجاري المياه.....الخ¹.

و ما يجدر التنبيه إليه أن النصوص الجزائية التي تكفل الحماية للمال العام بصفة عامة ، لم تجمع في تشريع واحد ، بل جاءت مبعثرة في مختلف القوانين و المراسيم الخاصة المتعلقة بكل نوع منها ، بالإضافة لما تضمنه قانون العقوبات، لا سيما المادة 119 مكرر منه التي تنص على " يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى ثلاث (3) سنوات وبغرامة من 50.000 إلى 200.000دج كل قاض أو موظف أو ضابط عمومي أو كل شخص ممن أشارت إليهم المادة 119 من هذا القانون، تسبب بإهماله الواضح في سرقة أو اختلاس أو تلف أو ضياع أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة وضعت تحت يده سواء بمقتضى وظيفته أو بسببه."

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

كما نصت المادة 77 مكرر -فقرة 55 على معاقبة جرائم التخريب التي تطال وسائل المواصلات والنقل والملكيات العمومية .كذلك أشارت المادة 386 إلى معاقبة أفعال التعدي على الملكية العقارية بما فيها الملكية الوطنية.

من جهة أخرى، نجد أن المشرع الجزائري قد أورد عدة أحكام جزائية في نصوص خاصة جاءت بعقوبات جد صارمة لردع كل محاولة للمساس بسلامة المال العام بمختلف أشكالها. فقد تضمن القانون رقم: 01/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته أحكاما جزائية لمحاربة الاختلاس وتبييد المال العام (بمفهومه الواسع) وإتلافه أو تبذيره .كما نص قانون الثورة الزراعية 71/73 الصادر في نوفمبر 1973 قبل إلغائه في مادته 27 على معاقبة أعمال التخريب الموصوفة التي تستهدف عرقلة التنمية العادية لأجهزة الاقتصاد الوطني وتعريضها للخطر . إلى جانب هذه النصوص نظيف تلك المتعلقة بتنظيم الأملاك الغابية و المياه و الطرق العمومية و كذا الموانئ والمطارات ومختلف قطاعات الاقتصاد الوطني.

وقد نصت المادة 137 من القانون 30/90 المعدلة بالمادة 39 من القانون 14/08 على مايلي " :علاوة على ذلك تبقى سارية المفعول الأحكام الجزائية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم وسير المصالح العمومية والمؤسسات والهيئات العمومية وكذا أحكام التشريع الخاص لمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون".

هذه بعض الأمثلة على النصوص الجنائية التي تعاقب على مختلف أشكال التعدي على الأملاك الوطنية التي تشمل كما سبقت الإشارة إليه أعلاه ، الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة. وقد اقتصرنا في هذا المجال على إعطاء بعض الأمثلة فقط، لأن المجال لا يسعنا لأن نغوص في الموضوع، نظرا لاتساعه ولكونه أيضا مجالا من

الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

مجالات القانون الجنائي بصفة عامة والقانون الخاص بالجرائم الاقتصادية بصفة

خاصة.1

الفصل الثاني: كيفية الفصل في منازعات أملاك الدولة

تتمثل منازعات أملاك الدولة في تلك التي تكون إدارة أملاك الدولة طرفا فيها سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، أو مدخلة بالخصام وذلك بمالها أو من سلطة واختصاص في مجال تسيير الأملاك الوطنية التابعة للدولة ومراقبة ظروف استعمالها مما يؤهلها أحيانا أو تؤهل سلطة أخرى مختصة اقتضاء حق الدولة.

وموضوعها ملاحقة شاغلي تلك الأملاك دون سند أو المنازعات التي من شأنها التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة، والدعاوى المتعلقة باقتناء أملاك الدولة وتسييرها والتصرف فيها، والتي يكون موضوعها الحصول على التعويضات المطابقة والآتاوى والرسوم والعوائد عموما.

وعلى سبيل ما ذكر ارتأينا إلى تقسيم هذا الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: الممثل القانوني للأملاك الدولة في منازعاتها.

المبحث الثاني: الإجراءات القضائية للفصل في منازعات أملاك الدولة.

المبحث الأول: الممثل القانوني لأملاك الدولة في منازعاتها

نظر لازدواجية نظام الحماية من المفروض أن يوزع الاختصاص حسب طبيعة الأملاك فيختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية، ويختص القاضي العادي بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، لكن نظر التطبيق المعيار الشكلي أو العضوي المنصوص عليه كقاعدة عامة في توزيع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري طبقاً للأحكام المادة 07 من (ق.إ.م.و.إ) (فإن كل المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها تخضع مبدئياً للقاضي الإداري إلا ما استثنى بنص أو فإنها مبدئياً تخضع للقاضي العادي إلا ما استثنى بنص خاص. وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المبحث إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: سيكون مخصص للأشخاص المؤهلين لتمثيل الأملاك الوطنية أمام القضاء.

المطلب الثاني: ندرس فيه الجهة القضائية المختصة في منازعات أملاك الدولة و أهم الدعاوى القضائية التي ترفع فيها.

المطلب الثالث: نتطرق فيه إلى المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة وتنفيذ قرار إزالة التعدي.

كيفية :

المطلب الأول. الأشخاص المؤهلون لتمثيل أملاك الدولة أمام القضاء:

باستقراء النصوص والقوانين التي تناولت مسألة أملاك الدولة نجد القانون رقم 30/90 المتضمن ق.أ.و في م 10 والمادتين 125 و 126 حيث تتضمن المادة 10 من هذا القانون على ما يلي " يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقاً للقانون.¹"

كما نجد المرسوم التنفيذي رقم. 91/454 المتضمن تحديد إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفي ذلك في المواد 183/188 من حيث المادة 183 الفقرة 01 على أنه "يختص الوزير المكلف بالمالية بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها بصفة مدعياً أو مدعي عليه".²

من خلال النصوص المذكورة أعلاه سنتطرق إلى معرفة الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي والإقليمي في الفرعين التاليين:

الفرع الأول :على المستوى المركزي

نجد على المستوى المركزي في تمثيل إدارة الأملاك الوطنية أمام الجهات القضائية كل من الوزير المكلف بالمالية والمدير العام للأملاك الوطنية.

¹ القانون رقم 30/90 السالف الذكر

² المرسوم التنفيذي، رقم 454/91 ، السالف الذكر .

كيفية :

أولا :الوزير المكلف بالمالية

كما ذكر في بداية هذا المطلب أن اختصاص وزير المالية يحد أساسه في مضمون نص المواد 09 و 10 من القانون 90 / 30 المتعلق بالأمولاك الوطنية والمواد 183 و 4 و 18 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 454 السالف الذكر .

يتولى وزير المالية تمثيل الدولة في مجال نزاعات الأملاك الوطنية ويعتبر مجال تمثيله فيما يلي:

_ جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية مباشرة ومن ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية.¹

_ تسيير الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تسند إليه الإدارة طبقا للقانون بمقتضى حكم قضائي.

_ حق ملكية الدولة وجميع الحقوق العينية الأخرى التي يمكن أن تتجم الأملاك المنقولة.

_ صحة جميع الاتفاقيات التي تتعلق باقتناء الأملاك الوطنية وتسييرها أو التصرف فيها وتطبيق الشروط المالية لهذه الاتفاقية.²

من استقراء المواد السالفة الذكر يمكن القول أن الوزير المكلف بالمالية قد منعه المشرع اختصاصا عاما في تمثيل الدولة في جميع الدعاوى القضائية الهادفة إلى حماية الأملاك

¹سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، د .ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2010 . ص 122.

²سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق.ص122.

كيفية :

الوطنية العامة ويعد هذا الاختصاص شاملا بكافة الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة بمفهوم نص المادة 02 من القانون 30/90 المتعلق بأملاك الدولة.

يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يشرك معه الوزير المختص بقطاع معين في الدعاوى المتعلقة بالأملاك العمومية التابعة أو المخصصة لهذا القطاع، ومثال ذلك أن ترفع دعوى من قبل وزير المالية رفقة وزير الثقافة في الدعاوى المتعلقة بالأملاك العمومية التابعة أو المخصصة لهذا القطاع، ومثال ذلك أن ترفع دعوى من قبل وزير المالية رفقة وزير الثقافة في الدعاوى الرامية إلى حماية بعض المنشآت الثقافية التابعة للأملاك الوطنية العمومية.¹

ثانيا :المدير العام للأملاك الوطنية

تنص المادة 185 من المرسوم التنفيذي 454/91 السالف الذكر على أنه "تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بمتابعة الدعاوى المتعلقة بصحة عقود اقتناء الأملاك العقارية أو تأجيرها والحقوق العقارية وحقوق المجال التجارية".

غير أن المادة 123 من القانون 30/90 نصت على اختصاص الأعوان المؤهلون قانونا بمعاينة أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية وملاحقة من يشغلون هذه الأملاك بدون سند.²

¹أعمر يحيياوي، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 43 .

² خالد باعيسى، حماية الأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لشهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014 ، ص 57 .

كيفية :

ويصدر القرار المؤرخ في 1990/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ومنه أصبح المدير العام للأملاك الوطنية هو ممثل الوزير في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة، فالأصل العام أن المدير العام للأملاك الوطنية هو ممثل الوزير في القضايا المتعلقة بالأملاك الوطنية.¹

الفرع الثاني : على المستوى الإقليمي

نجد على المستوى الإقليمي كل من المدير الولائي لأملاك الدولة والمدير الولائي للحفظ العقاري، وكذلك الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

أولا : المدير الولائي لأملاك الدولة. حسب القرار المؤرخ في 1992/11/23 يؤهل المدير الولائي لأملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية.

وقد يتدخل المدير بصفة شخصية أو يمثله أحد أعوان الإدارة التابعة لمصلحة مصحوبا بوكالة، أو يمثل بواسطة محامي.

يكن مجال تدخل المدير الولائي للحفظ العقاري في مسك السجل العقاري والإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، ولا سيما القرارات المتخذة من طرف المحافظين العقاريين أثناء

¹ عياش ليندة، بحاري سهيلة، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني والمهني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 20 .

كيفية :

أدائهم لوظائفهم العادية على مستوى المحافظات، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص فيما يلي:

_الالتزامات المترتبة على إعداد مسح الأراضي والمحافظات عليها وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر المتضمن مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري.

