



جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة:

د/ حدوش وردية

من إعداد الطالبتين:

- نزلوي حسينة

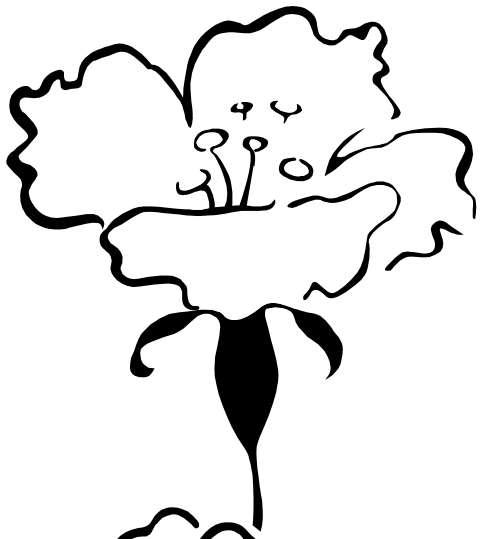
- علوش ليديا

لجنة المناقشة

- د/ نعار فتيحة، أستاذة محاضرة "أ"..... رئيسا
- د/ حدوش وردية، أستاذة محاضرة "أ"..... مشرفا ومقرا
- د/ بومدين سامية، أستاذة محاضرة "أ"..... ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2025/10/15

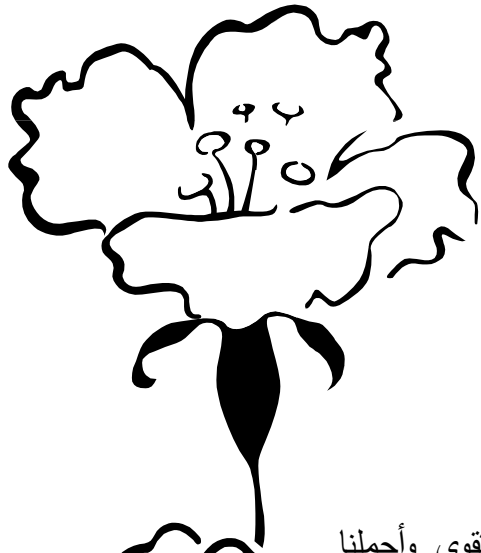
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر و عرفان

الثناء الجميل على الرزاق الجليل، الذي من علينا بنعمة العلم ووفقا للوصول إلى هذا المقام، وما توفيقنا إلا بالله، فالحمد له أولا وأخيرا .
تخوننا الكلمات كي نخط ولو بعض العبارات لأستاذتنا المشرفة "حدوش وردية" والتي أبدا لن تكفينا هذه الأسطر للتعبير عن مدى امتناننا وشكرنا الجزيل لها على كل ما قدمته لنا من مجهود لإكمال هذا العمل، فدمت شامخة بعملك ونبيل أخلاقك.
تشكر عائلتين الكريمتين والللتان وفرتا لنا الجو الملائم والدعم المعنوي والمادي.
جزيل الشكر والعرفان إلى كل من علمنا حرفا ... أساتذتنا الأفاضل من الإبتدائي إلى الجامعة .

* حسينة وليدية * 



إهداء

الحمد لله الذي أعاننا بالعلم وزيننا بالعلم وأكرمنا بالتقوى وأجملنا بالعافية.

أما بعد أتقدم بإهداء عملي إلى:

كل من يؤمن بأن دروب العلم وعرة وبأن الحقيقة بنت البحث والنفس المصرية، وبأن الورود بدون أشواك لا يمكن أن تكون إلى مجرد صورة .

إلى من حملتني وهنا على وهن،...وظلت ترقب كل خطوة على درب الحياة "أمي ثم أمي ثم أمي" أطال الله في عمرها.

إلى من علمني ان الحياة إيمان وعمل وصبر إلى رمز الشموخ "أبي" الكريم حفظه الله.

إلى أمي الثانية التي ربنتي عمتي العزيزة "صليحة"، أطال الله في عمرها.

إلى من حملوا الشعلة من بعدي إخوتي وأخواتي سوهيلة، سامية وأولادهن حفظهم الله وإلى أخي علي وزوجته، وإلى الحنون عبد المجيد وكتكوتتي ليزا سدد الله خطاكم

إلى رفيق دربي وقرة عيني من شاركني الفرح والحزن وشاطر في لحظات النجاح والفشل زوجي الكريم "عزالدين"

إلى إبنتي الصغيرة التي قدمت لي كل الجهد والفرح عندما أراها "سيدرا"

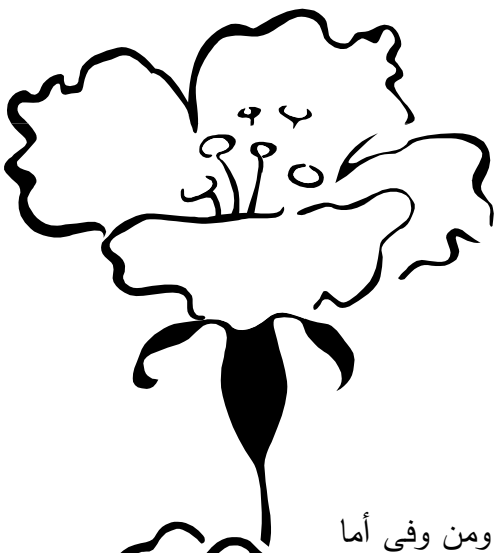
إلى كل عائلة الكريمة "علوش و"شامي" وإلى ابنة عمي صافية وصديقتي شيماء.

إلى وفاء الصداقة والأخوة، وأسطورة الترابط، إلى من شقت معي إعداد المذكرة ورافقتني في كل خطوة من خطواتها زميلتي "حسينة".

إلى كل الأصدقاء والأقارب أهدي هذا العمل وأرجو الله العلي القدير أن يوفقنا لما فيه خيرنا وصلاح أمرنا واستقامة نهجنا إنشاء الله.

* ليدية *





إهداء

الحمد لله والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما

بعد:

الحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية
بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى مهداة إلى روح الوالدين
رحمهما الله.

إلى الراحلة من حياتي، الحاضرة في قلبي وإلى ملاكي في الجنة، إلى
معني الحب وإلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أعلى
الحابيب أمي الحبيبة، أسكن الله فسيح جنانه.

إلى من كلله الله بالهبة والوقار إلى من علمني العطاء بدون إنتظار،
إلى من أحمل إسمه بكل إفتخار أطلب من الله أن يرحمك، وستبقى كلماتك
نجوم أهدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد، والذي العزيز، رحمه الله.

إلى ملائكة رزقن الله بهم لأعرف من خلالهم طعم الحياة الجميلة وهم
الذين غيروا مفاهيم الحب والصداقة والسند في حياتي إخواني وأخواتي وأولادهن.
إلى رفيقة الدرب التي مهدت لي طريق العلم وشجعتني على المثابرة
والثبات زميلتي " ليدية".

إلى أساتذتي الذين أضاءوا لي طريق العلم والمعرفة، وأرشدوني
بحكمتهم ونبرتهم

أهديكم هذا العمل المتواضع، راجيا من الله تعالى أن يمننا بعونه
وتوفيقه.

* حسينة *



قائمة المختصرات

- ج.ر: جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- ص: صفحة.
- ص ص: من صفحة إلى صفحة
- ط: طبعة
- ق.أ.و: قانون أملاك وطنية
- ق.م.ج: قانون مدني جزائري
- ق.و: قانون الولاية
- ق.ب: قانون البلدية

مقدمة

تحتل الأملاك الوطنية الخاصة أهمية بالغة خاصة في ظل التحديات المرتبطة بتسيير العقار العمومي وتشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة.

كرس المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة في القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية¹.

تشمل مملوكة للدولة ولكنها لا تصنف ضمن الأملاك العامة التي تستخدم في الخدمات العامة أو المرافق العامة قبل الطرق والساحات والدارس، بل هي أراضي وعقارات يمكن للدولة أن تستخدمها لأغراض إقتصادية أو إجتماعية أو حتى أن تمنحها للقطاع الخاص لإستثمارها أو استغلالها تحت ظروف معينة.

تظم الأملاك الوطنية الخاصة أملاك وطنية خاصة تابعة للبلدية وأملاك وطنية تابعة للولاية، أملاك وطنية خاصة تابعة للدولة تخضع الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام القانون العام ففي الجزائر لا تعد موضوعا جديدا لكونها تخضع في تكوينها لآليات تخضع للقانون الخاص تتمثل في الهبات، الوصايا، أملاك شاغرة، والأملاك التي لا صاحب لها، الشراء وآليات إستثنائية أخرى تخضع للقانون العام تتمثل في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حق الشفعة، والجدير بالذكر إن قانون الأملاك الوطنية تميز عن باقي القوانين الأخرى.

الأموال الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية وتملكية للدولة وهذه الأموال تخضع إلى قواعد تسيير تختلف عن تسيير المال العام، ولكل منها دور ومجال.

حيث أن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لقواعد القانون الخاص، وتعتبر قابلة للتصرف فيها، إلا أنها لا تخضع للتقادم أو الحجز، وكذلك إمكانية بيعها أو تأجيرها أو التنازل عنها.

1- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج. عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر.ج. عدد 44، صادر في 3 غشت 2008.

حيث يجوز للدولة التنازل عن الأملاك الوطنية، سواء بالبيع بالمزاد العلني أو بالتراضي، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية اللازمة، وإلغاء تخصيصها إذا كانت مخصصة لمرفق عام.

كما أن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لإدارة أملاك الدولة، والتي تتولى مهام جردها، وحمايتها، وتسييرها واستغلالها والتصرف فيها وفقا للقوانين واللوائح المنظمة والتي سوف نعرضها من خلال دراستنا لهذا الموضوع.

سيتم تناول من خلال هذه المذكرة موضوع إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة لكون الأموال الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية وتملكة للدولة، وهذه الأموال تخضع إلى قواعد تسيير تختلف عن قواعد المال العام.

لذلك نطرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل الأملاك الوطنية الخاصة؟

لمعالجة هذا الموضوع والإحاطة بجوانبه المتعددة ومنه الإجابة على الإشكالية المطروحة، إعتدنا على المنهج التحليلي، ويبرز ذلك من خلال تحليل مختلف المواد القانونية المتعلقة بموضوع الأملاك الوطنية الخاصة، كما إستعنا بالمنهج الوصفي من أجل وصف وتحديد المفاهيم الواردة في البحث.

قسمنا هذه المذكرة إلى فصلين أساسيين، حيث خصصنا (الفصل الأول) لدراسة الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة، أما (الفصل الثاني) فتم التطرق إلى آليات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

الفصل الأول

التطوير الشخصي للقانون الأملاك الوطنية

الأملاك الوطنية الخاصة تعتبر جزءاً أساسياً من موارد الدولة، وهي جزء من الأملاك الوطنية العامة التي يملكها الشعب وهذه الأملاك تعتبر من المصادر الأساسية والتي تساهم في دعم الاقتصاد الوطني وتعزيز إستقلال الدولة (المبحث الأول).

تندرج الأملاك الوطنية الخاصة تحت سيطرة السلطات العامة، وتستخدم بمكوناتها في مختلف الأنشطة الإقتصادية والإجتماعية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

نصت المادة 02 من القانون رقم 90-30¹: "يمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عامة أو خاصة.

وتتكون هذه الأملاك من:

- الأملاك العمومية خاصة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية" (المطلب الأول)، ولأملاك الوطنية الخاصة خصائص تتميز بها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

هي جزء من الأملاك التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية، لكنها تختلف عن الأملاك الوطنية العمومية من حيث طبيعتها ونظامها القانوني. هناك عدة تعريفات للفقهاء حول الأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الأول) أو ما يعرف بأملاك الدومين فتميزها إلى أملاك عامة وأملاك خاصة (الفرع الثاني)، والأملاك العامة عرفها المشرع الجزائري في المادة 12 من قانون رقم 90-30، أما الأملاك الوطنية فهي غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية (الفرع الثالث).

1- المادة 2 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق

الفرع الأول

التعريف الفقهي

اختلفت تعاريف الفقهاء للأموال الوطنية الخاصة إلى:

يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الأملاك الوطنية الخاصة هي المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ، وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة¹، الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع بعامة لأحكام القانون الخاص، أو هي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة مالية وتملكية².

فيرى الفقيه (Decrolet) بأن العبرة من تمييز الأملاك الوطنية تكمن لأحكام في طبيعة المال ذاته وما إذا كان قابلا للتملك الخاص أو غير قابل له لكي يعد مالا عاما أو خاصا، وان المال الذي لا يكون قابلا للتملك بطبيعته هو المخصص لإستعمال الجمهور مباشرة لا المخصص لخدمة مرفق عام³.

لا يختل الفقيه (Barthélemy) عن ديكورك ي عد طبيعة المال وكونه غير قابل للملكية الخاصة إلا أنه لا يرجع في تأصيل نظيرته إلى نصوص القانون المدني بل إلى المنطق والاستدلال العقلي وحده⁴.

ويقول كل من (Jesse Marie Aubry et Robert Decaux-Adbert) أن فكرة التمييز بين الأموال العامة والخاصة التابعة للدولة تكمن في كون وظيفة الأموال الخاصة،

1- مقداد خالد، " الملاك الوطنية الخاصة"، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد الثاني، 1 أبريل 2016، ص ص 46-53.

2- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، الطبعة 2020، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 137.

3- نورين سهام، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، التخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022-2023، ص 6.

4- شيخا إبراهيم عبد العزيز، أصول القانون الإداري ، منشأة العارف، الإسكندرية ، 1986، ص 12.

وظيفة إمتلاكية ومالية، وهي موجهة لأن تجلب للدولة إيرادات وخدمات، وبالتالي إن تسيير هذا الصنف من الأموال لا شكل مرفقا عاما ما دام أن هدفها ، ليس تحقيق المنفعة العامة¹. تعد هذه الأملاك مصدراً هاماً لتمويل ميزانيات الدولة والجماعات المحلية، وتساهم في تنمية الإقتصاد المحلي من خلال استغلالها الأمثل، ومع ذلك يلاحظ وجود تحديات في تسييرها واستغلالها، مما يستدعي ضرورة ترشيد استغلالها وتحسين إدارتها.

الفرع الثاني

التعريف القضائي

بالنظر للمشرع الفرنسي نجده لم يحدد معياراً واضحاً يمكن الاعتماد عليه في تحديد وتمييز الأموال الخاصة، وترك ذلك لكل من القضاء والفقهاء، فإنعكس ذلك على موقف القضاء الفرنسي على مسألة تحديد المال العام، سواء في القضاء الإداري أو العادي، فكان يكتفي بإبراز الصفات المتوفرة في كل حال على حدا دون أن يحدد معيار عاماً يمكن تطبيقه².

توجه القضاء الإداري الفرنسي منذ عام 1947 نحو الأخذ بالتعريف الذي وضعته لجنة تنقيح القانون المدني الفرنسي، التي أوردت في مشروعها تعريف للمال العام يدرج في نطاقه مجموع أموال الجماعات العامة والمؤسسات العامة التي يستعملها الجمهور مباشرة أو المخصصة لمرفق عام إذا كانت الأموال بطبيعتها، أو بمقتضى إعداد خاص قد قصرت كلها أو بصفة أساسية على أغراض المرافق العامة.

وهو الذي أخذ به مجلس الدولة الفرنسي، إعتد عليه في عدة أحكام أصدرها قاضي في الحكم الصادر بتاريخ 19/10/1956 في قضية (SOC libeton) بإعتبار الأرض التابعة للميناء من الأموال العامة بسبب إعدادها خاصاً لخدمة الميناء، كما أقره أيضاً في

1- مقداد خالد، مرجع سابق، ص 46.

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

قراره الصادر بتاريخ 1960/04/22 عن مجلس الدولة وجود مصاطب وتشجير في منطقة القصر الأبيض في الجزائر العاصمة في الصفة العامة على هذه الأموال¹.

الفرع الثالث

التعريف القانوني

عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة في المادة 3 من القانون رقم 08-14 تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون: " تمثل الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"².

من خلال هذه التعاريف نستنتج أن الأملاك الوطنية هي أموال خاصة بالدولة والجماعات المحلية التي تؤدي وظيفة تملكية ومالية³.

تشمل الأملاك الوطنية الخاصة بدورها على تقسيمين هما: الأملاك الوطنية التقليدية(أولا)، والأملاك الوطنية الاستغلالية(ثانيا).

أولا: الأملاك الوطنية التقليدية

يحتوي على قسط كبير من مكونات الأملاك الوطنية ويضم البنايات والأراضي، وبصدد البنايات فإن تحديدها سهل على عكس الأراضي لها مفهوم واسع جدا، بالرجوع إلى أحكام قانون الأملاك الوطنية وبتحديد المادة 18 من القانون رقم 90-30 لم يذكر سوى نوعين من الأراضي ألا وهي :

- الأراضي الفلاحية والرعيّة أو ذات الوجهتين الفلاحية والرعيّة.

1- نوفل علي عبد الله صفي الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 115.

2- المادة 3 من القانون رقم 08-14، يتضمن الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

3- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 136.

- الأراضي الجرداء¹.

لم يحدد القانون رقم 90-30 الجزئيات المتعلقة بهذه الأراضي خاصة الأراضي الجرداء، هل يقصدها أراضي فلاحية غير مغروسة؟ أم لا.

لكن هذا لا يمنع من الرجوع لنصوص القانونية الأخرى لبيان ذلك لاسيما قانون التوجيه العقاري رقم 90-25.

من خلال استقراء نصوص القانون التوجيه العقاري رقم 90-25 يمكن تقسيم الأراضي والعقارات إلى: عقار فلاح، عقار رعي، عقار سياحي، عقار صناعي وكلها تشكل الذمة العقارية والوعاء العقاري للأملاك الوطنية الخاصة².

1- العقار الحضري: يشمل العقار المبني والعقار غير المبني**2- العقار المبني:** تشتمل البنايات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة كل البنايات الإدارية

غير المخصصة للإستعمار المهني، وكذا البنايات ذات الإستعمار السكني، كما تشمل المساكن الوظيفية التي تملكها البلديات، زيادة على الفنادق التي تملكها الدولة والجماعات المحلية³.

3- عقار غير مبني:

هو ذلك العقار المعد للتعمر والمخصص للإنجاز أنسجة حضارية يتم إثباته عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر ويقصد بهذا الأخير أداة التخطيط والتسيير

1- المادة 18 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق

2- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ج.ج عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ج.ج عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

3- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن التهيئة والتعمر، ج.ج.ج عدد 51، صادر في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، يتعلق بالتهيئة والتعمر، ج.ج.ج عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

الحضري المحدد للتوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار الهيئات والتصميمات والضابط للصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹.

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة الاستغلالية

مع تطور تسيير الأملاك الوطنية العمومية الذي لم يعد حبيس تقديم خدمة عامة غير مكلفة فقد ظهرت مرافق جديدة أين أصبحت الدولة تاجرة تخضع لأحكام القانون الخاص ويعود السبب في هذا التغيير إلى كثرة الأعباء العامة، بحث أصبحت الدولة عاجزة عن تلبية كل الحاجيات معادي إلى إنشاء مؤسسات عامة تجارية، أين أصبحت الدولة مطالبة بتحقيق الربح وبالتالي التحول من الإدارة إلى الاستغلال، حيث تتولى المؤسسات العمومية مهمة إستغلال الأملاك العمومية الوطنية الطبيعية ضمن عدة قطاعات سواء المياه، المناجم، المحروقات، الغابات... الخ، وأخضعها لقوانين خاصة بها بشأن كيفية إستغلالها.

فبعد أن كانت الثروات الطبيعية تصنف ضمن الدومين العام الطبيعي إلا انه ومع التطور الحاصل في إقتصاديات الدول ولضرورة دفع عجلة التنمية، تحولت إلى إمكانية إستغلالها وفقا لقواعد السوق إلى أموال إستغلالية.

فخول القانون للمؤسسات العمومية الإقتصادية إمكانية إستغلال وتسيير جزء من الأموال العامة بمفهوم قانون الأموال الوطنية.

تعتبر إذا أموال المؤسسات العمومية الإقتصادية جزء من الأملاك الخاصة للدولة، أين تكون لهذا الأخيرة رأسمالا تأسيسيا لا يجوز التصرف فيه ولا الحجز عليه، أما بالنسبة للأرباح المحققة من إستغلالها فتعتبر بمثابة رأسمال متحرك يمكن إعمال مختلف التصرفات

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج. عدد 26، صادر في 1 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج. عدد 62، صادر في 11 سبتمبر 2005.

عليه وهو ما جاء في نص المادة 4 من الأمر رقم 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها¹.

