جامعة العربي التبسي–تبسة– الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

# الأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين في ظل التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:

آمـــــال عباد

إشراف الأستاذة:

حاجي نعيمة

لجنة المناقشة

| الأستاذ | الرتبة | الجامعة | الصفة |
|---|---|---|---|
| منصوري نورة | أستاذة مساعد أ | جامعة العربي التبسي | رئيســــــــا |
| حاجي نعيمة | أستاذة محاضر ب | جامعة العربي التبسي | مشرفا ومقررا |
| زغلامي حسيبة | أستاذة محاضر ب | جامعة العربي التبسي | عضوا مناقشا |

السنة الجامعية: 2020–2021

جامعة العربي التبسي–تبسة– الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

# الأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين في ظل التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:

آمـــــال عباد

إشراف الأستاذة:

حاجي نعيمة

لجنة المناقشة

| الأستاذ | الرتبة | الجامعة | الصفة |
|---|---|---|---|
| منصوري نورة | أستاذة مساعد أ | جامعة العربي التبسي | رئيســــــــا |
| حاجي نعيمة | أستاذة محاضر ب | جامعة العربي التبسي | مشرفا ومقررا |
| زغلامي حسيبة | أستاذة محاضر ب | جامعة العربي التبسي | عضوا مناقشا |

السنة الجامعية: 2020–2021

بسم الله الرحمن الرحيم
"يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا
مِنكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ
دَرَجَاتٍ"
المجادلة 11
صدق الله العظيم

## شكر وعرفان:

بسم الله الرحمن الرحيم والحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وبذكره تيسر الطاعات، وبشكره تنزل الرحمات ويضاعف الأجر والحسنات.

نشكر الله عز وجل الذي وفقنا لإتمام هذا العمل ومن باب من لم يشكر الناس لم يشكر الله

أتقدم بالشكر الجزيل النابع من أعماق قلبي إلى التي لم تبخل علي بالنصيحة والتوجيه، فكانت توجيهاتها كالشمعة التي أضاءت مسيرتي للوصول إلى جني ثمار مشواري الدراسي، إلى أستاذتي الفاضلة "حاجي نعيمة" فلا نملك عرفانا بما تفضلت به علي إلا أن أسدي لها وافر الشكر وأتقدم لها بعمق الامتنان وخالص التقدير عسى الله أن يديمها في خدمة العلم وينفع بها البحث العلمي.

والشكر إلى موصول إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة في إنجاز هذا العمل.

# الإهداء

الحمد لله الذي وفقني وأنار دربي إلى أن أصل إلى هذا المرحلة

أهدي هذا البحث إلى من بنورها تحلو حياتي نبع الحنان

إلى من قال فيهم ربنا تعالى ﴿**وقل ربي إرحمهما كما ربياني صغيرا**﴾

إلى أمي الغالية ووالدي العزيز الذي علمني العطاء دون انتظار حفظهما الله.

إلى إخوتي : أحلام، سارة، شوقي ، حسام.

إلى من جمعتني بهم الصداقة دون استثناء: آسيا ، فيروز، مريم.

**آمال**

# مقدمة

## مقدمة:

مع استقلال الجزائر في 05 جويلية 1962، وفي خلال أسبوعين هاجر المعمرون الأراضي الجزائرية تاركين وراءهم ممتلكات عقارية ومنقولة، نجم عنها وضعية معقدة أثرت سلبا على اقتصاد البلاد، ويعود السبب في ذلك إلى أن الجزائر قد استقلت حديثا ولم تكن جاهزة لمثل هذه المشاكل، مما اضطر الحكومة الجزائرية المؤقتة إلى التكفل بهذه الممتلكات.

- ✓ **التعريف بالموضوع:**

تعتبر الأملاك الشاغرة المتروكة من طرف المعمرين نوع من أنواع الأملاك الشاغرة، حيث تشكل قناة من قنوات تكوين الأملاك الوطنية، إلا أنها تتخذ وضعية خاصة جدا، ويعود السبب في ذلك إلى الوضع الاستثنائي الذي تشكلت من خلاله، حيث نصت اتفاقية إيفيان لوقف النار في مارس 1962 على احتفاظ المعمرين بأملاكهم بعد إعلان استقلال الجزائر، إلا أن الهجرة المفاجأة لهؤلاء بعد الخامس من جويلية 1962 ولدت وضعية حرجة، اضطرت الحكومة الجزائرية وكذا المشرع الجزائري إلى محاولة حمايتها وتنظيمها، وقد استغرق الأمر سنوات عديدة، بل ولا تزال إلى حد الآن تثير العديد من الإشكالات والمنازعات.

- ✓ **أهمية الموضوع**

برز اهتمام الدولة الجزائرية بمسألة الأملاك الشاغرة لا سيما العقارية منها من خلال مجموعة تشريعات متتالية تضمنت تنظيما تدريجيا لها، وكانت هذه التشريعات تهدف إلى حماية هذه الممتلكات والحفاظ عليها، وبالرغم من الجهود المبذولة من طرف المشرع الجزائري لتنظيم هذه الممتلكات، إلا أن هذا لم يمنع وجود منازعات بشأنها، والتي كانت متعددة ومتنوعة، وتم الفصل فيها من طرف القضاء الجزائري من خلال العمل على تطبيق الأحكام المناسبة التي تتضمنها النصوص القانونية، وكذلك من خلال المساهمة باجتهاداته في التخفيف من الإشكالات التي تثار بخصوص هذا النوع من الأملاك.

كما تعتبر الأملاك الشاغرة العقارية من أكثر المواضيع القانونية التي تثير نقاشات عميقة بين الباحثين الأكاديميين، وكذلك المجالس القضائية، والأوساط القانونية ككل، خاصة وأنها في بعض الأحيان تبرز للسطح نتيجة المطالبة بها من طرف ملاكها السابقين أي المعمرين، لتفجر إشكالات ومخاوف جديدة.

✓ **دوافع اختيار الموضوع:**

تضافرت جملة من الدوافع الذاتية والموضوعية التي ساهمت في اختيار الموضوع محل البحث، كالتالي:

**أ- الدوافع الذاتية:**

تتمثل الدوافع الذاتية في الميل إلى البحوث العقارية التي لها علاقة بالجانب التاريخي للجزائر،والتي تشكل إحدى الدعامات الأساسية للتكوين الأكاديمي ضمن تخصص القانون العقاري، ويعتبر موضوع الأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين من بين المواضيع التي تبلور لنا الوضع العقاري عبر المراحل التاريخية المختلفة قبل وبعد الاستقلال.

تحصيل رصيد معرفي وقانوني في مجال من أهم المجالات وهو القانون العقاري نظرا لعلاقته المباشرة باقتصاد البلاد، وخاصة أن الأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين يمكن اعتبارها صنف من أصناف الأملاك التي تمكن من تحقيق أغراض على مستويات متعددة.

إثراء المكتبة القانونية لكليتنا ببحث يعنى بالقانون العقاري، وبالتحديد كل ما يتعلق بالأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين كمرجع يعود إليه الطلبة والباحثون في هذا المجال.

**ب- الدوافع الموضوعية:**

تتمثل الدوافع الموضوعية في الحاجة الماسة إلى الكتابة والبحث في مواضيع تتعلق بالملكية العقارية، خاصة من خلال التركيز على شقها القانوني الذي يعاني فراغا كبيرا من حيث الأبحاث المتعلقة بموضوع أملاك المعمرين الشاغرة وحمايتها والحفاظ عليها.

- التهديد الصارخ الذي تشكله هذه الأملاك التابعة للمعمرين، عند عودة المعمرين أو ورثتهم للمطالبة بممتلكاتهم، الأمر الذي يقتضي ضرورة فهم وضعها القانوني بالتحديد وتحديد المراكز القانونية المرتبطة بها.

- تسليط الضوء على بعض الأحكام القانونية التي يمكن أن يستغلها المعمرون أو ورثتهم كثغرة قانونية للمطالبة بممتلكاتهم أمام القضاء، وهو ما يحدث بين الحين والآخر.

✓ **الإشكالية:**

نسعى من خلال هذا البحث إلى الإجابة على الإشكالية التالية:

**كيف تعامل المشرع الجزائري ومن ثمة السلطة الجزائرية مع أملاك المعمرين الشاغرة، وما هي وضعيتها القانونية في الوقت الحالي؟**

✓ **المنهج المتبع:**

لقد اعتمدنا في هذا البحث على العديد من المناهج وهي الوصفي والتحليلي والتاريخي، حيث تم استخدام المنهجين التحليلي والوصفي وذلك بهدف شرح وتوضيح وتحليل الأحكام القانونية المتعلقة بها، أما المنهج التاريخي فقد تمت الاستعانة به لسرد مختلف المراحل التاريخية التي مرت بها الأملاك الشاغرة المتروكة من طرف المعمرين ومختلف الحقب التشريعية التي طالتها.

✓ **أهداف الدراسة:**

لا يخلو مسار أي بحث علمي مهما كانت طبيعته من أهداف تبرز قيمته وأبعاده العلمية والعملية، وعلى ضوء ذلك فإن موضوع الدراسة الحالية تحيط به أهداف عديدة، تتبلور من خلال معرفة موقف المشرع الجزائري من هذه الأملاك الشاغرة نظرا لما تثيره من منازعات وإشكالات معقدة.

✓ **الدراسات السابقة:**

لقد تطرقت الدراسات القانونية في غالبيتها إلى الأملاك الشاغرة بشكل عام باعتبارها قناة من قنوات تكوين الأملاك الوطنية، وتعتبر الأملاك الشاغرة المتروكة من طرف المعمرين إحدى أصنافها، وكذلك الدراسات القانونية حول الأملاك الوطنية والمنازعات المتعلقة بها من بينها:

- رسالة ماجستير بعنوان: **معيار الاختصاص النوعي في منازعات الأملاك الوطنية،** تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي، السنة الجامعية 2011/2010، من إنجاز الباحث: مبارك مباركي، وقد تطرق إلى المنازعات المتعلقة بالأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين.
- مقال بعنوان: **أملاك المعمرين الشاغرة في ظل التشريع والقضاء الجزائريين،** مقال منشور بمجلة آفاق للبحوث والدراسات، المركز الجامعي إليزي سنة 2021، للباحثة نعيمة حاجي، حيث ركزت على الإطار التشريعي والقضائي لهذا النوع من الأملاك، وكذلك مختلف المراحل التاريخية التي مر بها.

✓ **صعوبات البحث:**

طبعا لا يمكن إنكار بأن أي بحث أو دراسة قانونية تشوبها جوانب غامضة، وأي بحث لا يخلو من صعوبات تواجه صاحبه، إلا أن هذا الموضوع لم ينل حقه الكافي والوافي من البحث العلمي، حيث أن المراجع الموجود لم تمكّن من تغطية جميع الزوايا والتفاصيل المتعلقة به، فقد اكتفيت بما هو متحصل عليه من مادة علمية وقانونية لكتابة وإتمام هذه المذكرة، مع صعوبة إجراء دراسة ميدانية.

وللإحاطة بمختلف الجوانب القانونية المتعلقة بالموضوع اقتضى الأمر خطة ثنائية الفصل، كالتالي:

**الفصل الأول: الأحكام المشتركة للأملاك الشاغرة**

**الفصل الثاني: الأحكام الخاصة بالأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين**

# الفصل الأول

## الأحكام المشتركة للأملاك الشاغرة

أصدر المشرع الجزائري غداة الاستقلال أمر مدد من خلاله العمل بالقوانين الفرنسية التي كان معمول بها، وبالطبع مع إيراد بعض الاستثناءات، فقد جاء في المادة الأولى منه: «يمدد التشريع المعمول به إلى غاية 31-12-1962 باستثناء النصوص المخالفة للسيادة الوطنية»، كما نصت المادة 02 منه على أنه: «تعد باطلة جملة النصوص التي تمس سيادة الدولة الداخلية والخارجية والتي لها طابع استعماري أو عنصري، وكذلك تعد باطلة النصوص التي تمس الحريات الديمقراطية».

ولكن اتفاقية إيفيان الموقع عليها بتاريخ 18-03-1962 قد وضعت عدة عراقيل ولم تسمح بإجراء عملية إعادة الأراضي الجزائرية، وتكوين الأراضي الجزائرية وتكوين الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بسرعة، وذلك من خلال الشروط التي تضمنتها المادة 12 من اتفاقية إيفيان وكنتيجة لذلك فإن عملية الإدراك قد تمت بصفة تدريجية.

وسوف نركز في فصلنا هذا على مفهوم الشغور لأنه لا يمكن بأي حال من الأحوال تحديد مفهوم الأملاك الشاغرة إلا بالرجوع إلى ظروف تطورها والمراحل التي مرت بها.