_المنازعات المترتبة عن مسك البطاقات العقارية.

_النزاعات المتخذة من قبل المحافظ العقاري.¹

ثانيا :المدير الولائي للحفظ العقاري:

يكمن مجال تدخله في مسك السجل العقاري والإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، ولاسيما القرارات المتخذة من طرف المحافظين العقاريين أثناء أدائهم وظائفهم العادية على مستوى المحافظات². ويتعلق الأمر على وجه الخصوص فيما يلي:

الالتزامات المترتبة على إعداد مسح الأراضي والمحافظات عليها، وكذا المنازعات المترتبة عن مسك البطاقات العقارية والمنازعات المتخذة من قبل المحافظ العقاري.

ثالثا:الوالي.

إضافة إلى نص المادتين 09، 10 من القانون 90/30 المتعلق بالأحكام الوطنية، حيث تنص المادة 10 منه على أنه:"يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس

¹خالد باعيسى، مرجع سابق، ص54 .

²عابلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص230.

كيفية :

الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأموال الوطنية طبقاً للقانون.¹

كذلك المادة 184 ، الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك التي تنص على أنه:"يمارس الوالي المختص إقليمياً فيما يخص الأملاك الوطنية الواقعة في ولايته دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها طبقاً لقانون الولاية إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك".

وباعتبار أن الوالي تارة يتصرف بصفته ممثلاً للدولة وتارة أخرى بصفته ممثلاً للولاية لذلك يمكن القول على أنه صاحب اختصاص مزدوج لذلك منحت للمشرع الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء في شأن الدعاوى المرفوعة أمام القضاء دفاعاً عن أملاك الدولة، وذلك ما يستفاد من نصوص المواد 10.09

من القانون 30/90 السالف الذكر وكذا المادة 184، الفقرة 02 من المرسوم رقم: 454/91.²

ربعا :اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

من خلال نص المادتين 09 و10 من القانون 90/30 السالف الذكر، يتضح أن نفس المبادئ التي قلناها بالنسبة للوالي تنطبق على رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث أن

¹ القانون رقم 90/30 المتعلق بأموال الدولة، السالف الذكر .

²أعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 47 و ص 48

كيفية :

اختصاص هذا الأخير إقليمي حيث لا يتعدى اختصاص البلدية وهو كذلك مسؤول عن تمثيل الدولة أمام القضاء في الدعاوى المتعلقة بأمالك الدولة سواء بصفته مدعيا أو مدعيا عليه.

وهذا ما أكدته المادة 82 من قانون البلدية رقم: 10/11 المؤرخ في 2011/07/22

في الفقرة 02

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة في منازعات أملاك الدولة و الدعاوى القضائية التي ترفع في منازعات الأملاك الوطنية.

الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة في منازعات أملاك الدولة

من المستقر عليه أن المنازعات المتعلقة بدعاوى الأملاك الوطنية هي من اختصاص

القضاء الإداري، باعتبار أن الإدارة المالكة للأملاك هي الدولة أو الولاية أو البلدية¹

وعلى هذا الأساس فإن الجهة القضائية المختصة في المنازعات المتعلقة بالأملاك

الوطنية هي المحاكم الإدارية ومجلس الدولة، وهذا ما ركزنا عليه في هذا المطلب بتقسيمه

على فرعين: الفرع الأول يكون مخصص للمحاكم الإدارية والفرع الثاني لمجلس الدولة.

¹محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ط6 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005 ، ص113 .

أولاً: المحاكم الإدارية:

تعد المحاكم الإدارية جزءاً من هيئات القضاء الإداري الجزائري، وهي صاحبة الاختصاص العام في النظر والفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفاً فيها في ظل النظام القضائي الجزائري الجديد¹.

نصت المادة 800 من ق.إ.ج.م.و.ا رقم 09/08 "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها هذا كأصل عام" القانون 09/08، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتولى مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الإدارية، وهذا تطبيقاً للقرار الوزاري المشترك رقم 21 المؤرخ في 1992/11/02 بتمثيل الدولة في الدعاوى المتعلقة بالأملاك العامة والخاصة التابعة لها سواء كانت مدعية أو مدعي عليها، بالإضافة إلى تحديده أيضاً في مجال تدخل مديريات أملاك الدولة في حدود اختصاصها الإقليمي.

¹محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، الغرف الإدارية، د.ط.، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص140.

كيفية :

وفي حالة وقوع تنازع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري والقضاء العادي يرفع الاختصاص لمحكمة التنازع، باعتبارها الجهة القضائية المخولة قانوناً للفصل في حالات تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري¹.

ثانياً: مجلس الدولة:

يعتبر مجلس الدولة الهيئة الوطنية العليا في النظام القضائي الإداري، وحسب القانون العضوي 13/11 المؤرخ في 26/06/2011 المعدل والمتمم للقانون رقم 01/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله في المادة 02 التي تعدل المواد 09 و10 و11 من القانون 01/98 أنه " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرتين بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية"².

وتعني هذه العبارة بصفة عامة أن الدعاوى المتعلقة بالأحكام الوطنية التابعة للدولة يفصل فيها مجلس الدولة ابتدائياً وترفع له مباشرة وينظر فيها بصفة نهائية هو في هذه قاضي استثنائي أي ذي ولاية محدودة في مواجهة المحاكم الإدارية التي تمثل القاضي العادي للإدارة بحكم اختصاصها الشامل، لأنه اختصاص جزئي يقتصر على دعاوى الإلغاء ودعاوى التفسير ودعاوى فحص شرعية القرارات المتعلقة بالترخيص باستعمال المال العام

¹سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 140

²القانون العضوي رقم: 13/11 المؤرخ في 26 يوليو 2011، المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 01/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه، ج. ر، العدد 43، :، سنة 2011.

كيفية :

التابع للدولة، أو القرارات الإدارية القابلة للانفصال في العمليات العقدية المركبة التي تبرمها الدولة على أملاكها ولا يمتد إلى منازعات القضاء الكامل (المسؤولية التقصيرية أو المسؤولية العقدية) الناتجة عن الأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: أهم الدعاوى القضائية التي ترفع في منازعات الأملاك الوطنية.

من خلال نص المادة 157 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 التي تنص "... ويمكن للسلطات الإدارية المختصة مع ذلك أن تقنن هذا الاستعمال قصد الحماية الإدارية وضمان النظام العام والمحافظة على الملك العمومي التابع للأملاك العمومية أو على حسن استعماله.¹"

فحسب نص هذه المادة فإن الإدارة مالكة الأملاك الوطنية العمومية الحق في تنظيم واستعمال هذه الأموال واتخاذ التدابير والاجراءات الكفيلة للمحافظة عليها وإذ تجاوزت الإدارة العامة في هذا المجال سلطتها، يستطيع الفرد الذي تعسفت عليه الإدارة ومنعته من دون مبرر من الانتفاع بالأموال أن يرفع دعوى تجاوز السلطة أو دعوى التعويض، إذا ما ترتب على تنفيذ قرارات الإدارة المعنية أضرار للمنتفعين.

ومنه سنحاول تقسيم هذا المطلب إلى فرعين: في الفرع الأول ندرس فيه دعوى الإلغاء وفي الفرع الثاني نخصه لدعوى التعويض.

¹المرسوم التنفيذي رقم: 454/91. السابق الذكر.

أولاً: دعوى الإلغاء

هذه الدعوى تجد مصدرها في نص المادة 143 من التعديل الدستوري لسنة 1996 التي تنص على أنه " ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطة الإدارية" ، القانون الجزائري يسمح بالطعن بإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن مختلف السلطات الإدارية أمام الهيئات القضائية الإدارية، كما نصت عليها المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 09 من قانون مجلس الدولة.

والمقصود بدعوى الإلغاء الدعوى التي تحرك أمام هيئة قضائية إدارية وتستهدف إلغاء القرار الإداري النافذ، والمخالف للقاعدة القانونية وعليه فالمتضرر من القرار هو الذي يطلب القيام بمراقبة مدى مشروعية قرار الإدارة الصادر بإرادتها المنفردة كلياً أو جزئياً، وهي أيضاً دعوى تجاوز السلطة الموجهة ضد القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية في الدولة سواء كانت مركزية أو لا مركزية إقليمية أو مصلحة أو هيئات عدم التركيز الإداري (المصالح الخارجية للوزارات) من أجل إلغائها من قبل القاضي الإداري المختص لعدم مشروعيتها كونها مشوبة بأحد عيوب تجاوز السلطة، وهي أصلاً دعوى موضوعية من النظام العام هدفها البعيد حماية المركز القانوني للمدعي الذي مسه القرار المخاصم بصفة السلبية وهو مبدأ المشروعية¹.

¹عزري الزين، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مخبر الاجتهاد القضائي وآثاره على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة 2010 ، ص 77.

كيفية :

ولتحريك وإعمال دعوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية الغير مشروعة لابد من توفر مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية.

فالشروط الشكلية لابد من توفرها لقبول دعوى الإلغاء والشروط الموضوعية وجب توفرها لإلغاء القرار المطعون فيه.¹

ثانياً: دعوى التعويض

وهي الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بجبر ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة، تنص المادة 689 من القانون المدني على ما يلي " : لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم " غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها، وعند عدم الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها.

كما تنص المادة 04 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على ما يلي " :الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز " وهو ما تأكده أيضا المادة 66 ف 02 منه.

وهكذا فقد بسط المشرع على أملاك الإدارة وأموالها العامة خلاف أموال الأشخاص الخاصة حماية مدنية خاصة ومتميزة من حيث عدم إمكانية الحجز عليه للوفاء بالديون

¹خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، د. س. ن، ص 52

كيفية :

الواقعة على عاتق الإدارة، تأسيسا على افتراض ملائمة الأشخاص المعنوية العامة من جهة
و ضمان مبدأ استمرارية المرافق العامة من جهة أخرى.¹

وعليه فقد صدر القانون 02/91 المؤرخ في 08/01/1991 المتعلق بتنفيذ القرارات القضائية
حيث تنص المادة 05 منه على ما يلي " :يمكن أن يحصل على مبلغ الديون لدى الخزينة
العمومية ... المتقاضون المستفيدين من أحكام القضاء التي تتضمن إدانة الدولة والجماعات
المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري."

