جامعة العربي التبسي –تبسة–
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري بعنوان:

إدارة أملاك الدولة في التشريع الجزائري

من إعداد الطالبة:
جباري سعيدة

إشراف الأستاذ:
عزاز مراد

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
مراد عزاز	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا و مقررا
نورة منصوري	أستاذ مساعد "أ"	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021

جامعة العربي التبسي –تبسة–
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري بعنوان:

إدارة أملاك الدولة في التشريع الجزائري

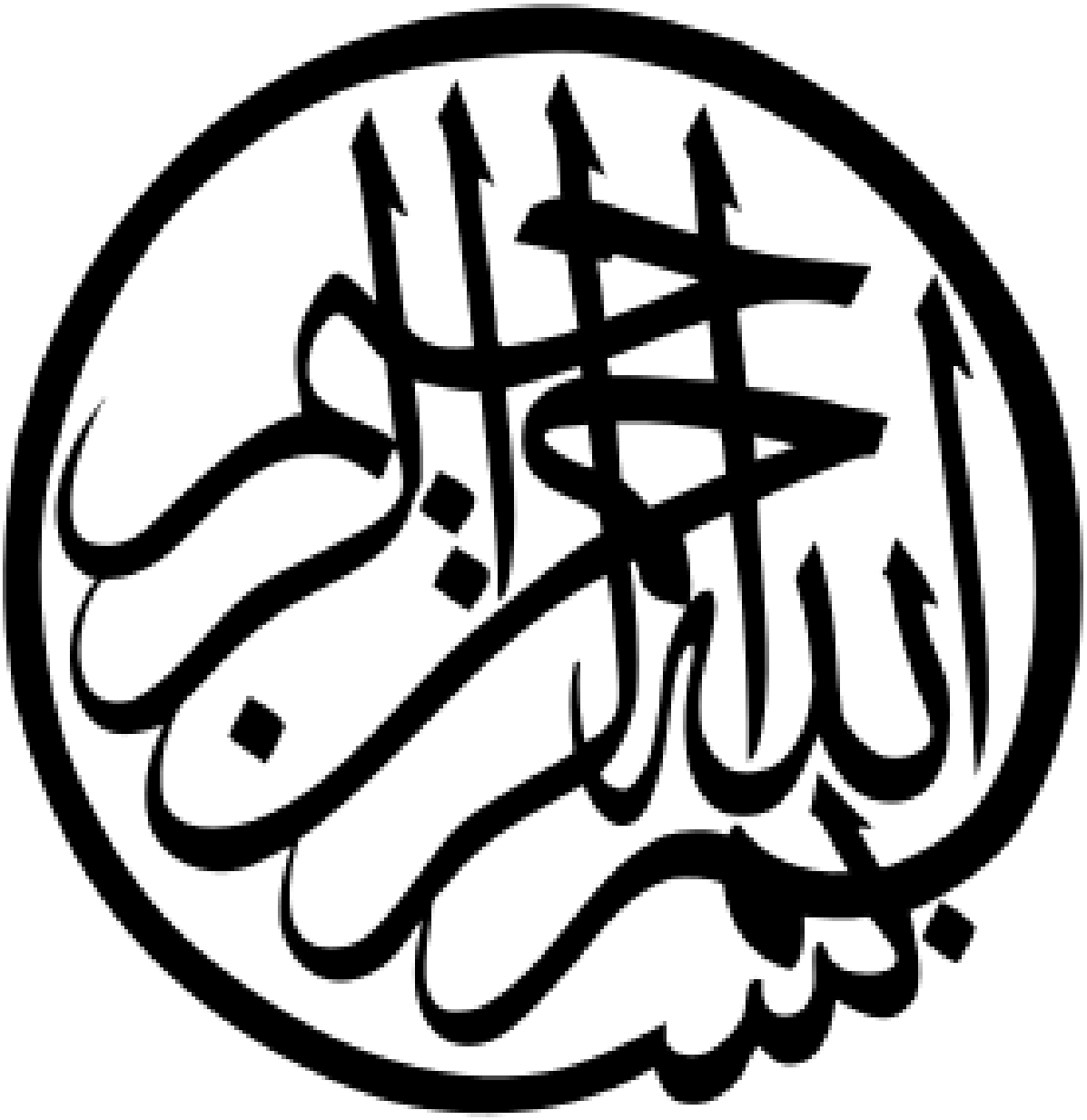
من إعداد الطالبة:
جباري سعيدة

إشراف الأستاذ:
عزاز مراد

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
مراد عزاز	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا و مقررا
نورة منصوري	أستاذ مساعد "أ"	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021



الشكر والعرفان

بعد شكر الله سبحانه وتعالى على كريم فضله وحسن توفيقه على إنجاز هذا البحث ويشرفني أن أتقدم بجزيل الشكر والتقدير للأستاذ(**عزاز مراد**) الذي أشرف على هذا البحث وعلى كل التوجيهات والتوضيحات التي أسداها لنا في كل خطوة من خطوات إنجاز هذه المذكرة.

كما لا يفوتنا أن نشكر لجنة المناقشة على تفضلها وقبولها مناقشة هذا البحث من أجل إثراء محتواها وإبداء ملاحظاتها التي ترفع من قيمة هذا البحث.

وإلى كل من ساعدنا ومد يد العون لإخراج هذا البحث إلى النور.

الإهداء

الحمد لله حمدا يليق بجلال وجهه الكريم على أن أمدني بهذه القوة لأنجز هذا البحث المتواضع الذي أهديه إلى التي كانت سببا في وجودي، إلى من أكن لها خالص حبي وتقديري إلى القلب الكبير الذي وسعني بعطفه، إلى التي تعجز قواميس الدنيا عن وصفها ... أمي الغالية حفظها الله وأطال بعمرها.

إلى من كافح في حياته من أجل سعادتي وتوفير سبل العلم والنجاح ...إلى روح والدي العزيز رحمه الله.

وإلى جميع إخوتي وأخواتي والأهل والأصدقاء، وإلى كل من يعرفني من بعيد وقريب.

المختصر	الدلالة
ج.ر.ج	الجريدة الرسمية الجزائرية
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري
ط	الطبعة
ص	الصفحة
د.ط	دون طبعة
د.س.ن	دون سنة النشر

مقدمة

تتمثل أملاك الدولة وجماعاتها الإقليمية في مجموع الأملاك العقارية والمنقولة التي تشكل ما يعرف بالدومين العام للدولة، الذي تستعمله لإدارة المرافق العامة وتحقيق النفع العام على خلاف الأملاك الخاصة التي تخضع لنظام قانوني خاص، ينظم إدارتها وحسن تسييرها بما يضمن أدائها لدورها ووظيفتها، يعبر عن مجموع هذه الأملاك بمصطلح الأملاك الوطنية التي كان يحكمها قانون 16 جوان 1851 إبان الاستعمار الفرنسي، حيث ميز هذا القانون بين الأملاك العامة وقسمها إلى ثلاث طوائف وهي :أملاك غير قابلة للملكية الخاصة، أراضي العرش، الأراضي الجافة، البحيرات المالحة "**السبخات**"، وبين أملاك الدولة التي قسمها هي الأخرى إلى طوائف، تتمثل الطائفة الأولى في مجموعة من الأملاك منها الأملاك الشاغرة دون مالك، التركات المهملة، الأشياء الضائعة، الحصون الحربية التي فقدت صفتها...الخ، أما الطائفة الثانية فقد تمثلت في أملاك البايلك وأملاك الوقف، في حين كانت الطائفة الثالثة تشمل جميع الأملاك المحجوزة، أما الطائفة الرابعة والأخيرة من أملاك الدولة تمثلت في الغابات.

وبرحيل الاستعمار الفرنسي عملت الجزائر على مواجهة الوضع المزري الذي خلفه هذا الاستدمار، فأصدرت نصوص متفرقة تشمل الأملاك الشاغرة، والأراضي الزراعية، أملاك المؤسسة الاشتراكية، وبعض الأملاك المسماة، ليعتمد بعدها المشرع الجزائري على تبني قانون الأملاك الوطنية رقم 84/16 المؤرخ في 30جوان 1984، الذي اصطبغ بالنزعة الاشتراكية المعتادة وعلى أساسه وزعت هذه الأملاك على كل من الدولة وجماعاتها المحلية، وقسمت إلى فئات حسب الوظيفة المنوطة بكل فئة وهي أملاك عمومية، أملاك اقتصادية، أملاك مستخصة، أملاك عسكرية، أملاك خارجية.

لكن هذا القانون لم يعمر طويلا وسرعان ما عصفت عليه رياح التغيير في أواخر الثمانينات، بصدور دستور الجمهورية الجزائرية سنة 1989 الذي كرس من خلاله نظام ازدواجية الأملاك الوطنية، فساير المشرع الجزائري هذا التطور الحاصل في مفهوم الأملاك الوطنية، واصدر قانون جديد رقم 30/90 المؤرخ في 1ديسمبر 1990،ذا طابع ليبيرالي حددت من خلاله جميع المبادئ والقواعد القانونية المتعلقة بالأملاك الوطنية وتسييرها ومختلف التصرفات الواردة عليها، حيث ألغى تصنيفها إلى فئات واعتمد على الازدواجية في تقسيمها إلى أملاك وطنية عامة، وأملاك وطنية خاصة موزعة على كل من الدولة والولاية والبلدية لتكون ذمتها المالية، ومصدرها الرئيسي لكسب مداخيل هامة للخزينة العامة، وهذا لا يتحقق إلا

بنجاعة وفعالية أساليب وطرق إدارتها، واتخاذ إجراءات وتدابير لحمايتها، وهذا الأخير لم يطرأ عليه أي تعديل إلا في سنة 2008 بموجب القانون رقم 08/14 المؤرخ في 29 جويلية 2008.

وعليه ارتبطت الأملاك الوطنية بجميع الظواهر القانونية المستجدة، وفي سبيل إدارتها وحمايتها خصها المشرع الجزائري بأجهزة وهيآت إدارية مركزية وأخرى جهوية تعمل على إدارتها كل حسب الوظيفة المكلفة بها، بهدف تحقيق الفعالية والنجاعة الاقتصادية.

الغاية من بحثنا في هذا الموضوع هو إبراز مزايا أملاك الدولة ودورها في النهوض بالاقتصاد الجزائري، وكذا بيان الهيئات الإدارية القائمة على إدارة أملاك الدولة وحمايتها

إن اختيار موضوع إدارة أملاك الدولة يعود لأسباب ذاتية وهي: الرغبة الحقيقية لدراسته بالإضافة إلى إثراء المكتبة القانونية ببعض المعلومات عنه.

ارتباطه بمجال تخصصي في القانون العقاري باعتباره اهم الدراسات التي تضمنها القانون العقاري إلى جانب القانون الإداري.

وأخرى موضوعية تتمثل في:

- ✓ التعمق في بعض النصوص القانونية المتشعبة التي تحكم أملاك الدولة، وفهمها وتحليلها.
- ✓ لم ينل هذا الموضوع الحظ الوافي والاهتمام الواسع من قبل الباحثين والدارسين له.

وفي إعدادنا لهذا البحث اعترضتنا بعض الدراسات السابقة، التي لها علاقة بموضوعنا إما بشق منه أو بعنصر من عناصره، وخاصة فيما يتعلق بمواضيع الأموال العامة، ومن أبرز المواضيع التي ساعدتنا ومهدت لنا الدخول لهذا الموضوع ودراسته ما عالجه الأستاذ "**صحراوي العربي**" في مذكرته بعنوان "**إدارة أملاك الدولة في الجزائر**"، وحتى لا ننسى ذكر بعض المراجع التي كانت هي الأخرى مصدر لمعلومات منها مؤلفات الأستاذ أعمر يحياوي "**الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية** "الذي سقانا من خلاله بالعديد من معلومات الجديدة، إضافة إلى كتابه الآخر بعنوان "**نظرية الأموال العامة**".

فمن خلال معالجتنا لهذا الموضوع ارتئينا لطرح الإشكالية التالية :إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في إدارة وتسيير أملاك الدولة ؟

كما هو معروف أن أي بحث لا يخلو من الصعوبات والمعيقات التي تواجه الباحث أثناء إنجاز بحثه، ومن أهم تلك الصعوبات التي واجهتني هو كثرة وتشعب النصوص القانونية التي تحمل في طياتها أحكام وقواعد تخضع لها أملاك الدولة، وكذا المراسيم ذات الصلة، مما يفرض علينا الإحاطة والدراية بكافة هذه النصوص.

أما المنهج الذي تم اتباعه في هذه الدراسة هو المنهج الوصفي لوصف وذكر جميع العناصر المتعلقة بموضوع إدارة أملاك الدولة، من حيث وصف وتحديد مكونات أملاك الدولة بالإضافة إلى وصف الهيئات الإدارية التي تعمل على إدارتها وتسييرها، وكذا اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل وتفسير بعض النصوص القانونية، وفهمها بهدف الموازنة بين الجانب النظري لهذه النصوص القانونية والجانب العملي في الواقع، وللإلمام بجميع جوانب هذا الموضوع اعتمدنا على فصلين، يتفرع كل فصل إلى مبحثين، تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لأملاك الدولة الذي تفرع إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول لمفهوم أملاك الدولة وفي المبحث الثاني الهيئات المكلفة بإدارة أملاك الدولة.

أما في الفصل الثاني فقد خصصناه لدراسة إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الذي ينقسم هو الآخر إلى مبحثين، عالجنا في المبحث الأول إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العامة، وفي المبحث الثاني إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لإدارة أملاك الدولة

إن علاقة الدولة بنظرية الأملاك التابعة لها وأهميتها، منوطة باختلاف النمط الاقتصادي لها ولاختياراتها السياسية والاجتماعية التي تتحكم في القواعد القانونية المتعلقة بتلك الأملاك ففي ظل النظام الاشتراكي كانت تعتبر الدولة الحائز الوحيد لأهم الممتلكات الاقتصادية، وهذا طبقا لقاعدة الملكية الجماعية والمبادرة الاقتصادية العمومية، على عكس النظام الليبرالي الذي اعتبر ملكية الدولة وسيلة لتسهيل ممارسة الحرية الفردية، واقتصر فيه النشاط الاقتصادي للدولة على إشباع الحاجيات العامة، حيث يعتبر انتقال الجزائر من نظام اقتصادي إلا آخر وما رافقه من إصلاحات، كدليل على العلاقة الوطيدة بين النمط الاقتصادي والقواعد القانونية التي تحكم تلك الأملاك.

وعليه من خلال هذا الفصل سوف ندرس الاطار المفاهيمي لأملاك الدولة، وذلك بتحديد مفهوم أملاك الدولة **(كمبحث أول)**، و التفصيل فيه من حيث تعريفها وتصنيفها ومكوناتها الداخلة في الذمة المالية للدولة، ثم تبيان تنظيم وهيكلة الجهاز المسؤول عن العمليات الإدارية لتسيير هذه الأموال **(كمبحث ثاني)**.

المبحث الأول: مفهوم أملاك الدولة.

سوف نتعرف في هذا المبحث على مفهوم أملاك الدولة لهذا قمنا بتقسيمه إلى ثلاث مطالب، المطلب الأول يتضمن تعريف الأملاك الوطنية أما المطلب الثاني به أهم التقسيمات لتصنيف هذه الأملاك، وأخيرا المطلب الثالث الذي يبين عناصر أملاك الدولة.

المطلب الأول: تعريف أملاك الدولة.

إن الحديث عن أملاك الدولة يقتضي التطرق إلى تعريفها من الناحية التشريعية **(فرع أول)** وتعريفها من الناحية القضائية **(فرع ثاني)** وأخيرا تعريفها من الناحية الفقهية **(فرع ثالث)**.

الفرع الأول: التعريف التشريعي.

عرف المشرع الجزائري أملاك الدولة من خلال دستور 1996 المعدل والمتمم في 2020 بموجب المادة 20 والتي تنص على ما يلي: " **الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية.**

وتشمل باطن الأرض، المناجم، المقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية و الحية، في مختلف أماكن الأملاك الوطنية البحرية، والمياه والغابات.

كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاك أخرى محددة في القانون".

كما تنص المادة 22 منه على أنه "**يحدد القانون الأملاك الوطنية.**

تتكون الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية.

تسير الأملاك الوطنية طبقا للقانون"[1].

---

[1] المادتين 20 و22 من الدستور الجزائري المؤرخ في 1 ديسمبر 1996 (ج.ر.ج) العدد 76 لسنة 1996، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أفريل 2002، متضمن تعديل الدستور، ج ر، العدد 25، لسنة 2002 معدل و متمم بموجب القانون رقم 08-19، مؤرخ في 19 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور لسنة 2008، ج ر، العدد 63، لسنة 2008 المعدل و المتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن دستور 1996، ج ر، العدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس2016 المعدل و المتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 48 جمادى الأولى عام 1442 الموافق ل30 سبتمبر سنة 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020.

كما تم تعريف أملاك الدولة في قانون الأملاك الوطنية في نص المادة 02 على أنه "**تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من :**

- **الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.**
- **الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.**
- **الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية**"[1].

كذلك في نص المادة 24 من قانون التوجيه العقاري لم يخرج المشرع الجزائري عن هذا التعريف حيث نصت على أنه "**تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، تتكون الأملاك الوطنية من:**

- **الأملاك العمومية والخاصة للدولة.**
- **الأملاك العمومية والخاصة للولاية.**
- **الأملاك العمومية والخاصة للبلدية**"[2].

كذلك تم تعريف أملاك الدولة في نص المادة 688 من القانون المدني بأنه "**تعتبر أملاك للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو مؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو تعاونية داخلة في نطاق الثورة الزراعية**"[3].