وسوف نحاول في هذا الفصل التطرق إلى مفهوم الشغور من خلال الأوامر والمراسيم الصادرة بعد الاستقلال في القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية، وكذا الإجراءات المتبعة لإدراج أملاك المعمرين الشاغرة ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وكذا تسيير هذه الأملاك.

وفي الأخير سوف نتناول أسباب تكفل الحكومة الجزائرية بأملاك المعمرين الشاغرة.

## المبحث الأول: مفهوم الشغور في القانون الجزائرية

بعد استقلال الجزائر مباشرة وأمام الهجرة الجماعية للمعمرين الفرنسيين، وجدت الحكومة الجزائرية نفسها أمام فراغ في مؤسساتها ككل باعتبارها دولة حديثة الاستقلال، وقد لجأت الحكومة الجزائرية المؤقتة إلى مباشرة العديد من الإجراءات التي تحمي هذه الأموال بما يكفل استقرار حيازتها من طرف الدولة من جهة وتحقيق التوازن بين مصالح البلاد وما جاءت به اتفاقية إيفيان من بنود لحماية أملاك المعمرين من جهة أخرى.

ونظرا للرحيل الجماعي للمعمرين فقد تركت الكثير من المزارع والأراضي الشاغرة وهذا أثر سلبا على الاقتصاد الوطني، مما اضطر المشرع إلى عدة نصوص للاستغلال هذه الأملاك.

### المطلب الأول: مفهوم الشغور في القانون المدني الجزائري

لقد تطرق المشرع الجزائري من مادة 773 من القانون المدني أن الأملاك الشاغرة التي صاحب لها ملك للدولة، حيث تنص على أنه: «**تعتبر ملكا للدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهملتركتهم**»[1].

ومن هنا نلاحظ أن المشرع الجزائري في القانون المدني ينظر إلى الشغور من جهتين:

- ✓ الأموال التي ليس لها مالك.
- ✓ أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو تهمل تركتهم وهذا ما سنتناوله في دراسة هذا المطلب.

---

1- الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 26-09-1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78.

**الفرع الأول: الأموال التي ليس لها مالك**

حسب نص المادة 773 السابق لنا ذكرها، فإن ملكية الأموال التي لا مالك لما تعود للدولة، والأموال التي تعنيها المادة 773 من القانون المدني الجزائري فهي أموال يجعل مالكها، فتعد بذلك أموالا لا مالك لها فتدخل في ملكية الدولة وتدمج بالتالي في نطاق أموالها العامة.

فالعقارات المبنية والغير مبنية التي يجهل مالكها أو اختفى بدون وجود دليل على موته تعتبر أملاك شاغرة تابعة للدولة[1]. فيظهر في مثل هذه الحالة الكثير من التساؤلات حول عملية عدم إثبات تملك المال من قبل أحد الأفراد، إن الدولة عندما تقدر ومن تضرر ومن هذا الإجراء عليه أن يثبت ملكية الشيء حيث يمثل في هذه الحالة جانب المدعي، فتقع البينة عليه[2]، وهذا المتعارف عليه في القانون أن البنية على من ادعى.

فقد ورد نص المادة من 773 من القانون المدني الجزائري في القسم الأول من الفصل الثاني في الباب الأول من الكتاب الثالثة، الذي يحمل عنوان الحقوق العينية الأصلية – الباب الأول: حق الملكية الفصل الثاني: طريق اكتساب الملكية، القسم بعنوان: الاستيلاء والتركة، ويمكننا القول أن الاستيلاء لا يقع على العقارات بل المنقولات وحدها هي التي تكون محل الاستيلاء[3].

1– خليدة فتيحة، تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، الدفعة 1982، 1992، ص 31.

2– انظر: محمد فاروق عبد الحميد، دراسة مقارنة في ظلقانون الأملاك الوطنية، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، ص 259.

3– عبد الحميد بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 117.

**الفرع الثاني: التركات الشاغرة**

قد ذهبت المادة 773 من القانون المدني الجزائري أنه تعتبر ملكا من أملاك الدولة أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث، أو تهمل تركتهم وبالتالي فإنه إذا مات شخص ولم يترك وارثا تؤول تركته إلى بيت المال وهذا في الشريعة الإسلامية، وبيت المالي الآن هو خزينة الدولة[1].

لقد اتفق الأئمة الأربعة على ذهاب مال الموروث إلى بيت المال إن لم يكن له وارث في تركته عن طريق الميراث أو الوصية[2]، وقد نشأ أول بيت مال في عهد الخليفة الأول أبي بكر الصديق –رضي الله عنه– ومن جملة الأموال التي توضع فيه:

- الجزية والخراج.
- الزكاة والعشر من الأراضي الزراعية.
- خمس الغنائم في الحرب.
- اللقطات التي لا يعرف أصحابها والتركات التي لا وارث لها[3].

ولقد اختلف الأئمة في الطريقة التي تؤول فيه التركة إلى بيت المال، فالحنفية والحنابلة يرون أن بيت المال ليس بوارث، والمال يوضع في بيت المال إذا مات المورث عن غير وارث، ولم يوجد موصي له بأكثر من الثلث، فتوضع التركة أو الباقي منها في

1– أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج08 ، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1996، ص 44.

2– سعيد بوزيدي، أحكام الميراث بين الشريعة الإسلامية وقانون الأسرة الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، دون سنة نشر، دون مكان نشر، ص 105.

3– علي الشرنباصي (رمضان)، أحكام الميراث بين الشريعة والقانون، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون سنة نشر، ص 194.

بيت المال، لا إرث بل فيئا للمسلمين، فمنهم يرون أن هذه التركة تعد مالا ضائعا ينتقل إلى بيت المسلمين على سبيل تحقيق المصالح العامة لا لكونه ميراث لبيت المال[1].

ويرى المالكية في المشهور من مذهبهم والشافعية أن بيت المال يرث بطريقة العضوية وترتيبه في الميراث بعد المستحقين بولاء العناق حسب ترتيبهم[2]، ويعد المذهب السائد في بلاد الشام وإفريقيا المذهب المالكي منذ الفتح الإسلامي ولا خلاف في ذلك في الجزائر خاصة[3].

وكان مقتضى المادة 773 القانون المدني الجزائري أن التركة التي لا وارث لها تعتبر مالا غير مملوك لأحد ومن ثم فهو ملك للدولة، ويكون المشرع بهذا أخرج التركات التي لا وارث لها من نطاق الاستيلاء تماشيا بأحكام الشريعة الإسلامية حين قضت بأيلولة هذه التركات لبيت المال.

وتمتلك الدولة التركات الشاغرة بمجرد وفاة المالك دون وارث، وذلك حتى قبل أن تضع يدها على التركة لأنها تمتلكها بحكم القانون لا بحكم الاستيلاء[4]، وهو ما أخذ به المشرع الجزائري في نص المادة 773.

ويترتب على اعتبار كسب الملكية هنا هو نص القانون للميراث ما يلي:

- أن التركة تؤول إلى الدولة، ولو كان المتوفي غير مسلم.

1- سعيد بوزيدي، أحكام الميراث بين الشريعة الإسلامية وقانون الأسرة الجزائري، مرجع نفسه، ص 105.

2- علي الشرنباصي (رمضان)، مرجع نفسه، ص 195.

3- بوزيدي أمينة وداوود فريال، مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر، الدفعة 16، 2005-2008، ص 23.

4- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، ج09، منشورات الحلبي الحقوقية,بيروت ,لبنان,الطبعة الثالثة الجديدة، ص 46.

– أن صاحب التركة لو أوصى بكل تركته لأحد نفذة الوصية دون حاجة إلى إجازة الدولة فيما زاد عن الثلث ولو صح فعلا أن الدولة وارث من لا وارث له، لوجبت إجازتها فيما زاد عن الثلث طبقا لأحكام الوصية.

– كما أنه لو مات شخص عن غير وارث، ووضع شخص آخر يده على ماله، فإن حق الدولة لا يسقط بمضي 33 سنة، لأنها بهذه المدة تسقط دعوى الميراث والدولة ليست بوارث، وهذا ما أخذ به الدكتور عبد الرزاق السنهوري في قوله: «**والصحيح في نظرنا أن التركة تؤول إلى الدولة مالا خاصا، لا باعتبارها تركة موروثة، بل باعتبارها مالا لا مالك له، فتملكه الدولة بمجرد وفاة المالك دون وارث حتى قبل أن تضع يدها عليه، فالدولة ليست وارثا لمن وارث له**»[1]، كما أنه لا يستطيع واضع اليد أن يمتلك التركة بالتقادم لأن مال الدولة الخاص، فمال الدولة ولو كان خاص لا يمكن تملكه بالتقادم[2]، وبناءا على ما تقدم فإن حق الدولة على التركات الشاغرة يطبق على الوطنيين والأجانب دون تمييز.

والجدير بالملاحظة أن المشرع لم يفرق بين التركات الشاغرة والتركات التي بلا وارث، وهذا ما ذهب له المشرع من خلال نص المادة 773 ق.م.ج حين اعتبر الأموال الشاغرة كل من أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث وكذا أموال الذين تهمل تركتهم.

**المطلب الثاني: مفهوم الشغور في قانون الأملاك الوطنية**

اضطرت الجزائر كدولة حديثة الاستقلال إلى تمديد العمل بالتشريعات الفرنسية بعد الاستقلال، كذلك حفاظا منها على استمرارية مرافقها العامة، وتم الحفاظ بذلك على

1– أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ، مرجع سابق، ص 156.

2– انظر المادة 689 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني وكذا انظر المادة 04 من القانون 30/90 المؤرخ في 01–12–1990 المتضمن لقانون الأملاك الوطنية.

النظرية التقليدية للأملاك، وذلك بسبب تبني الخيار الاشتراكي والذي تبينت أبعاده في العديد من التشريعات الهامة التي كان لها دور كبير في اتساع نطاق الأملاك الوطنية، وقد برز المفهوم الاشتراكي للأموال خلال الميثاق الوطني ودستور 1976، وكذلك القانون المدني وذلك بالحديث عن الملكية المشتركة[1]، ثم توسيع نطاق الأموال العامة بواسطة العديد من القوانين والمراسيم التي تتعلق أساسا بالتأميم والأموال السيادية والأموال الشاغرة[2].

وسوف نتناول في هذا المطلب ونحاول معرفة الطريقة التي عالج بها قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنظيمي اللاحق له مفهوم الشغور.

لقد ظهر القانون بموجب الأمر 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية[3]، وقد كان بمثابة أول قانون للأملاك الوطنية، وقد جاء لإزالة التناقضات الموجودة بين القوانين الفرنسية المتعلقة بالأملاك الوطنية التي بقيت سارية وبين القوانين الصادرة من القيادة الجزائرية بعد الاستقلال.

فهذا القانون قد جاء لملء الفراغ القانوني الناتج عن إلغاء العمل بالتشريعات الفرنسية منذ 1973 قد كان بمثابة القطيعة مع التشريع الدومين الفرنسي.

وقد اعتمد هذا القانون على مبدأين هما:

- توسيع فكرة ملكية الدولة.

---

1- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج09، مرجع سابق، ص 45.

2- سمير بوعجناق، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص: إدارة أعمال ومالية، كلية الجزائر، 2001-2002، ص 07.

3 -Djedilli zakaria, l'ébolution de la donawialité en algérie de lindépendance a la'avélement de la constitution du 23-11-1989, mémoire de fin d'éyude diplôme sipérieur en finance, Institut national des sirances, juin 1992, P 30.

– وحدة الأملاك الوطنية.

لقد أصبح 16/84 المرجع الأساسي للأحكام القانونية لأملاك الدولة[1]، وقد عالج هذا القانون في الجزء الأول منه حالة الشغور الذي يحمل عنوانا تكوين الأملاك الوطنية، الباب الأول بعنوان الأملاك الوطنية، الفصل الأول: تعريفها وتشكيلها وفي قسمه الثالث تحدث عن الأملاك المستخصة من المادة 22 إلى 25، والتي تضمنت في محتواها الحديث عن الشغور.

ولقد مرت الجزائر بمرحلة من الإصلاحات مست كل القطاعات، وأول ما تميزت به هذه المرحلة صدور دستور 1989 في 23–02–1989 وتم تعديله بتاريخ 28–11–1996 خصوصا ما تضمنته المادتين 17 و18 منه على التغيرات العميقة التي مست أملاك الدولة.

وبعد هذا الاصطلاح المتمثل في صدور دستور 1989 الذي ألغى بشكل صريح أحكام القانون 16/84 الذي أتاح مجال لعودة المبادئ التقليدية لنظرية الأملاك الوطنية، حيث جاء قانون جديد يتناسب مع الوضع الاقتصادي والإصلاحات التي أنتجتها الجزائر[2]، وهذا القانون أتى تحت رقم 30/90 المؤرخ في 01–12–1990 المتعلق بالأملاك الوطنية[3].

