

جامعة العربي التبسي- تبسة-الجزائر
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص قانون عقاري
بعنوان:

الأماك العقارية الشاغرة في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة: صونية بن طيبة

إعداد الطالبان:

- محمد مصباحية
- صبرينة زرقان

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
عبدالله جنة	دكتوراه -ب-	رئيسا
صونية بن طيبة	دكتوراه -ب-	مشرفا و مقرا
الكاملة طواهرية	دكتوراه -ب-	ممتحنا

السنة الجامعية 2017/2016

مقدمة

يعد الشغور سببا من أسباب اكتساب الدولة للأمالك العقارية التي انقطعت علاقة الاستعمال أو الاستغلال بينها وبين مالكيها، وذلك من أجل المحافظة عليها كمرحلة أولى، ثم إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، باتباع جملة من الإجراءات الإدارية و القضائية التي تبدأ من اكتشاف حالة شغور الملكية العقارية بتوافر إحدى صورها، و تنتهي بشهر الحكم القضائي بعد استنفاده لطرق الطعن العادية، لتباشر الدولة بواسطة هيئاتها الإدارية تحت رقابة القضاء تسيير هذه الأملاك العقارية وفق طريقة من طرق التسيير المقررة قانونا، سواء تم ذلك بنقل ملكية الرقبة إلى أطراف أخرى أو منحهم حق استغلالها مقابل إتاوة تدفع للخزينة العمومية.

و هنا تجدر الإشارة إلى أن الأملاك العقارية الشاغرة من المواضيع الأولى التي استهلها المشرع الجزائري عمله بها عقب الاستقلال مباشرة، ونظمها بموجب الأمر رقم 20-62 وما يليه، وذلك لما لهذا الموضوع من خصوصية بالغة الأهمية في هذه المرحلة بالذات بالنظر إلى انعكاساته على الجانب السياسي و الاقتصادي و الاجتماعي للدولة الحديثة و المواطنين على حد سواء ؛ مما نتج عنه اتجاه إرادة الدولة آنذاك نحو معالجة موضوع الأملاك العقارية الشاغرة باتخاذها لجملة من المراسيم و القرارات الخاصة التي تهدف إلى بسط سلطانها على كامل إقليم الجمهورية و إعادة بعث الإقتصاد الوطني من جديد، وكذا تحقيق بعض المطالب الاجتماعية للمواطنين الجزائريين، وتجسد ذلك في ضم الأملاك العقارية الشاغرة ذات الإستعمال السكني أو الصناعي أو الفلاحي أو التجاري أو السياحي التابعة للمعمّرين الأوروبيين و مساعدتهم ذوا الأصول الجزائرية - دون تعريفهم بهذه الصفة - الذين غادروا التراب الوطني وتخلوا عن إستغلال أملاكهم العقارية لمدة معينة، فاعتبرت هذه الأخيرة شاغرة يتعين ضمها إلى حظيرة الأملاك الوطنية بعد إستيفاء الشروط و الإجراءات الإدارية التي أقرتها المراسيم الصادرة في هذه المرحلة تباعا، والتي استمر العمل بها إلى غاية صدور الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975

المتضمن القانون المدني، الذي اكتفى بتعداد صور الأمالك الشاغرة دون تعريفه لها تعريفا دقيقا، ثم تلاه القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 الذي نص على أيلولتها للأمالك الوطنية دون تحديد تصنيفها ثم صدر القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأمالك الوطنية الذي اعتبرها من الأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وحدد طرق إدارتها وتسييرها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد شروط إدارة الأمالك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها و ضبط كفيات ذلك.

تكن أهمية هذا الموضوع : في عرض كيفية تكوين الأمالك العقارية الشاغرة بين نظرة القانون المدني و القوانين الخاصة و إدراجها ضمن الأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة كمرحلة أولى، ثم تسييرها بنقل ملكيتها إلى الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، أو إستئثار الدولة بملكية الرقبة و التعاقد مع الغير بغرض استعمال، أو إستغلال هذه الأمالك العقارية وفق طرق محددة قانونا، وذلك تحت سلطة و إشراف هيئات إدارية و رقابة القضاء.

كما تكن أهمية هذا الموضوع في إبراز مدى نجاح المشرع الجزائري في التكفل بموضوع الأمالك العقارية الشاغرة التي تغطي مساحات فلاحية شاسعة و تشكل هياكل إقتصادية تجارية أو صناعية هامة، ومدى موازنته بين المصلحة العامة للدولة من جهة و المصلحة الخاصة للأفراد و المؤسسات الإقتصادية من جهة أخرى.

أما سبب اختيارنا لهذا الموضوع: فهي الرغبة الملحة من جانبنا في معالجة هذا الموضوع الذي يعاني من العزوف الكلي عن التطرق إليه و محاولة معرفة الإشكاليات الهامة التي يطرحها على الصعيدين النظري الأكاديمي أو العملي الإداري و القضائي، لا سيما و أن هذا النوع من الأمالك يساهم مساهمة فعالة في تحقيق نهضة إقتصادية و إجتماعية.

وفيما يخص الإشكالية التي يطرحها هذا الموضوع فإنها تتمثل في : ما مفهوم الأمالك العقارية الشاغرة في التشريع الجزائري من حيث إجراءات تكوينها وطرق تسييرها

؟ و ما هي المنازعات القضائية التي تطرحها عمليتي تكوين وتسيير الأملك العقارية الشاغرة؟.

أما عن الدراسات السابقة بالنسبة لهذا الموضوع: فمن جهتنا و في حدود بحثنا هذا فإن موضوع الأملك العقارية الشاغرة لم يلق إهتمام الباحثين الأكاديميين أو المهنيين إطلاقا، على غرار بقية مواضيع القانون الأخرى خاصة في جانبه النظري على الرغم من أهميته العلمية و شيوع المنازعات المتعلقة به، لا سيما في المدن الكبرى التي كانت موطن إقامة المعمرين الأجانب و مصاهرتهم من طرف جزائريين.

أما عن المنهج المتبع في هذه الدراسة: فهو المنهج الوصفي التحليلي، مع الاستعانة أحيانا بالمنهج التاريخي، باعتبار أن المنهج الوصفي يتلاءم كثيرا مع مثل هذه الدراسات التي نعتمد فيها كثيرا على شرح وتحليل النصوص القانونية، وإسقاطها و مطابقتها على بعضها البعض من جهة و على الواقع العملي من جهة أخرى، إضافة إلى أن المنهج الوصفي بصفة عامة هو منهج التحليل و التفسير بشكل علمي.

أما عن الهدف من هذه الدراسة: فهو يتمثل في تسليط الضوء على كيفية معالجة المشرع الجزائري موضوع الأملك العقارية الشاغرة، و طرق تكوينها و تسييرها و الهيئات الإدارية و القضائية المساهمة في هذين العمليتين، وكذا إبراز دور القضاء في بسط رقابته طبقا للقانون على مدى مشروعية هذه الأعمال الإدارية، ومن ثم إقرارها كحقيقة قضائية مضافة إلى الحقيقة الواقعية التي قامت بها الإدارة، أو إلغائها و إبطالها في حال تقرير عدم مشروعيتها، وبالتالي تحديد مدى نجاعة وفعالية أعمال الإدارة و القضاء أثناء ممارسة كل جهاز منهما لسلطاته و صلاحياته في هذا الجانب، فضلا على رغبتنا إثراء المكتبة الوطنية بمثل هذه الدراسات المتخصصة والتي تتناول جانبا من الأملك العقارية في الجزائر.

أما عن الصعوبات التي واجهتنا: أثناء إعداد هذه الدراسة فهي وبشكل أساسي إنعدام المراجع و المؤلفات المتخصصة في هذا المجال، الأمر الذي دفع بنا إلى الإستعانة بالمراجع العامة، وبعض الجزئيات من الدراسات التي تناولت موضوع الأملك الوطنية الخاصة أو الملكية العقارية بصفة عامة.

- وأخيرا تم عرض هذا الموضوع: من خلال الخطة المتكونة من فصلين هما :
- الفصل الأول: الإطار القانوني للأحكام العقارية الشاغرة.**
- المبحث الأول: مفهوم الأحكام العقارية الشاغرة.**
- المبحث الثاني: تكوين وتسيير الأحكام العقارية الشاغرة.**
- الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية الشاغرة.**
- المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بتكوين الأحكام العقارية الشاغرة.**
- المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بتسيير الأحكام العقارية الشاغرة.**

الفصل الأول

النظام القانوني للأموال العقارية

الشاغرة

تعد الأملاك الشاغرة عامة و العقارية منها خاصة من بين المواضيع التي تناولها
المشرع الجزائري خلال المرحلة التالية للإستقلال كظاهرة سياسية و إقتصادية و
إجتماعية، شاع انتشارها عبر كافة مناطق الإقليم بسبب رحيل المعمّرين الفرنسيين عن
التراب الوطني وبقاء غالبية الأملاك العقارية دون إستغلال، لا سيما و أنها تغطي
مساحات شاسعة و تؤدي مردودا و فيرا بالنظر إلى موقعها في أخصب الأراضي الفلاحية،
أو تشييدها كمناطق صناعية أو تجارية أو سكنية في الأوساط الحضرية ذات البعد
الإستراتيجي، مما دفع بالمواطنين الجزائريين آنذاك إلى التسابق للظفر بهذه العقارات
الشاغرة إستنادا إلى تبريرات مختلفة، و هي جملة المعطيات و الممارسات التي ساهمت
في إنتشار الفوضى و أدت إلى إختلال النظام العام استوجب الحفاظ عليه تدخل المشرع
بشكل مستعجل لإحتواء الأزمة و النهوض بالجانب الإقتصادي و الإجتماعي للمواطنين،
وذلك بسنّه مبكّرا نصوصا تشريعية و تنظيمية تتعلق بالأملاك العقارية الشاغرة التي نحن
بصدد دراسة نظامها القانوني في هذا الفصل، وذلك بتحديد مفهومها في المبحث الأول و
كيفية تكوينها و تسييرها في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم الأماكن العقارية الشاغرة

إن البحث في مفهوم الأماكن العقارية الشاغرة في التشريع الجزائري خاصة يتوقف على تحديد الإطار القانوني الذي تندرج ضمنه هذه الأماكن، و الذي لا يتأتى إلا بعد ضبط تعريفها و خصائصها و معيار تمييزها عن بقية تصنيفات الأماكن العقارية الأخرى، لنتوصل إلى كيفية تكوينها و طرق تسييرها بداية من إعلان حالة شغورها، ثم عرض إجراءات إدراجها ضمن الأماكن الوطنية الخاصة و تعداد السبل القانونية المقررة لتسييرها، وهي مجموع المحطات الرئيسية التي نتناولها في هذا المبحث، من خلال عرض تعريف الأماكن العقارية الشاغرة في المطلب الأول و صور الأماكن العقارية الشاغرة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الشاغرة

يقودنا الحديث عن تعريف الأماكن العقارية الشاغرة إلى التعريف بالملكية العقارية أولاً و تصنيفاتها ثانياً، ثم ننتقل إلى تعريف الشغور و صورته.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية

يعد حق الملكية من أوسع الحقوق العينية و أوسعها نطاقاً¹، وذلك لظهوره في العصور القديمة في شكل ملكية جماعية للقبيلة، و تطور أنداك ليقترص على العائلة الواحدة فقط لتشتت بعدها عقب الثورة الفرنسية بين أفراد العائلة، ليستأثر كل واحد منهم بحق ملكية فردية مقدسة و مطلقة لا يجوز التعدي عليها أو التقييد من ممارسة كافة السلطات المتصلة بها، وهي الفكرة التي جسدها كافة الدساتير و تبنتها التشريعات الصادرة في العصر الحديث إستناداً إلى الوظيفة الإجتماعية لحق الملكية².

¹ د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الملكية، الجزء 08، دار إحياء التراث، بيروت، سنة 1986، ص 479.

² د. نزيه محمد الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 04.

إن تعريف الملكية العقارية يستوجب أولاً تحديد محلّها المتمثل في العقار الذي يتعلق به هذا الحق و يمارس عليه الشخص المالك جميع، أو بعض السلطات المقررة له بمقتضى القانون، أو الإتفاق، أو الواقعة المادية¹.

أولاً - تعريف العقار: تصنف الأشياء من حيث الثبات إلى عقار، أو منقول و يعرف العقار على أنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " ²، ما يلاحظ على هذا التعريف الذي أخذ به المشرع الجزائري أنه اعتمد الثبات و الإستقرار في الحيز الجغرافي كمعيار لإعتبار الأشياء عقارات بطبيعتها، على الرغم من أن هذا المعيار وجهت له في العصر الحديث جملة من الإنتقادات، على أساس أن التطور التكنولوجي توصل بفعل التقنية إلى نقل عقار من مكان إلى آخر دون أن يلحق به تلف، مثلما هو الحال بالنسبة لمبنى الكنيسة الفرنسية التي تم تحويلها من حيزها الجغرافي دون أن يلحق بها أي ضرر أو تلف، كما أنه أصبح بالإمكان نقل الأشجار والنباتات بسهولة تامة ويرى أصحاب هذا الإتجاه إعتداد معيار الصعوبة وعسر النقل كبديل لمعيار الثبات، إلا أننا نختلف معهم في ذلك، على أساس أن العسر أيضاً يمكن التغلب عليه بتطوير التقنية المستعملة في نقل المباني، كما أن هذا التعريف أضاف إلى خاصية الثبات عنصر الإستقرار، الذي لا يمكن الإستغناء عنه في ضبط مدلول العقار، باعتبار أن المبنى المنقول لا يمكن أن يستقر إلا فوق حيز جغرافي آخر، وبالتالي فإنه من الضروري في وقتنا الحالي الإحتفاظ بالتعريف التقليدي للعقار، الذي نرى أنه جامع مانع، انتهج الطريقة الإستقصائية القائمة على تحديد الأوصاف الأساسية للموصوف (العقار)، واستبعاد خلاف ذلك من خلال إعتبار الأشياء

¹ نقصد بالواقعة المادية وضع اليد أو السيطرة الفعلية للشخص على العقار بصفة علنية و هادئة و مستمرة لمدة زمنية محددة قانوناً (الركن المادي) و ظهوره أثناء ممارسة هذه السيطرة بمظهر المالك (الركن المعنوي) ، والتي يصطلح عليها بالحيازة كسبب من أسباب إكتساب الملكية العقارية.