---

[1] المادة 02 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1991 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، (ج.ر.ج) العدد 52 لسنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/08 المؤرخ في 2008/05/20، (ج.ر.ج) العدد 69، للسنة 2008.

[2] المادة 24 من القانون رقم 50/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، (ج.رج) العدد49، لسنة 1990، المعدل والمتمم بأحكام الأمر 26/95، المؤرخ في 25 ديسمبر 1995، (ج.ر.ج) العدد 55 لسنة 1995.

[3] المادة 688 من الأمر 58/75، المؤرخ في 25 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: التعريف القضائي.

لم يحدد المشرع الفرنسي معيارا يمكن الاستناد إليه لتمييز الأموال العامة عن الأموال الخاصة، وقد انعكس ذلك على موقف القضاء الفرنسي اتجاه هذه المسألة، فكانت المحاكم سواء العادية أو الإدارية منها تكتفي بإبراز الصفات المتوفرة في كل الحالات.

إلا أنه منذ عام 1947 اتجه موقف القضاء الإداري الفرنسي نحو الأخذ بالتعريف الذي وضعته لجنة تنقيح القانون المدني الفرنسي، التي أوردت في مشروعها تعريف 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 أعداد خاص قد قصرت كلها أو بصفة أساسية على أغراض المرافق الخاصة.

وقد اعتمدت محكمة النقض الفرنسية هذا المعيار للمرة الأولى في حكمها الصادر في 7 تشرين الثاني 1950، إذ تبنت فيه معيار التخصيص للمنفعة العامة.[1]

وهو ما أخذ به مجلس الدولة الفرنسي حيث أضفى الصفة العامة على المال على أساس معيار التخصيص للنفع العام، فاشترط أن يكون هذا المال مطابقا لغرض المرفق، سواء بحكم طبيعته أو بمقتضى تهيئة خاصة[2]، ويظهر جليا في العديد من الأحكام التي أصدرها، فقد قضى بالحكم الصادر بتاريخ 1956/10/19، بشأن قضية **(Soc le Beten)** يعد الأرض التابعة لميناء **(Bonneuil-Sur-Marin)** من الأموال العامة بسبب إعدادها إعداد خاصا لخدمة الميناء وأقر أيضا في حكمه الصادر في 1959/05/11 بشأن قضية **(Dauphin)** بالصفة العامة لطريقة مدينة أرلز **(Arles)** لأنه مخصص لخدمة مرفق عام ذي سمة ثقافية وسياحية وأنه قد أعد إعدادا خاصا لهذا الاستعمال[3].

---

[1] نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام دار حامد للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، 2015 ص120-121.

[2] أعمر يحياوي، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص15.

[3] نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، نفس المرجع، ص121.

الفرع الثالث: التعريف الفقهي.

طرح الفقه الفرنسي عدة معايير للوصول إلى تعريف شامل لأملاك الدولة، باذلا في ذلك غاية من الجهد نحو الوصول إلى معيار يمكن الاعتماد عليه، فوجدت عدة حلول تقتصر على ثلاثة أراء أساسية وهي:

أولا/ الرأي الأول:

يذهب أصحاب هذا الرأي للقول بأن الأموال العامة هي تلك الأموال المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة فتكون بذلك غير قابلة للتملك الخاص الطرق والأنهار والبحار والجوامع والمباني الحكومية إلخ...[1]، وعموما يقوم هذا الرأي على عنصرين هما:

- عدم قابلية المال بطبيعته للتملك الخاص، وتخصيص المال لاستعمال الجمهور مباشرة.

ومن أبرز الفقهاء الذين أخذوا بهذا الرأي نجد الفقيه ديكروك **(Ducrocq)** والفقيه برتلمي **(H.Borthelemy)** إذا أرجعنا صفة العمومية للمال العام إلى طبيعة المال ذاته إلا أنهما اختلفا في تأصيل نظريتهما.

فقد اعتمد ديكروك في نظريته على نصوص التقنين المدني، وخاصة نص المادة 538 واستخلص ثلاثة عناصر وجب توافرها في المال لاعتباره مالا عاما وهي:

1. أن يكون المال بطبيعته غير قابل للملكية الخاصة، كالأنهار والطرق والميادين العامة.
2. أن يكون قد خصص لاستعمال الجمهور مباشرة لا لخدمة مرفق عام.
3. أن يكون هذا المال عقارا لا منقولا.

فإذا وجدت هذه العناصر جميعا في المال عد مالا عاما[2]، كما يلحق بالأموال العامة بطبيعتها أموالا عامة أخرى عن طريق التحديد التشريعي[3].

ولا يختلف برتلمي عن ديكروك في اشتراط أن تكون الأموال العامة مخصصة لانتفاع الجمهور، لكنه استند في تأصيل أفكاره إلى العقل والمنطق، فيرى أن الاستدلال العقلي هو وحده الذي يمكن أن يهدف إلى تمييز الأموال العامة عن الأموال الخاصة.

---

[1] أعمر يحياوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص12.

[2] نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص109-111.

[3] إبراهيم أحمد الشرقاوي، الأموال العامة وحمايتها مدنيا وجنائيا، دار الجامعة الجديدة، مصر، ص16.

ويرى أن الحماية التي أصبغها المشرع على بعض الأموال المنقولة التابعة للدولة لا تكمن في اعتبارها أموال عامة وإنما تكمن في وجود نص يفرض هذه الحماية في تشريعات خاصة[1].

وعلى الرغم من المحاولات التي بذلها فقهاء مدرسة التوجه الطبيعي لوضع معيار لتعريف الأموال العامة، إلا أنه وجهت إليهم عدة انتقادات ومن أهمها ما يلي:

1- أن هذه القواعد قد ضيقت من نطاق الأموال العامة، إذ يقتصر على الأموال المخصصة لانتفاع الجمهور مباشرة، ومع ذلك تعد أموالا عامة كالمباني العامة.

2- أن هذا المعيار ينافي طبيعة الأشياء، فليس هناك مالا غير قابل للتملك بطبيعته، إذ هو بطبيعته كل ما يمكن تملكه، ولا يوجد أموالا تخرج بطبيعتها عن التملك الخاص، إلا تلك التي يعم نفعها على الجميع.[2]

ثانيا/ الرأي الثاني:

يمثل هذا الرأي أنصار مدرسة التوجه التخصصي، فاتفقوا على اتخاذ معيار التخصيص أساسا لتمييز الأموال العامة، إلا أنهم اختلفوا في تحديد المقصود بالتخصيص للمنفعة العامة فبرز اتجاهين متمايزين وهما:

أ. **التخصيص للمرفق العام:** من أبرز فقهاء مدرسة المرفق العام نجد الفقيه ديجي **(Duguit)** والفقيه جيز **(Jeze)**، يرى الفقيه ديجي أن معيار المال العام يكمن في تخصيص المال لتسيير وإدارة مرفق عام من مرافق الدولة.

- إلا أن هذا الرأي يعتبر من النقد، لأن الأخذ بمضمونه يؤدي إلى توسيع دائرة الأموال العامة، وهذا لا يتفق مع طبيعة النظام الاستثنائي الذي تخضع له الأموال العامة والحماية المقررة لها. كما أن هناك أموالا عامة مثل البحار والأنهار لا تعد وفقا لهذا المعيار من الأموال العامة لأنها غير مخصصة لخدمة مرفق عام.

ونتيجة لهذه الانتقادات حاول الفقيه **(جيز)** تعديل ذلك المعيار وجعله أكثر مرونة فذهب إلى أن الأموال العامة هي الأموال التي يتم تخصيصها لخدمة مرفق عام[3]، لكنه اشترط تحقيق شرطين جوهريين لاكتسابها هذه الصفة، وهما:

---

[1] إبراهيم أحمد الشرقاوي، الأموال العامة وحمايتها مدنيا وجنائيا، مرجع سابق، ص17.

[2] نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص112.

[3] نوفل علي عبد الله الصفو، نفس المرجع، ص113-115.

الشرط الأول: أن يكون المال مخصص لمرفق عام رئيسي.

الشرط الثاني: أن يقوم المال بالوظيفة الرئيسية في سير المرفق وإدارته فهو بذلك لا يعتبر المعسكرات والمدارس وبيوت العدالة من الأموال العامة، لأنها لا تلعب دورا أساسي في إدارة هذه المرافق، وأخرج المنقولات من نطاق الأموال العامة بالرغم من تخصيصها لتشييد المرافق العامة[1].

ب. **التخصيص للمنفعة العامة:** وهو الرأي الذي استقر في أخر تطورات الفقه الإداري وأخذ به كل من الفقيه أندري هوريو **(Houriou)** وفالين **(Faline)**[2]، ومفادها أن صفة العمومية للمال العام ترتبط أساسا بفكرة التخصيص للنفع العام متى خصص للاستعمال المباشر للجمهور أو خصص لمرفق عام[3].

وما يلاحظ على هذا التوجه أنه وسع من رقعة الأموال العامة توسيعا كبيرا، فأدى ذلك إلى توجيه نفس الانتقادات التي وجهت إلى المعايير السابقة، فحاول هوريو وضع ضوابط تحدد نطاق هذا المعيار، إذ اشترط أن يتم تخصيص المال للنفع العام بقرار صريح من الإدارة[4] فهذا القرار بالتخصيص يكون له وحده أثر إلحاق الصفة العامة بالمال.[5]

إن هذه المحاولة كانت هدفا للنقد، فيلاحظ أن قرار التخصيص مرهون بالسلطة التقديرية للإدارة ولا يعد ركنا من أركان المال العام وإنما هو فقط وسيلة لإلحاق الصفة العامة بالمال مما جعل فالين يقوم بمحاولة ثانية لتصويب هذا الرأي[6].

فذهب إلى قصر الأموال العامة على ما يكون منها ضروريا ولازما لسير الحياة الإدارية في الدولة، والتي لا يمكن تعويضها بغيرها في حالة فقدانها أو إتلافها ومثال ذلك السكك الحديدية ومجاري المياه.[7]

---

(1) إبراهيم أحمد الشرقاوي، الأموال العامة وحمايتها مدنيا وجنائيا، مرجع سابق، ص19.

(2) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت ص102.

(3) أعمر يحياوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص14.

(4) نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص116-117.

(5) إبراهيم أحمد الشرقاوي، الأموال العامة وحمايتها مدنيا وجنائيا، نفس المرجع، ص 19.

(6) نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، نفس المرجع ، ص117.

(7) إبراهيم أحمد الشرقاوي، الأموال العامة وحمايتها مدنيا وجنائيا، نفس المرجع، ص 20.

ثالثا/ الرأي الثالث:

ذهب جانب من الفقه المحدثين إلى محاولة البحث عن معيار لضبط مفهوم الأموال العامة وتمييزها خارج فكرة التخصيص للمنفعة العامة لأنها لم تعد تتفق لا مع القانون الفرنسي، ولا مع أحكام القضاء.[1]

فيرى الأستاذ ألبرت **(Alibert)** أن معيار التمييز بين الأموال العامة والأموال الخاصة يكمن في تدخل الإدارة ومباشرتها لإجراءات وسلطات البوليس، وأي مال لم تباشر الإدارة اتجاهه هذه الإجراءات عد مالا من الأموال الخاصة المملوكة للدولة.[2]

لكن هذا الرأي تم انتقاده؛ لأنه من غير المنطقي تعليق الاعتراف بصفة العمومية للمال بناء على خضوعه لهذه السلطات لأن ممارستها من طرف الإدارة يكون نتيجة لتطبيق نظام استثنائي على الأموال العامة بعد ثبوت صفة العمومية لها[3].

أما الأستاذ جانس **(Jansse)** فهو يرى أن الأموال "**العامة**" يجب أن تكون محددة عن طريق التشريع، سواء كان هذا التحديد صريح أو ضمني، كأن ينص المشرع على حق الإدارة في ممارسة سلطات البوليس بالنسبة لبعض الأموال أو عدم اكتساب ملكيتها بطريق التقادم، أو اعتبار الاعتداء عليها يعد مخالفة جنائية[4].

ويؤيد الأستاذ كلود **(Claude Klain)** الأستاذ جانس فيما ذهب إليه وهو الأخر يرى أن الأساس القانوني السليم لتطبيق النظام الاستثنائي للأموال العامة، يكمن في الإدارة التشريعية أو اللائحية من خلال تحديد المشرع الأموال العامة مباشرة أو من خلال لوائح تفويضية تصدر عن السلطة التنفيذية عند الحاجة[5].

إلا أنه يؤخذ على كل من الأستاذ **(جانس)** والأستاذ **(كلود)** عدم تحديديها من ناحية الحالات التي يعد فيها المشرع المال مالا عاما، كما يصعب تحديد هذا المعيار، لأنه يتطلب

---

(1) نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص118.

(2) إبراهيم أحمد الشرقاوي، الأموال العامة وحمايتها مدنيا وجنائيا، مرجع سابق، ص20-21.

(3) نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، نفس المرجع، ص 118-119.

(4) إبراهيم أحمد الشرقاوي، الأموال العامة و حمايتها مدنيا و جنائيا، نفس المرجع، ص 21.

(5) نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، نفس المرجع، ص 119.

وجوب تدخل المشرع في كل حالة لتحديد ما يعد من الأموال العامة وهذا من غير الممكن تطبيقه في الجانب العملي، ومن الصعب التعرف على إرادة المشرع.[1]

المطلب الثاني: تصنيف أملاك الدولة.

اختلف الفقه في تصنيف الأموال العامة، فمنهم من صنفها وفقا للشخص العام المالك للمال **(الدولة، الولاية، البلدية)**، ومنهم من صنفها تبعا لموقعها إلى **(بري، جوي، نهري وبحري)** وذهب أخرون إلى تقسيمها وفقا للغرض الذي أعدت له إلى **(أشياء عامة حربية وأشياء عامة ذات غرض ديني أو خيري ومباني أعدت لتكون مقرا للمصالح الحكومية)** أو إلى **(الاستعمال الجماهيري المباشر، والاستعمال الجماهيري غير المباشر- المرافق العامة)** وصنفها البعض الأخر بحسب طبيعتها إلى **(أموال طبيعية، أموال صناعية وأموال منقولة)**[2]

وحسب التشريع الجزائري فقد تم تقسيم الأملاك الوطنية إلى صنفين فتنقسم وفقا لطبيعة المال إلى أملاك عمومية عقارية، وأملاك عامة منقولة، وتصنف وفقا لطبيعة الملكية إما لأملاك عامة وإما لأملاك خاصة.

الفرع الأول: حسب طبيعة المال.

تقسم الأملاك الوطنية حسب طبيعة الأموال إلى أموال عامة عقارية، وأموال عامة منقولة

أولا/ الأموال العامة العقارية:

ورد تعريف العقار في نص المادة 683 من القانون المدني على أنه "**كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول...**"

كما نص على أنه "**يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ...**"[3].

---

[1] نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص 119.

[2] نوفل علي عبد الله الصفو، نفس المرجع، ص 101.

[3] المادتين 683 و584 من الأمر 58/75، المؤرخ في 25 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

وعليه فالعقار هو الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى مكان أخر إلا إذا هدم أو أقتلع، وخير مثال على ذلك نجد **(البناء، الأشجار...إلخ)** إذ لا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مبنية أو مغروسة فيها[1].

أما فيما يخص الأملاك العامة العقارية، فقد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 02 من قانون التوجيه العقاري على أنه "**الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي والثروات العقارية غير المبنية**"

(كما عرفتها وزارة المالية في قرارها بتاريخ 1992/02/04 المتعلق ببطاقة تعريف العقارات، بأنها كل مجموعة ذات أرضية واحدة تتكون من مبنى أو أكثر أو مجالات ومرافق مبنية أو غير مبنية، مميزة تابعة لمالك واحد أو أكثر لكنها مشغولة من نفس المصلحة) ومن أمثلة الأملاك العامة العقارية نجد : الحدائق العامة، المطارات، الطرق والبلديات...إلخ[2].

ثانيا/ الأموال العامة المنقولة:

لم يعرف المشرع الجزائري المنقول تعريفا مباشرا كما فعل في تعريف العقار، بل اقتصر على قول " **وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول**"[3]، أي ما عدا العقار.

فالمنقول إذن هو كل شيء يمكن تحويله من مكان إلى مكان أخر دون تلف، لأنه شيء غير مستقر بحيزه، وغير ثابت فيه، كالنقود والحيوانات، السيارات وغير ذلك، وكل منقول من هذه المنقولات إذا خصص للمنفعة العامة دخل ضمن نطاق الأموال العامة المنقولة.

تم تقسيم الأموال المنقولة حسب قانون الأملاك الوطنية إلى نوعين:

1- المنقولات المادية: وهي تلك الأشياء التي يمكن لمسها ورؤيتها بالعين المجردة، وتطرق لها المشرع الجزائري في نص المادة 114 إلى المادة 115 من قانون الأملاك الوطنية على أنها الأموال التي يمكن لإدارة الأملاك الوطنية التصرف فيها إذا كانت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية وذلك وفقا للشروط المحددة.

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص19.

[2] صحراوي العربي، ادارة أملاك الدولة في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة ورقلة الجزائر، 2013/2014، ص13.

[3] المادة 583 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، المذكور سابقا.

2- المنقولة غير المادية: وهي المنقولات المعنوية كالحقوق والأسهم والسندات، التي يمكن التنازل عنها بعد استشارة المصالح التقنية المختصة حسب النشاط المعني، وهو ما ورد في نص المادة 116 من قانون الأملاك الوطنية.[1]

الفرع الثاني: حسب طبيعة الملكية.