لقد وضع القانون السابق المسار الإجرائي التالي:

_ عدم تحصيل مبالغ التعويض، رغم مرور شهرين من إيداع الملف لدى القائم بالتنفيذ.

_ إيداع طلب التحصيل على مستوى الخزينة، مرفوقا بنسخة تنفيذية لقرار الغرفة الإدارية.

_ يقوم أمين الخزينة بتسديد المبلغ المحكوم به خلال 03 أشهر.²

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بأحكام الدولة وتنفيذ قرار إزالة التعدي:

أثناء ممارسة إدارة أملاك الدولة لمهامها كمرفق عام، وجب أن تراعى التنظيم

الجاري العمل به، لكن كثرة العمل الإداري ومرونة النصوص أحيانا يوسع في سلطتها

ويجعل الأعوان الإداريون مهما كانت درجتهم في السلم الإداري يرتكبون أخطاء ويتضرر

الأفراد من ذلك والإدارة هي من تفتح أبوابها أمام الجمهور وذلك لتدارك الأخطاء فهي

¹ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، الجزائر، 2004، ص 225.

² محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 290.

كيفية :

تتعرض لضغوطات كبيرة أثناء تسييرها للمال، ولها حق اتخاذ الإجراءات التي يتطلبها الموقف حفاظا على المصالح الاجتماعية، حيث سوف نتطرق في هذا المطلب إلى:

الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بأمولاك الدولة.

الفرع الثاني: منازعات التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة

الفرع الثالث : معارضة أنواع المخالفات بالأملاك الوطنية:

الفرع الرابع . أهم المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية

الفرع الخامس : تنفيذ قرار إزالة التعدي على أملاك الدولة:

الفرع السادس : طبيعة القرار الصادر بإزالة التعدي:

الفرع السابع : طلب وقف تنفيذ القرار الصادر بإزالة التعدي إداريا.

كيفية :

الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بأموال الدولة:

في النظام الجزائري بحكم أن الأملاك الوطنية سواء العامة أو الخاصة هي ملك الدولة أو الجماعات المحلية، فإن المنازعات المتعلقة بها تكون من اختصاص المحكمة الإدارية كقاعدة عامة، والاستثناء هو خضوعها للمحاكم العادية عند وجود نص خاص صريح، كما هو الحال في تبادل الأملاك العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 96 من ق إ.ج.م.و. على اختصاص المحاكم الإدارية.¹

أولاً: صفة التقاضي في منازعات أملاك الدولة:

- حسب المواد 09.10.125.126 من القانون رقم: 30/90 والمادة 191 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 427/12 فإن الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي هم من يتولون تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بأموال الدولة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة.

أما بخصوص المنازعات المتعلقة بالحطام والكنوز فحسب المادة 126 من القانون 30/90 فيكون الوزير المكلف بالمالية هو المختص بالتمثيل أمام القضاء بشأنها، ويمكنه تكليف موظفي إدارة أملاك الدولة لتمثيله قانوناً في مثل هذه الدعاوى.

¹ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص

كيفية :

كما تخص إدارة أملاك الدولة وحدها بمتابعة الدعاوى المتعلقة بصحة عقود اقتناء الأملاك العقارية وحقوقها التي تبرمها وصحة شروطها المالية على أن تكون المصلحة العمومية التابعة.

للدولة أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري أو الهيئة الإدارية المستقلة التي أبرمت تلك العقود لفائدتها.

ثانيا: الاختصاص بنظر منازعات أملاك الدولة:

طبقا للمادة 800 من ق إ ج .م.و أخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي في توزيع الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي، حيث يوزع الاختصاص حسب طبيعة أطراف النزاع، بصرف النظر عن طبيعة النشاط أو المال، إذ تنص هذه المادة على ما يلي: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية." تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها "وتنص المادة 801 على ما يلي: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1/ دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

_الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

_البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

كيفية :

_المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

2/دعاوى القضاء الكامل .

3/القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".¹

بتطبيق المادتين نجد أن منازعات أملاك الدولة العامة تخضع لقواعد القانون العام، وإلى اختصاص القاضي الإداري أما منازعات الأملاك الوطنية الخاصة فإن الأمر مختلف بحيث تخضع من حيث القواعد الواجبة التطبيق على المنازعات المتعلقة بها إلى قواعد القانون الخاص، أما من حيث الاختصاص فنميز بين حالتين:

_إذا كان احد أطراف النزاع شخصا معنويا عاما فإن الاختصاص بنظر الدعوى يؤول إلى القضاء الإداري إلا ما استثنى منها بنص.

_المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة والتي يكون شخص عادي مكلف بتسيير عنصر من عناصرها طرفا فيها فإن الاختصاص بنظرها يعود إلى القاضي العادي.²

الفرع الثاني: منازعات التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة:

بالرجوع للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 الذي يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة

¹المادة 800 و801 من القانون 09/08 المؤرخ في 18/02/2008 المتضمن الإحراج المدينية والإدارية.

²عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الج.ا.ز.ري، ج1، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص190.

كيفية :

والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري للمؤسسات، نجد المادة 35 منه تنص على ما يلي: يجوز للمترشح أن يرفع طعنا نزاعيا في حالة رفض الطعن المقدم إلى اللجنة الولائية أو عند عدم تلقي رد في الآجال المحددة في المادة 34".

وهكذا يعقد هذا النص الاختصاص القضائي إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون

العام أي المحاكم العادية، على الرغم من صدور القرار المطعون فيه من جهة إدارية.

وقد ذهب القانون رقم: 30/90 المتعلق بالأحكام الوطنية إلى التمييز داخل تلك الأحكام بين الأحكام العامة والأحكام الخاصة حيث تشير المادة 80 منه إلى خضوع الأحكام الخاصة لقواعد القانون الخاص من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيه¹. ويتم حل المنازعات الناتجة عن عملية التنازل عن أملاك الدولة الخاصة بطريقتين إما بالتسوية الإدارية وإما بالتسوية القضائية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 ، يحدد شروط غدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك.

كيفية :

الفرع الثالث: معاينة أنواع المخالفات بالأمالك الوطنية:

تنص المادة 123 من قانون الملاك الوطنية رقم: 30/90 على انه " : يعاني الأعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بالأمالك الوطنية العمومية والأمالك الوطنية الخاصة التابعة ... ويلاحقون من يشغلون هذه الأمالك دون سند..."¹. سوف نتناول في هذا الفرع إلى أنواع المساس بالأمالك الوطنية، والسلطات المؤهلة لمعاينة هذه المخالفات.

أولا :أنواع المخالفات بالأمالك الوطنية:

تتخذ الاعتداءات على ملكية الدولة أشكالا مختلفة، ولاسيما مخالفات نظام الغابات والأمالك العامة المائية والبحرية ومخالفات أخرى يضطلع مفتش أملاك الدولة لمتابعتها.

1 - مخالفات نظام الغابات:

تولى المشرع الجزائري تجريم الأفعال الواقعة على الغابات، وصنفها إلى جنائيات، جنح ومخالفات، وذلك من خلال قانون العقوبات الذي يعتبر القاعدة العامة، غير أن هذا لم يمنع المشرع من إضفاء حماية جزائية خاصة بالغابات وذلك بموجب القانون رقم 12/84 المتضمن قانون الغابات.² والذي نجده يجرم عدة أفعال ماسة بالثروة الغابية، وفيما يخص الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير الأمالك الوطنية الغابية فقد تعاقب على هذا القطاع عدة وزارات وتنظيمات، تتسع مهامها على غياب سياسة غابية دقيقة وكانت إدارة الغابات تبحث

¹ انظر المادة 123 من قانون الأمالك الوطنية رقم: 30/90.

² القانون رقم: 12/84 المؤرخ في 23/06/1984 ، يتضمن النظام العام للغابات،) ج.ر (رقم 26 ،، الصادرة بتاريخ 23/06/1984.

كيفية :

عن وزارة وصلاحيات ثابتة ومستقرة، ولا شك أن هذه التغييرات المفاجئة غير مبررة لها آثار سيئة على كامل القطاع بصفة عامة وعلى الحماية بصفة خاصة.¹

2مخالفات الأملاك العامة المائية : تحتل الموارد المائية أهمية بالغة، خاصة مع ندرتها إما بفعل العوامل الطبيعية أو تبيدها من طرف مستعمليها، لذا تحرص الدول على توفير ما تراه لازماً للمحافظة عليها.

ثانيا :السلطات المؤهلة لمعاينة مخالفات أملاك الدولة:

إضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون إج الجنائية، تؤهل بعض النصوص الخاصة بموضوعين آخرين للقيام بأعمال الضبط القضائي في إطار الاختصاصات المنوطة بهم.²

وعليه يضطلع في هذه المهام موظفو الغابات المؤهلون والموظفون المؤهلون في إدارة المياه والشؤون البحرية.

أما مفتش أملاك الدولة فتندرج مهامه ضمن أعمال الضبط القضائي بل بتصرف كضحية بتقديم شكوى أمام ضباط الشرطة القضائية أو وكيل الجمهورية، وتعد محاضر الضبط القضائي وفقا للإشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجنائية، لكن فيما يخص المحاضر التي تتضمن أشياء أو حيوانات محجوزة في إطار مخالفات النظام الغابي

¹أعمر يحيياوي، منازعات أملاك الدولة، مرجع نفسه، ص41 .

²أعمر يحيياوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، ص20 .

كيفية :

الوطني، يتعين على محرر المحضر إيداع نسخة لدى كتابة الضبط للمحكمة المختصة في أجل 24 ساعة لتبليغ صاحب الحق في استرداد المحجوزات.