المطلب الثاني

خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر تتمثل في الممتلكات التي تمتلكها الدولة، وتهدف إلى استغلالها بشكل تجاري أو إنتاجي مباشر، بل هي ملكية تابعة للدولة ولكن لا يتم تخصيصها مباشرة للمصلحة العامة، ويظهر ذلك من خلال الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال من جهة وكيفية ضم الأموال في نطاقها من جهة أخرى، ومن أبرز الخصائص التي تميزت بها الأملاك الوطنية الخاصة، فبينما تتميز الأولى بعدم قابليتها للتقادم والحجز (الفرع الأول)، خاضعة لمبادئ القانون الخاص (الفرع الثاني)، قابليتها للتصرف من قبل الدولة والجماعات المحلية (الفرع الثالث)، خاضعة للحماية القانونية (الفرع الرابع) .

الفرع الأول

عدم قابليتها لتقادم وعدم قابليتها للحجز

تعد الأملاك الوطنية الخاصة جزءا من المال العام الذي تحرص الدولة على حمايته وتنظيم طرق التصرف فيه، ولضمان إستمرارية هذه الحماية، أقر المشرع جملة من المبادئ القانونية من بينها عدم قابلية التقادم وعدم قابلية الحجز، وهما خاصيتان تميزان هذا النوع من الأملاك عن غيرها.

1- المادة 4 من الأمر رقم 01-04 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج.ر.ج. عدد 47، صادر في 22 أوت 2001، المعدل والمتمم بالأمر رقم 01-08 المؤرخ في 28 فبراير 2008، الذي أضاف تعديلات تتعلق بالخصوصية وإعادة الهيكلة، ج.ر.ج. عدد 11، صادر في 2 مارس 2008.

أولاً: خاصية عدم قابلية التقادم

تنص المادة 308 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " لا يسري التقادم على الحقوق التي لا يجوز التصرف فيها"¹.

وهذه هي المادة الأساسية التي يسند إليها في فكرة عدم قابلية بعض الحقوق للتقادم. إذا كان الحق غير قابل للتصرف (مثل الحقوق اللصيقة بالشخص أو المرتبطة بالنظام العام)

التقادم المكسب هو وسيلة قانونية تمكن الحائز حسن النية من إكتساب ملكية الشيء بعد مرور مدة زمنية محددة، إلا أن المشرع إستثنى كل الأملاك من هذه القاعدة حماية لها. مبدأ عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتقادم، بمعنى أن الدولة لا تفقد ملكيتها لها مهما طال زمن وضع اليد عليها من قبل الغير.

ويعتبر هذا المبدأ من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته.

ثانياً: خاصية عدم قابليتها للحجز

نص القانون صراحة على عدم قابلية الحجز للأملاك الوطنية الخاصة، حسب المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري: " لا يجوز الحجز على الأموال التي ينص القانون على عدم جواز التصرف فيها أو عدم جواز حجزها"².

الحجز التنفيذي هو إجراء يسمح للدائنين بالتحصيل على ممتلكات المدين غير أن الأملاك الوطنية الخاص تتمتع بحصانة ضد هذا الإجراء، متى كانت مخصصة للمصلحة العامة، إذا لم تكن مخصصة للنفع العام.

وعلى هذا الأساس، يجب فهم التخصيص المواد من 81 إلى 88 من قانون الأملاك الوطنية 90-30³. والمواد من 83 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في

1- المادة 308 من القانون المدني الجزائري.

2- المادة 636 من القانون المدني الجزائري.

3- المواد من 81 إلى 88 من القانون رقم 90-30، المتضمن الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

16 ديسمبر 2012¹.

على أنه عملية بمقتضاها يضع شخص عام ملكا من أملاكه الخاصة تحت تصرف شخص عام آخر لتمكينه، حسب مفهوم المادة 82 من قانون رقم 90-30 من أداء المهمة المسندة إليه²، وما يعني تخصيص هذا العمل لخدمة مرفق عام، ومن ثمة فإن المال الذي يؤدي هذه الخدمة لا يمكن أن يصبغ إلا بكونه مالا عاما³.

كما يستفاد من مبدأ استمرارية المرفق العام أنه لا يمكن الحجز على الأملاك اللازمة لسيره، ولو كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة

وقد عمدت المواد 17، 18، 19، 20 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم إلى تعداد الأملاك الوطنية التابعة للولاية والبلدية مؤكدة على معيار التخصيص أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها⁴، والتي يجوز التصرف فيها من قبل الدولة والجماعات المحلية على عكس الأموال العمومية التي لا يجوز التصرف فيها، كذلك الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم والمكسب في القانون المدني، ولا يجوز الحجز عليها⁵.

الفرع الثاني

خاضعة لأحكام القانون الخاص

وهو ما تم إقراره بموجب القانون رقم 90-30، فإن الأملاك الوطنية غير الأملاك الوطنية العمومية أي الخاص، فإنها تسعى إلى إقرار أهداف وحاجيات إمتلاكية ومالية، وذلك لكونها موجهة لجلب إيرادات الدولة والجماعات المحلية وأصبحت تحقق أيضا أغراض

1- المواد من 83 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، والذي يحدد شروط

وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر.ج. عدد 69، صادر في 19 ديسمبر 2012.

2- المادة 82 من قانون رقم 90-30، مرجع سابق.

3- أعمر يحيواوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، دار الهدى، الجزائر، 2021، ص ص 58-59.

4- المواد 17، 18، 19، 20، من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

5- المادة 4 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

المنفعة العامة، أي أن تكون موضوع تخصيص للمصلحة العامة كسير المرافق العامة وغيرها من هنا يمكن استخلاص أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية¹.

الفرع الثالث

قابلية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة

نصب المادة 04 فقرة 02 من القانون رقم 90-30 على ما يلي: " تشكل الأملاك الوطنية الخاصة، جميع الأملاك المنقولة والعقارية التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري والتي لا تكتسي طابعا عموميا"².

هذا يعني أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تتمتع بالحماية المطلقة المقررة للأملاك العامة، بل تخضع لنظام القانون الخاص نوعا ما، حيث تكتسي طابعا عموميا، فهي قابلة للتصرف القانوني كالبيع، الايجار، التبادل، التنازل، أو أي تصرف آخر وفقا لشروط معينة يحددها القانون من بينهم المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991: يحدد كفاءات تسيير الأملاك الخاصة الوطنية، ويتمن أحكام تفصيلية بخصوص التصرف في هذه الأملاك³، وأيضا قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن بدوره آليات التنازل عن العقارات التابعة للملاك الخاصة⁴.

رغم قابلية العامة للتصرف، هناك قيود قانونية تفرضها التشريعات مثال:

- الحصول على ترخيص من السلطة المختصة (الوالي، الوزير، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب طبيعة الملك).

1- نورين سهام، مرجع سابق، ص 9.

2- المادة 16 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج.ر.ج. عدد 60، صادر في 24 نوفمبر 1991، ملغى بمرسوم تنفيذي رقم

427-12، مرجع سابق

4- قانون رقم 90-25، يتضمن قانون التوجيه العقاري، مرجع سابق.

- إحترام المنفعة العامة، خاصة عند التنازل.
 - عدم مخالفة التعمير والتنظيم العقاري.
 - إحترام أولوية بعض الجهات في التنازل مثلا الأولوية للمستأجر أو لجهاز الدولة.
- قابلية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة هو تحقيق مجموعة من الأهداف الاقتصادية والاجتماعية والتنمية.

إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، حيث نص قانون الأملاك الوطنية على أن دمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة يكون إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العمومية من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة، وذلك حسب طرق القانون العام أو القانون الخاص بالمقابل أو بالمجان، ومن طرق الخاص نجد التبرعات، الهبات، والوصايا¹.

ومن طرق القانون العام نجد: إمتلاك التركات التي لا وترث لها، الحطام والكنوز ذات القيمة الأثرية، الأموال التي لا صاحب لها.

ومن الطرق الاستثنائية المندرجة ضمن طرق القانون العام هو نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، لكن لا يمكن للإدارة أن تلجأ لهذا الإجراء إلا بعد استنفاد كل الطرق الرضائية (إقتناء، التبادل) خاصة إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة للأفراد أو لفائدتها الخاصة لأن تحقيق فائدة أفراد معينين لا يمكن حصره في المنفعة العامة².

الفرع الرابع

خاضعة للحماية القانونية

الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة هو موضوع يتناول الجوانب القانونية التي تعني بحماية الأملاك التي تملكها الدولة ولكن ليست مخصصة فلاستعمال العام أي ليست

1-حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة 11، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص ص 117-118.

2- نورين سهام، مرجع سابق، ص 10.

من الأملاك العمومية، بل هي من الأملاك الوطنية الخاصة، والتي تخضع لنظام قانوني يختلف عن الأملاك العامة، نظرا للأهمية الكبرى التي تحتلها هذه الأموال باعتبارها ركيزة الدولة في قيامها بوظائفها.

تنقسم هذه الحماية إلى إدارية (أولا)، مدنية (ثانيا)، وجزائية (ثالثا)

أولا: الحماية الإدارية

لقد خص المشرع الأملاك الوطنية بحماية قوية شملت بصورة مطلقة بغض النظر عن نوعها، فجميعها تستفيد من قواعد الحماية¹.

ف نجد الدستور قد أفرد عددا من المواد استهدف من خلالها تأكيد وضمان حماية الأملاك الوطنية، إذ نصت المادة 83 من تعديل دستور 2020 على وجوب حماية الملكية العمومية وهو مواطن²، كما أن قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 نص في المادة 5 المعدلة بالقانون رقم 08-14 على واجب حماية الأملاك الوطنية التي تلزم الإدارة والأفراد معا³، ولكي تتمكن الإدارة من تحقيق هذا الهدف يجب أولا أن تتعرف على أملاكها بواسطة عملية الجرد التي تتمكنها فيها بعد من ضبطها وصيانتها والمحافظة عليها.

تتمثل عملية الجرد في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك الوطنية بشكل يبين حركتها والعناصر المكونة لها، حيث انه إجراء شامل بالنسبة لكل الأملاك الوطنية (العمومية والخاصة، العقارية والمنقولة) باستثناء ما جاء بنص خاص كالأشياء القابلة للإستهلاك بإستعمالها مرة واحدة والبسيطة الثمن⁴، كما لا تخضع للجرد أملاك وزارة الدفاع الوطني نظرا لخصوصية هذا القطاع، وقد أوجب المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية على كل المؤسسات أيا كانت

1- مقداد خالد، مرجع سابق، ص 48.

2- المادة 83 من تعديل دستور 2020 تنص على ما يلي: " يجب على كل مواطن ان يحمي الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية، ويحترم ملكية الغير".

3- المادة 5 من القانون رقم 08-14، يتضمن الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

4- مقداد خالد، مرجع سابق، ص 49.

طبيعتها، إدارية، 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 المرسوم¹.

تملك الإدارة في سبيل المحافظة على الأملاك التي تحوزها وسيلتين هما: الوسيلة القانونية والوسيلة المادية.

1- الوسيلة القانونية:

تتمثل في حق الإدارة في إصدار لوائح تنظيمية المادة 68 من القانون رقم 90-30، وهي عبارة عن لوائح ضبط إداري قصد المحافظة على الملك الوطني والحد من الخطر الذي يهدده، وهي تختلف عن قرار الضبط الإداري التي تستهدف المحافظة على النظام العام²، إذ يقع على عاتق كل إدارة حائزة واجب وضع قواعد تنظيمية وفرض جزاءات على كل مخالفة لما في إطار القوانين الخاصة أو طبق لقواعد المسؤولية المدنية المواد من 134 إلى 140 من القانون المدني³.

2- الوسيلة المادية:

يقع على عاتق كل إدارة مالكة أو مستفيدة من تخصيص ملك من الأملاك الوطنية الخاصة أن تسهر على صيانتها بصفة دورية وذلك بتخصيص جزء من ميزانيتها لهذا الغرض، فقد تتكفل هي بنفسها بالعملية عن طريق أجهزتها أو أنها تلجأ لإلزام عقود إدارية مع أشخاص ومؤسسات أخرى مختصة في إطار التشريع المعمول به المادة 67 من القانون رقم 90-30⁴.

1- المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455، مرجع سابق.

2- المادة 68 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

3- المواد من 134 إلى 140 من القانون المدني، مرجع سابق.

4- المادة 67 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

ثانيا: 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 فيها¹.

إن خضوع التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام قانونية خاصة مقرر أساس لتحقيق الغرض الذي وجد من أجله المالك، وهذا يعتبر قييدا 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.

وتتمثل وسائل الحماية المدنية للأملاك الوطنية في السلطات الممنوحة للإدارة في مواجهة جميع أشكال التعدي عليها، وتتمثل أساسا في حق الإدارة في رفع دعاوي الحيابة والمالية أمام القضاء لوقف الاعتداءات الحاصلة على هذه الأملاك، وذلك عن طريق تجهزتها المؤهلة قانونا².

ثالثا: الحماية الجزائية

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للمال العام بمختلف أنواعه، فكان تدخله بتقرر حماية خاصة له تحفظه من تحفظه من مختلف أشكال التعدي الصادرة من الأفراد أو من الأشخاص (الطبيعية والمعنوية) الحائزة لها بأي صفة كانت وحتى الموظفين وما في حكمهم القائمين بتسييرها والسهر على حفظها وصيانتها، وهذه الحماية تشمل جميع الموال الوطنية (عامة وخاصة)، إلا أنها تتجلى بصورة أوضح في الأملاك التي تكون أكثر عرضة للجمهور كالطرق العامة ومجاري المياه....الخ.

1- المواد 688، 689 من القانون المدني، مرجع سابق.

2- مقداد خالد، " الأملاك الوطنية الخاصة"، مرجع سابق، ص ص 50-51.

وما يجدر التنبيه إليه أن النصوص الجزائية التي تكفر الحماية للمال العام بصفة عامة¹، لم تجمع في تشريع واحد، بل جاءت مبعثرة في مختلف القوانين والمراسيم الخاصة بكل نوع منها، بالإضافة لما تضمنه قانون العقوبات، لاسيما المادة 119 مكرر منه التي تنص على: " يعاقب بالحبس من ستة (6) أهر إلى ثلاث (3) سنوات وبغرامة من 50.000 دج إلى 200.000 دج كل قاض أو موظف أو ضابط عمومي أو كل شخص ممن أشارت إليه المادة 1195 من هذا القانون، تسبب بإهماله الواضح في سرقة أو إختلاف 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"².

كما نصت المادة 87 مكرر فقرة 5 من قانون العقوبات على معاقبة جرائم التخريب التي تطل وسائل المواصلات والنقل والملكيات العمومية، كذلك أشارت المادة 386 من قانون العقوبات إلى معاقبة أفعال التعدي على الملكية العقارية بما فيها الملكية الوطنية، من جهة أخرى نجد المشرع الجزائري قد أورد عدة أحكام جزائية في نصوص خاصة جاءت بعقوبات جد صارمة لردع كل محاولة للمساس بسلامة المال العام بمختلف أشكالها³.

فقد تضمن القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته أحكاما جزائية لمحاربة والإختلاس وتبيد المال العام (بمفهوم واسع)، وإتلافه أو تبيده⁴.

1- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 98.

2- المادة 119 مكرر من قانون العقوبات بالأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966، تم تعديله وتحديثه عدة مرات، احدث تعديل لقانون العقوبات تم بموجب القانون رقم 24-06، الذي صدر في العدد الخير من الجريدة الرسمية رقم 30 سنة 2024، يتضمن هذا التعديل عدة إجراءات جديدة، تسريب المعلومات السرية، إضعاف الروح المعنوية، الاعتداء على الموظفين العموميين.

3- المادة 87 مكرر فقرة 5 والمادة 386 من قانون العقوبات.

4- قانون رقم 06-01 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج.ر.ج. عدد 14، صادر في 8 مارس 2006.

كما نص قانون الثورة الزراعية رقم 71-73 الصادر في 8 نوفمبر 1971 قبل إغائه في مادة 27 على معاقبة أعمال التخريب الموصوفة التي تستهدف عرقلة التنمية العادية لأجهزة الإقتصاد الوطني وتعرضها للخطر¹.

إلى جانب هذه النصوص نظيف تلك المتعلقة بتنظيم الأملاك الغابية والمياه والطرق العمومية وكذا الموانئ والمطارات ومختلف قطاعات الإقتصاد الوطني.

وقد نصت المادة 137 من القانون رقم 90-30 المعدلة بالمادة 39 من القانون رقم 08-14 على ما يلي: " 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 الإقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون"².

هذه بعض الأمثلة على النصوص الجنائية التي تعاقب على مختلف أشكال التعدي على الأملاك الوطنية التي تشمل كما سبقنا الإشارة إليه أعلاه، الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، وقد إقتصرننا في هذا المجال على إعطاء بعض الأمثلة فقط، لأن المجال لا يسعنا الغوص في الموضوع، نظرا لإتساعه ولكونه أيضا مجالا من مجالات القانون الجنائي بصفة عامة والقانون الخاص بالجرائم الاقتصادية بصفة خاصة³.

1- قانون رقم 71-73 مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، - ميثاق الثورة الزراعية، ج.ج.ج. عدد 30، صادر في 30 نوفمبر 1971. (ملغى)

2- المادة 137 من القانون رقم 90-30 المعدلة بالمادة 39 من القانون رقم 08-14.

3- مسعود شيهوب، المبادئ العامة الإدارية، نظرية الإختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، 2009، ص 256.

المبحث الثاني

مكونات الأملاك الوطنية الخاصة

الأملاك الوطنية الخاصة هي كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية وذلك حسب المادة 3 من قانون رقم 90-30¹.

يتم حصر الأملاك الوطنية الخاصة إلى أملاك تابعة للدولة والولاية والبلدية وفقا لقانون الأملاك الوطنية المتعلق بتحديد الأملاك العقارية على:

- العقارات مختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها.
- الأملاك الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية كحق الانتفاع والاستغلال وحق السكن.... الخ
- جميع المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.
- الأملاك العقارية التي تم إلغاؤها من الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها، أي لم تعود من تصنيفات الأملاك العامة (المطلب الأول).

حيث تكون الأملاك الوطنية الخاصة بعدة وسائل قانونية وإدارية، وتعد هذه الأملاك جزءا من الأملاك العامة التي لا تكون مخصصة للإستعمال العام أو لمرفق عام لكنها تابعة للدولة أو الجماعات المحلية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

أنواع الأملاك الوطنية الخاصة

يضم الملك الوطني الخاص عدة أملاك وعدة تصنيفات ممكنة لهاته الأملاك، حيث تتبع التصنيف المتبنى في قانون الأملاك الوطنية الذي يعتمد على الشخص العمومي صاحب الملكية أي الملك الخاص للدولة، الملك الخاص للولاية، والملك الخاص للبلدية.

1- المادة 3 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية الخاصة، مرجع سابق.

تقسيم الأملاك الوطنية الخاصة وبين الدولة وهيئاتها المحلية يكون على هذا المنوال أملاك خاصة الدولة (الفرع الأول)، أملاك خاصة للولاية (الفرع الثاني)، وأملاك خاصة للبلدية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

أملاك خاصة الدولة

شملت المادة 18 من القانون رقم 08-14 الأملاك الوطنية التابعة للدولة على ما يلي: " - جميع البيانات والراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك.

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

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

- الأراضي المخصصة لوزارة الدفاع الوطنية التي تمثل وسائل الدعم.

- الأمتعة المنقولة، والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة، وإدارتها مصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها.

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

- الأملاك التي عود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز¹.

1- المادة 18 من القانون رقم 08-14، المتضمن الأملاك الوطنية الخاصة، مرجع سابق.

- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا
- الحقوق والقيم المنقولة التي إقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابلة قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في المادة 49 أدناه.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.
- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة وفي تكوين الشركات المختلطة الاقتصاد وفق للقانون¹.
- تبعا للمادة 12 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم والمادة 39 من نفس القانون، الملك الخاص للدولة يضم أيضا ما يلي:
- إسترداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي إنتزعتها الغير أو إحتجزتها أو شغلها بدون حق ولا سند.
- إنتقال الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تم تهيئتها خاصة.
- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي تدخل ضمن الأملاك العمومية للدولة في الأملاك الوطنية الخاصة².

الفرع الثاني

أملاك خاصة للولاية

- نصت المادة 19 من القانون رقم 08-14 المتضمن الأملاك الوطنية، على الأملاك الخاصة التابعة للولاية خصوص على ما يأتي: " - جميع البنايات والأراضي غير المصنفة

1- المادة 18 من القانون رقم 08-14، المتضمن الأملاك الوطنية الخاصة، مرجع سابق.

2- أسمان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، شعبة الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014-2015، ص 26.

في الأملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.

- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي إقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي إقتنتها أو أنجزتها الولاية.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.
- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تفتنيه الولاية بأموالها الخاصة.
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال والشروط والتي ينص عليها القانون.

- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية، التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها إيلولة الملكية التامة.
- الأملاك التي أُلفي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها.

- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي¹.

الفرع الثالث

أملاك خاصة للبلدية

- تعتبر أملاك خاصة للبلدية وفقا للمادة 20 من قانون الأملاك الوطنية رقم 08-14 على ما يلي: " - جميع البيانات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية، وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.

1- المادة 19 من القانون رقم 08-14، المتضمن الأملاك الوطنية الخاصة، مرجع سابق.