تصنف الأملاك الوطنية من حيث طبيعة الملكية إما لأملاك عامة وإما لأملاك خاصة.

أولا/ الأملاك الوطنية العامة:

تعرف الأموال العامة **(الدومين العام)** بأنها الأموال المنقولة والثابتة المملوكة للدولة[2] وللأشخاص المعنوية العامة الأخرى ملكية عامة وهي تخضع للقانون العام وتخصص للمنفعة العامة كالموانئ، الأنهار، الشوارع.[3]

كما أوردت تشريعات عديدة في نصوصها تعريف للمال العام كالتشريع الفرنسي الذي عرفه قانون المال العام الصادر في فرنسا بتاريخ 1957/02/23 المعدل والمتمم بموجب المرسوم الصادر في 1962/03/14 الأموال العامة في نص المادة الأولى منه على أن "**الأموال العامة هي جميع الممتلكات والحقوق المنقولة وغير المنقولة التي تعود للدولة**"[4].

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد عرف الأموال العامة في قانون الأملاك الوطنية بأنها "**تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن يتكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق.**

---

[1] صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مرجع سابق، ص13-14.

[2] نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص 97.

[3] بومزبر باديس، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الإدارة العامة وإقليمية القانون، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2012/2011، ص 08،

[4] نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، نفس المرجع، ص98.

تدخل أيضا ضمن الأملاك الوطنية العمومية، الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون"[1].

من خلال نص هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري يعتبر الأموال العامة هي تلك الأموال المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام أي مخصصة للمنفعة العامة.

وللأملاك الوطنية العمومية مجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من الأملاك حددتها المادة 01/4 من قانون الأملاك الوطنية و المادة 689 من القانون المدني وهي:

1_ تمتع الأملاك الوطنية العمومية بحماية خاصة ترتكز على ثلاث قواعد رئيسية: قاعدة عدم جواز التصرف فيها. وقاعدة عدم قابليتها للتقادم والقاعدة الثالثة تتمثل في عدم قابليتها للحجز.

2_ استعمالها من قبل الجمهور بحرية ودون تمييز أو مقابل مالي.

ثانيا/ الأملاك الوطنية الخاصة:

حسب التشريع الجزائري يتضح أنه لم يرد تعريفا واضحا للأملاك الوطنية الخاصة، كما ورد تعريف للأملاك الوطنية من خلال نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية المعدلة بموجب المادة 06 من القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008.

لكن من خلال نص المادة 2/03 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على أنه "...**أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكيه ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة**"[2]، يتبين لنا أن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة، وذكر منها سبيل المثال ما يلي:[3]

- العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.

---

[1] المادة 12 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

[2] المادة 2/03 من نفس القانون المذكور أعلاه.

[3] صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مرجع سابق، ص15.

- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون.

- الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة أو الولاية أو البلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.

- الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها.

- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي استولى عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند أو استردتها بالطرق القانونية.[1]

أما من الناحية الفقهية فقد تحددت وتنوعت تعاريف الأملاك الوطنية الخاصة، من أهمها:

عرفها السنهوري على أنها الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة، وهي تخضع عامة لأحكام القانون الخاص[2]، وترجع المنازعات بشأنها لرقابة القضاء العادي، ومن أمثلتها الدومين العقاري والدومين التجاري والصناعي والدومين المالي **(الأسهم والسندات)**[3].

وعليه يمكن استخلاص خصائص الأملاك الوطنية الخاصة في النقاط التالية:

– يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة من قبل كل من الدولة وجماعاتها الإقليمية وفقا لقواعد وشروط محددة قانونا.

_ تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة مالية وامتلاكية، كاقتناء عمارة من أجل وضعها تحت نظام التأجير، ودفع مستحقاتها لميزانية الدولة[4].

---

[1] المادة 17 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

[2] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، دون طبعة، 2010 ص137.

[3] نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص87-88.

[4] صحراوي العربي ،إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مرجع سابق، ص16.

المطلب الثالث: عناصر أملاك الدولة.

يتضح من خلال نص المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل و المتمم أن أملاك الدولة تنقسم إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة سواء كانت هذه الأملاك مملوكة للدولة أو الولاية أو البلدية[1].

ولهذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين: الفرع الأول يتضمن عناصر الأملاك الوطنية العامة، والفرع الثاني يتناول عناصر الأملاك الوطنية الخاصة.

الفرع الأول: عناصر الأملاك الوطنية العامة.

تنقسم الأملاك الوطنية العامة هي بدورها إلى أملاك وطنية طبيعية وأملاك وطنية اصطناعية.

أولا/ عناصر الأملاك الوطنية الطبيعية:

تشتمل الأملاك الوطنية الطبيعية خصوصا على ما يلي:

- **"شواطئ البحر.**
- **قعر البحر الإقليمي وباطنه.**
- **المياه البحرية الداخلية.**
- **طرح البحر ومحاسره.**
- **مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجوز التي تتكون داخل رقاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه.**
- **المجال الجوي الإقليمي.**
- **الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية والمعادن الأخرى أو المنتوجات المستخرجة من المناجم والمخابر والثروات البحرية.**

[1] المادة 02 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، المذكور سابقا.

وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/أو الجرف القاري والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية"[1].

ثانيا/ عناصر الأملاك الوطنية الاصطناعية:

حددها المشرع الجزائري في نص المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، وتشتمل خصوصا على ما يلي:

- **"الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج.**
- **السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.**
- **الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها المخصصة لحركة المرور البحرية.**
- **الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.**
- **الطرق العادية والسريعة وتوابعها.**
- **المنشآت الفنية الكبرى والمنشأة الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية.**
- **الأثار العمومية والمتاحف والأماكن والحضائر الأثرية.**
- **الحدائق المهيأة.**
- **البساتين العمومية.**
- **الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة.**
- **المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية.**
- **المحفوظات الوطنية.**
- **حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية.**
- **المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك المسارات الإدارية المهمة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام.**
- **المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب العمراني برا، بحرا وجوا.**
- **المعطيات المترتبة عن أملاك التنقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية والمحروقات"[2].**

---

[1] المادة 15 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

[2] المادة 16 من نفس القانون المذكور أعلاه.

وتدخل ضمن نطاق الأموال العمومية الاصطناعية في مجال الطرق التابعة للدولة **(الطرق الوطنية والطرق السريعة ومرافقها وكذا المنشأة الفنية)**، والأملاك العامة التابعة للسكك الحديدية من بينها **(الأراضي التي تكون أساس شبكة هذه السكك، والمحطات، والمباني والتجهيزات التقنية لاستغلال هذه الشبكة وإشارتها وكهربتها)**[1]، وكذا الأملاك العمومية الاصطناعية البحرية المنائية والمطارية، بالإضافة إلى الممتلكات الثقافية والمعالم والمواقع التاريخية والطبيعية[2].

الفرع الثاني: عناصر الأملاك الوطنية الخاصة.

سنتطرق في هذا الفرع لتحديد عناصر الأملاك الوطنية الخاصة وفقا للجهة الإدارية التابعة لها لذلك سنحدد أولا الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية، ثم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية وأخيرا الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

أولا/ الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

تتمثل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية حسب قانون الأملاك الوطنية فيما يلي:

– "جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية، وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.

– المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.

– الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.

– الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.

– العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون.

– المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون ونقلت ملكيتها إلى البلدية.

---

(1) المادتين 25 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (ج.ر.ج)، العدد 69، لسنة 2012.

(2) المادتين 52 و 53 و 54 من المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط و كيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المذكور أعلاه.

– الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها.

– الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.

– الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منها للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة.

– الأملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة.

– الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي"[1].

ثانيا/ الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية:

تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية على مايلي:

- الأراضي و المباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني و ملحقاتها التي أنجزتها أو اقتنتها الولاية بإمكانياتها الخاصة.
- العقارات غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية.
- العتاد و الأمتعة المنقولة التي تقنيها الولاية بأموالها الخاصة.
- الأراضي الجرداء التي لم تخصصها الولاية.
- الهبات و الوصايا التي قبلتها الولاية وفقا للأشكال و الشروط المنصوص عليها قانونا.
- الأموال الخاصة التي تتنازل عنها الدولة أو البلدية لصالح الولاية.
- الحقوق و القيم المنقولة التي تمثل مقابل حصصها أو تزويداتها في المؤسسات العامة[2].

---

[1] المادة 20 من القانون رقم 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

[2] المادة 19 من نفس القانون المذكور أعلاه.

و نلاحظ من خلال بيان أملاك الولاية تقريبا وجود شبه تماثل بين أملاك الولاية و أملاك البلدية، واتساعها نوعا ما[1].

ثالثا/ الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:

و تشتمل على ما يلي:

- البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة أو آلت إليها و إلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية أو امتلكتها و أنجزتها و بقيت ملكا لها.
- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم.
- الأمتعة المنقولة و العتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة و إداراتها و مصالحها المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها.
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية و مكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات و الوصايا و الشركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها و حطام السفن و الكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا.
- الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة و تمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية، و كذلك الحقوق و القيم المنقولة المذكورة في المادة 49 أدناه.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.

[1] سلطاني عبد العظيم، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ،ص164.

- السندات و القيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك و الحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الاقتصاد وفقا للقانون[1].
- الأملاك التي تحوزها المؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي و التجاري و التي تعود إلى الجماعات المحلية المحولة إلى الدولة مجانا[2].

[1] المادة 18 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

[2] المادة 23 من المرسوم رقم 08/94، المؤرخ في 1994/05/26، المتضمن القانون المالي التكميلي لسنة 1994 (ج.ر.ج) العدد 33 لسنة 1994.

المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة أملاك الدولة.

نظرا لأهمية أملاك الدولة قام المشرع الجزائري بإناطتها بهياكل عدة تختلف باختلاف المالك الحقيقي لها، تسهر على تنظيمها و إدارتها وتسييرها، ولهذا سوف نتعرف في هذا المبحث على الجهاز الإداري المكلف بإدارة أملاك الدولة، من حيث المصالح التي تمثله و تنظيمه و هيكله بالإضافة إلى خصائصه و مشاكله.

و من هذا المنطلق قمنا بقسيم المبحث إلى ثلاثة مطالب، يتضمن المطلب الأول مصالح إدارة أملاك الدولة، والمطلب الثاني تنظيم و هيكلة و مهام هذه المصالح، و أخيرا المطلب الثالث الذي سوف نعالج فيه خصائص و مشاكل هذا الجهاز الإداري.

المطلب الأول: مصالح إدارة أملاك الدولة.

سوف نتطرق في هذا المطلب لبيان المصالح المعنية بإدارة أملاك الدولة في فرعين أساسيين، نبين في الفرع الأول مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي، وفي الفرع الثاني مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى الجهوي.

الفرع الأول: مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي.

أولا/ وزير المالية:

يتربع وزير المالية أعلى قمة في الهرم الإداري على مستوى وزارة المالية[1]، و يعد المسؤول الأول عن إدارة الأملاك الوطنية، ذلك أن الوزارة من بين المديريات المكونة لها نجد المديرية العامة للأملاك الوطنية[2].

حسب المرسوم التنفيذي 54/95 يتمتع وزير المالية بصلاحيات واسعة في مجال الأملاك الوطنية وهي:

- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية و سجل المساحة و السجل العقاري.

---

[1] حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر تلمسان 2015/2014، ص95.

[2] صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مرجع سابق، ص21.

- يطبق الأحكام التشريعية و التنظيمية و الإجراءات اللازمة.
- جرد الممتلكات العمومية و تقويمها و حمايتها.
- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.
- إعداد سجل المساحة العامة و حفظه.
- مسك السجل العقاري و ضبطه باستمرار.
- مراقبة استعمال الممتلكات العمومية.
- تنفيذ التدابير و الأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية و غير العقارية و نقلها وإصلاحها[1].
- يساعد في أداء هذه المهام رئيس الديوان في جميع أشغال البحث و الدراسة و الاستشارة المرتبطة بمهامه[2].

ثانيا/ المديرية العامة للأملاك الوطنية:

هي الهيئة التي تشرف على جميع العمليات المتعلقة بالأملاك الوطنية، مقرها بالجزائر العاصمة[3]، يترأسها مدير عام، يعين بموجب مرسوم رئاسي، تمارس مهامها تحت سلطة وزير المالية[4].

تتمثل مهامها فيما يلي:

- اقتراح مشاريع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية و مسح الأراضي و الإشهار العقاري و السهر على حسن تطبيقها.

---

[1] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 454/95، مؤرخ في 15 فبراير 1995، يحدد صلاحيات وزير المالية (ج.ر.ج) العدد 15 لسنة 1995.

[2] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90، مؤرخ في 23 يونيو 1990، يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، (ج.ر.ج) العدد 26 لسنة 1990.

[3] سلطاني عبد العظيم، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص42.

[4] حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص104-105.

- اتخاذ أي إجراء يهدف إلى تنمية الملكيات العمومية و المحافظة عليها و مراقبة ظروف استعمالها.
- القيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام و إنشاء السجل العقاري و حفظه.
- توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة و تنشيطها و تنميتها[1].

بالإضافة إلى بقية المهام التي نص عليها المرسوم التنفيذي 188/90 و هي كالآتي:

- تعمل على التنسيق بين الهياكل المركزية و المصالح التابعة لها و تقييمها و توجيهها كما تقترح كل تدبير يرمي إلى إنجاز برنامج عمل الحكومة.
- تعمل على ضمان تكامل و وحدة الأعمال التي تباشرها المديريات و المديريات الفرعية و الهياكل و الأجهزة الأخرى التابعة لها.
- القيام بأي عمل أو دراسة أو بحث يهدف إلى تطوير الأعمال المتكفلة بها[2].

حسب المرسوم التنفيذي 346/07 تقسم المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى أربع مديريات وهي:

1_ مديرية أملاك الدولة: تتكون من أربع مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة.
- المديرية الفرعية للأملاك العمومية.
- المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة.
- المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة.

2_ مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة: تتكون هي الأخرى من أربع مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية للعمليات العقارية.

---

[1] المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 346/07، مؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، (ج.ر.ج)، العدد 75 لسنة 2007.

[2] المادة 4 من المرسوم التنفيذي 188/90 الذي يحدد هياكل الإدارة المركزية و أجهزتها في الوزارات، المذكور سابقا.

- المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية.
- المديرية الفرعية للعقار غير الفلاحي.
- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل و الاحصائيات.

3_ مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي: تتكون من ثلاث مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية للإشهار العقاري.
- المديرية الفرعية لمسح الأراضي و التوثيق العقاري.
- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية و مسح الأراضي.

4_ مديرية إدارة الوسائل و المالية: و تتكون من أربع مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية للمستخدمين.
- المديرية الفرعية للوسائل و الميزانية.
- المديرية الفرعية للتكوين.
- المديرية الفرعية للتنظيم و الإعلام الآلي[1].

الفرع الثاني: مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى الجهوي.

يوجد على المستوى الجهوي لمصالح إدارة أملاك الدولة مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري، يتولى تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري التابعة لاختصاصه الإقليمي، و مراقبتها و تقسيمها[2].

و يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية و تنهى مهامه بنفس طريقة تعيينه[3].

---

[1] المادة 8 من المرسوم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المذكور سابقا.

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي 65/91، مؤرخ في 02 مارس 1995 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري (ج.ر.ج)، العدد 10، لسنة 1991.

[3] المادة 04 من المرسوم التنفيذي 65/91، المذكور أعلاه.

حيث تعد وظيفة المفتش الجهوي لأملاك الدولة وظيفة عليا في الدولة[1]، و بناءا على ذلك يكلف بالمهام التالية:

- السهر على احترام النصوص التشريعية و التنظيمية السارية على الأنشطة ذات الصلة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري.
- يقدم أي اقتراحات تخص تكييف التشريع المتعلق بأملاك الدولة و التنظيم الذي يخضع له الشهر العقاري.
- يساهم في أعمال تكوين الموظفين و تحسين مستواهم و تجديد تأهيلهم.
- يعجل بإجراء أية تحقيقات خاصة بناء على طلب من السلطة السلمية.
- ينفذ برامج مراقبة المصالح المقامة و تفتيشها بالاتصال مع الإدارة المركزية.
- يتولى تقييم احتياجات أملاك الدولة و الحفظ العقاري التابعة للناحية إلى الوسائل البشرية و المادية التقنية و المالية و توزيع الوسائل المخصصة توزيعا أمثل.
- يتولى تحليل نشاط مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري في الناحية و تقييمها دوريا واقتراح أي إجراء من شأنه تحسين نتائج عملها[2].
- يساعده في أداء هذه المهام حسب أهمية النواحي، مفتشان جهويان أو ثلاثة مفتشين جهويين مساعدين، كما يكون له فريق تقني[3].

وتوزع المفتشية الجهوية على المستوى الوطني في تسع متفشيات على كل من: الجزائر والبليدة، عنابة، قسنطينة، بجاية، وهران، غليزان، بشار، ورقلة.

---

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، المذكور سابقا.

[2] المادة 3 من نفس المرسوم.

[3] المادة 6 من نفس المرسوم.

أولا/ على مستوى الولاية:

1_ المديرية الولائية لأملاك الدولة:

هي مؤسسة عمومية إدارية تكلف بإدارة و رقابة الأملاك الوطنية إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة عن طريق الهيئات[1]، يترأسها مدير ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، و تحدد مهامه بنفس الطريقة[2]، و تعد وظيفته وظيفة عليا تابعة للدولة[3].