كذلك بصدد معاينة المخالفات الخاصة بالبحر والشاطئ يتعين على الأعوان المؤهلين أن يقدموا المحاضر للجهات القضائية في أجل 15 يوم اعتبار من تاريخ إعدادها أم بالنسبة لمفتش أملاك الدولة المتصرف كضحية.¹

الفرع الرابع . أهم المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية

سنحاول تسليط الضوء على النماذج البارزة المطروحة بكثافة أمام مرفق القضاء، ولعل المنازعات المترتبة على تطبيق القانون 01/81 و القانون 19/87 أخذت نصيب الأسد بحكم كثرة وشيوع حالاتها في الواقع وبالتالي إمكانية أكبر لنشوب منازعات أو خصومات فيها. أما بالنسبة للبيوع الأخرى وخاصة البيع بالمزاد العلني الذي يعتبر الأصل في بيع أملاك الدولة العقارية فإننا لا نجد منازعات كثيرة تطرأ على مثل هذه البيوع نظرا لقلتها في الواقع، فضلا على أنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية تحول في الكثير من الحالات دون نشوب نزاع قضائي، وحتى وإن ورد احتمال المنازعة فإنه عادة ما يحل النزاع بالطريقة الودية و قد يكون الحل بمبادرة من الإدارة ذاتها.

¹أعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 39 .

أولاً :منازعات بيع أملك الدولة في إطار القانون 01/81

إن تطبيق القانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتعلق بالتنازل على أملك

الدولة ترتب عليه وجهان رئيسيان من المنازعات عموماً:

-المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل ، بحيث في كثير من الحالات تكون هناك

طلبات شراء على أملك تابعة للدولة غير قابلة بطبيعتها لأن تكون محلاً للتنازل (السكنات

الوظيفية المخصصة لضرورة الخدمة مثلاً.) و قد أكد مجلس الدولة في قرار صادر بتاريخ

1988/07/16 تحت رقم :55826 عدم جواز التنازل عن السكنات الوظيفية التي اعتبرها

جزء من البنايات التي تستعملها الدولة و الجماعات المحلية والهيئات والأجهزة العمومية

وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف¹.

-المنازعات المتعلقة بحق الاستفاد من التنازل، حيث يلاحظ مراراً في الميدان تعدد طلبات

التنازل على ملك عقاري واحد. وقد جاء في قرار للمحكمة العليا تحت رقم: 97696

الصادر في 1992/10/25 (م.ق لسنة 1993 عدد 4 ص 134) ما يلي " : من المقرر

قانوناً أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملك الدولة توفر شرطين متلازمين هما :الحيازة

على سند أولاً ، و شغل الأمكنة بصفة شرعية ثانياً .و من المستقر عليه قضاء أنه في حالة

عدم توفر هذين الشرطين معا ، تعطى الأولوية للشخص الذي يحوز سنداً قانونياً".

¹المجلة القضائية لسنة 1988 عدد 02 ص 152.

كيفية :

ثانيا : المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية

يتعلق الأمر بالمنازعات التي تنشأ من جراء تطبيق القانون 19/87 وتكون عادة بين الإدارة و المستفيدين أو بين المستفيدين أنفسهم و حتى تجاه الشاغلين غير الشرعيين للأراضي الفلاحية ، و نلمح أن الدولة تمثل في شخص الوالي لمتابعة القضايا مع مساعدة تقنية من المصالح الفلاحية ، وعادة ما يمنح تفويضا لهذه الأخيرة.

وأهم أوجه هذه المنازعات:

- عدم دفع الأتاوى من قبل المستفيدين أو التهاون في دفعها.

- عدم الالتزام ببند العقد الإداري.

- الإقدام على تصرفات محظورة قانونا (إيجار الأرض مثلا).

- الدعاوى المتعلقة بتجريد المستفيدين أو أحدهم من حق الامتياز، سواء تلك التي يرفعها

الوالي عملا بالمرسوم رقم: 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 ، إذا تعلق الأمر بإخلال

المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي (شركة مدنية) بالتزاماتها القانونية ، أو تلك التي ترفع

من المستثمرة ضد أحد أعضائها أو مجموعة منهم طبقا للموسم التنفيذي رقم: 51/89

الصادر في 1989/04/18 الذين جاء لتطبيق المادتين 18 و 19 من القانون 19/87.¹

وفي هذا السياق صدر عن مجلس الدولة القرار رقم: 117969 المؤرخ

في 1997/07/06 ، م ج عدد 02 لسنة 1997 ، جاء فيه " : من المقرر قانونا أنه في

¹ د/بن رقية بت يوسف- المرجع السابق.

كيفية :

حالة اقتراف المستغلين لإحدى المخالفات الواردة في المادة 1 من المرسوم رقم:51/90 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 19 من القانون 19/87 ، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الأضرار المتسبب فيها .و لما قام الوالي بإلغاء قرار الاستفادة دون مراعاة الإجراءات المنوه عنها في المادة المذكورة أعلاه ،فان قراره هذا مشوب بعيب تجاوز السلطة.

ثالثا :منازعات بيع الأملاك التابعة للدولة لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية

إن عملية تطهير الممتلكات أو التسوية لحساب هذه المؤسسات العمومية الاقتصادية ابتداء بالتحقيق إلى غاية إعداد العقد الإداري الناقل للملكية مرورا بتحديد الملكية مساحيا وتقييمها، تعترض سبيلها الكثير من المشاكل والعراقيل التي إن تطور حجمها تكون هي ذاتها أوجه المنازعات القضائية والتي تكون عادة في شكل الصور الآتية:

*محاولة تسوية لعقارات ليس لها علاقة بالنشاط الاقتصادي (سكنات ، خدمات الخ...)...

*المطالبة بتسوية عقارات غير مشغولة أصلا من طرف المؤسسات المعنية.

*عدم إعطاء أي أهمية للقوائم الحسابية المبلغة للمؤسسات الاقتصادية المتضمنة إشعار

بدفع القيمة التجارية للعقارات موضوع التسوية ، مما يؤدي بمحاسبي أملاك الدولة لاستنفاد

إجراءات التحصيل الإجباري التي أقرها القانون.

كيفية :

* ادعاء ملكية العقارات المبنية دون الوعاء العقاري التي بنيت فوقه بحجة أن هذه العقارات المبنية تم تشييدها من ميزانية المؤسسة و لكن في الواقع الكثير من هذه المؤسسات قامت بعمليات البناء قبل استقلاليتها أصلا ، و ذلك دليل على أنها هي و عقاراتها تابعة للدولة.

* محاولات بيع الأملاك العقارية من هذه المؤسسات حتى قبل تسديد قيمتها الكلية لفائدة خزينة الدولة.

رابعا : منازعات مختلفة أخرى

- المنازعات المترتبة عن البيوع في إطار الاستثمار : و ترجع هذه المنازعات إلى ما يلي:

- عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري من قبل المستثمرين.

- تقاعس بعض المستثمرين على دفع الأتاوى السنوية.

- محاولات بيع الأراضي حتى قبل الانتهاء من إنجاز المشروع.

- النية السيئة لبعض المستثمرين الذين يستنفذون جميع الإجراءات الإدارية الخاصة

بالتحصل على العقار ، و لكن ليس لإنجاز مشروع عليه بل للتحصل على قروض من

البنوك تدعم مشاريعهم الأصلية.

- المنازعات المتعلقة بالاحتياطات العقارية للبلديات (نص المادة 86 من قانون التوجيه

العقاري) .

- عدم التزام البلديات بتسديد قيمة العقارات لفائدة الدولة.

كيفية :

-تداخل الصلاحيات بين البلديات و الوكالات العقارية.

-عدم توفر وثائق التسوية (رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، مداولة مصادق عليها قبل

18 نوفمبر 1990 التاريخ الموافق لصدور قانون التوجيه العقاري.)

-منازعات التعرض لضم عقار في الاحتياطات العقارية.¹

-المنازعات المترتبة عن البيوع في إطار الترقية العقارية:

وتتجلى مظاهرها في:

-عدم احترام الإجراءات التي ينص عليها القانون ، و كذا شروط المنح من قبل المرقيين

العقاريين و حتى من المؤسسات التابعة للدولة.

-إقرار منح قطع أراضي من أجل الترقية العقارية في حين هي أراضي فلاحية أو ذات

طابع فلاحى ، و دونما احترام لأدوات التهيئة و التعمير.

-تباين بين مساحة الأراضي في المخططات و المساحة على أرض الواقع إما بالزيادة وإما

بالنقصان.

-عدم تسديد سعر التنازل عن الأراضي (تعاونيات ، تجزآت.)

-إعادة بيع القطع الفردية مباشرة بعد التحصل على العقد الإداري من مديرية أملاك الدولة.

-تصرف الجماعات المحلية في ملك الدولة دون وجه حق ، و خاصة البلديات.

¹قرار مجلس الدولة رقم:100370 المؤرخ في 07/01/1993 - م ق لسنة 1995 عدد 01 ص 107

كيفية :

-* المنازعات المتعلقة بأصول المؤسسات العمومية الحلة:

تتمثل في المنازعات المترتبة عن البيوع المقررة لفائدة العمال الأجراء و البيع بالمزاد العلني في مواجهة المصفي في إطار تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية (: خاصة من حيث تكوين الحصص ، المساحة المقرر بيعها ، الوعود بالبيع ، مدة تعاقد المصفي ، قيمة الأصول المتنازل عنها سواء أكانت منقولة أم عقارية الخ.)...

الفرع الخامس :تنفيذ قرار إزالة التعدي على أملاك الدولة:

نقصد به قيام الإدارة بتنفيذ قرارها الصادر بإزالة التعدي على أملاكها بالطريق الإداري أي أنها تنفذها بالقوة الجبرية دون الحاجة إلى إذن من القضاء، وهو ما يسمى بالتنفيذ المباشر، وهو طريق استثنائي لا تستطيع الإدارة أن تلجأ إليه إلا في حالات محددة على سبيل الحصر، ذلك أن الأصل العام يقتضي الإدارة إلى القضاء لتحصل على حكم بحقوقها إذا ما رفض الأفراد الخضوع لقراراتها، ومن ثم استقر الفقه والقضاء على أنه لا يمكن للإدارة أن تلجأ إلى الطريق المباشر إلا في إحدى الحالتين:

_الحالة الأولى :إذا وجد نص قانوني يبيح للإدارة اتخاذ هذا الإجراء.