² المادة 683 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية ، عدد 78 لسنة 1975 ، المعدل و المتمم.

منقولة إذا لم يلحقها تلف عند تحويلها من حيزها الجغرافي الذي لم تكن أصلا ثابتة فيه و متصلة به إتصال قرار .

والنوع الذي نقصده في دراستنا للأموال الشاغرة هو العقار بطبيعته المشار إلى تعريفه أعلاه، والمجسد في الأراضي مهما كان موقعها داخل المدن و القرى، أو في الأرياف، و سواء تم تخصيص استعمالها و استغلالها في البناء أو الفلاحة، وكذا الأشجار و المباني المنشأة فوق سطح هذه الأراضي أو تحته بحيث يتعذر وصف العقار وصفا دقيقا دون تحديد مشتملاته المتمثلة في العمارات و الجسور و المصانع و البساتين و الأنفاق و الآبار... التي تم تشييدها على الأرض، فأصبحت هذه الأخيرة بعد ذلك توصف بحسب المنشأة المقامة عليها أو الأغراس المتصلة بها، طالما أنه لا يشترط الدوام في الإتصال بالأرض.

ثانيا - تعريف الملكية: يقصد بالملكية حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين¹.

من خلال هذا التعريف يبدو أن المشرع الجزائري تأثر بنظيره الفرنسي² الذي - إضافة إلى سلطة التصرف - جمع بين عنصري الإستعمال والإستغلال، و اعتبرهما سلطة واحدة في يد المالك أطلق عليها مصطلح التمتع، وذلك على خلاف المشرع المصري الذي ميّز بين التصرف والإستعمال والإستغلال، واعتبر أن كل واحد من هذه العناصر يشكل سلطة مستقلة عن الآخر، كما يبدو أن المشرع الجزائري تأثر بنظيره المصري بإقراره لمبدأ تقييد حق الملكية من خلال النص على ممارستها في حدود القوانين و الأنظمة، خلافا للمشرع الفرنسي الذي اعتبرها حقا مطلقا.

¹ وهو تأكيد جديد من المشرع الجزائري على الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية العقارية التي لا يتسنى للمالك ممارستها إلا وفق طبيعة العقار أو الغرض المخصص له، وهي النظرية المجسدة أيضا في نص المادة 28 من قانون التوجيه العقاري .

² المادة 544 من القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 المتزامنة مع الثورة الفرنسية التي تنادي بالحرية المطلقة تنص على أن " الملكية هي حق المالك في الإنتفاع بما يملكه والتصرف فيه بطريقة مطلقة ؛ التي تقابلها المادة 802 من القانون المدني المصري التي تنص: " لملك الشيء وحده، وفي حدود القانون حق استعماله وإستغلاله والتصرف فيه.

و بالتالي فإنه يمكننا تعريف الملكية العقارية بأنها السلطة المباشرة للشخص على العقار بالتصرف فيه و التمتع به في حدود ما يسمح به القانون، وتتجسد سلطة التصرف في العقار بقيام حق المالك في بيعه أو هبته أو تشييده أو هدمه....، كما تتجسد سلطة التمتع في الإستعمال (كالسكنى) والإستغلال (كقطف الثمار أو تحصيل ثمن الإيجار)، فإذا جمع الشخص بين هذين السلطتين، اعتبر مالكا أو صاحب حق عيني عقاري، أما إذا اقتصرته سلطته على التمتع فقط فإنه يعد منتفعا، و يمكن لكليهما ممارسة هذه السلطة الأخيرة بصفة شخصية أو عن طريق الغير، الذي يعتبر نائبا عن المالك أو المنتفع.

من خلال ما سبق يمكننا التوصل إلى أن حق الملكية العقارية هو أوسع الحقوق العينية على الإطلاق لجمعه بين سلطتي التصرف والتمتع في يد شخص واحد، مما جعل حق الملكية يتميز ما جعلها تتميز بجملة من الخصائص نوردتها فيما يلي :

- **حق الملكية العقارية حق جامع:** اعتبار أن المالك هو الشخص الوحيد الذي يجمع بين سلطتي التصرف و التمتع بملكته العقارية في حدود القانون، فيملك مشتقات العقار التي يتعذر فصلها عنه دون تلفها أو تغييرها، باعتبار أن ملكية الأرض قرينة قانونية بسيطة على ملكية ما فوقها وما تحتها، إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا¹.

- **حق الملكية العقارية حق مانع:** أي أن يستأثر المالك بممارسة سلطتي التصرف و التمتع بالعقار دون أن يشاركه في ذلك الغير، مع مراعاة الإستثناءات التي نص عليها القانون و اعتبرها مقيدة لحق الملكية العقارية و المتمثلة أساسا في حق المرور و المطل و الشفعة...

- **حق الملكية العقارية حق دائم:** و الدوام هنا مرتبط باستمرار الوجود المادي للعقار، و ليس باستقرار ملكيته في يد نفس الشخص لأن انتقال الملكية والتداول عليها

¹ المادة 675 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني .

أمر مسلّم به حتى دون إرادة المالك ودون إبرامه لأي تصرف قانوني، إذ يمكن أن يتم ذلك بالوفاة فتنتقل الملكية تلقائياً إلى الورثة¹ ولا تتعدم طالما أن محلها موجود مادياً. إن حق الملكية كأصل عام لا يرتبط بممارسته و لا يسقط بعدم إستعماله²، خلافاً للحقوق المتفرعة عنه، كحق الإرتفاق الذي يسقط بعد مضي 33 سنة دون استعماله طبقاً لنص المادة 879 من القانون المدني، كما يمكن أن ينقضي حق الملكية إذا ما اقترن عدم إستعمالها بحيازتها من طرف الغير الذي يكتسبها بالتقادم، إذا كان العقار يقع في منطقة غير ممسوحة وتوافرت شروط إكتسابه بالتقادم.

الفرع الثاني: تصنيف الأملاك العقارية في الجزائر

تصنف العقارات بحسب مالكيها إلى عقارات تابعة للأملاك الوطنية، وأملاك عقارية وقفية، وأملاك عقارية خاصة³.

أولاً - العقارات التابعة للأملاك الوطنية : وهي العقارات التي نظمها القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 08-14 والتي تشمل العقارات التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية وهي على نوعين إما أملاك وطنية عمومية أو أملاك وطنية خاصة⁴.

أ - عقارات الأملاك الوطنية العمومية: سواء كانت هذه العقارات طبيعية مثل شواطئ البحار والأنهار والجبال والغابات... أو إصطناعية كالموانئ والمطارات والطرق والمباني العمومية... وهي حسب المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية السالف الذكر غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز عليها.

¹ المادة 127 من القانون 84-11 المؤرخ في 09-07-1975، المتضمن قانون الأسرة ، جريدة رسمية ، عدد 31 لسنة 1984، المعدل والمتمم.

² عدا إستثناء واحد أقره المشرع في المادة 51 من قانون التوجيه العقاري ، و المتعلق ببيع الأرض الفلاحية الخصبة جداً أو الخصبة في حالة عدم إستغلالها مدة موسمين فلاحيين متعاقبين .

³ وهو نفس التقسيم الذي إعتمده المشرع الجزائري في المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، الجريدة الرسمية رقم 55 لسنة 1995.

⁴ المادة 02 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم .

ب - عقارات الأملاك الوطنية الخاصة: وهي الأملاك العقارية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية، مثل السكنات الإجتماعية التي شيدت من طرف الدولة وتم تمويلها من طرف الخزينة العمومية، والأصل أن هذه العقارات تابعة للأملاك الوطنية العمومية باعتبار أنه لا يمكن الحجز عليها طبقا لنص المادة 02-04 من قانون الأملاك الوطنية، إلا أن تخصيصها من طرف الدولة للمؤسسات العمومية الإقتصادية لأجل تسيير مرفق عام يجعلها تدخل ضمن الذمة المالية لهذه المؤسسات، التي هي عبارة عن شخص معنوي يحوز على صفة التاجر، كونها شركات تجارية تخضع للقانون الخاص وبالتالي يمكن الحجز على العقارات التابعة لها، بما فيها المخصصة لها من طرف الدولة طبقا لنص المادة 02/106 من قانون الأملاك الوطنية¹.

والأمر كذلك بالنسبة للأراضي الفلاحية الممنوحة من طرف الدولة للمستثمرين الفلاحيين في إطار عقود الإمتياز التي ينظمها القانون 03-10²، والذي بموجبه تمنح الدولة للمستثمر صاحب حق الإمتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية.

وبهذا التقسيم يكون المشرع الجزائري قد اعتمد مبدأ التبعية في تقسيم الأملاك الوطنية، سواء كانت عمومية أو خاصة، دون تحديد المعيار الموضوعي المتعلق بالعقار في حد ذاته الذي بتفعيله يمكننا إسناد ملكية هذا العقار للأملاك الوطنية بغض النظر عن موقعه، كما نلاحظ أنه أغفل النص على العقارات التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، على الرغم من أن لهذه المؤسسات شخصية معنوية وذمة مالية مستقلة

¹ المادة 2/106 من قانون الأملاك الوطنية " تكون الأملاك التي تزود بها المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو مراكز البحث والتنمية أو الهيئات الإدارية المستقلة أو التي تقتنيها أو تنجزها بأموالها الخاصة تابعة لها كما تكون ضمنا لإلتزاماتها "

² القانون 03-10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية رقم 46 لسنة 2010 .

عن الذمة المالية للدولة أو للولاية أو للبلدية، وبالتالي كان من البديهي تصنيف العقارات التابعة لها كي تضيفها إلى ذمتها المالية دون إمكانية التصرف فيها.

ثانيا - العقارات التابعة للأحكام الوقفية: عرفت المادة 31 من القانون 90-25

المتعلق بالتوجيه العقاري¹، الأحكام الوقفية على أنها " الأحكام العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

من هذا التعريف يبدو أن المشرع تناقض في تسمية و تعريف هذا النوع من العقارات التي إعتبرها أملاكاً في حين أن طبيعتها القانونية تتعارض مع حق الملكية على أساس أن مجرد وقفها يعدم ملكية أي شخص طبيعي أو معنوي لها ويحبسها عن التملك أصلاً، لا سيما و أن قانون الأوقاف أقر قيام شخصية معنوية للوقف، وبالتالي فإن الإصطلاح على تسميتها بالأحكام هو خطأ شائع و فادح في نفس الوقت، يستوجب إستدراك تصحيحه على المستوى التشريعي أو الأكاديمي على الأقل، وذلك بتسميته وقف.

ثالثاً - العقارات التابعة للأحكام الخاصة: وهي العقارات المملوكة من طرف

الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، كالأفراد والشركات والمؤسسات الإقتصادية ذات الطابع التجاري أو الصناعي، التي إعتترف المشرع بتوافرها على شخصية قانونية و ذمة مالية مستقلة و أخضعها للقانون الخاص من حيث النشأة و التسيير و الحماية القضائية، إذا ما كانت طرفاً في الدعوى، وسواء كان مالك العقار جامع لسلطتي التصرف و التمتع معاً، أو كانت الملكية مجزأة بين مالك الرقبة و صاحب حق الإنتفاع، وسواء كانت مشاعة أو مفرزة، هذا وقد عرف قانون التوجيه العقاري في المادة 28 منه الملكية العقارية الخاصة بأنها "الملكية الخاصة للأحكام العقارية والحقوق

¹ القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري .

العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني...".

بعد تعريفنا للملكية العقارية، و عرضنا للتصنيف الذي اعتمده المشرع في تقسيمه للعقارات بحسب مالكيها، تواجهنا إشكالية أي من هذه الحقوق العينية يمكن أن تكون محل شغور؟

المطلب الثاني: شغور الملكية العقارية

إن الأصل في المالك أن يمارس بصفة مستمرة سلطة التمتع المتمثلة في إستعمال و إستغلال العقار المملوك له على سبيل الدوام طبقا للقواعد القانونية المنظمة لذلك، بشكل علني، سواء مارس ذلك بنفسه شخصيا فيسمى عندها بالأصيل، أو بواسطة شخص آخر يقوم مقامه بموجب إتفاق بينهما فيسمى هذا الأخير بالوكيل، أو بموجب القانون طبقا لأحكام النيابة الشرعية¹، كما تنتقل الملكية العقارية إلى الخلف الخاص بالتصرف القانوني الذي ينشأ في شكل عقد أو إلى الخلف العام بعد وفاة مورثهم، فيحل كل من الخلف الخاص و العام محل سلفهم و ينشأ لهم حق التمتع بالملكية العقارية، لكن قد يقع الإستثناء الذي شاع في الجزائر بعد الإستقلال مباشرة، و ذلك بخلو الملكيات العقارية من مالك يمارس عليها حق الإستعمال و الإستغلال بطريقة شرعية مما نتج عنه توافر حالة الشغور التي نتكفل بتعريفها و تحديد صورها فيما سيأتي تفصيله لاحقا.

الفرع الأول: تعريف شغور الملكية العقارية

بعد أن عرفنا الملكية العقارية، نخرج في هذا الفرع إلى تعريف الشغور، وذلك من خلال تحديد مدلوله اللغوي و الإصطلاحي.

أولا : التعريف اللغوي للشغور

الشغور : من الفعل شغر، يشغر، شغورا ؛ ويعني الفراغ و الخلو.

