وزارة التعليم العالي والبحث العلمـــــي
جامعة غردايـــة – جامعة عمار ثليجي الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق.

تخصص: القانون العقاري

من إعداد الطالبة:
بن عبد القادر كريمة

إشراف الأستاذة:
غازي خديجة

اللجنة المناقشة :

الأستاذة : الأخضري فتيحة..... أستاذ مساعد أ ..... (رئيســـــــا)

الأستاذة : غازي خديجـــة ..... أستاذ مساعد أ ..... (مشرفا ومقررا)

الأستاذ : بودينار بلقاســـم ..... أستاذ مساعد أ ..... (عضـــــــوا)

السنة الجامعية : 2014 / 2015

شكـــــــر وتقديـــــــــر

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز هذا العمل

اتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد على انجاز هذا العمل وعلى تذليل ما واجهته من صعوبات، واخص بالذكر الأستاذة المشرفة غازي خديجة التي لم تبخل علي بتوجيهاتها ونصائحها القيمة التي كانت عونا لي في إتمام هاته المذكرة

ولا يفوتني أن اشكر :

أساتذتي الكرام بجامعة غرداية

كل الأساتذة والأستاذات بقسم الحقوق

كل الإطارات القائمين على قسم الحقوق

كما أتقدمبالشكر الخالص إلى أعضاء اللجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هاته المذكرة

اهـــــداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين

أهدي هذا العمل إلى:

من ربتني وأنارت دربي وأعانتني بالصلوات والدعوات، إلى أغلى إنسان في هذا الوجود أمي الحبيبة

إلى من عمل بكد في سبيلي وعلمني معنى الكفاح وأوصلني إلى ما أنا عليه أبى الكريم أدامه الله لي

إلى إخوتي: سلامة ,لحسن ,صلاح الدين , سفيان وعبد الوهاب

إلى أخواتي: جمعة , نصيرة , لطيفة

إلى كل أقاربي واخوالي واخص بالذكر خالي عمرالذي ساعدي الايمن في انجاز هذه المذكرة

وكل اعمامي وعماتي

إلى كل الأصدقاء و الأحباب من دون استثناء واخص بالذكر : خديجة ,علولة, رباب سميحة

,سمية , ابتسام , خديجة,فتيحة

إلى أساتذتي الكرام و كل رفقاء الدراسة

وفي الأخير أرجوا من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعا يستفيد منه جميع الطلبة المتربصين

المقبلين على التخرّج.

الفهرس

الموضوع	الصفحة
التشكرات والاهداءات	
الملخص بالعربية	1
الملخص بالفرنسية	2
مقدمة	3
الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير وإدارة الأملاك الوطنية العمومية	10
المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العمومية	10
المطلب الأول: تعريف المال العام	10
الفرع الأول: تعريف المال العام قانونا	10
الفرع الثاني: تعريف المال العام فقها	11
المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية العمومية	11
الفرع الأول: عدم القابلية للتصرف	11
الفرع الثاني: عدم القابلية للتقادم	12
الفرع الثالث: عدم القابلية للحجز	13
المطلب الثالث: طرق تكوين الأملاك الوطنية العمومية	13
الفرع الأول: إدراج الأملاك الوطنية العمومية عن طريق تعيين الحدود	13
الفرع الثاني: عن طريق التصنيف	16
المطلب الرابع: تمييز الأموال الوطنية عن غيرها من الأموال الأخرى	17
الفرع الأول : تمييز المال العام عن طريق الوقف	17
الفرع الثاني: تمييز المال العام عن طريق الأموال الوطنية الخاصة	19
المبحث الثاني: الهيئات المكلفة لتسيير الأملاك الوطنية العمومية	20
المطلب الأول : مصالح املاك الدولة	20
الفرع الأول : التعريف التشريعي	20
الفرع الثاني: التعريف القضائي	21
المطلب الثاني: مصالح الحفظ العقاري	22

الفرع الأول: نشأة مصالح الحفظ العقاري	22
الفرع الثاني: التنظيم الإداري لمصالح الحفظ العقاري	24
الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية وصلاحيات المحافظ العقاري	26
المبحث الثالث: طرق تسيير الأملاك الوطنية العمومية	27
المطلب الأول: الاستعمال العام المباشر للأملاك الوطنية العمومية	27
الفرع الأول: مبدأ حرية المنتفعين	29
الفرع الثاني: مبدأ المساواة في الانتفاع	32
الفرع الثالث: مبدأ مجانية الانتفاع	33
المطلب الثاني: الاستعمال الخاص للمال العام	34
الفرع الأول: الاستعمال العادي المطابق للغرض المخصص له للمال العام	35
الفرع الثاني: الاستعمال غير العادي	36
خلاصة الفصل الأول	39
الفصل الثاني: طرق تسيير وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة	40
المبحث الأول:مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة	40
المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة	40
الفرع الأول : التعريف الفقهي	41
الفرع الثاني: التعريف القانوني	41
المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة	41
الفرع الأول: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة ومصادر أحكامها	42
الفرع الثاني: كيفية إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وطبيعة حق ملكية الإدارة عليها	42
المطلب الثالث: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة	43
الفرع الأول: الوسائل الخاضعة للقانون الخاص(الطرق العادية)	43
الفرع الثاني: الوسائل الخاضعة للقانون العام (الطرق الاستثنائية)	46
المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة	48
المطلب الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة	48
المطلب الثاني: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية	49
الفرع الأول: المجلس الشعبي الولائي	50
الفرع الثاني: الوالي	51

المطلب الثالث: ادارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية	52
الفرع الأول : الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية	52
الفرع الثاني: هيئات ادارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية	53
المبحث الثالث :طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة	55
المطلب الأول :التصرفات الناقلة للملكية	55
الفرع الأول : التنازل عن الأملاك الخاصة	55
الفرع الثاني: بيع الأملاك الوطنية الخاصة	56
المطلب الثاني: التصرفات غير الناقلة للملكية	58
الفرع الأول : التخصيص	58
الفرع الثاني: التاجير	58
الفرع الثالث:الامتياز	59
خلاصة الفصل الثاني	60
خاتمة	61
قائمة المصادر و المراجع	

ملخص:

يعتبر موضوع الأملاك الوطنية التي توجد في ذمة الدولة وباقي الأشخاص الإداريين سواء كانت الأموال عقارية أو منقولة ،باعتبارها مخصصة للمنفعة العامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة ،وكذلك الأموال التي تعتبر من عناصر الأموال العمومية بحكم القانون ،وبهذا تختلف مبدئيات أموال الدولة الخاصة التي تأخذ حكم الأفراد بصفة نسبية من حيث النظام القانوني الذي يحميها،من حيث نطاقها الذي يختلف من دولة إلى أخرى، وتعتبر الأملاك الوطنية ذات أهمية بالغة تتضاعف باستمرار، بكونها لها دور بارز لتحقيق التنمية بشقيها الاقتصادي والاجتماعي ،وقد برز دور المال العام لتنفيذ خطط التنمية الاقتصادية لكافة الدول على اختلاف أنظمتها وخاصة القائمة على النهج الاشتراكي، كما شهدت الجزائر على غرار هذه الدول جملة من التنظيمات، التي تحكم وتسير هذه الأموال خاصة بعد الاستقلال حيث كانت تمر بفترة عصيبة أفرزتها السياسات الاستعمارية التي طالت مختلف مؤسسات الدولة ،وبعد ذلك صدرت العديد من القوانين والنصوص التي تمس الأملاك الوطنية ،فمن خلال تلك القوانين عمل المشرع الجزائري إلى وضع مفهوم شامل للأملاك وتحديد طبيعته ،والهيئات الإدارية المكلفة بتسييره وإداراته، فأهمية هذه الأملاك تبقى قائمة ومؤكدة في كل الأنظمة بغض النظر على السياسة الاقتصادية التي تنتهجها بحيث تتغير اساليب تنظيمها وقواعد تسييرها.

كل هذا ما جعلنا نتطرق لهذه الدراسة في مجال الأموال والأملاك الوطنية كونها لحد الساعة تشكل جدلا ما بين المنفعة العامة والخاصة ودور المشرع الجزائري لتقليص الهوة بينهما .

Résumé:

Le sujet des biens nationaux qui existent dans l'état d'attente et le reste des administrateurs de personnes, si les fonds immobiliers ou mobiliers considérée comme une prestation publique dédiée, directement ou indirectement, ainsi que les fonds qui sont membres des fonds publics en vertu de la loi et varient donc Mbdoaat propre Etat qui prend la règle des personnes comme un parent de fonds où le système juridique qui Ihamha En termes de portée, qui varie d'un État à l'autre et est considéré comme la propriété nationale d'une importance primordiale constamment multiplier par être un rôle de premier plan pour parvenir à un développement économique et social, les deux ont émergé comme le rôle des fonds publics pour la mise en œuvre du développement économique de tous les pays avec différents systèmes, en particulier sur la base de plans d'approche socialistes , que l'Algérie a vu semblable à ces pays un ensemble de règlements qui contrôlent et le déplacement de ces fonds, en particulier après l'indépendance où elle allait traverser une période difficile émergé de la politique coloniale, qui a touché diverses institutions étatiques et de nombreuses lois et dispositions qui affectent biens nationaux étaient Grâce à ces lois fonctionnent législateur algérien pour développer un concept global pour la propriété et de déterminer la nature Ptsaarh en charge des organes d'administration et les départements L'importance de ces propriétés restent incertaines et dans tous les systèmes, indépendamment de la politique économique de l'organisation afin que les règles de conduite et de méthodes changent.

Tout cela est ce qui nous demeurons pour cette étude dans le domaine de l'argent et des biens comme un temps limite nationale constitue une controverse entre le législatif Lauder algérienne public et intérêt privé pour réduire l'écart entre eux

مقدمة:

تمتلك الدولة والأشخاص الإقليمية الأخرى أملاك متنوعة ،وهذه الأملاك قد تكون تابعة وقد تكون منقولة وهي لا تختلف في حقيقتها في معظم الأحوال عن الأملاك التي تملكها الأفراد ،ولهذا كان من الممكن أن تخضع الأملاك العامة لذات القواعد التي تخضع لها الأملاك الأفراد غير أن تخصيصها للنفع العام اقتضى أن تختص تلك الأملاك أو على الأقل القسم الاكبر منها بقواعد لا نظير لها في القانون الخاص، تتسم بتفضيل النفع العام إلى المصالح الخاصة تمكين الأفراد من الحصول على المنافع و الخدمات التي تقدمها مرافق الدولة بانتظام واستمرار ،ولقد عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة والنظام السياسي و الاقتصادي المطبق في البلاد، فمن فكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها المشرع في البداية بامتياز أن الدولة في النظام الاشتراكي تتدخل في كل المجالات ولا مجال لتطبيق النظرية التقليدية المكرسة لازدواجية الأملاك التي كانت مساندة قبل الاستقلال والتي استبعدها قانون 16/84[1].

وجاء دستور 23 فبراير 1989 ليكرسن من جديد النظرية التقليدية المبينة على التفرقة بين الأملاك العمومية ،التي تهدف لتحقيق المنفعة العامة والأملاك الخاصة التي تمتلكها الدولة والجماعات المحلية ،وبالتالي الملكيتان لا تتمتعان بنفس الحماية ولا بنفس النظام القانوني ،معلنا عن توجه سياسي واقتصادي جديد يكرس مبادئ الليبرالية المبنية على حماية الملكية الخاصة والمبادرة الحرة ،و تضييق مفهوم المنفعة العمومية ،و تكريسا لهدا التوجه الجديد صدر قانون التوجيه العقاري وقانون الأملاك الوطنية ليجسد هذه المبادئ ،ومهما كان نوع هده الأملاك التي تمتلكها الدولة أو غيرها من الأشخاص العامة فإنها تنقسم إلى قسمين: قسم لا يختلف من حيث المعاملة على ملكية الأفراد لأملاكهم ،حيث لا يخصص الملك مباشرة للمنفعة العامة ،وله وظيفة مالية وامتلاكية ويسمى بالاملاك الخاصة بالدولة بينما القسم الثاني من أملاك الدولة تسمى الأملاك أو الأموال العامة وهي الأملاك المخصصة للمنفعة العامة ،وبالتالي تخضع في استعمالها واستغلالها لنظام قانوني مختلف عن أحكام القانون الخاص التي تخضع له الأملاك الخاصة وتخضع المنازعات الحاصل شانها الاختصاص القضاء الإداري ،وقد اختلف مفهوم الأملاك الوطنية في الجزائر باختلاف النهج المتبع وحسب الاختيارات السياسية والاجتماعية حيث كلما كان هناك تغيير في هده المعطيات تغيرت القواعد القانونية التي تحكمها كما أن الملكية تختلف باختلاف النظام المتبع ومصطلح الاملاك الوطنية المستعملة في التشريع الجزائري تقابل في القانون الفرنسي مصطلح domaine والدي يجبر بنص الفقهاء استعماله لأنه الأصل ولأنه أكثر دلالة على مضمونه .

[1] قانون 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالاملاك الوطنية.

ووردت في دستور 23 فبراير 1989 مادتين تحدد مفهوم الأملاك الوطنية وهي المادتين 17 و18 منه وعملا بهاتين المادتين فان الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و الجماعةالمحلية في تشكل ملكية عمومية أو خاصة ومن هاتين المادتين نستنتج أن الدستور اخذ بمبادئ ازدواجية الأملاك الوطنية و ازدواجية الملكية عامة و خاصة وتبنى أيضا مبدأ الإقليمية التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية سوى الأملاك التابعة للأشخاص المعنوية المتبعة بإقليم الدولة ،البلدية و الولاية و بالتالي استبعدت من ممارسة حق الملكية الإدارية المؤسسات ذات الطابع الإداري والمؤسسات ذات الطابعالصناعي والتجاري و كذا المؤسسات الاقتصادية التي عملت بهذا المبدأ لا يمكنها استعمال الأملاك الوطنية إلا عن طريق التخصيص أو العقد ولاسيما عقد الامتياز .

وفي هذا السياق صدر قانون التوجيه العقاري رقم 25/90[1] و كرس هذه المبادئ في المواد 24-25-26 منه.

ثم صدر قانون الأملاك الوطنية 30/90 [2] يحدد الأملاك الوطنية ونظامها القانوني وانطلاقا من هنا يمكن تعريف الأملاك على أنها مجموعة من أملاك التي تعود ملكيتها للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية سواء كان ذلك في شكل أملاك وطنية عمومية او أملاك وطنية خاصة. وقد جاء تعريف الأملاك الوطنية في القانون المدني الذي عرفها على أنها الأملاك الوطنية باستعمال مصطلح الأموال العامة وذلك في نص المادة 688 التي تنص على:

{تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتض نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلة في نطاق الثورة الزراعية}[3]

كما نص المادة 779 على هذا الموضوع[4] والملاحظ من هذه النصوص ذكرت أموال الدولة ولم تذكر الجماعات المحلية.

وقد جاء دستور 1976 بتعريف الأملاك الوطنية في المادة 13[5]

ونجد المادة 14 من نفس الدستور كذلك أعطت بتعريف للأملاك الوطنية ونستخلص أن دستور 1976 تجنب ذكر مصطلح الأموال أو الأملاك الخاصة. وفيما يخص تعريف الأملاك الوطنية في طل قانون 16/84 فنجد نصت عليه المادة 01 حيث نص على { تتكون الأملاك الوطنية عن مجموع الممتلكات و الوسائل التي تملكها المجموعة الوطنية والتي تحوزها الدولة و مجموعاتها في شكل ملكية الدولة طبقا للميثاق الوطني والدستور والتشريع الجاري به العمل الذي

[1] قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18

[2] قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 1990/12/01

[3] المادة 688 اعتمدت على فكرة التخصيص للمرافق العامة

[4] المادة 779من القانون المدني الجزائري تنص: "تكون ملكا لدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر ولا يجوز التعدي على أرض البحر والأرض التي تتخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة"

[5] المادة 13من الدستور الجزائري تنص: "شكل تحقيق اشتراكية وسائل الإنتاج قاعدة أساسية الاشتراكية وتمثل ملكية الدولة على أشكال الملكية الاجتماعية"

يحكم سير الدولة وتنظيم اقتصادها وسير ذمتها}, وقد خص في هدا الشأن دستور 1989 في المادتين 17و18 تعريف الأملاك الوطنية[1]، أما مفهوم الأملاك الوطنية من خلال قانون 30/90 فقد جاء من خلال المادة 2 التي تنص على: {عملا بالمادتين 17و18 من الدستور تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو ملكية خاصة}[2] وهذا القانون قد عرف فيه المشرع كل من الأملاك الوطنية العامة من خلال المادة 12 من قانون 30/90 والتي تنص على: {تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة العقارية التي ستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام}.

أما الأملاك الخاصة فموجب المادة 03 من نفس القانون هي كل الأملاك التي تخرج عن الأملاك الوطنية العامة.

ومن هنا فان الأملاك الوطنية العمومية هي تلك الأملاك المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي تلك الأملاك المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة والتفرقة حاصلة بين أملاك الدولة هي وليدة التطور البطيء في الفقه الإداري الفرنسي حيث أختلف الفقهاء حول المعيار الذي يلجأ إليه لتحديد صفة المال.

فالتمييز بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة يؤدي بنا إلى معرفة أن الأملاك العامة يوجد بها أملاك طبيعية التي وجدت بقوة الطبيعة وأملاك اصطناعية أنشأت بتدخل الإنسان ويوجد أملاك خاصة.

وعليه تقام الأملاك الوطنية من حيث استعمالها وتسييرها بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة ويتم اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وهذا ما نصت عليه المادة 26 من التشريع العقاري وقد بينت أحكام المادة 26 من قانون30/90 مختلف طرق تكوين الأملاك الوطنية والمواد من27 إلى37 من نفس القانون.

وتعتبر الأملاك الوطنية موضوعا هاما من موضوعات القانون الإداري والعقاري ،والهدف من البحث في هذا الموضوع التطرق للنصوص القانونية المتعلقة بالأملاك الوطنية سواء عامة أو خاصة وطرق تكوينها في التشريع الجزائري والإطار القانوني لإدارتها وتسييرها وكذا الهيئات المكلفة بها. ولقانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 1991/12/1 والمرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها.

[1] دستور 1989جاء لذكر النظرية التقليدية المبنية على التفرقة بين العام والخاص

[2] ثم حذف من طرف المشرع عبارة عملا بالمادتين 17و18 من الدستور لموجب قانون 14/08

كما يجدر التنويه أن الموضوع سيقتصر كما هو واضح من خلال العنوان تسيير وادارة الأملاك الوطنية في القانون الجزائري الذي يندرج تحت الفكرة العامة المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية في القانون الجزائري الذي يندرج تحت الفكرة العامة المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية بنوعيها العمومية والخاصة.

ومن خلال هذا البحث سأتعرض إلى طرق تسيير وإدارة الأملاك الوطنية معرضا هدا النوع من الأملاك ومن هنا الإشكالية التي تطرح هي: 1 فما تتمثل أساليب إستعمال الأملاك الوطنية في القانون الجزائري؟

2- فهل وفق المشرع الجزائري في تجسيد منظومة قانونية متكاملة في تنظيم وتسيير الأملاك الوطنية العامة والخاصة؟

3- ما هو مفهوم وقواعد تسيير وإدارة الأملاك الوطنية العامة والخاصة ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين رئيسيين

الفصل الأول :الإطار القانوني لتسيير وإدارة الأملاك الوطنية العمومية

الفصل الثاني : طرق تسيير وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

أهمية الدراسة:

إبراز أهم التشريعات المتعاقبة عبر مختلف المراحل التي عرفتها الجزائر التي لا زالت لحد الساعة تشكل جدلا ما بين المنفعة العامة والخاصة وكيف تدخل المشرع الجزائري في ذلك بتقليص الهوة بينهما.

- رغم صدور ترسانة من القوانين والتشريعات في هذا المجال إلا أن الجزائر تعاني من مشكلة النزاعات المعلقة بالملكية العامة وهذا ما لمسناه في ارض الواقع.
- توضيح تنظيم الأملاك الوطنية العمومية بالتفصيل من خلال تحليل القانون المنتهج في تسيير الأملاك الوطنية.

أهداف الدراسة:

إن الهدف المرجو من الدراسة متمثل أساسا في محاولة توضيح وتبيين جل الأحكام المتعلقة بالأملاك الوطنية التي تبعثرت في ترسانة قوية من النصوص القانونية ومدى توفق المشرع الجزائري في ذلك .