حيث تكلف المديرية الولائية لأملاك الدولة بالمهام التالية:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة و حمايتها وتسييرها.
- تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة، وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها.
- تقوم بتسيير الممتلكات و الشركات الشاغرة أو عديمة الوارث و عمليات الحجز القضائي.
- تنظيم و تنفيذ عمليات تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتبع الإدارات العمومية التابعة للدولة عمليات اقتنائها و استئجارها.
- تقوم بدراسة عمليات بيع العقارات و المتاجر على المستوى المحلي و تتابع تطورها وتحرر تقارير و تحاليل تقنية بذلك.
- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة و تتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى المجالس القضائية و المحاكم.

---

[1] صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مرجع سابق، ص24.

[2] المادة 11 من المرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري المذكور سابقا.

[3] المادة 12 من نفس المرسوم.

- تسهر على السير المنتظم لمتفشيات أملاك الدولة في ولايتها، و تحلل نشاطها وتعد تلاخيص بذلك و تبلغها للسلطات السلمية.
- تعمل على تسيير الاعتمادات المفوضة إليها، و موظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري الممارسين في ولايتها[1].

2_ المديرية الولائية للحفظ العقاري:

هي أحد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية.

يرأسها مدير ولائي يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح وزير المالية، و تنهى مهامه بنفس الإجراءات[2]، و تقسم إلى مصلحتين، تضم كل مصلحة مكتبين أو ثلاثة مكاتب حسب أهمية المهام المنوطة بها، وتتمثل مهام هذه المديرية فيما يأتي:

- تنظم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار و انتظام[3].
- السهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري، ومتابعة القضايا المتعلقة به المرفوعة أمام الجهات القضائية.
- تسهر على مصالح الحفظ العقاري، و تحلل نشاطها دوريا و تعد تلاخيص بذلك وتبلغها للسلطات السليمة.
- تأمر بضمان حفظ العقود و التصاميم و جميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري و سلامتها[4].

---

[1] المادة 8 من المرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري المذكور سابقا.

[2] المادة 11 من نفس المرسوم.

[3] المادة 13 من نفس المرسوم.

[4] المادة 10 من نفس المرسوم.

ثانيا/ على المستوى البلدي المشترك:

1_ مفتشية أملاك الدولة:

هي قاعدة الهرم الإداري لمصالح أملاك الدولة، موجودة على كامل تراب الجمهورية الهدف منها تسيير المصالح العمومية و إرشاد المسيرين و تمكينهم من القيام بصلاحياتهم على أكمل وجه، والوقاية من كل أنواع التقصير بالإضافة إلى السهر على الاستعمال المحكم والأمثل للموارد والوسائل[1].

تتولى مفتشية أملاك الدولة بالمهام التالية:

- أساس كل ناتج أو عائد لأملاك الدولة وتحصيله.
- تحضير عمليات بيع المنقولات وإنجازها.
- القيام بتحضير العقود المتضمنة تسيير العقارات التابعة لأملاك الدولة وتثميرها.
- أشغال تقويم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتبع الإدارات العمومية التابعة للدولة أعمال اقتنائها أو استئجارها.
- التعرف على العقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه.
- مسك السجلات الأم لمشتملات أملاك الدولة[2].

2_ إدارة الحفظ العقاري :

تعتبر المحافظة العقارية قاعدة الحفظ العقاري في الجزائر، تمارس مهامها تحت سلطة المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية[3]، يتولى الحفظ العقاري ما يأتي:

- القيام بإجراءات الشهر العقاري المطلوب إعطاؤه للعقود المستوفية لجميع الشروط التي تقضيها القوانين والتنظيمات المعمول بها.

---

[1] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص55.

[2] المادة 15 من المرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري المذكور سابقا.

[3] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، نفس المرجع، ص69.

- تأسيس السجل العقاري و مسكه.
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للتسجيل العقاري وعلى جميع إجراءات التسجيل.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري وتسجيلها في السجل العقاري.
- تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظات للجمهور.
- تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري وتسليم المعلومات[1].

المطلب الثاني: تنظيم وهيكلة مصالح أملاك الدولة.

بعدما تطرقنا للمصالح المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية سوف نبين في هذا المطلب تنظيم وهيكلة هذه الهيئات الإدارية التي تعمل على إدارة وتسيير أملاك الدولة، وقد اقتصرنا على بيان المديرية الولائية لأملاك الدولة **(الفرع الأول)** ومفتشية أملاك الدولة **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: تنظيم وهيكلة المديرية الولائية للأملاك الدولة.

تقسم المديرية الولائية لأملاك الدولة إلى مصلحتين أو أربع مصالح، وفي كل مصلحة مكتبين أو أربعة مكاتب حسب أهمية المهام التي تؤديها[2].

وعليه تم تقسيم المديريات الولائية لأملاك الدولة في بعض الولايات إلى ثلاث مصالح وفي ولايات أخرى إلى مصلحتين فقط:

أولا/ التقسيم على أساس ثلاث مصالح:

1_ مصلحة الشؤون العامة والوسائل:

تكلف بالمهام التالية:

---

[1] المادة 6 من قانون المرسوم التنفيذي 91/65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري المذكور سابقا.

[2] المادة 09 من نفس المرسوم.

- تسيير وتنظيم حركة المستخدمين في مجال المهام المنوطة بها.
- الإشراف على الميزانية الخاصة بتسيير الإدارة[1].

وتتكون هذه المصلحة من أربعة مكاتب وهي:

- مكتب المستخدمين و الإتقان،
- مكتب عمليات الموازنة.
- مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمحفوظات.
- مكتب التحقيقات[2]،

2_ مصلحة عمليات أملاك الدولة:

تقسم هذه المصلحة إلى ثلاث مكاتب وهي :

- مكتب مراقبة أملاك الدولة.
- مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية.
- مكتب التصرفات الإدارية والمنازعات[3].

3_ مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية:

تقسم هذه المصلحة إلى مكتبين وهما:

- مكتب التفويضات العقارية.
- مكتب الدراسات والتحليل[4].

---

[1] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 52-53.

[2] المادة 03 من قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 يونيو 1991، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات (ج.ر.ج) العدد 38 لسنة 1991.

[3] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، نفس المرجع، ص53.

[4] المادة 05 من قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 4جوان 1991،المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات المذكورة أعلاه.

الولايات المعنية بهذا التقسيم في كل من: الجزائر، البليدة، مستغانم، سيدي بلعباس غليزان ورقلة، تيارت، الشلف، وهران، قالمة، تبسة، قسنطينة، عنابة، باتنة، سطيف وتيزي وزو، بشار تلمسان، بجاية، بومرداس، تيبازة، البويرة، سعيدة، معسكر، المدية وعين تيموشنت وسكيكدة[1].

ثانيا/ التقسيم على أساس مصلحتين:

1_ مصلحة الشؤون العامة والوسائل:

وتضم ثلاثة مكاتب وهي:

- مكتب المستخدمين و الإتقان.
- مكتب عمليات الموازنة.
- مكتب تحليل الإعلام الآلي والتسويقات العقارية والمحفوظات[2].

2_ مصلحة الخبرات وتقديرات الأملاك الوطنية:

وتضم أربعة مكاتب وهي :

- مكتب تسيير الأملاك الوطنية والجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية.
- مكتب الخبرات وتقديرات الأملاك الوطنية.
- مكتب التصرفات الإدارية و المنازعات.
- مكتب المراقبة[3].

وهذا التقسيم يكون بالنسبة للولايات التي لم يتم ذكرها سابقا.

---

[1] المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المذكور سابقا.

[2] المادة 07 من نفس القرار.

[3] صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مرجع سابق، ص28.

الفرع الثاني: تنظيم و هيكلة مفتشية أملاك الدولة.

مفتشية أملاك الدولة هي قاعدة الهرم الإداري لمصالح أملاك الدولة، تتولى العديد من المهام المنوطة بها كما سبق ذكرها، حيث تم تقسيمها إلى أربعة أقسام وهي:

1- قسم التسيير.

2- قسم الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية.

3- قسم الخبرات و التقويمات العقارية.

4- قسم المحاسبة[1].

المطلب الثالث: خصائص ومشاكل مصالح أملاك الدولة.

تحتل إدارة أملاك الدولة في الجزائر مكانة بارزة، وذلك راجع لمميزاتها و خصائصها التي جعلتها من أهم إدارات الدولة، وبالرغم من ذلك فهي تتعرض للعديد من المشاكل والعراقيل التي تحول دون أداء وظائفها، ولهذا فقد قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين نحدد في الفرع الأول خصائص مصالح أملاك الدولة، وفي الفرع الثاني نعالج مشاكلها.

الفرع الأول: خصائص مصالح أملاك الدولة.

تتميز إدارة أملاك الدولة بالعديد من الخصائص أهمها ما يلي:

أولا/ إدارة أملاك الدولة مصدر لتمويل الخزينة العامة :

تعتبر إدارة أملاك الدولة مصدرا من مصادر تطعيم وتمويل الخزينة العامة، وذلك من خلال استغلالها واستثمارها للأملاك الوطنية[2]، كأن تمنح الإدارة رخصة الطريق لشخص ما من قبل أحد السلطات المختصة لإقامة محطة توزيع البنزين في حافة الطريق، وذلك بعد تغيير أساسه من حفر، بناء...الخ.

حيث تخول للإدارة في مقابل ذلك العديد من الحقوق من بينها:

---

[1] المادة 2 من قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري (ج.ر.ج) العدد 38، لسنة1991.

[2] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص56.

- الحصول على مبلغ مالي من المستفيد.
- لها الحق في أن تطلب من المستفيد أن يغير مواقع قنوات المياه، الغاز، الكهرباء والهاتف.

كما يجوز للدولة أيضا منح امتياز استغلال شواطئ البحر لكل من البلديات والمؤسسات المكلفة بالنشاطات السياحية لمدة ثلاث سنوات، أو ست أو تسع سنوات وبطبيعة الحال للدولة الحق في الحصول على مقابل مالي[1]، وعلى هذا الأساس تكون إدارة أملاك الدولة منبعا رئيسيا لتمويل الخزينة العامة.

ثانيا/ إدارة أملاك الدولة هيئة الرقابية:

فهي تتمتع بحق الرقابة الدائمة على أملاك الدولة سواء الأملاك الوطنية الخاصة أو أملاك الوطنية العامة[2]، ويظهر ذلك من خلال تكريس الحماية اللازمة للأملاك الوطنية العامة فيمنع اكتسابها بالتقادم والتصرف فيها، والحجز عليها، لأنها تخصص للنفع العام أما بالنسبة لأملاك الوطنية الخاصة فشأنها شأن الأملاك الوطنية العامة، من حيث عدم قابليتها للتقادم والحجز عليها مع إجازة التصرف فيها وفقا للأحكام قانون الأملاك الوطنية، ومراعاة للأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى[3].

بالإضافة إلى حقها في المراقبة بإعداد الجرد العام لهذه الأملاك للحرص على استغلالها وفقا للأهداف المسطرة لها[4].

ثالثا/ إدارة أملاك الدولة إدارة فنية:

إدارة أملاك الدولة إدارة فنية لأنها تعتمد على الخبرة أثناء القيام بعملها، لذلك يوجد في كل مديريات الأملاك الوطنية قسم الخبرة، سواء على المستوى المركزي، أو الجهوي، من المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى آخر درجة على المستوى القاعدي وهي المفتشات[5]، فإذا

---

[1] أعمر يحياوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، من82-83 و 87-91.

[2] المادة 134 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

[3] المادة 04 من نفس القانون المذكور أعلاه.

[4] المادة 2/08 من نفس القانون المذكور أعلاه.

[5] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص58.

اعترضت إدارة أملاك الدولة صعوبات تقنية تعرقل عملية وضع الحدود بين الأملاك الخاصة البحرية الطبيعية وأملاك المجاورين و يتدخل الوزير المكلف بالبحرية التجارية ليشكل لجنة تقوم بوضع المعايير والمقاييس التي تساعد الوالي على اتخاذ قراره[1].

الفرع الثاني: مشاكل إدارة أملاك الدولة.

تعترض إدارة أملاك الدولة كغيرها من الإدارات العديد من المشاكل التي تعيقها عن الأداء الأمثل لمهامها، ومن أهم هذه المشاكل ما يلي:

أولا/ المشاكل القانونية:

لكل إدارة من إدارات الدولة قوانين تحكمها و تضبطها، وبما في ذلك إدارة أملاك الدولة التي تعرف مرونة كبيرة في مجال عملها، وهو ما قد يتعارض مع بعض النصوص القانونية التي ترجع لفترة سابقة في ظل النظام الأيديولوجي الموجه، وعليه يتوجب إعادة النظر في العديد من القوانين التي تتعلق بعمل إدارة أملاك الدولة في ظل النظام الذي اعتمدته الجزائر، أي نظام اقتصاد السوق وتحرير السوق العقاري، و من بين هذه القوانين نجد قانون مسح الأراضي وقانون التسجيل العقاري وقانون التسجيل والطابع.

بالإضافة إلى عدم وجود نصوص تحكم التعويضات عند إجراء الخبرة و تعقيد النصوص الأخرى التي تحكم العقار وتحدد القيمة الحقيقية له[2].

ثانيا/ المشاكل البشرية:

المشكل الرئيسي الذي تعاني منه إدارة أملاك الدولة من حيث العنصر البشري هو وجود عدد قليل من الموظفين التابعين لها لايسمح بتغطية جميع المصالح ،اضافة إلى نقص اليد العاملة ذات الكفاءة المهنية ،وهو ماجعل وزارة المالية تتدخل بوضع خطة لزيادة عدد الموظفين وشروعها في تأهيلهم وتحسين تكوينهم من خلال إعداد برامج ودورات تكوينية تتلاءم مع متطلبات العمل.

---

[1] أعمر يحياوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، من36-38.

[2] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص59.

ثالثا/ مشاكل المادية:

لإدارة وتسيير الأملاك الوطنية لابد من وجود إمكانيات مادية مخصصة للجهاز الإداري المعني بإدارة هذه الأملاك من أجل الأداء الأمثل لمهامه، ومن بين المشاكل المادية التي تعاني منها هذه الإدارة هو نقص في الأجهزة والوسائل المادية، كأجهزة الإعلام الآلي، آلات التصوير...الخ، ولذلك سعت الوزارة إلى تزويدها بمختلف الأجهزة الضرورية للقيام بوظائفها والدفع بها إلى عالم التطور والعصرنة[1].

[1]سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص60.

وفي آخر هذا الفصل نلخص إلى أن المشرع الجزائري في تعريفه لأملاك الدولة أخذ بمعيار التخصيص، سواء كان التخصيص لاستعمال الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام حيث قسم هذه الأملاك حسب طبيعة الملكية إلى أملاك وطنية عامة كرس لها حماية قانونية وأملاك خاصة صنفت حسب الجهة التابعة لها، يمكن التصرف فيها وفقا لأحكام خاصة.

ونظرا لأهمية هذه الأملاك خصها المشرع الجزائري بهيئات إدارية تعمل على إدارتها وتسييرها مكونة من مصالح متعددة ومتنوعة تتباين بين أجهزة إدارية مركزية تتمثل في وزير المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية، التي تعمل تحت سلطته السلمية وتساعده في أداء مهامه، وأجهزة إدارية جهوية تعمل على إدارة وحماية تلك الأملاك التابعة للدولة والمتواجدة على مستوى الأقاليم، وبالتالي تخفيف العبء على المصالح المركزية.

الفصل الثاني

إدارة وتسيير الأملاك الوطنية

باعتبار أن الأملاك الوطنية من أملاك الدولة وجماعاتها الإقليمية ،فهي تحتل أهمية بالغة بشقيها العام والخاص، إما بتحقيق منفعة عامة أو بتحقيق منفعة مالية وتملكية، ولهذا اعتمد المشرع الجزائري على طرق وأسس لإدارتها وتسييرها وفقا للأطر المحددة لها، حيث تختلف هذه القواعد والعمليات التقنية باختلاف طبيعة الملكية ما إذا كانت أملاك وطنية عامة أو أملاك وطنية خاصة، وهذا طبيعي لأن لكل منهما دور ومجال خاص، حيث تقترب طرق إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة نوعا ما من طرق إدارة الأفراد لأموالهم.

وعلى ضوء ما سبق قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث سوف نعالج في المبحث الأول إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العامة، وفي المبحث الثاني إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة .

المبحث الأول: إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العامة.

للتعرف على طرق وإجراءات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العامة، لابد من التطرق أولا لطرق تكوين هذه الأموال واكتسابها الصفة العامة **(مطلب أول)**، ثم بيان قواعد وضوابط استعمالها واستغلالها وفقا للغرض الذي أنشأت له **(مطلب ثان)**، وأخيرا نتطرق للمنازعات التي يمكن أن تشوب هذه الأملاك **(مطلب ثالث)**.

المطلب الأول: تكوين الأملاك الوطنية العامة.

لتكوين الأملاك الوطنية العامة وإدراجها ضمن هذا الصنف يقتضي بنا الأمر الرجوع لتقسيمات الأموال وفقا لطبيعتها إلى أملاك عامة طبيعية وأملاك عامة اصطناعية، وعلى هذا الأساس تختلف طرق الإدراج في الأملاك العامة الطبيعية **(فرع أول)** عنه في الأملاك العامة الاصطناعية**(فرع ثاني)**.

الفرع الأول: الإدراج في الأملاك العامة الطبيعية.