_الحالة الثانية :وهي حالة الضرورة وبمقتضاها أن تجد الإدارة نفسها أمام خطر داهم وتقتضي أن تتدخل فوراً للمحافظة على الأمن والسكينة العامة، بحيث لو تريثت الإدارة إلى صدور حكم القضاء لترتب على ذلك أخطار جسيمة، ومن ثم فقد جرى القضاء الإداري على أنه لا تقوم حالة الضرورة بتوافر أربعة أركان هي:

كيفية :

_ أن يكون هناك خطر جسيم مفاجئ يهدد النظام والأمن.

_ أن يكون عمل الضرورة الصادرة من الإدارة هو الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر.

_ أن يكون العمل لازماً فلا يزيد على أن تقتضي به الضرورة.

_ أن يقوم بهذا العمل الموظف المختص فيما يقوم به من أعمال وظيفته.¹

الفرع السادس: طبيعة القرار الصادر بإزالة التعدي:

إن القرار الصادر بإزالة التعدي الواقع على أملاك الدولة الخاصة هو قرار تتوافر فيه مقومات القرار الإداري باعتباره إفصاح عن الإدارة الملزمة لها بناء على سلطتها العامة بمقتضى القانون، تتجه به إلى إنشاء مركز قانوني يكون حائزاً أو ممكناً قانوناً وبيعاً من المصلحة العامة حفاظاً على أموالها من اعتداء الغير عليها أو كسب أي حق عيني عليها وبالتالي يختص القاضي الإداري بطلب إبعاده، فالإزالة هي واقعة مادية تكشف وفقاً للظروف المحيطة بها، أن ثمة قرار إداري صادر من الجهة الإدارية بإزالة التعدي الذي ارتأت أنه وقع على مال مملوك للدولة، باعتبار أن إزالة التعدي الذي يقع على أموال الدولة هو من أهم واجبات الإدارة الملقاة على عاتقها وهذا ما نصت عليه المادة 970 من القانون م. ج، على أنه عند حصول التعدي على هذه الأموال يكون للجهة صاحبة الشأن إزالة التعدي إدارياً وهذا حسب ما تقتضيه المصلحة العامة.

¹ أمينة الهاني، المعيار العضوي وتطبيقاته في منازعات أملاك الدولة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.

الفرع السابع : طلب وقف تنفيذ القرار الصادر بإزالة التعدي إداريا.

في إطار تسيير أملاك الدولة والسهر على حماية مصالح الخزينة العامة تطلع إدارة أملاك الدولة بمهام مختلفة، لكنها بالمقابل قد تمس بمصالح الأفراد، مما يجعلهم يعترضون على الإجراءات الإدارية التي تقوم بها من جرد وتحرير العقود، وتقويم وبيع وتخصيص وإجراءات قسمة... إلخ.¹

والأصل أن مثل هذه الاعتراضات لا تجد أي صدى لدى إدارة أملاك الدولة ما دامت الإجراءات التي تقوم بها سوف تستجيب للتنظيم والقواعد الإدارية، وحتى مخالفة هذه القواعد لا يمكن للمواطن أن يوقف تنفيذ الإجراءات الإدارية الخاصة بعملية معينة، غير أن هذا المبدأ ليس مطلقا إذ يمكن وقف تنفيذ القرارات الإدارية في حالتين:

أولا: إذا كان المعارض قد رفع دعوى قضائية بشأن القضية موضوع النزاع مع العلم أنه لا تكفي رسالة المحامي التي يطلب فيها وقت تنفيذ الإجراءات، بل يجب أن تكون إدارة أملاك الدولة قد بلغت عريضة الدعوى سواء كمدعي عليها أو مدخلة في الخصام.

ثانيا: يمكن وقف تنفيذ الإجراءات الإدارية بأمر في المسائل الإستعجالية لكن الإدارة النزيهة تأبى أن تمثل أمام القضاء لأن ذلك يمس بسمعتها وبالتالي إذا كان طلب المواطن الرامي

¹الهاني أمينة، المرجع السابق، ص59

كيفية :

إلى وقف تنفيذ الإجراءات مؤسسا فإنها تستجيب له وتحسم القضية وديا مراعية صرامة القانون.¹

المبحث الثاني: الإجراءات القضائية للفصل في منازعات أملاك الدولة:

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى الإجراءات التي يبادر بها الفرد ثم تلك التي تباشرها الإدارة، وقبل الشروع في بيان هذه الإجراءات يتعين علينا التطرق إلى صاحب الصفة الذي يمكن أن انفرادي أو بالاشتراك مع وزير معني وهذا بمقتضى المواد 126.125.10.09، من قانون الأملاك الوطنية 30/90 والمادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 الذي يحدد شروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية، وضبط كفيات ذلك.²

ويمكن للوزير المكلف بالمالية أن يفوض إدارة أملاك الدولة لتمثيله أمام القضاء، حيث صدر قرار عن وزير المالية في 1999/02/20 وحدد ذلك في مجال التفويض، حيث أنه عندما يتعلق الأمر بالتقاضي أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع، تعود الصفة للمدير العام لأملاك الدولة، أما في المنازعات المرفوعة إلى المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية فتكون الصفة للمدير الولائي للحفاظ العقاري كل فيما يخصه حيث قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى المطالب التالية:

¹أمر يحياوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، ص18

²المرسوم التنفيذي رقم. 454/91 ، المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية.

كيفية :

المطلب الأول :الإجراءات التي يبادر بها الفرد _ منازعة تقدير التعويض بمناسبة نزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الثاني :الإجراءات التي تبادر بها الإدارة.

المطلب الأول :الإجراءات التي يبادر بها الفرد _ منازعة تقدير التفويض بمناسبة نزع الملكية للمنفعة العامة.

بعد صدور قرار التقويم من قبل إدارة أملاك الدولة يبلغ قرار التنازل إلى المخاطب بنزع الملكية مع إيداع مبلغ التعويض بخزينة الولاية، وعندئذ يجب على المعني إبداء أريه بشأن المبلغ المقترح له في أجل 15 يوما وفي حالة عدم قبوله يلجأ إلى القضاء الإداري خلال 30 يوما، وترفع الدعوى إلى الوالي لكونه من أصدر قرار التنازل كمدعي عليه، مع إدخال المدير الولائي لأملاك الدولة في الخصام، لأنه من أعد تقرير التقويم.

إن الدستور الجزائري قد كرس الحفاظ على دستورية حق الملكية والحفاظ عليها، لكن على الرغم من المحافظة عليها هناك حاجات متزايدة تدفعها للتكفل بوظائف أخرى وصلتها بالمصلحة العامة، تلجأ الإدارة أحيانا إلى إصدار قرارات إدارية تنتقل بموجبها ملكية الغير إلى رصيدها العقاري باستعمال طرقها الجبرية للحصول على العقارات الخاصة لكن لا يتم نزع أو الاستيلاء على هذه الملكية إلا في حدود المنفعة العامة وأن الدولة بموجب

كيفية :

دستورها تصنع استثناء للقاعدة العامة لنزع الملكية ونصت المادة 22 من التعديل الدستوري

"لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون وبترتب عليه تعويض عادل منصف".¹

بما أن التعويض مقابل نزع الملكية حق لا تكاد تخلو منه جميع النصوص الدستورية،
فأن الطرف المتضرر بإمكانه رفع دعوى التعويض جاري نزع الملكية بتوفر مجمل الشروط
الشكلية والموضوعية وقد كان لازما إحاطة هذا الحق بعناية قانونية خاصة وذلك بتقدير
التعويض الذي يجب أن يكون عادلا ومنصفا مرا عيا للأسعار المعمول بها في الأسواق
المحلية ومتضمنا لجميع التعويضات الإضافية وهذا طبعا بتوافر شروط الضرر الذي يستلزم
التعويض في (الفرع الأول)، وفي غياب مفهوم واضح للعدل والإنصاف وحماية المصلحة
الخاصة للأفراد قد منح المشرع الجزائري للقاضي الإداري سلطات واسعة في تقدير التعويض
في نزع الملكية متى تطلب منه التدخل في ذلك (الفرع الثاني).

¹التعديل الدستوري 2016 ، الصادر في 2016/03/07

كيفية :

الفرع الأول :توافر شروط الضرر الذي يستلزم التعويض .

يمكن القول أن التعويض أهمية قصوى بالنسبة للمنزوع ملكيته، لذلك فإن التعويض نصت عليه نصوص دستورية وتشريعية، وطالما أن التعويض أساسي في ظل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن يكون عادلا ومنصف بحيث يغطي للمنزوع ملكيته ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب.¹

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة القانونية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم دون الأخذ بعين الاعتبار التحسينات من أي نوع قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا.

وبما أن مبدأ التعويض الشامل المنصوص عليه في المادة 21 من القانون 11/91

يستند إلى عنصر الضرر فسنحاول التطرق إلى شروط الضرر الواجب التعويض.

أولا :أن يكون الضرر مادي :إذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقا للقواعد العامة تقوم على ضرر مادي كان أو معنوي، فإن الأمر يختلف عنه في نزع الملكية فالتعويض لا يكون إلا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني² ومن ثم فلا يعوض حرمان المالك مثلا مزاي

¹المادة 21 من القانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية(ج.ر)، العدد 21 لسنة 1991.

²مرورة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016، ص 117 .

كيفية :

معنوية قد يراها المالك في ملكيته كاختيار الجيران الذي سيحرم منهم ذلك حتى لا يبالغ في تقدير ضرره ويصعب على الإدارة ذلك أيضا.

ثانيا: أن يكون الضرر مباشرا :

لم تنص لا المادة 15 ولا المادة 22 من الأمر 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة على شروط الضرر المباشر إلا أنها أقرت بأن يغطي التعويض كامل الضرر المسبب من نزع الملكية، حيث تنص المادة 15 من الأمر السابق على أنه " يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر المسبب من جراء نزع الملكية".

أما المادة 22 فتقر أن التعويض لشتى الأسباب ولم تحدد أن يكون الضرر مباشرا، إذن فالمشروع الجزائري قد شمل التعويض عن الضرر سواء كان مباشرا أو غير مباشر مع ضرورة إثبات الضرر أمام الجهة القضائية المختصة.¹

ثالثا: أن يكون الضرر محققا: فالمشروع الجزائري نص في الفقرة الأولى من المادة 21 على أن التعويض يكون على ما فات من كسب، أي الضرر المحقق فالضرر عند المحقق هو ضرر منعدم وقد يكون مجرد احتمال في ذهن من يدفع به القانون 11/91 .