- تبيين التنظيم القانوني المعمول به في تنظيم وتسيير الأملاك الوطنية من خلال قانون 30/90

أسباب اختيار الموضوع:

- قلة الدراسات في هذا المجال.
- الرغبة الشديدة لدراسة الموضوع.
- تدخل المشرع الجزائري في تعزيز القوانين المتعلقة بالأملاك الوطنية إلا انه لازالت الجزائر تعاني من المشاكل المتعلقة بالأملاك الوطنية.
- مكانة وأهمية الأملاك الوطنية باعتبارها موردا هاما لخزينة الدولة.
- وجود مشاكل عقارية تابعة للدولة مع الأفراد والإدارات على مستوى محلي الذي أعيش فيه.

الفرضيات:

إن الدور الذي تلعبه الدولة في تنظيم وتسيير الأملاك الوطنية في ظل النظام الاقتصادي والسياسي المنتهج هو الاستعمال الأمثل للميكانيزمات التنظيمية وبالتالي فإن الهدف هو إبراز التغييرات الجذرية التي جاءت بها النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال الأملاك الوطنية.

إنا عملية إدارة وتسيير الأملاك الوطنية في الجزائر لها علاقة وطيدة بالنهج السياسي المتبع فكلما تغير هذا النهج وجب تغيير القانون لواقع التحديات الجديدة وان يبرز مدى تحكم الدولة وسيطرتها أو فقدان السيطرة على الأملاك الوطنية.

إن تسيير الأملاك الوطنية وتنميتها وصيانتها كان موضوع عدة نصوص قانونية وتنظيمية حيث جاء لتحديد كيفيات تسيير هذه الأملاك العقارية المنقولة وكذلك مراقبة استعمالها والسهر على حمايتها والمحافظة عليها مما لفت الانتباه إلى مسؤولي الأملاك الوطنية إلى أهمية التكفل الجدي الفعال في تسيير أملاكها وذلك بالقيام بالجرد الشامل والدقيق لها وصيانتها.

المنهج المتبع في الدراسة:

المنهج الوصفي والتحليلي من خلال تحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية ومناقشتها ولمعالجة هذه الإشكالية وجزئياتها تطرفنا لها من خلال فصلين.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير إدارة الأملاك الوطنية العمومية.

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العمومية .

المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية العمومية.

المبحث الثالث: طرق تسيير الأملاك الوطنية العمومية .

الفصل الثاني: طرق تسيير وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الثالث: طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

وفي الخاتمة حاولنا تقديم ملخص حول هذا البحث بناءا على النتائج المتوصل لها ومن ثم تقديم بعض التوصيات والاقتراحات بخصوص موضوع البحث مع إبراز الأفاق المستقبلية للبحث.

صعوبات البحث:

قد واجهنا عدة صعوبات أثناء انجاز هذا البحث تتمثل أساسا في قلة المراجع الخاصة بالموضوع ولم تكن هناك مذكرات تخرج معلقة بالموضوع بإضافة إلى نقص معلومات متعلقة بالاستعمال الأملاك الوطنية

كذلك نقص الدراسات في هذا المجال.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير و إدارةالأملاك الوطنية العمومية

خصصنا هذا الفصل لمعالجة الإطار القانوني لتسيير وإدارةالأملاك الوطنية العمومية و تمثيل الجانب المفاهيمي لدراسة, بحيث تناولنا فيه مفهوم الأملاك الوطنية العمومية المبحث الأول وكذلك الهيئات المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية العمومية في المبحث الثاني وكدلك طرق تسيير الاملاك الوطنية العمومية .

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العمومية.

المال العام هو المال المخصص للنفع العام لذلك فهو يختلف عن بقية الأموال الأخرى من عدة نواحي و جهات[1] ومنه تناول مفهوم هذه الأموال العامة من خلال المطالب الآتية: تعريف المال العام (المطلب الأول), خصائص المال العام (المطلب الثاني),تكوينها (المطلب الثالث) تمييز الأموال العامة عن غيرها من الأموالالأخرى (المطلب الرابع).

المطلب الأول: تعريف المال العام.

يكتسي المال العام أهمية كبرى على جميع الأصعدة, لذلك نحاول تعريفه من الناحية القانونية ومن الناحية الفقهية وذلك من خلال الفرعيين التاليين:

الفرع الأول: تعريف المال العام قانونا

عرفت المادة 688 من الأمر58/75 المتضمنين القانون المدني الجزائري ،المال العام على أنه تعتبر أمولا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري.ويتضح من خلال نص المادة إن المشرع الجزائري استعمل مصطلح عامة في حينها أن النص الفرنسي استعمل مصطلح التخصص لاستعمال عام أو جماعي.

وتنص أيضا المادة 03 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على " تمثيل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لايمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها".

ونصت أيضا 01/12 من قانون الأملاك الوطنية على "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من حقوق وأملاك المنقولة أو العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت التصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاص تكييفا مطلقا أوأساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق"[2].

---

[1] سلطاني عبد العظيم : تسييروإدارةالأملاك الوطنية في التشريع الجزائري , دار الخلدونية الجزائر ص 9.

[2] الأمر 85/75 المؤرخ في تاريخ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري , الجريدة الرسمية لسنة 1975 , العدد 78 , المعدل و المتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في2007/05/13, الجريدة الرسمية 2007

من خلال القراءة المتأنية للمادة 12 من قانون الأملاك الوطنية سمح لنا بالقول بأن الملك العام في القانون الجزائري له هاته الخاصية التي تجعله ينقسم إلى كتلتين من الأملاك العامة التقليدية الموجهة باستعمال الجمهور و الأملاك المدمجة في الملك العام بمحض إرادة المشرع و التي ليست بالضرورة مخصصة لاستعمال العام .

الفرع الثاني:تعريف المال العام فقها

اختلطت تعارف الفقهاء للمال العام , فمنهم من عرفه على انه المال المخصص بطبيعته للاستعمال المباشر للجمهور , ومنهم من عرفه أيضا على انه المال عاما حينما يكون مخصص لخدمة مرفق عام , حيث ويؤخذ على هذين التعريفين أنهما يضيفان من نطاق الأموال العامة , ونهب اتجاه آخر في الفقه إلى أن الأموال العامة هي الأموال المخصصة للنفع العام أي التخصيص للاستعمال المباشر للجمهور والتخصيص المرفق العام انه المال المخصص لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام .

من خلال كل هاته التعاريف نلاحظ مايلي:

- كل تعار يف المال العام تشترط أن يكون المال عائد للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة لكي يعد مالا عاما مع وجود الخلاف في الفقه و التشريع حول تكييف حق الدولة في الأموال العامة[1].

المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية العمومية

للمال العام عدة خصائص تميزه عن الأموال الأخرى ذكرتها وحددتها المادة 689 من القانون المدني,والمادة 01/04 من قانون الأملاك الوطنية بقولها :"الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولاللحجز..." ومنه تتناول هذه الخصائص الثلاث للمال العام في الفروع الآتية[2]، عدم القابلية للتصرف (الفرع الأول), عدم القابلية للتقادم (الفرع الثاني),عدم القابلية للحجز (الفرع الثالث).

الفرع الأول:عدم قابلية للتصرف

نصت المادة 01/04 المذكورة أعلاه على "...غير قابلة للتصرف..." ويقصد بهذه القاعدة إخراج المال العام من دائرة التعامل القانوني بحكم أي لا يمكن لأشخاص العامة مادامت صفة العمومية قائمة أن تجري بشأنه تصرفات ناقلة للملكية, وان فعلت ذلك فان تصرفها باطلا بطلانا مطلقا,وحتى ولو استوفى العقد إجراءات أن الشهر العقاري فهو

[1] سلطاني عبد العظيم: مرجع سابق ص 11

[2] انظر المادة 01/04 من قانون 30/90 متضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

معرض في أي وقت للبطلان, وللقاضي أن ينطق به من تلقاء نفسه, لأن قاعدة عدم جواز التصرف في المال العام تعتبر من النظام العام[1].

وقاعدة عدم جواز التصرف في المال العام هي قاعدة مقررة لصالح الإدارة دون الأفراد فلو باعت الإدارة جزء أمن مال عام لأحد الأفراد فلها وحدها الاحتجاج بهذه القاعدة .

وعدم جواز التصرف في المال العام مقصور على التصرفات المدنية فقط, كالبيع والهبة والتي تفقد المال العام صفته العمومية ,أما التصرفات الإداريةالتي تقوم بها الإدارةولا تتعارض مع تخصيص المال للنفع العام فهي جائزة ,مثل تحويل التسيير والذي يعد من أعمال الإدارة والتسيير, أو منح تراخيص الشغل المؤقت سواء تمت في شكل قرار إداري أو عقد إداريفإنها لا تمس حرية الجمهور في الانتفاع بالمال العام, وللإدارة الحق في إلغائه في أي وقت دافع المصلحة العامة, وهوما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1990/04/07 تحت رقم 60280 الذي يمر على" من المبادئ المستقر عليها في القضاء الإداري أن التراخيص بشغل الدومين العام ذات طابع مؤقت, وانه بإمكان الإدارة أن تضع حدا له في أي وقت دون ان تطالب بأي تعويض[2].

الفرع الثاني: عدم القابلية للتقادم

هو نتيجة لقاعدة عدم جواز التصرف ،بحيث تعني امتلاك المال العام بوضع اليد عليه لمدة طويلة للأفراد فمن باب أولى لا يجوز لهؤلاء اكتتاب الملكية التقادم, وعلى ذلك إذا وضع الأفراد أيديهم لفترة معينة مهما طالت على جزء من المال العام، للإدارة فإن الإدارة تستطيع استيراد هذا المال في أي وقت, وسبب عدم تطبيق قاعدة التقادم والمذكورة في القانون المدني على الأموال العامة هي قاعدة تخصيص المال للنفع العام, وعليه لايمكن لواضع اليد على عقار أن يندرج ضمن الأموال العامة, أن يحصل على عقد شهرة, ولا على شهادة حيازة, مهما تكن مدة وضع اليد وإن حررت هاتين الشهادتين في باطلة[3].

---

[1] سلطاني عبد العظيم,تسيير وإدارة الأملاك الوطنية, مرجع سابق, ص13

[2] سلطاني عبد العظيم, مرجع نفسه,ص14

[3] أنظر سلطاني عبد العظيم مرجع نفسه,ص 16.

عقد الشهرة: محرر رسمي يعد من قبل موثق طبق للأشكال القانونية وفي حدود سلطته اختصاصه, يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد. أنظر مرجع حمدي باشا محررات شهادة الحيازة.

شهادة الحيازة: فنص المشروع في المادة 39 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري على أنه "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر في 75-74 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 , يمارس في أراضي الملكية الخاصة, التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعليه لا تشوبها شبهة, أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التبجيل والإشهار العقاري, وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي, أنظر المادة 39 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18المتضمن التوجيه العقاري.

الفرع الثالث: عدم القابلية للحجز.

الأصلأنالاحكام واجبة النفاذ متى كانت نهائية وللمحكوم له الحق في إتباع الإجراءات القانونية لأجل تنفيذها, اختياريا أو جبريا, بإتباع طرق التنفيذ الجبري المقرر في قانون الإجراءات المدنية, وتشمل هذه الطرق في حجز ما للمدين لدى الغير أو حجز المنقول أو حجز العقار.

لكن هذه الحلول المقررة لأجل استفاء المدين حقه لا نجد صدى في مجال الأموال العامة لأنها من جهة تتعارض مع المنفعة العامة للمال ومن جهة أخرى يعتبر القانون ذمة الدولة والهيئات المحلية دائما مليئة[1].

المطلب الثالث: طرق تكوين الأملاك الوطنية العمومية.

وفقا لما جاء في المادتين 27 و 28 من القانون 30/90 يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية إما عن طريق تعيين الحدود وهو إجراء خاص بإدراجالأملاك العمومية الوطنية وإما على أساس الاصطفاف بالنسبة لتعيين حدود الأملاك العمومية الاصطناعية فيما يخص الطرق والمواصلات (الفرع الأول)والتصنيف بالنسبة لإدراج الأملاك العمومية الاصطناعية الأخرى (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: إدراج الأملاك الوطنية العمومية عن طريق تعيين الحدود

تعيين الحدود هو عملية ذات طابع تصريحي وإجراء إداري من قبل السلطة المختصة , ذلك أن كلا من المجال البحري و المجاري المائية يدرجان تلقائيا في الأملاك الوطنية العمومية بحكم الطبيعة, وما على الإدارة إلا تقرير حالة مفروضة بالظواهر الطبيعية , وعرفه المشرع بنص المادة1/29 من قانون الأملاك الوطنية إذ تنص على "تعيين الحدود وهو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية ..."، وانطلاقا من مما سبق سوف نعالج عملية تعيين الحدود في مجال البحار, ثم تعيين حدود الأملاك المائية, ثم في مجال الطرق والمواصلات[2].

أولا/ في المجال البحري:

تثبت الأملاك العامة البحرية وفقا للمرسوم رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد للشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة والتابعة للدولة, لاسيما المادة 08 والتي بين من خلالها المشرع إن تعيين حدود يكون من جهة الأرض ابتداءا من حد الشاطئ[3] الذي تبلغ الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية, بحيث تعد المساحة التي تغطيها الأمواج من الشاطئ على هذا النحو جزءا لا يتجزأ من الأملاك العمومية

[1] انظر سلطاني عبد العظيم، المرجع نفسه، ص17.

[2] يحياوي اعمر, نظرية المال العام , دار هومة للنشر والتوزيع , الجزائر ,2005 ,ص35

[3] الشاطئ: بمفهوم المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 12/16 ,2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسييرا لأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة, جريدة رسمية لسنة , 2012العدد 69 هو جزء الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة , ويكشفه انخفاضها تارة أخرى.

الطبيعية وتكون هذه المعاينة وفقا لبرنامج خاص بتعيين حدود البحر يعده الوزير بالتشاور مع السلطات المحلية المختصة,والتي تسهر على تطبيقه.

وإجراء المعاينة يكون علينا تقوم به المصالح التقنية المختصة بالمبادرة مشتركة بين الإدارة المكلفة بشؤون البحرية وإدارة الأشغال العمومية,ينتهي بإعداد محضر معاينة,ويثبت الوالي هذا التعيين بقرار على أنه يجب تبليغ الأشخاص المجاورين لعملية المعاينة بهذه العملية,وتجمع أراء المصالح أو الإدارات المطلوبة قانون.

في حالة عدم وجود اعتراض على عملية المعاينة,يضبط الوالي بقرار الحدود البرية ,أما في حالة وجود اعتراض وانعدام التراضي,يكون ضبط الحدود بقرار وزاري مشترك يبن الوزير أو الوزراء المعنيين ووزير المالية[1].

ثانيا/ في مجال الأملاك المائية:

تدخل ضمن الأملاك العمومية المائية مجاري السواقي والوديان ,والبحيرات والمستنقعات,والسباخ والغوط والطمي,والرواسب المرتبطة بها, والأراضي وكذا النباتات الموجودة في حدودها وتثبت حدود هذه الأملاك بعد أن يقوم الوزير المكلف بتسيير الأملاك العمومية المائية بإعداد جرد لموافق هذه الأملاك, ويعد برنامجا سنويا لتعيين حدودها حسب الأولويات,إماإجراءات ضبط حدودهافتكون بناءا على تحقيق إداري تقوم به المصالح التقية المختصة في مجال الري وإدارة أملاك الدولة,عن طريق معاينة تسجل أثناء هذه العملية ملاحظات الغير و ادعاءاته وتجمع أراء المصالح العمومية المعنية هي الأخرى الموجودة في الولاية على أثر ذلك يضبط الوالي المختص إقليميا ,بقرار ضبط الحدود المجاري الأملاك المائية المذكورة سابقا, يتخذه بناءا على ملف معد لهذا الغرض في حالة انعدام اعتراضات معتبرة,ثم يبلغ هذا القرار لكل محاور معني[2].

بحيث تضبط حدود رقاق مجاري المياه المتدفقة و الجافة تبعا لخاصيات كل جهة,حتى وإن تركت مجاري المياه رقاقها وحفرت رقاق جديدا,إذا كان منسوب سيلان المجاري غير منتظم,كان اعلي مستوى المياه في السنة لا يبلغ حدود التدفق الأقوى, على أنه يعد طمي المجاري و رواسبها التي تدخل في حدود هذه المجاري جزء لا يتجزأ من الأملاك العمومية المائية, وما يخرج عن ذلك فهو ملك للمجاورين[3].

إما حدود البحيرات والمستنقعات والسباخ والغوط فتضبط على أساس أعلى مستوى تبلغه المياه, فتدخل الأراضي والنباتات التي بلغتها المياه في الأملاك العمومية المائية التي يمكن أن تضاف إليها القطع الأرضية المجاورة المقدر عمقها حسب خاصية كل جهة مع مراعاة حقوق الغير.

[1] المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم427/12.

[2] المادتان 16و17من المرسوم التنفيذي رقم427/12,المذكور سابقا.

[3] المادة 18 إلى المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المذكور سابقا.

وقرار ضبط الحدود قابل للطعن فيه, أمام الجهات المختصة وفقا للإشكال المقررة للطعن في القرارات الإدارية[1].

ثالثا/ في مجال طرق المواصلات:

يكون إضعاف الضفة العمومية على الأملاك العامة الاصطناعية في مجال الطرق والسكك الحديدة بموجب الاصطفاف أو التصفيف[2] والذي يهدف إلى إثبات تعيين الفاصلة بين الأملاك الصناعية والملكيات المجاورة ويكون على مرحلتين:

- المخطط العام للاصطفاف وهو يبين حدود كل مجموعة من الطرق مثلا .
- الاصطفاف الفردي وله طابع تصريحي على خلاف المخطط العام الذي لديه طابع التخصص الهدف منه تبيان للملاك المجاورين الحدود الفاصلة لأملاكهم من الأملاك العمومية .

يعتمد مخطط الاصطفاف على الطرق الموجودة بحيث لا يؤدي إلى تغيير محورها أو تفريعه, ولا يكون إجراء مخطط إجباريا إلا في الطرق العمومية الواقعة في المجمعات السكنية ويخضع إعداده تحت طائلة بطلانه وعدم احتجاج به أمام الغير إلى التحقيق والنشر وفقا للتشريع المعمول به, وقد يكون الاصطفاف بالتراضي أو بإتباع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وبذلك يمكن الطعن فيه أمام القضاء[3].

تضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال الطرق الوطنية والطرق السريعة مرافقها, في التجمعات العمرانية حسب القواعد المنصوص عليها في التصميم العام للتصفيف أوأدوات التهيئة والتعمير, وفي المناطق الريفية أو الجبلية حسب القواعد المنصوص عليها في التصميم العام للتصفيف أوأدوات التهيئة والتعمير, وفي المناطق الريفية أو الجبلية حسب المقاييس التقنية التي يحددها التنظيم والتي تتطابق مع تلك الحدود المنصوص عليها في التصميم المنيع في انجاز الطريق ومرافقه, إذا ضبط هذه الحدود يخضع للقواعد التقنية المتعلقة بتصميم ورسم وانجاز هته الأملاك وتوابعها

وتضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال السكك الحديدية ومشتملاتها (الأراضي التي تكون أساس السكة الحديدية والرص والجوانب والخنادق والرسوم وجدران الدعم والمنشآت الفنية والمباني والتجهيزات التقنية وإشارتها وكهربتها, والمحطات بجميع تهيئتها ومرافقها..) حسب التصميم العام للتصفيف, الموافق عليه بمرسوم إذا تعلق بالأشغال الكبرى, وبقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالنقل والأشغال العمومية والداخلية والمالية إذا كان التصفيف يشمل أكثر من ولاية, وبقرار من الوالي إذا كان التصفيف يشمل على ولاية واحدة[4].

[1] انظر المادة 18 إلى المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المذكور أعلاه

[2] التصفيف بمفهوم المادة 29 من المرسوم التنفيذي 427/12 المذكورة أعلاه هو: "... العمل الذي تضبط به الإدارة حد طرق المواصلات و بالتالي حدود المجاورين"

[3] المادة 30 من القانون30/90 المتضمن (ق.ا.و) المعدل والمتمم المذكور أعلاه.

[4] المواد 25و26و27 و28و35و36 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427مرجع سابق

وتضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية البحرية المينائية بمنشأتها (المرافع اللازمة للشحن والتفريغ وتوقف السفن ورسوها والمرافق الضرورية للإستغلال الموانئ وصيانة السفن..) من قبل الوالي بمبادرة من إدارة الشؤون البحرية بالاشتراك مع السلطة المكلفة بالميناء وإدارتي الأشغال العمومية والأملاك الوطنية, فيما يخص الموانئ المدنية بحيث تستثنى الموانئ العسكرية وملحقاتها الخاضعة لنص خاص.