يصنف المال ضمن نطاق الأموال العامة الطبيعية إما بحكم القانون، وإما عن طريق إجراء معين يكسبه صفة العمومية وهو ما يعرف بإجراء تعيين الحدود.

أولا/ الإدراج بحكم القانون:

إذا كانت الثروات الطبيعية واقعة في كامل التراب الوطني أو في المجالات البحرية الخاضعة للسيادة الجمهورية أو تمارس فيها الدولة حقوق سيادية، يتم إدراجها مباشرة ضمن مجموعة الأملاك العامة الطبيعية دون اللجوء إلى أي إجراء إداري أخر.[1]

نذكر على سبيل المثال بعض الثروات الطبيعية المدرجة في الأملاك العامة الطبيعية بحكم القانون:

- المعادن والمناجم.
- الموارد المائية بمختلف أنواعها.
- ثروات الجرف القاري والمنطقة الاقتصادية الخالصة.
- الغابات والثروات الغابية.

[1] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، دار الهدى، الجزائر، 2021، ص70.

- الغابات التي يتم الحصول عليها عن طريق الهبات والوصايا والشركات التي لا وارث لها[1].

ثانيا/ تعيين الحدود:

عملية تعيين الحدود هي إجراء إداري من قبل السلطة الإدارية المختصة، تقوم بموجبه بتعيين حدود الأملاك العامة الطبيعية سواء كانت أملاك عامة بحرية، أو أملاك عامة مائية وهذا التعيين ما هو إلا تقرير لحالة سابقة مفروضة من الظواهر الطبيعية.[2]

وبناء على ما سبق سوف نتطرق لتعيين حدود الأملاك العامة البحرية ثم الأملاك العامة المائية

1_ الأملاك العامة البحرية:

يتم تعيين حدود الأملاك العامة البحرية من حد الشاطئ الذي تبلغه الأمواج خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية، حيث تتدخل كل من الإدارة المكلفة بالشؤون البحرية وإدارة الأشغال العمومية للقيام بمعاينة علنية، يحضر فيها المجاورون أو الخواص لإبداء أراءهم وملاحظتهم وادعاءاتهم.

وفي حال ما لم تكن هناك اعتراضات، يثبت هذا الحد بقرار إداري من قبل الوالي المختص إقليميا ويبلغ إلى مدير أملاك الدولة، أما في حال معارضة المعاينة وعدم وجود تراضي تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك، بين كل من الوزير أو الوزراء المعنيين ووزير المالية[3].

2_ الأملاك العامة المائية:

يتم تعيين حدود الأملاك العامة المائية المتمثلة في (السواقي، الوديان، المستنقعات البحيرات، السباخ، الغوط) على أساس أعلى مستوى تبلغه المياه، وذلك بعد مبادرة المصالح التقنية المختصة بمجال الري وإدارة أملاك الدولة بتحقيق إداري تجرى خلاله معاينة، تجمع فيها

---

[1] المادة 37-36 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

[2] أعمر يحياوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، ص 35-36.

[3] المادة 08 من المرسوم التنفيذي 427/12، المحدد للشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المذكور سابقا.

أراء وملاحظات المصالح المعنية والغير المعني، فيصدر الوالي قرار بضبط ذلك الحد بناء على ملف معد لتلك المعاينة.

أما في حال وجود معارضة لتلك المعاينة يتم ضبط الحدود بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالري ووزير المالية[1].

الفرع الثاني: الإدراج في الأملاك العامة الاصطناعية.

لإدراج أي مال ضمن صنف الأملاك العامة الاصطناعية يقتضي بنا الأمر الاعتماد على إجراء إداري أساسي يدعى التصنيف ويسمى كذلك بالتخصيص[2]، وهو عمل قانوني من قبل السلطة المختصة تدرج من خلاله أي عقار أو منقول ضمن نطاق الأملاك العامة الاصطناعية[3].

ويكون إما تصنيف عادي أو تصنيف من نوع خاص.

أولا/ التصنيف العادي:

ينصب التصنيف العادي على كل الأملاك العامة الاصطناعية، ولكي يصنف العقار أو المنقول ضمن هذه الطائفة يجب أن يتوفر على الشروط التالية:[4]

1_ **التملك المسبق:** أن يكون مملوكا للدولة أو إحدى جماعاتها الإقليمية، إما بمقتضى حق سابق، وإما باتخاذ طرق القانون الخاص **(كالاقتناء، التبادل، الهبة)** أو طرق القانون العام كنزع الملكية.

2_ **التهيئة الخاصة:** أن يكون ملكا مؤهل ومهيئ للوظيفة المخصص لها[5]، فمثلا في حال اقتناء عقار بهدف جعله ملعب يقتضي ذلك القيام بتهيئته **(قلع الأشجار وتسوية التربة والبناء ...إلخ)** ليكون مخصص ومؤهل للغرض الذي أنشأ من أجله.[6]

---

(1) المادة 17 و 22 من المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد للشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المذكور سابقا.

(2) أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص75.

(3) المادة 1/31 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

(4) أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، نفس المرجع، ص75

(5) المادة 31 من نفس القانون المذكور أعلاه.

(6) أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، نفس المرجع، ص76.

وبتحقق هذه الشروط في المال العام يتم إدراجه ضمن مجموعة الأملاك العامة الاصطناعية.

حيث تصنف العقارات الخاصة التابعة للدولة ضمن الأملاك العامة بقرار من وزير المالية أو الوالي المختص إقليميا، ويتم تصنيف الطرق الوطنية بمرسوم تنفيذي والطرق الولائية بموجب قرار صادر من قبل كل من وزير الداخلية ووزير الأشغال العامة، أما فيما يخص الطرق البلدية فهي تصنف بقرار من الوالي.[1]

ثانيا/ التصنيف من نوع خاص:

"**ينطبق هذا التصنيف على كل من العقارات والمنقولات التي تشكل التراث الثقافي للأمة**"

حيث يتم تصنيفها بإحدى الوسيلتين:

- إما بقرار من وزير الثقافة في حال ما إذا تعلق الأمر بالمعالم التاريخية والمواقع الاثرية وذلك بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية.
- وإما بمرسوم تنفيذي إذا تعلق الأمر بالحضائر الثقافية، بعد تقرير مشترك بين كل من وزارة الثقافة والجماعات المحلية والبيئة والتهيئة العمرانية والغابات.

والهدف من هذا التصنيف هو خلق حماية لهذه الأملاك التي تعتبر ذاكرة للشعوب عبر مختلف الأزمنة[2].

المطلب الثاني: استعمال الأملاك الوطنية العامة.

بين المشرع الجزائري طرق استعمال الأملاك العامة ضمن قانون الأملاك الوطنية بموجب نص المادة 12 منه، والمتضمنة عموما أنه يمكن استعمال هذه الأملاك إما بطريقة مباشرة **(فرع أول)** سواء كان استعمال عام للجميع أو استعمال خاص ينفرد به شخص واحد، وإما يتم استعمالها بطريقة غير مباشرة عن طريق المرافق العامة **(فرع ثان)**[3].

---

[1] أعمر يحياوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، ص 39.

[2] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص79-80.

[3] المادة 12 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

الفرع الأول: الاستعمال المباشر للأملاك العامة.

يقصد به استغلال الأملاك العامة من طرف الجمهور مباشرة دون تدخل أي واسطة بينهم وبين تلك الأملاك المراد استعمالها، وهذا الاستعمال قد يكون جماعي يشترك فيه الجميع، كما قد يكون خاص بفرد واحد حارم منه الجميع.

أولا/ الاستعمال العام للأملاك العمومية:

وهو الاستعمال الذي يشترك فيه الجميع دون استثناء، للانتفاع بالمال العام، ويحكم هذا النوع من الاستعمال ثلاثة مبادئ أساسية وهي:[1]

1_ مبدأ الحرية:

فحق الجمهور في استعمال الأموال العامة مباشرة **(كالسير في الطرقات، التنزه في الحدائق، دخول المتاحف)** ما هو إلا تعبير عن الحرية العامة في استغلال ذلك المال ولا يجوز للإدارة أن تمنع هذا الاستعمال، و هذه الأخيرة لها الحق في اتخاذ التدابير اللازمة والقيام بجميع الإجراءات للمحافظة عليها وحمايتها، و مجمل هذه الأعمال لا تعتبر تقييد للحرية وإنما هي تنظيم لها[2].

2_ مبدأ المساواة في الاستعمال:

مبدأ المساواة منبثق من المبدأ الأساسي المتمثل في تساوي الجميع أمام القانون[3]، وعليه فالجميع سواسية في استعمال الأملاك العامة دون تمييز أحد بها أو حرمان أخر منها[4]

وهذه المساواة تختلف من زمان لأخر ومن مكان إلى مكان آخر حسب الإيديولوجية المتبعة والأفكار السائدة.[5]

3_ مبدأ مجانية استعمال الأملاك العامة:

بما أن استعمال الجمهور للمال العام هو حرية عامة فإن ذلك يقتضي أن يكون مجانا دون دفع أي مبلغ مالي هذا كأصل عام، لكن هذا المبدأ قد ترد عليه بعض القيود المتمثلة في فرض

---

[1] سلطاني عبد العظيم، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص86.

[2] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص 42.

[3] أعمر يحياوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، ص 75.

[4] حنان ميساوي، مرجع سابق، ص190.

[5] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، نفس المرجع، ص 44.

بعض الأتاوى، كأن تنشأ السلطة المختصة حضائر لوقوف السيارات بمقابل،[1] وهذه الأتاوى لا يحق دفعها إلا في الحالات التي ينص عليها القانون[2].

ثانيا/ الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة:

الاستعمال الخاص هو الاستعمال الذي يختص به فرد واحد دون البقية، وله صورتين:

- استعمال عادي يتطابق مع الغرض الذي خصص له المال العام.
- استعمال غير عادي يتعارض مع الغرض الذي خصص له المال العام.

وما يميز الاستعمال الخاص للمال العام أنه يكون بمقابل وبترخيص من الإدارة المختصة، سواء كان استعمال عادي أو غير عادي[3].

1_الاستعمال الخاص بقرار:

وهو انتفاع أحد الأفراد بجزء من المال العام، بناء على قرار صادر من السلطة الإدارية المختصة، ترخص له ذلك الاستعمال وعليه نذكر نموذجين من هذه الرخص:[4]

أ. رخصة الطريق:

وهي ترخيص يسمح لأحد الأشخاص بشغل جزء من الملك العام المخصص لاستعمال الجمهور مع تغيير أساسه[5]، ومن أمثلة ذلك إقامة شخص كشك لبيع المكسرات في مرفق الطرق العامة.

وتختص السلطات الإدارية بمنح رخصة الطريق أو إلغاءها إذا انقضى أجلها، أو سحبها قبل حلول أجلها، وذلك إما بدافع المصلحة والمنفعة العامة، أو بنص قانوني، أو بما تقتضيه تلك الرخصة[6].

---

[1] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق ، ص 45.

[2] المادة 1/67 من المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط و كيفيات تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، المذكور سابقا.

[3] سلطاني عبد العظيم، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص95-96.

[4] أعمر يحياوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، ص81-82.

[5] المادة 1/72 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المذكور أعلاه.

[6] - أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، نفس المرجع، من 135- 136.

ب. رخصة الوقوف:

وهي قرار صادر من قبل السلطة الإدارية المختصة تسمح فيه لشخص معين اسميا بشغل جزء من ملك عام ثم تخصيصه لاستعمال الجمهور، بشرط ألا يقيم أي مشتملات عليه، ولا يغير من أساسه، وتسلم هذه الرخصة للمعني أو المستفيد من قبل السلطة المكلفة بأمن المرور عبر الطرق [1].

لا يحق للمستفيد الحفر، أو البناء أو أي عمل من شأنه تغيير أساس الملك العام وإنما يحق له فقط وضع العتاد أو السلع أثناء ممارسة نشاطه[2].

2_الاستعمال الخاص بعقد:

وهنا يكون استعمال الملك العام استعمال خاص بناء على عقد إداري بين كل من الإدارة مانحة الامتياز والمستفيد من عقد الامتياز ولهذا الاستعمال نموذجين وهما:

أ. امتياز استغلال الشواطئ:

وهو الامتياز الذي تمنحه الدولة للبلديات والمؤسسات العامة المكلفة بالنشاطات السياحية وذلك بعد صدور قرار من الوالي المختص إقليميا، لمدة ثلاث سنوات، أو ست أو تسع سنوات[3].

وفي الأصل أن الامتياز يكون في شكل عقد بين الدولة مانحة الامتياز والملتزم يتضمن اتفاقية ودفتر الشروط، لكن ما يلاحظ في القانون الجزائري أن الامتياز يمنح بقرار دون مشاركة الملتزم في وضع المبادئ والقواعد الرئيسية لهذا الامتياز، وعليه لا يجوز أن يحرم هذا الأخير الخواص من حقوقهم العامة كالحق في **(الصيد، الوقوف، التجول، السباحة...الخ)**، كما يخول لصاحبه العديد من الحقوق، من بينهم الحق الجوهري المتمثل في تحصيل الأتاوى الناتجة عن منحة رخصة الشغل المؤقت[4].

ثانيا/ عقد شغل أماكن في الأسواق:

يخول هذا العقد لصاحبه الحق في الاستعمال العادي للملك العام **(السوق)** لعرض السلع وبيعها مع دفع مقابل للإدارة المسيرة، وعلى هذه الأخيرة أن تمنح الحق في هذا الاستعمال لكل

---

[1] – المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 12/ 427 المحدد للشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المذكور سابقا.

[2] – أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 122.

[3] – سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأسلاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص108.

[4] – أعمر يحياوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، ص88–89.

طالب، وذلك على حسب الأماكن المتوفرة في السوق، مع مراعاتها لترتيب الأسبقية وحسن الاستعمال، وحفظ النظام العام، وعند إلغاء تخصيص المال العام **(السوق)** يكون للشاغلين الحق في المطالبة بالتعويض، وترتيب الأسبقية في حالة وجود أماكن جديدة[1]

الفرع الثاني: الاستعمال الغير مباشر للأملاك العامة.

يكون الاستعمال الغير المباشر للأموال العامة عن طريق المرافق العامة، لكن ليس كل المرافق قابلة للاستعمال، فهنالك بعض المرافق تكون جد حساسة يتعذر على الأفراد استعمالها كمرفق الدفاع.

و استعمال هذه المرافق يختلف من مرفق لآخر حسب طبيعته، ما إذا كان يندرج ضمن مجموعة المرافق العامة الإدارية أو المرافق العامة ذات الطابع الصناعي و التجاري[2].

أولا/ استعمال المرافق العامة الإدارية:

حين يستعمل الأشخاص المرافق العامة الإدارية كمرفق التعليم، الصحة ...إلخ، لا يكون بعقد و إنما يكون بطريقة قانونية و تنظيمية خاضعة للقانون العام، فيكون للإدارة الحق في تغيير طبيعة تقديم الخدمات[3]، و للمستعملين الحق في المطالبة بإلغاء أي قرار معيب والتعويض في حالة إلحاق الضرر بهم نتيجة التسيير السيئ للمرفق الإداري كما قد يكون الاستعمال بعقد إداري كعقد الاشتراك في الهاتف الذي يتم إبرامه بين الخواص، و مرفق البريد وعند نشوب أي منازعة بشأن هذا الاستعمال يكون القاضي الإداري هو المختص في الفصل فيها [4].

ثانيا/ استعمال المرافق العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري:

وهي تلك المرافق التي تقوم بنشاط صناعي أو تجاري مماثل لنشاط الخواص أو الهيئات الخاصة، فيكون استعمالها بناء على عقد خاضع للقانون الخاص، كالعقود المبرمة بين مؤسسة سونلغاز والمستعملين، وتخضع المنازعات الناشئة عن هذه العقود لاختصاص المحاكم [5].

---

[1] – أعمر يحياوي، نظرية المال العام، مرجع سابق، ص92.

[2] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص 92.

[3] أعمر يحياوي، نفس مرجع، ص78

[4] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص94.

[5] سلطاني عبد العظيم، نفس المرجع، ص95.94.

المطلب الثالث: منازعات الأملاك الوطنية العامة.

قد تثار بعض النزاعات بشأن استعمال وتسيير الأملاك الوطنية العامة فتكون الدولة طرفا في ذلك النزاع إما مدعية أو مدعى عليها أو مدخلة في الخصام، وذلك راجع لسلطتها واختصاصها في مجال الإدارة والتسيير، فتتدخل الأشخاص المؤهلة التابعة لمصالحها لتمثيلها **(فرع أول)** أمام الجهات القضائية المختصة بالفصل في ذلك النزاع **(فرع ثان)**، بعد رفع دعوى قضائية إما لإلغاء القرارات التعسفية أو للتعويض عما ألحق من ضرر **(فرع ثالث)**.

الفرع الأول: الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة.

تختلف الأشخاص المؤهلة قانونا لتمثيل الدولة أمام الجهات القضائية، باختلاف توزع المصالح الإدارية التابعين لها، وعليه سنتطرق أولا لبيان الأشخاص المؤهلة لتمثيل إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي ثم بعدها الأشخاص المؤهلة الموجودة على المستوى الإقليمي[1].

أولا/ على المستوى المركزي:

يمثل الدولة على المستوى المركزي كل من وزير المالية والمدير العام للأملاك الوطنية.