¹ المواد من 81 إلى 125 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-07-1984، المتضمن قانون الأسرة ، جريدة رسمية ، عدد 31 لسنة 1984 ، المعدل و المتمم.

يقال : شغرت البلاد أي خلت من أهلها، ويقال الشاغرة بمعنى البادية الخالية.

و يقال : الإناء الشاغر أي الفارغ.

ثانيا : التعريف الاصطلاحي للشغور

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف خاص للأملاك العقارية الشاغرة، على الرغم من صدور العديد من القوانين والمراسيم المنظمة لهذا الموضوع بالتحديد، باعتباره ظاهرة سياسية و إجتماعية واقتصادية شاعت بعد الإستقلال مباشرة، نتيجة مغادرة المعمّرين للتراب الوطني وبقاء غالبية العقارات دون مالك، لذلك سنعتمد إلى سرد المفاهيم العامة أو المعايير التي تضمنتها النصوص المتعلقة بالأملاك الشاغرة حسب الترتيب الزمني الذي صدرت فيه القوانين و المراسيم المنظمة لذلك بداية من الأمر 20-62 الذي لم يعرف الأملاك العقارية الشاغرة و إنما اكتفى في المادة الأولى منه¹ بتحديد معيار الشغور، بتوافر ثلاثة عناصر تتمثل في :

- عدم إستغلال أو إستعمال الأموال المنقولة و العقارية من طرف صاحب الحق الشرعي.

- مضي مدة شهرين دون إستغلال أو إستعمال للأموال المنقولة و العقارية.

- إستيلاء والي الولاية على هذه الأملاك وقيامه بإدارتها بداية من تاريخ صدور الأمر 20-62 في الجريدة الرسمية، وذلك تحت رقابة اللجنة المكلفة بالشؤون الإقتصادية.

وهي تقريبا نفس العناصر التي إعتدها المرسوم 88-63 كمعيار لشغور العقار

الصناعي و التجاري و الحرفي و المالي و المنجمي و الفلاحي²، و المتمثلة أساسا في:

- التوقف عن النشاط أو عن الإستثمار قبل أو بعد نشر المرسوم 88-63

الموافق لتاريخ 22-03-1963.

¹ الأمر 20-62 المؤرخ في 24-08-1962 المتضمن حماية تسيير الأملاك الشاغرة ، جريدة رسمية ، عدد 12 لسنة 1962 .

² المرسوم 88-63 المؤرخ في 18-03-1963 و المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة ، جريدة رسمية ، عدد 15 لسنة 1963 .

- الإخلال بالسير الطبيعي للمؤسسة الإستثمارية وفق معيار الأوضاع العادية ؛ و بالتالي فإن المرسوم استثنى الحالة الطارئة و اعتبرها مبررا وسببا مشروعاً لتذبذب سير المؤسسة الإستثمارية.

- عدم تنفيذ المؤسسة الإستثمارية سواء كانت صناعية أو تجارية أو فلاحية لإلتزاماتها.

- الغياب المستمر لمدير المؤسسة الإستثمارية دون مبرر شرعي لمدة تزيد عن شهر طبقاً لنص المادة الأولى من المرسوم 63-88.

إن أول ما يلاحظ على هذين المرسومين هو تعارضهما مع أحكام الأمر 62-157 الذي نص في المادة الأولى منه¹ على تمديد سريان التشريع الفرنسي المعمول إلى غاية 31-12-1962 باستثناء ما كان مخالفا للسيادة الوطنية، كون المادتين 713 و 539 من القانون المدني الفرنسي إعتبرتا " الأموال الشاغرة هي الأموال العقارية والمنقولة التي لا صاحب لها " ؛ و بالتالي فإن معيار الشغور تذبذب خلال هذه الفترة بين عدم إستعمال أو إستغلال الملكية العقارية لفترة زمنية محددة بشهرين من تاريخ صدور المرسومين السالفي الذكر و بين عدم وجود مالك للأموال العقارية و المنقولة طبقاً لأحكام القانون المدني الساري آنذاك.

كما أن هذين المرسومين اعتمدا على عناصر مرنة وغير دقيقة، تحتل أكثر من تأويل باعتبار أن تقرير عدم إستعمال وإستغلال الملكية العقارية، أو التوقف عن النشاط الصناعي، أو التجاري، أو الفلاحي، يقوم على أساس معايير مادية وتقارير محررة من طرف الإدارة فقط دون تدخل جهات قضائية تكفل ضمان المشروعية الإجرائية والموضوعية لهذه الأعمال الإدارية، وتراقب مدى احترامها لقواعد الشفافية و الحياد، و الوجيهة المتمثلة في وجوب صدور هذه الأعمال في مواجهة الأشخاص المخاطبين بها،

¹ الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 الذي يرمي إلى تمديد العمل بالتشريعات النافذة بتاريخ صدوره وحتى إشعار آخر، جريدة رسمية ، عدد 02 لسنة 1662.

باعتبار أن موضوعها يتضمن المساس بالملكية العقارية الخاصة أو الإنقاص من الذمة المالية للأشخاص، و بالتالي فإن نفاذها يتوقف على مدى صدورهما في مواجهتهم سواء تم ذلك عن طريق تبليغهم بمضمونها تبليغا رسميا، أو بواسطة النشر الواسع تفعيلا لنظرية العلم اليقين، لتمكينهم من ممارسة الطعن الإداري الذي يفتح المجال أمام الإدارة لمراقبة أعمالها داخليا، وهو ما يصطلح عليه بالمراقبة الذاتية للأعمال الإدارية أو لتمكينهم من اللجوء إلى القضاء باعتباره جهة رقابة عن الأعمال الإدارية والمطالبة أمامه بعدم نفاذ التصرفات الصادرة خلافا لمبدأ الوجاهية الذي يتعذر تحقيقه إذا ما أخذنا بعين الاعتبار قصر المدة الزمنية المحددة في هذين المرسومين بشهرين فقط، و تقشي ظاهرة الشغور و محدودية الإمكانيات المادية و البشرية المتاحة للإدارة آنذاك، مما فتح المجال واسعا لممارسات من شأنها المساس بحرمة و قدسية الملكية العقارية التي تتصف بخاصية الديمومة.

و فضلا عما سبق، فإن هذين المرسومين لم يحددا مآل الأملاك العقارية التي اعتبرها شاغرة واستمر الحال على ما هو عليه إلى غاية صدور الأمر 66-102 الذي نص في المادة الأولى منه¹، على إنتقال ملكيتها للدولة، دون تحديد تصنيفها القانوني، ما إذا كانت تابعة للأملاك الوطنية العمومية أو للأملاك الوطنية الخاصة، و سبب ذلك يعود إلى عدم تمييز المشرع خلال هذه الفترة بين هذين التصنيفين أصلا.

بالإضافة إلى هذين المرسومين، فقد تم التطرق إلى موضوع الأملاك العقارية الشاغرة بموجب مراسيم إستثنائية متميزة، عالجت الوضعية القانونية لبعض الأملاك العقارية الخاصة التي تم اكتسابها من طرف الجزائريين بإبرامهم لعقود مشبوهة مع المعمّرين أثناء حرب التحرير مخالفة للتعليمات الصادرة عن جبهة التحرير الوطني الممثل الشرعي الوحيد للشعب الجزائري، و المتضمنة وجوب الحصول على ترخيص

¹ الأمر 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة ، جريدة رسمية عدد 36 لسنة 1966

مسبق منها، لإقتناء هذه الملكيات، مما رتب إختلال بالنظام العام بعد الإستقلال، نتيجة مطالبة الجزائريين باسترجاع هذه الأراضي التي تم الإستيلاء عليها من طرف المعمرين، ثم نقلت ملكيتها أثناء السنوات الأخيرة من حرب التحرير إلى بعض فئات الجزائريين بموجب تصرفات مشبوهة¹، عالجها المرسوم 63-168، وذلك بوضع هذه الملكيات العقارية تحت حماية الدولة، وتعيين حارس يتولى تسييرها طبقا لأحكام المرسوم 63-88، مع تخصيص نفقة شهرية للمالك دون إدماجها في الأملاك الوطنية للدولة.

كما صدر مرسوم آخر تناول معالجة الوضعية القانونية للأملاك العقارية التابعة للجزائريين الذين لديهم مواقف معادية لحرب التحرير، و المتمثلين أساسا في فئة القياد و الباشاغات و الأشخاص المتهمين بأمن البلاد و استقلالها، و هي الأملاك العقارية التي تمت مصادرتها² بموجب المرسوم رقم 63-276 و إدراجها بعد ذلك ضمن الأملاك الوطنية للدولة³ بموجب المرسوم رقم 64-175.

مما سبق يمكننا أن نخلص إلى وجود تنوع و تعدد في العناصر المكونة لمعيار شغور الملكية العقارية في الجزائر بعد الإستقلال مباشرة، باعتبار أن المشرع إعتد بموجب الأمر 62-20 عنصر عدم إستعمال و إستغلال الملكية العقارية بصفة عامة معيارا موضوعيا لشغورها، و إعتد بموجب المرسوم 63-68 عنصر التوقف عن النشاط أو غياب المدير الشرعي للمؤسسة الإقتصادية بصفة خاصة كمعيار وظيفي لشغور العقار الصناعي أو التجاري أو الفلاحي ؛ كما اعتمد - إستثناء- بموجب المرسوم رقم 63-168 و المرسوم رقم 63-276 عنصر مخالفة المالك لتعليمات جهة التحرير

¹ المرسوم 63-168 المؤرخ في 09-05-1963 المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة وغير المنقولة والتي تعتبر طريقة حيازتها و استغلالها و استعمالها معرضة للإخلال بالنظام العمومي و السلامة الإجتماعية ، جريدة رسمية ، عدد 63 لسنة 1963.

² المرسوم رقم 63-276 المؤرخ في 20-12-1963 المتعلق بالأملاك الشاغرة ذات الطابع والاستعمال السياحي ، جريدة رسمية ، عدد 97 لسنة 1963 .

³ المرسوم 64-175 المؤرخ في 08-06-1964 المحدد لتنظيم القطاع الصناعي والذي يكرس ملكية الدولة على الأملاك الصناعية الشاغرة ، جريدة رسمية ، عدد 09 لسنة 1964 .

الوطني، أو إتخاذه موقفا معاديا لحرب التحرير معيارا شخصيا متميزا لشغور بعض الملكيات العقارية.

ويعود في إعتقادنا سبب تعدد وتنوع العناصر المكوّنة لمعيار شغور الأملاك العقارية في الجزائر إلى مقتضيات الفترة التي صدرت فيها هذه المراسيم، و المتمثلة أساسا فتوة المؤسسات الرسمية للدولة، و الإنتشار الواسع و المبكر للأملاك العقارية الشاغرة، كظاهرة اكتست طابعا سياسيا و اقتصاديا و اجتماعيا بعد الإستقلال مباشرة، وتضاربت خلالها المصالح الذاتية للأفراد و المصلحة العليا للدولة، مما نتج عنه إضطراب في النظام العام استوجبت ضرورة الموازنة بين المحافظة عليه خلال هذه الفترة الحساسة، و بين إيجاد حلول إقتصادية للنهوض بالجانب الإقتصادي للمواطنين للحسم في موضوع الأملاك العقارية الشاغرة وذلك بإتخاذ قرارات آنية، تجسدت في المراسيم السالفة الذكر، التي اتسمت بالمرونة والإرتجالية، و تم تطبيقها على هذا الحال إلى غاية صدور القانون المدني الذي نص في المادة 773 منه على أنه " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم ".

وهو تقريبا نفس الإتجاه الذي سلكه قانون الأملاك الوطنية الذي نص بالمادة 48 منه على أن " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني ".

باستقراءنا لنصي المادة 773 من القانون المدني و المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية يبدو أن المشرع الجزائري إعتبر شغور الأموال سببا لإكتساب الدولة ملكيتها عن طريق الإستيلاء، على الرغم من أن غالبية الفقه ينكر على المشرع إستعماله لمصطلح الإستيلاء الذي يتناسب مع المنقول، فيعد سندا لملكيته دون العقار الذي تنتقل ملكيته من شخص لآخر بموجب سندات مقررة قانونا على سبيل الحصر فضلا على أن استقراره في حيزه وثباته فيه يحول دون الإستيلاء عليه هذا من جهة، كما أن مصطلح الإستيلاء يتسم

بالرغوة المستهجنة التي لا يمكن أن تكون خاصة من خصائص الأعمال الإدارية المتصفة مبدئياً بالمشروعية.

كما يبدو من خلال هذين النصين أن المشرع الجزائري ميّز بين الأموال الشاغرة من جهة و بين أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث، أو الذين تهمل تركتهم من جهة أخرى على الرغم من أن هذين النوعين الأخيرين هما صورتين من صور الأموال الشاغرة وبالتالي فلا يمكن إعتبارهما صنفين آخرين مختلفين عن الأموال الشاغرة، و هو الخطأ الذي تكرر أيضا في نص المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية¹ التي اعتبرت " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة "، خلافا لنص المادة 773 من القانون المدني الذي عرف الأموال الشاغرة بأنها " التي ليس لها مالك "، مما يعني مبدئياً أن هناك إختلاف في نظر المشرع بين الأملاك الشاغرة، و بين الأملاك التي لا صاحب لها في حين أن الثانية هي صورة من صور الأملاك الشاغرة، و بالتالي فإن سبب التمييز الوارد في النص الواحد، و التناقض الواقع بين النصين، يعود في اعتقادنا إلى الإرتجالية في إنتاج النص القانوني بصفة عامة و سوء الصياغة اللغوية للنص العربي بصفة خاصة، مما أثر سلبا على سلامة تأويل و تطبيق القواعد القانونية المتعلقة بالأملاك الشاغرة، و لا سيما العقارية منها ولعل عدم تصنيف المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية، أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث، أو الذين تهمل عقاراتهم ضمن الأملاك الشاغرة، مبرر كاف لهذا الإنتقاد.