ومن أهم التعديلات التي تطرق إليها قانون 30/90 هي تعويض عبارة الأملاك المستخلصة بعبارة الأملاك الخاصة، ولقد تم حذف جميع المواد التي تناولت الأملاك

1– محمد فاروق عبد الحميد، مرجع سابق، ص 127.

2– بن حجة محمد، بلوكاريف عمر، الأملاك الخاصة التابعة للدولة، كيفيات إدارتها وتسييرها، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، دفعة 11، سنة 1991–1995، ص 80.

3– القانون 30/90 المؤرخ في 01–12–1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، منشور بالجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 02–12–1990، عدد52.

الاقتصادية وإدماج جزء منها ضمن الأملاك العامة أي الثروات الطبيعية والباطنية نظرا إلى الطابع العمومي للملكية المصرح به في المادة 17 من دستور 1989 المعدل وجزء آخر ضمن الأملاك الخاصة التي تتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، كذلك السندات والحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل حصص المساهمات التي تقدمها الدولة أو الجماعات المحلية للمؤسسات العمومية.

وقد تناول قانون 30/90 من جديد وبصفة عامة أحكام القانون المؤرخ في 30-06-1984[1]، ومن أهم ما جاء في القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية فصل تمهيدي متضمن المبادئ العامة وثلاثة فصول كبرى مخصصة تباعا لقوام وتكوين الأملاك الوطنية وتسييرها، وكذلك الأحكام المتعلقة بتسيير هاته الأملاك.

كما جاء في المواد 38 إلى 58 طرق تكوين الأملاك الوطنية وكما تتضمن هذه المواد مبدأ تملك الدولة للأملاك الشاغرة، الأملاك التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها والحطام والكنوز وكذلك عائدات والمداخيل قيم المنقولات التي مسها التقادم[2].

كما نصت المادة 18 من القانون 90-30 على أن تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة للدولة على الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز، كما نص في مادته 39 على أنه يمكن أن تشكل طرق تكوين الأملاك الخاصة التابعة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أيضا من أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها إلى الدولة، وعليه تكوين الأملاك الوطنية يكون إما ضمن طرق الاكتساب الموجودة

1- لقد نصت المادة 23 من القانون 84-16 المؤرخ في 30-06-1984 على أن الأملاك المتخصصة من بين ما تتضمنه الممتلكات التي تلقتها الدولة أو تؤول إليها عن طريق الهيئة والهدايا والتركات الشاغرة والممتلكات التي لا صاحب لها.

2 -Ahmed rahmani, les beiens publiques en droit Algérien, édition international.

في القانون العام[1]، بالإضافة إلى الطرق الخارجة عن القانون العام أو الاستثنائية عنه هي اكتساب الأموال الشاغرة التي بدون مالك والتركات الشاغرة.

لقد جاء في القانون 90-30 قسم خاص بالأملاك الشاغرة وذلك في الباب الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، الفصل الثالث بعنوان: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، القسم الثالث الذي يحمل عنوان: الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها.

وجاءت المادة 48 من القانون 90-30 لتؤكد ما جاء به القانون المدني حول موضوع الشغور وبنصها: «**الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني**»[2].

لقد جاء في المرسوم 454/91 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة[3]، قد تناول هذا المرسوم في قسم خاص الشغور ضمن الباب الأول بعنوان: الأملاك الخاصة للدولة فصلها الثالث الذي يحمل العنوان أحكام عامة وضمن القسم الثاني من هذا الفصل تحدث عن التركات الشاغرة، والتي تناولتها المواد من 88 إلى 94.

1- تتكون الأملاك الوطنية بطرق ووسائل الامتلاك القانونية، فطرق الاقتناءالتي تخضع للقانون الخاص هي: العقد، التبرع، التبادل، التبادل، التقادم والحياز.

2- المادة 48 من 90 الأمر-30 المؤرخ في 01-12-1990,المتضمن لقانون الأملاك الوطنية,منشور بالجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1990/12/02,عدد52.

3- المرسوم 91-454 المؤرخ في 23-12-1991,الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك.

لقد جاء في هذا المرسوم نفس ما جاء في القانون 90-30 فيما يخص الشغور فنص أنه إذا هلك مالك عقار ولم يكن له وارث ولم يعرف له وارث تعد تركة شاغرة بالإضافة إلى حالة العقار الذي لا مالك له[1].

وقد صدر مرسوم تنفيذي برقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012[2]، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ومن أهم ما جاء فيه هي المادة 197 التي ألغت كل الأحكام المخالفة له لاسيما أحكام المرسوم التنفيذي 91-454.

ولقد حاول هذا المرسوم التنفيذي 12-427 معالجة موضوع الأملاك الشاغرة بشكل أكثر تفصيل حين خصص له قسمين (الثالث والرابع) ضمن الباب الثاني بعنوان: الأملاك الخاصة بالدولة، وفي فصله الثالث الذي يحمل عنوان: أحكام مشتركة، القسم الثالث منه المخصص للتركات الشاغرة، وضم المواد من 173 إلى 179، بينما القسم الرابع خصص للأملاك الشاغرة وبدون مالك في المواد من 180 إلى 182.

وبصفة عامة فإن المرسوم التنفيذي 12-427 تتضمن نفس حالات الشغور التي تضمنها المرسوم 91-454 لكن ما يلاحظ بهذا الخصوص أن القسم الثالث من هذا المرسوم الذي يحمل عنوان: التركات الشاغرة، لم يتضمن شيئا جديدا بل أنه أعاد تقريبا نفس الأحكام التي تضمنها المرسوم الملغى 91-454 سابق الذكر.

بينما القسم الرابع من هذا المرسوم الذي يحمل عنوان: الأملاك الشاغرة وبدون مالك فإنه تضمن أحكاما جديدة لم يسبق تقريرها في المرسوم التنفيذي 91-454 الملغى، حيث أن في مواده من 180 إلى 182 تحدث بالتفصيل عن حالة الشغور المتعلقة

1- مادة 90 من المرسوم 91-454، مرجع نفسه.

2- المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16-12-2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد69، سنة 2012 بتاريخ 19-12-2012.

بالعقارات مجهولة المالك على عكس المرسوم 91-454 الملغى، الذي طبق أحكام حالة الشغور المرتبطة بانعدام الوارث أو جملة على عقار ومجهول المالك[1].

1- انظر الفقرة الأخيرة من المادة 90 من المرسوم التنفيذي 454/91 سابق الذكر (ملغى).

## المبحث الثاني: أحكام أملاك المعمرين الشاغرة

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى إجراءات إدراج أملاك المعمرين الشاغرة ضمن أملاك الدولة وتسييرها، وكذلك أسباب تكفل الحكومة الجزائرية بأملاك المعمرين الشاغرة.

### المطلب الأول: إجراءات إدراج أملاك المعمرين الشاغرة ضمن أملاك الدولة وتسييرها.

اعتمد المشرع الجزائري على العديد من الإجراءات لإدراج أملاك المعمرين الشاغرة ضمن أملاك الدولة وتسييرها، وسوف نتطرق من خلال هذا المطلب لكل هذه الإجراءات.

#### الفرع الأول: إجراءات إدراج أملاك المعمرين الشاغرة ضمن أملاك الدولة.

الأموال الشاغرة كما سبق الإشارة إليها هي الأموال التي تركها ملاكها من المستوطنين الفرنسيين أو الوطنيين عقب الاستقلال، وهذه الأموال شملت قطاعا واسعا من الأموال الصناعية والتجارية والصناعية، وتم إدارتها بأسلوب الإدارة الذاتي من قبل حائزيها، وأضيفت هذه الأموال إلى الأملاك الوطنية بمقتضى الأمر الصادر في 06-05-1966 وقد شملت هذه الأموال كافة الأموال العقارية والمنقولة التي تركها ملاكها[1].

وقبل صدور هذا الأمر تم إحداث مديرية عامة للأملاك الشاغرة والتسيير العقاريين بموجب المرسوم 174/65 المؤرخ في 15-05-1965[2]، ومقر هذه المديرية بوزارة البناء والسكن، وموضوعة تحت وصاية وزير التعمير والإسكان وتتكفل هذه المديرية بجميع المسائل المتعلقة بالتسيير العقاري الخاص بالأملاك الشاغرة.

حيث كانت عملية جرد الأملاك الشاغرة صعبة ونظرا لكثرة انتشار المعاملات المشبوهة بين الجزائريين والمعمرين عبر البحار، استمرت هذه المعاملات حتى 1965

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

2- المرسوم 174/65 المؤرخ في 15-05-1965, مديرية عامة تابعة لوزارة البناء والسكن, تتكفل بجميع المسائل المتعلقة بالتسيير العقاري الخاص بالأملاك الشاغرة وهي موضوعة تحت وصاية وزير التعمير والإسكان.

إلى أن أصدر المشرع الجزائري المرسوم 03/62 من أجل منع هذا النوع من الأعمال والتعاملات.

كما صدر كذلك مرسوم في 20-10-1964 سمي هذا المرسوم بالمرسوم المتعلق بحرية التصرفات، جاء ليضع حدا للمضاربة التي كانت سائدة آنذاك في السوق العقارية، قد كرس في مادته الأولى حرية التصرفات على بعض القيود.

أما الأراضي الزراعية، فقد فرض فيها الرخصة الإدارية ريثما يصدر ميثاق الثورة الزراعية، ومن المتعارف عليه أن مقتضيات هذا المرسوم من النظام العام، لأنها تهدف إلى حماية حقوق وممتلكات الدولة والصالح العام[1].

كما صدر المرسوم 88/63 المؤرخ في 18-03-1963 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، الذي نص على أن كل شغور يجب أن يكون قد صدر بشأنه قرار من الوالي المختص، وهذه القرارات يجب أن تكون محل نشر في الجريدة الرسمية في 15 يوما من صدور القرار[2].

أما المرسوم المتعلق بالوضع تحت الحماية والذي يحمل رقم 168/63 المؤرخ في 09-05-1963 فقد نص على أن الأملاك العقارية والمحلات التجارية، المشاريع والمؤسسات والاستغلالات ذات الطابع الصناعي، التجاري، الحرفي، الزراعي يمكن أن توضع بعد عملية التحقيق وبقرار من الوالي للمقاطعة التي توجد بها العقارات والأموال

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، طبعة 2002، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 76.

2- مادة 06 من المرسوم 88/63 المؤرخ في 18-03-1963 الذي نص على أن الأملاك المنقولة والعقارية التي قد تحدث كيفية اكتسابها وتسييرها واستغلالها.

الشاغرة تحت حماية الدولة وذلك إما لعدم صحة المعاملات التي كانت محلا لها أو بسبب الإخلال بالنظام العام أو المساس بالآداب العامة[1].

وقد كان هذا المرسوم نفسه نفس النصوص المنظمة للشغور، لأن هذا المرسوم أيضا لم يبين طريقة مفصلة إجراءات الوضع تحت حماية الدولة، وكيف تم تطبيق الشغور على هذا النوع من الأموال.

فالمشرع الجزائري اعتبر هذه الأموال في حكم الأموال الشاغرة، إذ نص في المادة 04 من المرسوم 168/63 على أن تسيير هذه الأموال خاضع لأحكام المرسوم 88/63 المؤرخ في 18-03-1963 المتعلق بتنظيم المؤسسات ذات الطابع الصناعي الحرفي، المنجمي وكذلك المستثمرات الفلاحية الشاغرة، وقد أعطى المشرع لها الشخصية المعنوية.

وما يلاحظ على هذا المرسوم أنه يدمج الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة ضمن أملاك الدولة، بل هي ملك لأصحابها، ولكنهم حرموا من التصرف فيها واستغلالها لمدة مؤقتة في انتظار صدور قرار تأميمها أو إعادتها لملاكها الأصليين في حالة زوال السبب الذي من أجله وضعت الأرض تحت حماية الدولة.

وكانت هذه الإجراءات التي ترتب عليها إدماج هذه الأراضي ضمن أملاك الدولة من ناحية الواقع، الشيء الذي جعل كثيرا من هذه الأراضي تفقد طابعها لأنه تم استعمال وعائها لغرض البناء، وكذلك منحت في إطار القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13-08-1983 والمتعلق بحيازة الملكية عن طريق الاستصلاح[2].

1- المادة 01 من المرسوم 88/63، المرجع نفسه.

2- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 63.