وتخضع عملية ضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية المطارية المدنية وتحقيقها للتشريع والتنظيم المعمول به في مجال سلامة الملاحة الجوية, والأملاك المطارية العسكرية لنص خاص يصدر لهذا الغرض[1].

الفرع الثاني: عن طريق التصنيف

إجراء التصنيف يعرف على أنه تصرف من السلطة المختصة يعمل على إضفاء ملك تابع للدولة ولإحدى الجماعات الإقليمية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية,كتصنيف المواقع أو الأماكن التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال التاريخ أو الفن, أما إلغاء التصنيف فيجرد الملك وينزله ويعيد الحال إلى مكان عليه من قبل إجراء التصنيف, بحيث ترفع الصفة العمومية ويبقى الملك من مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة.

وينبغي أن يتوفر في الملك المطلوب من اجل تصنيفه مايلي:

- أن يكون مملوكات للدولة أو لأحد جماعاتها الإقليمية, أما بمقتضى حق سابق أو بامتلاك يتم لهذا الغرض حيت طرق القانون العام, تقوم به الجماعة أو المصلحة التي توضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه
- مخصص لمهمة ذات منفعة عامة.
- إن تهيأ العقارات المنشأة ضمن الأملاك الوطنية قبل أن تصبح جزءا من الأملاك الوطنية العمومية .
- أن يكون ملكا مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها[2].

غير أن التشريع في هذا المجال يشير إلى أنه حتى ولو أن بعض الأملاك (العقارات والمنقولات وأماكن الحفريات والتنقيب, والنصب التذكارية, والمواقع التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال الفن والتاريخ أو علم الآثار, المؤسسات الخاضعة للتنظيم المطلق في ميدان الأمن والوقاية من أخطار الحريق والفزع, المناظر الطبيعية الخلابة والأماكن التابعة للبلديات التي جعلتها مصنفة, المساحات المحمية, تكون محل تصنيف من أجل المحافظة عليها وحمايتها لا تخضع بالضرورة إلى قواعد نظام الملكية الوطنية وتبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها غير أنه في حالة عمل فني أو شيء يمثل فائدة وطنية فمن المؤكد تصنيفه مع المجموعة الوطنية.

[1] المادتان 52و53من نفس المرسوم

[2] المادة 31من القانون30/90المتضمن (ق.ا.و) المعدل والمتمم المذكور أعلاه

المطلب الرابع: تمييز الأموال الوطنية عن غيرها من الأموال الأخرى

تختلف الأموال العامة والتي هي ملك للدولة عم غيرها من الأموال الأخرى سواء كانت الأملاك الخاصة أو أملاك الوقفية أو الملكيات الأخرى, من عدة جوانب ونواحي ومن هنا نحاول التمييز بين المال العام عن الوقف بنوعية عن الأموال الوطنية الخاصة, وذلك من خلال فرعين التاليين:

الفرع الأول: تمييز المال العام عن الوقف

عرف المشروع الجزائري الوقف في المادة 213 من قانون الأسرة التي تنص أن الوقف حبس المال عن الملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق[1].

وعرفته كذلك المادة 31 من قانون التوجيه العقاري[2] على أنه "الأملاك الوقفية من الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة, سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المذكور".

وعرفته أيضا المادة 03 من قانون الأوقاف[3]الوقف هو "حبس العين عن الملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

ومن خلال هذه التعاريف يلاحظ أن المشرع الجزائري أخرج العين الموقوفة من ملك الواقف ولم ينقلها إلى ملكية الموقوف عليه, بل اعتبر الوقف مؤسسة أو بالأحرى مال يتمتع بالشخصية المعنوية[4].

طبقا للمادة 05 من قانون الأوقاف السابق الذكر التي نصت على أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الإعتباريين, ويتمتع بالشخصية المعنوية, وتسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف وتنفيذها وهناك نوعان من الوقف هما:

أولا/الوقف العام

هو الوقف الذي يعود أساسا على المصلحة العامة التي حبس من أجلها وهو يتكون من الأوقاف الأهلية التي انقرض عقب محبسها, أو حبس العين عن الملك على وجه التأبيد والتصدق على الفقراء ووجوه البر والخير دون تحديد[5].

---

[1] انظر المادة 213 من الأمر 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة

[2] انظر القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 1990/11/12و المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/9/25 الجريدة الرسمية سنة 1995 العدد

[3] انظر القانون 10/91 المؤرخ في 1991/4/24 , المتضمن قانون أوقاف جريدة رسمية 1991 العدد 21 المعدل و المتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 , جريدة رسمية عدد 29 سنة 2001

[4] رامول خالد , الإطار القانوني و التنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر , دار هومة الجزائر 2004 , ص 43

[5] انظر رامول خالد , مرجع نفسه ص 43 .

ويقصد به أيضا ماكان ريعه مايتصرف من أولالأوامرإلى الجهة الخير بهم تل الوقف على المساجد والمستشفيات وحصرت المادة 08 من قانون الأوقافالأماكن الوقفية العامة المصونهمثل:الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدنية أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن ...الخ[1].

ثانيا/الوقف الخاص

يتمثل في الأموالالمحتشدة الموقوفة لصالح الأحفادأوالأفرادالمعنيين, وهو مكان ريعه مصروف على الواقف نفسه ثم على ذريته من بعده، وبعد انقراضه يصرف على الجهة الخيرية[2]وعرفة المادة 02/06من قانون الأوقاف على انه هوكل ماحبسه الواقف على عقبه من الذكورأوالإناثأو على الأشخاصالمعنيين تم يؤول إلى الجهة التي يعيشها الواقف بعد انقطاع الموقف عليها[3].

1/عناصر التوافق:

كل منهما يهدف إلى تحقيق الدفع العام وتحقيق حاجات عامة للأفراد المجتمع –ينصب كلها المنقول أو العقار– عدم قابلية الحجز والتقادم وكتصرف وبهذا نصت المادة01/04من قانون الأملاك الوطنية على دلك القانون المدني الجزائري[4]وعلى انه "لايجوز التصرف في أملاك الدولة أو حجزها دون تمليكها بالتقادم..."

أما قانون الأوقاف[5] حيت نص على انه "لايجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأنه صفة من صفات التصرف سواء البيع أو الهبةأو التنازل أوغيرها،وما لايجوز التصرف فيه لايجوزحجزه أو الملكية بالتقادم"–

كل من الوقف العام والمال العام أحاطها المشرع بحمايته للجناية.

2/ عناصر الاختلاف:

يختلف الوقف العام من المال في عدة نواحي منها :

2-1/ الصفةالعمومية:الصفة العمومية للمال ليست صفة ابدية وانما مرتبطة بالنفع العام تزول اذا زال هذا الاخير بينما يمتنع الوقف العام بالطابع الابدي لايزول الا بزوال العين الموقوفة او استبدالها في الحالة التي حددها حصرا القانون الجزائري بموجب المادة 24من القانون الاوقاف .

2-2/ الشخصيةالمعنوية:

[1] سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق ص10

[2] سلطاني عبد العظيم , نفس المرجع ص50

[3] انظر المادة 02/06المتضمن قانون الأوقاف المذكورة سابقا

[4] انظر المادة01/04من ق 90/30المتضمن القانون الأملاك الوطنية المعدل المتم المذكور سابقا

[5]انظر قانون 10_91المتضمن قانون الاوقاف المدكور سابقا

يتمتع الوقف العام بالشخصيةالمعنويةالتي تختلف عن لشخصيةالهيئةالمسيرةله. بينمالمال عام مملوك من طرفأ اشخاص معنوية كالدولة[1].

2-3/طرق التكوين:

إن العمل القانوني الذي يعطي الصفةالعموميةللمال هومن قبيل القرارات الإداريةالتي تتخذهاالسلطات الإداريةالمختصة .بينماتأتي ا لصفةالعموميةللوقف من تصرف أمام موثق تتجه فيه إدارةالواقف إلى تحقيق مصلحةعامة.

2-4/ إمكانيةالتنازل:

يمكنالتنازلعنبعضأملاكالتابعةللمالالعامبعدإدراجهماضمنالأملاكالوطنيةالخاصةبإحدىالوسائلالقانونيةالمنصوصعليهافيقانونالأملاكالوطنيةمثلإلغاءالتخصيصالتصنيفبينمالايمكنذالكبالنسبةللوقف.

الفرع الثاني:تميزالمالالعامعنالأملاكالوطنيةالخاصة.

صدرقانونرقم:16_84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمنقانونالأملاكالوطنية[2]الذيكرسوحدةالأملاكالوطنية كونالغايةمناستغلالهاتنصبفيتحقيقالنفعالعام، معاعتمادالتقسيمالوظيفيالذييتماشوالنشاطالذيتؤديهكلفئةمنالأملاكالوطنية،فانالمشرعالجزائريعادمنجديدفيسنة 1990 وتبنىالنظريةالتقليديةالتيتميزبينالأملاكالوطنيةالعامةوالأملاكالوطنيةالخاصةوذالكبموجبقانونالأملاكالوطنيةرقم:90/30 الذيصدرتكريسالنصالمادة 18 مندستور 1989.

المبحثالثاني:الهيئاتالمكلفةبتسييرالأملاكالوطنيةالعمومية.

[1] سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 21.

[2] القانون رقم: 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984، المتضمن قانون الاملاك الوطنية سنة 1984، العدد 27، الملغى بالقانون 30/90 المشار إليه سابقا.

تصلالأملاكالوطنيةالعموميةأهميةبالغةفيمجالالأملاكالوطنيةلذالكخصهاالمشرعبهيئاتتعملعلىإدارتهاوتسيرهاوهدهاهيئاتهي مصالحأملاكالدولةومصالحالحفظالعقاريتعملتحتالسلطةالسلميةللمديريةالعامةللأملاكالوطنيةتحتوصايةوزراءالمالية،ومنهنانتطرق فيهذاالمبحثإلىكلمنمصلحةأملاكالدولةومصالحالحفظالعقاريفيالمطلبينالتاليين:

المطلبالأول:مصالحأملاكالدولة.

تعتبرمصلحةأملاكالدولةفيالجزائرمنالمصالحالهامةالتياعتنىالمشرعبتنظيمهاوهيكلتهاوهيموزعةعبركاملالترابالوطنيابتداءامنالمدي ريةالعامةللأملاكالوطنيةعلىمستوىوزارةالماليةوعلىالمستوىالجهويمديريةالجهويةالأملاكالدولةأماعلىالمستوىالمحليفنجدمديريةولائيةو مفتشياتالأملاكالدولة[1].

نعالجهذاالمطلبالتعريفبأملاكالدولةمنوجهةنظركلمنالمشرعالجزائري(الفرعالأول)والقضاء(الفرعالثاني)والصفة(الفرعالثالث)و علىهذاالأساسقسمالمطلبإلىثلاثةفروع :

الفرعالأول: التعريفالتشريعي

يقصدبأملاكالدولةفينظرالمشرعمنخلالالدستور 1996 وبالتحديدالمادة 17 التيتنصعلىأنالملكيةالعامةهيالملكيةالمجموعةالوطنية.

وتشملباطنالأرضوالمناجموالمقالعوالمواردالطبيعيةلطاقةوالثرواتالمعدنيةالطبيعيةوالحيةفيمختلفالمناطقالأملاكالوطنيةالبحريةوالميا هوالغابات.

كماتشملالنقلبالسككالحديديةوالنقلالبحريوالجويوالبريدوالمواصلاتالسلكيةواللاسلكيةوأملاكاخربمحددةفيالقانون.

كماتنصالمادة 18 أنالأملاكالوطنيةيحددهاالقانون.

وتتكونمنالأملاكالعموميةوالخاصةالتييملكهاكلمنالدولةوالولايةوالبلديةيتمتسييرالأملاكالوطنيةطبقاللقانون.

_عملابالمادتين 17و18مندستور 1996

تشملالأملاكالوطنيةعلىمجموعالأملاكوالحقوقالمنقولةوالعقاريةالتيتحوزهاالدولةوجماعتهاالإقليميةفيشكلملكيةعموميةأوخا صة

[1]سلطان عبد العظيم، مرجع نفسه، ص 29.

عدلتهذهالمادةفيظلالقانونرقم 14/08 بحيثتمحذفعبارةعملابالمادتين 17و 18 منالدستوروهوتعديللايمسبجوهرالمادةأوبمفهومالأملاكالوطنيةمنوجهةنظرالمشرع.

ولميخرجالمشرعمنهذاالتعريففيالمادة 24 منقانونالتوجيهالعقاريحيثنصعلىأنهتدخلالأملاكالعقاريةوالحقوقالتيتملكهاالدولةوجماعتهاالمحليةفيعدادالأملاكالوطنيةتتكونالأملاكالوطنيةمن:

_الأملاكالعموميةوالخاصةالتابعةللدولة

_الأملاكالعموميةوالخاصةالتابعةللبلدية[1]

وعرفتأملاكالدولةبموجبالمادة 688 منالقانونالمدنيبأنهتعتبرأموالاللدولةالعقاراتوالمنقولاتالتيتخصصبالفعلأوبمقتضىنصالقانونلمصلحةالعامةأوالإدارةأومؤسسةعموميةأوهيئةلهاطابعإداريأومؤسسةاشتراكيةأولوحدهمسيرةذاتياأولتعاونيةداخلةفيالثورةالزراعية[2].

فيهذاالتعريفنلاحظأنالمشرععبرعنأملاكالدولةبمصطلح *أموالا* فينظرالبعضأنثمةحقاينصعلىشيءداخلفيالتعاملحيثإنأملاكالدولةفيالحينتنصبعلىأشياءخارجةعنالتعاملبحكمالقانونبالتاليلايجوز أنتكونمحلاللحقوق[3].

الفرع الثاني: التعريف القضائي

إن القضاء الإداري الفرنسي منذ عام 1947 توجه نحو الأخذ بالتعريف الذي وضعته لجنة تنقيح القانون المدني الفرنسي التي أوردت في مشروعها تعريفا للمال العام يندرج في نطاقه مجموع أموال الجماعات العامة والمؤسسات العامة التي يستعملها الجمهور مباشرة, أو المخصصة لمرفق عام إذا كانت الأموال بطبيعتها أو بمقتضى إعداد خاص قد قصرت كلها أو بصفة أساسية على أغراض المرافق العامة واعتمدت محكمة النقض الفرنسية هذا المعيار للمرة الأولى في حكمها الصادر في 07تشرين الثاني 1950 إذ تبنت شرط إعداد المال إعدادا خاصا ليؤدي الوظيفة أساسية للمرافق العامة لكي يمكن عد أموال هذه المرافق من الأموال العامة وهو المعيار الذي أخذ به مجلس الدولة الفرنسي ,اعتمد عليه في عدة أحكام أصدرها, فقضى في الحكم الصادر بتاريخ 1956/10/19 بشان قضية (Soclibeto) باعتبار الأرض التابعة للميناء من الأموال العامة بسبب إعدادها إعدادا خاصا لخدمة الميناء,كما اقره أيضا في قراره الصادر

[1] المادة 24 من القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم سابق

[2] المادة 688 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/25، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

[3] صحراوي العربي، مذكرة املاك الدولة في الجزائر، مرجع سابق ص 8

بتاريخ 1960/04/22 عد مجلس الدولة مصاطب وشهر الدورة في منطقة القصر الأبيض في الجزائر العاصمة يضفي الصفة العامة على هذه الأموال[1].

المطلب الثاني:مصالح الحفظ العقاري

تعتبر مصلحة الحفظ العقاري في الجزائر,من المصالح الهامة التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية تحت وصاية وزارة المالية, نشأت وتطورت عبر مراحل مختلفة حيت تتواجد في كل ولاية على شكل مديرية ولائية للحفظ العقاري, وعلى المستوى القاعدي أو البلدي محافظة عقارية,تمثل قاعدة الحفظ العقاري حيث تساهم هذه الإدارة في الحفاظ على الأملاك الوطنية المتواجدة في إقليمها من خلال تأسيسيها خاص بها[2].

الفرعالأول:نشأة مصالح الحفظ العقاري:

تضمن مصلحة الحفظ العقاري تطبيق قواعد وإدارة الحفظ العقاري ,واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري,حتى تكون ذات حجة مطلقة في مواجهة الكافة.

حيث نشأت وتطورت هذه المصلحة عبر مراحل مختلفة,ومنه نتناول نشأتها قبل سنة 1975وبعد سنة 1975, وبسبب هذا التقييم هو أنسنة1975هي سنة إنشاءأول محافظة عقارية في تاريخ الجزائر.

أولا:مرحلة ماقبل 1975

قبل الاستقلال صدر المرسوم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب الرهون العقارية,واعتماد نظام الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية ,مع تسليم دفاتر عقارية للمالك ,وبعد الاستقلال صدرت عدة مراسيم نظمت الشهر العقاري[3]أهمها:

1-المرسوم : 259/71المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية المؤرخ في 1971/10/19

صدر هذا المرسوم لتنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية حيث لم تستعمل مصطلح الحفظ العقاري المعروف حاليا بل ذكر مصطلح أخر هو التنظيم العقاري ,حيث خصها هذا المرسوم بمديرية فرعية للتنظيم العقاري ومسح الأراضي موجودة على مستوى مديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري على مستوى وزارة المالية[4].

2-الأمر73/71 المؤرخ في 1971/11/8 المتضمن الثورة الزراعية

[1]سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص21.
[2]سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص62.
[3]المرسوم 1190/59 المؤرخ قي 1959/10/21 المتعلق باصلاح التسيير العقاري.
[4]المرسوم 259/71 المؤرخ في 1971/10/19 المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية

احدث هذا الأمر صندوقا وطنيا للثورة الزراعية ,مقسم إلى فروع أو مجموعة صناديق تسمى بالصناديق البلدية للثورة الزراعية,موجودة على مستوى كل بلدية داخلة ضمن نطاق تطبيق قانون الثورة الزراعية ويتكون هذا الصندوق من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج وتعبئته,واستنادا عليه تم تأسيس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية تنظم إحصاء المزارع[1] الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية.

فهذا الأمر لم يؤسس محافظات عقارية تتولى عمليات الإشهار العقاري بعدها صدر المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة, حيث أشار إلى عملية الإشهار العقاري للسندات بعبارة "الإشهار الخاص بالرهن العقاري"حيث تتولى عملية الإشهار مصالح أملاك الدولة و التنظيم العقاري[2].

3- المرسوم 189/73 المؤرخ في 1973/11/21 المنظم للإدارة المركزية بوزارة المالية: أنشأ هذا المرسوم مديرية الفرعية لمسح الأراضي والمحافظة العقارية موجودة لدى مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية, بعد أن كانت تسمى سابقا مديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي, ففي هذا المرسوم أيضا لم يكن المشروع محافظة عقارية تتولى عمليات الشهر العقاري[3].

ثانيا: مرحلة ما بعد سنة 1975

بعد سنة 1975 صدرت عدة قوانين ومراسيم تعتبر النشأة الحقيقة للمحافظة العقارية التي تتولى عمليات الإشهار العقاري وأهم هذه النصوص:

2-1 الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري:

صدر هذا الأمر بتاريخ 1975/11/12 لينشأ هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية, سيرها محافظ عقاري , حيث نصت المادة 20 من هذا الأمر على:

تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤمن بموجب هذا الأمر" من خلال هذا الأمر نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يبين الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية, ولم يبين الجهة التي تتبعها ولم يحصر من خلالها كل المهام المتوصلة بالمحافظة العقارية بالرغم من أنه أول نص أحدث المحافظات[4].

"كما نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي:

---

[1] الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/01/18 المتضمن الثورة الزراعية.

2 سلطان عبد العظيم المرجع السابق ص 63 وص 64

3 مرجع نفسه ص 63

4 الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ,مرجع سابق

تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة العقارية يسيرها محافظ عقاري"

من خلال المادتين يتضح لنا أن المشرع الجزائري يضع تعريفا جامعا مانعا للمحافظة العقارية ولم يحدد طبيعتها القانونية و اقتصر على ذكر مختلف المهام المسندة لها[1].

2-2 المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري:

صدر هذا المرسوم تنفيذا للأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث نصت المادة الأولى منه على:" تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية, محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري" وعليه فالمحافظة العقارية مكتب تابع للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية, وهي تعمل تحت رقابتها و تحت وصاية وزير المالية[2].

2-3 المرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري:

نص هذا المرسوم على قواعد تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث نص على أن "الحفظ العقاري على المستوى الولائي تتولاه مديرية الحفظ العقاري وعلى مستوى البلدي تتولاه إدارة الحفظ العقاري[3], المحافظة العقارية" وهذه الهيئات المختصة بالحفظ العقاري تزاول نشاطاتها تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية[4].