1- **وزير المالية:** يتولى وزير المالية تمثيل الدولة في مجال نزاعات الأملاك الوطنية ويعتبر مجال تمثيله هذا الوزير فيما يلي:

- الأملاك الخاصة التابعة للدولة، ومن بينها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة لوزارة المالية.
- تسيير الأملاك التابعة لملكية الخواص التي يديرها طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي.
- تحديد طابع الملكية الوطنية العامة والخاصة طبقا للقوانين المعمول بها.
- حق ملكية الدولة وجميع الحقوق العينية الأخرى سواء الناجمة عن الأملاك المنقولة أو الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية.
- صحة الاتفاقيات المتعلقة بالأملاك الوطنية واقتنائها وتسييرها والتصرف فيها مع تطبيق الشروط المالية لهذه الاتفاقيات[2].

---

[1] سلطاني عبد العظيم، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص112.

[2] – المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم454/91 المحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة و تسييرها يضبط كيفيات ذلك، المذكور سابقا.

2- المدير العام للأملاك الوطنية:

يتولى المدير العام للأملاك الوطنية تمثيل وزير المالية في الدعاوى إما المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري[1]، لكن هذا الأصل يرد عليه استثناء[2]، وذلك لما يقوم وزير المالية بتكليف موظفي إدارة أملاك الدولة بتمثيله في الدعاوى القضائية[3].

ثانيا/ على المستوى الإقليمي:

يمثل الدولة على المستوى الإقليمي كل من المدير الولائي لأملاك الدولة، والمدير الولائي للحفظ العقاري.

1- المدير الولائي لأملاك الدولة:

بناء على القرار المؤرخ في 23 نوفمبر 1992 يتبين لنا أن المدير الولائي لأملاك الدولة يؤهل لتمثيل وزير المالية في جميع القضايا المتعلقة بأملاك الدولة، و المرفوع بشأنها دعاوى أمام المحاكم والمجالس القضائية، وفي حالة ما لم يتدخل المدير الولائي بصفته الشخصية يتم تمثيله بواسطة محامي أو بواسطة أحد أعوان الإدارة التابعة لمصلحته.

2- المدير الولائي للحفظ العقاري:

يتدخل المدير الولائي للحفظ العقاري في كل المسائل المتعلقة بمسك السجل العقاري وإجراءات الشهر العقاري، بواسطة قرارات المحافظين العقاريين المنفذة أثناء قيامهم بمهامهم العادية فيما يتعلق ب:

- النزاعات المترتبة على إعداد مسح الأراضي العام، أو عن مسك البطاقات العقارية.
- قرارات المحافظ العقاري المتمثلة في رفض إيداع المحرر للشهر أو رفض إجراءات الشهر أساسا[4].

---

[1] – المادة الأولى من القرار المؤرخ في 20 فيفري 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، (ج.ر.ج) العدد 20 لسنة 1999.

[2] – المادة 184 من المرسوم التنفيذي 454/91 المحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة و تسييرها يضبط كيفيات ذلك، المذكور سابقا.

[3] – سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص116.

[4] – سلطاني عبد العظيم، نفس المرجع، ص117.

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة.

بما أن الإدارة المالكة للأملاك الوطنية العامة هي الدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية فالقضاء المختص بالمفصل في المنازعات المثارة بشأن هذه الأملاك، هو القضاء الإداري على اختلاف جهاته[1].

أولا/ مجلس الدولة:

يعتبر مجلس الدولة هيئة مقومة لأعمال المحاكم الإدارية للإستئناف وكذا الجهات الأخرى الفاصلة في المواد الإدارية[2].

لديه اختصاصات واسعة تتمثل في:

- يختص كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية والهيئات العمومية والمنظمات المهنية الوطنية وفي القضايا المخولة له بنص خاص.
- يتولى الفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية.
- يختص بالنظر في الطعون بالنقض، والأحكام التي صدرت في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية وكذا المخولة له بنص قانوني[3].

ثانيا/ المحاكم الإدارية:

هي الجهات المختصة بالفصل في المنازعات الإدارية، أي تلك التي تكون الدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية أو احدى المؤسسات العمومية الإدارية طرفا فيها، بحكم قابل للاستئناف[4].

وفي حالة تنازع الاختصاص بين جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري يتم إرجاع الأمر إلى محكمة التنازع لبيان الجهة المختصة في الفصل في المنازعات المثارة بشأن الأملاك الوطنية[5].

---

[1] – سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص118.

[2] – المادة 179 من دستور 1996 المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

[3] – المادة 09، 10، 11 من القانون العضوي 13/11، مؤرخ في 26 جويلية 2011 يعدل ويتمم القانون العضوي 01/98 مؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

[4] – المادة 800 من القانون رقم 09/08، مؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[5] – سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، نفس المرجع، ص120.

الفرع الثالث: أهم الدعاوى القضائية.

باعتبار أن إدارة أملاك الدولة هي التي تسهر على تنظيم وتسيير الأملاك الوطنية بنوعيها سواء العامة أو الخاصة، فيحتمل أن تتجاوز سلطاتها، وتتعسف على الفرد بمنعه أو حرمانه من الانتفاع بالأموال العامة، فهنا يكون له الحق في رفع دعوى تجاوز السلطة "**الإلغاء**" أو دعوى التعويض في حالة إلحاق الضرر[1].

أولا/ دعوى الإلغاء:

وهي الدعوى التي يتم رفعها ضد القرارات الصادرة من السلطات الإدارية في الدولة المشوبة بعيب من عيوب تجاوز السلطة لإلغائها من قبل القاضي الإداري المختص ولأعمال وتحريك هذه الدعوى لابد من توافر مجموعة من الشروط سواء الشروط الشكلية لقبول الدعوى أو الموضوعية لإلغاء القرارات المطعون فيها بعدم المشروعية، وهذه الشروط تتمثل في:

1- الشروط الشكلية: وهي:

- أن يكون هناك قرار إداري نهائي سابق، استنفذ جميع المراحل اللازمة لإصداره.
- أن يتم رفع دعوى الإلغاء خلال الميعاد المحدد لها.

2- الشروط الموضوعية: تتمثل في العيوب التي شابت ذلك القرار الإداري وهي:

- **عيب عدم الاختصاص:** أي يتم اصدرا قرار إداري من قبل شخص أو هيئة إدارية.
- **عيب الشكل و الإجراءات:** في حالة ما اذا كان القرار الإداري غير مطابق للإجراءات والشكليات الجوهرية المطلوب توافرها من الناحية القانونية أو التنظيمية.
- **عيب الانحراف في استعمال السلطة:** وهو استغلال الإدارة سلطتها لتحقيق غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو عن الهدف الذي من أجله منحت لها تلك السلطة.
- **عيب مخالفة القانون:** أي خروج القرار الإداري عن أحكام وقواعد القانون في مضمونه وموضوعه[2].

---

[1] – سلطاني عبد العظيم تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 121.

[2] – سلطاني عبد العظيم، نفس مرجع، ص122-129.

ثانيا/ دعوى التعويض:

في كل التشريعات يكون التعويض جزاء مترتب نتيجة لتوافر أركان المسؤولية، التي تكون في حالة إخلال أحد الأطراف بالتزاماته المفروضة عليه قانونا، أو الراجعة لاتفاق في حالة وجود عقد باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين[1].

هذا بصفة عامة، أما في مجال الأملاك الوطنية، إذا تم الحاق الضرر بشخص ما بسبب حرمانه من استعمال المال العام والانتفاع به أو نتيجة لتنفيذ قرارات مشوبة بعيوب، يكون من حق الشخص المتضرر رفع دعوى التعويض أمام المحاكم الإدارية.

[1] – سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص129– 130.

المبحث الثاني: إدارة و تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

تختلف الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العامة في تسييرها و إدارتها وذلك راجع لإختلاف عناصرها و مجالها و دورها، باعتبارها ذات وظيفة مالية و امتلاكية خاضعة لأحكام القانون الخاص، و هذا الاختلاف يتضح من خلال الطرق المعتمدة في تكوينها **(المطلب الأول)**، و القواعد المتبعة لتسييرها **(المطلب الثاني)**، و كذا من حيث جواز التصرف فيها **(المطلب الثالث)**.

المطلب الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة وفقا لأسلوبين لا ثالث لهما، إما عن طريق الإقتناء بمقابل **(الفرع الأول)** أو عن طريق الإقتناء المجاني**(الفرع الثاني)**.[1]

الفرع الأول: الإقتناء بمقابل.

يكون الإقتناء بمقابل إما عن طريق الشراء أو التبادل أو نزع الملكية، أو الشفعة.

أولا/ الشراء:

قبل قيام مصالح أملاك الدولة و المؤسسات العامة الإدارية التابعة للدولة بشراء العقارات، أو المحلات التجارية عليها أولا استشارة إدارة أملاك الدولة، لأنها هي من تسهر على حماية مصالحها، وخاصة مصالح الخزينة العمومية فتراقب ثمن الشراء، و تتأكد من أن العقار مطابق لغرض المرفق، فإذا وافقت على تلك العملية، تقوم بإعداد عقد عقاري مثبت لعملية الشراء، هذه الأحكام تطبق أيضا في حالة شراء العقارات لصالح وزارة الدفاع[2].

أما إذا كان شراء العقارات لصالح الهيئات المحلية و في المحيط العمراني، فتتولى تلك العملية الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، بينما إذا كانت في المحيط الريفي لا بد من مداولة للمجلس الشعبي المعني مصادق عليها، و يمثله في هذه العملية الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام الموثق لإبرام العقد، و فيما يتعلق باقتناء المنقولات فيطبق عليها قانون الصفقات العمومية[3].

---

[1] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص88.

[2] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص89.

[3] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص 89-90.

ثانيا/ التبادل:

و يقصد به مبادلة عقارات يملكها الخواص بعقارات أخرى تملكها الدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية ملكية خاصة[1].

و في هذه الحالة ما على الفرد إلا أن يقدم الملف المتكون من الوثائق المطلوبة إلى وزير المالية، وفي حالة ما إذا كانت رغبة المبادلة راجعة لمصلحة إدارية تابعة للدولة، فما عليها إلا تقديم الملف إلى الجهة الوصية التي تحيله إلى وزير المالية بعد الموافقة عليه، و في كلتا الحالتين يرسل الوزير المكلف بالمالية الملف إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة، لإعداد تقرير يتم فيه تقويم العقارين، و العقار الذي يكون أقل قيمة من العقار الآخر يدفع فيه صاحبه ذلك الفارق.

و بعد إعداد مقرر التبادل من قبل وزير المالية، يتم تحرير عقد إما إداري من قبل إدارة أملاك الدولة، أو عقد توثيقي يدفع فيه المتبادل مع الدولة أتعاب الموثق، و بعدها يتم تسجيل وشهر عقد المبادلة بالمحافظة العقارية، وحينها تنتقل ملكية العقار للدولة، ويدمج ضمن نطاق الأملاك الوطنية الخاصة، و في مقابل ذلك تشطب العقار الذي قدمته من السجلات[2].

أما بالنسبة لتبادل العقارات بين الخواص و الجماعات المحلية فيكون ذلك بمداولة من المجلس الشعبي المعني مصادق عليها، فيبرم عقد التبادل بين المتبادل و الوالي أو رئيس المجلس الشعبي المعني، أمام الموثق و تعفى فيه الجماعات المحلية من مصاريف إجراءات الشهر، وتعفى أيضا من حقوق التسجيل إذا كان الهدف من المبادلة هو تخصيص العقار للتعليم أو الحفاظ على الصحة العامة و غير ذلك[3].

و إذا كان عقار أحد الخواص مثقلا بتسجيلات رهنية، فما عليه إلا إثبات إبطال هذه التسجيلات و شطبها، و هذا بعد تبليغه بإشعار من قبل مصالح أملاك الدولة، و قبل تحرير عقد التبادل[4].

---

[1] المادة 2/92 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

[2] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص91.

[3] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص92.

[4] المادة 118 من المرسوم التنفيذي 427/12، المحدد لشروط و كيفيات إدارة الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، المذكور سابقا.

ثالثا/ نزع الملكية:

و هو السبيل الاستثنائي الذي تنتهجه الدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية، بعد فشل الأساليب المشروعة، يتم من خلاله نزع ملكية العقارات التي يملكها الخواص من أجل المنفعة العامة[1].

و لضمان صحة هذا الإجراء لا بد من اتباع بعض الإجراءات التي عرضها القانون وهي:

1_ الإعلان عن المنفعة العامة: و يشرع فيه بإجراء تحقيق المنفعة العامة، حيث يتم فتح تحقيق بقرار من الوالي المختص إقليميا عن طريق لجنة يتم اختيارها، و ينتهي هذا التحقيق بإيداع المذكرة التي أعدتها تلك اللجنة لدى الوالي.

ليأتي بعدها إجراء الإعلان عن المنفعة العامة، في حالة تأكيد وجود منفعة عامة للمشروع إما بقرار وزاري مشترك أو بقرار من الوالي، و إما بمرسوم تنفيذي و هذا فيما يخص المشاريع ذات منفعة عامة وطنية و استراتيجية.

2_ تعيين الحقوق العقارية و تشخيصها: بعد نشر قرار الإعلان عن المنفعة العامة، يتم تعيين خبير عقاري معتمد من قبل الوالي من أجل التحقيق حول الأملاك المراد نزع ملكيتها، مع بيان ملاك هذه العقارات، و ذلك بفحص عقود الملكية و المستندات[2].

3_ تقرير تقويم العقارات: تتولى إدارة أملاك الدولة بإعداد تقرير تقويم العقار بعد تحديد القيمة الحقيقية للعقار محل نزع الملكية، لتعويض مالكه نقديا، كما يمكن أن يكون التعويض عينيا في حالة إعطائه عقارا مماثلا.

4_ قرار التنازل: يتم إصدار قرار التنازل عن الأملاك و الحقوق العقارية موضوع نزع الملكية بناءا على التقرير السابق.

5_ قرار نزع الملكية: و هو عقد رسمي تنتقل بموجبه ملكية العقار إلى الشخص العام نازع الملكية[3].

---

[1] المادة الأولى من القانون رقم 11/91، مؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، (ج.ر.ج)، العدد 21، لسنة 1991.

[2] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص93-98.

[3] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص104.

رابعا/ الشفعة:

يحق للدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية أن تمارس حق الشفعة و تحل محل المشتري في كافة التزاماته و حقوقه، و ذلك إذا باع أحد الخواص عقاره لشخص آخر، و حينها تكون هذه الأشخاص العامة، في المراتب الأولى مقارنة مع الشفعاء الخاضعين للقانون الخاص، أي تمتعهم بصفة شفعاء ممتازين.[1]

تلجأ السلطات العامة لاستعمال حق الشفعة إما بهدف حماية مصالح الخزينة العامة فتتدخل لممارسة حق الشفعة لردع الإخفاءات في الأثمان المصرح بها، و إما لحماية المصلحة العامة من خلال إقامة مشاريع مخصصة للمنفعة العامة، كإنجاز مدارس أو تعبيد طرق أو غير ذلك.[2]

الفرع الثاني: الإقتناء المجاني.

تتمثل صور الإقتناء المجاني في: التبرعات، التركات الشاغرة، الأملاك المفقودة، و الأملاك الشاغرة دون مالك، و الحطام.

أولا/ التبرعات:

عندما يتبرع أحد الأفراد للدولة أو المؤسسات العامة التابعة لها، يقوم الموثق بتحرير عقد الهبة وإعلام وزير المالية و ممثل المؤسسة المتبرع لها فورا، أما إذا كان عقد وصية يحتفظ بالعقد إلى غاية موت الموصي ليقوم حينها بالإعلام، لتتم بعد ذلك إحالة الملف المتكون من عقد الهبة أو عقد الوصية للوزير المكلف بالمالية، و الممثل الشرعي للمؤسسة العامة، لقبول ذلك التبرع أو الهبة رخصة بناء على تقرير تعده المديرية الولائية لأملاك الدولة المختصة إقليميا.

و لما تكون التبرعات موجهة لفائدة الجماعات المحلية و مؤسساتها العامة، يخضع قبولها أو رفضها لمداولة المجلس الشعبي المعني[3].

---

[1] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، 104.

[2] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص104-107.

[3] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص110-112.

و عموما تثبت التبرعات المقدمة للدولة أو للجماعات المحلية بعقد إداري تعده السلطة المختصة[1].

ثانيا/ التركات الشاغرة:

و هي الأملاك التي ليس لها مالك و لا وارث، وبناء على ذلك يتم اعتبارها ملكا من أملاك الدولة[2].

حيث يطالب مدير أملاك الدولة بالتركات الشاغرة الداخلة ضمن نطاق المنقولات، أمام الهيئات القضائية المختصة، ليقوم بعدها ببيعها للخزينة العمومية، بعدما يرخص له القاضي بذلك. و تبقى حقوق الغير و الورثة محفوظة، فيحق لهم رفع دعوى استرداد أثمان تلك المنقولات، وهذا خلال **(15)** سنة، يبدأ حسابها من أول يوم في السنة المالية لتسجيل مداخيل المنقولات في الوثائق و السجلات[3].

وللمطالبة بالأملاك العقارية المتأتية من التركات الشاغرة يكون وفقا للإجراءات التالية:

1_ تحقيق البحث عن الورثة و للإدارة المختصة في ذلك سلطة واسعة للتحري و البحث عن الورثة المحتملين، كأن تقوم بنشر إعلان في الصحافة.

2_ يتم استصدار حكم بانعدام الوارث من قبل مدير أملاك الدولة، و توضع الشركة تحت الحراسة القضائية.