لا يمكن بأي حال من الأحوال بقاء هذه الأرض تحت حماية الدولة بصفة دائمة، ولهذا السبب صدر الأمر 26/95 بتاريخ 25-09-1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري الذي نص في مادته 85 مكرر01 على إعادة الأراضي لملاكها الأصليين، لكن هذا وفق شروط معينة.

لقد تم إدراج هذه الأموال باختلاف طبيعتها ضمن أملاك الدولة بموجب الإجراءات التي طبقت عليها، فهي اعتبرت شاغرة قبل صدور الأمر 102/66، وبعد صدور هذا الأمر 102/66 أصبحت الأملاك الشاغرة ملك للدولة مهما كانت طبيعتها بمجرد صدور الأمر وبدون اتخاذ أي إجراء.

وتم إخضاع هذه الأموال لتسيير المكاتب الولائية للسكن، ثم مكاتب التسيير العقاري ثم أخضعت لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكان هذا في الفترة الممتدة من 1966 و1981.

**الفرع الثاني: تسيير أملاك الدولة**

بعد صدور قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 لم تعد عملية الإدراج مقتصرة على الوالي فقط بل تعدت إلى أكثر من طرف فيمكننا التحدث عنها كما يلي: إدارة أملاك الدولة، الوالي الموثق، ديوان الترقية والتسيير العقاري.

**أولا: إدارة أملاك الدولة**

تتمتع السلطات الإدارية في الجزائر بتسيير الأملاك الوطنية من أجل ضمان حمايتها والحفاظ عليها، وبمقتضى المرسوم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 أوكلت

هذه المهمة إلى مديرية أملاك الدولة، حيث توجد على مستوى كل ولاية مديرية قائمة بذاتها[1].

ولتقريب الإدارة من المواطن تم إنشائها كهيئة محلية لا مركزية وتقوم هذه المديريات بتنظيم وتسيير أملاك الدولة وحمايتها[2].

وتتكفل المديرية بمهمة تنفيذ عملية الجرد للممتلكات التابعة للدولة وحمايتها، وكذلك تحرير العقود الخاصة بالعمليات المنصبة على أملاك الدولة، وحفظ النسخ الأصلية المتصلة بها وكذا تسيير الأملاك والتركات الشاغرة[3].

كما تختص إدارة أملاك الدولة بمتابعة الدعاوي المتعلقة بـــ:

– الأملاك المنقولة والعقارية الموضوعة تحت تصرفها، أي تلك الأملاك الخاصة بها والأملاك المسلمة لها من طرف المصالح والمؤسسات الإدارية وكذلك الأموال الشاغرة وبدون مالك والأموال التي لا وراث لها.

– الأملاك التابعة للخواص التي تسند إليها إدارتها وتصنيفها "التركات الشاغرة وغير المطالب بها والأملاك المصادرة".

بالإضافة إلى دور إدارة أملاك الدولة في البحث والتحري عن الورثة المحتملين في المرحلة الأولى التي تمر بها عملية إدماج الأملاك ضمن الأملاك الوطنية الخاصة

1– انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91–65 المؤرخ في 02–03–1991، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10 لسنة 1991 بتاريخ 06–03–1991.

2– هذه المديريات منظمة في شكل المصالح التالية: مصلحة الشؤون العامة والوسائل، مصلحة عمليات أملاك الدولة، مصلحة الخبرات والتقنيات العقارية.

3– أنظر المادة 08 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 91–05، مرجع سابق.

للدولة، فالمديرية هي التي تضمن حسن سير العملية ميدانيا قبل الانتقال إلى المرحلة القضائية للمطالبة بالشغور ووضع الأملاك تحت الحراسة القضائية[1].

**ثانيا: الوالي**

القانون 12-07 المؤرخ في 21-02-2012 الذي تضمن في فصله الثاني المتعلق بالولاية[2]، سلطات الوالي بصفته ممثلا للدولة، وجاء في نص المادة 110 من هذا القانون على أن: «الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية وهو مفوض الحكومة».

أما فيما يخص دور الوالي في عملية إدراج الأموال الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة فإنه وفقا لنص المادة 192 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 427/12 والتي تنص: يمارس الوالي المختص إقليميا فيما يخص أملاك الدولة الواقعة في ولايته، دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها طبقا لقانون الولاية إذا نص قانون على غير ذلك[3].

**ثالثا: الموثق**

إن الموثق ضابط عمومي ومحررا للعقود التي يشترط المشرع فيها صيغة الرسمة، يتدخل في مسألة إدراك الأملاك الشاغرة، وفقا لنص المادة 173 من المرسوم التنفيذي 12-427 التي تنص على: «كلما كانت الدولة معنية لتصفية تركة، يجب إعلام وزير المالية باعتباره ممثلا للدولة»، ويكون الإجراء وفقا لنص المادة 169 من المرسوم نفسه التي تنص على: «... يتعين على كل موثق أؤتمن على وصية، تشتمل على تبرعات لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية الوطنية أن يعلم فور فتح الوصية، الوزير المكلف

1- بوزيدي أمينة، داوود فريال، مرجع سابق، ص 59.

2- القانون 07/12 المؤرخ في 21-02-2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع12 لسنة 2012 بتاريخ 29-02-2012.

3- المادة 190 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 427/12، مرجع سابق.

بالمالية بصفته ممثلا للدولة والممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية الوطنية الموصية لها...»[1].

لقد ألزم القانون الموثق أن يخبر الوزير المكلف بالمالية فور فتح الوصية باعتباره ممثلا للدولة وذلك كلما كانت الدولة معنية بتصفية هذه التركة أو قسمتها.

**رابعا: دواوين الترقية والتسيير العقاري**

لقد تم الفصل نهائيا في انتقال ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة بصدور الأمر 66-102 المؤرخ 06-05-1966[2] وبالنتيجة تم إخضاع بعض الأشخاص الشاغلين للمحلات الشاغرة لنظام الإيجار، وتم إسناد تسيير هذه الأملاك في البداية لمصالح السكن بالولاية، ثم تم تحويلها إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري التي نص عليها الأمر 74-63 المؤرخ في 10-06-1974[3] في مادته الأولى على أنه: «يحدث في كل ولاية مكتب واحد أو أعثر لترقية والتسيير العقاري...».

لقد جاء بعده الأمر 76-93 المؤرخ في 23-10-1976[4] المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، قد نصت مادته الأولى على: «تحدث في كل ولاية مؤسسة عمومية، ذات طابع إداري تسمى مكتب الترقية والتسيير العقاري».

---

1- انظر المادتين 169 و173 من المرسوم التنفيذي 427/12، المؤرخ في 2012/12/16,مرجع سابق الذكر.

2- الأمر 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 36 بتاريخ 06-05-1966.

3- الأمر 74-63 المؤرخ في 10-06-1974، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، السنة 1974 بتاريخ 18-06-1974.

4- الأمر 76-93 المؤرخ في 23-10-1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع12، سنة 1976 بتاريخ 09-02-1976.

وكذلك المرسوم 76-143 المؤرخ في 23-10-1976[1] المتضمن إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية.

لقد تغيرت تسمية مكاتب الترقية إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري بصدور المرسوم 85-270 المؤرخ في 05-11-1985[2] الذي عرفها على أنها مؤسسات ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية.

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 21-05-1991[3] والمتضمن بغير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، وقد تم إخضاع هذه الدواوين لقواعد القانون التجاري طبقا لنص المادة 02 من هذا المرسوم.

تم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02-01-1993 حيث أخذت بموجبه هذه الأخيرة لوصاية الوزير المكلف بالسكن بعدما كانت خاضعة لوصاية الوالي[4].

أما عن دور ديوان الترقية والتسيير العقاري في إدراك الأموال الشاغرة فقد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 93-290 المؤرخ في 28-11-1993

---

1- المرسوم 143/76 المؤرخ في 23-10-1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع12، سنة 1976 بتاريخ 09-02-1976.

2- المرسوم 85-270 المؤرخ في 05-11-1985، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 46، لسنة 1985 بتاريخ 06-11-1985.

3- المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12-05-1991، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد25، سنة 1991، بتاريخ 29-05-1991.

4- المادة 01 من المرسوم التنفيذي 08/93 المؤرخ في 02-01-1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 02، سنة 1993، بتاريخ 06-01-1993.

المتضمن تحويل ملكية الأموال الشاغرة المنقولة إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري[1].

**المطلب الثاني: أسباب تكفل الحكومة الجزائرية بأملاك المعمرين الشاغرة**

مع استقلال الجزائري بتاريخ 05 جويلية 1962 وهجرة المعمرين الفرنسيين الأراضي الجزائرية، وكان هناك العديد من الأسباب التي جعلت الحكومة الجزائرية تتكفل بالأملاك الشاغرة سوف نذكر أهم هذه الأسباب في هذا المطلب.

**الفرع الأول: حالة الشغور المفاجئة**

لقد كانت أملاك المعمرين العقارية منها والمنقولة مضمونة لهم وذلك حسب اتفاقية إيفيان في نص البند 12 منها، الموقع عليها بتاريخ 18 مارس 1962[2] التي تنص على: «تكفل الجزائر داخل أراضيها بدون أي تمييز التمتع العام بالحقوق الموروثة، كما كانت قبل تقرير المصير، ولن يحرم أحد من هذه الحقوق إلا إذا حصل على التعويض الكافي المحدد من قبل»[3]. مما يخول لهم الاحتفاظ بهذه الأملاك بعد الاستقلال[4]، إلا أنهم مع ذلك

1- المرسوم التنفيذي 290/93 المؤرخ في 28-11-1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 79، سنة 1993 بتاريخ 01-12-1993.

2 -Accord de cessez le feu en Algérie, 18 MARS 1962, journal officiel de la république Française. 20 mars 1962.pl 3019.

3 -ARTICLE 12: L'Algérie assurera sans aucune discrimination une libre et paisible jouissance des droit patrimoniaux acquis sur son territoire avant l'autodétermination, Nul ne sera privé de ces droits sans indemnité équitable préalablement fixée ».

4- نعيمة حاجي، أملاك المعمرين الشاغرة في ظل التشريع والقضاء الجزائريين، مقال منشور بمجلة آفاق للبحوث والدراسات، دورية سداسية متخصصة تصدر عن المركز الجامعي إليزي، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، مارس 2021، ص 123.

اختاروا المغادرة، حيث أنهم بعد الاستقلال وفي ظرف أسبوعين هاجر حوالي مليون معمر، وتركوا ممتلكاتهم شاغرة وهذا حسب إحصائيات المؤرخين[1].

وهذه الهجرة الجماعية والتي تمت بسرعة قياسية أدت إلى تدهور على المستوى الاقتصادي والاجتماعي والقانوني للدولة وأدى كذلك إلى صفقات مشبوهة تقام في الخفاء بين المعمرين والجزائريين عبر البحار، لأنها كانت آنذاك دولة مستقلة حديثا، فالعديد من العقارات ذات الطابع السكني التجاري المهني، الحرفي، الزراعي، أصبحت شاغرة الأمر الذي دفع بالحكومة المؤقتة إلى ضرورة التكفل بهذا الملف لضمان استمرارية تسييرها من جهة، والتصدي للاستيلاء على الممتلكات بطرق غير شرعية من جهة أخرى[2].

**الفرع الثاني: ضمان استمرارية الحياة الاقتصادية**

أول تدخل تشريعي للتكفل بهذه الأملاك كان سنة 1962 من خلال الأمر 20/62 اعتمد المشرع ضمن هذه الديباجة توضيح مبررات التكفل بهاته الأملاك، حتى لا يكون مناقضا لما تم توقيعه ضمن اتفاقية إيفيان، والتي وردت بعنوان (Expase des motifs)، لأن الجريدة الرسمية في تلك الفترة كانت تصدر باللغة الفرنسية فقط، والتي تضمنت التوضيحات التالية:

– أسندت مهمة حماية حقوق وأموال المعمرين الغائبين من طرف الحكومة الجزائرية المؤقتة للولاة لتسهيل عمليتي الحصر والإحصاء باعتبارهم الأقرب إلى هذه العقارات التي تدخل في اختصاصهم[3].

1 –Charls Robert Ageron, les accords d'Evian(1962). Vingtième Siècle -revue d'histoire, No 35. juillet-septembre 1992. pp 3-15.

2– نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 123.

3– نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 124.

– لقد سببت حالة الشغور التي كانت سببها هجرة المعمرين أراضي الوطن، إعاقة في الحياة الاقتصادية للدولة والمواطنين، لأن غلق المؤسسات والمحلات التجارية والمهنية والحرفية التي تشغل أعدادا هائلة من الجزائريين سوف يؤدي هذا بالتأكيد إلى البطالة وتدهور المستوى المعيشي، ولهذا السبب تكفلت الحكومة الجزائرية بتسيير هذه الأملاك للحفاظ على اقتصادها، وبالتالي تحسين المستوى المعيشي.