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي إقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- العقارات والمحلات ذات الإستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون.
- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون التابعة للبلدية والعائدة إليها.
- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي نتازل عنها كل منها للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة.
- الأملاك المنقولة والعتاد الذي إقتنت البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة.
- الحقوق والقيم المنقولة التي إقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي¹.

المطلب الثاني

وسائل تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

الدولة على غرار الأفراد تكتسب الأملاك العقارية بوسائل القانون الخاص كالعقد، التبرع، الحيازة والتقدم.....، وهذا على الاعتبار أنها تمارس حق ملكية مدنية على هذه الأملاك، غير أن ذلك يستتبع التطبيق الكلي لأحكام القانون الخاص، لأن كل عملة تقوم بها الدولة في هذا المجال تتميز بشكليات وإجراءات، وتمر بمراحل خاصة نظرا لطابع السلطة العامة الذي يميز الدولة الأمر الذي يجعلها خاضعة لأحكام القانون العام في كثير من النقاط.

1- المادة 20 من القانون رقم 08-14، المتضمن الأملاك الوطنية الخاصة، مرجع سابق.

لا تكتسب الدولة الأملاك العقارية بوسائل القانون الخاص فقط، واعتبار من أنها شخص معنوي يتمتع بالسلطة العامة، فهي تحظى بوسائل قانونية أخرى حكرا عليها دون سواها، ولقد إعتبر المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، كل من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والشفعة من الطرق الاستثنائية التي تكتسب بها الدولة الملكية الوطنية الخاصة¹.

سندرس في هذا المطلب وسائل خاضعة للقانون الخاص في (الفرع الأول)، ووسائل خاضعة للقانون العام في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

وسائل خاضعة للقانون الخاص

نصت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية على ما يلي: " تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، وتتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي يضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب.

- ويتم إقتناء الملاك التي يجب أن ترد في الأملاك الوطنية بعقد قانوني والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:

- طرق الإقتناء التي تخضع للقانون الخاص: العقد، والتبرع، التبادل، والتقادم والحيازة..².

أولا: الشراء والتبادل

يعتبر العقد من أهم الوسائل القانونية التي تكتسب بها الملكية العقارية بصفة عامة، ومن العقود التي تبرمها الدولة في هذا المجال، عقود الشراء وتبادل العقارات بمختلف أنواعها.

1- أحمد رحال، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90-30، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 241.

2- المادة 26 من القانون رقم 90-30، المتضمن الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

1- عقد الشراء:

الشراء إتفاق على نقل ملكية عقار من يد إلى يد، وعقد الشراء كما عرفه الأستاذ السنهوري: " عقد ملزم الجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر، ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل ذلك ثمننا نقدياً".

أما المشرع الجزائري فقد عرف البيع، وبالمقابل الشراء في المادة 351 من القانون المدني الجزائري إذ جاء فيما يلي: " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي"¹.

نستنتج عقد الرأ العقاري، بأنه: عقد يلتزم بمقتضاه المتري، وفي هذه الحالة هو الدولة، بدفع ثمن مقابل نقدي للبائع الذي يلتزم بنقل ملكية عقاره له².

2- التبادل:

إعتبر قانون الأملاك الوطنية التبادل وسيلة قانونية تخضع في احكامها إلى قواعد القانون الخاص، نصت المادة 413 من ق.م.ج على أن المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل الآخر على سبيل التبادل ملكية مار غير النقود³، نصت الفقرة الأولى من المادة 92 من ق.أ.و 30-90 على التبادل بين الدولة من جهة والمجموعات العمومية الإقليمية من جهة ثانية، والتي جاء فيها ما يلي: " يتم التبادل الملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم"⁴.

حيث أن الدولة سوف تخسر أحد أملاكها إلا أنها من جهة أخرى ستحصل على ملك جديد يمكن أن يختلف بكثير عن مقابله.

1- المادة 351 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

2- أحمد رحال، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 30-90، مرجع سابق، ص ص 70-71.

3- المادة 413 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

4- المادة 92 من القانون رقم 30-90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

أما الشكل الآخر للتبادل هو تبادل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص أو الأفراد، وفي هذه الحالة نجد أن العملية تخضع لقواعد وأحكام القانون المدني كشرعية عامة، لأن الدولة هنا تتعامل وتتصرف في أملاكها وهي في منزلة الأفراد تماما ومتساوية في ذلك معهم¹.

ثانيا: الحيابة والتقادم

من بين أهم الطرق التي تتكون بها أملاك الدولة العقارية الخاصة وتتعزز بها ملكيتها العقارية، طبقا لما جاء في المادة 26 من ق.أ.و 90-30، نجد الحيابة والتقادم.

1- الحيابة:

أعتبر المشرع الجزائري الحيابة سببا من أسباب كسب الملكية بموجب القانون المدني إذ نظمها في المواد 808 إلى 334 دون تعريفها، حيث إجتهد الفقه في تعريف الحيابة على أنها: وضع مادي يتمثل السلطة الفعلية التي يمارسها الحائز بصفة مباشرة أو غير مباشرة على العقار والتي تظهر بمظهر المالك.

كما عرفها البعض بأنها سلطة فعلية أو واقعية يباشرها الحائز على شيء، بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر، وهذه السلطة الفعلية في قد تكون مستندة إلى حل يعترف به القانون. وقد عرفها البعض الآخر على أنها وضع مادي يسيطر به الشخص سيطرة فعلية على شيء أو حق، وعرفت كذلك على أنها سيطرة فعلية لشخص على حق، عن طريق قيام هذا الأخير بأعمال مادية يقتصبها مضمون هذا الحق².

بمعنى الحيابة هي إمتلاك شخص لشيء مادي، كالأرض أو العقار أو العربة أو غيرها، وتتمثل في قيام الشخص بتصرفات مادية متصلة بالشيء المملوك للتحكم فيه وإدارته

1- أحمد رحال، مرجع سابق، ص 77.

2- فراحي كوثر، الحيابة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 6، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، ص ص 51-72، ص 54.

بالإضافة أن الحياة لا يمكن أن تعتبر صحيحة وقانونية إلا إذا اشتملت عنصرين أولهما الركن المادي الذي يعتبر مجموعة من الأعمال التي يباشرها صاحب الحق على الشيء أو إستعماله أو الإنتفاع به، ثانيهما الركن المعنوي بأنه النية أو القصد بأن يقوم الحائز بالأعمال المادية بقصد إستعمال الحق الذي يريد حيازته، المادة 824 ق.م.ج.

2- التقادم:

وعليه وبسبب إستحالة معرفة نية الشخص الطبيعي الممثل للشخص المعنوي، فإن أحكام التقادم المكسب القصير المدة، تستبعد ولا تطبق على الدولة ويبقى لهذه الأخيرة إلا أحكام التقادم المكسب الطويل المدة لإكتساب الملكية العقارية، وهذه المدة إما 15 سنة طبقا لما جاء في المادة 827 ق.م.ج، وإما تكون 33 سنة المادة 829 من ق.م.ج¹.

بالإضافة إلى وسائل أخرى نصت عليها المادة 39 المعدلة والمتممة من ق.أ.و إذا جاء فيما ما يلي: " يمكن ان تشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أعلاه ما يلي:

- الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع اfdاري،
- أيلولة الأملاك الشاغرة، الأملاك التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها إلى الدولة.
- أيلولة حطام السفن والكنوز والأشياء الآتية من الحفريات والإكتشافات إلى الدولة،
- إلغاء التخصيص بعض الأملاك الوطنية العمومية وإلغاء تصنيفها ما عدا حقوق المالكين المجاورين للأملاك الوطنية العمومية،
- إسترداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي إنتزعتها الغير أو إحتجزتها أو شغلها بدون حق أو سند،
- إنتقال الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية ريثما يتم تهيئتها خاصة،

1- المواد 824، 827، 829 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة؟ لأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية في الأملاك الخاصة.
- أيلولة الأملاك، والحقوق، والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي إقتنتها الولاية أو مصالحتها نهائيا¹.

جعل المشرع الجزائري كل من الأملاك الشاغرة، الأملاك التي لا صاحب لها وكذا التركات التي لا وارث لها، سواء التي تخطى عنها أصحابها أو التي تنازلوا عنها، كلها تؤول إلى الدولة لتدخل ضمن رصيدها العقاري كمالك خاص، لكن ذلك لا يكون بقوة القانون بل يجب إتباع إجراءات معينة في ذلك.

الفرع الثاني

وسائل خاضعة للقانون العام

فبحسب المادة 26 من ق.أ.و المذكورة أعلاه، حيث نصت على طرق استثنائيان لا يخضعان إلى القانون الخاص وإنما يخضعان إلى القانون العام، تتمثلان نزع الملكية والشفعة الإدارية.

1- نزع الملكية:

إن نزع الملكية للمنفعة العامة يعد وفقا لأحكام 677 من ق.أ.و ، والمادة 2 فقرة 2 من القانون رقم 91-11 طريقة استثنائية لإكتساب الحقوق والأملاك العقارية، فتتص المادة 2 على أنه: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت

1- المادة 39 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

وأعمال ذات منفعة عمومية¹.

نظم المشرع الجزائري عملية نزع الملكية ومختلف الإجراءات المنتجة لها بمقتضى الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976 الملغى بالقانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والمرسوم التنفيذي له رقم 93-186 بتاريخ 27 جوان 1993².

نصت المادة 3 من القانون رقم 91-11³ على الإجراءات العادية لنزع الملكية

وتتمثل:

- التحقيق في المنفعة العمومية، المادة 4 من نفس القانون.
 - قرار التصريح بالمنفعة العمومية، المواد 10-11 من قانون رقم 91-11.
 - تحديد قائمة الأملاك والحقوق العقارية، المادة 12 من مرسوم رقم 93-186.
 - تقدير تقييم الأملاك والحقوق العقارية المادة 22 من قانون رقم 91-11.
 - القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك المادة 36 من مرسوم رقم 93-186، مواد 31 - 34 نفس المرسوم.
 - القرار الإداري الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة المادة 29 من قانون رقم 91-11.
- بالإضافة إلى هذه الإجراءات هناك حالات غير عادية أي حالات إستثنائية لنزع الملكية وتتمثل في:

1- حالة العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني (المادة 12 من قانون رقم 91-11).

1- المادة 02 من القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج. عدد 21، صادر في 27 أبريل 1991، المعدل والمتمم إلى غاية 13-08 في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014.

2- المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 جويلية 1993، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج. عدد 51، صادر في 01 غشت 1993، معدل ومتمم

3- المواد 3-4-10-11-22-28-29 من القانون رقم 91-11، مرجع سابق

2- حالة الضرورة (المادة 28 من قانون رقم 91-11)¹.

3- منح الشروع (بموجب المرسوم رقم 05-248)².

2- الشفعة الإدارية:

طبقا لما ورد في المادة 794 ق.م.ج، فالشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها³. من خلال التعريف، نجد أن الشفعة لا تغدو أن تكون سوى مكنة، أو إمكانية، أو سلطة منحها القانون للشفيع للحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن شروط معينة، وبالتالي فهي وسيلة قانونية لإكتساب الملكية العقارية، ذلك لكونها تضرب بمبدأ الرضائية في التصرفات، عرض الحائط باعتبار أنها تكون جبرا عن البائع والمشتري، وهو ما أكده قانون الأملاك الوطنية 90-30 في المادة 26.

• البيوع التي لا يجوز الأخذ فيها بالشفعة حسب نص المادة 798 ق.م.ج والتي تنص على : " لا شفعة:

- إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون

- إذا وقع البيع بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين، أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثالثة،

- إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلتحق بمحل عبادة"⁴.

• الأشخاص الذين لهم الحق في الأخذ بالشفعة في القانون المدني الجزائري: يثبت حق الأخذ بالشفعة في القانون المدني الجزائري لما جاء في المادة 795 المذكورة:

1- مواد 12، 34، 34، 36 من مرسوم تنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

2- المرسوم التنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 يوليو 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993 الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج. عدد 48، صادر 10 يوليو 2005.

3- المادة 794 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

4- المادة 798 من القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه.

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.
- للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.
- أصحاب حق الانتفاع إذ بيعت الرقبة كلها أو بعضها¹.

يستمد حق الدولة في الأخذ بالشفعة، بالإضافة إلى قانون الأملاك الوطنية رقم 30-90، من قوانين متعددة منها القانون رقم 87-19 الذي يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وكذا قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 وكذا قانون التسجيل، وتختلف مرتبة الدولة في الأخذ بالشفعة طبقا لطبيعة العقار، فإذا كانت الشفعة منصبة على الراضي الفلاحية، فإن ترتيب الدولة يكون وفقا للترتيب الذي جاء به المادة 795 من ق.م.ج.

أما إذا كانت الشفعة ستمارس على عقار ينتمي إلى الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير، ولتفادي أي مضاربة في الأثمان على هذه الأراضي فإن ترتب الدولة في الأخذ بالشفعة سواء كانت صاحبة حق انتفاع أو مالكة للرقبة، فإن ترتيبها سيكون سابق للترتيب الذي جاءت المادة 795 المذكورة أعلاه، ويكون الترتيب في هذه الحالة كما يلي: الدولة، لمالك الرقبة في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، لصاحب حق الانتفاع إذ بيعت الرقبة كلها أو بعضها².

1- المادة 795 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

2- أحمد رحال، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 30-90، مرجع سابق، ص 223.

الفصل الثاني

إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة

النظام الإداري في أي دولة مهما كان نوعها، يُبنى على أجهزة وإدارات مركزية وأخرى لا مركزية، أي موجودة على مستوى القاعدة.

كل إدارة تقوم على مجموعة من المصالح تمثل تنظيما إداريا وهيكلها، وتعمل هذه الإدارة إلى تنسيق العمل بين مختلف هيئاتها سواء المركزية أو لا مركزية، وعليه فالتنظيم الإداري في الجزائر كما هو الشأن في مختلف دول العالم على وجود إدارة مركزية إلى جانب إدارة أخرى لا مركزية، الأملاك الوطنية الخاصة هي التي تؤدي وظيفة مالية وتملكية، وتخضع هذه الأملاك إلى مبدأ الإقليمية أي أن ملكية الأملاك الوطنية الخاصة تعود للأشخاص المعنوية العامة ذات الإقليم دون سواه، ومن الجانب الإداري تخضع الأملاك الوطنية الخاصة للقواعد السارية مفعولها على تنظيم وتسيير الجماعات والمصالح، والهيئات المالكة أو الحائزة(المبحث الأول)، ويتم اكتساب الأملاك الوطنية بطرق قانونية المعمول بها، حيث تخضع لقواعد تسيير تختلف عن قواعد تسيير المال العام، فطرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة تقترب نوعا ما من طرق تسيير الأفراد لأموالهم(المبحث الثاني).

المبحث الأول

الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

- تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيها في وقت واحد لما يأتي:
- للأحكام الواردة في قانون الأملاك الوطنية.
 - للقوانين والتنظيمات التي توجه أو تخصص هذه الأملاك لأهداف وأغراض التقدم الاقتصادي والاجتماعي والثقافي، وكذلك التشريع الخاص بهذا الشأن.
 - القوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص التي تلتزم بها الدولة والجماعات الإقليمية.
 - القواعد العسكرية مفعولها على تنظيم وتسيير الجماعات والهيئات المالكة أو الحائزة¹.
- ويفهم من هذا التطبيق الوارد لهذه المادة **80** من قانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المتعلق بالأملاك الوطنية المحددة لمصادر تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، أن أحكام القانون الخاص هي القانون الأساسي الحاكم لإدارة وتسيير هذه الأملاك ما لم يرد بشأنه نص من المصادر الأخرى (المطلب الأول)
- يخول تسيير الأملاك الوطنية لمديريات الدولة ومصالح الدولة الحائزة لهذه الأموال والمجالس الشعبية المحلية.
- فالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، تديرها هيكل إدارية غير تلك تناط بها المسؤولية إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية ونقصد بها التابعة للولاية والبلدية (المطلب الثاني).

1- المادة 80 من قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

المطلب الأول

إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

الأملاك الخاصة التابعة للولاية هي الأملاك التي تقع ضمن إقليم الولاية، وتكلف الولاية بمختلف هياكلها بإدارتها وتسييرها، وأهم الهيئات الإدارية المكلفة بإدارة الأملاك التابعة للولاية، حيث يتوزع الاختصاص بين الهيئتين في مجال الإدارة وتوزيعا يتناسب مع طبيعة كل هيئة، المتمثلة في المجلس الشعبي الولائي في (الفرع الأول) والوالي في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المجلس الشعبي الولائي

المجلس الشعبي الولائي هو جهاز المداولة في الولاية، ويعتبر الأسلوب الأمثل في القيادة الجماعية والصورة الحقيقية التي بموجبها يمارس سكان الإقليم حقهم في تسيير شؤونهم¹، عبارة عن هيئة المداولة في الولاية ومجلس يتم انتخابه لمدة خمسة (05) سنوات، يعقد أربع دورات عادية في السنة مدة كل دورة منها خمسة عشر 15 يوما على الأكثر، ويمكن تمديدها عند الاقتضاء بقرار من أغلبية أعضائه لمدة لا تتجاوز سبعة أيام أو بطلب من الوالي، وتتعدّد هذه الدورات خلال أشهر مارس، يونيو، سبتمبر وديسمبر، ويمكن أن يعقد دورة استثنائية، وينتخب الرئيس من بين الأعضاء يقوم الرئيس بإرسال الاستدعاء لاجتماعات المجلس الشعبي الولائي مع إشعار الوالي بذلك.

يعالج المجلس الشعبي الولائي جميع الشؤون التابعة للاختصاص عن طريق المداولة.

يقوم المجلس الشعبي الولائي الآراء التي تقتضيها القوانين والتنظيمات، كما يمكنه أن يقدم الاقتراحات أو الملاحظات الخاصة بشؤون الولاية التي يرسلها الوالي للوزير المختص مرفقة برأيه في أجل أقصاه 30 يوما.

1- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 165.

تشمل اختصاص المجلس الشعبي الولائي بصفة عامة أعمال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وهيئة إقليم الولاية وحماية البيئة وترقية حصائلها النوعية¹.

أولاً: تشكيلة المجلس

يتشكل المجلس الشعبي الولائي من مجموعة من المنتخبين، حيث يتم اختيارهم من قبل سكان الولاية بكاملها، من بين المرشحين بموجب أسلوب الاقتراع العام السري، لمدة خمس سنوات كاملة حسب المادة 65 من القانون العضوي 10-16².

ويختلف عدد أعضاء المجلس من مجلس ولائي إلى آخر، وذلك حسب التعداد السكاني لكل ولاية، حسب المادة 82 من القانون العضوي 10-16 المتعلق بالانتخابات المعدل و المتمم³.

ثانياً: رئيس المجلس

يتم اختيار رئيس المجلس الشعبي الولائي حسب نص المادة 59 من قانون الولاية على ما يلي: "ينتخب المجلس الشعبي الولائي رئيساً من بين أعضائه للعهد الانتخابية. يقدم المترشح لانتخاب رئيس المجلس الولائي من القائمة الحائزة الأغلبية المطلقة للمقاعد.

في حالة عدم حصول أي قائمة على الأغلبية المطلقة للمقاعد، يمكن القائمتين الحائزتين خمسة وثلاثين في المائة (35%) على الأقل من المقاعد تقديم مرشح. وفي حالة عدم حصول أي قائمة على خمسة وثلاثين في المائة على الأقل، يمكن جميع القوائم تقديم مرشح عنها.

1- الموقع الرسمي لولاية المدية / htm.wilaya.medea.dz المجلس-الشعبي- الولائي/ تعريف المجلس- الشعبي الولائي.

2- المادة 65 من القانون العضوي رقم 10-16 المؤرخ في 25 أوت 2016، المتعلق بنظام الانتخابات في الجزائر المعدل والمتمم، هو الإطار القانوني الذي ينظم العملية الانتخابية في البلاد، ويهدف إلى ضمان نزاهتها وشفافيتها وتعزيز الديمقراطية.

3- المادة 82 من القانون العضوي 10-16 المتعلق بالانتخابات، مرجع سابق.

يكون الانتخاب سرياً، ويعلن رئيساً للمجلس الشعبي الولائي المرشح الذي تحصل على الأغلبية المطلقة للأصوات.

وإذا لم يحصل أي مترشح على الأغلبية المطلقة للأصوات، يجري دور ثانٍ بين المترشحين الحائزين المرتبتين الأولى والثانية، ويُعلن فائزاً المترشح المتحصل على أغلبية الأصوات.

في حالة تساوي الأصوات المحصل عليها، يُعلن فائزاً المرشح الأكبر سناً.¹

رئيس المجلس الشعبي الولائي فإنه يُنتخب من بين أعضاء المجلس كلهم، وذلك باعتماد أسلوب الاقتراع السري وبالأغلبية المطلقة، فإذا لم يحصل أي مرشح على الأغلبية المطلقة في الدور الأول تجري دورة ثانية يكتفي فيها بالأغلبية النسبية، وفي حالة تساوي الأصوات تسند رئاسة المجلس لأكثر الأعضاء سناً، وتكون رئاسة المجلس لفترة انتخابية كلها.