¹ انظر المواد 15 و 22 من الأمر 48/76 المؤرخ في 25/05/1976 ، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج. ر.) عدد 42 ،، سنة 1975 .

الفرع الثاني :سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض عند نزع الملكية:

يترتب على رفع الدعوى إلى القاضي الإداري فتح المجال لهذا الأخير حتى يخضع الإدارة لحكم القانون وذلك بما يملكه من وسائل التحقق في الدعوى وغيرها، من بين هذه الدعاوى دعوى التعويض عن نزع الملكية إذ يكون للقاضي سلطة هامة في التحقق والفصل فيها مما يوصل إلى تحديد التعويض قضائياً الأمر الذي يستدعي بحث سلطة القاضي في هذا التحديد.

أولاً :سلطة القاضي الإداري في اللجوء إلى التحقيق :

إن مسألة الفصل في الدعوى الإدارية بإجراء تحقيق أو من دونه، تخضع لسلطة القاضي الإداري فإذا لاحظ من عريضة الدعوى أن حل القضية مؤكد بأنه يأمر بالأمر بوجه للتحقيق أما في الحالة العكسية فإنه يأمر بإجراء التحقيق في الدعوى عن طريق الوسائل القانونية المتاحة، وتتنوع الوسائل انطلاقاً من إجراء خبرة قضائية أو سماع الشهود أو المعاينة والانتقال إلى الأماكن محل نزاع وبصفة عامة كل تدابير التحقيق التي يراها القاضي مفيدة إذ يجوز القاضي الإداري اللجوء حتى إلى إجراء تسجيل صوتي أو بصري أو سمعي بصري وما دام أن عملية التعويض تقتضي إجراء تقييم ميداني للعقار المنزوع فإن الأمر يستلزم من القاضي إما القيام للانتقال لمعاينة الأماكن وإما الأمر بإجراء خبرة قضائية،

كيفية :

حيث أن القانون 11/91 لم يبين له الطريق الذي يسلكه من أجل تحديد التعويض إذا ما رفع النزاع إليه.¹

ثانيا : دور القاضي الإداري في تحديد الاختصاص :

انطلاقا من ق.إج. م.و.إ فالقاضي يمكن أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة وهو غير ملزم ب أري الخبير، إلا انه إذا استبعد نتائج الخبرة ينبغي عليه تسبيب هذا الاستبعاد إضافة إلى ذلك فهو غير ملزم بتعيين خبير قضائي لتقدير التعويض، فيمكنه التقدير بناءا على معطيات القضية كما أن التعويض المحدد إداري لا يلزمه حال فصله في التعويض قضائيا ذلك أن القاضي الإداري سيد في تحديد التعويضات، ويمكن تبيان ذلك من خلال:

_القاضي الإداري حر في تعيين خبير عقاري.

_القاضي الإداري صاحب سلطة مطلقة اتجاه تقرير الخبرة²

_سلطة القاضي الإداري وتقييم الإدارة فالقاضي الإداري بتدخله لتحديد تعويض نزع الملكية لا يعتبر أنه يحل محل الإدارة في تقدير التعويض، وإنما يمارس سلطته الكاملة للفصل في النزاع المعروض عليه، فتدخله هذا لا يكون إلا بعد رفع الدعوى إليه والمطالبة بتقييم التعويض قضائيا.

¹مرورة قرساس، مرجع سابق، ص 121.

²المادة 126 من القانون رقم: 09/08، مرجع سابق.

المطلب الثاني: الإجراءات التي تبادر بها الإدارة:

حيث تتمثل الإجراءات التي تقوم بها الإدارة في إجراءات الشغور، متابعة المعتدين على أملاك الدولة، ودعوى تحميل مداخل أملاك الدولة إضافة إلى دعوى الحجز فيما يلي:

الفرع الأول: إجراءات الشغور

تعتبر التركات الشاغرة طريقة من الطرق غير العادية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، وحتى تدمج في هذه الفئة من الأملاك، أوكل القانون للقاضي العادي الفصل في القضايا المتعلقة بالتركات الشاغرة، باعتباره حامي الملكيات الشاغرة، وهذه الإجراءات تتعلق بالتركة والتي قد تكون شاغرة جزئياً أو كلياً، وتكون في ثلاث حالات وهي:

انعدام المالك أو الوارث: إذا قلنا أن الأملاك التي لا صاحب لها أو التي ليس لها وارث تصبح ملكاً للدولة، فهذا لا يعني أن إدراجها يكون بقوة القانون، وإنما يتوجب على الدولة أن تقوم بعدة إجراءات قبل ذلك، تبدأ بالإجراءات الإدارية ثم القضائية.¹

وهذا ما نصت عليه المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية على أنه: "إذا لم يكن للعقار مالك أو توفي مالكه دون أن يترك وارثاً يحث الدولة للمطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية، ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث على المالك المحتملين أو الوارث، ويترتب على الحكم بعد أن يكون نهائياً تطبيق نظام الحراسة

¹أعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص36

كيفية :

القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني الجزائري وبعد انقضاء الآجال المقررة قانون يصرح بانعدام الوارث ويمكن للقاضي أن يعلن الشغور وكذلك المادة 52 من قانون الأملاك الوطنية التي تقضي بعودة التركة إلى الجزئية العمومية بسبب انعدام الوارث¹

تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة :

الأملاك الوطنية الخاصة يمكن اكتسابها بعدة الطرق، وقد أجاز المشرع للدولة إدراج التركات التي تخلى عنها أصحابها ضمن أملاكها الخاصة، وذلك بعد إتباع إجراءات معينة نصت عليها المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية و م 176 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.²

بالرجوع إلى نص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية يلاحظ أنه من أجل التخلي عن حصة في التركة لصالح الدولة، يجب إتباع الإجراءات القضائي، وعليه يتعين على القاضي المختص إقليميا أن يودع العريضة لدى الجهة القضائية المختصة (القضاء الإداري) ويطلب فيها أن يثبت هذا التخلي وتعيين إدارة أملاك الدولة حارسا قضائيا على

¹أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص56.55

²المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم:454/91 المؤرخ في 1991/11/23 ، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، ج .ر، رقم. :60 سنة1991 .

كيفية :

الجزء المتنازل عنه، غير أن التسليم الفعلي للمالك المعني لا يكون إلا بعد استصدار حكم قضائي يعلن الشغور.¹

3_ **أمالك المفقودين أو الغائبين** :عرفت المادة 109 من قانون الأسرة الجزائري² المفقود على أنه :الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه، ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم، أما الغائب فقد عرفته المادة 110 من نفس القانون كما يلي " :الغائب، الذي منعت ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة الغير لمدة سنة، وتسبب غيابه في ضرر الغير، ويعتبر كالمفقود."

حتى تؤول أموال المفقود والغائب للدولة يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة، والتي تبدأ بإثبات فقدان الشخص أو غيابه، وذلك عن طريق رفع وزير المالية دعوى أمام القضاء باسم الدولة، وباستصدار حكم قضائي نهائي يثبت ذلك.

تشرع إدارة أملاك الدولة في تسيير هذه الأموال في حدود ما سمح به الحكم القضائي، باعتبارها مقدما على هذه الأموال وذلك طيلة المدة المحددة من طرف القضاء.³ والتي يجري فيها البحث والتحري عن هذا المفقود أو الغائب.

¹المادة 53 من القانون رقم:30/90 ، المتعلق بالأملاك الوطنية.

²القانون رقم:11/84 المؤرخ في: 19/06/1984 ، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، ج. ر، رقم : 34 الصادرة في:1984/06/31.

³المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم:91/ 454 السابق الذكر.

الفرع الثاني :متابعة المعتدين على أملاك الدولة:

تتعدد أشكال الاعتداء على أموال الدولة، متى يضطر الأعوان المؤهلون لمعاينة هذا الاعتداء إلى حجز المنقولات والأشياء وهذا ما نصت عليه المادة 68 من القانون العام للغابات، وفي هذا الصدد إذا لم يطلب المخالف استرجاع المحجوزات مثل : (الحيوانات التي عثر عليها في غابات أملاك الدولة) تخول المادة 69 من القانون نفسه للقاضي لان يأمر إدارة أملاك الدولة (المفتش) ببيعها في أقرب سوق.

ويقيد نتائج البيع في الحساب المعنون بمصلحة الإيداعات والتسجيلات الإدارية والقضائية إذا ما ظهر مالك تلك المحجوزات يدفع له المفتش بمقتضى المادة 69 السالفة الذكر قيمتها بعد مصاريف البيع شريطة ألا تمر مدة التقادم المقدرة ب 15 سنة المقررة لصالح الإدارة والتي تحسب من يوم البيع¹ .

يقدم الأعوان المؤهلين لمعاينة أنواع المساس بأملاك الدولة الملف إلى النيابة العامة وهذا ما نصت عليه المادة 32 من قانون الإجراءات الجزائية، يمكن للمدير الولائي لأملاك الدولة أن يتأسس كطرف مدني بناء على المادة 02 ف 01 من قانون الإجراءات الجزائية التي نصت على :يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالعة بتعويض الضرر الناجم عن جناية أو جنحة أو مخالفة كل من أصابهم شخصيا ضرر مباشر تسبب عن الجريمة وفي هذه الحالة يمكن أن نستعين بخدمات محامي على ضوء تعليمات الدارة المركزية كما يلي:

¹ انظر المواد 68 و 69 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/07/23 المتعلق بقانون العام للغابات.

كيفية :

يمكن التأسيس كرف مدني أثناء إجراء التحقيق.

يمكن التصريح بالإدعاء المدني لدى كتابة الضبط قبل الجلسة.

يمكن الإدعاء مدنيا في الجلسة بتصريح عن طريق إيداع مذكرات.

يجوز للمدعي المدني وتعليق الأمر في هذه الحالة بالمدير الولائي لأمالك الدولة تحريك

الدعوى العمومية بإيداع شكوى مع التأسيس كطرف مدني.¹

الفرع الثالث: دعوى تحصيل عائدات ومداخل الدولة:

وهي الدعوى التي يطلب بمقتضاها مفتش أمالك الدولة الحجز على أموال المدين

قصد تحصيل مستحقات إدارة أمالك الدولة، لكن قبل مباشرة هذا الأجراء يجب على المفتش

أن يصدر للمدين سند التحصيل، ومهما يكن فإن الإجراءات التي يقوم بها يمكن أن تكون

محل معارضة من قبل المدين أو الغير.