– تعمل السلطة الجزائرية على ضمان تسيير الممتلكات تسييرا حسنا بها يضمن حماية كافية لحقوق الأطراف وتحقيق التنمية الوطنية، وذلك عن طريق حرصها على مداومة الأنشطة الاقتصادية التي توفر تشغيل الأيدي العاملة[1].

[En présence d'une situation de fait créés par la défaillance de certains titulaires de droits patrimoniaux, l'Exécutif provisoire entend prendre toutes mesures utiles à la protection et à la conservation des biens vacants en conférant aux préfets les pouvoirs nécessaires D'autre part, cette défaillance peut dans certains cas, avoir pour effet d'entraver la vie économique de la Nation ou celle des collectivités locales, Elles constitue le plus souvent unesituation anti-sociale, particulièrement en ce qui concerne les entreprises et les fermes dont la fermeture condamne au chômage une part importante de la population. Il appartenait donc à l'Exécutif provisoire d'en faire assurer l'utilisation et l'exploitation normales en édictant des dispositions appropriées dans le respect des personnes des biens. Par ces mesures, l'Etat Algérien affirme= =qu'il entend faire en sorte que tous ceux qui par leur travail veulent contribuer au développement du pays y trouvent leur place.

1– المرجع نفسه، ص 126.

## خلاصة الفصل الأول:

في الأخير يمكن تعريف الأملاك الشاغرة حسب نص المـــادة 773 مـــن القـــانون المدني الجزائري على أنها « تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأملاك الشـــاغرة التـــي ليس لها مالك».

إن المشرع الجزائري بعد الرحيل الجماعي والمفاجئ للمعمرين وتركهم لعدد كبير من الممتلكات الشاغرة ورائهم وهو ما أثر بشكل سلبي على الاقتصاد الوطني الفتي ومصالح المواطنين، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى إصدار عدة نصوص قانونية، وكذلك إجراءات قانونية لإدراج هذه الأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين ضمن أملاك الدولة وكذلك تسييرها، وكان للمشرع الجزائري عدة أسباب لتكفله بأملاك المعمرين الشاغرة ولقد تطرقنا لها ضمن هذا الفصل والتي ذكرنا أهمها: نقض المادة أو البند 12 من اتفاقية إيفيان، وكذلك الأسباب التي كانت ضمن ديباجة الأمر رقم 20/62.

# الفصل الثاني
# الأحكام الخاصة بالأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين

غداة الاستقلال وهجرة المعمرين الفرنسيين الأراضي الجزائرية وتركوا ورائهم ممتلكاتهم شاغرة تمثلت هذه الممتلكات في مجالات سكنية، ومهنية، وتجارية وحرفية، وهذا الوضع سبب فوضى في الجزائر لأنها دولة مستقلة حديثا، وكان هناك العديد من الصفقات المشبوهة بخصوص هذه الأملاك الشاغرة، كانت تتم هذه الصفات بين المعمرين والجزائريين، سواء داخل الجزائر أو خارجها، وأدت كذلك إلى أضرار اقتصادية نتيجة لشغور هذه الممتلكات وعدم تشغيلها.

فقد باشرت الحكومة الجزائرية العديد من إجراءات التحفظ والحماية لهذه الممتلكات.

وسوف نتناول في هذا الفصل مجموعة القوانين التي صدرت عن السلطة التشريعية التي تهدف في مجملها إلى حماية الأملاك الشاغرة وكذلك التنازل عنها هذا في المبحث الأول أما في المبحث الثاني سنتطرق فيه إلى المنازعات أملاك المعمرين الشاغرة.

## المبحث الأول: التأطير القانوني لأملاك المعمرين الشاغرة

لقد أدى الرحيل الجماعي للمعمرين بعد الاستقلال إلى تدهور الاقتصاد الوطني، مما استدعى من الحكومة الجزائرية إصدار مجموعة من القوانين تهدف إلى حماية الأملاك الشاغرة للمعمرين التي تركوها ورائهم، وضمان تسييرها بالشكل المطلوب، بالإضافة إلى التنازل عن ملكية هذه الأملاك الشاغرة، لكن بطرق شرعية.

### المطلب الأول: مرحلة الحماية

بعد إعلان الاستقلال والاعتراف بالدولة الجزائرية كدولة مستقلة ذات سيادة، بدأ المعمرون بمغادرة أرض الوطن، تاركين وراءهم العقارات التي كانوا يحوزنها من أراضي زراعية، وبنايات ومزارع...الخ.

الأمر الذي دفع البعض من الجزائريين إلى اغتنام الفرصة من خلال إبرامهم لعقود واتفاقات مشبوهة مع المعمرين، وكان لابد من التدخل التشريعي لحماية هذه الأموال الشاغرة، وكان هذا خلال الفترة 1962 إلى 1966 وقد كانت هذه التدخلات التشريعية تتضمن إجراءات وتدابير متعلقة بالإحصاء والحماية والمنع من التصرف دون تغيير في الملكية[1].

#### الفرع الأول: الحماية من خلال الإحصاء والتسيير

بعد مدة قصيرة من هجرة المعمرين للأراضي الجزائرية التي لا تتجاوز شهر وعدة أيام أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962

1- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 127.

المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة[1]، وقد كان يهدف هذا الأمر إلى حماية وتسيير الأملاك الشاغرة من عقارات ومنقولات.

لقد أسند هذا الأمر التشريعي للولاة ورؤساء الدوائر، صلاحية كل من الإحصاء والحصر للممتلكات العقارية في حال ثبوت شغورها، ولقد نصت المادة الأولى من الأمر 20/62 على أنه بمجرد نشر الأمر في الجريدة الرسمية يقع على عاتق الوالي تحت مراقبة اللجنة المكلفة بالشؤون الاقتصادية إدارة كل الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة، ويقع على عاتق الوالي أيضا إعلان حالة الشغور من خلال قرار يتم نشره في الجريدة الرسمية، ويعتبر الملك شاغر في حالة عدم ممارسة المالك لحقوقه والتزاماته المالية لمدة شهرين متتاليين، وهذه الحقوق والالتزامات كأن يتوقف عن دفع الضريبة على السكن أو فواتير الكهرباء، أو الغاز أو الماء، الضريبة السنوية وغيرها، حيث تعتبر أدلة كافية على أن المالك تخلى عن ملكه[2].

وفي المقابل وبعد معاناة الجزائريين من اضطهاد الاستعمار الفرنسي كان لابد من تطبيق مبادئ الشرعية التي تستلزم استفادة الجزائريين من السكنات الشاغرة من أجل تحسين ظروف معيشتهم، بحيث يتم توزيع السكنات الشاغرة التي تركها المعمرين بعد هجرتهم على من تتوفر فيهم الشروط من قبل عامل العمالة (الوالي حاليا) ورؤساء الدوائر عن طريق ما يعرف بالتسخيرات.

1- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962,الجريدة الرسمية، عدد12، 1992لسنة، الصادرة بتاريخ: 07-09-1992.

2- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 128.

لقد تم إنشاء المكتب الوطني لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة من قبل المشرع الجزائري الذي يشرف على إعداد وتوجيه ومتابعة تطور الممتلكات الشاغرة بكل صورها، من خلال المرسوم 561/62 المؤرخ في 21 سبتمبر 1962[1].

**الفرع الثاني: الحماية من خلال المنع من التصرف**

بعد إحصاء وحصر الممتلكات الشاغرة المنقولة والعقارية، صدر في 23 أكتوبر سنة 1962 المرسوم رقم 03/62 المتعلق بتنظيم المعاملات الخاصة بالأموال المنقولة والعقارية[2]. حيث نص على منع أي نوع من التصرفات التي يكون محلها ملك شاغر تحت طائلة البطلان، انطلاقا من جويلية 1962، حيث التصرف في هذه الأملاك الشاغرة يعتبر باطل بأثر رجعي، سواء تعلق الأمر بالبيع أو الإيجار أو الوكالة، والتي كان يقوم بها بعض المعمرين في الخارج لتسيير أملاكهم في الداخل عن طريق تفادي حالة الشغور، أي يمنع وبشكل عام كل أنواع التصرفات[3].

لقد منح المشرع من خلال نص المادة الثانية من المرسوم 03/62 مدة 15 يوما لصالح المتصرفين والمتصرف لهم، تحسب هذه المدة ابتداء من تاريخ صدور المرسوم كمهلة لإعلان تصرفاتهم لدى البلدية التي يقع الملك الشاغر في إقليمها الترابي، بعد ذلك يحول إلى الوالي لأنه الوحيد الذي يملك صلاحية قبول هذا الإعلام أو إلغائه[4].

---

1–المرسوم 561/62 المؤرخ في 21 سبتمبر 1962,الجريدة الرسمية، عدد18، لسنة 1962، المؤرخة في 23–09–1992.

2– المرسوم رقم 03/62 المتعلق بتنظيم المعاملات الخاصة بالأموال المنقولة والعقارية, الجريدة الرسمية، عدد 01، سنة 1962، المؤرخة في 26–10–1962.

3– نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 123.

4 –Article 2- Tous les actes de Vente visés a l’article les intervenus depuis le le juillet 1962 doivent étre déclarés a la mairie du lieu ou est ou est situé le bien dans les quinze au journal officiel….

## المطلب الثاني: مرحلة الدمج ضمن أملاك الدولة

بعد حصر وإحصاء الأملاك الشاغرة وكذلك منع التصرف فيها، المشرع رأى أن كل ذلك لم يكن كافي من أجل ذلك تم دمج الأملاك الشاغرة ضمن أملاك الدولة، وذلك بموجب نص قانوني وكان له العديد من الآثار القانونية التي سوف نتطرق لها من خلال هذا المطلب.

### الفرع الأول: الأساس القانوني للدمج

لقد نص المشرع الجزائري صراحة على دمج الممتلكات الشاغرة ضمن أملاك الدولة سنة 1966 بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة[1]. وذلك من خلال المادة الأولى من الأمر 102/66 والتي جاءت كالتالي: «تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى الدولة»، ونفس الأمر ألغى كل الأحكام المخالفة له من خلال نص المادة الثالثة منه[2].

### الفرع الثاني: الآثار المترتبة على دمج الممتلكات الشاغرة ضمن أملاك الدولة

كان لتغير الطبيعة القانونية للأملاك الشاغرة من خلال دمجها ضمن أملاك الدولة العديد من الآثار القانونية، بالأخص ما يتعلق بالتسيير والتنازل على هذه الممتلكات.

#### أولا: تسيير الأملاك الشاغرة

لقد أوكلت مهمة تسيير الأملاك الشاغرة منها المحلات السكنية والمهنية، التجارية والحرفية إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، وذلك من خلال آلية الإيجار، لأنه قد أبرمت هذه الهيئة المسيرة عقود إيجار مع الشاغلين، فقد صدر سنة 1963 قرار

1- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 36،سنة 1966، المؤرخة في 06-05-1966.

2- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 130.

عن وزارة العدل حدد من خلاله التعويض مقابل الشغل، حيث اعتبر كأنه إيجار، وعلى هذا الأساس وطبقا للقوانين التي تدير دواوين الترقية والتسيير العقاري قد أبرمت معهم عقود إيجار.

**ثانيا: التنازل عن الأملاك الشاغرة**

بعد دمج الأملاك الشاغرة ضمن أملاك الدولة سنة 1966، أصبح من الممكن التنازل عن هذه الأملاك إلى فائدة الخواص مثلها كمثل الأملاك الوطنية الخاصة، وذلك تطبيقا للقانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو التجاري أو المهني[1]، حيث يمكن للأشخاص الراغبين في التنازل لهم عن الممتلكات الشاغرة تقديم ترشيحاتهم، لكن يجب أن تتوفر فيهم الشروط التي وضعها المشرع الجزائري، المتمثلة في النقاط التالية:

- أن يكون المترشح جزائري الجنسية.
- أن يقدم سند يثبت الشغل، مثل عقد الإيجار أو التسخيرة.
- أن يكون ملتزم بدفع الإيجار.

بالإضافة إلى هذه الشروط الثلاثة التي تعد كافية لاكتساب العقار والتي نصت عليها المادة 05 من القانون 01/81.

1- قانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو الحرفي أو التجاري أو المهني، الجريدة الرسمية، عدد06، 1981، المؤرخ في 09-02-1981.

لقد نصت المادة 06 من نفس القانون 01/81 على شرط آخر أنه يجب أن يثبت المقيم بالأمكنة بأنه يمارس نشاطه في الملك الشاغر في حالة تعلق الأمر بالمحلات ذات الطابع التجاري أو المهني أو الحرفي[1].