ثالثاً: تسيير المجلس

لتسيير المجلس الشعبي الولائي يعقد أربع دورات يجري خلالها مداورات، لبحث القضايا المعروضة عليه ودراستها، ويشكل لجان مختصة لتتكفل بالمواضيع المطروحة عليه وهل اللجان الدائمة ويشكل أيضاً لجان مؤقتة، لبحث قضايا طارئة أو التحقيق في مسألة معينة تخص قضية في الولاية.

1-الدورات:

يعقد المجلس الشعبي الولائي أربع دورات عادية خلال السنة مدة كل دورة 15 يوماً على الأكثر يجوز تمديدها بقرار من أغلبية الأعضاء أو بطلب من الوالي، وذلك لمدة لا تتجاوز سبعة أيام وتعقد هذه الدورات خلال أشهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر.²

1- المادة 59 من القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر.ج. عدد 12، صادر في 29 فبراير 2012.

2- المادة 11 من نفس القانون.

ويمكن للمجلس الشعبي الولائي أيضا أن يعقد دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو ثلث أعضائه أو بطلب من الوالي¹، ولا تصح اجتماعات المجلس إلا إذا حضرها أغلبية الأعضاء.

2-المداولات:

يجري المجلس الشعبي الولائي خلال دوراته مداولات على إحدى صلاحياته ويصادق فيها المجلس على الملفات المعروضة عليه بأغلبية أصوات الحاضرين، وفي حالة التساوي يرجع صوت الرئيس²، والمداولات التي يجريها المجلس الشعبي الولائي تتخذ شكلا رباعيا كالآتي:

أ-المصادقة الضمنية: الأصل في مداولات المجلس هي الموافقة الضمنية نصت على ذلك المادة 49 من قانون الولاية بقرارها: "تنفذ مداولات المجلس الشعبي الولائي بحكم القانون فور قيام الوالي بنشرها وتبليغها إلى المعنيين في أجل لا يتعدى 15 يوما..."³

ب-المصادقة الضمنية: هناك مداولات يجريها المجلس الشعبي الولائي، لا تنفذ إلا بعد الموافقة الصريحة عليها وهي المداولات التي تتناول المواضيع الآتية حسب نص المادة 50 من قانون الولاية:

- الميزانيات والحسابات.

- إحداث مصالح ومؤسسات عمومية ولائية.⁴

ج-البطلان المطلق: ذكرت المادة 51 من قانون الولاية حالات تبطل فيها المداولة وهي:

- المداولة التي تخرق القانون أو التنظيم.
- مداولة المجلس التي تتناول مسألة خارجة عن اختصاصه.
- المداولات التي تتم خارج الاجتماعات القانونية للمجلس.

1- المادة 12 من قانون لولاية.

2- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص167.

3- المادة 49 من قانون الولاية.

4- المادة 50 من قانون الولاية.

وتبطل مداولة المجلس الشعبي الولائي بقرار مسبب من وزير الداخلية¹.

د- **البطلان النسبي**: حسب المادة 52 من قانون الولاية فإن المداولات تكون قابلة للإلغاء إذا شارك فيها أعضاء المجلس الولائي المعنيين بالقضية موضوع المداولة، باسمهم الشخصي أو وكلاء وهذا الإلغاء النسبي لا يتم بصفة آلية ولا بحكم القانون بل يرفع إلى السلطة المركزية، إما بطلب من الوالي أو من الناخب أو دافع الضريبة².

هـ- **اللجان**: يكون المجلس من بين أعضائه لجان دائمة ولجان مؤقتة حسب الحاجة لدراسة القضايا التي تهم الولاية، فبالنسبة للجان الدائمة يشكل المجلس ثلاث لجان دائمة هي:

- لجنة الاقتصاد والمالية.

- لجنة التهيئة العمرانية والتجهيز

- لجنة الشؤون الاجتماعية والثقافية.

أما اللجان المؤقتة فنتولى القيام بمهمة محددة يحددها المجلس لها، مثلا للتحقيق في القضايا المرتبطة بتسيير الولاية وتمييتها³.

رابعاً: اختصاصات المجلس

صلاحيات المجلس الشعبي الولائي كثيرة ومتعددة في شتى المجالات، بجميع أعمال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وتهيئة إقليم الولاية وحماية البيئة وخاصة في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة له.

يمارس المجلس الشعبي الولائي اختصاصاته في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، بناء على نص المادة 55 من قانون الولاية عن طريق المداولة، وتشمل مجالي التكوين والرقابة ونتناولهما كما يلي:

1- المادة 51 من قانون الولاية.

2- المادة 52 من قانون الولاية.

3- المادة 22 و 57 من قانون الولاية.

1- في مجال التكوين: تتمثل اختصاصات المجلس الشعبي الولائي في مجال تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، في إنشاء المؤسسات العمومية الولائية والتي تأخذ إما شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وهذا ما نصت عليه المادة 127 من قانون الولاية بقولها: "تأخذ المؤسسة الولائية العمومية شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري حسب الهدف المنشود، وهذه المؤسسات تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي".¹

تتشأ الولاية من أجل تسيير مصالحها العمومية وإنشاء هذه المؤسسات يخضع للرقابة الوصائية، التي تمارسها وزارة الداخلية حيث تنص المادة 56 من قانون الولاية على: "لا تنفذ مداورات المجلس الشعبي الولائي التي تتناول المواضيع التالية إلا بعد المصادقة الصريحة عليه.

- الميزانيات والحسابات.

- إحداث مصالح ومؤسسات عمومية ولائية".²

ويمكن لرئيس المجلس الشعبي الولائي باسم الولاية أن يطعن لدى الجهات القضائية المختصة في هذا الشأن في كل قرار صادر عن وزير الداخلية، يرفض المصادقة على هذه المداورات.³

وللمجلس الشعبي الولائي سلطة تقرير النفقات التي يقدمها على سبيل الاستثمار في شكل مساهمات في رأسمال الشركة العمومية الاقتصادية المحلية، في إطار المخطط الولائي المنصوص عليها في المادة 60 من ق.و.

كما يمكن للمجلس الشعبي الولائي بناء على نص المادة 80 من قانون الولاية وبهدف تشجيع حركة التعاون البلدية في ميدان السكن أن يقوم بالأعمال التالية:

1- المادة 127 من قانون الولاية.

2- المادة 56 من نفس القانون.

3- المادة 54 من نفس القانون.

- دعم إنشاء المؤسسات وشركات البناء العقاري.
 - المبادرة أو المشاركة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار.
 - وتعود للمجلس أيضا سلطة قبول الهيئات والوصايا ورفضها¹.
- 2- في مجال الرقابة:** يمارس المجلس الشعبي الولائي رقابة على الوالي في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، وهذا بموجب نص المادة 86 من قانون الولاية ولممارسة هذه الرقابة فإن للمجلس الشعبي الولائي استعمال آليتين هما:
- أ- إحداث لجنة تحقيق بناء على نص المادة 57 من قانون الولاية، ما دامت الأعمال المتعلقة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية مرتبطة بتسيير الولاية وتنميتها وتقدم اللجنة نتائج أعمالها لرئيس المجلس الشعبي الولائي الذي يقوم بإعلام الوالي ووزير الداخلية بما خلصت له اللجنة، حيث نصت المادة 57 من قانون الولاية على:
- "يمكن المجلس الشعبي الولائي أن يحدث في أي وقت لجنة تحقيق حول القضايا المرتبطة بتسيير الولاية وتنميتها، ويتم انتخابها من بين أعضاء المجلس...".
- ب- يتمثل في البيان السنوي لنشاطات الولاية الذي يقدمه الوالي للمجلس الشعبي الولائي للمناقشة.²

خامسا: انتهاء عضوية المجلس الشعبي الولائي

تنص المادة 40 من قانون الولاية 07-12 على ما يلي: "تزول صفة المنتخب بالمجلس الشعبي الولائي في حالة الوفاة أو الاستقالة أو الإقصاء أو حصول مانع قانوني.

ويقرر المجلس الولائي ذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية، يمكن أن يكون الوزير المكلف بالداخلية المثبت لفقدان صفة المنتخب محل طعن أمام مجلس

1- المادة 80 من قانون الولاية.

2- المادة 86 و57 من نفس القانون.

الدولة¹.

حالات انتهاء عضوية المجلس الشعبي الولائي تتمثل في:

- الوفاة.
- الاستقالة (المادة 42 من قانون الولاية).
- الإقصاء حالتين المنصوصتان في المواد 44 و 46 من قانون الولاية.
- حصول مانع قانوني.
- انتخاب عضو مجلس الشعبي الولائي في نجلس الأمة (المادة 107 من القانون العضوي 01-12 المتعلق بالانتخابات).
- حل المجلس الشعبي الولائي المادة 48 من قانون الولاية.²

الفرع الثاني

الوالي

يتعين الوالي بمقتضى مرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناء على تقرير من وزير الداخلية، ويمارس الوالي صلاحيات كثيرة ومتنوعة، ومنه نتناول صلاحياته بصفة عامة ثم نتناول صلاحياته في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.

أولاً: صلاحيات الوالي

يتمتع الوالي بمجموعة صلاحيات باعتباره ممثلاً للدولة وهيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي وباعتباره ممثلاً للولاية.

أ- صلاحيات الوالي باعتباره ممثلاً للدولة:

يعتبر الوالي ممثلاً للدولة ومندوباً للحكومة على المستوى الإقليمي، لذلك فهو يعمل على تنفيذ تعليمات مختلف الوزارات على مستوى إقليمه ويعمل كذلك على التنسيق بين مختلف المصالح داخل تراب الولاية، باستثناء بعض القطاعات نصت المادة 93 من قانون

1- المادة 40 من قانون الولاية.

2- المواد 42، 44، 46، 48 من نفس القانون والمادة 107 من القانون العضوي 01-12، المتعلق بالانتخابات.

الولاية وهي: العمل التربوي، ووعاء الضرائب وتحصيلها والرقابة المالية والجمارك ومفتشية العمل ومفتشية التوظيف العمومي والمصالح التي يتجاوز نشاطاتها حدود الولاية.¹

ب- صلاحياته باعتباره هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي:

يتولى الوالي تنفيذ مداورات المجلس الشعبي الولائي، وتقديم تقرير في كل دورة يتضمن مدى تنفيذ مداورات المجلس السابق، كما يطلع الوالي رئيس للمجلس سنويا على نشاط مصالح الدولة على المستوى الولائي بالإضافة إلى إشهار مداورات المجلس وتوجيه التعليمات لمختلف المصالح بغرض تنفيذ ما تداول حوله المجلس.²

ج- صلاحياته باعتباره ممثلا للولاية:

يتولى الوالي تمثيل الولاية في مختلف التظاهرات الرسمية، ويتولى إدارة أملاك الولاية تحت رقابة المجلس الشعبي الولائي، ويمثل الولاية أمام القضاء بالإضافة إلى أنه الأمر بالصرف على مستوى الولاية.

ثانيا: اختصاصات الوالي في مجال الأملاك الوطنية الخاصة

تنص المادة 86 من قانون الولاية على: "يؤدي الوالي كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية باسم الولاية وتحت مراقبة المجلس الشعبي الولائي".³

فالوالي هو الشخص المخول قانونا للقيام بكل الأعمال التي تتعلق بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية سواء منها المنقولة أو العقارية، ويتخذ القرارات التنفيذية المتعلقة بمداورات المجلس الشعبي الولائي في هذا المجال، وبيباشر عمليات الاقتناء والاستئجار، وكذلك الإيجارات والبيوع الواردة طبقا لما تقرره القوانين والتنظيمات السارية المفعول، بالإضافة إلى سلطة الوالي على المؤسسات العمومية الولائية وتنشيط أعمالها.⁴

1- المادة 93 من قانون الولاية.

2- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص ص 173-174.

3- المادة 86 من القانون الولائي.

4- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 174.

المطلب الثاني

إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

تعتبر البلدية القاعدة الإقليمية للمركزية، ومكان لممارسة المواطنة وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وبذلك تتوفر على أملاك عمومية وخاصة عمّارية ومنقولة، تديرها كل من البلدية بمختلف أجهزتها وهيكلها (الفرع الأول)، وتديرها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (الفرع الثاني).

الفرع الأول

البلدية

يحكم البلدية القانون 10-11 المتعلق بالبلدية وتعرف البلدية بأنها:

"الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، لها إقليم ومقر رئيسي وتسميته محددة بموجب مرسوم رئاسي بناء على تقرير الوزير المكلف بالداخلية بعد أخذ رأي الوالي ومداولة لمجلس الشعبي البلدي وإخطار المجلس الشعبي الولائي".¹

تتكون البلدية طبقاً للمادة 15 من قانون البلدية من هيئتين:

- المجلس الشعبي البلدي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.²

وعليه نتناول كل من المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحديد دورهما في إدارة الأملاك الوطنية الخاصة وذلك من خلال:

1- قانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج. عدد 37، صادر في 3 يوليو 2011،

معدل ومتمم

2- المادة 15 من نفس القانون.

أولاً: المجلس الشعبي البلدي

يعتبر المجلس الشعبي البلدي الجهاز الأساسي في البلدية ويعتبر أيضا هيئة تداولية منتخبة، وهو الإطار القانوني يعبر الشعب م خلاله عن إدارته، ويعتبر مكان لمشاركة المواطنين في تسيير شؤونهم العامة.¹

يعتبر القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية الإطار القانوني للمجلس الشعبي البلدي يتضمن أحكام المتعلقة بعمله ولجانه ونظام مداولته، بينما ترك مسألة تكوينه وانتخابه لقانون الانتخابات الصادر بالقانون العضوي 01-12.

يشرف على إدارة شؤون البلدية بصفة عامة مجلس بلدي منتخب يعتبر جهاز المداولة في البلدية.

أ- تشكيلة المجلس:

يتشكل المجلس الشعبي البلدي من مجموعة من المنتخبين طبقا للمادة 76 من القانون العضوي 01-12 من عدد مقاعد بحسب عدد السكان، وينتخب أعضاء المجلس الشعبي البلدي لمدة خمسة 05 سنوات، من قوائم المنتخبين التي تتقدمها الأحزاب، من طرف جميع السكان الناخبين بالاقتراع السري العام والمباشر.

والانتخاب وجب أن تتوافر فيه شروط تتمثل في بلوغ سن 18 سنة كاملة يوم الاقتراع وأن يكون متمتعا بحقوقه المدنية والسياسية وأن لا يكون فاقد الأهلية².

أما بالنسبة للمترشح فيجب أن تتوافر الشروط الواردة في المادة 78 من قانون الانتخابات:

- أن يكون بالغا 23 سنة على الأقل يوم الاقتراع.

- أداء الخدمة الوطنية أو الإعفاء منها.

1- ميساوي حنان، "الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في ظل القانون رقم 10-11"، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 2،

العدد 1، جامعة أدرار، الجزائر، ص ص 242-268، ص 244.

2- المادة 76 من القانون العضوي 01-12 قانون الانتخابات، مرجع سابق.

- أن يكون مسجلا في الدائرة التي يريد الترشح فيها.
 - أن يكون ذا جنسية في الدائرة التي يريد الترشح فيها.
 - التمتع بالحقوق المدنية والسياسية.
 - أن لا يكون معاقبا في جنايات أو جنح واردة بالمادة 5 من قانون الانتخابات.
 - أن لا يكون معاقبا بسبب تهديد النظام العام والإخلال به.¹
- حيث منعت المادة 81 من قانون عضوي 12-01 على طائفة من الأشخاص الترشح إلا بعد مرور مدة سنة كاملة بعد التوقف عن العمل.
- الولاية- رؤساء الدوائر- الكتاب العامون- أعضاء المجالس التنفيذية للولاية- القضاة- أعضاء الجيش الوطني الشعبي- موظفوا أسلاك الأمن- محاسبو البلدية- مسؤولو المصالح البلدية.
- أن يكون المرشح تحت رعاية حزب أو الحصول على تركية 5% من ناخبي البلدية على الأقل.²

ملاحظة أن القانون لم يشترط مؤهلا معيناً للترشح.

ب- تسيير المجلس:

لتسيير أعمال المجلس الشعبي البلدي يعقد عدة دورات يجري خلالها مداوات لبحث القضايا المطروحة عليه، ويشكل لجان متخصصة للتكفل بجميع المواضيع المطروحة عليه.

1- الدورات: يعقد المجلس الشعبي البلدي حسب قانون البلدية دورات عادية ودورات غير عادية.

طبقا للمادة 16 من قانون البلدية يجتمع المجلس الشعبي البلدي مرة واحدة كل شهرين بمعدل 6 مرات في السنة مدة كل دورة لا تتعدى 5 أسام في شكل دورات عادية، وأخرى

1- المادة 78 من القانون العضوي 12-01 قانون الانتخابات، مرجع سابق.

2- المادة 81 من القانون العضوي 12-01 قانون الانتخابات، المرجع نفسه.

استثنائية يمكن أن يجتمع المجلس بطلب من رئيسه أو 2/3 أعضائه كلما اقتضت الضرورة ذلك.

كما يجتمع المجلس وجوبا بقوة القانون في حالة خطر وشيك أو كارثة كبرى مع إخطار الوالي.

ولصحة عقد الدورة يشترط القانون حضور أغلبية الأعضاء الممارسين إلى الجلسة بناء على إستدعاءات كتابية يوجهها الرئيس إلى الأعضاء قبل 10 أيام من موعد الاجتماع بمقر البلدية، وفي الحالات الإستعجالية تقصر هذه المادة إلى يوم واحد.¹

2- المداولات: يجري المجلس الشعبي البلدي خلال دوراته عدة مداولات تحكمها قواعد أساسية هي:

- الأصل أن تكون مداولات المجلس علنية واستثناءا تكون مغلقة في حالة محددة.
- تجري مداولات المجلس باللغة العربية
- تتخذ القرارات المتخذة في المجلس بأغلبية أصوات الحاضرين ويرجح صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات.

والمداولات التي يجريها المجلس الشعبي البلدي تتخذ شكلا رباعيا، فهناك مداولات تنفذ ضمنا وأخرى تحتاج إلى مصادقة صريحة، وثالثة باطلة بطلانا مطلقا ورباعية باطلة بطلانا نسبيا.²

3- اللجان: يمكن للمجلس الشعبي البلدي أن يشكل بموجب مداولات لجان سواء دائمة أو خاصة.

• **اللجان الدائمة:** طبقا للمادة 13 ق.ب يشكل المجلس الشعبي البلدي من بين أعضائه لجانا دائمة للمسائل التابعة لاختصاصه لاسيما المتعلقة بـ:

- الاقتصاد والمالية والاستثمار.

1- المادة 16 من قانون البلدية، مرجع سابق.

2- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 151.

- الصحة والنظافة وحماية البيئة.
 - تهيئة الإقليم والتعمير والسياحة والصناعة التقليدية.
 - الرّي والفلاحة والصيد البحري.
 - الشؤون الاجتماعية والثقافية والرياضية والشباب.
- وعدد اللجان الخاص بكل مجلس يتحدد بصدد السكان كما يلي:
- لجان بالنسبة للبلديات التي يبلغ عدد سكانها 20000 نسمة.
 - لجان بالنسبة للبلديات التي يبلغ عدد سكانها من 20001 إلى 50000 نسمة.
 - لجان بالنسبة للبلديات التي يبلغ عدد سكانها من 50001 إلى 100000 نسمة.
 - لجان بالنسبة للبلديات التي يبلغ عدد سكانها 100000 نسمة.¹
- **اللجان الخاصة:** إلى جانب اللجان الدائمة، فإن المادة **33** من ق.ب.أجازت إنشاء لجان خاصة عن طريق مداولة وبناء اقتراح رئيس م. ش.ب. وبعد أن تقوم هذه اللجنة بعملها تقدم تقرير إلى ر.م.ش.ب.²

ج- اختصاصات المجلس:

- طبقا لقانون البلدية فإن المجلس الشعبي البلدي يتولى العديد من المهام المتمثلة في:
- مناقشة ميزانية البلدية والمصادقة عليها.
 - اتخاذ التدابير اللازمة لتثمين أملاك البلدية المنتجة للمداخيل وزيادة مردوديتها.
 - المصادقة على محاضر والصفقات العمومية.³
- حيث يمارس المجلس اختصاصات عديدة تمس جوانب مختلفة، في مجال التنمية والتهيئة المحلية طبقا للمادتين **107-108** ق.ب. وكذلك مجال التعمير، مجال الاجتماعي والتربوي المادة **122** ق.ب، ومجال النظافة والصحة والحماية وكذلك المجال المالي

1- المادة 13 من قانون البلدية، مرجع سابق.

2- المادة 33 من قانون البلدية، المرجع نفسه.

3- قانون رقم 10-11، المتعلق بالبلدية، المرجع نفسه.

الاقتصادي...¹ وخاصة في مجال إدارة الأملاك الخاصة التابعة له، وفي هذا المجال يمارس نوعين من الاختصاصات وهي اختصاصات في مجال التكوين واختصاصات في مجال الرقابة.