أولا: طبيعة سند التحصيل :

الأصل انه يجب على المدين تجاه إدارة أمالك الدولة أن يدفع مستحقات الدولة في

الآجال المحددة، وإلا صدر ضدهم مفتش أمالك الدولة سند التحصيل، قد يكون هذا السند

فرديا أو جماعيا وهو بمثابة وثيقة يرد بها تحصيل عائدات أمالك الدولة.

¹أعمر يحيوي، منازعات أمالك الدولة، مرجع سابق، ص 78 و 79 .

كيفية :

ثانيا :تبليغ سند التحصيل :

يبلغ سند التحصيل عن طريق رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام، فيقوم المدين بمقتضاها بالدفع الفوري للمبالغ المستحقة، وإذا تعذر التبليغ عن طريق البريد، أمكن اللجوء إلى خدمات محضر قضائي أو أي عون مؤهل آخر، يبقى السند التنفيذي في المكتب، ويبلغ للمدين إما بنسخة من السند إذا تعلق الأمر بسند تحصيل فردي، وإما مستخرج من السند إذا تعلق الأمر بسند تحصيل جماعي.¹ وتوجه الرسالة الموصى عليها إلى موطن أو محل إقامة المدين سواء في الجزائر أو الخارج.

ثالثا :معارضة سند التحصيل :

بعد استلام سند التحصيل يمكن للمدين الذي يحتج على صحة الدين أو مقدار المبالغ المدعى بها أن يرفع معارضة مكتوبة إلى المدير الولائي لأملاك الدولة التي يخضع له المفتش القائم بمتابعة التحصيل وتجدر الإشارة في الأخير إلى مفتش أملاك الدولة، بعد رفع الأمر إلى القضاء لا يمكنه أن يتخذ تجاه أموال المدين سوى الإجراءات التخفيفية.

الفرع الرابع :دعوى الحجز:

عندما يحكم عل شخص بأداء دين تسديد مبلغ بفائدة شخص آخر وفي حالة إعساره، يجوز للقاضي أن يقرر الحجز على أملاكه، وبشكل عام لا يمكن أن يكون التنفيذ الإجباري ضد

¹أعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، ص 83 84.

كيفية :

الإدارة حتى ولو تعلق الأمر بالأموال الخاصة للأشخاص العمومية وبالخص الأملاك الوطنية العمومية، وفي هذا المجال يبطل عدم القابلية للتصرف، أي إمكانية إجراء الحجز.

وعدم الحجز على الأملاك العامة هو حكم يترتب على وجوب التفرقة بين المال العام والمال الخاص بالدولة، فمتى تقرر أنه لا يجوز الحجز على الشيء العام بما يتعارض مع تخصيصه للنفع العام، ذلك أن عملية الحجز تؤدي إلى البيع الإجباري للملك فإن كان البيع اختياري ممنوعا (عدم التصرف فيه) فأولى أن يمنع البيع الإجباري.¹

¹العربي صحراوي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح. ورقلة، 2014.

لقد حاولت من خلال بحثي هذا المتواضع وبتوفيق من الله عز وجل أن أسلط الضوء على موضوع جد مهم، فكان هدفي هو إظهار جوانب هامة وحساسة، ولو أنني أدرك جيدا أن البحث في موضوع الأملاك الوطنية الخاصة في ظل التشريع الجزائري سيكون محدود، لأنني مهتما ببحثي وتحديثي عن هذا الموضوع فلن أوافيه حقه نظرا لتشعب عناصره وتداخلها بموضوعات أخرى . ولعل موضوع العقار وما يثيره من تناقضات وإشكاليات معقدة في الكثير من الأحوال، لمن المواضيع الأساسية الجديرة بالاهتمام نظرا لمكانته في بناء اقتصاد وطني ودفع عجلة النمو في شتى المجالات.

ولا أريد المبالغة إذا قلت بأن أي تحرك اقتصادي أو اجتماعي لتأسيس قواعد متينة للتنمية لن يكتب له النجاح والوصول إلى شاطئ النجاة إلا إذا روعي في معادلته الجانب الخاص بالتحكم الفعال في مجال الأملاك الوطنية بصفة عامة، لا سيما العقارية منها تحك ما لا يجعلنا في كل مرة نعود إلى نقطة الصفر.

وفعلا اعتمدت بلادنا برنامجا ذو طابع خاص نظرا لما يتميز به من سعة الأهداف المرجوة منه وتنوعها، يرمي إلى دعم الإنعاش الاقتصادي بما يحقق الاستقرار والازدهار في كل أنحاء الوطن وبيعت في النفوس روح الأمل ونخوة الإقدام على ركب ما تبقى من الصعاب.

وفي ذات الصدد، لا أعتقد بأن هذا البرنامج الذي بدأت الدولة بمختلف أجهزتها وهيكلها تطبيقه على أرض الواقع سيكون خاليا من أسباب النجاح لاسيما في إقامة إطار تنظيمي كفيل بأن ينسق الجهود بين كل القائمين على مختلف القطاعات بدء بالقطاع العام، بما ينسجم مع الرغبة في تنشيط لآليات الاستثمار الوطني والأجنبي على حد سواء ويرقى إلى تطلعات ذات المستثمرين في تملك العقار دون قيود بيروقراطية أو شروط تعجيزية ، مع وجود ضمانات لا تخيب في المستقبل مهما كان لون النظام السياسي في الجزائر.

لكن وبالمقابل يتعين على الدولة ألا يتمتع دورها تحت أي ظرف كان في الحرص على حسن التسيير والتصرف في الممتلكات التابعة لها وضمان حمايتها والمحافظة عليها، فنتحاشى تبديد الأملاك أو منحها دون وجه حق خاصة تحت عنوان المحاباة أو أي شكل آخر من أشكال المجاملة، فلا إفراط ولا تفريط وخير الأمور أوسطها.

لقد شهدت الجزائر الكثير من القواعد القانونية المتناقضة فيما بينها ، ولعل عملية تعاقب هذه التنظيمات أفرزت فوضى لا زلنا نعاني من آثارها الجسيمة لاسيما من حيث صعوبة التعامل والاستغلال والاستثمار في كافة أنواع العقار خاصة الفلاحي منه.

إن نطاق الأملاك الوطنية يتسع ويضيف حسب النظام السياسي السائد في البلاد، بحيث لم تشهد الجزائر اتساعا في دائرة الأملاك الوطنية الخاصة إلا حينما كانت تعتقد المذهب الاشتراكي، أما الآن وفي ظل النظام الرأسمالية فإن الأملاك الوطنية الخاصة ضاق نطاقها، خاصة وأن قواعد الخوصصة والمنافسة أصبحت هي السائدة ، كما فتح باب الاستثمار للقطاع الخاص، وأخضع بالمقابل القطاع العام لذات الأحكام القانونية التي تحكم القطاع الخاص.

من جهة أخرى عرف التشريع العقارية الجزائري توجهها معاكسا بعد التسعينيات، بحيث أصبح أكثر عقلانية وواقعية، وقد واكب في ذلك جملة الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 . ورغم بعض السلبيات التي قد تُلحق بالترسانة القانونية الجديدة المنظمة للملكية الوطنية في الجزائر، إلا أنها حققت نتائج جد ايجابية على أرض الواقع نذكر منها:

-رفع القيود على مختلف المعاملات العقارية لتصبح حرة غير مكبلة.

-إلغاء الأمر المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية للبلديات.

-إقرار إمكانية استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار الثورة الزراعية أو المتبرع بها

أو التي وضعت تحت حماية الدولة.

-تحديد واضح لأصناف الملكية العقارية (الأماك الوطنية ، الأماك الوقفية والأماك التابعة للخواص .)

-التأكيد على أن ممارسة حق الملكية على الأماك الوطنية ثابت للدولة وللولاية والبلدية فقط دون سواها.

-إعادة تقسيم الأماك الوطنية إلى عمومية محمية بالقواعد الثلاث (عدم قابليتها للتصرف والحجز والتقادم) وأماك وطنية خاصة يجوز التصرف فيها في إطار نصوص تشريعية خاصة.

ولعلى أهم نقطة يجب الإشارة إليها في ما يخص الأماك الوطنية الخاصة، هي ما جاء به القانون رقم: 14/08 المعدل و المتمم للقانون 30/90 والتي كانت محل جدال فقهي وقضائي. يتعلق الأمر بقابلية هذا الصنف من الأماك للحجز عليها و كسبها بالتقادم طبقا لقواعد القانون المدني . فجاء المشرع ليحسم الأمر بإقراره في نص المادة 04 منه عدم جواز ذلك شأنها ، شأن الأماك العمومية.

كما اعتبر المشرع حق الملكية الذي تمارسه الدولة أو الجماعات المحلية على الأماك الوطنية الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأماك الوطنية العمومية.

إن أهمية التمييز بين الأماك الوطنية العمومية والأماك الوطنية الخاصة في الجزائر تكاد تصبح من دون فائدة بالرغم من أن كل واحد منهما يخضع لقواعد تختلف عن بعضها البعض، والدليل على ذلك أنه في حالة النزاع القضائي فإنهما يخضعان لنظام قضائي واحد بحكم أن المشرع الجزائري يعتقد المعيار الشكلي لا المعايير الموضوعي في تحديد المنازعة ذات الطابع الإداري مع العلم أن الأحكام القانونية المتعلقة بالتصرف وخاصة بيع الأماك العقارية الخاصة التابعة للدولة ليست بعيدة عن الأحكام الجاري بها العمل فيما بين الخواص، إن لم نقل أنها ذاتها الأحكام المستمدة لأصولها من القانون الخاص.

و في الأخير و من خلال بحثنا هذا المتواضع نستخلص أن للأملاك الوطنية ، عامة كانت أو خاصة ، أهمية كبيرة في بناء اقتصاد وطني متكامل . و لعل الطبيعة القانونية للأملاك الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية ، تجعل منها أكثر أهمية باعتبارها تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية و باعتبارها أيضا قاعدة لكل مشروع يهدف إلى دفع عجلة النمو الاقتصادي و الاجتماعي في كل دولة . و لهذا فقد اهتمت جل التشريعات على اختلاف نظمها بسن قواعد قانونية و إنشاء هياكل و مؤسسات قصد ضبطها و تسييرها وفق تطلعات كل نظام و كذا حمايتها من كل أشكال التبيد والنهب و الاختلاس.