أما بالنسبة لكيفية التنازل عن الأملاك الشاغرة فيتم من خلال عقد تحرره مديرية أملاك الدولة، ويتم شهره على مستوى المحافظة العقارية.

1- انظر: المادة 06 من القانون 01-81، المؤرخ في 07-02-1981 , سابق الذكر.

## المبحث الثاني: منازعات أملاك المعمرين الشاغرة

بعد إدماج الأملاك الشاغرة، ضمن أملاك الدولة، وكذلك التنازل عنها لفائدة الأفراد للاستفادة منها من أجل تحسين الوضع الاقتصادي للدولة، مع أن كل هذه الإجراءات قد تمت بشكل شرعي ووفق نصوص قانونية تحدد شروط للتنازل، إلا أن كل هذا لم يمنع أنه في بعض الأحيان يعود أشخاص من المعمرين ا, ورثتهم للمطالبة بممتلكاتهم العقارية سواء كانت مساكن أو مزارع ويردون استرجاعها مما جعل هناك إشكالات أو منازعات بهذا الخصوص وسوف نتناول في هذا المبحث هذه المنازعات المترتبة على عودة المعمرين والمطالبة بممتلكاتهم[1].

### المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بحالات الشغور القانوني

الشغور القانوني يقصد به ما تم وفق قرارات وقوانين صادرة من الجهات المختصة بذلك، لكن رغم ذلك هناك حالات تم الطعن فيها أمام القضاء.

#### الفرع الأول: الطعن في حجية قرارات الشغور:

لقد اعتمد المعمرين في حالات الطعن أمام القضاء على غياب عنصر الشهر، لكن المشرع الجزائري استدرك هذا الأمر في ما بعد.

**أولا: قرارات الشغور غير المشهرة:**

قرارات الشغور التي يصدرها الوالي وفق الشروط المنصوص عليها، أو القرارات الصادرة تطبيقا للأمر 102/66، حسب هذه القرارات فإن المشرع الجزائري لم ينص على أن الإشهار لدى المحافظة، شرط سريان قرارات الشغور، بل يكفي صدورها وفق الإجراءات المنصوص عليها قانونا من طرف الجهات الإدارية المختصة. وهذا الأمر

1- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 132.

الذي دفع ببعض المعمرين أو ورثتهم إلى استغلال الثغرة القانونية والتي هي عدم شهر القرارات، عن طريق اللجوء إلى القضاء والمطالبة بأملاكهم التي لم تشهر قرارات شغورها.

**ثانيا: تطهير الوضعية القانونية للأملاك الشاغرة**

لقد استدرك المشرع الجزائري الوضع واعتمد في ذلك إلى إصدار قانون المالية سنة 2010، ضمن المادة 42 منه والتي جاء نصها كما يلي: «تطهر مجموعة الوثائق الممسوكة على مستوى المحافظات العقارية من التأشيرات التي فقدت حداثتها نتيجة أيلولة ملكية بعض الأملاك العقارية للدولة تبعا لتدابير تأميم أو تحويل للدولة أو تخلي بعض الملاك عن عقاراتهم» ذهبت هذه المادة إلى توجيه المحافظين العقاريين إلى ضرورة تطهير وتصفية الوضعية القانونية للأملاك الشاغرة لكن باعتبارها إحدى أصناف أملاك الدولة، وذلك بعد تأميم هذه الأملاك وأصبحت ملك للدولة يجب تعديل الوثائق الخاصة بها وتصبح رسميا باسم الدولة[1].

**الفرع الثاني: حالة إلغاء الشعور بموجب قرار قضائي**

وفق قانون 01/81 الذي تم التنازل وفقه للجزائريين على الأملاك الشاغرة بعد إعلان شغورها، وكما ذكرنا سابقا أنه في بعض الأحيان يلجأ المعمرين أو ورثتهم للقضاء للمطالبة بممتلكاتهم عن طريق الغاء قرار المتضمن الشغور، وهذا قد يحدث في حالة أن يثبت أنه لم يغادر الأراضي الجزائرية، أو في حالة المغادرة يكون لديه مبررات شرعية وهناك احتمالين:

1- المادة 42 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30-12-2009، يتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 2009، المؤرخة في 31-12-2009.

أولا: الاحتمال الأول في حالة أملاك المعمرين الشاغرة الممنوحة للجزائريين[1]:

فيما يخص الأملاك الشاغرة الممنوحة للجزائريين، عندعودة المعمرين للمطالبة بممتلكاتهم، فإن المشرع الجزائري في هذه الحالة أوجد حلا، وذلك من خلال المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 لمتعلق بالنشاط العقاري والتي جاء نصها كالتالي: "العقود الإدارية لمنح الأملاك الشاغرة سابقا أو تأجيرها أو بيعها، المحررة طبقا للتشريع الذي كان يطبق عليها، لا تبطل بسبب إلغاء العقود والقرارات التي كانت أصل تصنيف هذه الأملاك كأملاك شاغرة"، وفي هذه الحالة فإن على الشخص المستفيد من التنازل وفق قانون 01/81 على الملك الشاغر أن يحتفظ بملكيته، والتي تم بشأنها إلغاء قرار الشغور بموجب القضاء على أن يتم تعويض المالك السابق للملك الشاغر الذي صدر لصالحه القرار القضائي بإلغاء الشغور تعويض حقيقا ومناسبا لقيمة هذا الملك[2].

**ثانيا: الاحتمال الثاني: في حالة أملاك المعمرين الشاغرة غير ممنوحة:**

لقد تم إلغاء المرسوم التشريعي 03/93 سنة 2011 بموجب القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أنه تم الاحتفاظ بالمادة 27 من المرسوم 03-93[(3)]، التي تم ذكرها سابق، كما أن المادة 42 من قانون المالية لسنة 2010 يؤكد على نفس الطرح، الأمر الذي أغلق الباب أمام أي إمكانية لاسترجاع هذه الأملاك سواء كانت ممنوحة للجزائريين أو غير ممنوحة لأنه تم دمجها جميعا ضمن أملاك الدولة، وخاصة في خالة منح هذه الأملاك شاغلين لأنها تتم بموجب قرارات مشهرة من الجهات المختصة ووفق إجراءات قانونية مسطرة، أي أن الثغرة القانونية التي استغلوها المعمرين من أجل

1- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 131.

2- المرجع نفسه، ص 136.

3- المادة 27 من المرسوم رقم 03-93، المؤرخ في 01مارس 1993,المتعلق بالنشاط العقاري , الجريدة الرسمية، عدد 14 المؤرخة في 03-03-1963.

المطالبة بممتلكاتهم وهي عدم الشهر غير موجودة هنا لأن كل قرارات المنح تكون مشهرة على مستوى المحافظة العقارية.

## المطلب الثاني: منازعات العقود المبرمة بخصوص أملاك المعمرين الشاغرة

لقد كان المعمرين منذ الاستقلال الى مرحلة متأخرة يقومون بإبرام العديد من العقود التي محلها الأملاك الشاغرة بينهم وبين المواطنين الجزائريين، سواء عبر البحار، أو داخل الجزائر لكن كان للقضاء الجزائري رأيا بخصوص هذه العقود.

### الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بحالات الشغور القانوني

لقد كان المعمرون يلجؤون إلى إبرام العقود التي محلها الأملاك الشاغرة لصالح الجزائريين، لكي يتفادوا حالات الشغور، سواء تم إبرام هذه العقود داخل الجزائر أو خارجها، أو تمت في بعقد رسمي أو ضمن عقد عرفي، يمكننا تحديد أنواع من هذه العقود منها الوصايا والوعد بالبيع.

#### أولا: موقف القضاء من العقود المبرمة خلافا لأحكام المرسوم 03/62

لقد منع المشرع الجزائري من خلال المرسوم03/62 جميع التصرفات التي أبرمت بشأن الأملاك الشاغرة بأثر رجعي من بداية جويلية 1962، مع إعطاء الفرصة للمتعاقدين لإعلان تصرفاتهم في خلال 15يوم من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي في الجريدة الرسمية، ويكون إعلان التصرف أمام البلدية التي يقع الملك الشاغر المتصرف فيه ضمن دائرة اختصاصها، وقد كانت هذه القاعدة الأساسية التي أسس على أثرها القضاء الجزائري قراراته، ولقد تعددت هذه القرارات وتنوعت بين الحكم بصحتها أو بطلانها حسب الحالة[1] حيث يمكننا ذكر أمثلة عن هذه القرارات:

1- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 138.

هناك الكثير من القرارات التي أقرت فيها الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بصحة العقد المبرم على العقار الشاغر منها القرار رقم 121879[1]. الصادر عن المحكمة العليا الذي أقر بصحة العقد المبرم معتمدا في ذلك على حجة مفادها أن البلدية المختصة لم تقم بإجراءات تبطل المعاملة العقارية على الملك الشاغر في الآجال التي نص عليها المرسوم 03/62.

وقد جاء القرار الإداري رقم 42024[2]، للاعتراف بحق المستخدمين على الأملاك الشاغرة التي لم يصدر الوالي المختص قرار بشغورها وفقا للمرسوم 03/62، حيث تسجل لدى الحفظ العقاري كأملاك خاصة ، وتبقى لمستحقيها دون منازع، على أساس عدم صدور قرار إداري يثبت الشغور، وهذا يدل على أنها معفاة من أي إجراء يتعلق بالتصريح بالشغور[3].

**ثانيا: الوصايا والوعود بالبيع:**

الوصايا والوعود بالبيع غير خاضعة للشهر، إلا أنه صدرت قرارات بشغور الأملاك التي كانت محلا لمثل هذه العقود من طرف الجهة الإدارية المختصة ووفق السبل القانونية، مع ذلك يعود المعمرين يطالبون بممتلكاتهم وكذلك المتصرف لهم من الجزائريين، إلا أن هذه العقود لا تقيد بها كسندات متينة للملكية العقارية لا من الناحية القانونية أو القضائية، وبالتالي لا يمكن لهؤلاء المطالبين إلغاء حالة الشغور باعتمادهم على هذه العقود.

1- القرار رقم 121879 الصادر عن المحكمة العليا، المؤرخ في 31-03-1994، نشرة القضاة، عدد 50، 1997.

2- قرار رقم 42024 المؤرخ في 15-03-1986، المجلة القضائية، العدد 04، 1990.

3- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 140.

## الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بحالات الشغور الفعلي

هناك حالتين للشغور الفعلي للملك الشاغر وهي:

### أولا: حالة عدم صدور قرار بالشغور من الجهات الإدارية المختصة

الوضعية الأكثر تعقيدا هي الحالة التي تم فيها إبرام وعود بالبيع ووصايا من طرف المعمرين المالكين لصالح بعض الأفراد الجزائريين، وبالمقابل بقي هؤلاء شاغلين لهذه العقارات دون أن يصدر بشأنها قرارات الشغور من الجهات الإدارية المختصة، وبالتالي يكون هؤلاء الشاغلين حسني النية لأملاك تابعة للدولة، على أساس أن الممتلكات الشاغرة هي ممتلكات تابعة للدولة وفق الأمر 102/66.

الحل في هذه الحالة، وحتى يحول الشاغل العقار الشاغر شغورا فعليا إلى ذمته المالية أي إلى ملكيته أن يلجأ إلى القضاء لإتمام إجراءات البيع في حالة الوعد البيع، أو إلى تنفيذ الوصية في حالة تضمن الاتفاق وصية من المعمر لمصلحة الفرد الجزائري المستفيد، وغالبا ما يكون المالك الواعد أو الموصي قد توفي، الأمر الذي يستدعي البحث عن ورثته، لضرورة النزاع القضائي، وفي كلا الحالتين لابد للقضاء من إدخال مديرية أملاك الدولة في النزاع حتى تتحقق من حالة الشغور[1].

### ثانيا: استظهار عقود معترف بها قانونا خلال العمليات المسحية

ظهرت وضعيات خالة بالنسبة لهذا النوع من الممتلكات أثناء إجراء المسح العام، وذلك قبل سنة 2010 تاريخ صدور قانون المالية لسنة 2010، حيث يوجد بعض الشاغلين للأملاك الشاغرة بموجب وصايا أو وعود بالبيع، ,اثناء إجراءات التحقيقات

1- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 142.

الميدانية أو خلال الاعتراضات عن نتائج المسح[1]، يقدمون سندات تثبت أنه الملك في حالة شغور تدمجها مباشرة ضمن أملاك الدولة تجري تحقيقاتها، وإذا ثبت أنه الملك في حالة شغور تدمجها مباشرة ضمن أملاك الدولة، ويعتبر في هذه الحالة هؤلاء الشاغلين بمثابة الحائزين حسني النية، ويمكن لهم بذلك الاستفادة من إجراءات التنازل عن الأملاك الشاغرة المحوزة من طرفهم بصفتهم مقيمين في الأمكنة، وذلك إعمالا بمبادئ الشرعية التي تقتضي الحفاظ على حقوقهم في هذه الأمكنة التي شغلوها سنوات طويلة.