• في مجال التكوين:

تتمثل اختصاصات المجلس في مجال تكوين الأملاك الخاصة التابعة للبلدية فيما يلي:

يلي:

- إنشاء المؤسسات العمومية البلدية التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتأخذ شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو ذات طابع صناعي أو تجاري، وهذه المؤسسات تنشئها البلدية لتوفير الاحتياجات لمواطنيها، مثل:

- إنشاء مؤسسات النقل العمومي.

- إنشاء الأسواق المغطاة.

- إنشاء المقابر والمصالح الجنائزية.

- المشاركة باسهم لانجاز المؤسسات وشركات البناء.

- تشجيع إنشاء التعاونيات العقارية.²

وإنشاء هذه المؤسسات العمومية يخضع لرقابة الوالي، حيث تنص المادة 42 من

قانون البلدية على: "لا تنفذ المداورات التي تتناول المواضيع التالية إلا بعد أن يصادق

عليها الوالي:

- الميزانيات والحسابات.

- إحداث مصالح ومؤسسات عمومية بلدية".³

1- المواد 107-108 من قانون البلدية، مرجع سابق.

2- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 154.

3- المادة 42 من قانون البلدية، مرجع سابق.

كما يعني المجلس أيضا بالمشاركات التي تقدمها البلدية أما في شكل أسهم لإنشاء مؤسسات وشركات البناء العقارية في سبيل خلق الشروط الملائمة لبعث حركة الترقية العقارية العمومية والخاصة، وإما في شكل مساهمات استثمارية في رأس مال الشركات العمومية الاقتصادية، كما يبيث المجلس الشعبي البلدي في مسألة قبول الهيئات والوصايا الممنوحة للبلدية أو إحدى المصالح أو المؤسسات التابعة لها أو رفضها.

• **في مجال الرقابة:** يمارس المجلس الشعبي البلدي رقابة على إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية ولممارسة هذه الرقابة فإن للمجلس الشعبي البلدي استعمال ما يلي:

- إحداث لجنة تحقيق مؤقتة، للقيام بمهمة تحقيق في أمر معين يخص أملاك البلدية كوجود مثلا تجاوزات على مستوى مصلحة معينة، أو في مؤسسة ما تابعة للبلدية.

- البيان الذي يقدمه رئيس م.ش.ب، يبين فيه نشاطات البلدية ومدى تنفيذ المشاريع المتداولة عليه، ومدى الرقابة على مؤسسات البلدية، وإيرادات ونفقات البلدية.¹

ثانيا: رئيس المجلس الشعبي البلدي

يعين رئيس المجلس الشعبي البلدي من بين أعضاء القائمة الفائزة بأغلبية المقاعد، لمدة انتخابية تقدر بخمس سنوات.

طبقا للمادة 65 من القانون البلدية فإنه يعين رئيس البلدية متصدر القائمة التي حصلت على أغلبية الأصوات الناجحين.

وفي حالة تساوي الأصوات يعلن رئيس المترشح أو المترشحة الأصغر سنا².

1- صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يتمتع رئيس المجلس البلدي بازدواجية في الصفة القانونية والوظائف والمهام فمن جهة ممثل قانوني للبلدية، كما يعتبر ممثل للدولة على مستوى إقليم البلدية التي يرأسها، وعليه فلرئيس البلدية صفة مزدوجة لذلك لديه صلاحيات بصفة ممثل للبلدية.

1- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 155.

2- المادة 65 من قانون البلدية، مرجع سابق.

صلاحيات بصفة ممثل للدولة.

أ- صلاحيات رئيس البلدية كممثل للبلدية:

هذه الصلاحيات حددها قانون البلدية بالمواد 77 إلى 83 وتشمل:

- يتولى تنفيذ مداورات المجلس الشعبي البلدي.
 - تمثيل البلدية في جميع المجالات والتظاهرات الرسمية والأعمال المدنية والإدارية.
 - يشرف ويتأسر أعمال المجلس الشعبي البلدي ويقوم باستدعاء أعضائه وإعداد جداول الأعمال والإعلان عن المداورات.
 - تنفيذ ميزانية البلدية باعتباره الأمر بالصرف.
 - المحافظة على أملاك البلدية.
 - التقاضي باسم البلدية سواء مدعية أو مدعى عليها.
 - قبول الهبات والوصايا وإبرام العقود والصفقات.¹
 - تعيين موظفي البلدية وتسييرهم وفقا للقوانين المعمول بها.
- ب- صلاحيات رئيس البلدية كممثل الدولة:

يعتبر رئيس البلدية ممثلا للدولة ويمارس بموجب ذلك مجموعة من الصلاحيات والمهام وأوردة المواد من 85 إلى 95 ق.ب:

- القيام تحت إشراف الوالي بتبليغ وتنفيذ القوانين والتنظيمات على إقليم البلدية.
- الحفاظ على النظام العام واتخاذ جميع التدابير اللازمة لذلك.
- ممارسة صفة الحالة المدنية، عن طريق إبرام جميع العقود المتعلقة بالحالة المدنية (زواج) ويمكنه تفويض هذه المهام إلى نوابه أو موظفين بلديين تحت رقابة النائب العام.²
- وكذلك استقبال التصريحات المتعلقة بالولاية والزواج والوفيات وتسجيلها بالعقود.

1- المواد 77 إلى 83 من قانون البلدية، مرجع سابق.

2- المواد 85 إلى 95 من قانون البلدية، المرجع نفسه.

- ممارسة صفة ضابط الشرطة القضائية ويتولى بموجب ذلك اتخاذ جميع الإجراءات الواردة في الإجراءات الجزائية المتعلقة بممارسة الدعوى العمومية.

ج- صلاحيات رئيس المجلس في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

صلاحيات ر.م.ش.ب في مجال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية، فهي إدارة هذه الأملاك والمحافظة عليها وتنميتها من خلال إعداد عقود الاقْتناء، وتوسيع ممتلكات البلدية سواء منها العقارية أو المنقولة، وإبرام عقود البيع بالنسبة للأملاك البلدية لصالح أشخاص القانون العام فقط، طبقاً لنص المادة 02/73 من قانون التوجيه العقاري، ويساعد رئيس المجلس الشعبي البلدي في إدارة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية مصلحة المحاسبة، التي تتكفل بالإضافة لمهامها بتسيير أملاك البلدية المنقولة والعقارية لفائدة الأشخاص المعنية العمومية فحسب¹.

الفرع الثاني

الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري

الوكالة المحلية هي المخولة قانوناً لتسيير المحفظة العقارية البلدية وهذه المحفظة هي مجموعة الأملاك العقارية الحضرية المخصصة للتعمير التابعة للأملاك البلدية الخاصة. تتمثل صلاحيات الوكالة من ناحية التنظيم العقاري في الكثير من المهام تتمثل أساساً فيما يلي:

- المساهمة في تحضير أدوات التهيئة والتعمير وإعدادها وتنفيذها من أجل تحقيق أو انجاز أدوات التهيئة والتعمير، تستند أو تضع البلدية تحت تصرف الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير الحضريين، مهمة عامة تتمثل في مساعدة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التهيئة والتعمير وإعدادها وتنفيذها².

1- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص ص 157- 158.

2- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، ج.ج.ج.ج. عدد 56، صادر في 26 ديسمبر 1990.

والاشتراك المباشر للوكالات العقارية يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي والوازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف أدوات التهيئة والتعمير للبلدية¹.

- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بالنقل لفائدة الغير، من أشخاص القانون الخاص ملكية العقارات أو الحقوق العقارية التي يجوزها.

- تنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقاً للالتزام الجاري به العمل.

- تسيير السندات والحقوق الحضرية

- شراء وبيع وتأجير العقارات والحقوق العقارية الواقعة داخل محيط التعمير

- ترقية الأراضي المعززة والمناطق ذات الأنشطة المختلفة تطبيقاً لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو تكلف من يقوم بتلك الترقية.

- هدم وتجديد واسترداد العقارات والحقوق العقارية.

وبالتالي أصبحت الوكالة الولائية والمسيرة القانونية تتخبط في المشاكل التي أحدثتها البلدية أثناء تسييرها للعقار الحضري وفي الكثير من الأحيان تلجأ للبلدية من أجل تسوية وضعية بعض العقارات².

1- لحرش دنيازاد، "تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص ص 99-114، ص 113.

2- لحرش دنيازاد، المرجع نفسه، ص 113.

المبحث الثاني

طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة بأنها تمثل حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق غرضها وطبيعتها. فإن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية عادة ما ينظر إليها على أساس أنها أملاك مشابهة للأملاك الخاصة للأفراد بإعتبار أن حق التملك الخاص للأملاك هو حق يقره القانون أيضا لصالح الدولة وجماعتها الإقليمية، حيث طرق تسيير الأموال الوطنية الخاصة تقترب نوعا ما من طرق تسيير الأفراد لأموالهم. وعليه سندرس تسيير الأملاك الوطنية الخاصة من ناحية التصرفات الناقلة للملكية (المطلب الأول)، والتصرفات غير الناقلة للملكية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

التصرفات الناقلة للملكية

من أهم ما يميز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العامة، هو خضوع الأملاك الخاصة إلى مجموعة من التصرفات الناقلة للملكية، وهذه التصرفات التي بموجبها يتم نقل ملكية المالك الخاص المتعامل مع الإدارة، تتمثل في عملية التنازل عن الملك (الفرع الأول)، وبيع الأملاك الخاصة ويكون بطريقتين بالمزاد العلني أو بالتراضي (الفرع الثاني)، التبادل والقسمة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

التنازل عن الأملاك الخاصة

يعتبر التنازل السبيل الذي يؤدي إلى إكتساب والإمتلاك، وهو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد والجماعات، ومن بين التنازلات الموجودة حاليا ما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات، تقوم بالتنازل عن الملاك الوطنية الخاصة عقارا

كان أو منقولاً، والتنازل عن أراضي لإنجاز مشروع إستثماري يكون محل مزيدة علنية أو بالتراضي لفائدة مقاوله أو مؤسسات عمومية أو أشخاص طبيعيين أو إعتباريين من القانون الخاص وذلك وفقاً لأحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية¹.

فيتم التنازل عن الأملاك العقارية عن طريق بيعها، عندما يتم إلغاء تخصيصها وورد إحتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في المصلحة المخصصة لها، بمقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التآجيرية، وعلى المتهم بذلك الواجب عليه معرفة هذا الإجراء والإطلاع على القواعد والأسس والتنظيمات السارية فيه، تتمثل الأملاك القابلة للتنازل في:

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي ألت للدولة.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية وللنقابات البلدية.
- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تمثل صفتها القانونية.
- وفيما يخص الأملاك التي لا يمكن التنازل عنها نذكر منها على سبيل المثال:
- البنايات والمحلات المعنية بعمليات التجديد.
- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية الواسعة المساحة.
- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي والاشتراكي.

1-الأمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر.ج عدد 53، صادر في 30 غشت 2006

- المحلات العقارية والمرتبة كأثار تاريخية¹.

المشروع الجزائري أقر كذلك تنازلات أخرى عن هذه الممتلكات وضمنها في النصوص القانونية خاصة، ونتطرق هنا إلى أهم عمليات التنازل وتتمثل في:
أولاً: التنازل في إطار تسوية البنايات الفوضوية المشيدة على الأملاك الخاصة التابعة للدولة

لقد أجازت المواد 36 و38 و40 من القانون رقم 08-15 تسوية حالات البناء غير الشرعي المشيد على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح سند ملكية أو تصحيح وضعية الأملاك العقارية بالتنازل عنها حسب الحالة².

1- الحالة الأولى:

تتعلق بالنيابة المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الخاصة وتنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر وطبقا للمادة 36 من قانون مطابقة البنايات يشترط لتسوية وضعية وعاء البناء غير الشرعي ما يلي:

- أن تشيد البناية في إطار التجزئة حسب المادة 08/02 من القانون رقم 08-15 هي ملكية عقارية مقسمة إلى قطعتين أو أكثر مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام التعمير³.

- حيازة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على رخصة البناء ووثيقة إدارية سلمت من جماعة محلية.

1- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، شعبة الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص ص 58-59.

2- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج. عدد 44، صادر في 3 غشت 2008.

3- المادة 36 والمادة 02/02 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

- أن تكون الأرض التي شيدت عليها البناية قابلة للبناء وفقا لقواعد تتولى في هذه الحالة لجنة الدائرة تكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق، يتم على إثر نتائجه حسب الحالة إعداد سند الملكية.

2- الحالة الثانية:

تتعلق بالبناية المشيدة على ارض تابعة للأملاك الدولة الخاصة دون سند، هذه الحالة تعد خرق ومخالفة ومساس بالملكية الوطنية إلا أن المادة 40 من قانون رقم 08-15 أجاز التسوية ومع أن التنازل بالتراضي للأراضي التابعة للملكية الوطنية الخاصة جاز طبقا لنص المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، إلا أنه مقيد بضرورة تبرير العملية¹. ويشترط للتنازل أن يثبت أن هذه الأملاك تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وأنها غير مخصصة أو محتمل إلغاء تخصصها وواقعة في الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، تباشر لجنة الدائرة في هذه الحالة بالاتصال بالجهة المالكة من أجل التنازل عن مساحة الأرض المبنية، ويكفي هنا لإصدار قرار التنازل وجود محضر إجتماع يقر عملية التنازل بصفتها موثق الدولة سواء بالنسبة للأملاك الولائية أو البلدية.

ثانيا: التنازل عن العقارات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مرسوم رقم 03-

269 معدل مرسوم رقم 06-296

لقد حدد مرسوم رقم 03-269 (الجريدة الرسمية العدد 48) شروط وكيفية التنازل عن الأملاك، الذي يقتصر على مجموعة من الأشخاص².

1- المادة 40 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

2- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج.ر.ج. عدد 48، صادر في 13 غشت 2003، ملغى بمرسوم تنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 04 يونيو 2018، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج. عدد 33، صادر في 06 يونيو 2018، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 25-135، مؤرخ في 27 أبريل 2025، ج.ر.ج. عدد 28، صادر في 07 مايو 2025.

فبالنسبة للمحلات السكنية يحق إكتسابها من الأشخاص ذوي الجنسية الجزائرية المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي والذي وفوا بالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل والذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة، وهو ما أكدته القرار رقم 89198 المؤرخ في 06 ديسمبر 1992، ويتم التنازل بعد إعداد قائمة ترسل إلى مديرية أملاك الدولة¹.

أما المحلات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص والتي يحمل فيها كل الشركات الجنسية الجزائرية والذين يثبتون أنهم مستأجرون شرعيون وأنهم موفون لإلتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن.

يكون الاستفادة من محل واحد للإستعمال السكني ومحل واحد للإستعمال التجاري، المهني أو الحرفي وهذا تكريسا لمبدأ المساواة بين الأفراد في الاستفادة.

أما بالنسبة للورثة المتوفي شاغل هذه المحلات والقصر فإنهم يمكنهم الترشح عن طريق وليهم من أجل الاستفادة من عملية التنازل ويبقى هؤلاء مالكون على الشيوع مع الورثة الآخرين إلى غاية بلوغهم سن الرشد.

أما عن الهيئات المكلفة بالتنازل في هذا الشأن من طرف هيئة الدائرة المتكونة من رئيس الدائرة رئيسا، ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة، ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن، ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري، تتخذ هذه اللجنة قراراتها بحضور ثلث أعضاء على الأقل وتؤخذ القرارات بالأغلبية، ثم ترسل الملف إلى لجنة الولاية المتكونة من الوالي رئيسا، المدير الولائي لأملاك الدولة، المدير الولائي المكلف بالسكن، المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري.

1- القرار رقم 89298 المؤرخ في 06 ديسمبر 1992، الصادر عن المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 02، ص 195.

تختص لجنة الولاية بالنظر في الطعون المرفوعة ضد قرارات لجنة الدائرة، يتم الفصل في الطعون عن طريق التصويت وبنفس الطريقة المعمول بها أمام لجنة الدائرة¹.
ملاحظة: عمليات التنازل هذه تكون بالنسبة للأملاك العقارية المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004 ولا يطبق أحكام التنازل هذه أملاك الجماعات المحلية التي تستقل بأحكام خاصة فيها².

تحدد القيمة التجارية لهذه الأملاك بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية ووزير المالية المكلف بالسكن.

نصت المادة 18 من مرسوم تنفيذي رقم 03-269 معدل ومتمم على أن تاريخ 31 ديسمبر 2010 هو آخر أجل لعمليات التنازل وتبقى الملفات وطلبات التنازل المودعة قبل هذا التاريخ خاضعة لأحكام مرسوم تنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم ولو لم يتم النظر والبت فيها عند حلول هذا التاريخ³.

ثالثا: التنازل عن العقارات في إطار الاحتياجات العقارية

يتم دمج الأراضي الواقعة في الوسط الحضري العمراني في الأملاك الخاصة للدولة وذلك مقابل مبلغ رمزي، ويحق بعدها للهيئات المحلية أن تتنازل عنها أو بيعها للمواطنين وتسليم العقود للمستفيدين، كما يمكن لها تخصيص هذه الأملاك المدمجة في المشاريع القائمة ومؤسساتها عن طريق تجزئتها.

الفرع الثاني

بيع الأملاك الوطنية الخاصة

تخضع الأملاك الخاصة من حيث تسييرها وإستعمالها والتصرف فيها إلى مجموعة من الأحكام القانونية، وقد نصت المادة 89 من القانون رقم 90-30 على: " يمكن بيع

1- حنيش منى، "بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، جوان 2010، جامعة قسنطينة، ص ص 174-194، ص 177.

2- حنيش منى، المرجع نفسه، ص 178.

3- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269، مرجع سابق.

الملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذ ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"¹.

فبمقتضى هذا النص ونصوص القانونية أخرى واردة في قانون الأملاك الوطنية ثم إقرار إمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية. نحكم عملية البيع هذه قواعد حددها القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم والذي أحال إلى النصوص التنظيمية لاسيما ما تعلق منه بتحديد الطرق المتبعة من طرف الدولة في بيع أملاكها، ولقد كان أول نص تطبيقي في هذا المجال مرسوم رقم 91-454، والذي ألغي بموجب مرسوم رقم 12-427 الساري المفعول حالياً.

لقد حددت هذه النصوص التطبيقية طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وجماعاتها المحلية المتمثلة في: البيع بالمزاد العلني، البيع بالتراضي وفقاً لأحكام الخاصة، البيع بالتراضي وفقاً لأحكام عامة².

لكن ما ينبغي التنويه إليه هو أم المراسيم أعلاه لا تعتبر الوحيدة المتضمنة قواعد التصرف في الأملاك الخاصة للدولة، بل نصت عليها كذلك عدة قوانين متفرقة.

ويكون التصرف وفقاً لعملية البيع إما بموجب البيع بالمزاد العلني أو البيع بالتراضي.

أولاً: البيع بالمزاد العلني

تباع الأملاك الوطنية الخاصة أساساً وكقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني، وهو الإجراء المنطقي والقانوني نظراً للأهمية التي تكتسبها هذه الأملاك بالإضافة إلى محاولة

1- المادة 89 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

2- المرسوم التنفيذي رقم 12-427، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، مرجع

إضفاء نوع من الشرعية والمصادقية تجنباً للمحاباة وغيرها من التصرفات الماسة بهيبة الدولة¹.

تعتبر عملية البيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الطريقة الأصلية المعتمدة في البيع والتي تفتح المجال للمنافسة هذه الخيرة بإمكانها تحقيق مكاسب مالية معتبرة للدولة وإضفاء الشفافية والنزاهة في تصرفاتها.

يرخص الوالي البيع عن طريق المزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة، وتخضع هذه المزادات لدفتر الشروط الذي تعده مسبقاً مديرية أملاك الدولة، هذا الدفتر الذي يكون مطابقاً للنموذج الذي يقرره وزير المالية.

حيث نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 على ما يلي:
" ... يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أي ألغى تخصيصها وفيما إذا تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني"².

إنّ إلغاء تخصيص يجعل الممتلكات التي ألغى تخصيصها تابعة للدومين الخاصة للجهة التي كان تابعا لها في الأصل³.

• إجراء البيع بالمزاد العلني:

تتمثل إجراءات البيع بالمزاد العلني في إجراءات التحضيرية قبل المزادة ، وشروط المتعلقة بعملية البيع، المتمثلة في :
أ- الإجراءات التحضيرية قبل المزادة:

بعد التأكد من إلغاء تخصيص العقار المراد بيعه أو حتى عدم تخصيصه أصلاً لإحدى الهيئات والمصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة، تقوم هذه الأخيرة بجملة

1- مريم بوشربي، "بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر"، مجلة

الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 10، جامعة خنشلة، جانفي 2017، ص ص 366-383، ص 368.

2- المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

3- Yves Gaudement, droit administratif, 20 edition, L.G.D.J lextenso edition, 2012, p 536.

من الإجراءات والأعمال التحضيرية تمهيدا للمزايدة، وتتمثل في:

1-تقييم العقار: تتحدد قيمة العقار من خلال الثمن الولي المشار إليه في الملصقات محل العرض وهذا على عكس المنقولات التي تبقى التقييم فيها سرىا بحيث لا يمكن الإطلاع عليها من طرف المزايدين¹.