الفرع الثاني: التنظيم الإداري لمصالح الحفظ العقاري

حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 65/91 المنظم للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري, سواء كانت العقارات مملوكة للدولة أو الخواص, توجد على مستوى كل ولاية مديري للحفظ العقاري, يرأسها مدير ولائي للحفظ العقاري, يعين بمرسوم تنفيذي بناءا على اقتراح الوزير المكلف بالمالية, وتنهى مهامه بنفس إجراءات تعيينه[5].

- تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري, وضبطه باستمرار.
- تسهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري.
- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشعر العقاري, المرفوعة أمام الجهات القضائية.
- تسهر على تسيير المنتظم لمصالح الحفظ العقاري, وتحليل نشاطها و تقييمه دوريا, وتبليغه للسلطة السلمية

[1] قلمية ابتسام و بلطرش محمود , التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية , مذكرة للحصول على شهادة ليسانس تخص قانون العقاري, جامعة المدية, السنة الجامعية 2011/2010 ص 10.

[2] نفس المرجع ص 64

[3] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم مصالح الخارجية لأملاكالدولة والحفظ العقاري

[4] نفس المرجع ص 65

[5] صحراوي العربي – مرجع سابق ص 25

- تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم, وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها

و تقسم المديرية الولائية للحفظ العقاري إلى مصلحتين ويمكن أن تضم كل مصلحة حسب أهمية المهام المتوصلة بها مكتبين إلى ثلاث مكاتب.

1/ أقسام المديرية الولائية للحفظ العقاري:

حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 65/91 تضم هذه المديرية مصلحتين هنا[1]:مصلحة عمليات الشهر العقاري: يرأسها مفتش مركزي ومن مهام هذه المحصلة مايلي:

- السهر على تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار.
- تتابع القضايا المتنازع فيها والمتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية وتتكون هذه المصلحة من مكتبين هما:

1 مكتب تأسيس السجل العقاري والمطابقة مع مسح الأراضي: ويتولى ما يلي

- السهر على تكوين الدفتر العقاري, تطبيق عمليات القيد للعقارات الممسوحة بانتظام.
- التأكد في إطار المسح العقاري من وضع قواعد وتدابير من شأنها تحقيق المطابقة بين السجل العقاري ووثائق المسح الأراضي.
- السهر على إنشاء ومتابعة مجموعات البطاقات العينية والشخصية المتعلقة بالعقارات.

1-1 مكتب مراجعة عمليات الإشهار العقاري والمنازعات والوثائق:و يتولى مايلي:

- مراقبة عمليات الإشهار والتسجيلات والتنشيطات التي تمت في مختلف المحافظات .
- حفظ دفاتر الإيداع والشطب.
- القيام بتطبيق إجراءات رفض الإيداع والإجراء.
- دراسة القضايا المتنازع فيها و المرفوعة على الهيئات القضائية مع المحافظات العقارية .
- إعداد مرجع توثيقي يتعلق بالشهر العقاري ومتابعة توزيعه لدى المحافظة العقارية .

2 مصلحة التنظيم والتحليل والرقابةيرأسها مفتش مركزي ومن مهامه مايلي[2]:

- متابعة تطبيقات الإعلام الآلي في المحافظات العقارية ومسح الأراضي .
- السهر على التنسيق والرقابة ومتابعة نشاطات المحافظة العقارية.
- حفظ الأرشيف المتعلق بالمحافظات العقارية ومسح الأراضي

1المادة 13 من المرسوم التنفيذي 65/91 المرجع سبق ذكره

2قاسمية ابتسام وبالطرش محمود،التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية ،مرجع سابق ص 68

وتتكون هذه المصلحة من مكتبين هما:

2-1 مكتب تطبيقات الإعلام الآلي والمناهج: ويتولى مايلي:

- التأكد من وضع التدابير الناجمة فيما يخص العمل في المحافظات العقارية.
- متاب تطبيق الإعلام الآلي.
- القيام بترتيب و حفظ الأرشيف.

2-2مكتب تسيير المحافظات والتحليل والإحصاء: ويتولى مايلي[1]:

- القيام بوضع برنامج المراقبة و التفتيش مع المفتشية الجهوية.
- دراسة النشاطات الثلاثية للمحافظة العقارية .
- إعداد الإحصائيات .

الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية وصلاحيات المحافظ العقاري: تتناول مهام المحافظة العقارية كهيئة ثم مهام المحافظ العقاري كشخص سير لها.

أولا: مهام المحافظة العقاري

خول المشرع الجزائري عدة مهام للمحافظة العقارية, تهدف هذه المهام عموما إلى حماية الحقوق العينية العقارية المثمرة على مستواها وذلك من خلال مسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي في البلديات التي فيها إعداد عملية المسح العقاري وإعداد عملية المسح العقاري وإعلام الغير بمختلف التصرفات الواردة على العقارات سواء كانت تصرفات عينية أصلية أو تصرفات عينية تبعية وقيدها بمجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية للمالكين في الأراضي الممسوحة[2].

ثانيا: صلاحيات المحافظ العقاري

المحافظة العقارية هيئة عمومية يسيرها محافظ عقاري, يسهر على مراقبة مدى توافر قاعدتي الرسمية والشهر المسبق في المحررات المقدمة إليه من أجل إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري ويتولى إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وتأسيس السجل العقاري بعد تأكده من مدى توفر الشروط اللازمة في عملية الإشهار العقاري[3]

المبحث الثالث: طرق تسيير الأملاك الوطنية العمومية

1مرجع نفسه ص 68

2 خلفوني مجيد , نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري دار هومة للنشر و الطباعة والتوزيع , الجزائر ط 2008 ص 105

[3]خلفونيمجيد مرجع نفسه ص 121

باعتبار أن الاملاك العامة تهدف إلى تحقيق النفع العام لذلك خصها المشرع بمجموعة من القواعد تحكم تسييرها ,ومنه نتناول هده القواعد في المطلبين الآتيين :

المطلب الأول: الاستعمال العام مباشر لأملاك العمومية

إن الاستعمال الجماعي للأملاك العامة هو خير ما يجسد حالة تطابق الاستعمال مع الأهداف تخصيص الملك العمومي,ويتخذ هذا النوع من الاستعمال صور متعددة منها التجول في الطرقات والاستحمام في الشواطئ وقد يهدف الاستعمال إلى الحصول على بعض الثمار الطبيعية مثل الصيد في البحار والأنهار واهم ما يميز هذا النوع من الاستعمال انه مظهرا من مظاهر ممارسة الحريات العامة, حيث يستطيع جميع الأشخاص متى تساوت ظروفهم,واستوفيت شروطهم وطالما احتفظ الملك بصفة العمومية, بان ينتفعوا بهذا الملك العمومي دون حاجة الحصول على ترخيص بذلك[1].

وقد تعرض المشرع الجزائري إلى التعريف بهذا النوع من الاستعمال بموجب المادة 63من المرسوم التنفيذي رقم 427_12 والتي تنص على ما يلي "الاستعمال المشترك أو الجماعي للأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور استعمالا مباشرا "هو الاستعمال الذي يمكن أن يقوم به جميع المواطنين حسب الشروط نفسها .

ويرتكز هذا الاستعمال على مبادىء وقواعد عامة

لا تغير شروط ممارسته إلا بقواعد مماثلة

يكون الاستعمال المشترك للأملاك العمومية مجهولا أو دوريا أومتقطعا ويتساوى المستعملون في ممارسته.

يكون الاستعمال المشترك أو جماعي "عاديا" إذا كان يمارس طبقا للغرض الخاص الذي حدد لمرفق الأملاك الوطنية المقصود وخصص لاستعمال الجميع ,ويكون "غير عادي" إذا لم يطبق هذا الغرض مطابقة كلية أو يتعارض معه وفي هذه الحالة يجب أن يكون مرخصا له مقدما .

الاستعمال العادي لأملاك العمومية حر ومجاني ويتساوى فيه جميع المتعاملين مع مراعاة الاستثناءات والقيود المنصوص عليها صراحة في القوانين والتنظيمات المعمول بها[2].

[1] محبوب بشير، استعمال الأملاك العمومية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخص قانون عقاري، جامعة عمار ثلجي بالاغواط السنة الجامعية 2014/2013 ص09

[2] المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في: 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

فمن خلال نص المادة 63السالفة الذكر اقر المشرع أن الاستعمال المشترك أو الجماعي لأملاك العامة المخصصة لاستعمال الجمهور استعمالا مباشرا هو الاستعمال الذي يمكن أن يقوم به جميع المواطنين حسب الشروط نفسها ,ويرتكز هدا الاستعمال على مبادئ وقواعد عامة, ولا يمكن تغيير شروط ممارسته إلا بقواعد مماثلة وتساوي المستعملون في ممارسته وقد ميز المشرع بين الاستعمال المشترك أو الجماعي العام والذي يمارس طبقا للغرض الذي خصص لأجله الملك العمومي والاستعمال غير الذي لا يطبق الغرض مطابقة كلية إلا انه لا يتعارض معه ,وفي هده الحالة يجب أن يكون مرخصا به مقدما ونظرا لتطابق الاستعمال المشترك والجماعي مع أهداف تخصيص الأملاك العمومية فانه يرتبط في معظم الأحيان بممارسة الحريات العامة ,ولهدا لا يجوز منعه ولا إخضاعه لتصريح أو ترخيص قبلي, إلا أن هذا لا يمنع السلطات الإدارية المتخصصة من تنظيم هذا الاستعمال قصد الحماية الإدارية للملك العمومي والمحافظة عليه وعلى حسن استعماله , ويحكم الاستعمال الجماعي أو المشترك لأملاك العمومية جملة من المبادئ نستمدها من نص المادة "63"السابقة الذكر والقاضية بان الاستعمال العادي للأملاك العمومية حر ومجاني ويتساوى فيه جميع المستعملين مع مراعاة الاستثناءات والقيود المنصوص عليها صراحة في القوانين والتنظيمات المعمول بها[1]

أما الأستاذ محمد فاروق عبد الحميد فانه يرى بان الاستعمال العام يختص بمجموعة من السمات الجوهرية تتحدد في كونه استعمالا عارضا,مجهلا من ناحية شخصية الفرد والأفراد القائمين بالاستعمال,ترتبط في غالبية الاحيان بممارسة إحدى الحريات العامة , وذلك فهو محكوم بمبدأ المساواة ومجانية الاستعمال[2].

وذلك كله التفصيل التالي حيث سنتناول هذه المبادئ من خلال هذا المطلب في ثلاثة فروع على النحو التالي:

وسنتناول هذه المبادئ في ثلاثة فروع :

- الفرع الأول:مبدأ حرية المنتفعين
- الفرع الثاني:مبدأ المساواة في الانتفاع
- الفرع الثالث:مبدأ مجانية الانتفاع

الفرع الأول: مبدأ حرية المنتفعين

يتمتع الأفراد في استعمالهم للأملاك العمومية استعمالا عاما, بحرية كاملة بشرط أن لا يتعارض هذا الاستعمال مع الغرض الذي خصص له الملك العمومي وتحقيقا لهدا الغرض ,تلجا الإدارة الى تنظيم ممارسة الحريات عن طريق وضع

[1] محبوب بشير، مرجع سابق ص63

[2] د محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام – دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية 1984 الجزائر، ص63

لوائح الضبط الإداري,ودالك في حدود تحقيق اغراض النظام العام عن البيان, وان تدابير الضبط الإداري هذه ليست قيودا على المستوى الجماعي أو المشترك للمال العام, وإنما تنظيما له, وهذا استنادا لنص المادة 66من مرسوم التنفيذي 12_427التي تنص على انه "يترتب على حرية استعمال الأملاك العمومية المخصصة للجميع استعمالا "عاديا "فيما يتعلق بالطرق العمومية ,عدم شرعية الموانع العامة أو القطعية التي تقام ضد الراجلين والمستعملين الآخرين الراكبين غير إن الموانع النسبية التي تتخذ بسبب الخصائص بعض الطرق لضمان امن المرور وسهولة تكون شرعية

ويمكن للسلطات الإداريةالمخولة قانونيا أن تفرض في هذا التبعات التنظيمية على مستعملي الطرق العمومية في ميدان المرور و التوقف حرصا منها على تحقيق المنفعة العامة[1].

فمن خلال نص المادة يتضح لنا أنه يترتب على حرية استعمال الأملاك العمومية المخصصة للجميع استعمالا عاديا فيما يتعلق بالطرق العمومية, وعدم شرعية الموانع العامة أو القطيعة التي تقام ضد الراجلين أو المستعملين الآخرين الراكبين غير أن الموانع السندية التي تتخذ بسبب خصائص بعض الطرق لضمان أمن المرور وسهولة تكون شرعية يمكن للسلطات المخولة قانونا, أن ترفض في هذا الإطار بعض التبعات التنظيمية على مستعملي الطرق العمومية في ميدان المرور والتوقف , حرصا منها على تحقيق المنفعة العامة .

وكذلك يتضح لنا من خلال نص المادة السابقة الذكر أن لوائح الضبط الإداري الرامية إلى تحقيق النظام العام بمد لولاته الثلاثة لتنظيم ممارسة هذا الاستعمال باعتباره من الحريات العامة يجب أن لا تتحول إلى قيود تمنع هذا الاستعمال أو يعرقله و إلا اعترت قرارات معينة سوء استعمال السلطة وللأفراد حق الطعن فيها بإلغاء وطلب التعويض عن الأضرار التي لحقتهم بسببها .

وكذا تدخل الإدارة التنظيمي فتشمل في سلطة الضبط التي تمارسها بهدف حماية وحدة وتكامل عناصر الأملاك العامة المخصصة للاستعمال العام منذ صدور الاستعمال السيئ لهذه الأملاك والذي يعرضها لخطر التلف أو الضياع ومثال ذلك ماتفرضه الإدارة من تحديد ثقل معين لسيارات النقل لإجازة مرورها على الطرق العامة, وإلزام المقاولين المتقدمين للأشغال العامة أو الخاصة المصرح بها بالطرق العامة والتي تقضي القيام بأعمال حفر على إعادة رصف مناطق الحفر والقيد الأساسي الذي يرد على الإدارة في ممارسة سلطة الضبط السابقة ألا تصل السلطة في تقييدها حرية المنتفعين بالاستعمال العام إلى درجة حظر وإعاقة الاستعمال بصورة كاملة وإلا أصبحت اللائحة التنظيمية والقرارات المستندة إليها مشوبة بعدم الدستورية لمساسها بإحدى الحريات العامة ويحق للأفراد المضرورين الطعن فيها بعدم المشروعية[2].

1محبوب بشير , مرجع سابق الذكر ص13

[2]محمد فاروق عبد الحميد – مرجع سابق ص 664 و ص 665 .

ويعطي هذا المبدأ أي مبدأ حرية المنتفعين توسعا في ممارسة مختلف صور الاستعمال العام على عناصر الأملاك العامة المخصصة لهذه الأغراض وتلمس هذا التوسع العام تتما بإرادة الأفراد المنفردة ولا تخضع في غالب الأحيان لأي إخطار مسبق لجهة الإدارة أو الحصول على ترخيص منها بالممارسة إلا أن حرية الأفراد في الاستعمال العام ليست بحرية مطلقة فهي تمارس في حدود عدم الإضرار بحرية الآخرين في ممارسة حقهم في استعمال الأملاك العامة, وعلى هذا الأساس فإن السلطة الإدارية المشرفة على الأملاك العامة المستعملة حقا في فرض ماتراه من قواعد تنظيمية لممارسة الأفراد حرياتهم في الاستعمال العام.

والأصل أن يتم الاستعمال العام بمختلف صوره دون إلزام بالحصول على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية, وهو أصل يستند أساسا على ارتبطا صور الاستعمال العام بممارسة الحريات العامة, وإلا أن ذلك لا يمنع من تقييد هذا الاستعمال بضرورة الحصول على ترخيص من الإدارة وذلك تحقيقا لأهداف متصلة بتنظيم بعض الصور الاستعمال التي قدتعرض أمن الآخرين للخطر[1] .

ويترتب عن مبدأ حرية استعمال الأموال العامة النتائج التالية:

- عدم جواز منح الاستعمال العام و إخضاعه لترخيص قبلي وهذا ما نصت عليه المادة 165/ 19 من المرسوم التنفيذي 427/12 " الاستعمال المشترك أو الجماعي لمرافق الأملاك الوطنية المخصصة لاستعمال الجمهور استعمالا مباشرا هو بحكم تعريفه مطابق لغرض الأملاك العمومية ولا يجوز منعه ولا إخضاعه لتصريح أو ترخيص قبليين"[2].
- لا يجوز للإدارة أن تتخذ في مجال الطرق العامة قرارات إدارية يكون محلها منعا عاما وقطعيا اتجاه الراجلين أو الراكبين, ولكن قراراتها التي تهدف إلى تحقيق أمن المرور وسهولته تعتبر مشروعة وهذا كما نصت عليه المادة 66 السابقة الذكر من خلال فقرتها الأولى في هذا المجال[3].

كما نجد مجلس الدولة الفرنسي يقضى بمشروعية بعض القيود النسبية التي ترد على حرية التنقل في الطرق العامة ومن أمثلة ذلك[4]:

أ – يمنع على بعض أنواع السيارات المرور في بعض الطرق .
ب – حجز بعض الممرات للحافلات, سيارات الأجرة,وسيارات الإسعاف.
ج – تخصيص بعض الطرق للراجلين فقط.

وكذلك ما أقرته المادة 2/62 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية على أنه"يخضع الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العمومية الذي يمارسه الجمهور لمبادئ الحرية والمساواة

[1] محبوب بشير – مرجع سابق ص 16

[2] المادة 1/65 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة المشار إليه سابقا.

[3] المادة 01/66 من المرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .

[4] أعمر يحياوي , نظرية المال العام , دار هومة , الجزائر 2002 , ص 56.

والمجانية، مع مراعاة بعض الرخص الاستثنائية"[1]، فمن خلال هذه الفقرة يتضح لنا مبادئ المساواة بين الإفراد في استعمال الأملاك الوطنية العمومية استعمالا مباشرا ولكن مع مراعاة الاستثناءات والرخص الذي وضعها المشرع.

وقد أخذت الشريعة الإسلامية لمبدأ المساواة في استعمال الأملاك العامة بشرط ألا يلحق الاستعمال الممارس ضررا بحقوق الآخرين المتصلة باستعمال هذه الأملاك وهو الأمر الذي يوضح الحديث الشريف أم المسلمين شركاء في الثلاث: الماء و الكلأ والنار وهو نموذج للمساواة في استخدام هذه الأملاك وكافة الأملاك التي لا يقتضي الانتفاع بها أي مجهود خاص.

والأصل أن تطبيق مبدأ المساواة مرتبط بصورة أساسية بتحقيق عمومية الاستعمال المتصلة بتطابق الاستعمال مع تخصص الملك العمومي بحيث إذا فقد الاستعمال صفته العامة معارضة مع التخصيص لم يعد هماك مجال لسريان مبدأ المساواة وحاز للإدارة تقييد الاستعمال بقيود تميز في المتفقين به[2].

وهذا المبدأ أي مبدأ المساواة فغنه يرتبط بمبدأ حرية الاستعمال العام، فمدام الاستعمال حرا فيجب أن يتمتع بهذه الحرية جميع الأفراد على قوم المساواة مادام قد تشاورا في مراكزهم القانونية والتنظيمية، وهو مبدأ يستند أيضا على مبدأ مساواة الأفراد أمام القانون سواء في الحقوق أو الالتزامات، ولايحل مبدأ المساواة المنتفعين تمييز الإدارة لطائفة من الأفراد بقصد ممارسة الاستعمال العام لأحد عناصر الأملاك العامة عليهم حفظ مادامت قد حددت قواعد هذا الاستعمال بشروط عامة تعطي لكل من تتوفر فيه الشروط الاستعمال من أفراد الطائفة حق استعمال الأملاك العمومية، كما لا يخل بهذا المبدأ أيضا التمييز في الشروط الاستعمال اللائحية بين المنتفعين على أساس اختلاف صور الانتفاع العام بين هذه الفئات فيشترط حصول السيارات على تراخيص مسبقة ولا يشترط ذلك بالنسبة للمنشآت من الراجلين لاختلاف سبل الاستعمال في الحالتين، و بصورة عامة فإن الضوابط التنظيمية التي يخرج بمقتضاها على مبدأ المساواة في الاستعمال العام يجب أن تبين على ضوابط موضوعية لها صفة العمومية في مجال تطبيقها وتبعد بذلك عن الضوابط الشخصية وإلا اتسمت هذه الضوابط بعيب عدك المشروعية.[3]

الفرع الثاني: مبدأ المساواة في الانتفاع

إن قاعدة مساواة الأفراد أمام القانون ،هي قاعدة تحرص كل الدساتير على النص عليها، و يتفرع عن هذه القاعدة قاعدة أخرى ،وهي أن الأفراد متساوون في استعمالهم المال العام، فإذا وضعت الإدارة شروطا معينة لاستعمال هذا المال فان هذه الشروط تسري على الجميع بحيث لا يجوز للإدارة أن تميز فردا عن أخر في هذا الاستعمال ،إلا إذا

[1]- المادة 02/62: من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 1992/12/16 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

[2]- محبوب بشير ، المرجع السابق ص19.