**المطلب الثالث: الاختصاص القضائي في منازعات الأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين**

لقد أثر على مسألة الاختصاص بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين، سواء تعلق الأمر دعاوى إبطال قرارات الشغور أو بشأن التنازل عن الأملاك الشاغرة للمستفيدين العديد من الأحكام القانونية المستمدة من القوانين المنظمة لهذا النوع من الأملاك وكذلك قانون الإجراءات المدنية وما طرأ عليه من تعديلات[2].

**الفرع الأول: الاختصاص طبقا للمرسوم 88/63**

نصت المادة 07 من المرسوم رقم 88/63 على الآتي:

L'article 07 du décret n°63-88: « Dans les deux mois suivant la publication au journal officiel de l'arrêté de vacance, le chef d'entreprise pourra contester la validité ou le bien fondé de la décision de vacance en assignant l'Etat algérien en la personne du préfet ayant pris la décision, par devant le juge des référés dans le ressort duquel se trouve la préfecture. L'arrêté de vacance devient définitif lorsque le délai de recours est expiré sans contestation ou lorsque les contestations ont été rejetées. ».

ترجمة :« خلال الشهرين التاليين لنشر قرار الشغور في الجريدة الرسمية، يمكن لمدير المؤسسة الطعن في مدى صحة أو شرعية قرار الشغور ضد الدولة ممثلة في شخص عامل العمالة المتخذ للقرار أمام القاضي الاستعجالي في إقليم العمالة محل النزاع، يصبح

1- تبنى المشرع الجزائري المسح العقاري سنة 1975 بموجب الأمر 75—74 المؤرخ في 12-12-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، سنة 1975.

2- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 144.

قرار الشغور نهائيا عندما تنتهي هذه المدة بدون تقديم شكوى أو عندما ترفض الشكاوى » .

لقد مكّنت هذه المادة القاضي العدلي الاستعجالي ،من الفصل في شرعية قرارات إدارية، حيث يقضي في الموضوع وفي التدبير، إن هذا الحل نتاج سوء فهم لمعنى الاستعجال، لأن محرري هذه المادة اعتبروا أن أي مساس بالملكية يتطلب قرار سريع، غير أن العلم بمدى شرعية القرار الإداري يتطلب عناصر تقديرية وأجلا أوسع، وكلا هاته القدرات غير متوفرة لدى القاضي الاستعجالي، كما أن الإدارة يمكن لها أن تقوم في نفس الوقت بمجموعة من الإجراءات، كطرد الشاغل غير الشرعي أو الاستيلاء على الملك الشاغر وفقا للنصوص الصادرة سنة 1962[1].

كل ذلك يضيق من حدود الطعن ضد قرارات الشغور، والتي تبقى متاحة في حالة التعدي، متى اتبعت الإدارة إجراءات تتسم بلا شرعية صارخة، ويتضح من خلال هذا الطرح أنه مؤسس على مرجعية المنازعة الإدارية بالمفهوم الفرنسي، لأن البت في شرعية القرار من اختصاص القاضي الإداري، إلا في حالة التعدي يختص القاضي العدلي في الشق المتعلق بالمساس بالملكية أو الحقوق والحريات، وهذا تفسير منطقي وفقا لمبدأ الفصل بين الهيئات الإدارية والقضائية، في حين أن هذا التوجه لم يلق ترحيبا في تلك المرحلة قبل أن يكون خيارا سياسيا، فالمرسوم رقم 88/63 صدر قبل دستور 1963المؤرخ في 10 سبتمبر 1963 ، الذي لم يتضمن في الباب المتعلق بالعدالة المواد 60- 61 – 62، أي تخصيص لقضاء متميز للإدارة، كما خاطب القاضي بصفة عامة.

**الفرع الثاني: الاختصاص بعد قانون الإجراءات المدنية**

في خضم التغيرات الحاصلة عل المؤسسة القضائية على الأقل من الناحية الشكلية، مع النظام القضائي الفرنسي المطبق في الجزائر قبل الاستقلال، أصبح من الضروري أن يصاحبه تغير جوهري لمعيار الاختصاص النوعي في المادة الإدارية، نتيجة عدة

1- مبارك مباركي، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي، السنة الجامعية 2011/2010، ص 13.

اعتبارات دستورية، اجتماعية أو ثقافية، فلا دستور 1963 اعتنق مبدأ الفصل بين السلطات، كما أُسلف بصدد دراسة المادة 62 منه، ولا البنى الاجتماعية للجزائريين تتوافق مع المجتمع الفرنسي، فالوضع الاجتماعي قبيل الاستقلال يمكن أن يلاحظ فيه النقص الفادح في الإطارات، أغلبية الجزائريين لم يلتحقوا بالمدارس وإن التحقوا غادروها في سن مبكرة، ولا توجه السلطة السياسية = الاشتراكي –القائم على الشرعية الثورية يتشابه مع الايدولوجيا الليبرالية –الفرنسية [الديمقراطية–اللامركزية الإدارية، الفصل بين السلطات] ولا الثقافة الإسلامية للمجتمع الجزائري تلتقي مع طبيعة المجتمع الغربي في فرنسا[1].

من المعروف في المنطق أنه لا يمكن الجمع بين الشيء ونقيضه، فإما أن تبقى التشريعات اللاحقة غير متوافقة من حيث موضوعها مع التشريعات الفرنسية المطبقة في الجزائر، وإما – صدور القانون رقم 157/62 أُفرغ من محتواه قبل إلغائه رسميا سنة 1973، وهذا الاحتمال الأخير هو – أن القانون رقم 157/62 الأقرب إلى الصواب، والذي يستنتج من خلال إلقاء الضوء على إحدى المواضيع التي اختلفت فيها رؤى المشرع الجزائري في بداية السنوات الأولى للاستقلال عن الرؤى السابقة، أقصد بذلك معيار الاختصاص النوعي في المادة الإدارية وتحديدا في منازعة الأملاك الشاغرة بعد صدور قانون الإجراءات المدنية، والذي اصطلح عليه فقها المعيار العضوي .

**أولا: مدى تأثير الصياغة الأولى للمادة 07 على منازعة الأملاك الشاغرة**

تنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الصادر بالأمر رقم08/66 جوان 1966على الآتي:

1- مبارك مباركي، المرجع السابق، ص 16.

" كما تختص بالحكم ابتدائيا في جميع القضايا التي تكون الدولة أو إحدى العمالات أو إحدى البلديات أو إحدى المؤسسات العامة ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، ويكون حكمها قابلا للطعن أمام المجلس الأعلى ويستثنى من ذلك:

- مخالفات الطرق الخاضعة للقانون العام والمرفوعة أمام المحكمة.
- وطلبات البطلان وترفع مباشرة أمام المجلس الأعلى."

جاءت هذه المادة في الكتاب الأول – الاختصاص –الباب الأول –الاختصاص النوعي –القسم الثاني –الاختصاص النوعي للمجالس القضائية.

يتبين من خلال ملاحظة أولية أن النص المذكور يكرس المعيار العضوي، فكلما كانت الدولة أو إحدى البلديات أو العمالات أو المؤسسات العامة ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع يختص به المجلس القضائي باستثناء مخالفات الطرق وترفع أمام المحاكم أو طعون الإلغاء وترفع أمام المجلس الأعلى، غير أن هذا الابتكار لمعيار اختصاص نوعي في المادة الإدارية لا يخلو من صعوبة في فهمه.[1]

ولأنه لا يمكن فصله عن بقية النصوص" المواد 474 ، 475، 476، من قانون الإجراءات المدنية والمادة 24 من القانون رقم 218/63 المتضمن إنشاء المجلس الأعلى فالإصلاح المعتمد من السلطة لم يأخذ بمبدأ الفصل بين السلطات، غير أن زوال المحاكم الإدارية لم يلقى نفس الدرجة من الإصلاح، فالمادة 474 من قانون الإجراءات المدنية نصت على الآتي":تبقى سارية مؤقتا الأوضاع المتعلقة بقضايا المنازعات الإدارية، وحوادث العمل إيجارات الأماكن المعدة للسكن والمهنة والتجارة وكذلك قضايا المنازعات بين أرباب العمل والعمال ".

1- مبارك مباركي، المرجع السابق، ص 17.

**ثانيا: التعديلات المتعاقبة للمادة 07 على منازعات الأملاك الشاغرة**

منازعات التصريح بالشغور أو معاينة الشغور، تبقى من اختصاص المجالس القضائية الباتة في المادة الإدارية أو الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، لأنه لم يفصل بعد في شغورها.

**أولا: اختصاص القاضي الإداري**

إن القاعدة العامة لاختصاص قاضي المادة الإدارية، تبقى محددة وفقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية فيما يتعلق بدراسة المنازعة الناتجة عن القانون رقم 01/81 حيث تضمنت الاستثناء الآتي:

"... **القضايا التالية لاختصاص المحكمة المنعقدة في مقر المجلس القضائي – المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة بمقتضى اللأمرين رقم102/66 ورقم 653/68 والناشئة عن العلاقات القائمة بين الدولة وبين الشاغلين لتلك الأملاك الذين خصصت لهم**".

بينما نصت المادة 02 من القانون رقم 01/81 للمترشح لاكتساب هذا النوع من الأملاك أن يطعن في قرار لجنة الدائرة أمام اللجنة الولائية في ظرف شهرين من تاريخ التبليغ، وفي حالة عدم إنصافه، أو فوات الأجل يرفع طعنا نزاعيا إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام.

إن عبارة الهيئات القضائية التابعة للقانون العام ، فسرها جانب من الفقه على أنها تعني ولاية المحاكم على النزاع المثار، غير أنه بالاستناد إلى أحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية، يلاحظ أنها لم تحدد القانون الواجب التطبيق وإنما كرست اختصاص القاضي البات في المادة الإدارية بغض النظر عن القانون المطبق، هذا من جانب ومن جانب آخر بالمقارنة مع أبجديات القانون الإداري فإن ما يصدر من اللجان الولائية قرارات إدارية بامتياز، حيث أن اللجنة الولائية يترأسها الوالي وأغلبية أعضائها ممثلي

الإدارة، مثل المدير المكلف بالتعمير، ومدير التخطيط ومدير أملاك الدولة، وتصدر قرارات مسببة صادرة هيعن جهة مختصة، يمكن الطعن فيها أمام القضاء[1] .

والعديد من القرارات القضائية أكدت اختصاص قاضي المادة الإدارية بالنظر في طعون الإلغاء على قرارات اللجان الولائية، وتأكيدا على ذلك يمكن أن تكون الإدارة مدعية في النزاع، كأن يطلب الوالي إلغاء قرار لجنة الدائرة أمام القضاء، حيث يوضح قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، ومثال على ذلك ما حدث في قضية ب م ضد/والي ولاية سكيكدة، حيث أن الوالي أبطل قرار لجنة الدائرة بشأن عدم الاستفادة من شراء ملك شاغر عن طريق رفع دعوى أمام الغرفة الإدارية بمجلس قضاء قسنطينة، وقضت المحكمة العليا بتأييد القرار المستأنف الحكم على المستأنف بالمصاريف[2]."

1- مبارك مباركي، المرجع السابق، ص 36.

2- القرار رقم 137821 المؤرخ 13 أفريل 1997 المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1997.

**خلاصة الفصل الثاني:**

وفي الأخير يمكن القول أن موضوع الأملاك الشاغرة قديما كان شائكا وبالأخص أملاك المعمرين إلا أن تدخل المشرع الجزائري وقام بحماية هذه الأملاك واتخاذ إجراءات تؤول بها هذه الأملاك للدولة، وأصبحت بذلك تسمى أملاك الدولة.

وظهر بعد ذلك قانون التنازل عن هذه الأملاك إلى الخواص خاصة وأنها تعود بالفائدة على الشعب بصفة خاصة وعلى الدولة بصفة عامة، حيث أن استغلالها يساهم في تطوير الاقتصاد الوطني.

أما فيما يخص المنازعات فإن المشرع الجزائري وكذلك القضاء قد تصدوا للمعمرين الذين عادوا للمطالبة بممتلكاتهم التي تنازلت عنها الدولة لفائدة الأشخاص، وفي حالة إثبات حقوقهم أمام القضاء فإنهم يحصلون على تعويض يوازي ثمن الملك الحقيقي سواء كان سكنا، أو محلا تجاريا أو مهنيا أو أرضا زراعية... الخ.