2-إعلان الملصقات والإعلانات في الجرائد: يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات والإعلانات في الصحف، على أن تكون الصحيفة توزع وطنيا، وذلك قبل 20 يوما من تاريخ إجراء المزايدة.

وهذا من أجل السماح للمهتمين بعملية البيع والاطلاع على حالة العقار المراد بيعه، كما يتم الإعلان كل مديريات أملاك الدولة على مستوى الوطني بتنظيم عملية البيع².

3-إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع: يتم إعداد دفاتر الشروط الخاصة بالمزايدة، يذكر فيها الشروط والبنود العامة للمزايدة إضافة إلى بعض المسائل التي تخص العقار (حدوده، مساحته، تعيينه،...) وعادة ما يتم بيع دفتر الشروط المعد إلى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمن يحدد حسب القيمة التي تجني من طرف عملية البيع، فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعا لذلك قيمة دفتر الشروط³.

ب- البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المواد العلني:

يجب أن يتم تحديد بنود وشروط المزايدة في دفتر الشروط، وهي كالاتي:

1- صيغة البيع:

يكون البيع بالمزايدة الشفوية أو بالتعهدات المختومة ويعلن عن ذلك في الملصقات والجرائد، من خلال هذا الإعلان يتبين مكان إجراء المزايدة الشفوية وتاريخه، وكذلك التاريخ النهائي لإيداع التعهدات وكذلك تاريخ الفرز من طرف لجنة فتح الأظرفة.

1- مريم بوشري، مرجع سابق، ص 369.

2- حفصي يوسف، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليلة، 2005، ص 92.

3- سلطاني عبد العزيز، مرجع سابق، ص 179.

• المزايدة الشفوية:

يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بإعلان عن الثمن الأدنى في الملصقات وتبدأ المزايدة بمبلغ خمسة آلاف دينار جزائري على الأقل حينما لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروف خمس مائة ألف دينار جزائري، أو عشرة آلاف دينار جزائري عندما يفوق الثمن الأدنى المعروف خمس مائة ألف دينار جزائري حتى يرسو المزداد على أحسن عرض.

لا يعلن المزداد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروف ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها.

وإذا لم تجر أي مزايدة يؤخر البيع ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس كل الجلسة الأولى.

إذا قام شخص أو عدة أشخاص في أن واحد بمزايدات متساوية تخولهم حقوق متساوية في الفوز في المزداد، تجري مزايدان جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزداد¹.

• التعهدات المختومة:

هي عبارة عن إستمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه، ويوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة²، يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأملاك الوطنية المعنية في الإعلانات الإخبارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم وصل للمودع³.

1- مريم بوشري، مرجع سابق، ص ص 370-371.

2- المادة 89 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

3- المادة 1 فقرة 2 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدة العلنية جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1997، وهذا وفقا للقرار المؤرخ في 05 مارس 1997، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدة العلنية.

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون في ظرف موسى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية: " التعهد من أجل البيع...الجزء رقم...المزاد المؤرخ في"

ويترتب على عرض الشراء قانونا قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا.

لا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار¹.

2- الأشخاص المخول لهم المشاركة في المزايدة:

وفقا للقانون تكون المزايدة مفتوحة لجميع من يثبت له مواطن معلوم وقدرة على الوفاء ويتمتعون بحقوقهم المالية².

ويتم إقصاء الأشخاص الذين أثبتوا ما يلي:

- المساس بحرية المزايدة.
- عدم دفع الكفالة التي تمثل عشر بالمائة (10 %) من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد إقتناؤها.
- المزايدون المخالفون: حيث يوجد سجل على مستوى كل مديرية ولائية لأملاك الدولة يقيد فيه كل مزايد مخالف على مستوى التراب الوطني³.

3-إنعدام الضمان:

تتم البيوع بالمزاد العلني دون ضمان سواء العيوب الخفية أو الإلتلاف أو التصليحات أو الأخطاء في التعيين أو لأي سبب آخر، كما لا يوجد الضمان في القياس والقوام، وبالتالي عدم أحقية الطعن من أجل إسترداد الثمن أو حفظه أو تعويضه مهما كان الفرق في

1- مريم بوشري، مرجع سابق، ص 371.

2- المادة 2 من دفتر الشروط، مرجع سابق.

3- حفصي يوسف، مرجع سابق، ص 89.

الزيادة أو النقصان في هذا الشأن، لكن عندما يكون خطأ مزدوج في القوام والحدود ففي هذه الحالة يمكن فسخ العقد أو التعويض.

4- مصاريف الدفع:

يدفع الفائز بالمزاد زيادة على ثمن البيع على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل جزء المصاريف التالية:

- مصاريف الملصقات والإعلانات والنشرات أو أي مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايمة.
- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.

- رسم تسجيل والمرفات المشتركة.

كما يتحمل كل فائز بالمزاد بصفة منفردة:

- حقوق تسجيل البيع.

- رسم التسجيل العقاري.

- ثمن النسخة التنفيذية.

- أجر مصلحة أملاك الدولة¹.

ويسهر على حسن سير المزاد لجنة تتحول إلى مكتب المزاد الذي يتكون من:

- المدير الولائي للأملاك الوطنية رئيساً.

- رئيس مفتية أملاك الدولة المختص إقليمياً.

- المدير الولائي للمحافظة العقارية.

- ممثل السيد الوالي.

- ممثل البلدية التي يقع بها العقار المعروض للبيع.

- ممثل المصلحة التي يديها العقار المعروض للبيع.

1- مريم بوشري، مرجع سابق، ص 372.

- عند الاقتضاء ممثل الإدارة المركزية (المديرية العامة للملاك الوطنية) بصفة¹.

ملاحظة:

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة القاهرة ان يحضروا إلى جلسة فرز العرض شخصيا او عن طريق تعيين وكيل يزود الوكالة، كما يجب على اللجنة المذكورة أعلاه أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع للخرينة في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه.

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان إعتامادا على العروض المذكورة، وفي حالة إنعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة.

ويحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة) والفائز أو الفائزون بالمزاد².

5- تسليم العقار:

حسب نص المادة 12 من دفتر الشروط يصبح الفائز بالمزاد مالكا منذ وقت رسو المزاد، لكنه لا يستطيع تسليم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المذكورة سابقا في أجل 15 يوما، ولا يمكنه أن يحصل على الثمار المدنية والطبيعية للشيء المباع حتى بعد المزايدة³.

6- تحرير عقد البيع الإداري:

يحرر العقد لفائدة الفائز بالمزاد العلني من قبل مديرية أملاك الدول التي تعتبر مؤقتة للدولة، كما يعتبر مدير أملاك الدولة هو المفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد

1- مريم بوشري، مرجع سابق، ص ص 372-373.

2- المادة 1 فقرة 3 من دفتر الشروط، مرجع سابق.

3- المادة 12 من دفتر الشروط، المرجع نفسه.

الإداري طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992.

ولابد أن يتضمن العقد خصوصا ما يلي:

- تعيين العقار: الطبيعة القانونية، المساحة، الحدود،... الخ
- أصل الملكية.
- الثمن الأدنى المعروف ومراجع محضر البيع.

بعدها يخضع العقد المحرر من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا للتسجيل والإشهار، وأخيرا تسليم الدفتر العقاري لصاحب الفائز بالعقار¹.

ثانيا: البيع بالتراضي

الأصل كما سبقت الإشارة أن تباع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني، لكن إستثناءا يجوز بيعها بالتراضي إستنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية².

1- البيع بالتراضي وفقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية:

يمكن أن تباع العقارات التابعة للأملاك الدولة المذكورة في المادة 90 من المرسوم رقم 427-12 بالتراضي إستنادا إلى رخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن القيمة التجارية لهذه العقارات تقدم الدولة على هذه البيوع الاستثنائية نظرا لعوامل عدة تكمن أساسا في منح حق الأولوية في الرأى لمجموعة من المستفيدين والتي تكون في مصلحة الدولة³.

لقد نص القانون رقم 90-30 والمرسوم التنفيذي رقم 427-12 وبالتحديد المادة 91

على الأشخاص الذين لهم حق الاستفادة من هذا البيع بالتراضي ويتمثل في:

- البيع المقرر لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والاجتماعية.

1- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 181.

2- Ahmed rahmani, droit des biens public, ITCIS-edition, alger, 1996, p 146.

3- المواد 90، 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، مرجع سابق.

- البيع بالتراضي لفائدة الخواص.

أ- البيع لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات والجمعيات:

أدرج المشرع في المادة 2/91 من مرسوم تنفيذي رقم 12-427 هذه الفئة ضمن المرتبة الأولى في عملية البيع للأملاك الوطنية الخاصة والغرض من ذلك هو مساعدة هذه الهيئات على تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم والتمثلة في:

تحقيق وإشباع الحاجات العامة كإجراء عمارة لغرض تخصيصها مقر للبلدية ويقصد بالهيئات العمومية بمفهوم نص المادة 91 أعلاه والمعنية بأولية إقتناء الأملاك الوطنية الخاصة تلك المؤسسات ذات الطابع الإداري المتمتعة بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالية، وأما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإنه أصبح من الضروري إعطاء لها الأولوية في الشراء من أجل السماح لها في الولوج إلى ساحة إقتصاد السوق دون عراقيل، كما أعطى الأولوية للشراء كذلك للجمعيات التي تهدف إلى تحقيق أغراض نبيلة في المجتمع كالجمعيات الثقافية¹.

ب- البيع لفائدة الخواص:

يمكن الخواص الاستفادة من عملية إقتناء الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية إلغاء تخصيصها أو أنها لم تعد تخصص بعد.

حددت المادة 91 من مرسوم رقم 12-427 وكذا قانون التوجيه العقاري رقم 90-

25 هذه الحالات والتمثلة في:

1- الشيوخ: تتحقق حالة الشيوخ ونكون بصدها إذا كانت هناك أملاك عقارية مشاعة بين

الدولة والخواص وإذا ما رغبت الدولة ببيع حقوقها في الملك الشائع مع الخواص تلجأ

أولاً إلى التقسيم ثم البيع بالمزاد إذا أمكن التقسيم وفرز الجزء العائد لها، لكن قد يستحيل

التقسيم ففي هذه الحالة يكون البيع لا محالة للشخص المالك في الشيوخ مع الدولة بثمن

1- المواد 2/91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

لا يقل عن القيمة التجارية للعقار وفقا للبيع بالتراضي¹.

2- حالة الأراضي المحصورة: تشمل الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة وبالتالي تلجأ إلى بيعها بالتراضي للخواص الذي تكون لهم ملكية مجاورة للأرض المحصورة².

3- حالة الشفعة القانونية: تكون في حالة ما إذا قررت الدولة بيع شقق أصلا كانت قد خصصتها للإيجار فيكون لشاغلي هذه الشقق حق الشفعة في الشراء.

4- حالة الضرورة لإعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم: هذه الحالة في حقيقة الأمر لا تعتبر بيعا بالمعنى الحقيقي، بل تشكر تعويض عن عملية نزع الملكية.

5- حالة الجوار مع الخواص: تتحقق عملية الجوار إذا كانت للدولة قطعة أرضية محاذية للخواص للبناء ولا إستعمالها، ففي هذه الحالة تقوم ببيعها للخواص المجاورين بالتراضي³.

6- حالة فشل بيع العقار مرتين بالمزاد العلني: إذا لم تسفر عملية البيع بالمزاد عن رسو المزاد لمرتين متتاليتين، فإنه يجوز أن تباع الأملاك العقارية أو المنقولة العائدة للدولة بالتراضي لفائدة الخواص.

مما ينبغي التنويه إليه في هذا الشأن ان القانون لم يبين ولم يحدد لنا من هم المستفيدون من عملية البيع بالتراضي هل هم المشاركون في المزاد أم غيرهم من الأشخاص، وهل يكون من حق من قدم آخر عرض أم غيرهم .

ج- البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والبعثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر:

حسب المادة 91 الفقرة الأخيرة هذا النوع من البيوع تقتضيها العلاقات الدولية ومبدأ

1- المواد 125 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

2- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 186.

3- المادة 2/91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

المعاملة بالمثل، فمن غير المعقول البيع وفقا لإجراءات المزايمة وغنما يكون بالتراضي ويرخص الوزير المكلف بالمالية بذلك ويتنفذ الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي تتصل به المنظمات والبعثات والدول لإيواء بعثاتها الدبلوماسية والقنصلية¹.

وأما عن ثمن الاقتناء أو البيع يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدول البائعة والدولة أو المنظمة الدولية المعنية مع مراعاة الاتفاقيات التي تربط بينهما والأعراف الدبلوماسية وهو ما نصت عليه المادة 1/119 من قانون رقم 90-30: " تخضع الأملاك الوطنية المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج أو التي تستعملها هذه البعثات والمكاتب في نطاقها القانوني وتسييرها وحمايتها للإتفاقيات الدولية والأعراف الدبلوماسية وقانون مكان موقعها وذلك بالنظر إلى طبيعتها ومكان إقامتها الخاصة بإمتلاكها"².

2- البيوع الخاضعة لأحكام خاصة:

لقد وردت المادتين 92 و93 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ضمن القسم الثاني الذي يحمل عنوان البيوع، الفقرة الثانية بعنوان: البيوع والتسيير الخاضعان لقواعد خاصة.

ولقد نصت المادة 92 على أنه: "... يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار....".

كما نصت نفس المادة في فقرتها الثانية على أنه: " يمكن أن تسند عملية تهيئة وتسيير العقارات المبنية والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى المتعاملين العموميين أو الخواص على أساسا إتفاقية يحدد نموذجها بموجب قرارا مشترك بين

1- المادة 91 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

2- المادة 1/119 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء¹.

كان هدف المشرع يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العمومية أو النشاط العقاري، بحكم أهميتها في الحياة العملية، خصوص أنها تعتبر الطريقة المثلى في ظل نظام إقتصاد السوق، وهذا طبعا سيساعد على التقليل من أزمة السكن الخانقة من خلال إنجاز وتشديد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار.

كما ذكرت المادة 93 من نفس المرسوم على انه يمكن أن ينص دفتر الشروط المذكور في نص المادة 92 على الاحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات السكنية الواجب إنجاز بنائها لفائدة موظفي الدولة وحسب توزيع تفره لجان خاصة تحدد تشكيلتها وكيفيات عملها بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالمالية والبناء والداخلية².

وأما عن الشروط الخاصة بهذه البيوع فقد وردت في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 7 جوان 1994 المحدد لشروط بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة إنجاز عمليات التهيئة العقارية والتعمير. وتتمثل أهم هذه الشروط في:

- أن البيع لا يكون إلا في حدود المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير.
- يفسخ العقد إذا ثبت تغيير في الوجهة الأصلية للمشروع.
- إقرار البيع لا يكون إلا بقرار من الوالي بصفته ممثلا للوزير محليا.
- يتعين على المرقي العقاري أن يقدم الوثائق الثبوتية وأنه ميسور الحال.
- يمنع على المرقي العقاري إيجار أو بيع العقار إلا بعد إستكمال المشروع.
- لا يوجد الضمان في مثل هذا النوع من البيوع رغم أنها تمت بالتراضي.
- يتعين على المرقي العقاري أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقا قبل تحرير العقد الإداري من

1- المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

2- المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع نفسه.

قبل مديرية أملاك الدولة¹.

الفرع الثالث

التبادل والقسمة

هناك تصرفات ناقلية أخرى للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة إضافة إلى التنازلات والبيوع وتتمثل في التبادل والقسمة، وسوف نتعرف عليها كما يلي:

أولاً: التبادل

الإجراء الخاص بالتبادل لا يخص إلا الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة أما الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة فلا يجوز أن تكون بأي حال من الأحوال محل التبادل، حيث يتم تبادل أملاك عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص².

حسب مقتضيات المادة 117 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون طلب التبادل إما بمبادرة من المصلحة العمومية أو من طرف صاحب العقار المتبادل معه.

إذا كان طلب التبادل صادر من المصلحة العمومية فإن الجهاز المختص هو الذي يقدمه وفق الأشكال والكيفيات المعمول بها قانوناً إلى السلطة الوصية مصحوباً بالأوراق الثبوتية المتعلقة به، وبعد الموافقة من هذه الأخيرة يتم إرسال الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفوقاً بمذكرة توضيحية تبرر عملية المبادلة.

أما إذا كان الطلب صادراً من مالك من الخواص، فإنه يرسل إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوباً بمستندات الملكية وبالمقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة وكذا كل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية.

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 7 جوان 1994، المحدد لشروط البيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات التهيئة العقارية والتعمير.

2- المواد 115 إلى 123 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق، والمواد 92 إلى 96 من قانون رقم 90-30، مرجع سابق.

وفي جميع الأحوال وقبل إتخاذ قرار المبادلة يأمر وزير المالية المصالح المختصة في أملاك الدولة بدراسة الملف قصد التحقيق في وضعية الملك الخاص ومعدل فارق القيمة عن الاقتضاء¹.

1- شروط وإجراءات التبادل:

بيّن المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات تسيير وإدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، شروط وإجراءات تبادل العقارات الوطنية الخاصة التابعة للدولة مع عقارات مملوكة للخواص، حيث يشترط بداية في الملك محل التبادل أن يكون من العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وبالتالي لا مجال لتبادل المنقولات².

من جانب آخر قصر قانون الأملاك الوطنية تبادل العقارات على العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة دون العقارات المملوكة للجماعات الإقليمية على خلاف عملية البيع يمكن بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكذلك التابعة للجماعات الإقليمية³.

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 12-427 إجراء عملية التبادل والتي تبار بداية بطلب التبادل الذي يكون بمبادرة من المصلحة العمومية المعني واو من مالك العقار المتبادل معه، ويختلف الأمر بين الحالتين:

- إذا كان الطلب صادرا عن المصلحة العمومية، يتم تقديمه إلى السلطة الوصية مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به، فإن وافقت السلطة الوصية على طلب إجراء التبادل ترسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفقا بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل⁴.

1- المادة 117 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

2- المادة 116، 130 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع نفسه.

3- المادة 100 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

4- المادة 1/117، 2، 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

- إذا كان الطلب صادرا عن مالك العقار الخاص، فإنه يرسل إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوبا بالوثائق المتعلقة بالعقار محل التبادل وكذلك الوثائق التي تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية بالتبادل.

بعد تلقي وزير المالية لطلبات المبادلة، يأمر مصالح أملاك الدولة المختصة بدراسة الملفات قصد التحقيق من وضعية الملك الخاص وتحديد حقيقة تقييم العقارات ومعدل فارق القيمة عند الاقتضاء، ليصدر بعد ذلك مقرر المبادلة وقيمة كل منها، معدل فارق القيمة الذي يترتب على حد الطرفين المتبادلين لصالح الطرف الآخر، الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله، الأجل اللازم لتصفية الرهون المحتملة التي قد تشغل العقار الخاص¹. إذا صدر مقرر التبادل عن الوزير المكلف بالمالية، يتم إعداد عقد التبادل، هذا الأخير يأخذ شكل عقد إداري أو شكل عقد توثيقي:

- إذا كان في شكل عقد إداري، فإن إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا هي التي تحرره إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك، ويوقعه والي الولاية التي يقع فيها العقار محل التبادل.

- إذا كان في شكل عقد توثيقي فإنه يحرر وفق ما يقتضيه القانون، ويكون مسؤول إدارة أملاك الدولة المختص إقليميا ممثلا للوزير المكلف بالمالية عند تحرير العقد، مع تحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق².

2- آثار التبادل:

إن عملية التبادل بين الدول وبين مالك عقار ما يخضع للقانون الخاص تكتمل بتحرير عقد التبادل، سواء إتخذ الأخير شكل عقد إداري أو عقد توثيقي، هذا العقد يثبت تحويل الملكية بعد تسجيله وشهره في المحافظة العقارية ويترتب على ذلك الآثار القانونية

1- المادة 5/117، 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع نفسه.

2- مزهود حنان، "التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري"، مجلة القانون، المجلد 08، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، الجزائر، 2019، ص ص 80-117، ص ص 96-97.

المرتبطة بنقل الملكية وأهمها إندرج العقار المتبادل به ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ويخصص للمصلحة التي كان الملك المتبادل به مخصص لها في السابق¹.

بالنسبة للعقار الذي كان مملوكا للدولة ملكية خاصة وأصبح ملكا خاصا بعد إجراء التبادل، فيجب أن تراجع بأنه الفهارس والسجلات الوصفية وجميع وثائق الجرد، وتكتب عليها البيانات اللازمة وذلك لكونه خرج من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة وأصبح خاضعا للقانون الخاص².

ثانيا: القسمة

القسمة تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة والخواص، متى كان ذلك ممكنا فتخرج حصة الدولة بعد فرزها، ثم يتم إقرار إما بيعها للشركاء في الشيوخ أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة، وقسمة العقار المملوك للدولة في الشيوخ مع الخواص تتم في حالة العقار قابل للقسمة، يؤخذ النصيب العائد للدولة والباقي ملك في الشيوخ بين الملاك الآخرين.