هذا بالإضافة إلى أن نصي المادة 773 من القانون المدني والمادة 48 من قانون الأملاك الوطنية، إعتبرتا عدم توافر المالك معيارا لشغور الملكية، وهو المعيار الذي يستساغ إعتماده إذا كنا بصدد الحديث عن المنقولات التي تعد الحيازة سندا لمليتها، وبالتالي فإن عدم حيازتها من طرف أي شخص يجعلها ملكا للدولة كاللقطة...، ولا يستساغ إعتماده إذا كنا بصدد الحديث عن العقارات، على أساس أنه لا يمكن تصور

¹ المادة 02 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم .

ملكية عقارية دون مالك، أو ليس لها مالك، لأن ذلك يعد طعنا في التصنيف الحصري الوارد في المادة 23 من قانون التوجيه العقاري، التي نصت على أنه " تصنف الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية : الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية "، فضلا على أنه يمكن التأكد من الوضعية القانونية لأي عقار و تحديد مالكة من خلال البطاقة العقارية الموجودة على مستوى المحافظة العقارية الكائن بدائرة إختصاصها الإقليمي العقار¹ وبالتالي إثبات ملكيته للشخص الطبيعي أو المعنوي العام أو الخاص، مما يجعل العمل بمعيار إنعدام المالك، دون موضوع.

وفي الأخير فإنه إستنادا إلى معايير شغور الملكية المبيّنة أعلاه، واستفادة من النقائص و الإنتقادات الموجهة للتعريف المتعلقة بالأموال أو الأملاك الشاغرة، يمكننا أن نقترح تعريفا للأملاك العقارية الشاغرة على أنها " مجموع العقارات التابعة للأملاك الخاصة التي تخلى الشخص المالك عن ممارسة سيطرته عليها لمدة زمنية محددة، سواء تم ذلك بفعل إرادي أو غير إرادي بحسب طبيعة العقار و الغرض المخصص له ". من خلال هذا التعريف يمكننا حصر شروط أو معايير شغور الملكية العقارية كما يلي :

- أن يكون العقار محل الشغور تابع للأملاك الخاصة: وذلك باعتبار أن الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها تصنف طبقا لنص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري إما أملاك وطنية، و إما أملاك خاصة، و إما وقف، و بالتالي فإن الغاية من إعلان حالة شغور الملكية هو إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في حين أن العقارات التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة هي أصلا ملك للدولة طبقا لنص المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية، و بالتالي فلا يمكن تصور إعلان حالة

¹ المادة 19 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بالسجل العقاري ، جريدة رسمية ، عدد 30 لسنة 1976 المعدل و المتمم.

شغورها من أجل إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة لعدم الجدوى من ذلك، فضلا على أن شغور الملكية العقارية الخاصة هو سبب من أسباب إكتسابها من طرف الدولة طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني، أما العقارات التابعة للوقف فإن تجريدها من طابع التملك تأبيدا يغني عن شغورها من أجل إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التي يمكن التصرف فيها طبقا لنص المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية، مما يفيد بأن الشغور حصريا ينصب على الأملاك العقارية الخاصة فقط دون بقية الأصناف الأخرى.

- **إنقطاع علاقة الملكية بين المالك و العقار:** و يتجسد هذا الشرط في أن الملكية العقارية هي حق التصرف و التمتع بالعقار، وفق ما تقتضيه القوانين و الأنظمة المتعلقة بذلك طبقا لنص المادة 674 من القانون المدني، كما يعرف الحق العيني العقاري بأنه السيطرة المباشرة للشخص على العقار، و بالتالي فإن تخلي المالك عن ممارسة سلطاته المتمثلة في التصرف و استعمال و استغلال العقار يحول دون إعتبره مالكا، مما يجعل من هذا الأخير - أي العقار - في حالة شغور لتعطيله عن الدور الإجتماعي أو الإقتصادي المخصص له، أما إذا توفي المالك حقيقة أو حكما دون أن يكون له خلف، فإن تركته المتمثلة في العقار تشغر لعدم إمكانية إنتقالها إلى شخص آخر، مما يستوجب تدخل الجهات الإدارية العمومية المختصة للمطالبة بإعلان حالة الشغور، و إدراج العقار ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

- **مضي المدة الزمنية المقررة قانونا:** وهي الأجل التي يحددها المشرع مراعاة لكل حالة و بحسب الطبيعة القانونية للعقار، و الغرض المخصص له ويعتبر استمرار الإنقطاع التام بين الشخص المالك و العقار طيلة هذه المدة قرينة قانونية لشغور الملكية العقارية سواء كانت مفرزة أو حصة مشاعة إنتقلت إلى شخص المالك عن طريق التصرف القانوني كالعقد طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، أو عن طريق الواقعة المادية كالتقادم المكسب طبقا لنص المادة 327 من القانون المدني، أو بحكم القانون عن طريق الإرث طبقا لنص المادة 127 من قانون الأسرة.

وهنا تجدر الإشارة إلى أن إثبات شغور الملكية العقارية يتم بموجب محرر رسمي، يتمثل في الحكم القضائي المشهر بالمحافظة العقارية المتضمن في منطوقه التصريح بشغور الملكية العقارية¹، الذي يعتبر بعد ذلك سند ملكية الدولة للعقار الشاغر.

الفرع الثاني: صور الأملاك العقارية الشاغرة

يأخذ الشغور في التشريع الجزائري أربعة صور، ثلاثة منها مألوفة لدى بقية التشريعات الأخرى، وتتمثل حسب نصي المادة 773 من القانون المدني و المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية، في الأموال التي ليس لها مالك، و التركات من غير وارث، و أموال المفقود، و الغائب و صورة خاصة تمثلت في العقارات المملوكة للمعمّرين الذين غادروا الجزائر بعد الإستقلال و كذا أراضي الجزائريين الذين لديهم مواقف معادية للثورة التحريرية، وهي الصورة التي تناولتها المراسيم والتنظيمات الإستثنائية الصادرة عقب الإستقلال، لذلك سنعتمد في هذا التقسيم منهجية لدراسة صور شغور الملكية العقارية في الجزائر وذلك بتفعيل القياس²، على أساس أن المشرع - كما سبق و أن ذكرنا - لم يخصص نصا للأملاك العقارية الشاغرة، و لم يعبر عنها بهذا المصطلح على الرغم من أنه كان يقصدها بالذات، و إنما عبر عنها بمصطلح الأموال التي تشمل المنقول و العقار.

أولا - صورة الأملاك العقارية التي ليس لها مالك:

نص المشرع على هذه الصورة في المادة 773 من القانون المدني على أنه " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك"، وكذا المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية على أن " الأملاك الشاغرة... ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني"، متأثرا بنظيره الفرنسي الذي أقر في البداية بموجب المادتين 713 و 539 من القانون المدني ملكية الدولة للأموال العقارية والمنقولة التي لا صاحب لها ثم

¹ المادة 793 من القانون المدني و المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 52 لسنة 1975.
² و نقصد به القياس على الأموال الشاغرة أو الأملاك الشاغرة باعتبار أن المشرع لم يخصص نصا للأملاك العقارية الشاغرة التي تعد صنفا من أصناف الأموال.

خصص بعد التعديل بموجب قانون الحريات والمسؤوليات المحلية المؤرخ في 13 أوت 2004 الأملاك العقارية التي لا صاحب لها واعتبرها تابعة للدومين العام¹. وهنا يبدو أن المشرع الجزائري يقصد بـ " الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك " المنقول منها فقط، الذي يعد الإستيلاء عليه من طرف الدولة طريقة من طرق إكتسابها ملكيته، لعدم توافره بيد شخص آخر، تطبيقا لقاعدة الحيازة في المنقول سندا للملكية، على خلاف الملكية العقارية التي تتصف بالديمومة - كما سبق و أن ذكرنا في المطلب السابق - و يترتب على توافرها قيام حقي التصرف والتمتع بالعقار بحسب طبيعته و الغرض المخصص له، ويتفرع عن حق التمتع سلطتي الإستعمال و الإستغلال، اللتين يباشرهما مالك العقار سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بواسطة ممثليه، ولا يتأتى ذلك إلا إذا توافرت الأهلية القانونية، أي بمفهوم المخالفة، لا يمكن تصور تملك شخص لعقار إذا كان هذا الشخص غير موجود أصلا منذ البداية، ومن ثم فإنه لا يستقيم تعريف الأملاك العقارية الشاغرة بأنها التي ليس لها مالك، لإحتواء التركيب اللغوي و الإصطلاحي على تناقض صريح.

وهو التناقض الذي يدفعنا إلى إقتراح " تخلي المالك عن ممارسة سلطاته "، ليكون عنوانا مناسباً في تقديرنا لهذه الصورة، بإعتبار أن سبب إنقطاع علاقة السلطة المباشرة بين العقار و المالك تخضع لإرادة هذا الأخير، وذلك بتخليه عن ممارسة إستعمال و إستغلال العقار تبعا لطبيعته أو الغرض المخصص له، كما يمكن أن يحدث الإنقطاع بسبب غير إرادي كوفاة الشخص الطبيعي المالك دون وارث، أو إنقضاء أهلية الشخص المعنوي دون مباشرة إجراءات تصفية أمواله، و هي الأسباب التي لا تؤثر على الملكية العقارية في حد ذاتها من حيث إستمرارها و ديمومتها، لتوافر شخص آخر يتمثل في

¹ Article 593 « tous les biens vacants et sans maitre et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public. »

Article 713 « les biens qui n'ont pas de maitre appartiennent à l'Etat ». Article L;25 « ainsi qu'il dit aux articles 539 et 713 du code civil, les bien vacants qui n'ont pas de maitre appartiennent à l'Etat ».

الدولة أقر لها القانون الحلول محل المالك طبقا للمادة 773 من القانون المدني التي تنص على أنه " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك". و كذا المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على أن "الأملاك الشاغرة... ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني".

فيكون حسب اجتهادنا تعديل مضمون المادتين ضرورة ملحة اقتضتها طبيعة الأملاك الشاغرة، ويكون من الأحسن التمييز بين شغور المنقول على أساس انعدام حيازته من طرف مالكة و بين شغور الملكية العقارية على أساس تخلي المالك عن بسط و ممارسة السلطات المخولة له على العقار بموجب القانون، فنتنقل ملكيته بقوة القانون إلى الدولة عن طريق الإدراج في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها، ثم تقوم بتسييره تبعا للطرق المقررة قانونا، وذلك بعد استيفاء جملة من الشروط و الإجراءات التي سنتطرق إليها لاحقا.

وهنا تجدر الملاحظة إلى أن هذه الصورة تتعلق بمجموع العقارات المملوكة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، باعتبار أنه لا يمكن تصور شغور العقارات التابعة للأملاك الوطنية العمومية كالغابات و الأراضي الصحراوية الواردة في نص المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية، ولا العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

وهي الصورة العامة التي تشمل في إعتقادنا، كافة صور الشغور، وتغني عن ذكر البقية على أساس أن المقصود بالملكية العقارية هو حق التصرف و التمتع بإستعمال و إستغلال العقار، و أن التخلي عن ممارسة هذه السلطات يعد تعطيلا للملكية.

ثانيا - صورة الأملاك العقارية للمتوفي من غير وارث:

إن شخصية الإنسان تبدأ بتمام ولاديته حيا، و تنتهي بوفاته حقيقة، أو حكما، طبقا لنص المادة 50 من القانون المدني، فنتنقل بعد ذلك ملكيته المتمثلة في المنقولات أو

العقارات على حد سواء إلى وراثته بحسب النصيب و الترتيب المقررين شرعا لكل واحد منهم، وهي الحالة العادية التي يحل فيها الخلف العام محل السلف في التركة طبقا لنصي المادتين 126 و 127 من قانون الأسرة، وذلك بعد تجهيز الشخص المتوفى و استيفاء دائنيه حقوقهم، باعتبار أنه لا تركة إلا بعد سداد الديون ثم تنفيذ الورثة للوصية إن توافرت و صحت شروط نفاذها.

لكن قد يحدث استثناء أن يتوفى شخص دون خلف عام ودون وصية عن كل تركته، فتؤول هذه الأخيرة سواء كانت منقولات أو عقارات كلها أو جزء منها إلى الدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني التي تنص على أنه " تعتبر ملكا من أملاك الدولة....، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث... "، وهي نفسها الصورة التي تناولتها المادة 39 من قانون الأملاك الوطنية بعد التعديل،¹ التي جاء فيها أنه " يمكن أن تشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أعلاه ما يلي: -أيلولة... الشركات التي لا وارث لها إلى الدولة".

و هنا تجدر الإشارة إلى أنه قبل صدور قانون الأسرة سنة 1984، فإن الجزء المتبقي من التركة يؤول إلى الدولة مباشرة، بعد استنفاد أصحاب الفروض لأنصبتهم في حالة عدم وجود الفرع الوارث بالتعصيب، وذلك تماشيا مع المذهب المالكي الذي استلهم منه قانون الأسرة آنذاك قواعده، باعتبار أن فقهاء المالكية والشافعية يرون أن بيت المال عاصب يرث بطريقة العصبية وترتيبه في الميراث بعد المستحقين بولاء العتاقة، كما لو كان وارثا من نسب ثابت².

فبيت المال في هذا المذهب لا يحجبه إلا العصبية، أما أصحاب الفروض فإنه يدخل معهم ليرث الباقي بعد فروضهم إذا لم تستغرق أنصبتهم كامل التركة، لأن المالكية لا يأخذون بالرد، و لا بذوي الرحم و لا بالتزويل، و بالتالي حسبهم فإن بيت المال وارث

¹ بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 44 لسنة 2008.