[3]-محبوب بشير ، مرجع نفسه ص20.

نص على دلك المشروع وفي بعض الأحيان تميلي طبيعة المال العام استعمال هذا المال مع الحد من المساواة غي هذا الاستعمال[1].

بحيث أن هذه القاعدة تمتد مشروعيتها من مبدأ أساسي القاضي بتساوي الجميع أمام القانون، هذا الأخير الذي يضمن لجميع الرعايا حق التمتع باستعمال الأملاك العامة ومرافقتها الموضوعة تحت تصرفهم، وبهذا قضى المشرع الجزائري، أي بتساوي الأشخاص في استعمالهم للملك العمومي بحيث لايمكن التمييز بينهم من وجدوا في نفس الظروف، وتوفرت فيهم نفس الشروط التي تضعها الإدارة ،تستطيع الإدارة أن تخصص لبعض الفئات من الأفراد مراكز خاصة ارتكازا على اعتبارات علمية، كانت تمنح منحا دراسية لفئة المتفوقين في الدارسة، وتخضع قرارات الإدارة في هذا المجال لرقابة قضائية صارمة.[2]

وهذا ما اقره المشرع في نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 427/12 والتي نص على "عملا" بالمبدأ الإساءة القه في بتساوي الجميع أمام القانون، وفي إطار التشريع المعمول به يتمتع جميع الرعايا بالتساوي في حق الاستعمال والمعاملة في ميدان استعمال الأملاك العمومية ومرافقها الموضوعية تحت تصرفهم.

كما يتمتعون بالتساوي في حق الدخول، لاسيما إلى المعالم والمباني والحدائق العمومية والحظائر المهيأة والغابات والأماكن المتاحف والمنشآت الفنية والهياكل الأساسية الثقافية والترفيهية والرياضية والطرق العمومية وشواطئ البحر ومرافق الأملاك الوطنية المدنية والبرية والجوية والبحرية والمينائيةوالمطارية والسكك الحديدية والمائية المفتوحة للجمهور والمخصصة لاستعماله المباشر مع اشتراط امتثال التطبيقية السارية عليها، الخاصة بحفظ النظام والمحافظة عليها.

"غير انه يمكن للولاة أن ينشأ داخل التجمعات السكنية وعلى الطرق الكثيفة الحركة حواشي لدى الأسبقية في المرور لتسهيل حركة وسائل النقل العمومي وتوفقها وضمان حيث سير المصالح العمومية المدعوة إلى التدخلات المستعجلة"[3].

الفرع الثالث: مبدأ المجانبة في الانتفاع

[1]- د عبد العزيز السيد الجوهري- محاضرات الأموال العامة- دراسة مقارنة، الجزائر، 1983، ص36.

[2]- عبد الله ين سالم باحماوي- مذكرة ماجستير النظام القانوني للأملاك الوطنية-كلية الحقوق، بن عكنون، ص68.

[3]- نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 السابق الذكر.

الأصل أن استعمال المال استعمالا عاما مباشرا يجري من قبل الأفراد بلا مقابل، فالقاعدة هي مجانية الاستعمال، لان هذا الاستعمال كما سبق أن اشرنا يمارس وكأنه حرية علمية، وليس على الإدارة إلا أن تقوم بتنظيمه إلا أن هذه القاعدة لبست مطلقة[1].

فبجانب حق الإدارة في تنظيم هذا الاستعمال بمقتضى سلطة الضبط كما أسلفنا فان لها كذلك أن تقوم بهذا التنظيم بصفتها مالكة للمال العام فتقرر أحيانا فرض رسوم أو إتاوات على هذا الاستعمال كل مستعمل من الجمهور للأملاك العمومية لا يلزم بدفع أي شيء مقابل التجول على ضفاف النهر مثلا أو السير العادي على الطرقات، لكن نجد أن لكل قاعدة استثناء خاصة وان مبرر التحولات الاقتصادية يزحف شيئا فشيئا ليضيق الخناق على المجانية كدفع رسوم حين دخول إلى الشواطئ أو سلك طريق السريع في بعض الدول حتى في الجزائر ، ولكن تقرر ذلك لا يكون إلا بنص تشريعي، يكون عادة في القوانين المنظمة لميزانية الدولة (قوانين المالية)[2].

إلزام الأفراد بدفع مقابل إتاوة عن مرورهم في الطريق مثلا هو انه تم اعتبار المال العام ثروة يسمح للإدارة باستغلالها بأفضل السبل وعليه يمكنها إلزام المستعلين دفع رسوم لدخول المتاحف أو دخول الشواطئ مجاني وبدون ترخيص مسبق وهو ما يميزه عن الاستعمال الخاص.[3]

وقد تعرض المشرع الجزائري إلى مبدأ المجانية في الاستعمال الجماعي أو المشترك الأملاك العمومية ضمن أحكام المادة 02/62 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 والمعدل والمتمم بالقانون 14/08 والتي تنص على "يخضع الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العمومية الذي يمارسه الجمهور لمبادئ الحرية و المساواة والمجانية، مع مراعاة بعض الرخص الاستثنائية"[4].

وكذلك جاءت المادة67 من المرسوم التنفيذي رقم427/12 لتطبيق المادة السالفة الذكر أي المادة 62 من القانون 30/90 حيث نصت على مايلي:"تتطلب مجانية استعمال الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع استعمالا مشتركا إلا يخضع هذا الاستعمال لدفع أتاوى، ماعدا الحالات المنصوص عليها في القانون.

غير أن بعض مرافق الأملاك العمومية داخل التجمعات السكنية، يمكن تهيئتها الإدارية المختصة.

تهيئة خاصة تجعل منها حظائر لوقوف السيارات بمقابل ويجب أن لا يمس أثناء هذه الحظائر حق المجاورين في الدخل[5].

[1]– عبد العزيز السيد الجوهري، مرجع سابق، ص36.

[2]– صحراوي العربي، مرجع سابق، ص 39-40.

[3]– حمدي باشا عمر وليلى زروقي، مرجع سابق ، ص96.

[4]– المادة 62 من قانون 30/90 المعدل والمتمم ،14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطينة.

[5]المادة 67 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر

حيث عرفت بمغزى مجانية استعمال الأملاك العامة المخصصة للاستعمال الجميع استعمالا مشتركا باعتباره الاستعمال الذي لا يخضع لدفع أتاوى ماعدا الحالات المنصوص عليها في القانون وهنا نذكر بعض الاستثناءات على عدم مبدأ المجانية:

-يمكن للسلطة الإدارية المختصة إنشاء حظائر لوقوف السيارات وهذا حسب المادة 67 السالفة الذكر من المرسوم التنفيذي 427/12.

-يجوز فرض المقابل إذا كانت مدة وقوف السيارات تتجاوز الاستعمال العادي للأملاك العمومية.

-يحق لصحاب امتياز الطريق فرض رسوم على عاتق المرتفقين[1].

والمشرع الجزائري أفرض خلال المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 على الأملاك العمومية المخصصة للمصالح العمومية ونص المادة كمايلي: "مرافق الأملاك العمومية هي, المرافق التي تخصص للجماعات المحلية أو مصالحها وتستعملها مباشرة طبقا لغرضها العادي.

-و يمكن أن تستعمل هذه المرافق أيضا الهيئات و المؤسسات أو المقاولات العمومية غير الإدارات العمومية, وما يقوم مقامها في الاضطلاع بمهمة المصلحة العمومية أو مهمة المنفعة العامة التي تمارس باسم الدولة ولحسابها تحت سلطة شخصية عمومية.

-وتخصص هذه المرافق حينئذ للمصلحة العمومية أو لممارسة النشاط المماثل الذي له منفعة عامة أو تشكل امتياز للمصلحة العمومية المقصودة, أو تسند بمقتضى القانون أو الهيئة أو المؤسسة أو المقاولة العمومية المكلفة بالنشاط الذي له منفعة عامة[2].

المطلب الثاني: الإستعمال الخاص للمال العام

الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية يمكن السماح به استثناء للقاعدة العامة و يجب التمييز في الإستعمال الخاص بين الاستعمال العادي والإستعمال غير العادي[3].

كما يقصد بالإستعمال الخاص للأملاك العمومية اختصاص شخص معين أو مجموعة أشخاص بجزء من الأملاك العمومية للإنتفاع به, مما يؤدي إلى حرمان باقي الأفراد من الإنتقاع بهذا الجزء من الملك العمومي, ومن مميزات هذا النوع من الإستعمال أنه بالرغم من مغايرته للغرض الذي خصص لأخله الملك العمومي إلا أنه لا يحول دون تحقيقه ولا يِدي إلى عرقلته مما يتميز بكونه إستعمالا عارضا يتوقف على الحصول على إذن أو ترخيص من الإدارة المختصة, ولا

[1] المادة 5 من الاتفاقية النموذجية الخاصة بمنح امتياز الطريق السريع, الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 038/96 المؤرخ في 1996/9/18 يتعلق بمنح امتيازات الطريق السريعة.

[2] المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 السالف الذكر

[3] حمدي باشا عمر و ليلى زروقي – المنازعات العقارية , ط 2013/2012 , دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع الجزائر , ص109

يمكن السماح به كما أن المنتفع ينفع لقاء انتفاعه الخاص الهدف الذي خصص الملك العمومي من أجله أصلا, كما أن المنتفع يدفع لقاء انتفاعه الخاص بالأملاك العمومية مقابلا ماليا[1].

يرتكز هذا الاستعمال على سد قانوني خاص يعتبر رخصته تسلم لمستفيد معين و تخول صاحبها حقا مانعا يستمر حتى إلغاء العقد, طبقا لمبدأ وقتية شغل الأملاك العامة شغلا خاصا, و يمكن تغيره دائما أو إلغاءه, إذا غير تخصيص ملك من أملاك الدولة, أو كان غرضه يدافع المنفعة العامة ولا يسمح بهذا الاستعمال إلا إذا توافق مع تخصيص الملك واكتسى بذلك طابعا وقتيا, و يستوحي على المستعمل دفع أتاوي و يمارس الاستعمال الخاص طابعا غير عاديا عندما يتوافق مع غرض مرفق الأملاك الوطنية الذي يقع استعماله ويكتسي طابعا غير عادي إذا تعلق الأمر بأحد مرافق الأملاك الوطنية المخصصة لاستعمال الجميع ولكنه استعمل استعمالا خاصا له يعتقد على أية حال انه يتماشى مع الغرض الأصلي المعني[2].

الفرع الأول:الاستعمال العادي المطابق للغرض المخصص له المال العام

يمكن أن بكون شغل الأماكنشغلا عاديأي مطابق للغرض المخصص له المال العام كامتيازالمقابر وشغلالأماكن في الأسواق وعليه فان الإدارةلاتتمتع بسلطة تقديرية واسعة في علاقتها مع المستفيد الذي يمكن استمرار في شغل الأماكنمتى توفرت الشروط المنصوص عليها قانونا، دلك أن الطابع العادي للاستعمال يخول المستعملين حقا مكتسبا في الأماكن المتوفرة حتى في حالة تشنجاتأوإلغاء التخصص ولايمكن لإدارة رفض منع الرخصة المطلوبة إلا بسب حفظ النظام العام أوالحرص على حسن استعمال المرفق أواحترام ترتيب الأسبقية علما انه بالنسبة الامتياز المقابل فان الإدارة لاتملك سوى السلطة الضبط الإداري ولايمكنها إلغاء التخصص أصلا وهو الاستثناء الوحيد لقاعدة الطابع المؤقت القابل لإلغاء في أي وقت في استعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية.[3]

وهو مايعرف بالاستعمال العاديأو الطبيعي، نظر لعدم تعارضه مع الغرض الذي خصص له الملك العمومي,وان كان ذا طابع فردي خاص ويتم بموجب ترخيص أوعقد واهم مايجسدهذا النوع من الاستعمال هو شغل جزء من الأملاك العمومية لغرض البضائع في الأسواق والدي لاتملك الإدارة سلطة تقديرية في ترخيص أو السماح به حيت يلتزم بالموافقة عليه متى تمفي حدودما خصص الملك من اجله إلا أنها تملك هده السلطة في إلغائهإذا رأتأن استعماله في حدود مخصص وما رخص[4]به وهدا مانصت عليه المادة77من الرسوم التنفيدي427/12يقولها يمكن التخصص القانوني

[1] محمد فاروق عبد الحميد , المركز القانوني للمال العام , مرجع سابق

[2] حمدي باشا عمر , مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار , دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع الجزائر 2004 , ص 170

[3] -عمر حمري باشا+ليلى زورقي-المنازعات العقارية-مرجع سابق112 وص113

[4] -محمد فاروق عبد المجيد-المركز القانوني المال العام .مرجع سابق.

لاستعمال بعد موافق الأملاك العمومية استعمالا خاصا طبعا عادي إذا حافظ الاستعمال الخاص على غرض الأملاك العمومية الأصلي...[1]

فالمشروع الجزائري من خلال نص المادة السابقة الذكر عرف هدى النوع من الاستعمال على أساسأن التخصص القانوني لاستعمال بعض عناصر الأملاك العامة يكتفي استعمال خاص وطابعا عاديا إذا حافظ هدا الاستعمال الخاص علي غرض الملاك العامة الأصلي

أولا/ الاستعمال الخاص للأملاك عن طريق الرخص الإدارية:

يكون بانتزاع جزء من الأملاك العمومية المخصصة للاستعمال العام المشترك وتخصيصها لفائدة شخص معين, كشك, محطة بنزين, ونص المادة 68 من قانون الأملاك الوطنية على أن هذا النوع من الاستعمال يمنح بترخيص وبمقابل ويعطي المستفيد حق مانع وله الحق في منع الآخرين من الاستعمال وذلك لغاية انتهاء مدة الرخصة أو سحبها لأنها قابلة للسحب وفي أي وقت تطبيقا لمبدأ العام الذي لا يترتب لشاغل الأملاك الوطنية حقوق امتلاكه, وتتمتع الإدارة بالسلطة التقديرية في منح الرخصة أو رفضها, بشرط أن لا يتعارض الاستعمال الخاص مع الغرض المخصصة له الأملاك كغلق الطريق و أن لا يعرقل عملية ضبط المحافظة وأن لا يمس بحقوق مكتسبة علما أن الترخيص في مثل هذا الحالات لا ينتقل لورثة المستفيد[2].

ثانيا/ شغل الأملاك العمومية بناء على عقد شغل الأماكن:

عقد شغل الأماكن هو اتفاق يبرم بين الإدارة وأحد الأفراد أو مع شخص معين للسماح له بشغل جزء من الأملاك الوطنية العمومية المخصصة للاستعمال الجماعي ويستند عقد شغل جزء من الأملاك الوطنية العمومية على امتياز مرفق عام أو على مهمة من مهام المنفعة العامة التي يأتي تكملة لها وفق دفتر شروط يحدد طبقا للاتفاقية نموذجية[3].

الفرع الثاني: الاستعمال غير العادي.

يتعلق بالأملاك المخصصة للاستعمال الجماعي, فهو إذ لا يتطابق مع الغرض المخصص له المال لكن لا يتعارض مع أهداف التخصيص, لكن هذا الاستعمال لا يكون إلا برخصة مسبقة يمنحها السلطة المختصة بمقابل مالي لمدة محدودة في الرخصة و عليه فهو قابل للسحب في أي وقت عند الحاجة[4].

[1]-المادة01/77من المرسوم التنفيذي 427/12السابق الذكر.

[2]حمدي باشا عمر ،ليلى زروقي , مرجع نفسه ص 110

[3]مرجع نفسه ص 111

[4]حمدي باشا عمر ،وليلى زروقي , مرجع نفسه ص 110

بحيث أن الاستعمال الخاص غير عادي فيتم بموجب أداة قانونية تأخذ شكل قرار إداري إنفرادي يرخص بالاستعمال أو طابع تعاقدي في اتفاقية نموذجية التي تحدد المرسوم وتخصص بيان شروط الاستعمال وكيفياته[1].

وفي بعض الأحيان يمنح على أساس علاقة تعاقدية كعقد شغل جزء من الأماكن المخصصة للاستعمال الجماعي ويتمثل على رخصة الطريق ورخصة الوقوف.

أولا/رخصة الطريق:

تخول رخصة الطريق حق الشغل المؤقت لجزء من الطريق بعد تغيير أساسه و إقامة مشتملات عليه[2] حيث تسلم لفائدة مستعمل معين و هذا مانصت به نص المادة 01/64 منها من القانون 30/90 المعدل و المتمم بالقانون 14/08 السالفة الذكر و مثال ذلك إقامة شخص ما محطة لتوزيع البنزين في حافة الطريق العام أو أكشاك بيع الجرائد و كذلك ماجاءت به المادة 01/72 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 و التي تنص على مايلي "تتمثل رخصة الطريق في الترخيص شغل قطعة من الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع شغلا خاصا مع إقامة مشتملات في أرضيتها و تسلم لفائدة مستعمل معين تنجر عنها أشغال تغيير أساس الأملاك المشغولة[3].

أما بالنسبة للاختصاص تسلم أو رفض رخصة الطريق فهذا يرجع إلى السلطة المكلفة بتسيير الأملاك العامة ويسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بقرار إذ أن تسيير جزء من الأملاك العامة المعني لا تتلاه سلطة إدارية أخرى و هذا منصت به المادة 02/72 التي تنص على مايلي "لا تسلم رخصة الطريق أو ترفض تسليمها, السلطة المكلفة بتسيير الأملاك العمومية و يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بقرار إذا كان تسيير مرفق الأملاك العمومية المعني لا تتلاه سلطة إدارية أخرى".

ويرجع الاختصاص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي على وجه التحديد بالنسبة إلى طرق البلدية أو جزء من الطرق العمرانية إما الوالي فيختص بتسليم رخص الطرق على الطرق الولائية أو جزء من الطريق الوطني الموجود داخل الولاية أو جزء من الطريق البلدي الموجود في إقليم بلدتين أو أكثر أمامإذا تعلق الأمر بطرق تابعة لعدة ولايات فيرجع الاختصاص بتسليم رخصة الطرق إلى الوزير المكلف بالأشغال العمومية[4].

[1] انظر المادة 63 من قانون الأملاك العمومية رقم30/90 المعدل و المتمم بالقانون 14/08 السالف الذكر .

[2] اعمر يحياوي, نظرية المال العام , مرجع سابق ص 82

[3] المادة 02/72 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر .

[4] انظر المادة 02/7 من المرسوم رقم699/83 الصادر في /1983/11/26 المتعلقة برخصة الطريق

مما توضح المادة 3/73 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 والتي تنص على "تقبض أتاوى الشغل لفائدة الشخص العمومي الذي سلم رخصة الوقوف والفائدة الشخص العمومي مالك مرفق الأملاك العمومية المعنى فيما يخص رخصة الطريق"[1].

فمن خلال نصي المادة يتضح أنأتاوى الشغل الخاصة برخصة الطريق تعود إلى الشخصية العمومية التي تملك عناصر الأملاكالعمومية .

ثانيا/رخصة الوقوف:

تعتبر رخصة الوقوف النعو الثاني من الرخصة الإدارية الواحدية الطرف لاستعمال الأملاك المخصصة للجميع على مستوى إقليم الجماعة المحلية وهي الحالة التي تتدخل فيها الدارة لترخيص شخص ما وبصفة شخصية وانفرادية لوقت محدد في شكل من الأشكال في استعمال الأملاك العامة[2].

يمكن رخصة الوقوف أحدالأشخاص من الشغل مؤقتا الجزء من ملك عمومي مخصص الاستعمالالجميع .لكن دون أن يكون له تغيير أساس الملك المشغول وإقامة مشتملات عليه[3]ومن أمثلة هدا الاستعمال الخاص للأملاك العمومية وضع صاحب مقهى موائده في مرفقات الطريق العام أو تمكن احد الباعة من عرض سلعة في كشك مقام في الرصف إلى غيرها.