# خاتمـــــة

## خاتمة:

الأملاك الشاغرة هي تلك الأملاك التي تطرق إليها المشرع الجزائري ضمن المادة 773 من القانون المدني، حيث تنص على أنه «تعتبر ملكا للدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم.

أما بخصوص الأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين فقد تكفلت الحكومة الجزائرية المؤقتة بملفها بعد الاستقلال مباشرة، وذلك بالحماية من خلال الإحصاء والحصر والتسيير والمنع من التصرف، ثم تم دمجها ضمن أملاك الدولة، لتأتي بعدها مرحلة تسييرها وفق أطر قانونية وإتاحة إمكانية التنازل عنها لفائدة شاغليها.

وبالرغم من الجهود المبذولة بخصوص ملف أملاك المعمرين الشاغرة، إلا أنها أثارت العديد من الإشكالات والمنازعات القضائية، وقد كان للمشرع الجزائري موقفه الخاص الذي تباين كثيرا حسب ما تقتضيه الأحكام القوانين الموجودة ضمن فترات زمنية متتالية، وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى العديد من النتائج وهي:

- الحكومة الجزائرية كان لها دور كبير في تنظيم هذه الأملاك الشاغرة بعد الاستقلال من خلال حمايتها، وبعد ذلك دمجها ضمن الأملاك المتنازل عنها لشاغليها فيما بعد، كل هذا يحتسب لها، لأنها تكفلت بهذا الملف ونظمته تنظيما جيدا.
- استبعاد إمكانية استرجاع المعمرين لممتلكاتهم، وذلك بصدور قانون المالية لسنة 2010، وذلك للحفاظ على الحقوق المكتسبة واستقرار المعاملات.
- سعي المشرع الجزائري إلى التقليل من المنازعات من أجل تخفيف عبء التحقيق والاجتهاد القضائي، وذلك عندما أمر المحافظين العقاريين بتطهير الأملاك الشاغرة وإتمام شهر قرارات الشغور.

## خاتمة:

- تكريس القانون والقضاء الجزائري لمبدأ الشرعية من خلال الاعتداد بالشغور الفعلي للأملاك الشاغرة، وهو الأمر الذي يؤدي إلى الحفاظ على حقوق الشاغلين لهذا النوع من الأملاك.

**التوصيات والمقترحات:**

أولا: ــ تدعيم اعتبار أملاك المعمرين الشاغرة في حكم الأموال الشاغرة التي تم تصفيتها، وتحويل طبيعتها، والتصرف فيها من قبل الدولة بشكل نهائي وذلك بنصوص آمرة وواضحة.

ثانيا: ــ النص بشكل واضح على منع القضاة من النظر في أي دعوى تخص مجال الأموال الشاغرة للمعمرين بحجة أنها قد تم دمجها جميعا ضمن أملاك الدولة بشكل نهائي، وقد تم التصرف فيها من الدولة انطلاقا من هذه الوضعية.

ثالثا: ــ تشجيع البحث في مجال الأموال الشاغرة للمعمرين، وإظهار أهميته في حمايتها من محاولات التحايل وكل أشكال إعادة الاستحواذ عليها من جديد من المعمرين واتباعهم.

# قائمة المصادر والمراجع

## أولا: النصوص الرسمية

### أ- القوانين:

1- قانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو الحرفي أو التجاري أو المهني، الجريدة الرسمية، عدد06، 1981، المؤرخ في 09-02-1981.

2- القانون 84-16 المؤرخ في 30-06-1984 على أن الأملاك المتخصصة من بين ما تتضمنه الممتلكات التي تلقتها الدولة أو تؤول إليها عن طريق الهيئة والهدايا والتركات الشاغرة والممتلكات التي لا صاحب لها.

3- القانون 30/90 المؤرخ في 01-12-1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، منشور بالجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 02-12-1990، عدد52.

4- القانون 07/12 المؤرخ في 21-02-2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 12 لسنة 2012 بتاريخ 29-02-2012.

### ب- الأوامر:

1- الأمر 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 36 بتاريخ 06-05-1966.

2- الأمر 74-63 المؤرخ في 10-06-1974، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، السنة 1974 بتاريخ 18-06-1974.

3- الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 26-09-1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78.

4- الأمر 75—74 المؤرخ في 12-12-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، سنة 1975.

5- الأمر 76-93 المؤرخ في 23-10-1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 12، سنة 1976 بتاريخ 09-02-1976.

6- الأمر-30 المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن لقانون الأملاك الوطنية، منشور بالجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1990/12/02، عدد52.

7- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962، الجريدة الرسمية، عدد12، 1992لسنة، الصادرة بتاريخ: 07-09-1992.

8- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 36،سنة 1966، المؤرخة في 06-05-1966.

**ج- المراسيم:**

1- المرسوم رقم 03/62 المتعلق بتنظيم المعاملات الخاصة بالأموال المنقولة والعقارية, الجريدة الرسمية، عدد 01، سنة 1962، المؤرخة في 26-10-1962.

2- المرسوم 561/62 المؤرخ في 21 سبتمبر 1962,الجريدة الرسمية، عدد18، لسنة 1962، المؤرخة في 23-09-1992.

3- المرسوم رقم 03-93، المؤرخ في 01مارس 1993,المتعلق بالنشاط العقاري , الجريدة الرسمية، عدد 14 المؤرخة في 03-03-1963.

4- المرسوم 88/63 المؤرخ في 18-03-1963 الذي نص على أن الأملاك المنقولة والعقارية التي قد تحدث كيفية اكتسابها وتسييرها واستغلالها.

5- المرسوم 174/65 المؤرخ في 15-05-1965، مديرية عامة تابعة لوزارة البناء والسكن، تتكفل بجميع المسائل المتعلقة بالتسيير العقاري الخاص بالأملاك الشاغرة وهي موضوعة تحت وصاية وزير التعمير والإسكان.

6- المرسوم 143/76 المؤرخ في 23-10-1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع12، سنة 1976 بتاريخ 09-02-1976.

7- المرسوم 85-270 المؤرخ في 05-11-1985، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 46، لسنة 1985.

8- المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12-05-1991، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد25، سنة 1991، بتاريخ 29-05-1991.

9- المرسوم 91-454 المؤرخ في 23-12-1991,الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك.

10- المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16-12-2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد69، سنة 2012 بتاريخ 19-12-2012.

**د- المؤلفات:**

1- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، ج09، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة.

2- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج08، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1996،

3-بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.

4-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، طبعة 2002، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.

5-سعيد بوزيدي، أحكام الميراث بين الشريعة الإسلامية وقانون الأسرة الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، دون سنة نشر، دون مكان نشر،

6-عبد الحميد بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.

7-علي الشرنباصي (رمضان)، أحكام الميراث بين الشريعة والقانون، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون سنة نشر.

8-محمد فاروق عبد الحميد، دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر.

**ثانيا: المقالات**

1- نعيمة حاجي، أملاك المعمرين الشاغرة في ظل التشريع والقضاء الجزائريين، مقال منشور بمجلة آفاق للبحوث والدراسات، دورية سداسية متخصصة تصدر عن المركز الجامعي إليزي، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، مارس 2021.

**ثالثا: الأطروحات والمذكرات**

1- خليدة فتيحة، تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، الدفعة 1982، 1992.

2- بوزيدي أمينة وداوود فريال، مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر، الدفعة 16، 2005-2008.

3- مبارك مباركي، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي، السنة الجامعية 2011/2010.

4- بن حجة محمد، بلوكاريف عمر، الأملاك الخاصة التابعة للدولة، كيفيات إدارتها وتسييرها، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، دفعة 11، سنة 1991-1995.

5-سمير بوعجناق، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص: إدارة أعمال ومالية، كلية الجزائر، 2001-2002.

**رابعا: القرارات**

1- القرار رقم 121879 الصادر عن المحكمة العليا، المؤرخ في 31-03-1994، نشرة القضاة، عدد 50، 1997.

2- قرار رقم 42024 المؤرخ في 15-03-1986، المجلة القضائية، العدد 04، 1990.

3- القرار رقم 137821 المؤرخ 13 أفريل 1997 المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1997.

**خامسا: المراجع باللغة الأجنبية**

1- Djedilli zakaria, l'ébolution de la donawialité en algérie de lindépendance a la'avélement de la constitution du 23-11-1989, mémoire de fin d'éyude diplôme sipérieur en finance, Institut national des sirances, juin 1992, P 30.

2- Ahmed rahmani, les beiens publiques en droit Algérien, édition international.

Accord de cessez le feu en Algérie, 18 MARS 1962, journal officiel de la république Française. 20 mars 1962.

3- Charls Robert Ageron, les accords d'Evian(1962). Vingtième Siècle -revue d'histoire, No 35. juillet-septembre 1992.

# فهرس المحتويات

**فهرس المحتويات:**


| | |
|---|---|
| **مقدمة** | أ |
| **الفصل الأول: الأحكام المشتركة للأملاك الشاغرة** | |
| المبحث الأول: مفهوم الشغور في القوانين الجزائرية | 06 |
| المطلب الأول: مفهوم الشغور في القانون المدني الجزائري | 07 |
| الفرع الأول: الأموال التي ليست لها مالك | 07 |
| الفرع الثاني: التركات الشاغرة | 09 |
| المطلب الثاني: مفهوم الشغور في قانون الأملاك الوطنية | 11 |
| المبحث الثاني: أحكام أملاك المعمرين الشاغرة | 18 |
| المطلب الأول: إجراءات إدراج أملاك المعمرين الشاغرة ضمن أملاك الدولة وتسييرها | 18 |
| الفرع الأول: إجراءات إدراج أملاك المعمرين الشاغرة ضمن أملاك الدولة | 18 |
| الفرع الثاني: تسيير أملاك الدولة | 21 |
| المطلب الثاني: أسباب تكفل الحكومة الجزائرية بأملاك المعمرين الشاغرة | 26 |
| الفرع الأول: حالة الشغور المفاجئة | 26 |
| الفرع الثاني: ضمان استمرارية الحياة الاقتصادية | 27 |
| **الفصل الثاني: الأحكام الخاصة بالأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين** | |
| المبحث الأول: التأطير القانوني لأملاك المعمرين الشاغرة | 31 |
| المطلب الأول: مرحلة الحماية | 32 |
| الفرع الأول: الحماية من خلال الإحصاء والتسيير | 32 |
| الفرع الثاني: الحماية من خلال المنع من التصرف | 34 |
| المطلب الثاني: مرحلة الدمج ضمن أملاك الدولة | 35 |
| الفرع الأول: الأساس القانوني للدمج | 35 |
| الفرع الثاني: الآثار المترتبة على دمج الممتلكات الشاغرة ضمن أملاك الدولة | 35 |
| المبحث الثاني: منازعات أملاك المعمرين الشاغرة | 38 |
| المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بحالات الشغور القانوني | 38 |

**فهرس المحتويات:**


| | |
|---|---|
| الفرع الأول: الطعن في حجة قرارات الشغور | 38 |
| الفرع الثاني: حالة إلغاء الشغور بموجب قرار قضائي | 39 |
| المطلب الثاني: منازعات العقود المبرمة بخصوص أملاك العمرين الشاغرة | 41 |
| الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بحالات الشغور القانوني | 41 |
| الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بحالات الشغور الفعلي | 43 |
| المطلب الثالث: الاختصاص القضائي في منازعات الأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين | 44 |
| الفرع الأول: الاختصاص وفق المرسوم 88/63 | 44 |
| الفرع الثاني: الاختصاص وفق قانون الإجراءات المدنية | 45 |
| **خاتمة** | 52 |
| **قائمة المصادر والمراجع** | 55 |
| **فهرس المحتويات** | |

**ملخص المذكرة**

تكفلت الحكومة الجزائرية بملف الأملاك الشاغرة بعد الاستقلال مباشرة من خلال الحماية والإحصاء والحصر والتحفظ، ثم دمجها ضمن أملاك الدولة، ثم توفير أطر وهيئات قانونية لتسيير هذه الأملاك ثم التنازل عنها لشاغليها، مع تكفل الحكومة الجزائرية بهذا الملف وتنظيمه جيدا من كل الجوانب بالرغم من ذلك قد أثار العديد من الإشكالات والمنازعات القضائية، ولقد كان للقضاء الجزائري موقفه الخاص الذي تبين في العديد من الأحكام القضائية التي أصدرها بخصوص هذا الملف.

**Research summaray :**

The Algerian government took care of the vacant property file immediately after independence through protection, census, inventory and reservation, then merging it into state property, then providing legal frameworks and bodies to manage these properties and then assign them to their occupants, with the Algerian government taking care of this file and organizing it well from all sides. Many judicial problems and disputes, and the Algerian judiciary had its own position, which was evident in many of the judicial decisions it issued regarding this file.