² د. رمضان علي الشرنباصي، أحكام الميراث بين الشريعة والقانون، ص 195، منشأة المعارف بالاسكندرية، 2000

ولا وارث له من قرابته أو عصبته، و تجب فيه نفقة الفقير العاجز الذي لا يوجد من أقاربه من تجب نفقته عليه¹، فيكون وارثا لمن لا وارث له، تطبيقا لقاعدة الغرم بالغنم، و لقوله صلى الله عليه وسلم " من ترك مالا فلورثته، وأنا وارث من لا وارث له، أعقل عنه وأرث "².

إلا أنه استنادا إلى المادة 4/180 من قانون الأسرة بعد التعديل³ و المادتين 18 و 51 من قانون الأملاك الوطنية، فإن الدولة تستحق التركة دون أن تكون وارثا في حالة عدم وجود ورثة على إختلاف درجة القرابة و النسب، مسايرة لرأي الجمهور، على أن الحنفية والحنابلة يرون أن بيت المال ليس بوارث، وإنما يستحق تركة المتوفى دون وارث ودون موصى له بأزيد من الثلث، فتوضع كل التركة أو الباقي منها في بيت المال فيئا للمسلمين على أساس أن التركة تعد مالا ضائعا ينتقل إلى بيت المسلمين على سبيل تحقيق المصالح العامة به وليس إرثا.⁴

ويرى الأستاذ الدكتور أبو زهرة، أنه إذا توفي شخص، ولم يكن به أحد من الورثة فإن المال يؤول أولا إلى من يختاره المورث قيد حياته، و إلا آل لبيت المال على أنه من الضوائع، وبالتالي فإنه إن لم يكن موصى له بكل المال، أو بقي شئ بعد تنفيذ الوصايا، أو لم تكن هناك وصايا أصلا، فإن التركة تؤول إلى بيت المال الذي يجمع كل الأموال التي لا يمكن معرفة مالكيها.

و بالتالي فإن الدولة تستحق و تمتلك التركة بمجرد وفاة المالك دون وارث، وذلك قبل أن تضع يدها على التركة، لأنها تمتلكها بحكم القانون لا بحكم الإستيلاء أو الميراث⁵، وتبرير ذلك أن التركة تؤول إلى الدولة ولو كان المتوفى غير مسلم، كما أن صاحب

¹ د. سعيد بوزيدي، أحكام الميراث بين الشريعة الإسلامية وقانون الأسرة الجزائري، ص 105، ديوان المطبوعات الجامعية 1998.

² رواه أحمد وابن ماجه.

³ القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري – الجريدة الرسمية رقم 31.

⁴ د. سعيد بوزيدي، المرجع السابق، ص 105.

⁵ د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، ص 46. وكذلك د. رمضان علي الشرنباصي، المرجع السابق، ص 202.

التركة لو أوصى بكل تركته لأحد، نفذت الوصية في كل التركة دون حاجة إلى إجازة الدولة فيما زاد عن الثلث، ولو صح فعلا أن الدولة وارث من لا وارث له، لوجب إجازتها فيما زاد عن الثلث طبقاً لأحكام الوصية، فضلاً على أنه لو مات شخص عن غير وارث، ووضع شخص آخر يده على ماله، فإن حق الدولة لا يسقط بمضي 33 سنة، لأن التقادم هنا يتعلق بالحقوق الميراثية، في حين أن الدولة ليست بوارث¹، كما أن واضع اليد لا يستطيع أن يمتلك التركة بالتقادم لأنه مال الدولة الخاص الذي لا يجوز إكتسابه بالتقادم.²

و بالتالي فإن حق الدولة على التركات الشاغرة لا يسقط بمضي المدة، خلافاً للمادة 829 من القانون المدني التي تنص على سقوط حق الإرث بمرور ثلاث وثلاثين سنة.³

ثالثاً - صورة الأملاك العقارية للمفقود و الغائب من غير وارث:

يعد مفقوداً⁴ بمفهوم قانون الأسرة، الشخص الذي صدر حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به يتضمن في منطوقه التصريح بفقدانه، وذلك إستناداً إلى غيابه المستمر عن مقر إقامته المعتاد، دون معرفة مكان آخر يتواجد به ودون الجزم من بقائه على قيد الحياة أو وفاته، وهنا تجدر الإشارة إلى أن القانون لم يحدد المدة الزمنية التي يستغرقها غياب المفقود حتى يعتبر كذلك، على خلاف الحكم المتضمن التصريح بوفاته في حالة الحروب و الحالات الإستثنائية، التي تكثر فيها الوفاة بسبب الظروف العامة

¹ د عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، ص 157.
² إن الأموال الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة تتميز بعدم قابليته للحجز و لا التقادم و لا التصرف، و هي خصائص تميزها عن الأملاك الخاصة للأفراد وغيرها من الأموال.
 د. إبراهيم عبد العزيز شيحا، الوسيط في أموال الدولة العامة والخاصة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، بدون طبعة، 1995، ص 25.
 د أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأموال الإدارة والأشغال العمومية، الطبعة الثالثة، 1992، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 58.
 د محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الأول - الأموال العامة - ديوان المطبوعات الجامعية، 1992. الجزائر ص 10.
³ المستشار أسامة عثمان، أحكام التصرف في أملاك الدولة العامة والخاصة في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون طبعة، بدون سنة نشر، ص 103.
⁴ المادة 109 من القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة.

للدولة أو الإقليم، وهي الظروف التي متى توافرت اشترط القانون إستغراق الغياب مدة أربع سنوات بعد التحري، أما إذا ساد الدولة أو الإقليم إستقرارا أمنيا فإن القاضي هو الذي يحدد المدة الزمنية لإعتبار الشخص مفقودا على أن تتجاوز هذه المدة أربع سنوات من التحري عنه دون جدوى.

أما الغائب¹ فهو الشخص الذي منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة غيره، واستمر غيابه مدة سنة وتسبب في إلحاق ضرر بالغير، و يعامل الغائب كالمفقود من حيث المدة الزمنية التي يشترط إستغراقها، أو بعد مضيها في حالة الحروب و الحالات الإستثنائية التي تشهدا الدولة، أو الإقليم لصدور الحكم المتضمن فقده أو موته بسبب غيابه.

وبالتالي فإن الأملاك العقارية للمفقود أو الغائب من دون ورثة تؤول إلى الدولة طبقا للمادة 39 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 92 من المرسوم رقم 91-454، وذلك بعد خصم قيمة ديون الغير لدى المفقود و الغائب إن توافرت، وبعد تنفيذ وصاياه طبقا للمادة 180 من قانون الأسرة.

و في حالة ظهور أو رجوع المفقود الذي تم التصريح بموته بموجب حكم قضائي، وتبين فيما بعد أنه على قيد الحياة قام حقه إسترجاع أملاكه العقارية عينا أو تعويضه عنها نقدا، إذا ما تم التصرف فيها للغير طبقا لنص المادة 115 من قانون الأسرة.

رابعاً- صورة الأملاك العقارية التابعة للمعمرين ومساعدتهم:

وهي الصورة التي لم يعبر عنها المشرع الجزائري صراحة، إلا أن المتتبع لفحوى المواد المتضمنة النص عليها يتأكد له أنه كان يقصدها بالذات، و ذلك إستنادا إلى الفترة المالية مباشرة للإستقلال التي صدرت فيها هذه النصوص وكذا المعايير و الإجراءات الإستثنائية التي أقرها من أجل التصريح بشغور الملكية العقارية.

¹ المادة 110 من القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة.

ولعل سبب إجماع المشرع عن الإصطلاح على هذا النوع من الأملاك العقارية المملوكة للمعمرين الذين غادروا التراب الوطني وقتها يعود إلى إتفاقية إيفيان المبرمة بين حزب جبهة التحرير المفاوض باسم الشعب الجزائري و بين الحكومة الفرنسية والتي تضمنت في بنودها إعتراف السلطات الجزائرية بقيام حق المعمرين الفرنسيين في ممارسة السلطات المقررة لهم على الأملاك العقارية باعتبارهم مالكين، كما أن المحافظة على النظام العام وقتها هو الدافع الثاني لعدم إصطلاح المشرع على هذا النوع من الأملاك بهذا المصطلح، وذلك خلافا للأملاك العقارية المملوكة للجزائريين الذين لديهم مواقف معادية لحرب التحرير و المتمثلين أساسا في فئة القياد و الباشاغات و الأشخاص المتهمين بأمن البلاد و استقلالها، و التي - أي الأملاك - تمت مصادرتها بموجب المرسوم رقم 63-168 و إدراجها بعد ذلك ضمن الأملاك الوطنية للدولة بموجب المرسوم رقم 66-102.

المبحث الثاني: تكوين وتسيير الأملاك العقارية الشاغرة

إن الهدف من دراسة الأملاك العقارية الشاغرة هو معرفة الطرق و الإجراءات القانونية التي أقرها المشرع سبيلا لتكوينها، باعتبارها جزء من المحفظة العقارية للأملاك الوطنية الخاصة، وكيفية استغلالها بعد ذلك من أجل المساهمة في إنعاش الإقتصاد الوطني وتطويره، فضلا على الدور الاجتماعي الذي تؤديه كونها تشكل رقعة جغرافية شاسعة من الإقليم الجزائري، مخصصة لإحتواء مشاريع فلاحية في الأراضي المعدة لذلك، أو لإحتواء مشاريع سكنية داخل الأوساط العمرانية، أو لاستقبال مؤسسات إقتصادية في المناطق الصناعية، وهي أهم النقاط التي نتطرق إلى دراستها في هذا المبحث الذي نتناول فيه إجراءات تكوين الأملاك العقارية الشاغرة بداية من إكتشاف حالة الشغور إلى غاية إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة في المطلب الأول و طرق تسييرها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تكوين الأملاك العقارية الشاغرة.

تأثرت طرق تكوين الأملاك العقارية الشاغرة بتنوع صورها، وتعدد النصوص القانونية المنظمة لذلك منذ الإستقلال، لا سيما و أن التطور التاريخي لنشأة هذا النوع من الأملاك العقارية في الجزائر، و آليات معالجته من طرف المشرع الجزائري، ساهم بقسط وثير في تباين الإجراءات القانونية المتعلقة بتكوينها وذلك بتوزيعها بين عمل إداري تقوم به الإدارة كمرحلة أولى و بين العمل القضائي الذي تقوم به السلطات القضائية المختصة بإعلان حالة الشغور، متى توافرت المعايير و الشروط التي ذكرناها سابقا حسب كل حالة، لتعود الإجراءات مرة أخرى إلى الإدارة للقيام بعملية الإدراج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة كمرحلة أخيرة من مراحل تكوين الأملاك العقارية الشاغرة، لذلك سنعمد إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الأول منهما إجراءات إدراج الأملاك العقارية في حالة إنعدام المالك و الوارث، ثم ننتقل في الفرع الثاني إلى عرض إجراءات إدراج

الأماكن العقارية للمفقودين و الغائبين، لنتهي في الفرع الثالث إلى إجراءات إدراج الأماكن العقارية للمعمرين.

الفرع الأول: إجراءات الإدراج في حالة انعدام المالك و الوارث

يتم اكتشاف شغور الملكية العقارية، بمناسبة أعمال المسح العقاري الذي تنجزه إدارة المسح أو عند قيام نزاع أمام القضاء بين المالكين على الشيوع، أو الشركاء في الملكية العقارية، وهما الحالتين الشائعتين تقريبا، أو أثناء مباشرة رجال الضبطية القضائية لمهامهم المختلفة، كما يتعين على الموثق إخطار الوالي بحالة شغور الملكية¹، وبغض النظر عن الطريقة التي تم بموجبها أو بمناسبة اكتشاف حالة الشغور فإنه يتعين على مدير أملاك الدولة بالولاية متى وصل إلى علمه توافر ملكية عقارية شاغرة بسبب انعدام مالك أو الوارث أو متى تم إخطاره بذلك من طرف والي الولاية يتعين عليه مباشرة الإجراءات الإدارية اللازمة لإدراج هذه الملكية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة طبقا لنصي المادتين 51 و 52 من قانون الأملاك الوطنية الملكية²، وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي :

- **التحقيق بالبحث و التحري عن المالك أو ورثته:** و هو التحقيق الذي تباشره مديرية أملاك الدولة بمجرد إخطارها من طرف الوالي طبقا لنصوص المواد 88 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 و المادتين 51 و 52 من قانون الأملاك الوطنية، وذلك بالقيام بإجراء تحقيق أولي حول طبيعة هذه الملكية و أصلها و التكفل بإجراءات حفظها مؤقتا، و تحرير تقرير مفصل عن هذه الإجراءات يقدمه مدير أملاك الدولة للوالي، وهنا تجدر الإشارة إلى عدم تحديد القانون لطبيعة و كيفية أعمال البحث و التحري التي تقوم بها الإدارة غير أن إجتهادها في ذلك، توقف المشهور منه عند تعليق

¹ المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك ، جريدة رسمية ، عدد 60 لسنة 1991 ، المعدل و المتمم بالرسوم التنفيذية رقم 93-303 .

² القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية ، عدد 52 لسنة 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 .

إعلانات بلوح المقرات الرسمية للإدارات العمومية ذات الإستقطاب الواسع للجمهور، و نشرها في الجرائد اليومية.

وفي حالة عدم الاعتراض عن شغور الملكية العقارية المعلن عليه يقوم المدير بتحرير ومراسلة الوالي بتقرير مفصل عن إجراءات البحث و التحري المنجزة، و نسخة من سندات ملكية العقار المستخرجة من المحافظة العقارية الكائن بدائرة إختصاصها العقار، و نسخة من الإعلان المنشور في الجرائد اليومية و المعلق بالإدارات العمومية المؤشر عليه بذلك، ليتولى الوالي بعد ذلك باعتباره ممثلاً للدولة¹ رفع دعوى قضائية للمطالبة بخلافة الدولة مالك العقار الشاغر².