رخصة الوقوف نصت عليها المادة 71من خلالفقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 والتي تنص على مايلي "تتمثل رخصة الوقوف في الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العمومية لاستعمال الجميع ,شغلا خاصا دون إقامة مشتملات على أرضيهما ,وسلم لمستفيد معين اسمها[4].

فرخصة الوقوف لا تختلف عن رخصة الطريق الأمن حيث الشغل الخاص دون مشتملات على أرضيهماأن هذا النوع من الاستعمال المتمثل في رخصة الوقوف يتم بموجب ترخيص منالإدارة المختصة التي تدرس كل حالة وتتأكد مبدئيا أن الاستعمال الخاص المطلوب الترخيص لاتتناقص أولا يعوق الانتفاع الأصلي وتختلف السلطة المكلفة بتسلم أورفض الترخيص باختلاف نوع الرخصة المطلوب الترخيص بها.

[1] المادة 3/73من المرسوم التنفيذي رقم427/12السالق الذكر

[2] مايلي رضوان مقال أملاك الجماعات المجلسة ومبتدى اللامركزية الإدارية مجلة الفكر العدد 10ةص513

[3] اعمر بجاوي نظرية المال العام مرجع سائق ص85وص86

[4] المادة 01/71من المرسوم التنفيذيرقم 427/12السائق الذكر

خلاصة الفصل الأول:

نستنتج من خلال هذا الفصل مايلي :

وبعد تطرقنا لمفهوم الأملاك الوطنية العمومية، والتي هي عبارة عن الأملاك المنقولة والعقارية تملكها الدولة وجماعتها الإقليمية ،وتخصص للنفع العام وهذه الأموال تشترط اغلب التشريعات تخصيصا للنفع العام .

وهذه الأموال بحسب القانون المدني غير قابلة للتصرف وللتقادم ولا للحجز عليها ،ويختلف المال العام ليست صفة أبدية وإنما مرتبطة بالنفع العام تزول إذا زال الأخير ،بينما يتمتع الوقف العام بالطابع الأبدي الذي لا يزول إلا بزوال العين الموقوفة، ويختلف أيضا عن الأموال الوطنية الخاصة ،

كما تتبلور إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية أساسا في حق الشخص الإداري العام في تخصيص هذه الأموال ،اما لمرفق عام أو للاستعمال الجماهيري المباشر، يهدف تحقيق النفع العام مما يؤدي إلى ضرورة البحث في علاقة الجمهور المستعمل بالمال العام بكل صورها وموقف الأشخاص الإدارية من هذه الاستعمالات المختلفة وكيفية تنظيمها ،والتي جاءت طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 427/12 السابق الذكر القاضية بإمكانية تخصيص الأملاك الوطنية للجمهور ،لكي يستعملها مباشرة في أغراض مشتركة جماعية أو خصوصية،و تخصص لمصالح عمومية تضطلع لمهامها باسم الدولة لحسابها إدارات أو هيئات عمومية لها حق الامتياز أو ارتبطت بها مهمة خدمة عمومية ،ومهما كان نوع الاستعمال فعل الإدارة المالكة أو صاحبة التخصص أن تعمل على تنظيمه حتى تبني للجميع الانتفاع به في ظروف عادية .

الفصل الثاني: طرق تسيير وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

تحتل الأملاك الوطنية الخاصة أهمية كبرى في التشريع الجزائري، فالأملاك الخاصة للدولة هي التي يهدف المشرع من خلالها إلى تحقيق منفعة مالية وتملكية لذالك خصها بنظام قانوني خاص يميزها عن الأموال العامة وبهيئات إدارية تعمل على إدارته و تسيرها وخصها أيضا بطرق تسيير خاصة بها، تختلف عن طرق إدارة الأملاك العامة.

لاختلاف الدور الذي يؤديه كل نوع أو صنف من هذي الأملاك، ومنه تتناول فيه مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة (المبحث الأول) وكذالك الهيئات المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة.

المال الوطني الخاص هو المال الذي يؤدي وظيفة مالية إمتلاكية، وهذا النوع من المال يختلف عن الأموال الأخرى سواء المال العام أو المال الخاص التابع للأفراد .

الأملاك الوطنية الخاصة هي الأملاك التابعة للدولة والجماعات المحلية وتتميز عن الأملاك العمومية بأنها قابلة للتصرف فيها بالبيع بالمزاد العلني أو بالتراضي للإقامة مشاريع الاستثمار والترقية العقارية أو التنازل عنها بقوة القانون في إطار مشاريع تقتضيها المصلحة العامة كالتنازل عن السكنات التابعة للدولة[1].

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

طبقا لنص المادة 02/03 من القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية أو تهدف لتحقيق أغراض إمتلاكية ومالية ومبدئيا تخضع للأحكام القانون الخاص في فرنسا مثلا تخضع للإختصاص القاضي العادي باعتبار أن توزيع الإختصاص بين القضاء العادي والإداري يتم استنادا على المعيار الموضوعي غير أن هذا التعريف ليس دائما صحيحا لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص لمرافق العامة, وعمدت المواد 20,19,18,17, من قانون الأملاك الوطنية إلى تعداد الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة, الولاية والبلدية مؤكدة على معيار عدم التخصيص أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصص عنها[2].

وقد بينت أحكام المواد 23 إلى 58 من القانون 30/90 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص تنطبق على الهبات والوصايا التي تقدم للدولة والجماعات المحلية الإقليمة (الولاية – البلدية) والمؤسسات العمومية التابعة لها[3].

---

[1] محمد مصطفى بن بوبكر رباني تطهير المليكة بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري دار صبحي للنشر والطباعة 2014, ص 77

[2] حمدي عمر باشا وليلى زروقي , المنازعات العقارية مرجع سابق,ص 116

[3] انظر المواد 38 إلى 58 من قانون رقم 30/90 المتضمن قنون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم سابق الذكر

الفرع الأول: التعريف الفقهي

أتلفت تعاريف الفقهاء للأموال الوطنية الخاصة ومن بين هذه التعريفات نذكر عرفها عبد الزراق السنهوري ،على أنها "الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام, وللدولة والأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع بعامة الأحكام القانون الخاص أو هي تلك الأموال التي تؤدي على وظيفة مالية تملكية, كما تتمثل أهمية هذه الأموال بأنها تنمي موارد الدولة وتعمل على تزويدها بما تنتجه من عوائد وغلات وثمار ويكون لها الحق في استغلالها ماليا بالطرق المقررة قانونيا سواء عن طريق الإستغلال المباشر أو عن تأجيرها[1].

الفرع الثاني: التعريف القانوني

عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العمومية في المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على أنها " تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي يمكن أن تكون على ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها .

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

من خلال هذه التعاريف نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأملاك غير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية مما يجعلها تبدو لأول وهلة استثناء على في الملكية الوطنية غير أن الحقيقة عكس ذالك إذ تمثل الأملاك العمومية استثناء على الأملاك الوطنية الخاصة، أي لا يمكن التصنيف في الأملاك العمومية إلا إذا دعت المنفعة العامة كما تكون الأملاك محل ملكية خاصة وهي مسألة أنفرد بها المشرع الجزائري ويقصد بها تحقيق منفعة مالية للإدارة عكس الأملاك الوطنية العمومية التي يقصد بها تحقيق المنفعة العامة لا غير ،ومنه نستطيع القول أن المشرع الجزائري في سياق التعريف السابق للأملاك الوطنية الخاصة اعتمد شيء من التعقيد ولم يكتفي بالتعريف السلبي فقط بل ذهب إلى حد وضع معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة مستوحاة من النظرية التقليدية للأملاك الوطنية[3].

المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

تتميز الأموال الخاصة التابعة للدولة بنظام خاص يختلف عن نظام الأموال العامة تماما مع بعض الإستثناءات التي تقربها منها، فالاختلاف يمكن في الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال ومصادر أحكامها من جهة (الفرع الأول) وفي كيفية إدخال الأموال في نطاقها وطبيعة حق ملكية الإدارة عليها (الفرع الثاني).

[1] سلطاني عبد العظيم تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري مرجع سابق ص 137

[2] انظر المادة 03 من قانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم السالف الذكر.

[3] سلطاني عبد العظيم ,مرجع سابق ص 136

الفرع الأول: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة ومصادر أحكامها.

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة امتلاكية ومالية لكونها موجهة لجلب إيرادات للدولة والجماعات المحلية، ومن هنا فإدارتها لا تشكل مرفقا عاما بل نشاطا خاصا, إلا أنها لم تعد تؤدي هذه الوظيفة بمفهومها التقليدي وحسب بل أصبحت تحقق أيضا أهداف المنفعة العامة في أوسع مجال لها إذ يمكن أن تكون موضوع تخصيص المصلحة العامة مثل الأملاك الوطنية العامة المخصصة لسير الموافق العامة وتلك الموجهة للإستعمال المباشر وغير المباشر للجمهور كالطرق الريفية المصنفة بنص القانون في الأموال الخاصة وحسب التعريف الوارد في المادة 03 من القانون 30/90 فإنها تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية وتخضع مبدئيا للأحكام القانون الخاص وفي فرنسا مثلا تخضع لاختصاص القاضي العادي باعتبار أن توزيع الاختصاص يخضع للمعيار الموضوعي[1].

أما عن مصادر أحكامها فان هذا النوع من الأملاك يخضع مبدئيا للقانون الخاص, إذ تسيرها الإدارة ضمن شروطه ومقتضياته مع بعض الاستثناءات ,التي لا تؤشر على الأصل العام الذي تحكمه إذ تخضع في هذه الحالة لقواعد القانون الخاص, أيضا عندما يتعلق الأمر بحمايتها ضد تصرفات الأفراد, ومن جهة أخرى تخضع منازعاتها لاختصاص القضاء العادي إلا ما استثني بنص أو بموجب اجتهاد قضائي.

الفرع الثاني: كيفية إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وطبيعة حق ملكية الإدارة عليها.

تدمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية, كما يمكن أن تكون بطرق القانون العام أو القانون الخاص, مجانيا أو بمقابل وتتمثل طرق القانون العام المجانية في الاستيلاء على التركات التي لا وارث لها والأموال الشاغرة والتي لا صاحب لها وكذا الأموال المصادرة عن طريق الهيئات القضائية والإدارية كمصلحة الضرائب, الجمارك,الشرطة والدرك بعد النظر في موضوعها من السلطة القضائية بإضافة إلى بعض الحطام ذات القيمة الأثرية أو الفنية أما طرق القانون الخاص المجانية فهي تتمثل في التبرعات الهبات والوصايا, إما عن الطرق الرضائية فهي تتمثل في الاقتناء والتبادل , وفيما يتعلق بطبيعة حق الإدارة على الأملاك الوطنية الخاصة فانه يمكن للإدارة استعمال أملاكها الخاصة إما بتخصيصها لمرفق داخلي أو لمرفق خارجي أو بتأجيرها ويبرم عقد إيجار الأملاك الوطنية الخاصة لمدة 03, 06, 09 سنوات ويمكن فسخه بعد تنبيه مسبق بعدم تجديد العقد إلى المتاجر يتم قبل 06 أشهر من انقضاء مدة إيجار[2].

[1] حمدي باشا عمر, زروقي ليلى, النازعات العقارية, دارهومة, ط 10 لسنة 2008

[2] حمدي باشا عمر, زروقي ليلى, مرجع سابق ص 117

المطلب الثالث : مكونات الأملاك الوطنية الخاصة :

عملا بنص المادة 26 من القانون 30/90 فإن الأملاك الوطنية الخاصة تتكون بتحديد القانون وطرق اقتناء أو انجاز الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية كما وردت في المادة 17 من نفس القانون[1] كما تتشكل هذه الأملاك بوسائل قانونية أو بفعل الطبيعة, وتتم حسب التقييم التالي:

طرق اقتناء الخاضعة للقانون العام كالعقد التبرع والتبادل والتقادم وطريقتان

استثنائيتان يخضعان للقانون العام هما , نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وحق الشفعة الإدارية , كما يمكن أن تتشكل الأملاك الخاصة بالدولة بالطرق التالية كالهيئات والوصايا التي يقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية, أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لأصاحب لها إلى الدولة[2] كما نصت المادة 38 من القانون 30/90 على تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ويتم ذالك إما بتحديد القانون أو بالإنجاز وبالرجوع إلى المادة 26 من نفس القانون , نجد ما قد نصت على وسائل الخاضعة للقانون الخاص وأخرى استثنائية تخضع لأحكام القانون العام ونلخصها فيما يأتي :

الفرع الأول : الوسائل الخاضعة للقانون الخاص (الطرق العادية)

قد تلجأ الإدارة في كسبها لملكية أموالها إلى أساليب القانون الخاص لما سبقت الإشارة إليه والتي تضمنها القانون المدني عادة فهي تكسب المال عن طريق اقتنائه كما قد يوصى لها به أو يوهب من مالكيه , فالإدارة في هذا المجال تتعامل مع الطرق الآخر كأخذ الأشخاص القانون الخاص ولا يمنعها تمتعها بامتيازات السلطة العامة من إتباع أساليب القانون الخاص عندما يكون هدفها تحقيق المنفعة العامة وتنقسم هذه الوسائل إلى مجانية وبمقابل ونعرضها فيما يأتي[3] .

أولاً/ وسائل الكسب المجانية:

1- الهبات والوصايا:

وقد نصت المواد من 42 إلى 47 من قانون الأملاك الوطنية , ووفقا للأحكام قانون الأسرة فإن الهبة عي تمليك بلا عوض أما الوصية فهي عقد تمليك إلى ما بعد الموت بطرق التبرع وتكون في حدود ثلث التركة وما زاد على الثلث توقف على إجازة الورثة[4]

يمكن إذن أن نستخلص من هذا التعريف أن:

[1] انظر المادة 26 من ق 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم السابق الذكر

[2] محمد مصطفى بن بوبكر زرباني ,تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون ج ,مرجع سابق ص78

[3] محمد فاروق عبد الحميد مرجع سابق ص 377

[4] قانون 11/84 في_6 1984/9 المتضمن قانون الأسرة , الجريدة الرسمية رقم 24

– الهبة عقد ثنائي الطرف , أما الوصية فهي عقد أحادي الطرف

– الهبة تكون فيما بين الأحياء أما الوصية فتنتج أثارها بعد الموت الموصى .

– الهبة يمكن أن تكون على جزء من أملاك الواصي, أما الوصية فلا يجب أن تتعدى الثلث من ذمة الموصى.
– الهبة تكرس بعقد توثيقي ,أما الوصية فإنها تثبت إما بعقد توثيقي أو بحكم قضائي وتطبيق لهذه القواعد فقد أورد المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الإجراءات الواجب إتباعها شأن هذه الأملاك قصد إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والاستناد لهذه الأحكام يتعين على إي موثق أؤتمن على الوصية تعتمد على تبرعات لفائدة الدولة التي يوجد فيها مكان فتح الشركة بصفتها ممثلا للدولة والممثلين الشرعيين المؤسسات العمومية الوطنية الموصى عليها[1].

وتم ذالك في إطار تطبيق أحكام المادتين 43 و44 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 وعملا بأحكام هاتين المادتين فإن الهبات والوصايا المقدمة للدولة لا تقبل إلا ببناء أعلى قرار يتخذ من الوزير المكلف بالتخصص هذه الهبات, أما الهبات والوصايا المقدمة لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة بصرف النظر عن كونها مثقلة بأعباء أو مقيدة بتخصص خاص.

ويترتب على تسليم الملك الموصى به, إما لإدارة أملاك الدولة, أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري, الورثة, إدماج هذا الملك في الأملاك الخاصة للدولة وتنشأ عنه جميع الآثار القانونية.
ويترتب عل تسليم الملك الموصى به الهيئات العمومية غير المذكورة في الفقرة السابقة إدماج هذا الملك في أملاكها وتنشأ عنه جميع الآثار القانونية,كما تبث هبات العقارات حسب الإشكال المنصوص عليها في القانون, أما إذا تعلق الأمر بالأملاك العقارية المملوكة على الشيوع، فتطبق عليها الأحكام الواردة في المادة 722 وما يليها من القانون المدني, والمادتان 97و98 من القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمواد من 124 إلى 129 من المرسوم وبعد استفاء الإجراءات الواجبة في مجال الهبة والوصية يتم تسليم العقار إما لإدارة أملاك الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المستفيدة ويترتب على ذالك إدماج هذا الملك ضمن الأملاك الوطنية[2]

2/ الأملاك والتركات الشاغرة والتي لا وراث ولا مالك لها:

تعتبر الأملاك الشاغرة والتي لا مالك لها ملكا للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني (أنظر المادة 480 من القانون 90/30) وقد أهمل النصيين المذكورين التطرق صراحة إلى التركات التي لا وارث لها ,وهو الوضع الذي تداركه الشرع في التعديل الجديد للقانون 90/30 حيث جاء في المادة 120 من قانون 08/14 المتضمن التعديل ما يلي:

[1] انظر المادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 مرجع سابق
[2] انظرالمادة 170 والمادة 171 من المرسوم التنفيدي رقم 427/12 مرجع سابق

تشكل أيضا طرق في تكوين الأملاك الخاصة للدولة زيادة على نص عليه المادة 26 من هذا القانون ما يأتي:

أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها[1].

ثانيا : وسائل الكسب بمقابل :

وهي الوسائل التي تكتسب بواسطتها الدولة والأشخاص المعنوية العامة لأموالها عن طريق تقديم مقابل لذالك وقد يكون هذا المقابل نقدا أو عينا كمبادلة عقارية بآخر أو منح قطعة أرض كتعويض

1 التبادل : يعد التبادل المصالح العمومية للأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة في مفهوم الفقرة الأولى من المادة 92 من القانون 90/30 المؤرخ في 1990/12/1 المعدل والمتمم تغييرا مزدوجا في التخصص ويجب أن يتم الأشكال والشروط في المادة 88 أعلاه بحيث يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص, كما نصت على ذالك الفقرة 2 من المادة 92 من القانون رقم 90/30 المعدل والمتمم ويكون ذالك وفقا للشروط التي حددها التشريع المعمول به وحسب الكيفييات المبينة في المواد من 117 إلى 120 أدناه .

يكون طلب التبادل إما بمبادرة من مصلحة العمومية المعنية أو من مالك العقار المتبادل معه[2].

2/ الشراء والشفعة :

تعتبر هذه العملية من طرف الاقتناء الخاضعة للقانون العام والشفعة هي رخصة تجيد الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون وتمارس الدولة هذا الحق إذا اقتنعت أن عدم استعمالها لهذا الحق قد يلحق أضرار للخزينة العامة للدولة وأن هذه العقارات يمكن أن تقدم منفعة عامة ومن هنا يكون التدخل لإدماج هذا العقار في الأملاك الوطنية[3].

كما لا يجوز القيام بعمليات شراء العقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية التي تتم بالتراضي أو بنزع الملكة من طرف الدولة والمؤسسات العمومية الوطنية مقابل قيمة إجمالية تساوي على أقل سعرا محدود يحدد بقرار من الوزير المالية وكذا الأمر بالنية لحصص الشراء ذات المبلغ الأدنى إذا كانت تشكل جزءا ضمن عملية مشتركة تتعلق بأملاك من هذا النوع وذات القيمة المساوية لهذا المبلغ أو الزائدة عنه, إلا بعد أخد رأي إدارة أملاك الدولة[4] .

[1] إن مضمون المادة 48 من ق 90/30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم قدجاء متماشيا مع نص المادة 773 من الأمر 75/58 المؤرخ في 1975/9/26 المعدل والمتمم المشار إليه سابقا على مايلي " تعتبر ملكا من أملاك الدولة

[2] انظر المواد 115و المادة 116 والمادة 117 من المرسوم التنفيذي 12/427 السابق الذكر .

[3] انظر المادة 194 من القانون المدني الجزائري , مرجع سابق

[4] انظر المادة 96 والمادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427 مرجع سابق

كما يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل والمادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمادتين 62و71 من القانون رقم 90/25 الموافق لـ 18/11/1990 والمذكورين أعلاه وفق الشروط وحسب الكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الأحكام أو النصوص المتخذة لتطبيقها[1].

الفرع الثاني : الوسائل الخاضعة للقانون العام (طرق الإستنائية)

تتميز هذه الوسائل بأنها تتم بأجراء انفرادي من الإدارة دون موافقة مالكي الأموال المراد ضمها إلى الأملاك الوطنية, فيغيب إذا عنصر التراضي وتبادل الإرادات المعروف في القانون العام, وتتلخص هذه الوسائل في التأميم نزع الملكية والمصادرة وسنحاول التطرق إلى التأميم والمصادرة أولا ثم الإستيلاء ونزع الملكية ثانيا.