أ- العقارات غير القابلة للقسمة:

إذا كانت الأملاك غير قابلة للقسمة يتم التنازل أو إيجار الحقوق الغير قابلة للقسمة التابعة للدولة لصالح الملاك في الشيوخ بشرط أن يكون ذلك متماشيا مع المصلحة العمومية.

- في حالة رفض الاقتناء تقوم الدولة ببيع حصتها في الشيوخ بكل الوسائل القانونية التي تدعو للمناقشة.

- في حالة عدم قبول شراء كامل العقار المشاع يتم بيعه عن طريق المزاد العلني، ويتم الترخيص بعملية البيع هاته من طرف الوالي بعد تحديد السعر المرجعي من طرف

1- المواد 120-123 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

2- المادة 122 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع نفسه.

مصالح أملاك الدولة، ويتم تحصيل كامل المبلغ من طرف إدارة أملاك الدولة لتشرع بعد ذلك في دفع الحصص الآيلة للملاك في الشيوخ¹.

ب- العقارات القابلة للقسمة:

كرست المادة 722 من القانون المدني مبدأ مفاده، بخلاف أحكام عكسية لا أحد مجر على البقاء في الشيوخ، حيث جاء في فقرتها الأولى: " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو إتفاق"².
وتنص المادة 126 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقا على أنه:
"...يقدم طلب التقسيم في شكل عريضة عادية لدى:

- مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يوجد فيه العقار، في حالة التراضي.
- الجهة القضائية المختصة في حالة عدم التراضي"³.

1- في حالة الاتفاق الرضائي:

المبادرة بالقسمة تخضع لأحكام المواد 722 و 723 من القانون المدني، تتم بتقديم طلب مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في حالة الاتفاق الرضائي، تقوم إدارة أملاك الدولة بعملية التقييم وتشكيل الحصص، يتم إعلام الملاك في الشيوخ بسير العمليات، ترسل النتائج عن طريق الإدارة من طرف الوالي إلى كل مالك في الشيوخ، الذين بإمكانهم تقديم احتجاجا مكتوبا في أجل شهرين⁴.

عند إنتهاء في حالة ما إذا كانت هناك إحتجاجات، تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير محضر إقترح قسمة الحصص المصححة عند الاقتضاء، يفصل النصيب العائد للدولة وما تبقى من الحصص يضل في الشيوخ بين باقي الشركاء، بمجرد المصادقة على محضر

1- صحراوي العربي، مرجع سابق، ص 60.

2- المادة 722 من القانون المدني، مرجع سابق.

3- المادة 126 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

4- المواد 722 و 723 من القانون المدني، مرجع سابق.

الاستفادة من طرف مدير إدارة أملاك الدولة المختص إقليمياً يبلغ هذا الأخير إلى الملاك في الشبوع¹.

2- في حالة عدم وجود إتفاق رضائي:

يتم هنا اللجوء إلى القضاء المختص بمبادرة من أحد الطرفين الذي يريد الخروج من الشبوع يرفع دعوى على باقي الشركاء في الملك والمحكمة أن تعين خبيراً أو أكثر لتقويم الملك الشائع، وتجري المحكمة عملية القسمة بإقتراع، وتثبت ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز².

المطلب الثاني

التصرفات غير الناقلة للملكية

هي تلك التصرفات التي ينتفع المتصرف إليه بملك من الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل أن يكون محدد ومنتفق عليه سابقاً وأهم هذه التصرفات هي: التخصيص (الفرع الأول)، التأخير والتسيير الحرّ (الفرع الثاني)، وأخيراً الإمتياز (الفرع الثالث)

الفرع الأول

التخصيص

نصت المادة 82 من القانون رقم 90-30 على مفهوم التخصيص بأنه: " يعني التخصيص إستعمال مالك عقاري أو منقول في مهمة تخدم الإقليمية تحت تصرف وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة إحداهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها"³.

فالتخصيص إذا هو عقد يتم بموجب وضع عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسات

1- المادتان 128 و 129 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

2- المادتان 724 و 727 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

3- المادة 82 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

عمومية قصد تمكينها من أداء مهامها، ويكون التخصيص بناء على قرار من الوزير المكلف بالمالية إذا تعلق الأمر بالتخصيص لفائدة مؤسسة وطنية أو دائرة وزارية أو مؤسسات وهيئات إدارية مستقلة أو جماعات إقليمية، وهو ما نصت عليه المادة 83 من المرسوم رقم 12-427¹.

أما إذا كان التخصيص لفائدة المصالح غير الممركزة والمؤسسات والهيئات ذات الاختصاص المحلي الموجود بالولاية، فإن الوالي هو المختص بإتخاذ، حسب المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 على ما يلي: "...يتخذ الوزير المكلف بالمالية أو الوالي، حسب الحالة، قرار التخصيص تبعا لطلب مغل ترسله الهيئة أو الجماعة أو المصلحة المعنية، ويتخذ القرار بناء على إقتراح المصالح المختصة المكلفة بأملاك الدولة"².

مما يجدر الإشارة إليه فإن التخصيص لا يمنح إلا للمصالح التابعة للدولة والهيئات العمومية ذات الطابع الإداري، إلا أنه إستثناء يجوز منحه لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي والصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية إعتقادا على المهمة التي تمارسها بإعتبارها مرافق عمومية المادة 106 من القانون رقم 90-30³.

أولا: أنواع التخصيص

يكون التخصيص إما نهائيا أو مؤقتا، كما قد يكون مجانيا أو بمقابل.

1- التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي:

المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المادة 85 من القانون رقم 90-30: يكون التخصيص مؤقتا عندما يتعلق بملك توقف مؤقتا عن كونه مفيدا للهدف المخصص له دون أن يكون إحتمال إلغاء تخصيصه واردا طبقا لنص المادة 85 من القانون رقم 90-30

1- المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

2- المادة 835 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع نفسه.

3- المادة 106 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

يكون التخصيص المؤقت لمدة أقصاها 05 سنوات ابتداء من تاريخ معاينته وإذا إنقضت هذه المدة يصبح نهائيا، وفي الحالة العكسية فإن العقار يتم رده إلى الأملاك الوطنية الأصلية التي كان لها قبل التخصيص¹.

وما يمكن إستخلاصه واقعيا انه عند التخصيص المؤقت فإن المستفيد يمنح له حق الاستعمال، أما أعباء الصيانة والإصلاح فتبقى على عاتق المصلحة المانحة. أما التخصيص النهائي يكون عندما يتعلق الأمر بعقار لم يتم تخصيصه بعد أو أنه قد سلم بعد إلغاء تخصيصه².

2- التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل:

أ- التخصيص المجاني:

نصت المادة 84 من القانون رقم 90-30 على انه: " يكون التخصيص مجانا عندما تتعلق بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات العمومية من اجل إحتياجات مصالحها الخاصة، كما يكون التخصيص مجانا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة لولاية، البلدية في إطار اللاتمرکز ومن اجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات الإقليمية"³.

إذن التخصيص المجاني يكون بصدد التخصيص الداخلي

ب- التخصيص بمقابل:

يكون التخصيص بمقابل عندما تكون المصلحة المستفيدة من التخصيص متمتعة بالاستقلال المالي أو بميزانية ملحقة.

يكون التخصيص بمقابل إذا تعلق المر بتخصيص خارجي بمعنى إذا قامت جماعة عمومية بوضع ملك لها في خدمة جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية وهنا

1- المادة 85 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

2- قدوري حميدة، منازعات الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2022، ص 16.

3- المادة 84 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

يشير عقد التخصيص إلى التعويض، يحدد التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة ويكون على عاتق المصلحة أو الجماعة المستفيدة من التخصيص النهائي أو القيمة الإجارية في حالة التخصيص المؤقت.

لقد نصت المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 على أنه: " يبين العقد الذي يتضمن التخصيص في حالة ما إذا كان هذا التخصيص بعوض طبقاً لأحكام المادة 86 من القانون رقم 90-30.... التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة وتحمله المصلحة أو المؤسسة العمومية أو الجماعة التي خصص لها ويعادل هذا التعويض القيمة التجارية للعقار أو قيمته الإجارية تبعاً لكون التخصيص نهائياً أو مؤقتاً، يدفع التعويض لفائدة الميزانية المستقلة أو للميزانية العامة للدولة إذا كانت المصلحة المأخوذ منها العقار تتمتع بالاستقلال المالي أم لا"¹.

ثانياً: إجراءات التخصيص

في إطار الإجراءات والشكليات القانونية والإدارية المتبعة في عملية التخصيص نميز بين نوعين من الإجراءات الشكلية، يتعلق الأول بالتخصيص الصريح أما الثاني فيتعلق بالتخصيص الضمني.

1- التخصيص الصريح:

يعتبر التصريح الصريح إجراءً إدارياً يصدر في صورة قرار إداري ولكي ينتج أثره يجب أن يراعي الحكام القانونية الصحيحة للقرارات الإدارية من حيث الشكل، الغاية السبب والمحل والاختصاص، حيث تبدأ عملية التخصيص عموماً بطلب مسبب يقدمه ممثل المصلحة أو المؤسسة المعنية بالمر إلى المصالح المختصة، تتولى دراسته ثم تحوله هذه الخيرة ضمن ملف خاص إلى الهيئات الوصية المكلفة بالمادة المختصة إقليمياً التي تصدر القرار النهائي.

1- المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، والمادة 86 من قانون رقم 90-30، مرجع سابق.

على أساس قرار التخصيص يتم التسليم الفعلي إلى المصلحة المستفيدة من التخصيص.

2- التخصيص الضمني:

تتم عملية التخصيص الضمني دون أي إجراءات شكلية لفائدة مصلحة أو مؤسسة عمومية ما إذا كان العقار موضوع التخصيص قد إكتسب أو من قبل هذه المصلحة أو المؤسسة العمومية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لفائدة المصلحة تلقائيا بمجرد تسليم العمارة يبلغ محضر التسليم النهائي للإدارة المختصة إقليميا مصحوبا بالوثائق التقنية التي تسمح بضبط السجلات الوصفية للأماكن.

كذلك تقني الهيئات والسلطات المختصة في هذا الميدان العقارات التي تحتاج إليها المصالح العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ويتم تخصيص هذه العقارات للمصلحة أو المؤسسة ضمنا دون أي إجراء آخر بمجرد إقتنائها.

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن العقارات المكتسبة أو المبنية من المصالح والمؤسسات العمومية تبقى ملكيتها تابعة للدولة أو الجماعات المحلية حسب الحالة المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427¹.

ملاحظة:

نصت المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 على أنه إذا كانت قرارات التخصيص المتخذة من طرف وزير المالية وكانت لفائدة مصالح وزارة الدفاع، فإنه يجب أن تنشر في الجريدة الرسمية، أما إذا كانت قرارات التخصيص متخذة من الوالي فتتشر في سجل العقود الإدارية².

3- إلغاء التخصيص : Désaffectation

إنطلاقا من المواد 3/83، 87، 88 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، يلزم

1- المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

2- المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع نفسه.

القانون المصلحة أو المؤسسة العمومية المستفيدة من التخصيص في حالة ما إذا تبين أن العقار الذي تحوزه بموجب عقد التخصيص أو تزويده قد أصبح لا يفيد هذه الهيئة في عملها وغير مشغل أو غير مستعمل لمدة 3 سنوات على الأقل أو تسلمه إلى صاحبة العقار سواء الدولة أو الجماعات المحلية، ويترتب على ذلك إلغاء التخصيص، حيث يتم وضعه من جديد تحت تصرفها من أجل ضمه وتصنيفه أو تبدي نيتها في ذلك¹.

ولقد نصت المادة 4/83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427: "...عندما يصبح العقار موضوع التخصيص المؤقت غير مستعمل، يمكن إدارة أملاك الدولة بعد إعدار موجه حسب الأشكال القانونية إلى المصلحة المستفيدة من التخصيص غجرا إلغاء التخصيص للعقار حسب نفس الأشكال التي تم بها تخصيصه".

قد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم استعمال الملك للمهمة التي كان قد خصص لها بمدة طويلة².

قرارات تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو إلغاء تخصيصها يكون من طرف السلطات المختصة وفقا للشروط أو الأشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية وإذا أصبح العقار غير ضروري³.

الفرع الثاني

التأجير والتسبير الحرّ

قد تلجأ الإدارة المكلفة بالملك الوطنية الخاصة إلى استعمال طرق القانون الخاص بمناسبة قيامها بأعمال التسبير وتتمثل هذه الطرق في: عملية التأجير (أولا)، التسبير الحرّ (ثانيا).

1- المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427: " في حالة رفض المصلحة المستفيدة من التخصيص يسلم العقار

الغير مستعمل لأكثر من ثلاث سنوات بإمكان إدارة أملاك الدولة بعد توجيه أعدار القيام بحيازته تلقائيا"، مرجع سابق

2- المادة 83 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع نفسه.

3- قدوري حميدة، منازعات الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 16.

أولاً: التأجير

يتمثل في وضع أحد الملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، دون تحويل ملكية الشيء المؤجر لهذا الشخص، تختص إدارة أملاك الدولة بالتأجير، بعد أخذ رأي الهيئة التابع لها الملك المؤجر¹.

1- تأجير الأملاك العقارية:

تقوم إدارة أملاك الدولة مباشرة أو بموجب تفويض تعاقدية بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسييرها مباشرة، سواء كانت مخصصة أو ألغى تخصيصها، وتعمل على تحديد الشروط المالية لهذا التأجير، ويكون لمدة لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تتجاوز خمسة وستين (65) سنة وفقاً لطبيعة النشاط أو المنشآت المراد إنجازها وكذا أهمية الاستثمارات الملزم بها المادة 102 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427².

وعن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الاستعمال السكني وفقاً لدفتر الشروط يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية، ويمكن في حالات إستثنائية إبرام عقود إيجار بالتراضي حسب المادة 103 من مرسوم تنفيذي رقم 12-427 حيث تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية³.

يعود الاختصاص في إبرام عقود الإيجار لإدارة أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة سواء التي تسييرها مباشرة أو كانت مخصصة حسب المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، حيث يختص الوالي بإبرام عقود إيجار العقارات التابعة للأملاك الولائية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص العقارات التابعة للبلدية، وذلك بعد أخذ رأي المجلس الشعبي المعني أي عن طريق مداولة.

1- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مرجع سابق، ص 62.

2- المادة 102 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

3- المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع نفسه.

تحرر العقود المبرمة في هذا الإطار وفقا لدفتر الشروط المعد مسبقا والموافق عليه بموجب قرار يتخذه وزير المالية ويحدد هذا الدفتر البنود والشروط المتعلقة بعملية التأجير باستثناء ما تعلق بالجانب المالي الذي هو من إختصاص إدارة أملاك الدولة حسب المادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427¹.

يمكن تحديد الإيجار مع إعادة النظر في بدل الإيجار المادة 3/103 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، أما بالنسبة لإمكانية فسخ العقد فإنه لا يمكن للأطراف اللجوء للفسخ في أي وقت، إلا بعد إشعار مسبق قبل 06 أشهر بموجب رسالة موسى عليها المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 وإذا وقع إحتجاج مهما كانت طبيعته، فإنه يمكن للإدارة أن توقف مدة الإيجار في السنة التي وقع فيها الإحتجاج².

2- إيجار الأموال المنقولة:

تأجير المنقولات التابعة للأملاك الخاصة للدولة فتتولاها إدارة أملاك الدولة بصفة مباشرة في حالة إلغاء التخصيص أو عدم تخصيصها.

أما إذا خصصت هذه المنقولات لإحدى الهيئات العمومية، فإنه يشترط موافقة الجهة المخصصة لها المنقول لإمكانية تأجيره، ويحق هنا للجهة المستفيدة من التخصيص أن تضع بنود الإيجار باستثناء من تعلق منه بالجانب المالي الذي تختص به إدارة أملاك الدولة دون سواها ويتم التأجير بين إدارة أملاك الدولة والمستأجر مباشرة عن طريق إتفاقية وبطبيعة الحالة بعد موافقة الوالي إذا كانت مدة الإيجار تفوق ستة (06) أشهر.

أما المنقولات التابعة للجماعات المحلية فتؤجر بموجب إتفاقية بين الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي والمستأجر بعد موافقة المجلس المعني عن طريق مداولة، وهذا يمكن لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا التدخل لإبداء المشورة إن طلب منها ذلك من طرف

1- المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

2- المادتان 3/103، 107 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع نفسه.

الجماعات المحلية¹.

ثانياً: التسيير الحرّ

يمكن للدولة ولجماعاتها المحلية ومؤسساتها وهيئاتها العمومية أن تؤجر محلاتها التجارية للغير قصد إستمرار نشاط هذه المحلات وفقاً للأحكام المتعلقة بالتجار كأن يسجل في السجل التجاري ويمسك الدفاتر التجارية، كما يخضع لنظام الإفلاس إذا توقف عن دفع ديونه، ويسأل في حدود أمواله الخاصة دون أن يمتد الإفلاس والإلتزامات والمسؤولية إلى الحجز عن المال المؤجر نظراً للخصوصية التي تتمتع بها أموال الدولة من حيث عدم جواز الحجز عليها².

فبحسب المواد 102 و 103 من القانون رقم 90-30 يؤول الاختصاص في إبرام عقود التسيير الحر لنفس الجهات المختصة بإبرام عقود الإيجار حسب كل حالة، مدير أملاك الدولة إذا تعلق الأمر بأموال خاصة بالدولة وذلك بعد إستشارة مدير التجارة وأما إذا تعلق الأمر بأموال خاصة بالجماعات المحلية، فإن إدارة أملاك الدولة لها فقط دور إستشاري، وفيما يخص العلاقة بين المؤجر والمستأجر فهي محددة وفقاً لدفتر الشروط المرفق مع العقد³.

الفرع الثالث

الامتياز

هو عقد تبرمه الجماعات العمومية (بلدية، ولاية، دولة) مع شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يسمى صاحب الإمتياز لتسيير مرفق عام ومال عام في إطار إحترام دفتر الشروط مع تحمل صاحب الإمتياز مخاطر وأعباء التسيير.

1- المادتان 131 و 136 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

2- أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ص 146.

3- المادتان 102، 103، من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

يقصد به ذلك الأسلوب التعاقدى الذي تحول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية حق إستعمال أملاك عقارية أو منقولة تابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين لمدة محددة وبمقابل محدد مسبقا يكون على شكل أتاوي¹.

فتلجأ الدولة في إطار أداء وظائفها الإجتماعية والإقتصادية إلى منح بعض التسهيلات والامتيازات لبعض الأشخاص والهيئات التي تتوفر فيها شروط معينة من أجل إستعمال الأملاك الوطنية الخاصة بما يعود بالفائدة على صاحب الإمتياز (المستفيد) بصفة خاصة وعلى المجتمع بصفة عامة.

فبموجب عقد الامتياز الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة حق إستعمال أملاك عقارية أو منقولة تابعة لها لفائدة فئات معينة ولمدة معينة ولمدة محددة مجانا أو بمقابل أتاوة إجبارية يدفعها المستفيد.

يخضع عقد الامتياز إلى مزيج من الشروط منها ما تأخذ شكل تعاقدى يحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وأخرى تنظيمية من خلال وضع دفتر شروط، أي الطابع التنظيمي أكثر من كونه يعبر عن إرادة طرفي العقد، بحيث ليس للمتعاقد مناقشة ما جاء في دفتر الشروط، بل عليه الموافقة عليها.

هناك عدة أنواع لعقود الامتياز، فقد يكون إمتيازاً في الاستعمال أو السكن أو في إطار الاستثمار.

أولاً: إمتياز في حق الاستعمال

هي عقود محددة المدة نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 93-156 المتعلق بمنح إمتياز حق إستعمال الأملاك الوطنية للجماعات ذات الطابع الإجتماعي، فبموجب هذا الامتياز تساهم السلطة العامة بتقديم المساعدة لترقية نشاطات الجمعيات والهيئات ذات الطابع الإجتماعي باعتبار نشاطها ذات نفع عام (جمعيات ترقية وحماية حقوق المعوقين

1- قدوري حميدة، مرجع سابق، ص 19.

وإدماجهم المهني، حماية الطفولة المسعفة)¹.

هو عقد بمقتضاه تساهم الإدارة العامة في مد يد العون والمساعدة لتقرير نشاطات الجمعيات والهيئات ذات الطابع الاجتماعي، وذلك من خلال وضع عقارات ومنقولات مجاناً تحت تصرفها قصد تسهيل أداء مهامها الرامية إلى حماية الفئات المحرومة والمعوزة وهو عقد لمدة محددة وله طرفين هما:

1- السلطة مانحة الامتياز:

يكون أما الوزير أو الوالي عندما يكون محل الامتياز تابعا للولاية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يكون المال تابعا للبلدية².

2- المستفيد:

تكون جمعية أو هيئة تختص بتحقيق منفعة عامة ويجب أن يستغل هذا الامتياز في الأغراض التي تضمنتها إتفاقية الإمتياز³.