- المطالبة القضائية بانعدام الوارث ووضع العقار تحت الحراسة القضائية: بعد إتصال والي الولاية بملف الإجراءات المتضمن عدم الاعتراض على شغور الملكية العقارية مبدئياً يقوم هذا الأخير برفع دعوى قضائية للمطالبة بإستحقاق الدولة ملكية العقار، وكذا الترخيص لإدارة أملاك الدولة بالولاية بإعداد الجرد و التسيير المؤقت للعقار، و ممارسة كل الحقوق و الدعاوي المرتبطة بها، و تحديد الأجل الممنوح للوالي لطلب إعلان حالة الشغور، و نشر الحكم المتضمن ذلك في الصحافة بسعي من النيابة العامة.

وهنا تجدر الإشارة إلى أن الدعوى ترفع أمام القسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرة إختصاصها الإقليمي العقار طبقاً لنص المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية، ويتم ذلك بموجب عريضة إفتتاح دعوى مشهورة بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة إختصاصها العقار على أساس أن موضوع المطالبة القضائية يتعلق بتعديل حقوق عينية مشهورة طبقاً لنص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

¹ المادة 111 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية ، عدد 30 لسنة 1976 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 .
² المادة 89 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 91-454 .

عندها يقوم القاضي العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار، بإتخاذ إجراء أو أكثر من إجراءات التحقيق في مدى استحقاق الدولة ملكية العقار أو المتدخلين في الخصومة إن حدث ذلك، سواء كانوا ورثة للمالك السابق أو أصحاب حق عيني عقاري تبقي كالرهن الرسمي¹، أو الرهن الحيازي على العقار²، أو حق التخصيص على العقار³، أو حق الامتياز⁴.

و في حالة ثبوت عدم وجودهم يصدر حكماً بانعدام المالك وورثته ويتم تعيين الدولة بواسطة ممثلها القانوني كحارس قضائي على أساس أنها الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن طبقاً لنصي المادتين 603 و 604 من القانون المدني.

و بعد أن يصبح الحكم نهائياً باستنفاد طرق الطعن العادية فيه سواء بممارستها أو بفوات الأجل المقررة قانوناً لذلك، تباشر الدولة بواسطة ممثليها إجراءات الحراسة القضائية على العقار المتمثلة في إدارته و المحافظة عليه طبقاً لنص المادة 607 من القانون المدني.

تستمد الدولة مركزها القانوني كحارس قضائي على الأملاك العقارية الشاغرة من نص المادة 51 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، مما يخولها في إطار المحافظة على العقار العمل على قيد الإجراءات السابقة بالمحافظة العقارية عن طريق إيداع الحكم المتضمن هذه الإجراءات، و التصريح بانعدام المالك وورثته وتعيينها

¹ - المادة 882 من القانون المدني ؛ ويعرف الرهن الرسمي بأنه ضمان لسداد الدين ينشأ بمقتضى عقد محرر في شكل رسمي يمنح للدائن حق التقدم على بقية الدائنين من حيث المرتبة في إستيفاء مبلغ الدين من قيمة العقار في أي يد كان .

² - المادة 966 من القانون المدني ؛ وينشأ حق الرهن الحيازي على العقار بموجب عقد رضائي بين الدائن والمدين تنتقل فيه حيازة العقار المرهون إلى الدائن أو إلى غيره حسب الإتفاق ويكون للدائن الأفضلية في إستيفاء مبلغ الدين قبل غيره من الدائنين العاديين ، كما يكون له حق تتبع العقار المرهون حتى ولو إنتقلت ملكيته إلى غير المدين المرتهن.

³ - المادة 940 من القانون المدني ، يعرف حق التخصيص على العقار بأنه حق يصدر عن القضاء فقط بناء على طلب الدائن الحائز لسند تنفيذي والذي يتم بموجبه تقرير حق تخصيص للدائن عقاراً أو أكثر من عقارات المدين ويترتب عن ذلك نشوء حق التتبع والأسبقية في إستيفاء مبلغ الدين مثله مثل الرهن الرسمي ، وهو أيضاً ضماناً للدين ولا يمكن فصله عنه.

⁴ - المادة 982 من القانون المدني ، . ويعرف حق الامتياز بأنه حق يقرره القانون يخول للدائن بموجبه الأسبقية في إستيفاء مبلغ الدين مراعاة لصفته ، أي باعتباره صاحب حق الامتياز ، ويمكن أن يرد حق الامتياز على كل أموال المدين فيسمى عاماً ، كما يمكن أن يرد على المنقولات فقط أو على العقارات فقط فيسمى خاصاً . وهو كذلك ضمان لسداد دين ولا يتصور فصله عن هذا الأخير .

حارساً قضائياً على العقار كمرحلة أولية لإدماجه في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، بعد صدور الحكم بإعلان حالة شغوره.

- **الحكم القضائي المتضمن شغور الملكية العقارية :** و يتم ذلك تبعاً للإجراءات العادية المتعلقة برفع الدعوى و المتمثلة في إيداع العريضة الإفتتاحية بأمانة ضبط المحكمة، تتضمن البيانات المشار إليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مع التويه على عدم تسديد مبلغ الرسم القضائي باعتبار أن الدولة معفاة من ذلك¹، وبعد إنعقاد الخصومة يصدر الحكم المتضمن إعلان حالة شغور الملكية العقارية محل المطالبة القضائية.

وهنا يعد الحكم سند ملكية الدولة للعقار بعد شهره بالمحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 793 من القانون المدني، و المادة 15 من المرسوم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

لنتولى بعد ذلك إدارة أملاك الدولة تسيير الملكية العقارية الشاغرة مؤقتاً، إلى غاية إنقضاء الأجل المقررة قانوناً لانقضاء الحقوق الميراثية و المحددة بمدة 33 سنة طبقاً لنص المادة 829 من القانون المدني²، و التي بانقضائها تدمج نهائياً الملكية الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة³، إلا أنه في حالة ظهور مالك العقار أو أحد ورثته خلال سريان أجل تقادم الحقوق الميراثية فإنه يمكن إقامة دعوى قضائية للمطالبة باسترجاع العقار الموضوع تحت حراسة الدولة، و ذلك إستناداً إلى استحقاق ملكيته في حالة ظهور المالك طبقاً لنص المادة 677 من القانون المدني أو إنتقالها إليه بقوة القانون باعتباره خلفاً عاماً للمالك السابق طبقاً لنص المادة 127 من قانون الأسرة.

¹ التذكير بوجود شهر عريضة إفتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة إختصاصها العقار باعتبار أن موضوع المطالبة القضائية يتعلق بتعديل حقوق عينية مشهورة طبقاً لنص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

² المادة 03/08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري .

³ المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك ؛ المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 08-12-1993 .

وهنا تجدر الإشارة إلى أنه في الفترة المالية للإستقلال مباشرة، تمت عمليتي التصريح بشغور الملكية العقارية في حالة إنعدام المالك و الوارث، و إدراجها ضمن الأملاك الوطنية بموجب أعمال إدارية فقط دون تدخل القضاء، خلافا للمراحل اللاحقة أين تجسد عمل الإدارة في القيام بالإجراءات الإدارية اللازمة للبحث و التحري عن الأشخاص مالكي العقارات الشاغرة كمرحلة أولية للمطالبة القضائية بشغور الأملاك العقارية و إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

الفرع الثاني: إجراءات إدراج الأملاك العقارية للمفقود و الغائب

إن شخصية الإنسان كأصل عام تبدأ بتمام ولادته حيا و تنتهي بوفاته¹، لتنتقل بقوة القانون ذمته المالية بما فيها ملكيته العقارية إلى وراثته في شكل تركة سواء كان موته حقيقة ثابتة بسجلات الحالة المدنية² أو باعتباره ميتا بحكم القاضي³، وهو ما يصطلح عليه بالموت الحكمي أو الإعتباري الذي يتحقق بسبب غياب الشخص⁴ أو فقدانه⁵. و باستقراء نص المادة 110 من قانون الأسرة نجد أن المشرع إعتبر الشخص غائبا، متى توافرت جملة من الشروط المتمثلة في :

- عدم تواجده بمقر إقامته أو تخلفه عن إدارة مصالحه بنفسه أو بواسطة غيره عن طريق عقود الإنابة الإتفاقية.

- إستمرار التخلف و عدم التواجد بمقر الإقامة مدة سنة.

- سبب التخلف و عدم التواجد بمقر الإقامة يعود إلى الظروف القاهرة، التي يستحيل على الرجل الحريص مقاومتها بسبب قوة مصدرها.

¹ المادتين 25 و 26 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية ، عدد 78 لسنة 1975 ، المعدل والمتمم بالقانون 05-10 .

² المادة 26 من الأمر رقم 70-20 المؤرخ في 19-02-1970 المتعلق بالحالة المدنية المعدل و المتمم بالقانون 14-08.
³ المادة 127 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-07-1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02.
⁴ تنص المادة 110 من قانون الأسرة على أن " الغائب الذي منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة و تسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود " .
⁵ تنص المادة 109 من قانون الأسرة على أن " المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه و لا يعرف حياته أو موته و لا يعتبر مفقودا إلا بحكم " .

- تحقق ضرر للغير بسبب الغياب.

- صدور حكم قضائي يتضمن التصريح بالفقدان نتيجة الغياب.

و بتوافر الشروط السالفة الذكر يحق للورثة باعتبارهم ليسوا من الغير أو لجهاز النيابة العامة أو للغير صاحب المصلحة، استصدار حكم قضائي يتضمن بالإضافة إلى التصريح بموت الشخص أو فقدانه، تعيين مقدم يقوم مقامه في تسيير أمواله.

وبالتالي فإنه يشترط لإستحقاق الخلف ملكية السلف وفاة هذا الأخير حقيقة أو حكما، لكن قد يحدث أن لا يكون للمتوفي الحكمي خلف فتؤول للدولة ملكيته العقارية على أساس أنها شاغرة للدولة و باعتباره مفقودا أو غائبا دون ورثة، وذلك طبقا للمادة 39 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، وذلك بعد خصم قيمة ديون الغير لدى المفقود أو الغائب إن توافرت، وبعد تنفيذ وصاياه طبقا للمادة 180 من قانون الأسرة.

وتتم عملية إدراج الأملاك العقارية للمفقود أو الغائب ضمن الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق دعوى قضائية يتم رفعها من طرف والي الولاية الواقع في إقليمها العقار أمام الجهة القضائية المختصة للحكم بموت مالك العقار، بعد إستصداره - أي الوالي - حكما بالفقدان طبقا لنص المادة 110 من قانون الأسرة، و بمضي الأجل المقررة بأربع سنوات بعد التحري في حالة الحروب و الحالات الإستثنائية، أو بمضي أكثر من ذلك حسب تقدير القاضي في غيرها من الحالات طبقا لنص المادة 113 من قانون الأسرة، و تحسب هذه الأجل من تاريخ نشر الحكم المتضمن التصريح بالفقدان، على أن يتضمن الحكم أيضا تعيين إدارة أملاك الدولة مقدما لتسيير أموال المفقود وفقا للمادة 111 من قانون الأسرة.

وبعد أن يصدر الحكم بالفقدان ثم بموت مالك العقار دون وارث، تؤول الملكية للدولة منقولة بالديون و الوصايا أن توافرت طبقا لنص المادة 180 من قانون الأسرة.

أما إذا ظهر المفقود الذي تم التصريح بموته بموجب الحكم القضائي أو تبين فيما بعد أنه على قيد الحياة قام حقه في إسترجاع أملاكه العقارية عينا أو تعويضه عنها نقدا، إذا ما تم التصرف فيها للغير، طبقا لنص المادة 115 من قانون الأسرة.

الفرع الثالث: إجراءات إدراج الأملاك العقارية للمعمرين ومساعدتهم

وهي الأملاك العقارية التابعة للمعمرين الفرنسيين و مساعدتهم من أصول جزائرية، ذووا المواقف المعادية للثورة التحريرية، الذين هاجروا التراب الوطني عقب الإستقلال مباشرة وانقطعوا عن إستعمال و إستغلال ملكياتهم العقارية ذات الطابع الفلاحي، أو الصناعي أو التجاري أو السياحي المدرجة ضمن ملكية الدولة¹، باعتبارها شاغرة بقوة القانون إستنادا إلى قرارات والي الولاية المتضمنة معاينة شغور المحلات السكنية لأكثر من شهرين، ومصادرتها خلال الثلاثين يوما اللاحقة لنشر الأمر رقم 62-20 في الجريدة الرسمية للدولة الجزائرية، دون الأخذ بأي إجراء للإعلام أو نشر سابق²، وكذا إستنادا إلى قرارات والي الولاية المتضمنة معاينة توقف المؤسسات ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو المالي أو الزراعي عن النشاط، أو غياب المدير الشرعي للمؤسسة الإقتصادية لأكثر من شهرين اللاحقة لنشر الأمر رقم 63-68 و الصادرة - أي قرارات الوالي - بعد موافقة اللجنة الإقتصادية و قيام هذا الأخير بعملية جرد للأموال المتعلقة بالمؤسسة، و تحرير حالة وصف للأمكنة³.

و بالتالي فإن الإجراءات التي تم بموجبها إدراج الأملاك العقارية التابعة للمعمرين أو مساعدتهم ضمن أملاك الدولة تتمثل فيما يلي :

- صدور قرار عن الوالي⁴ تطبيقا للأمر 62-20 و الأمر 63-68، و يتضمن هذا القرار معاينة شغور الأملاك العقارية الواقعة في إقليم الولاية، تبعا للمعايير التي

¹ المادة الأولى من الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة ، جريدة رسمية ، عدد 36 لسنة 1966.

² المادة 05 من الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24-08-1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة ، جريدة رسمية ، عدد 12 لسنة 1962 .

³ المادتان 08 و 09 من نفس الأمر 62-20 .