أولا/ التأميم والمصادرة:

1/ التأميم: يعرف التأميم بوجه عام على أنه إجراء قانوني فوري يهدف تحقيق تدخل الإدارة العاجل في نشاطات إقتصادية خاصة, وتعديل نظم الملكية الخاصة بنقلها إلى ملكية الأشخاص العامة مقابل تعويض وذالك يهدف لتحقيق المصلحة العامة للشعب وينظر التأميم قانونا على أنه إجراء استثنائي لنزع الملكية تتخذه الإدارة بصفة انفرادية مقابل تعويض تحدده هذه الأخيرة ,ويتم بصدور نص قانوني طبقا لنص المادة 678 من القانون المدني الجزائري ولا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها تعويض يحدها القانون[2] كما أن الأمر رقم 71/73 قد نص في مادته على صنفين من الأملاك التي يشملها التأميم و هي الأراضي الفلاحية والمملوكة للخواص و الأراضي الموقوفة.

2/ المصادرة :

أما المصادرة في المفهوم القانوني عبارة عن عقوبة جنائية تصدر من الجهات القضائية والجنائية يتم تحديدها (العقوبة) بمقتضى قانون العقوبات والنصوص الخاصة الأخرى كقانون الضرائب وقانون الجمارك ,فالمصادرة إذا هي جزء لجريمة معنية رقم على إثرها مانقل ملكية الأملاك المصادرة من الجاني إلى الدولة ويتم دمجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للتصرف فيها طبقا للتشريع المعمول به[3].

[1] مادة 71 من ق 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن توجيه العقاري والمشار اليه سابقا على أنه " سمح للدولة والجماعات المحلية بإقتناء الأراضي المعروضة للبيع من طرف الخواص إذا اقتضت المصلحة العامة ذالك .

[2] المادة 678 من القانون المدني الجزائري , مرجع سابق

[3] محمد فاروق عبد الحميد , المركز القانوني للمال العام مرجع السابق ص 387

ثانيا/ الاستيلاء ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

1/ الاستيلاء :

يعتبر الاستيلاء من أسباب كسب الدومين العام وهو إجراء إداري عن طريق وضع الدولة يدها على أموال مملوكة للخواص بصفة مؤقتة بقصد استعمالها في تحقيق أهداف النفع العام العاجلة مقابل تعويض عادل للملاك, والاستيلاء لا يترتب عليه نقل الملكية بل يبقى في ذمة صاحبة إلا أن يفقد الحيازة وحق الاستعمال لمدة معينة[1].

واستنادا لأحكام المادة 679 من القانون المدني الجزائري التي ينص على أنه " يتم الحصول على الأموال والخدمات الضرورية لسير المرافق العمومية إما باتفاق رضائي أو عن طريق الاستيلاء وفقا للحالات والشروط المنصوص عليها في القانون غير , أنه لا يجوز الاستيلاء بأي حال من المحلات المختصة للسكن[2] (2) اللجوء إلى الاستيلاء كإجراء استثنائي لا يلجأ إليه إلا إذا إستغلت الطرق العادية الأخرى وقد يصدر الاستيلاء صورة قرار إداري فردي يعني المالك بمفرده أو صورة قرار جماعي يضم مجموعة الملاك .

ومن شروط الاستيلاء وجود نص قانوني يجيزه يجب أن ينص المشرع على حق السلطة الإدارية في الاستيلاء على الأموال الخاصة وأن ينظم إجراءات الاستيلاء بما يكفل الضمانات والحقوق للأفراد الذين تستولي الإدارة على أموالهم ومن ثم فإن هذا الإجراء لا يجب أن يترك للإدارة تمارسه دون نص في قانون لأنه يعتبر إجراء من أخطر الإجراءات على الملكيات الخاصة ولذلك حرص المشرع الجزائري على تنظيم الاستيلاء في المواد 679 و 680 و 887 من القانون المدني[3] .

2/ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :

كما عرفه الدكتور محمد سليمان الطماوي بأنه "حرمان مالك العقاري جبر للمنفعة العامة نظير تعويضه عماينا له من ضرر"[4] يتضح من خلال هذا التعريف أن ينزع الملكية لمس حرية الملكية الخاصة للعقارات إذا اقتص المنفعة العامة ذالك مقابل تعويض عادل لما لحق بمالك العقار من ضرر وعرفه الدكتور محمد أمين قاسم جعفر إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكية جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل[5].

أما نزع الملكية فهي من النظم الإستثنائية التي تعطي للإدارة إمكانية الحصول على الأموال العقارية والحقوق العينية العقارية دون رضاء مالكيها لاستعمالها في تحقيق المصلحة العامة مع توفير أكبر قدر من الضمانات للأشخاص المنزوعة

[1] عبد الرزاق النهوري, الوسيط في القانون المدني الجزائري مرجع السابق ص 155

[2] المادة 679 من القانون المدني الجزائري, مرجع سابق

[3] عبد العزيز اليد الجوهري, محاضرات في الأموال العامة مرجع سبق ذكره ص 61 وص 62

[4] محمد سليمان الطماوي, الوجيز في القانون الإداري ,دار الفكر العربي مصر 1975 ص 649

[5] محمد انس جعفر النظرية العامة للأملاك الدولة والأشغال العمومية , المطبوعات الجامعية الجزائر 1983,ص 88

ملكيتهم والمتمثلة في ضرورة تحقيق مقتضيات النفع العام , استنفاذ كل الطرق الودية والتعويض القليلي والعادل وقد نظم المشرع الجزائري إجراء انه بموجب القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمرسوم التنفيذي رقم93/186 المؤرخ في 27/07/1993 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون المذكور أعلاه وعرفته المادة 02 من القانون أعلاه بأنه طريقة أساسية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية ولا يتم ذالك إلا إذا أدى إلى انتهاج كل الوسائل الأخرى نتيجة سلبية زيادة على ذالك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناجمة عن طريق تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتخطيط والهيئة العمرانية تتعلق باقتناء تجهيزات جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عمامة بانتقاء[1].

المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة

الأملاك الوطنية الخاصة هي التي تؤدي وظيفة مالية وتمليكية وتخضع هذه الأملاك إلى مبدأ الإقليمية أي أن ملكية الأملاك الوطنية الخاصة تعود للأشخاص المعنوية العامة ذات الإقليم دون سواه وبذلك يكون المشرع الجزائري قد استثنى باقي الأشخاص المعنوية العامة كالمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري، ومنه تقسيم ملكية الأملاك الوطنية الخاصة وفقا للمعيار العضوي إلى أملاك تابعة للدولة وأملاك تابعة للجماعات المحلية (الولاية، البلدية)

وهذا ما يستلزم بالضرورة الفصل بينهما من حيث الجانب الإداري فالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، تديرها هياكل إدارية غير تلك التي تناط به مسؤولية إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية، حيث تنص المادة 80 من قانون إدارة الأملاك الوطنية على: "تخضع وتسيير الجماعات والمصالح والهيئات المالكة أو الحائزة ومنه نتناول في هذا المبحث الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية، أي التابعة للولاية والبلدية، أما الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فإن هياكل إدارتها هي نفس الهياكل المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية العامة، المتمثلة في مصالح أملاك الدولة ومصالح الحفظ العقاري التابعيين للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة الأملاك الوطنية العامة ومنه تناول إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية في المطلبين التاليين

المطلب الأول: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

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

و هي تتضمن ما يلي:

- جميع الأراضي الفضاء غير المخصصة.

[1] المادة رقم 02 من قانون رقم 91 – 11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة مؤرخ في 27/04/1991

●البنايات غير المخصصة في الأملاك العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن ذلك.

●العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والمحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة

●الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني (الثكنات والهياكل القاعدية الأخرى)[1]

●الأملاك المخصصة والتي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج .

●الأملاك التي تعود للدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة وحطاما لسفن والكنوز.

● الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة العمومية نهائيا[2]

1. الأراضي الفلاحية أو ذوات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة[3]

الحقوق و القيم المنقولة والسندات.

الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإداراتها ومصالحها (المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري).

(2) تم الاكتساب النهائي لفائدة الخزينة حينما يصدر حكم نهائي حائز على قوة الشيء المقضي فيه, وذلك حتى لا تكون مشاكل بعد الاكتساب لفائدة الدولة.

المطلب الثاني: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.

الأملاك الخاصة التابعة للولاية هي الأملاك التي تقع ضمن إقليم الولاية، وتكلف الولاية بمختلف هياكلها وتسييرها وقبل التعرض للهياكل المكلفة بإدارة الأملاك التابعة للولاية يتم تسيير هذه الأملاك من طرف هيئات محلية التي تتمثل في الجماعة الإقليمية حيث عرفت المادة الأولى من القانون 07/12 المتعلق بالولاية على أنها "الجماعة الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية مستقلة وهي أيضا الدائرة الإدارية الغير ممركزة للدولة وتتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية والتضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة[4].

[1] سلطاني عبد العظيم: مرجع سبق ذكره ص 146 و ص 147

[2] انظر إلى نص المادتين 107ومن قانون الأملاك الوطنية 30-90المعدل والمتمم السالف الذكر

[3] المرسوم التنفيذي رقم 371_92المؤرخ في 10 أكتوبر 1992 الذي حدد القواعد المطبقة لتسيير الأملاك العسكرية 'جريدة الرسمية العدد 74 المؤرخة في 1992/10/14

[4] المادة 1 من قانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 يتعلق بالولاية

كما حددت المادة 40 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم الأملاك التي تشكل الملك الخاص للولاية زيادة على المادة 26 من القانون و يتعلق الأمر بـ:

- إدراج أملاك الولاية المختلفة غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية .
- إدراج الأملاك المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها الولاية بأموالها الخاصة.
- أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها
- إدراج الأملاك المختلفة الأنواع الناتجة أن أملاك الدولة إلى الولاية ايلولة الملكية التامة أو التنظيمات المعمول بها.
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح الولاية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات أو المستثمرات حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- نقل الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة، ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة.
- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية التابعة للولاية في الأملاك الخاصة.
- أيلولة الأملاك و الحقوق،و القيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تقتنيها الولاية أو مصالحها نهائيا[1] وتتكون الولاية من هيئات هم المجلس الشعبي الولائي والوالي[2] .

حيث يتوزع الاختصاص بين الهيئتين في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية توزيعا يتناسب طبيعة كل هيئة ومنه نتناول هاتين الهيئتين فيما يلي:

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 شؤونهم[3] وسوف نتناول تشكيلة المجلس فيما يلي:

أولا/ تشكيلة المجلس:

[1] المادة 40 و المادة 26 من ق 30/90 المعدل و المتمم سابق الذكر

[2] المادة 20 من ق07/12 المتعلق بالولاية مرجع سابق

[3] سلطاني في عبد العظيم مرجع نفسه ص163

تشكل المجلس الشعبي الولائي من مجموعة من المنتخبين حيث يتم اختياره من قبل سكان الولاية بكاملها من بين المرشحين بموجب أسلوب الاقتراع العام السري لمدة خمس سنوات كاملة ويختلف عدد أعضاء المجلس من مجلس ولائي إلى أخر ودلك حسب استعداد السكاني لكل ولاية إما رئيس المجلس الشعبي الولائي فانه ينتخب من بين أعضاء المجلس كلهم ودلك باعتماد أسلوب الاقتراع السري و بالأغلبية المطلقة فادا لم يحصل أي مرشح على الأغلبية في الدور الأول تجرى دورة ثانية يكتفي فيها بالأغلبية النسبية وفي حالة تساوي الأصوات سند رئاسة المجلس لأكبر أعضاء سنا وتكون رئاسة المجلس للفترة الانتخابية كلها[1] .

ثانيا .تسيير المجلس الشعبي الولائي يعقد أربع دورات يجري خلالها اولات لبحث القضايا المعروضة عليه ودراستها ويشكل لجان متخصصة لتتكفل بالمواضيع المطروحة عليه اللجان الدائمة وستشكل أيضا لجان مؤقتة لبحث قضايا طارئة أو تحقيق في مسألة معينه تخصص قضية في الولاية[2].

الفرع الثاني: الوالي.

يعين الوالي بمقتضى مرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناءا على تقرير من وزير الداخلية ويمارس الوالي صلاحيات كثيرة ومتنوعة,تتناول صلاحياته بصفة عامة ثم تتناول في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية نتناول فيما يلي صلاحياته باعتباره ممثلا للدولة(أولا) وصلاحياته باعتباره ممثلا للولاية (ثانيا).

أولا/ صلاحياته باعتباره ممثلا للدولة.

يعتبر الوالي ممثلا للدولة ومندوبا 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 عليها المادة 93 من قانون الولاية[3].

كما يسهر الوالي أثناء ممارسته مهامه وفي حدود اختصاصاته على حماية حقوق المواطنين وحرياتهم حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في القانون[4].

ثانيا: 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 انه الأمر بالصرف على مستوى الولاية[1].

[1] مرجع نفسه ص165

[2] مرجع نفسه 166

[3] انظر المادة 112من قانون 07/12المتعلق بالولاية المرجع السابق

[4] انظر المادة 93من قانون 07/12المتعلق بالولاية السالف الذكر

ثالثا: اختصاصات الوالي في محال الأملاك الوطنية الخاصة

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

فالوالي هو الشخص المخول قانونا للقيام بكل الأعمال التي تتعلق بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية سواء منها المنقولة أو العقارية, ويتخذ القرارات التنفيذية المعلقة بمداولات المجلس الشعبي الولائي في هذا المجال , ويباشر عمليات الاقتناء والاستئجار وكذا الإيجارات والبيوع الواردة طبقا لما يقرره القوانين والتنظيمات السارية المفعول, بإضافة إلى سلطة الوالي على المؤسسات العمومية الولائية وتنشيط أعمالها[2].

المطلب الثالث: إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

الأملاك الخاصة التابعة للبلدية تديرها وتعالج شؤونها كل من البلدية و الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وقبل التعرض لهاتين الهيئتين المكلفتين بإدارة الأملاك التابعة للبلدية، نتعرض أولا لأملاك البلدية لنميزها عن غيرها من أملاك الدولة والولاية.

الفرع الأول: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.

طبقا للمادة 20 من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية تحدد الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية فيما يلي[3]:

- المباني والأراضي التي خصصتها البلدية للمصالح العامة والهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني و ملحقاتها التي أنجزتها البلدية بوسائلها الخاصة.
- الأراضي الجرداء التي لم تخصصها البلدية.
- العقارات غير المخصصة التي اكتسبتها البلدية أو أنجزتها بوسائله الخاصة .
- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري أو الحرفي المحول ملكيتها إلى البلدية وفقا للقانون .
- الهبات والوصايا التي قبلتها البلدية وفقا للأشكال والشروط المقررة قانونا .
- الأملاك التي تنازلت عنها الولاية أو الدولة لصالح البلدية .

[1] عمار بوضياف,الوجيز في القانون الاداري ,دار ريحانة . الجزائر 1999ص 129و ص130

[2] سلطاني عبد العظيم ,مرجع سابق ص 174

[3] المادة 20 من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ، مرجع سابق

●المنقولات والعتاد التي اقتنتها أو أنجزتها لبلدية بوسائله الخاصة.

●الحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل حصص أو تزويدات البلدية في المؤسسات العامة وهذه الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية تقسم وفقا للمعيار المادي إلى أملاك منقولة وأملاك عقارية، وهذا التصنيف ترجع أصوله إلى القانون المدني الذي نظم لتقسيم الأشياء إلى عقارات ومنقولات وتظهر أهمية هذا التقسيم في اختلاف القواعد القانونية التي تنظم كل صنف أو نوع.

الفرع الثاني: هيئات الإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

الأملاك الخاصة التابعة للبلدية تديرها كل من البلدية بمختلف أجهزتها وهياكلها، وتديرها أيضا الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ومنه نتناول هاتين الهيئتين فيما يلي:

أولا/ البلدية:

عرف المشرع الجزائري البلدية بموجب المادة من قانون البلدية 10/11 المؤرخ 22يونيو سنة 2011 بأنها البلدية من الجماعة الإقليمية الأساسية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتتكون البلدية حسب نص المادة 15 من هيئات البلدية هما المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

وعليه نتناول كل من المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وتحديد دورها في إدارة الأملاك الوطنية الخاصة.

1- المجلس الشعبي البلدي إدارة شؤون البلدية بصفة عامة منتخب ويعتبر جهاز المداولة في البلدية، كما يتشكل المجلس الشعبي البلدي من مجموعة المنتخبين يتم اختيارهم من قبل سكان البلدية بموجب أسلوب الاقتراع العام السري المباشر، وذلك لمدة خمسة سنوات ويختلف عدد أعضاء المجلس الشعبي البلدي من بلدية إلي أخرى وذلك حسب التعدد السكاني لكل بلدية[1].

2/ رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يعلن الرئيس المجلس الشعبي البلدي متصدر القائمة التي حصلت على أغلبية أصوات الناخبين، لمدة انتخابية تقدر بخمس سنوات ومن مهام رئس المجلس الشعبي البلدي أنه يسهر على المحافظة على النظام العام وأمن الأشخاص والممتلكات وكذا التأكد من الحفاظ على النظام العام في كل الأماكن العمومية التي يجري فيها تجمع الأشخاص ومعاقبة كل مساس بالسكينة العمومية وكل الأعمال التي من شأنها الإخلال بها، لتنظيم ضبطية الطرقات المتواجدة على إقليم البلدية مع مراعاة الأحكام الخاصة بالطرقات ذات الحركة الكثيفة يسلم رئيس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم

[1] بوضياف عمار .... القانون الإداري، مرجع سابق ص 138

والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها، كما يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية[1]

3/صلاحياته باعتباره ممثلا للبلدية

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية ما يلي:

- يمثل البلدية في كل التظاهرات الرسمية والاحتفالات

- يمثل البلدية أمام الجهات القضائية

-إدارة أموال البلدية و المحافظة على حقوقها حيث تتكفل بما يلي:

-تسيير إيرادات البلدية والإذن بالإنفاق

-القيام بكل الأعمال القانونية المتعلقة بأملاك البلدية من حيث اكتسابها واستعمالها والتصرف فيها والمحافظة عليها

- إبرام الصفقات ومراقبة تنفيذها[2]

و فيما يتعلق صلاحيات رئيس مجلس الشعبي البلدي في مجال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية فيقوم بإدارة هذه الأملاك و المحافظة عليها،وتنميتها من خلال إعداد عقود الاقتناء،وتوسيع ممتلكات البلدية سواء منها العقارية أو المنقولة ، وإبرام عقود البيع بالنسبة للأملاك البلدية لصالح أشخاص القانون العام فقط ، طبقا لنص المادة 2/73 من قانون التوجيه العقاري[3]

[1] قانون رقم 10/11 مؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية (الجريدة رسمية رقم 37 /3 جويلية 2011 المصدر وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

[2] سلطاني عبد العظم ، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية مرجع سابق ص

[3] انظر المادة 2/73 من قانون 90 /25 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 18 /11/ 1990

المبحث الثالث: طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة .

الأموال الوطنية الخاصة من الأموال التي تؤدي وظيفة مالية وملكية للدولة، وهذه الأموال تخضع إلي قواعد تسيير تختلف عن قواعد تسيير المال العام، وهذا طبيعي لأن لكل منها دور و مجال، وعليه نتطرق في بحثنا إلي تسيير الأملاك الوطنية الخاصة من ناحية التصرفات الناقلة للملكية والتصرفات غير الناقلة للملكية وذلك من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: التصرفات الناقلة للملكية.

إن أهم ما يميز الأملاك الوطنية الخاصة هو خضوعها إلى مجموعة من التصرفات الناقلة للملكية و هده التصرفات الناقلة للملكية هي تصرفات تخرج الملك من ذمة صاحبه و تلحقه بذمة شخص أخر ، كما يتم بموجبها نقل ملكية المالك المتعامل مع الإدارة تتمثل في عملية التنازل عن الملك وبيع الأملاك الخاصة بالمزاد العلني أو بالتراضي والتبادل والقسمة[1].

الفرع الأول: التنازل عن الأملاك الخاصة.