ثانيا: إمتياز حق السكن

هو السكن الممنوح للموظف قصد الأداء الحسن والفاعلية للخدمة العامة ويتخذ هذا الامتياز إحدى الصورتين، الضرورة الملحة للخدمة أو منفعة الخدمة.

1-الضرورة الملحة للخدمة:

يمنح هذا السكن في حالتين هما:

- الحالة الأولى: والتي يجب أن يكون فيها الموظف حاضرا في مكان العمل ليلا ونهارا، مما يقتضي أن يسكن في البناية حيث يمارس وظيفته أو في بداية مرتبطة بها وإلا تعذر مزاوله نشاطه.

1- المرسوم التنفيذي رقم 93-156، مؤرخ في 7 يوليو 1993، يتعلق بمنح الجمعيات والمنظمات ذات الطابع الاجتماعي

إمتياز حق الانتفاع بممتلكات تابعة للأملاك الوطنية، ج.ر.ج. عدد 45، صار في 11 يوليو 1993.

2- قدوري حميدة، مرجع سابق، ص ص 20-21.

3- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 212.

- **الحالة الثانية:** الموظف الذي يتحمل مسؤولية ذات تبعات خاصة تتطلب منه حضورا دائما دون أن يكون ضروريا أن يسكن في مقر عمله¹.
- تحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في إمتياز السكن لضرورة الخدمة الملحة بقرار وزاري مشترك بين وزير المكلف بالإسكان وزير الداخلية والبيئة، بعد إستشارة السلطات والهيئات المعنية، وتكون هناك ضرورة الخدمة الملحة في الحالتين الإثنتين:
- إذا العون لا يستطيع أداء خدمة دون أن يكون ساكنا في العمارة التي يمارس فيها وظائفه، أو في عمارة ملحقة بها وكان حضوره مطلوبا ليلا ونهارا.
- إذا كان العون يشغل منصب سلطة يقتضي تبعيات خاصة ويترتب عليه استعداد دائم دون أن يكون مع ذلك ساكنا في أماكن عمله².

2- لمنفعة الخدمة:

ويمنح إمتياز السكن في إطار منفعة الخدمة عندما يمكن المسكن للأداء الحسن للخدمة أو يجمع تزويد مناطق معينة بكفاءات إضافية ويثبت الإمتياز في الحالتين بقرار يعده مدير أملاك الدولة إذا كان السكن تابعا للبلدية، أو الوالي إذا كان تابعا للولاية أو رئيس المجلس العبي البلدي إذا كان تابعا للبلدية، أما إذا كان تابعا لمؤسسة عامة إدارية ذات إختصاص وطني يمنح الإمتياز بقرار مدير المؤسسة.

يكون الإمتياز بمقابل مالي (بدل الإيجار) في حالة منفعة للخدمة ويدفعه المستفيد من الامتياز لصاحب العمل أما إذا تعلق الأمر بالضرورة الملحة للخدمة فلا يدفع المستفيد بدل الايجار بل تتحمله الهيئة المستخدمة، ويلغى هذا الامتياز عند نهاية الوظيفة التي بررته أو بيع البناية أو إلغاء تخصيصها، وفي كل الحالات يلزم المستفيد بإخلاء الأماكن من أجل ثلاثة أشهر إعتبارا من تاريخ إلغاء قرار الإمتياز وإلا طبقت بأنه غرامات مالية بصفة

1- قدوري حميدة، مرجع سابق، ص 19.

2- مرسوم تنفيذي رقم 89-10 مؤرخ في 7 فبراير 1989، يحدد كفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر.ج. عدد 6، صادر في 8 فبراير 1989.

تلقائية¹.

ثالثاً: الامتياز في إطار الاستثمار

أجاز الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإستقبال مشاريع إستثمارية. في إطار تشجيع الاستثمار يمكن للأراضي التابعة للأملاك العامة الخاصة إستقبال مشاريع استثمارية محل منح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص يستثنى من منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة الأراضي الفلاحية والقطع الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية ومساحات البحث عن المحروقات واستغلالها، ومساحات حماية المنشآت الكهروبيئية والغازية ومساحات المواقع الأثرية والثقافية والقطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

وقد اشترط المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية². يمنح الامتياز عن طريق التراضي ويرخص بقرار من الوالي لمدة تتراوح بين 33 سنة و99 سنة قابلة للتجديد على أساس دفتر شروط يتوافق مع النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 مقابل دفع أتاوة سنوية تتحدد من طرف إدارة أملاك الدولة بحيث تمثل 20/1 (5 %) من القيمة الحقيقية للعقار³.

1- قدوري حميدة، مرجع سابق، ص 20.

2- أمر رقم 04-08، مرجع سابق

3- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ج.ج عدد 6 مايو 2009، ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ج.ج عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

ينتهي الامتياز باتفاق الطرفين أو من طرف الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة إذ أخل المستفيد من الامتياز بنصوص القانون أو بنود دفتر الشروط أو بسبب عدم إتمام المستفيد لمشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع إستفادته من الأجل الإضافي.

رابعاً: الامتياز في إطار الترقية

تجدر الإشارة إلى أن المشروع وفي إطار سياسة تشجيع الاستثمارات لإنعاش الحياة الإقتصادية والمساهمة في تطوير عجلة النمو في البلاد، أصدر مجموعة تعديلات على الأحكام المتعلقة بمنح الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ومنها في قوانين المالية نورد أهمها:

- تضمن قانون المالية سنة 2015 في المادة 60 منه أحكاماً تقضي بإعفاء العقود الإدارية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة الممنوحة.

- كرس قانون المالية التكميلي لسنة 2015 في المادة 480 منه مبدأ التراضي في منح الإمتياز، حيث عدلت المادة 5 من الأمر رقم 08-04 التي كانت تشترط منح الامتياز عن طريق المزاد العلني والذي لا يكون إلا بترخيص من الوزير التابع لقطاعه العقار المعني، وأصبح يمنح بالتراضي ويرخص بقرار من الوالي دون غيره من الهيئات¹.

1- أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر.ج. عدد 40، صادر في 23 يوليو 2015.

خاتمة:

في ضوء ما تم التطرق إليه في هذه المذكرة، يتضح إن إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة تعد من بين المهام الحيوية التي تضطلع بها الدولة، لما لها من دور محوري في الحفاظ على الرصيد العقاري العمومي وضمان إستقلاله بطريقة عقلانية وفعالة تواكب متطلبات التنمية المستدامة.

لقد أبرزت الدراسة أن الإطار القانوني والتنظيمي الذي يؤطر هذه الأملاك على الرغم من تطوره، لا يزال يواجه حملة من التحديات، سواء من حيث التنسيق بين مختلف الجهات المعنية أو من حيث آليات الجرد والتثمين والرقابة.

يعتبر موضوع تسيير وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة من المواضيع ذات الطابع القانوني الإداري، حيث يتقاطع فيه الجانب التنظيمي للإدارة العامة مع القواعد القانونية التي تحكم الملكية العمومية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية.

فمن الناحية القانونية، تخضع الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالأملاك الوطنية وكذا النصوص التنظيمية المكملة له، وعلى رأسها المرسوم التنفيذي رقم 1-454 المتعلق بتحديد إجراءات جرد وتقييم الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 91-455 المحدد لكيفيات تسيير الأملاك الخاصة.

يتميز المشرع الجزائري بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، حيث أن هذه الأخيرة لا تتمتع بحصانة مطلقة، ويمكن التصرف فيها بالطرق القانونية مثل البيع، الإيجار، التبادل، القسمة، التخصيص أو التنازل، وفقا لشروط وإجراءات يحددها القانون، لكن رغم ذلك فإن هذه الأملاك تبقى خاضعة لنظام خاص يحافظ على طابعها العمومي ويمنع إكتسابها بالتقادم أو الحجز عليها.

أما من الناحية الإدارية، فإن تسيير الأملاك الوطنية يسند إلى الإدارة العامة ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية، بالتنسيق مع المحافظات العقارية ومصالح الدولة الأخرى.

وتمارس هذه المصالح صلاحياتها في إطار قواعد المحاسبة العمومية، والصفقات العمومية، والنصوص المتعلقة بحماية المال العام.

كما يخضع تسيير هذه الأملاك لمجموعة من المبادئ القانونية أهمها:

- مبدأ الشرعية الإدارية في التصرف والتسيير.

- مبدأ حسن إستعمال المال العام.

- مبدأ الشفافية والمساواة في منح الحقوق المرتبطة هذه الأملاك.

ظف إلى ذلك أن تتوجه الإدارة إلى الأساليب والطرق التي تدعو للمنافسة، سواء تعلق الأمر بتكوين الأملاك أو تعلق الأمر بإرادتها، ولإضفاء المرونة على هذا النظام لم يغفل المشرع على دعمه ببعض الطرق الاستثنائية على القواعد العامة، يكون إنتهاجها من الإدارة مبررا بإحدى الأساليب التي حددها المشرع على سبيل الحصر والخاصة بكل حالة استثنائية.

هذا ولا يفوتنا أن يختم هذه الدراسة ببعض النتائج والتوصيات المقترحة التي رأيناها ضرورية في إدارة الأملاك الوطنية، تتمثل أساسا فيما يلي:

• النتائج المتحصلة عليها في دراستنا لهذه المذكرة وهي:

- إنشاء جهاز إداري تحت سلطة وزارة المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية)،

صلاحيات إعداد التشريع والتنسيق والتسيير الإقليمي لتلك الأملاك.

- للأملاك الوطنية الخاصة تختلف عن العامة، فهي لا تخضع للتقادم أو الحجز.

- هناك حماية مدنية وإدارية وجزائية مصممة للحفاظ عليها.

- القضاء الإداري هو الجهة المختصة أصلا للنظر في المنازعات بينما القضاء العادي

يعتبر استثناءا.

- الهدف من التصرفات القانونية (كالبيع بالمزاد أو التأجير، التخصيص....الخ) هو ترميم

الأملاك والمحافظة عليها، وتسييرها وفقا للقانون.

- خلصت الدراسة إلى عدة توصيات وهي:
 - ضرورة مراجعة الإطار التشريعي لسد الثغرات والتناقضات الموجودة بين النصوص المختلفة، المشكلة للمنظومة القانونية الوطنية.
 - إجراء دراسات معمقة لتطوير آليات قانونية واضحة وتكوين العاملين في هذا المجال، وكذلك خضوعهم للرقابة.
 - تعزيز الموارد البشرية والتقنية للمصالح المكلفة بالتسيير.
 - توعية الجمهور بأهمية الملاك الوطنية ودورها في التنمية المحلية.

قائمة المراجع

1. المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب

- 1-أعمر يحيياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، دار الهدى ، الجزائر، 2021.
- 2-حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة 11، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 3-سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، الطبعة 2010، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- 4-شيخا إبراهيم عبد العزيز، أصول القانون الإداري، منشأة العارف، الإسكندرية، 1986.
- 5-ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 6-محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.
- 7-مسعوب شيهوب، المبادئ العامة الدارية، نظرية الإختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، 2009.
- 8-نوفل علي عبد الله صفي الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 9-أعمر يحيياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ر

ثانياً: المذكرات الجامعية

أ- مذكرات الماجستير:

- 1-أحمد رحال، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90-30، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010.

2- حفصي يوسف، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 2005.

ب- **مذكرات الماستر :**

1- أسهمان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، شعبة الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014-2015.

2- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، شعبة الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.

3- قدوري حميدة، منازعات الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2022،

4- نورين سهام، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، التخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022-2023.

ثالثا: المقالات

1- حنيش منى، "بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، جوان 2010، جامعة قسنطينة، ص ص 174-194.

2- فراحي كوثر، الحياة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 6، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، ص ص 51-72.

3- لحرش دنيازاد، "تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص ص 99-114.

4- مريم بوشري، "بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 10، جامعة خنشلة، جانفي 2017، ص ص 366-383.

5- مقداد خالد، " الأملاك الوطنية الخاصة"، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد الثاني، 1 أبريل 2016، ص ص 46-54.

6- ميساوي حنان، " الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في ظل القانون رقم 11-10"، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 2، العدد 1، جامعة أدرار، الجزائر، ص ص 242-268.

7- مزهود حنان، " التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري"، مجلة القانون، المجلد 08، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، الجزائر، 2019، ص ص 80-117.

رابعاً: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية:

1- قانون رقم 71-73 مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمن الثروة الزراعية، - ميثاق الثورة الزراعية، ج.ر.ج. عدد 30، صادر في 30 نوفمبر 1971. (ملغى)

2- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ج. عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

3- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن التهيئة والتعمير، ج.ر.ج. عدد 51، صادر في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

4- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج. عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر.ج. عدد 44، صادر في 3 غشت 2008.

5- قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ج.ج عدد 21، صادر في 27 أبريل 1991، المعدل والمتمم إلى غاية 08-13 في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014.

6- أمر رقم 01-04 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج.ج.ج عدد 47، صادر في 22 أوت 2001، المعدل والمتمم بالأمر رقم 08-01 المؤرخ في 28 فبراير 2008، الذي أضاف تعديلات تتعلق بالخصوصة وإعادة الهيكلة، ج.ج.ج عدد 11، صادر في 2 مارس 2008.

7- قانون رقم 06-01 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج.ج.ج عدد 14، صادر في 8 مارس 2006.

8- أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ج.ج عدد 53، صادر في 30 غشت 2006.

9- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ج.ج عدد 44، صادر في 3 غشت 2008.

10- قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ج.ج عدد 37، صادر في 3 يوليو 2011، معدل ومتمم.

11- قانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية، ج.ج.ج عدد 12، صادر في 29 فبراير 2012.

12- أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ج.ج عدد 40، صادر في 23 يوليو 2015.

ب- النصوص التنظيمية:

- 1-مرسوم تنفيذي رقم 89-10 مؤرخ في 7 فبراير 1989، يحدد كفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر.ج. عدد 6، صادر في 8 فبراير 1989.
- 2-مرسوم تنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج.ر.ج. عدد 60، صادر في 24 نوفمبر 1991،
- 3-مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج. عدد 26، صادر في 1 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج. عدد 62، صادر في 11 سبتمبر 2005.
- 4-مرسوم تنفيذي رقم 93-156، مؤرخ في 7 يوليو 1993، يتعلق بمنح الجمعيات والمنظمات ذات الطابع الإجتماعي إمتياز حق الانتفاع بممتلكات تابعة للأملاك الوطنية، ج.ر.ج. عدد 45، صار في 11 يوليو 1993.
- 5-مرسوم تنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج.ر.ج. عدد 48، صادر في 13 غشت 2003، ملغى بمرسوم تنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 04 يونيو 2018، يحدد شروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج. عدد 33، صادر في 06 يونيو 2018، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 25-135، مؤرخ في 27 أبريل 2025، ج.ر.ج. عدد 28، صادر في 07 مايو 2025.

- 6-مرسوم تنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 يوليو 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993 الذي يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج. عدد 48، صادر 10 يوليو 2005.
- 7-مرسوم تنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر.ج. عدد 6 مايو 2009، ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج. عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.
- 8-مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، والذي يحدد شروط وكفايات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر.ج. عدد 69، صادر في 19 ديسمبر 2012.

خامسا: المواقع الإلكترونية

1-الموقع الرسمي لولاية المدية / htm.wilaya medea.dz

سادسا: اجتهاد قضائي

- 1-القرار رقم 89298 المؤرخ في 06 ديسمبر 1992، الصادر عن المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 02،
- 2-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 7 جوان 1994، المحدد لشروط البيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات التهيئة العقارية والتعمير.

A-Ouvrage :

- 1-Yves Gaudement, Droit Administratif, 21^{ème} édition, L.G.D.J
L'extenso édition, paris, 2012
- 2-Ahmed rahmani, droit des biens public, ITCIS-edition, alger, 1996

01.....	مقدمة.....
03.....	الفصل الأول: التطوير الشخصي للقانون الأملاك الوطنية.....
04.....	المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة.....
04.....	المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة.....
05.....	الفرع الأول: التعريف الفقهي.....
06.....	الفرع الثاني: التعريف القضائي.....
07.....	الفرع الثالث: التعريف القانوني.....
07.....	أولا: الأملاك الوطنية التقليدية.....
09.....	ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة الاستغلالية.....
10.....	المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة.....
10.....	الفرع الأول: عدم قابليتها لتقادم وعدم قابليتها للحجز.....
11.....	أولا: خاصية عدم قابلية التقادم.....
11.....	ثانيا: خاصية عدم قابليتها للحجز.....
12.....	الفرع الثاني: خاضعة لأحكام القانون الخاص.....
13.....	الفرع الثالث: قابلية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة.....
14.....	الفرع الرابع: خاضعة للحماية القانونية.....
15.....	أولا: الحماية الإدارية.....
17.....	ثانيا: الحماية المدنية.....
17.....	ثالثا: الحماية الجزائية.....
20.....	المبحث الثاني: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة.....
20.....	المطلب الأول: أنواع الأملاك الوطنية الخاصة.....
21.....	الفرع الأول: أملاك خاصة الدولة.....
22.....	الفرع الثاني: أملاك خاصة للولاية.....

23.....	الفرع الثالث: أملاك خاصة للبلدية.....
24.....	المطلب الثاني: وسائل تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.....
25.....	الفرع الأول: وسائل خاضعة للقانون الخاص.....
25.....	أولاً: الشراء والتبادل.....
27.....	ثانياً: الحيازة والتقدم.....
29.....	الفرع الثاني: وسائل خاضعة للقانون العام.....
33.....	الفصل الثاني: مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري...
34.....	المبحث الأول: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة.....
35.....	المطلب الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.....
35.....	الفرع الأول: المجلس الشعبي الولائي.....
36.....	أولاً: تشكيلة المجلس.....
36.....	ثانياً: رئيس المجلس.....
37.....	ثالثاً: تسيير المجلس.....
39.....	رابعاً: اختصاصات المجلس.....
41.....	خامساً: انتهاء عضوية المجلس الشعبي الولائي.....
42.....	الفرع الثاني: الوالي.....
42.....	أولاً: صلاحيات الوالي.....
43.....	ثانياً: اختصاصات الوالي في مجال الأملاك الوطنية الخاصة.....
44.....	المطلب الثاني: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.....
44.....	الفرع الأول: البلدية.....
45.....	أولاً: المجلس الشعبي البلدي.....
50.....	ثانياً: رئيس المجلس الشعبي البلدي.....
52.....	الفرع الثاني: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.....

- 54.....المبحث الثاني: طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.
- 54.....المطلب الأول: التصرفات الناقلة للملكية.
- 54.....الفرع الأول: التنازل عن الأملاك الخاصة.
- أولاً: التنازل في إطار تسوية البنايات الفوضوية المشيدة على الأملاك الخاصة
- 56.....التابعة للدولة.
- ثانياً: التنازل عن العقارات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مرسوم رقم 269-03
- 57.....معدل مرسوم رقم 296-06.
- 59.....ثالثاً: التنازل عن العقارات في إطار الاحتياجات العقارية.
- 59.....الفرع الثاني: بيع الأملاك الوطنية الخاصة.
- 60.....أولاً: البيع بالمزاد العلني.
- 67.....ثانياً: البيع بالتراضي.
- 72.....الفرع الثالث: التبادل والقسمة.
- 72.....أولاً: التبادل.
- 75.....ثانياً: القسمة.
- 77.....المطلب الثاني: التصرفات غير لناقلة للملكية.
- 77.....الفرع الأول: التخصيص.
- 78.....أولاً: أنواع التخصيص.
- 80.....ثانياً: إجراءات التخصيص.
- 82.....الفرع الثاني: التأجير والتسيير الحرّ.
- 83.....أولاً: التأجير.
- 85.....ثانياً: التسيير الحرّ.
- 85.....الفرع الثالث: الامتياز.
- 86.....أولاً: إمتياز في حق الاستعمال.
- 87.....ثانياً: إمتياز حق السكن.

89.....	ثالثا: الامتياز في إطار الاستثمار.....
90.....	رابعا: الامتياز في إطار الترقية.....
91.....	خاتمة.....
94.....	قائمة المراجع.....
102.....	الفهرس.....

المخلص

تكتسب الأملاك الوطنية أهمية كبيرة في النظام الإقتصادي في المجتمعات في شتى المجالات، بحيث يقاس تقدم الدول وازدهارها بالحكم العقلاني والعلمي في تنظيم تسيير أملاكها، تختلف النظرة إلى الأملاك الوطنية باختلاف أنظمة الدول لما تهدف إليه الدولة الرأسمالية يختلف عما تسعى الدولة الاشتراكية وعليه فالدولة الليبرالية تقسم أملاكها إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة (تطبق عليها قانون خاص) وتخضعها إلى ازدواجية قانونية (تطبق عليها قانون عام) على عكس الدولة الاشتراكية التي لا تبني هذا التقسيم، بل تكتفي بتطبيق نظام تشريعي واحد على كل الأملاك الوطنية للدولة دون التمييز.

الكلمات المفتاحية:

أملاك وطنية خاصة؛ إدارة؛ تسيير؛ التسيير الحر؛ عقار حضري؛ عقار مبني