1/ الكتب:

1. أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، ط1، دار الثقافة، الأردن، 2001.
2. أمير يحيوي، مساهمة في المالية العامة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
3. حمدي باشا عمر.ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة العاشرة، 2008.
4. خالد باعيسى، حماية الأملاك الوطنية العامة في القانون الج ا زئري، مذكرة مكملة لشهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014 .
5. خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، د.س.ن.
6. د/ بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية-2001.
7. د /محمد أنس قاسم جعفر - النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية - ديوان المطبوعات الجامعية - الطبعة الثالثة- 1992 .
8. د/محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1988.
9. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2010 .

10. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق.
11. عايلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015 .
12. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن (حق الملكية) الطبعة الثالثة، مكتبة الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.
13. عزري الزين، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مخبر الاجتهاد القضائي وآثاره على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة 2010 .
14. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الج ا زئري، ج 1، ط4 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005 .
15. عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلم، عنابة، الجزائر، 2000.
16. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط10 (الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر، 2014) .
17. عيباش ليندة، بحاري سهيلة، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني والمهني في القانون الج ا زئري، مرجع سابق.
18. محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، (الغرف الإدارية)، د.ط) ، دار العلوم للنشر والتوزيع، الج ا زئر، 2005 .
19. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 .
20. محمد فاروق أحمد باشا، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، د.م.ج. الجزائر، 1998.

21. محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ط6 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
22. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ط5 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
23. سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الطبعة الثانية، سنة 1966.
24. Jacqueline morad-Devitiller-cours dr droit administratif des bien, 4^{ème} edition-montchestien EJA-2005 P 321.

2/ النصوص القانونية:

أ- القوانين:

1. قانون التسجيل، صدر بموجب الأمر الذي يحمل رقم 105/76 المؤرخ في 07/08/1976 المعدل والمتمم في الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 18/12/1976، 972.
2. المرسوم التنفيذي 371/92 المؤرخ في 10 أكتوبر 1992 هو الذي حدد القواعد المطبقة لتسيير الأملاك العسكرية. الجريدة الرسمية العدد 74 المؤرخة في 14/10/1992.
3. القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 هو الذي حدد كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة كما بين حقوق وواجبات المنتجين.
4. المنشور الوزاري رقم: 275 المؤرخ في 23/01/1991 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
5. القانون العضوي رقم: 13/11 المؤرخ في 26 يوليو 2011، المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 01/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه، ج. ر. العدد 43، سنة 2011.

6. القانون رقم:12/84 المؤرخ في 23/06/1984 ، يتضمن النظام العام للغابات، (ج.ر (رقم : 26، الصادرة بتاريخ 23/06/1984.
7. القانون رقم:11/84 المؤرخ في: 19/06/1984 ، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، ج.ر، رقم : 34 الصادرة في:31/06/1984.
8. القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه.
9. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 12/ ديسمبر/1990 المتعلق بالاملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية رقم 52 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 10/ يوليو/2008.
10. القانون رقم 01/98 المؤرخ في 28/05/1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/11 المؤرخ في 26/07/2011.
11. المذقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/12/2001 المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية المعدل والمتمم بالقانون 269/03 .
12. قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد : 49 لسنة 1991 ن المعدل والمتمم بأحكام الامر 26/ 95 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية ، العدد 55 ، سنة 1995.
13. القانون رقم 02/ 98 المؤرخ في 28 /05/ 1998 المتعلق باختصاصات المحاكم الادارية وتنظيمها وعملها.

1. المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 ، يحدد شروط غدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك.
2. الرسوم التنفيذية رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الجريدة الرسمية، رقم 60 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 303/93 المؤرخ في 1993/12/08 المحدد بشروط إدارة الاملاك الوطنية الخارصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبطها.
3. المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجدد المالك الوطنيةن الجريدة الرسمية رقم 60.
4. المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16، الذي يحدد شروط وكفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة.
5. المرسوم التنفيذي رقم 119/14 المؤرخ في 2014/04/15 ، المحدد لشروط وكفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والدوائوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 22 سنة 2013.
6. المرسوم التنفيذي رقم. 454/91 ، المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية.
7. قرار المحكمة العليا رقم 595/36 مؤرخ في 1984/05/26 المجلة القضائية لسنة 1990 عدد 01.
8. القرار الوزاري المشترك رقم 15 المؤرخ في 1994/09/14 المحدد لنسب التخفيض المطبقة على الثمن الأراضي المخصصة لانجاز عمليات الترقية العقارية أو الأراضي ذات الطابع الاجتماعي في ج.ر رقم 61 المؤرخة في 1994/09/17.
9. قرار مجلس الدولة رقم: 100370 المؤرخ في 1993/01/07 -م ق لسنة 1995 عدد 01 .
10. التعديل الدستوري 2016 ، الصادر في 2016/03/07.

11. قرار المحكمة العليا رقم 57/434 المؤرخ في 02/06/1990، المجلة القضائية لسنة 1992 عدد 02.

12. قرار المحكمة العليا رقم 79/461 المؤرخ في 12/06/1991 المجلة القضائية لسنة 1992 عدد 3.

ج- المذكرات والأطروحات:

1. مذكرة رقم: 3654 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 19 جويلية 1999.
2. المجلة القضائية لسنة 1988 عدد 02 .
3. أمينة الهاني، المعيار العضوي وتطبيقاته في منازعات أملاك الدولة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.
4. مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016 .
5. العربي صحراوي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح. ورقلة، 2014.
6. خالد باعيسى، حماية الأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014.
7. رضوان عايلي، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة الدكتوراه كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.
8. حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015.

الفهرس

الصفحة	العنوان
أ - هـ	مقدمة
1	الفصل التمهيدي: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة.
2	المبحث الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها
3	المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة
3	الفرع الأول: التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة
4	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري
5	المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة
5	الفرع الأول: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة ومصادر أحكامها
6	الفرع الثاني: كيفية إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة
7	المبحث الثاني: التمييز بين الأملاك الوطنية والأملاك الوطنية الخاصة وأهميته
7	المطلب الأول: التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة
7	الفرع الأول: المعايير الفقهية في التفرقة
8	الفرع الثاني: المعيار التشريعي في التفرقة والمعيار المتبع للتفرقة بين الأملاك الخاصة والعامّة في الجزائر
9	المطلب الثاني: أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة
9	الفرع الأول: من حيث النظام القانوني
10	الفرع الثاني: من حيث الاختصاص القضائي
11	الفصل الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها
12	المبحث الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة
13	المطلب الأول: الوسائل التكوينية الخاضعة للقانون الخاص (الطرق العادية)

الفهرس

13	الفرع الأول: وسائل الكسب المجانية
15	الفرع الثاني: وسائل الكسب بمقابل
17	المطلب الثاني: وسائل التكوين الخاضعة للقانون العام (الطرق الإستثنائية)
17	الفرع الأول: التأميم والمصادرة
18	الفرع الثاني: الإستيلاء ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة
21	المبحث الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة 19
22	المطلب الأول: التخصيص والتأجير.
22	الفرع الأول: التخصيص L'affectation
24	الفرع الثاني: التأجير "La location"
24	المطلب الثاني: التبادل والقسمة "Echange , Partage"
24	الفرع الأول: التبادل
25	الفرع الثاني: القسمة
27	المطلب الثالث: بيع الأملاك الوطنية الخاصة
29	الفرع الأول: البيوع في إطار قانون الأملاك الوطنية
40	الفرع الثاني: البيوع في إطار قوانين خاصة
52	المطلب الثالث: حماية الأملاك الوطنية الخاصة
52	الفرع الأول: الحماية الإدارية
55	الفرع الثاني: الحماية المدنية
57	الفرع الثالث: الحماية الجزائية
60	الفصل الثاني: كيفية الفصل في منازعات أملاك الدولة
62	المبحث الأول: الممثل القانوني لأملاك الدولة في منازعاتها
63	المطلب الأول: الأشخاص المؤهلين لتمثيل الأملاك الوطنية أمام القضاء
63	الفرع الأول: على المستوى المركزي

الفهرس

66	الفرع الثاني :على المستوى الإقليمي
69	المطلب الثاني :الجهة القضائية المختصة في منازعات أملاك الدولة و الدعاوى القضائية التي ترفع في منازعات الأملاك الوطنية
69	الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة في منازعات أملاك الدولة
72	الفرع الثاني :أهم الدعاوى القضائية التي ترفع في منازعات الأملاك الوطنية
75	المطلب الثالث :المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة وتنفيذ قرار إزالة التعدي
77	الفرع الأول :المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة
79	الفرع الثاني:منازعات التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة
81	الفرع الثالث :معاينة أنواع المخالفات بالأملاك الوطنية
83	الفرع الرابع . أهم المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية
89	الفرع الخامس :تنفيذ قرار إزالة التعدي على أملاك الدولة
90	الفرع السادس :طبيعة القرار الصادر بإزالة التعدي
91	الفرع السابع : طلب وقف تنفيذ القرار الصادر بإزالة التعدي إداريا
92	المبحث الثاني :الإجراءات القضائية للفصل في منازعات أملاك الدولة
93	المطلب الأول :الإجراءات التي يبادر بها الفرد _منازعة تقدير التفويض بمناسبة نزع الملكية للمنفعة العامة
95	الفرع الأول :توافر شروط الضرر الذي يستلزم التعويض
97	الفرع الثاني :سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض عند نزع الملكية
99	المطلب الثاني :الإجراءات التي تبادر بها الإدارة
99	الفرع الأول: إجراءات الشغور
102	الفرع الثاني :متابعة المعتدين على أملاك الدولة
103	الفرع الثالث :دعوى تحصيل عائدات ومداخيل الدولة
104	الفرع الرابع :دعوى الحجز
106	الخاتمة
111	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس

التمهيد

الفهرس