⁴ المادة 06 من المرسوم رقم 63-88، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة.

سبقت الإشارة إليها في المبحث الأول، و المتمثلة أساسا في التوقف عن استعمال و استغلال الملكية العقارية، أو الغياب المستمر للمدير الشرعي للمؤسسة الاقتصادية.

- نشر القرار المتضمن معاينة الشغور في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية خلال 15 يوم الموالية لتاريخ صدوره¹، و يعد النشر هنا وسيلة من وسائل تبليغ العامة بمضمون القرارات الصادرة عن الولاية.

- تحديد آجال الطعن أمام القضاء في القرارات المتضمنة معاينة الشغور بشهرين من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية، تحت طائلة رفض الطعن².

- رفع دعوى قضائية أمام القسم الإستعجالي ضد الدولة ممثلة في شخص الوالي مصدر القرار المطعون فيه³.

وهنا تجدر الإشارة إلى أن الأماكن العقارية الصادرة بشأنها قرارات معاينة الشغور لم يتم إدراجها ضمن الأماكن الوطنية، إلا بعد صدور الأمر رقم 66-102 المتضمن أيلولة الأماكن الشاغرة إلى الدولة الذي لم يقرر إجراءات إدراج هذه الأماكن و لا كيفية تطبيق الشغور، ولا التصنيف القانوني لها بعد إدراجها، مما يجعله تجسيدا لواقع نصت عليه المراسيم السابقة، وتم تنفيذه بموجب قرارات إدارية صادرة عن الوالي - عامل العمالة آنذاك - طبقا للأمر 62-20 الذي منحه سلطة إعلان شغور الأماكن بصفة عامة و العقارية منها بصفة خاصة نظرا لأهميتها الاقتصادية و الإجتماعية، و إبطال كل تصرف من شأنه المساس بالنظام العام، أو تعلق موضوعه ببيع أو إيجار الأماكن الشاغرة منعا للمضاربة فيها.

و بصفة عامة فإن الوالي خلال هذه المرحلة يتمتع في إطار تنظيم الأماكن الشاغرة بصلاحيات هامة وواسعة، نتيجة غياب جهاز المداولات⁴، فهو المتصرف بسلطة

¹ المادة 06 من المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتعلق بتنظيم الأماكن الشاغرة .

² المادة 7 من نفس المرسوم.

³ المادة 7 من نفس المرسوم.

⁴ أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة الدكتور محمد عرب صاصيلا، ص 102، الطبعة الخامسة، سنة 1990، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

الدولة و مندوب الحكومة، و الممثل المباشر و الوحيد لكل وزير من الوزراء، و يباشر في هذا المجال إعلان حالة شغور الأماكن و يتولى تسييرها.

المطلب الثاني: تسيير الأماكن العقارية الشاغرة.

يعد إعلان حالة شغور الأماكن العقارية اللبنة الأولى لإدراجها ضمن الأماكن الوطنية الخاصة التابعة للدولة¹، التي تؤدي وظيفة مالية و تمليكية، و تخضع لمبدأ الإقليمية، أي أنها تعود فقط للأشخاص المعنوية العمومية ذات الإقليم المتمثلة أساسا في الدولة أو الولاية أو البلدية، ليكون المشرع الجزائري بذلك قد استثنى بقية الأشخاص المعنوية العمومية من تسيير الأماكن الوطنية الخاصة كالمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري²، و أناط هذا الدور إلى هياكل إدارية تابعة للدولة أو للولاية أو للبلدية اعتمادا على المعيار العضوي، مما يفيد بأن الأماكن العقارية الشاغرة باعتبارها أملاك وطنية تابعة للدولة تخضع من حيث تسييرها إلى هياكل إدارية غير المنوط بها إدارة الأماكن الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو للبلدية³، وهو توزيع للأدوار من شأنه المساهمة في تنظيم تسيير الأماكن الوطنية بصفة عامة و الشاغرة منها بصفة خاصة، لذلك سنعمد في هذا المطلب إلى تعداد الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير الأماكن العقارية الشاغرة بالفرع الأول، ثم ننتقل إلى عرض الطرق المقررة قانونا لذلك في الفرع الثاني.

الفرع الأول: هيئات تسيير الأماكن العقارية الشاغرة

تصنف الأماكن العقارية الشاغرة تبعا لما تم التطرق إليه سلفا، ضمن الأماكن الوطنية الخاصة التابعة للدولة، إلا أنها تخضع من حيث التسيير إلى الهيئات المكلفة بإدارة الأماكن الوطنية العمومية و المتمثلة في إدارة أملاك الدولة و مصالح الحفظ العقاري الموضوعتين تحت السلطة السلمية للمديرية العامة للأماكن الوطنية، تحت وصاية وزارة المالية.

¹ المادة 18 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأماكن الوطنية .

² شرفي حسان ، الأماكن الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، ص 29 ، مذكرة ماجستير ، سنة 2006 ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق .

³ المادة 80 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأماكن الوطنية .

أولاً - إدارة أملاك الدولة : تعتبر إدارة أملاك الدولة في الجزائر من المصالح الهامة التي اعتنى المشرع بتنظيمها و هيكلتها، تتمثل قمة هرم إدارتها في المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية، و مديريات جهوية للأملاك الدولة على المستوى الجهوي، إضافة إلى مديريات و مفتشيات ولإئية على المستوى المحلي، نشأت بموجب المرسوم رقم 63-127 المتعلق بهيكله وزارة المالية¹، الذي قسم الوزارة إلى خمس مديريات، منها مديرية الضرائب والتنظيم العقاري المشرفة على إدارة الأملاك الوطنية، وهي الآن منظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية²، يقع مقرها الرسمي بالجزائر العاصمة.

تتجسد مهامها حسب المرسوم التنفيذي رقم 07-364 فيما يلي³ :

- إعداد و اقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على حسن تطبيقها.

- إتخاذ أي إجراء يهدف إلى تامين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها.

- القيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام و إنشاء السجل العقاري وحفظه.

- توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها.

وتشتمل المديرية العامة للأملاك الدولة حسب المرسوم المتعلق بتنظيمها و كذا

النظام الداخلي لها على أربع مديريات تتمثل فيما يلي⁴ :

1 - مديرية أملاك الدولة : وهي المديرية المكلفة بتنفيذ النشاطات المتعلقة

بتسيير الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الخاصة وحماية توابع الأملاك

¹ المرسوم 63-127 المؤرخ في 19-04-1963 المتعلق بهيكله وزارة المالية ، جريدة رسمية ، عدد 23 لسنة 1963 .

² المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28-11-2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، جريدة رسمية ، عدد 75 لسنة 2007 .

³ المادة 08 من نفس المرسوم .

⁴ المادة 08 من نفس المرسوم .

العمومية، و إنشاء الجرد العام للملكيات التابعة للأموال الوطنية و تحيينها، و السهر على تنظيم و تنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بأموال الدولة.

والتي هي الأخرى تتكون من أربع مديريات فرعية تتمثل في :

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

2 - مديرية تقيم الأملاك التابعة للدولة : والمكلفة بالعمل على تناسق مناهج

تقييم الأملاك العقارية والمنقولة ومراقبة الخبرات والعمليات العقارية لأموال الدولة، و تأطير و تقيم عمليات التنازل عن الممتلكات العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للأموال الخاصة للدولة ومنح امتيازها وكذا تلك المرتبطة بالعقار الفلاحي وغير الفلاحي، و إعداد وتوزيع أي معلومة إحصائية مرتبطة بنشاطات إدارة الأملاك الوطنية.

و التي تتكون هذه المديرية من أربع مديريات فرعية تتمثل في :

- المديرية الفرعية للعمليات العقارية.
- المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية.
- المديرية الفرعية للعقار غير الفلاحي.
- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات.

3 - مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي : و هي المكلفة بتنفيذ النشاطات

المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والإشهار العقاري، و السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية.

و تتكون هذه المديرية من ثلاث مديريات فرعية :

- المديرية الفرعية للإشهار العقاري.
- المديرية الفرعية لمسح الأراضي و التوثيق العقاري.

- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي.

4 - مديرية إدارة الوسائل و المالية : وتكف بالتنسيق مع المصالح المركزية بالوزارة بالوسائل و الموارد البشرية من أجل ضمان تسيير مستخدمي المديرية العامة، و ضمان تسيير ميزانيات و وسائل المديرية العامة، و تنفيذ ميزانيات المصالح الخارجية، و تأطير و تنسيق تسيير ميزانيات المصالح الخارجية ووسائلها ومستخدميها، و ضمان تطبيق وتنفيذ برامج التكوين المخصصة لمستخدمي المديرية العامة في إطار إستراتيجية التكوين في الوزارة، و ضمان التكفل بوظيفة الإعلام الآلي في المديرية العامة. وتقسم مديرية إدارة الوسائل و المالية إلى أربع مديريات فرعية.

- المديرية الفرعية للمستخدمين.

- المديرية الفرعية للوسائل والميزانية.

- المديرية الفرعية للتكوين.

- المديرية العامة للتنظيم و الإعلام الآلي.

هذا بالنسبة لتنظيم المديرية العامة لأماكن الدولة على المستوى المركزي، أما على المستوى المحلي فإن النظام الإداري في أي دولة مهما كان نوعه يقتضي وجود أجهزة وإدارات مركزية وأخرى لامركزية على مستوى القاعدة¹، و التي جسدتها إدارة أماكن الدولة فيما يسمى بالمصالح الخارجية لأماكن الدولة².

تشتمل المصالح الخارجية لأماكن الدولة على :

- المفتشية الجهوية لأماكن الدولة والحفظ العقاري موزعة على المستوى الوطني في شكل مفتشيات جهوية بكل من الجزائر، البلدية، عنابة، قسنطينة، بجاية، وهران، غليزان، بشار، ورقلة، و تقوم كل واحدة من هذه المفتشيات بدور التنسيق بين الإدارة المركزية و الإدارات الإقليمية على مستوى الولايات لا سيما فيما يتعلق

¹ د. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، التنظيم الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، طبعة 2002، ص 43.
² المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأماكن الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية، عدد 10 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-117.

بنتشيط أعمال مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ودفعها وتنسيقها ومراقبتها وتقييمها.

- المديرية الولائية للأملاك الدولة موزعة على كافة ولايات الإقليم الجزائري، تقسم داخليا حسب حجم الأداء إلى مصلحتين أو أربعة مصالح، كما تضم كل مصلحة حسب أهمية المهام التي يؤديها مكاتبين أو أربعة مكاتب¹، تقوم المديرية الولائية للأملاك الدولة بمهام تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها، و تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها، و تسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث وعمليات الحجز القضائي، و تنظيم و تنفيذ عمليات إقتنائها وإيجار و تقييم العقارات والمنقولات والمحلات التجارية التابعة للأملاك الدولة و دراسة طلبات و عمليات بيعها على المستوى المحلي، كما تقوم بمتابعة القضايا المتنازع فيها المرفوعة أمام المحاكم و المجلس القضائي، وتسهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها.

ثانيا - إدارة الحفظ العقاري : تعتبر إدارة الحفظ العقاري في الجزائر، من المصالح الهامة التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية تحت وصاية وزارة المالية، تتواجد على مستوى كل ولاية في شكل مديرية ولائية للحفظ العقاري وعلى مستوى قاعدي يحدد إختصاصه الإقليمي ببلدية أو أكثر في شكل محافظة عقارية، تساهم هذه الإدارة في الحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة، التي من بينها الشاغرة المتواجدة في إقليمها من خلال قيدها في سجل خاص، و تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري، واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري حتى تكون ذات حجة مطلقة في مواجهة الكافة.

¹ عمر خططاش ، النظام القانوني للأملاك الوطنية العامة في ظل القانون 90-30 ، مذكرة ماجستير ، جامعة سطيف ، كلية الحقوق 2004 ص 116 .

هذا و قد اتخذ توزيع إدارة الحفظ العقاري قبل الإستقلال، شكل مكاتب رهون عقارية تطبيقا لنظام الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للمالك وذلك بموجب المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري¹، ثم اتخذت بعد الإستقلال تسمية التنظيم العقاري بموجب المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 19 أكتوبر 1971 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الذي استمر العمل به إلى غاية صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي تم بموجبه تأسيس محافظات عقارية تتولى عمليات الإشهار العقاري²، دون أن يبين المشرع الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية، ولا الجهة التي تتبعها، ولم يحصر كل المهام المنوطة بها على الرغم من أنه أول نص أحدثها³.

تمثل المديرية الولائية للحفظ العقاري، و المحافظة العقارية مصالحا خارجية لإدارة الحفظ العقاري⁴.

وتتكون المحافظة العقارية⁵ من ثلاثة أقسام :

1 - قسم الإيداع و عمليات المحاسبة : الذي يعتبر من أهم أقسام المحافظة العقارية، كونه يتولى مباشرة الإجراءات الأولية الخاضعة للشهر العقاري الناتجة عنها قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري، بعد تسجيل المعلومات التي تضمنتها في سجل الإيداع حسب الترتيب التسلسلي لتاريخ ورودها، مقابل وصل تسليم

¹ سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2003 ، ص 16 .

² مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2003 ، ص 71 .

³ خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، الجزائر ، ص 82 .

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري ، جريدة رسمية ، عدد 38 لسنة 1991 . المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-117 المؤرخ في 01-06-1994 ، جريدة رسمية ، عدد 36 لسنة 1994 .

⁵ المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 91-65 .

تتم الإشارة فيه إلى مراجع سجل الإيداع، و ينفذ الإجراء بحسب تاريخ هذه التسليمات و ترتيبها ليقتل المحافظ العقاري عند نهاية كل يوم سجل الإيداع، و يودع نسخة منه بأمانة ضبط المجلس القضائي عند نهاية كل سنة، كما يتولى هذا القسم تحصيل الحقوق و الرسوم المترتبة عن عملية الإشهار¹.