يعتبر التنازل السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب والامتلاك وهو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد والجماعات ومن بين التنازلات الموجودة حاليا ما تعمل عليه إدارة الأملاك الدولة في مصلحة العمليات، تقوم بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة عقارا كان أو منقول والتنازل عن أراضي للإنجاز مشروع استثماري يكون محل مزايدة عليه أو بالتراضي لفائدة مقاولة أو مؤسسات عمومية أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين من القانون الخاص وذلك وفقا للأحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 /08/ 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فيتم التنازل عن الأملاك العقارية عن طريق بيعها عندما يتم إلغاء تخصيصها و..... احتمال عدم تلبيتها التأدية وظيفتها في المصالحة المخصصة كما بمقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التأجيرية[2]

[1] سلطاني عبد العظيم مرجع سابق ص175

[2] صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة، مرجع سابق ص 58

الفرع الثاني: بيع الأملاك الوطنية الخاصة.

يتم التخلي عن الأملاك العقارية عن طريق بيعها، فيما يخص الأملاك الغير مخصصة أو عندما يتم إلغاء تخصيصها ورد احتمال عدم قابليتها التأدية وظيفتها في المصلحة المخصصة لها، وكذلك الأملاك المنقولة التي لم تقدم أية خدمة للمصلحة المستفيدة من التخصيص.... لإدارة أملاك الدولة بغرض بيعها، يتم التصريح بعدم صلاحيتها بسبب..... الناتج عن الاستعمال المستمر على المدى البعيد أو فقدان الصلاحية بالنسبة للعتاد التقني أو الأثاث والعتاد الفائض والذي لم يعد يستعمل رغم حالته الحسنة، يتم التسليم بموجب محضر تسليم معد من المصلحتين وتتم عملية البيع لهذه الأملاك عن طريق التنظيم استناد للقانون الساري فيه المفعول[1].

أولا : البيع بالمزاد العلني

يكون بيع الأملاك الخاصة عن طريق المزاد العلني بإذن يكون بناء على رأي المدير الولائي لأملاك الدولة، على أساس دفتر الشروط الخاص بعملية البيع بالمزاد العلني الذي تعده المديرية العامة للأملاك الوطنية ، طبقا للنموذج الذي يعده الوزير المكلف بالمالية، وتعلن عن إجراء البيع بواسطة الملصقات والإعلانات في الصحن قبل 15 يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد والمحدد (تاريخ البيع) من قبل المديرية العامة[2].

ويسهر على عملية البيع إما مديرية أملاك الدولة أو محافظي البيع بالمزاد العلني حسب ما قرره المنشور الوزاري المشترك رقم 98/01 المؤرخ في 24 مارس 1998 ، علما أن الأملاك الدولة تقوم بالبيع على أساس القرار المؤرخ في 22 /06/ 1988 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط ودائما بالمزاد العلني جريدة الرسمية العدد 37 لسنة 1988

ثانيا: البيع بالتراضي

هو طريق استثنائي عن البيع بالمزاد العلني استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية:

يكون مقابل ثمن لا يقل عن القيمة التجارية للأملاك محل البيع، وهو مخصص لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومة الإقتصادية والجمعيات الخواص في حالة أو الأراضي المحصورة، وفي حالة القانونية أو لضرورة السكان.

السكان الملاك المنزوعة ملكيتهم في حالة إذا بيع بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها، و للبعثات الدبلوماسية وللقنصليات المعتمدة في الجزائر بشرط مراعاة المعاملة بالمثل[3].

[1] المادتان 90 و 143 من المرسوم التنفيذي رقم 12 / 427 ، المرج السابق

[2] المادتان 150 و 151 من نفس المرسوم

[3] المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 سابق

ثالثا: التبادل

ويقصد به التصرف الذي تلتزم الدولة أن تنقل أو توفر لشخص أخر ملكا عقاريا مقابل ملك عقاريا مقابل ملك عقاري آخر تحصلت عليه، إن هذا النوع من العمليات كرسه القانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم والنصوص اللاحقة له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 19 /2012/12 يتم تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص حسب موارد في المواد من 115 إلى 120 من نفس المرسوم، بناء على رخصة من الوزير المكلف بالمالية ولا يرخص به إلا إذا كان مبرم فيه فائدة للمصلحة العمومية ويكون بدفع فارق القيمة التجارية لأحد الأطراف[1].

واستناد إلى أحكام المادة 413 من القانون المدني، يمكن أن يكون محل التبادل مالا عقاريا أو منقولا باستثناء النقود، فتنص على أن المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود[2].

ولما كان قانون الأملاك الوطنية نص خاصا والقانون المدني نص عاما أو شريعة عامة فإن التبادل بين الأشخاص العام والخواص يخص فقط العقارات وفقا لقاعدة الخاص يفيد العام "أما تبادل العقارات فيما بين الأشخاص العامة فيكيف على أنه تغيير مزدوج في التخصيص"

رابعا: القسمة المشاعة

القسمة تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة و الخواص، متى كان دلك ممكنا فتخرج حصة الدولة بعد فرزها، ثم يتم إقرارا إما بيعها للشركاء في الشيوع أو عن الطريق المزاد العلني حسب الحالة، وقسمة العقار المملوك للدولة في الشيوع مع الخواص تتم في حالة كون العقار قابل للقسمة، يؤخذ النصب العائد للدولة والباقي يبقى ملك في الشيوع بين الملاك الآخرين.

1- العقارات غير القابلة للقسمة.

2- إذا كانت الأملاك غير قابلة للقسمة يتم التنازل أو إيجار الحقوق الغير قابلة للقسمة التابعة للدولة لصالح الملاك في الشيوع بشرط أن يكون ذلك متماشيا مع المصالحة العمومية، 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] الحودية حمزة ، تسيير الأملاك الوطنية في ظل القانون رقم 14/08 مذكرة ماستر ، تخصص قانون إداري كلية حقوق و العلوم الساسية ، جامعة قصدي مربح ورقلة ص 28 و ص29

[2] انظر المادة 413 من القانون المدني ، مرجع سابق

مصالح أملاك الدولة يتم تحصيل كامل المبلغ من طرف إدارة أملاك الدولة لتشرع بعد ذلك في دفع الحصص الآيلة للملاك في الشيوع[1].

2- العقارات القابلة للقسمة:

كرست المادة 722 من القانون المدني حيث جاء في فقرتها الأولى "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق"

وتنص المادة 126 من المرسوم 12 /427 المذكور سابقا على أنه "يقوم 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:

المطلب الثاني: التصرفات غير ناقلة للملكية

هو عبارة عن التصرفات التي تجريها الإدارة بإدارتها يتم بموجبها تحويل عقارات إلى جهات أخرى دون مقابل انتقال ملكية هذه العقارات إلى تلك الأشخاص بل يتم تحويل التسيير لهده العقارات لأجل المصلحة العامة وأهم هذه التصرفات نتناولها فيما يلي[2].

الفرع الأول: التخصيص.

ترتكز عملية التخصيص على مبدأ المهمة التي تخدم الصالح العام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها ويمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية، والهيئات الإدارية المستقلة، بعنوان التجهيز العقارات التابعة لأملاكها الخاصة وفقا للقواعد والإجراءات المقررة، وطبقا للقوانين المعمول بها[3].

الفرع الثاني: التأجير

المشرع الجزائري من خلال نصوص القانون المدني لم يعطي تعريفا واضحا و دقيقا لعقد الإيجار بل نص المادة 467 من القانون المدني على "ينعقد الإيجار بمقتضى عقدين بين المؤجر والمستأجر"[4].

[1] المادة 728 من الأمر 58/75 المتضمن المدني الجزائري، المعدل والمتم، مرجع سابقا

[2] المادة 01/722 من القانون المدني، المعدل والمتم، مرج نفسه انظر المادة 126 من المرسوم 427/12 المرجع السابق

[3] نظر المادة 82 من قانون 90 /30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل المتم ، المرجع سابق

[4] أنظر المادة 437 من القانون المدني ، مرجع سابق

تؤجر إدارة الأملاك الدولة الأموال الخاصة للدولة تسييرها مباشرة أو المخصصة للمصالح العامة التابعة للدولة بالنسبة للمنقولات يكون التأجير بعد موافقة الهيئة المخصص لها إذا كان هناك تخصيص لهده المنقولات، وعند انعدام التخصيص يكون التأجير مباشرة على أنه في الحالة الأولى يحق للجهة المستفيدة من التخصيص أن تضع بنود الإيجار باستثناء ما يتعلق بالجانب المالي الذي هو من اختصاص إدارة أملاك الدولة[1].

يثبت تأجير الأملاك المنقولة، للأملاك الخاصة بالدولة في اتفاقية تعدها إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، وتحدد الشروط المالية للعملية، و يجب أن تقدم هذه الاتفاقية إلى الوالي ليوافق عليها إذا كانت مدة التأجير أكثر من 6 أشهر[2].

الفرع الثالث: الامتياز

هو ذلك النظام الذي تخول بموجبة الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة ،حق استعمال أملاك عقارية وفي بعض الأحيان أملاك منقولة تابعة لها لفائدة فئات معينة لمدة محددة مجانا أو مقابل إتاوة يدفعها المستفيد، و تلجأ الدولة لمنح بعض التسهيلات والامتيازات لبعض الأشخاص والهيئات التي تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانونا، وبناء على دلك يتحدد طرفا الامتياز في السلطة مانحة الامتياز والمستفيد.

أولا : السلطة مانحة الامتياز: وتتمثل في إحدى السلطات التالية: إما الوزير الذي تخضع له الإدارة أو المؤسسة العامة المستفيدة من التخصيص، وإما الوالي عندما يكون الملك محل الامتياز تابعا للولاية وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا كان الملك يعود للبلدية.

ثانيا: المستفيد.

وهو كل جمعية أو هيئة تختص بتحقيق منفعة العامة من خلال ترقية وحماية المعوقين والمحرومين وإدماجهم المهني والاجتماعي، ومهما يكن يتخذ المستفيد أحد الأشكال التالية : جمعية ذات طابع اجتماعي ويلزم المستفيد على وجه الخصوص، في إطار هذا الامتياز بما يأتي[3]. (3)

-استعمال الملك محل الامتياز في الأغراض التي تتضمنها اتفاقية الامتياز ..... اتفاقية الامتياز، إذا كان ذلك مشترطا في هذه الاتفاقية.

- الإلتزام بنفقة المصاريف الصيانة و كل المصاريف التي تترتب عن الاستعمال (الماء ، الكهرباء .....)

[1] يحياوي عمر .... في الأموال الخاصة التابعة للجماعات المحلية ،مرجع سابق ص 143 و 144

[2] حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار مرجع سابق ص 136

[3] يحياوي اعمر ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للجماعات المحلية ، مرجع سابق ص 127 و ص 128

خلاصة الفصل الثاني:

نستنتج من خلال هذا الفصل ما يلي:

إذا تطرقنا فيه لدراسة النظام القانوني الذي تخضع له الأملاك الوطنية الخاصة ،وفي هذا المقام حاولنا الإجابة على مدى توفيق المشرع الاملاك الوطنية من التقرب من النظرية التقليدية للأملاك الوطنية ،بحكم إتباعه لنظام الازدواجية في تقسيم هذه الأملاك ،والتطرق أيضا لمدى تمكنه من التحكم في هذه الأملاك و السيطرة عليها بالنظر إلى التنوع الذي يميزها وفي حين إن الأملاك الوطنية الخاصة ،هي عبارة عن أملاك أو أموال تؤدي وظيفة مالية و تمليكه وهذه الأملاك الوطنية الخاصة على عكس الأملاك العامة فالنصوص القانونية الصريحة في تقرير ملكية الدولة وهيئات الإقليمية على هذه الأملاك وهذا الحق في ملكية الأملاك الوطنية الخاصة مرتبط بمبدأ الإقليمية أي الملكية تكون للأشخاص العامة التي لها إقليم خاص بها وتتميز هذه الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوقفية ،في أن هذه الأخيرة أي الأملاك الوقفية لا تقبل أي نوع من التصرفات الناقلة للملكية كما تتعلق بالإطار العام لإدارة الأملاك الوطنية الخاصة وقد بينا الجهات الاداريه التي يخولها القانون أمر القيام بالأعمال المتعلقة بإدارة هذه الأملاك من جهة ومن جهة أخرى كما تطرقنا لطرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة والتي تنقسم إلى تصرفات مؤقتة غير ناقلة للملكية وتصرفات نهائية ناقلة للملكية ومن هنا تظهر لنا شكل واضح مجالات توظيف هذه الأملاك بفعل الارتباطات التي تحكمها ويمكننا في الوقت نفسه النظر في مدى الملائمة بين الطرق ومجالات التوظيف.

خاتمة:

إن العقار يتبوأ مكانة هامة في حياة الأمم لدلك حضي بتقنيات خاصة لا سيما في مجال إثبات ملكيته، ومن خلال دراستنا لموضوع تسيير وادارة الاملاك الوطنية في القانون الجزائري ، يتبين لنا انه يتأثر بتطورات التي لحقت وظيفة الدولة والنظم السياسية والاقتصادية والحاكمة في الدول المختلفة، ففي الجزائر باعتباره أهم الآليات و العناصر المحفزة للاقتصاد الوطني والاستثمار في كافة المجالات غير أننا عددنا الكثير من النقائص سواء من ناحية التهيئة أو حتى الإطار القانوني لتسييرها ولإدارتها.

1-الأملاك الوطنية تتبع نطاقها ويضيق حسب النظام السياسي السائد في البلاد بحيث تشهد الجزائر اتساعا في دائرة الأملاك الوطنية (الأموال العامة) إلا حينما كانت تعتق المذهب الاشتراكي أما الآن وهي ترفع راية الرأسمالية خاصة وان الأملاك الوطنية ضاق نطاقها وان قواعد الخوصصة والمنافسة أصبحت هي السائدة كما فتح باب الاستثمار للقطاع الخاص .

2-إن حق الملكية التي الدولة أو الجماعات المحلية على الأملاك الوطنية الخاصة مع حق الملكية الخاصة إدارية مثلما هو هو عليه الأمر في الأملاك الوطنية العمومية

3-إن الطرق التي يسمح بها القانون في تسيير الأملاك الوطنية العمومية تختلف تمام الاختلاف عن الطرق المقررة قانونا في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة لكن الغريب في الأمر انه في الميدان العملي هده الطرق أو السبل في التسيير تختلط بعضها البعض كان هدا غير موجود ولهدا نقترح بعض النقاط نرى حسب رأينا كفيلة في المساهمة في حل إشكالية الأملاك الوطنية في الجزائر وتثمينه فتوصلنا إلى النتائج التالية :

-ضرورة التعامل بالشفافية في حركته العقارية بين نصوص قانونية بسيطة ودقيقة وإنشاء الأدوات قانونية ملائمة لضمان تأطير عمليات نقل الملكية ومتابعتها وإتمامها في ظرف وجيز وتفعيل هده الأدوات و الصرامة في تطبيقها لحمايتها من كافة أشكال الانتهاكات .

- نجد هده العملية و النصوص القانونية لا يمكن ان تكون ناجحة وتحقق أهدافها إلا إذا سبقتها نبضة النصوص التنظيمية الموجودة و تعديلها و دعمها لسد فراغات القانونية و توضيح الغموض الموجود فيها.

-اخذ النصوص القانونية المتخذة و حتى الإجراءات القانونية المزمع القيام بها في الوقع المعاش قبل المواطن حتى تساهم بنجاح و ديمومة في حل المشاكل اليومية .

-تسيير وتثمين الأملاك الوطنية :يجب على الإدارة تسيير المملكات الوطنية بصفة جيدة وقانونية مع فرض عنصر الرقابة وتفعيله ميدانيا .

-كما يتعين على الدولة في المستقبل القريب وبعد مرور فترة على عمليات الخوصصة أن تنهض بنفسها بتنقل من دور الدولة المالكة للعقار إلى دور المنظمة له

-وفي الأخير كخلاصة عامة نعترف بتعقد المشاكل و النصوص العقارية المنظمة له والتي لا يمكن أن نجد الحلول كما إلا بالعمل الطويل والدراسات المكثفة والمهمة والجادة مع الأخذ بعين الاعتبار معطيات و توجهات كل مرحلة من مراحل التي مر بها المجتمع والدولة الجزائرية معا.

المصادر والمراجع:

النصوص القانونية

1- الدستور الجزائري تعديل 2008

2- المرسوم رقم 58/75المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالأمر 07805.

3- الأمر رقم المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات وإدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

4- القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 يتعلق بالأملاك الوطنية الملف بالقانون 90/.30

5- المرسوم رقم 91/65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم مصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري .

6- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي ينظم إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

7- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27

8- الأمر 11/84المؤرخ في.

9- القانون 10/91المؤرخ في 27 افريل 1991 المتضمن قانون أوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22ماي 2001.

10- القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون 14/08المؤرخ في 2008/05/20.

11- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

12- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمتم.

13- المرسوم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب الرهون العقارية .

14- المرسوم 259/71 المؤرخ في 1971/10/19 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية.

15- الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثروة الزراعية.

16- الأمر 74/75 المؤرخ في 11/12 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

17- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 والمتضمن تنظيم مصالح الخارجية للأملاك الدولة وحفظ العقاري.

18- المرسوم التنفيذي رقم 308/96 المؤرخ في 1996/09/18 يتعلق بمنح الامتيازات الطريق السريع.
19- المرسوم رقم 699/83 الصادر في 26 نوفمبر 1983 المتعلق برخصة الطريق.
20- المرسوم رقم 11/84 المؤرخ في 9 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة .
21- القانون رقم 10 -03 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد الشروط وكيفيات استغلالها أراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة.
22- المرسوم التنفيذي رقم 371/92 المؤرخ في 10 أكتوبر 1992 الذي يحدد القواعد المطبقة لتسيير الأملاك العسكرية.
23- القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.
24- القانون 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
25- المراجع:
26-
27- عمر يحياوي 'نظرية المال العام 'دارهوما للنشر والتوزيع الجزائر2005
28-
29- د محمد فاروق عبد الحميد 'مركز قانوني للمال العام ،دراسة مقارنة ،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1984
30- اد عبد العزيز السيد الجوهري،محاضرات الاموال العامة ،طبعة 1983الجزائر
31- رمول خالد،الإطار القانوني والتنظيمي لاملاك الوقف في الجزائر،دارهما الجزائر 2004
32- حمدي باشا عمر وليلى زروقي،المنازعات العقارية،دارهما الجزائر،طبعة 2012-2013
33- حمدي باشا عمر ،مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار،دارهما للطباعة والنشر طبعة 2004،الجزائر
34- حمدي باشا عمر وليلى زروقي،المنازعات العقارية ،دارهما الجزائر 2008
35- عبد الرزاق احمد السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني ،ج8منشورات الحلبي لبنان،طبعة 3،لسنة 1998
36- عمار بوضياف،الوجيز في القانون الإداري،دار ريحانة 1999،الجزائر
37- عبد الرزاق أحمد السنهوري،الوسيط في شرح القانون الجزائري،طبعة3،منشورات الحلبي لبنان1998
38- سلطاني غبد العظيم،تسيير وادارة املاك الوطنية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية الجزائر ،طبعة 2010
39- مجيد خلفوني،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،دارهوما الجزائر ،طبعة 2008
40- محمد سليمان طماوي ،الوجيز في القانون الاداري،دار الفكر العربي،مصر ،1975
41- محمد انس قاسم جعفر،النظرية العامة لاملاك الدولة والاشغال العمومية،المطبوعات الجامعية الجزائر،1983

42- محمد مصطفى ابن بوبكر زرباني،تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري،دار صبحي للنشر والطباعة،طبعة 2014

43- يحياوي أعمر،الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للجماعات المحلية،دارهوما الجزائر 2009

المذكرات:

44- محبوب بشير،استعمال الاملاك العمومية في اتشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري،جامعة الاغواط سنة2014_2013

اتفاقيات :

45- اتفاقية نموذجية خاصة بمنح امتياز طريق سريع، ملحق أول بالمرسوم رقم : 308/96 المؤرخ في : 1996/09/18 تتعلق بمنح امتيازات الطريق السريع.

المجلات:

46- عايلي رضوان، مقال أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة الفكر العدد 10.

35_سلطاني غبد العظيم،تسيير وادارة املاك الوطنية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية الجزائر ،طبعة 2010

36_مجيد خلفوني،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،دارهوما الجزائر ،طبعة 2008

37_محمد سليمان طماوي ،الوجيز في القانون الاداري،دار الفكر العربي،مصر ،1975

38_محمد انس قاسم جعفر،النظرية العامة لاملاك الدولة والاشغال العمومية،المطبوعات الجامعية الجزائر ،1983

39_محمد مصطفى ابن بوبكر زرباني،تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري،دار صبحي للنشر والطباعة،طبعة 2014

40_يحياوي أعمر،الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للجماعات المحلية،دارهوما الجزائر 2009

المذكرات:

41_محبوب بشير،استعمال الاملاك العمومية في اتشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري،جامعة الاغواط سنة2014_2013