3_ يطلب مدير أملاك الدولة حكم إعلان الشغور و تسليم التركة إلى إدارة أملاك الدولة، و إذا صدر هذا الحكم لصالحها تنتقل ملكية التركة الشاغرة للدولة، وتنتهي مهمتها كحارس قضائي ولا تكون هذه الملكية نهائية إلا بعد انقضاء مدة التقادم، أي بعد ثلاث وثلاثين **(33)** سنة يبدأ حسابها من يوم دخول الحراسة القضائية حيز التنفيذ.

---

(1) المادة 47 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

(2) المادة 773 من الأمر 58/75 المتضمن (ق.م.ج)، المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

(3) أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص112-113.

قد يظهر وارث محتمل بعد انتقال ملكية العقار للدولة في هذه الحالة يضمن له القانون استرجاع حقه الذي آل إلى الدولة، أما إذا استهلك فهنا يتم تعويضه، وهذا شرط أن يطالب بحقه في التركة خلال مدة التقادم.[1]

ثالثا/ الأملاك المفقودة:

الشخص المفقود هو الذي لا يعرف حياته من موته، أو ذلك الذي منعته قوة قاهرة لمدة سنة من الرجوع لموطنه، و ألحق ذلك ضررا بالغير.[2]

ولدمج التركة العقارية للمفقود ضمن أملاك الدولة الخاصة يتوجب على مدير أملاك الدولة اتباع الإجراءات التالية:

- تبدأ الدولة بأول إجراء و هو رفع دعوى طلب الحكم بالفقد، ولما يصبح الحكم نهائي لصالح الدولة، تباشر الإدارة بتسيير أملاك المفقود في حدود ما يسمح به الحكم.
- لترفع بعدها دعوى طلب الحكم بموت المفقود من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة، بعد انقضاء الأجل المحدد في حكم الفقد، عادة ما يكون أربع **(04)** سنوات في حالة الحروب ويتجاوز تلك المدة في الحالة التي تغلب فيها سلامة المفقود، و تفتتح تركته بعدما يصبح الحكم بموت المفقود نهائي، أما إذا ظهر المفقود بعد ذلك يكون له الحق في استرجاع أملاكه العقارية و يحصل على تعويض ما إذا تصرفت فيه إدارة أملاك الدولة.
- بعد صدور الحكم النهائي بموت المفقود تفتتح التركة و ترجع لذوي الحقوق، و في حالة ما إذا لم يكن له ورثة يتم حينئذ اتباع إجراءات المطالبة بالتركة الشاغرة[3] كما سبق بيانها.

رابعا/ الأملاك الشاغرة دون مالك:

وهي تلك الأملاك العقارية مجهولة المالك[4]، في هذه الحالة يكون للدولة الحق في المطالبة بالعقار، وذلك باتباع الاجراءات الآتية:

---

[1] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص113-115.

[2] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص115.

[3] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص116-117.

[4] المادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المحدد لشروط و كيفيات إدارة الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، المذكور سابقا.

– فتح تحقيق للبحث عن المالك لدى المحافظات العقارية و لدى المصالح القنصلية عند الاقتضاء، يتم إعلان ذلك البحث إلى آخر محل إقامة معروف للمالك.

– و إذا انقضت سنة كاملة من تاريخ نهاية مدة الإعلان، و لم يظهر مالك العقار، يتم وضع العقار تحت الحراسة القضائية لإدارة أملاك الدولة، فيكون لها الحق في تسييره لمدة **(15)** سنة كاملة.

– وعند انتهاء هذه المدة، يقدم مدير أملاك الدولة طلب باستصدار حكم إعلان الشغور وحينها يؤول العقار لإدارة أملاك الدولة و يسجل و يشهر الحكم النهائي بالمحافظة العقارية فتنتقل ملكيته للدولة، ويصبح لها الحق في التصرف فيه بما في ذلك نقل ملكيته[1].

خامسا/ الحطام:

الحطام هو كل الأشياء المنقولة التي تركها ملاكها في أي مكان أو تلك التي يكون مالكها غير معروف[2]، فتؤول إلى أملاك الدولة[3]، "**كالسيارات المتروكة في حظائر الحجز، والطرود البريدية المهملة، الأشياء التي عثر عليها في الطريق العام، ويتم إيداعها لدى محافظة الشرطة أو المجلس الشعبي البلدي...**" كلها تعتبر ملك للدولة، ولها الحق في بيعه من قبل إدارة أملاك الدولة لصالح الخزينة العمومية.

أما بالنسبة لحطام الطائرات المهجورة و حطام السفن فيكون ملك للدولة، فإذا كان الحطام عبارة عن سفن، تبيعه السلطة الإدارية البحرية، و يعود ناتج البيع إلى مؤسسة الحماية الاجتماعية لرجال البحر، أما إذا كان عبارة عن طائرات فتبيعه السلطة المكلفة بالطيران المدني ويعود حاصل البيع للخزينة العمومية.

المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة أهم مصدر لإغناء الذمة المالية للدولة[4]، لذلك وجب اتباع قواعد خاصة لتسييرها وضمان حسن استغلالها واستمرارها، فتسير من قبل إدارة أملاك

---

(1) أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص118–120.

(2) المادة 55 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

(3) المادة 01/56، من نفس القانون.

(4) مدوري عايدة، المفهوم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2017، ص 250.

الدولة إما عن طريق التخصيص **(الفرع الأول)** أو بمنح عقد امتياز على هذه الأملاك **(الفرع الثاني)** وإما عن طريق التسيير الحر **(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول: التخصيص و إلغاء التخصيص.

يستعمل الشخص العمومي الملك الخاص للدولة في وجود عقد تخصيص يمكنه من وضع ذلك الملك تحت تصرف أحد مصالحه أو هيئاته أي تخصيص داخلي، كما قد يكون تخصيص خارجي اذا وضعه تحت تصرف شخص عمومي آخر.

أولا/ التخصيص:

يقصد بالتخصيص استعمال أحد الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، ووضعها تحت تصرف إحدى المصالح أو المؤسسات العمومية التابعة لإحداها، لأداء المهام المنوطة بها[1].

والتخصيص عدة أنواع، فقد يكون تخصيصا رسميا أو فعليا، أو يكون تخصيصا نهائيا أو مؤقتا، كما يكون تخصيصا بمقابل أو مجاني.

1- التخصيص الرسمي والتخصيص الفعلي:

التخصيص الرسمي هو قرار إداري تصدره السلطات الإدارية المختصة يكون في شكل رسمي، أما التخصيص الفعلي فهو التخصيص الذي يلعب فيه المال دوره لإنجاز المهام المتعلقة به، بغض النظر عن صدور القرار الرسمي[2].

2- التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي:

سمي مؤقتا لأنه محدد بمدة زمنية لا يمكن أن تتجاوز مدة خمس **(5)** سنوات من التخصيص، أو من تاريخ معاينة العقار[3].

أما التخصيص النهائي هو التخصيص الذي لا يحدد بمدة زمنية بعد انقضاء مدة خمس **(5)** سنوات، وهذا راجع لفائدته القائمة على مبادئ صحيحة، فيكون نافعا في إنجاز مهامه.

---

[1] المادة 1/82 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

[2] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 194.

[3] المادة 85 من نفس القانون المذكور أعلاه.

3- التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل:

يكون التخصيص المجاني من الدولة إلى أحد هيئاتها الإقليمية أو من المالك إلى إحدى المصالح التابعة له، أما التخصيص بمقابل يكون صادرا من جماعة عمومية لفائدة جماعة عمومية أخرى أو لمصلحة عامة[1].

تخصص العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بقرار من الوالي وذلك باقتراح من مصلحة الأملاك الوطنية، ويكون تخصيص العقارات التابعة للهيئات الإقليمية كذلك بقرار من الوالي ولكن بناء على اقتراح من المجلس الشعبي المعني[2].

ثانيا/ إلغاء التخصيص:

هو عقد يثبت بموجبه أن أحد الأملاك الوطنية الخاصة الذي تم تخصيصه لعمل هيئة أو وزارة لم يعد يجدي نفعا لأداء مهامها، أو أنه لم يستعمل للغرض الذي خصص له لمدة طويلة[3].

في الحقيقة أن إلغاء التخصيص يكون بمقتضى عقد إداري، حيث يحرر محضر من قبل كل من ممثل المصلحة التي يخصص لها الملك، وممثل إدارة الأملاك الوطنية ووزير المالية أو الوالي، ليتم بعد ذلك نشر قرار الإلغاء في الجريدة الرسمية، هذا في حالة ما إذا كانت العقارات مملوكة من طرف الدولة، أما اذا كانت الأملاك تابعة لأحد جماعاتها الإقليمية يتولى ذلك الإلغاء إما الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي [4].

الفرع الثاني: الامتياز.

الامتياز هو إجراء أو نظام تمنح بموجبه إدارة الأملاك الوطنية الخاصة حق استعمال أملاك عقارية أو أملاك منقولة لفائدة أشخاص معينين لمدة محددة، ويكون إما بمقابل وإما مجانا[5].

---

[1] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 194-195.

[2] سلطاني عبد العظيم، نفس المرجع، ص 195.

[3] المادة 83 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المذكور سابقا.

[4] سلطاني عبد العظيم، نفس المرجع، ص198.

[5] سلطاني عبد العظيم، نفس المرجع، ص 104.

والامتياز نوعان وهما: الامتياز العام والامتياز الخاص.

أولا/ الامتياز العام:

يمكن للدولة أن تتصرف في أملاكها الخاصة بمنح امتياز عام لأحد المستثمرين فيكون لهذا الأخير الحق في طلب العقار من الدولة لإقامة أو إنجاز أي مشروع استثماري، فتمنحه الدولة ذلك العقار بشرط ألا يكون من ضمن العقارات المستثناة، فيكون هذا الامتياز الذي أساسه التراضي لمدة تتراوح ما بين ثلاث وثلاثين **(33)** سنة وتسع وتسعين **(99)** سنة، من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية. ويكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، بعد ترخيصه بقرار من الوالي[1].

ثانيا/ الامتياز الخاص:

يكون الامتياز الخاص إما باستغلال الأراضي الفلاحية وهذا بالنسبة لأعضاء المستثمرات الفلاحية الذين استفادوا من حق الانتفاع الدائم يصبح لهم حق امتياز لمدة أربعين **(40)** سنة على الأكثر، مع دفع أتاوى سنوية.

كما يمنح الامتياز الخاص لاستثمار المواقع السياحية أو شراء العقارات في هذه المواقع من أجل إنجاز مشروع سياحي من قبل إدارة أملاك الدولة، ويكون لمدة عشرين **(20)** سنة قابلة للتجديد[2].

الفرع الثالث: التسيير الحر.

تؤجر الدولة وجماعاتها الإقليمية تسيير محلاتها التجارية وذلك كأن تقوم بتأجير تسيير المحلات التجارية البلدية الخاصة بالعرض السينمائي، حيث يكرس هذا التسيير بعقد رسمي معد من قبل إدارة أملاك الدولة، إذا كان المحل التجاري تابعا للدولة، وبعقد توثيقي إذا كان تابعا لجماعاتها المحلية، وعليه يكتسب المستأجر صفة التاجر ويخضع لالتزامات التسجيل في السجل التجاري وكذا مسك الدفاتر التجارية[3].

أما بالنسبة لبدل الإيجار فتحدده إدارة أملاك الدولة، بعد استشارة الإدارة المكلفة بالتجارة

---

[1] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 175.

[2] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص 175-176.

[3] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص 185.

إذا كان المحل التجاري تابعا للدولة، في حين إذا كان ملكا للبلدية أو الولاية فما عليها إلا تقديم الاستشارة لهذه الجماعات[1].

المطلب الثالث: التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة.

ما دامت الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية غير مخصصة للنفع العام فهي بذلك قابلة لجميع التصرفات القانونية دون استثناء، وهي نقطة تشابه بينها وبين أملاك الخواص، ولا بد على الأشخاص العامة من اتباع بعض الإجراءات التي يفرضها القانون قبل الإقدام على هذه التصرفات، سواء كانت ناقلة للملكية **(الفرع الأول)**، أو غير ناقلة للملكية **(الفرع الثاني)**[2].

الفرع الأول: التصرفات الناقلة للملكية.

وهي جميع التصرفات التي تخرج المال من ذمة صاحبه وتدخله في ذمة شخص آخر ومن بين هذه التصرفات الناقلة لملكية نجد: البيع، التبادل، التصرف في المشاع.

أولا/ البيع:

الأصل أن تباع الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني، باعتباره إجراء قانوني يهدف إلى تنمية موارد الميزانية[3]، واستثناء تباع هذه الأملاك الخاصة بالتراضي سواء كانت منقولات أو عقارات[4].

1- البيع بالمزاد العلني:

أ) بيع العقارات:

تكون العقارات محلا للبيع بالمزاد العلني إذا ألغي تخصيصها لمصلحة عامة، و ألا يحتمل تخصيصها لأحد المصالح أو الهيئات العمومية، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد قيمة العقار، وهو السعر الأدنى للبيع، وبعدها يتم الإعلان عن المزايدة في الصحافة لمدة عشرين **(20)** يوما على الأقل من عملية البيع، فتكتفي إدارة أملاك الدولة فقط بإعداد

---

(1) صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مرجع سابق، ص 52.

(2) أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 169.

(3) سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 76.

(4) أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص 169.

عقد البيع مرفقا بدفتر الشروط المتضمن البنود والشروط العامة للمزايدة[1]، وكذا البيانات التي تخص العقار[2].

ب) بيع المنقولات:

بما أن الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة لا تقل أهمية عن الأملاك الوطنية الخاصة العقارية، فقد أخضعها المشرع الجزائري لبعض الإجراءات بهدف بيعها بالمزاد العلني، حيث تسلم المصلحة المخصصة لها هذه الأملاك المنقولة إلى مصلحة الأملاك الوطنية المختصة ليتم إصدار قرار بإلغاء استعمالها.

ويثبت ذلك بمحضر يحرره ممثلو المصلحتين، ليأذن الوالي بعدها ببيع تلك المنقولات بالمزاد العلني، فيكون إما عن طريق العروض أو المزايدات الشفوية[3].

2- البيع بالتراضي:

أ) بيع العقارات:

يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تلجأ إلى طريق استثنائي لبيع العقارات عن طريق التراضي بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، وذلك بعد ترخيص من الوزير المكلف بالمالية لكل من[4]: **(الجماعات المحلية، والهيئات العمومية، والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات والخواص، وكذلك الهيئات الدولية، والبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة)**[5].

يمكن أيضا أن يكون البيع بالتراضي وفقا لنص خاص، كالتنازلات عن العقارات ذات الاستعمال السكني أو التجاري.

ب) بيع المنقولات:

استثناء يتم بيع المنقولات التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية بالتراضي لكل من

---

(1) أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 170.

(2) سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 179.

(3) سلطاني عبد العظيم، نفس المرجع، ص 183.

(4) أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص 173.

(5) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كيفيات ذلك، المذكور سابقا.

(الخواص، أو لأحد المصالح أو الهيئات العمومية التابعة للدولة) وذلك في حالتين:

- عندما تقتضي ذلك دواعي الأمن العام أو الدفاع الوطني.
- في حالة فشل البيع بالمزاد العلني للمرة الثالثة[1].

ثانيا/ التبادل:

وهو إجراء يتم خلاله مبادلة الأملاك العقارية التي تدخل ضمن نطاق الأملاك الوطنية الخاصة بأملاك عقارية أخرى يملكها الخواص[2].

وإذا كان أحد الخواص هو الراغب في إجراء المبادلة فما عليه إلا تقديم طلب إلى وزير المالية متكون من **(المخطط، عقد الملكية...إلخ)**، أما إذا كانت رغبة المبادلة راجعة لمصلحة عامة فعليها أن تقدم الملف للهيئة الوصية، وفي حالة القبول تحيله إلى الوزير المكلف بالمالية مرفقا بمذكرة تبرير عملية التبادل.

حيث يتم إبرام عقد التبادل بعد صدور قرار المبادلة ينص على البيانات الآتية:

- وصف للأملاك العقارية المراد مبادلتها مع بيان قيمتها.
- فارق القيمة الذي يدفعه صاحب العقار الأقل قيمة.
- الأجل الذي يمكن أن يحقق عملية التبادل خلاله.
- الأجل المحدد لتصفية الرهون التي تثقل العقار الخاص[3].

ثالثا/ التصرف في المشاع:

وارد أن تكون للدولة أو الولاية أو البلدية عقارات على الشيوع مع الخواص، ولخروجها من هذا الشيوع تباشر في عملية القسمة إذا كان العقار قابلا للقسمة، وإما يتم التصرف فيه بالبيع أو الإيجار إذا تعذرت قسمته[4].

1- القسمة:

قد تكون القسمة ودية في حالة طلبها من إدارة أملاك الدولة، أو أحد الملاك على

---

[1] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 173-174.

[2] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 188-189.

[3] سلطاني عبد العظيم، نفس المرجع، ص 189-190.

[4] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص 185.

الشيوع الآخرين، حيث يتدخل أعوان أملاك الدولة للقيام بالقسمة وتوزيع الحصص على أصحابها، وتبلغ نتيجة القسمة لكل شريك على الشيوع ليتم إعداد محضر توزيع الحصص مصادق عليه من قبل مدير أملاك الدولة، تنتهي القسمة بعقد إداري يتم التوقيع عليه من قبل جميع الشركاء، وأخيرا يتم تسجيله وشهره[1].

كما قد تكون القسمة قضائية في حالة معارضة أحد الشركاء على الشيوع القسمة المنجزة، حيث ترفع دعوى على بعض الشركاء الآخرين، فيعين القاضي خبيرا عقاريا لتحديد ما إذا كان ذلك العقار قابلا للقسمة أم لا، فإذا كان قابلا للقسمة يجري القاضي بنفسه تلك القسمة ويأخذ كل شريك نصيبه مفرزا[2].

2- البيع أو التأجير:

أ) البيع أو التأجير بالتراضي:

يمكن أن يتم البيع بالتراضي إذا كان العقار غير قابل للقسمة، وذلك ببيع الدولة حصتها أو تأجيرها للشركاء الخواص، وهذا بعد تحديد سعر حصتها أو مقابل الإيجار وبموافقة وزير المالية على أحد التصرفات يتم إبرام عقد البيع أو الإيجار حسب الأحوال.

ب) البيع بالمزاد العلني:

في حالة ما إذا كانت هناك معارضة من قبل أحد الشركاء أو بعضهم على شراء أو استئجار حصة الدولة، يتم طلب إذن من وزير المالية لبيع العقار المشاع عن طريق المزاد العلني، على أن تقوم بدفع قيمة كل حصة لصاحبها بعد خصم مصاريف البيع[3].

الفرع الثاني: التصرفات الغير الناقلة للملكية.

هي تلك التصرفات الصادرة من قبل إدارة أملاك الدولة، يتم بموجبها تحويل تسيير العقارات لجهات أخرى، مع احتفاظها بالملكية، ومن بين هذه التصرفات نجد التأجير[4].

---

[1] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 186.

[2] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص 188.

[3] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص 190.

[4] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 192.

أولا/ تعريف التأجير:

يمكن تعريف عقد الإيجار على أنه ذلك العقد الذي تبرمه الدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية مع شخص عام أو خاص، تمكنه من خلاله بالانتفاع بأحد العقارات مقابل دفع بدل الإيجار، وذلك خلال مدة محددة، وبانتهائها يرجع العقار لمالكه أي الأشخاص العامة[1].

ثانيا/ تأجير العقارات:

يجوز للدولة والجماعات المحلية أن تؤجر العقارات التابعة لأملاكها الخاصة بالمزاد العلني، من أجل الاستثمار لمدة لا تتجاوز خمسا وستين **(65)** سنة، وفيما يخص الأملاك الخاصة للدولة يفصل في تأجيرها مدير أملاك الدولة، أما تأجير الأملاك الخاصة التابعة لجماعاتها الإقليمية فيخضع لمداولة المجلس الشعبي المعني[2].

كما قد يتم تأجير العقارات بالتراضي من أجل الاستثمار، فيبرم عقد الإيجار من قبل إدارة أملاك الدولة بناء على قرار من الوالي، إذا كانت الأملاك الخاصة تابعة للدولة، أما إذا كانت تابعة للبلدية أو الولاية فلا بد من ترخيص بالإيجار عن طريق مداولة المجلس الشعبي المعني[3].

ثالثا/ تأجير المنقولات:

كما نعرف أن هناك منقولات مادية وأخرى غير مادية **(معنوية):**

1- المنقولات المادية: إذا كانت مصالح الدولة أو مؤسساتها العامة الإدارية في غنى عن بعض الأملاك المنقولة فيكون لها الحق في تأجيرها إما لأشخاص طبيعيين أو معنويين وتقبض في مقابل ذلك بدل الإيجار، وبانتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار ترجع المنقولات المؤجرة لإدارة أملاك الدولة أو الجهة المخصصة لها[4].

2- المنقولات غير المادية:

عادة ما تقوم الدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية بتأجير تسيير محلاتها التجارية بالمزاد

---

[1] سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 199.

[2] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 189-190.

[3] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص 180-181.

[4] أعمر يحياوي، نفس المرجع، ص 184.

العلني، وهذا التسيير يكون بموجب عقد رسمي تعده إدارة أملاك الدولة، إذا كان المحل التجاري تابعا للدولة، أما إذا كان تابعا للولاية أو البلدية فيتم بعقد توثيقي، ويترتب عن هذه العقود اكتساب المستأجر مسير المحل صفة التاجر، وعليه يخضع لجميع التزامات التجار خاصة التسجيل في السجل التجاري ومسك الدفتر التجاري[1].

[1] أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 185.

و خلاصة هذا الفصل برمته أن إدارة و تسيير الأملاك الوطنية بنوعيها، سواء الأملاك الوطنية العامة أو الأملاك الوطنية الخاصة، تكون وفقا لمجموعة من القواعد و الأساليب المعتمدة لضمان حسن استعمالها و استغلالها، حيث تختلف فيما بينها من حيث التكوين، إذ تتكون الأملاك الوطنية العامة إما عن طريق تعيين الحدود أو عن طريق التصنيف، في حين تتكون الأملاك الوطنية الخاصة إما بطرق القانون الخاص كالشراء، وما يميز هذه الأخيرة هو جواز التصرف فيها بجميع التصرفات القانونية دون استثناء فتنتقل ملكيتها و منفعتها على السواء.

الخاتمة

ها قد ختمنا هذا البحث و نحن مثقلين بالعديد من المعارف القانونية، فيما يتعلق بمجال أملاك الدولة، التي تعد كركيزة من ركائز الاقتصاد الجزائري، و يتضح ذلك من خلال تمييزها بقواعد و أحكام و إجراءات متعددة و لازمة لضمان حمايتها و السير العقلاني لها لتحقيق الهدف الذي سعوا إليه، وقد توصلنا في بحثنا هذا للعديد من النتائج المتمثلة فيما يلي:

– تطرق المشرع الجزائري لتعريف الأملاك الوطنية في الدستور و العديد من القوانين، و اعتمد في تمييز المال العام عن غيره من الأموال على معيار التخصيص سواء كان مخصص لاستعمال الجمهور مباشرة أو استعماله بواسطة مرافق عام.

– تبنى المشرع ثنائية الأملاك الوطنية، أملاك وطنية عامة خصصها بنظام قانوني خاص يميزها عن غيرها من الأملاك، سواء في قواعد التسيير أو أساليب الحماية، و أملاك وطنية خاصة فردها هي الأخرى بنظام قانوني يميزها عن الأملاك الوطنية العامة، نظرا لاختلاف مجالها و دورها.

– حددت مكونات الأملاك الوطنية العامة بشقيها الطبيعية و الاصطناعية، و كذا مكونات الأملاك الوطنية الخاصة، حسب الجهة الإدارية التابعة لها حسب ما تضمنه قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم في المواد 18 إلى 20 منه.

– لإدارة الأملاك الوطنية كرس لها المشرع جهاز إداري ينسق بين مختلف هيئاته، سواء كانت مركزية أو لا مركزية، مع تكليفها بوظائف عليا في الدولة.

– و في مجال تسيير و إدارة الأملاك، وضعت لها العديد من القواعد و الأسس التي تضبطها و تعمل على حسن استعمالها و استغلالها، حيث اعتمد المشرع في تسيير الأملاك الوطنية العامة على طرق خاصة لاستعمالها و ذلك ضمن قانون الأملاك الوطنية بوجب المادة 12 منه، إما عن طريق استعمال مباشر عام يشترك فيه الجميع، أو استعمال خاص ينفرد به شخص واحد دون البقية أو عن طريق استعمال غير مباشر بواسطة المرافق العامة، و فيما يتعلق بنزاعاتها فقد ضمنها المشرع لاختصاص القضاء الإداري حسب المعيار المعنوي "**الشكلي**" المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، إلا ما تم استثنائه بنص خاص، وهذا على خلاف الأملاك الوطنية الخاصة التي تخضع للاختصاص العادي.

أما فيما يتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة فقد تم تخصيصها من قبل المشرع بطرق تسيير خاصة نظرا لوظائفها المالية و التملكية و أهمية دورها في الجانب الاقتصادي و الاجتماعي للدولة، حيث يمكن التصرف في هذه الأملاك بجميع التصرفات سواء كانت ناقلة للملكية أو غير ناقلة لها، على حسب الأملاك الوطنية العامة التي تتميز بعدم جواز التصرف فيها مادامت الصفة العمومية في المال قائمة، و التصرف فيها يعد باطلا بطلانا مطلق، حتى ولو استوفى العقد جميع إجراءات الشهر العقاري، لأن هذه القاعدة تعتبر من النظام العام.

وفي ختامنا لهذه الدراسة نود ذكر بعض الاقتراحات التي نراها مناسبة في مجال إدارة أملاك الدولة كالتالي:

_ ضرورة الفصل بين الأحكام المتعلقة بالأملاك الوطنية العامة والأحكام التي تحكم الأملاك الوطنية الخاصة، وجعل لكل منهما قانونها المستقل.

_ العمل على عصرنة الجهاز الإداري المكلف بإدارة أملاك الدولة، وتزويده بمختلف الوسائل الحديثة التقنية المتطورة، وتدعيمه بالأطر ذات الكفاءة المهنية العالية لممارسة مهامها بكل نزاهة وشفافية.

_ وجوب النظر في بعض النصوص القانونية المتعلقة بعمل أملاك الدولة، خاصة فيما يخص غموض و تعقيد النصوص التي تحكم العقار و تحدد قيمته الحقيقية، إضافة إلى عدم وجود نصوص قانونية تحكم التعويضات عند إجراء الخبرة.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

1- الدساتير

- دستور 28 نوفمبر 1996، منشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-498، مؤرخ في 01 ديسمبر 1996، متضمن إصدار نص تعديل الدستور الجزائري لسنة 1996، ج ر العدد 76 لسنة 1996، معدل و متمم بموجب القانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أفريل 2002، متضمن تعديل الدستور، ج ر، العدد 25، لسنة 2002 معدل و متمم بموجب القانون رقم 08-19 مؤرخ في 19 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور لسنة 2008، ج ر، العدد 63، لسنة 2008 المعدل و المتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن دستور 1996، ج ر، العدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016 المعدل و المتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 48 جمادى الأولى عام 1442 الموافق ل30 سبتمبر سنة 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020.

2- القوانين

- القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية **(ج.ر.ج)** العدد 52 لسنة 1990، المعدل بموجب القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 ماي 2008 **(ج.ر.ج)** العدد 69 لسنة 2008.
- القانون العضوي 13/11، مؤرخ في 26 جويلية 2011 يعدل ويتمم القانون العضوي 01/98 مؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.
- القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27أفريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية **(ج.ر.ح)**، العدد 21 لسنة 1991.
- القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية **(ج.ر.ج)** العدد 21 لسنة 2002.

3- الأوامر

- الأمر 58/75، المؤرخ في 29 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

4- المراسيم التنفيذية

- المرسوم رقم 08/94، المؤرخ في 26 ماي 1994، المتضمن القانون المالي التكميلي لسنة 1994 **(ج.ر.ج)** العدد 33 لسنة 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة **(ج.ر.ج)**، العدد 69، لسنة 2012.
- المرسوم التنفيذي 188/90، المؤرخ في 27 جوان 1990 المحدد لهياكل الإدارة المركزية و أجهزتها في الوزارة، **(ج.ر.ج)**، العدد 25 لسنة 1990.
- المرسوم التنفيذي 65/91، المؤرخ في 2 مارس المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، **(ج.ر.ج)** العدد 10 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم454/91، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك، **(ج.ر.ج)** العدد 60 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 454/95 المؤرخ في 15 فبراير1995، المحدد لصلاحيات وزير المالية **(ج.ر.ج)**، العدد 15 لسنة 1995.

5- القرارات

- قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 4جوان 1991،المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات **(ج.ر.ج)** العدد 38 لسنة 1991.
- قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري **(ج.ر.ج)** العدد 38، لسنة 1991.

6- الكتب

- إبراهيم أحمد الشرقاوي، الأموال العامة وحمايتها مدنيا وجنائيا، دار الجامعة الجديدة مصر، **(د.ط)**.
- أعمر يحياوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، دار الهدى، الجزائر 2021 .
- أعمر يحياوي، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2005.
- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، دون طبعة، 2010.

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، **(د.س.ن)**.
- نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، دار حامد للنشر والتوزيع عمان، ط الأولى، 2015.

7- المجلات

- مدوري عايدة، المفهوم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2017.

8- المذكرات والرسائل الجامعية

- بومزبر باديس، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الإدارة العامة وإقليمية القانون، جامعة قسنطينة، الجزائر 2012/2011.
- حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، تلمسان، 2015/2014.
- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة ورقلة، الجزائر، 2013/2014.

الفهرس

الموضوع	الصفحة
الشكر والعرفان	/
الإهداء	/
الفهرس	/
قائمة المختصرات	/
مقدمة	3-1
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لإدارة أملاك الدولة	39-4
المبحث الأول: مفهوم أملاك الدولة	23-6
المطلب الأول: تعريف أملاك الدولة	6
الفرع الأول: التعريف التشريعي	6
الفرع الثاني: التعريف القضائي	8
الفرع الثالث: التعريف الفقهي	9
المطلب الثاني: تصنيف أملاك الدولة	13
الفرع الأول: حسب طبيعة المال	13
الفرع الثاني: حسب طبيعة الملكية	15
المطلب الثالث: عناصر أملاك الدولة	18
الفرع الأول: عناصر الأملاك الوطنية العامة	18
الفرع الثاني: عناصر الأملاك الوطنية الخاصة	20
المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة أملاك الدولة	38-24
المطلب الأول: مصالح إدارة أملاك الدولة	24
الفرع الأول: مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي	24
الفرع الثاني: مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى الجهوي	27
المطلب الثاني: تنظيم وهيكلة مصالح أملاك الدولة	32
الفرع الأول: تنظيم وهيكلة المديرية الولائية للأملاك الدولة	32
الفرع الثاني: تنظيم و هيكلة مفتشية أملاك الدولة	33
المطلب الثالث: خصائص ومشاكل مصالح أملاك الدولة	35

الفرع الأول: خصائص مصالح أملاك الدولة	35
الفرع الثاني: مشاكل إدارة أملاك الدولة	35
خلاصة الفصل الأول	39
الفصل الثاني: إدارة وتسيير الأملاك الوطنية	69-38
المبحث الأول: إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العامة	54-39
المطلب الأول: تكوين الأملاك الوطنية العامة	42
الفرع الأول: الإدراج في الأملاك العامة الطبيعية	42
الفرع الثاني: الإدراج في الأملاك العامة الاصطناعية	44
المطلب الثاني: استعمال الأملاك الوطنية العامة	45
الفرع الأول: الاستعمال المباشر للأملاك العامة	46
الفرع الثاني: الاستعمال الغير مباشر للأملاك العامة	49
المطلب الثالث: منازعات الأملاك الوطنية العامة	50
الفرع الأول: الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة	50
الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة	52
الفرع الثالث: أهم الدعاوى القضائية	53
المبحث الثاني: إدارة و تسيير الأملاك الوطنية الخاصة	70-55
المطلب الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة	55
الفرع الأول: الإقتناء بمقابل	55
الفرع الثاني: الإقتناء المجاني	58
المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة	61
الفرع الأول: التخصيص و إلغاء التخصيص	62
الفرع الثاني: الامتياز	63
الفرع الثالث: التسيير الحر	64
المطلب الثالث: التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة	65
الفرع الأول: التصرفات الناقلة للملكية	65
الفرع الثاني: التصرفات غير ناقلة للملكية	68

خلاصة الفصل الثاني	71
الخاتمة	74-73
قائمة المراجع	78-76
الفهرس	81-79
الملاحق	82
الملخص	84

الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية
Republique Algerienne Democratique et Populaire
وزارة التعليم و البحث العلمي
ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

جامعة العربي التبسي – تبسة

UNIVERSITE LARBI TEBESSI - TEBESSA

المكتبة الجامعية المركزية

معلومات حول الأطروحة أو المذكرة

الاسم: سعيدة

اللقب: جباري

الكلية: الحقوق و العلوم السياسية

القسم: الحقوق

التخصص: قانون عقاري

المستوى: ثانية ماستر

رقم الهاتف: 06.73.87.42.34

عنوان الإيمايل: gha152th@gmail.com

عنوان المذكرة أو الأطروحة: إدارة أملاك الدولة في التشريع الجزائري

المؤطر: عزاز مراد

الكلمات المفتاحية: أملاك الدولة؛ المال العام؛ الأملاك الوطنية؛ الدومين العام.

تاريخ المناقشة للأطروحة (اليوم و الشهر و السنة): 2022/06/05

السنة الجامعية: 2022/2021

الملخص

الملخص

عالجنا في هذه الدراسة موضوع أملاك الدولة باعتبارها أحد مقومات الاقتصاد الجزائري ومصدر إغناء الخزينة العمومية، حيث تعرفنا على الاطار المفاهيمي لها من حيث تعريفها والتقسيمات التي اعتمدها المشرع الجزائري لتصنيفها، و مكوناتها الداخلة في الذمة المالية للدولة، و كذا بيان الهيئات الإدارية التي تعمل على إدارة و تسيير الأملاك الوطنية في إطار الوظائف الموكلة لها، وذلك بالاعتماد على قواعد و أساليب خاصة بتسييرها، تضمنها قانون الأملاك الوطنية يختلف في حالة ما إذا كانت أملاك وطنية عامة، هادفة لتحقيق مصلحة عامة، أو أملاك وطنية خاصة ذات منفعة مالية و تملكية.

Summary

In this study, we addressed the issue of the State's property as one of the ingredients of the Algerian economy and the source of enrichment of the public treasury. the conceptual framework in terms of its definition and the divisions adopted by Algerian legislation to classify them, Its components fall within the financial purview of the State, such as the statement of the administrative bodies that administer and administer the national property within the framework of the functions entrusted to it, Based on rules and methods for their functioning, which are guaranteed by the National Property Act, they differ in the case of public national property. Aims to achieve public interest, or private national property with financial and property benefit.