2 - قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات : يتولى هذا القسم مهمة ترتيب و تنظيم مختلف العقود التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك، كما يقوم بمسك السجل العقاري و تحيينه و استيفائه ليتطابق مع كل المعاملات المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية، أو تبعية و يتولى هذا القسم أيضا البحث عن المعلومات التي تكون محلا لطلبات الأفراد و تسليمها لهم و إعداد مستخرجات عن الوثائق المشهورة².

3 - قسم ترقيم العقارات الممسوحة : وهو القسم الذي تودع به وثائق المسح بعد إنهاء عملية مسح كل بلدية أو كل قسم مساحي بالبلدية، حسب تنظيم العمل، و ذلك لقيد الإجراء الأول في السجل العقاري، كما يتولى هذا القسم متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري ن إضافة إلى إعداده للدفتر العقاري و تسليمه للمالك.

الفرع الثاني: طرق تسيير الأملاك العقارية الشاغرة

تخضع الأملاك العقارية الشاغرة باعتبارها جزءا من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة التي تؤدي وظيفة مالية و تمليكية - تقريبا - لنفس القواعد الواردة على التصرفات التي ينظمها القانون الخاص، سواء كانت هذه التصرفات ناقلة لملكية العقارات الشاغرة أو غير ناقلة لها.

¹ مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 80 .

² خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري ، مرجع سابق ، ص 94 .

أولاً - التصرفات الناقلة للملكية : وهي مجموع العقود التي تبرمها إدارة أملاك الدولة، بواسطة مصالحها الخارجية لتتقل بموجبها ملكية رقبة العقار الشاغر إلى المتصرف إليه بصفة نهائية، عن طريق البيع أو التبادل.

1 - بيع الأملاك العقارية الشاغرة : تمتلك الدولة الأملاك العقارية الشاغرة بمجرد إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، وتتصرف فيها بالبيع بعد إلغاء تخصيصها وتوافر شرط عدم صلاحيتها للإستعمال أو عدم قابليتها لأداء وظيفتها¹، ويتم البيع أساساً عن طريق المزاد العلني²، واستثناءاً بالتراضي³.

- البيع بالمزاد العلني : إن البيع بالمزاد العلني هو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل عارض للتعاقد معه سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب أداؤها⁴.

وتتم إجراءات بيع الأملاك العقارية بالمزاد العلني بعد الحصول على إذن من الوالي يصدره بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة، الذي يعد دفتر شروط مطابق للنموذج المقرر من طرف وزير المالية⁵، المتضمن البنود العامة للمزايدة و مكان إجرائها و شكلها (شفوية كانت أو بواسطة التعهدات المختومة)، إضافة إلى بعض المسائل المتعلقة بالعقار من حيث تعيينه (موقعا وحدودا و مساحة و مشتملات)، بعد رسو المزاد و إيداع الراسي عليه المزاد ثمن البيع و المصاريف المتعلقة بذلك، يحرر المدير

¹ المادتين 89 و 100 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّيات ذلك.

³ المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 91-454 .

⁴ د. علي محمد علي قاسم ، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية ، طبعة 2002 ص 90.

⁵ قرار مؤرخ في 05 مارس 1997 ويتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يتضمن تحديد الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني ، جريدة رسمية ، عدد 55 لسنة 1997 .

الولائي لأموال الدولة عقد بيع تنتقل بموجبه ملكية العقار من الأملاك الوطنية الخاصة إلى المشتري، بعد إخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر¹.

- **البيع بالتراضي** : نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 على جواز بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بالتراضي، وذلك استنادا لرخصة من وزير المالية بتمن لا يقل عن قيمتها التجارية لفائدة الولايات والبلديات و الهيئات العمومية والمؤسسات الاقتصادية والجمعيات، أو للخواص في حالة الشيوخ و الشفعة القانونية و الأراضي المحصورة، و ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم وفي حالة عدم الجدوى من عمليتي بيع بالمزاد أو للهيئات الدولية، التي تكون الجزائر عضوا فيها أو للبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر، مع مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

2 - **التبادل بالأملاك العقارية الشاغرة** : هو تصرف نصت عليه المادة 413 من القانون المدني بمصطلح المقايضة وهي " عقد يلتزم به كل المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود " ويتم التبادل بين الأشخاص العامة و الخواص بالأملاك العقارية فقط دون غيرها من الأموال²، مع اشتراط الحصول على رخصة من السلطة المختصة إذا كان العقار محل التبادل تابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجمعيات الإقليمية³.

تتم إجراءات التبادل إما بمبادرة أحد الخواص أو المصلحة العامة المعنية⁴، ففي الحالة الأولى يتعين على الراغب في التبادل تقديم طلب إلى وزير المالية مرفقا بنسخة من سند ملكيته و المخطط و شهادة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العامة المعنية، مع إبطال كل سجلات الرهون على العقار خلال الثلاثة أشهر الموالية للإشعار الذي يتم

¹ يوسف حفصي ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة ، لسنة 2005 ، ص 66 .

² المادة 92 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

³ المادة 95 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

⁴ أمر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، طبعة 2004 ، ص 50 .

إبلاغه به من طرف مديرية أملاك الدولة¹، بعدها يأمر وزير المالية المصالح المختصة بالأملاك الوطنية بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية المالك الخاص وحقيقة تقديم العقارات ومعدل فارق القيمة اللاحق عند الاقتضاء، وفي الحالة الثانية يتعين تقديم الطلب إلى وزير المالية عن طريق السلم الإداري للجهة الوصية في حالة الموافقة مصحوبا بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل.

يفرغ عقد التبادل في شكل محرر إداري من طرف المدير الولائي للأملاك الدولة موقع عليه من طرف والي الولاية، أو في شكل محرر توثيقي يتحمل الطرف المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق، و يخضع في كلتا الحالتين لإجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية.

ثانيا - التصرفات غير الناقلة للملكية : وهي مجموع العقود التي تبرمها إدارة أملاك الدولة و يتم بموجبها تحويل تسيير العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة لأجل المصلحة العمومية عن طريق التخصيص أو التأجير أو الإمتياز.

- التخصيص² : و هو قرار يوضع بموجبه عقار أو منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمتها، فبين هذا القرار المصلحة أو المصالح و الهيئات التي تحصل على المال و أوجه استعماله³، و يمكن أن يكون التخصيص مؤقتا لفترة لا تتجاوز 05 سنوات أو دائما لا تحدد في إجراءات إصداره مدة زمنية معينة بعد انقضاء مدة خمسة سنوات الأولى، يمكن إلغاء التخصيص بموجب عقد إذا انعدمت الجدوى من تخصيصه.

يتم تخصيص العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بقرار من وزير المالية بناء على اقتراح إدارة أملاك الدولة، إذا كان المستفيد من التخصيص وزارة أو مؤسسة وطنية

¹ المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك .

² المادة 82 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

³ علي بن شعبان، إدارة الأملاك العامة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية ، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية ، جامعة باتنة ، لسنة 1996 ، ص 45 .

ذات طابع إداري أو جماعات إقليمية¹، و يتم تخصيص العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة بقرار من الوالي بناء على اقتراح المدير الولائي لأموال الدولة، إذا كان المستفيد من التخصيص إدارة غير ممرضة.

- **التأجير**² : هو عقد تلتزم بمقتضاه الإدارة أن تمكن شخص آخر عام أو خاص من الانتفاع بشيء معين، وذلك لمدة محددة على أن يلتزم المستأجر بدفع أجر محدد، مع إرجاع الشيء المنتفع به عند انتهاء المدة المتفق عليها³، يعود إختصاص إبرامه لإدارة أملاك الدولة دون سواها⁴، و يخضع إيجار الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 91-454، كما تهدف الدولة من خلال هذا التأجير إلى تحقيق مداخيل لفائدة الخزينة العمومية.

ويتم تأجير العقارات التابعة للدولة لمدة تسعة سنوات على الأكثر، قابلة للتجديد إذا كان العقار مخصصا لمصلحة عامة أو مسيرا من هذه الإدارة، أما العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة غير السكنية فإن تأجيرها يتم بالمزاد العلني⁵ وفق دفتر شروط، و يعلن عن المزايمة بواسطة المصقات والإعلانات التي تنشر في الصحافة قبل 30 يوما من إجرائها سواء كانت شفويا أو بالتعهدات المختومة.

وهنا تجدر الإشارة إلى أن تأجير العقارات أو المحلات ذات الاستعمال السكني أو الصناعي أو الحرفي تخضع لأحكام الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري ولا سيما المادة 170 منه التي تنص على أن " أحكام الإيجار

¹ أمر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، مرجع سابق ، ص 120 .
² المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك.

³ عايلي رضوان ، إدارة الأملاك الوطنية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، لسنة 2006 ، ص 111 .
⁴ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك.

⁵ أمر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، مرجع سابق ، ص 144 .

التجاري تطبق كذلك على إيجار المحلات والعمارات المملوكة للدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ."

كما يمكن تأجير الأملاك الوطنية الخاصة للهيئات الدولية والقنصليات، بشرط المعاملة بالمثل طبقاً لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454.

- الإمتياز : هو ذلك النظام الذي تخول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة، حق استعمال أملاك عقارية، وفي بعض الأحيان أملاك منقولة تابعة لها لفائدة فئات معينة لمدة محددة مجاناً أو مقابل إتاوة يدفعها المستفيد¹.

تلجأ الدولة إلى منح حق استعمال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق إمتياز السكن، أو إمتياز الإستثمار أو إمتياز الترقية العقارية.

و يمنح إمتياز السكن للموظف بسبب الضرورة الملحة للخدمة أو بسبب منفعة الخدمة، و ذلك من أجل الأداء الحسن والفعال للخدمة العامة²، متى توافرت شروط إستفادة الموظف من ذلك تبعا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المتضمن تحديد قائمة المستخدمين الذين يمكنهم الإستفادة من هذا الإمتياز³.

ويثبت عقد الإمتياز في كلتا الحالتين بموجب قرار يعده مدير أملاك الدولة إذا كان المسكن تابعا للدولة، أو الوالي إذا كان تابعا للولاية، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان تابعا للبلدية، أما إذا كان تابعا لمؤسسة عمومية إدارية ذات اختصاص وطني يمنح الامتياز بقرار مدير المؤسسة.

يمكن بيع المسكن التابع للأملاك الوطنية الخاصة للمستفيد من عقد الإمتياز ما لم تكن استفادته منه في إطار الضرورة الملحة، أو في إطار منفعة الخدمة ووقوع المسكن

¹ شرفي حسان ، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، ص 137 ، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، كلية الحقوق ، بن عكنون.

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07-02-1989 الذي يحدد كفيات شغل المساكن المتاحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة وشروط قابلية منح هذه المساكن ، جريدة رسمية ، عدد 06 لسنة 1989 .

³ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17-05-1989 ، الذي يحدد قائمة المستفيدين من الإمتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة ، جريدة رسمية ، عدد 21 لسنة 1989 .

داخل المؤسسة أو مرتبط بها، أو أن المسكن مشيد بعد 31 ديسمبر 1991 بتمويل من الخزينة العامة.

كما يمنح إمتياز إستثمار قطعة أرض للمستثمر لمدة محددة تتراوح ما بين 20 و 40 سنة، قصد تحقيق مشروع إقتصادي عن طريق وكالة ترقية الإستثمار مقابل أجرة، ويتم منح إمتياز الإستثمار عن طريق التراضي سابقا¹ أو بالمزاد العلني²، بموجب عقد تحرره إدارة أملاك الدولة بعد موافقة وكالة ترقية الاستثمار بالمحافظة العقارية. في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار³، و المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز الأراضي الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار⁴، و الأمر 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996⁵.

إلى جانب ذلك هناك نوع آخر من الإمتياز الفلاحي الذي يتعلق إما بالأراضي الممنوحة للمستثمرين في إطار استصلاح الأراضي الصحراوية أو الجبلية⁶، الذي يتم منحه من طرف إدارة أملاك الدولة للشخص الطبيعي، أو المعنوي، بموجب قرار يتضمن الترخيص بالإمتياز بعد موافقة اللجنة المختصة، والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل بعد إنجاز مشروع الإستصلاح لكن لفائدة المواطنين فقط أو الشركات التي كل المساهمين فيها جزائريين.

¹ المادة 161 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، جريدة رسمية ، عدد 65 لسنة 1992 .

² المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31-12-1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، جريدة رسمية ، عدد 69 لسنة 1997 .

³ جريدة رسمية ، عدد 64 لسنة 1993 .

⁴ جريدة رسمية ، عدد 67 لسنة 1994 .

⁵ جريدة رسمية ، عدد 82 لسنة 1995 .

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتعلق بالأراضي الممنوحة للمستثمرين في إطار استصلاح الأراضي الصحراوية أو الجبلية ، جريدة رسمية ، عدد 83 لسنة 1997 .

و إما أن يتعلق الإمتياز الفلاحي بالأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة¹، التي كانت خاضعة للقانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، الذي يتم منحه بموجب عقد امتياز لشخص طبيعي من جنسية جزائرية لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل إتاة سنوية يدفعها المستثمر صاحب الامتياز، ويحرر عقد الامتياز من طرف المدير الولائي لأماكن الدولة مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

فضلا على أن الإمتياز يمكن أن يكون محل إستثمار سياحي بموجب عقد توثيقي مبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة² وبين المستثمر صاحب الإمتياز السياحي.

كما يمنح أيضا الإمتياز في إطار الترقية العقارية في شكل بيع الوعاء العقاري للمرقي العقاري بالتراضي³، عندما تكون مواعيد إجراءات نقل الملكية متعارضة مع استعجال البرامج وأن أصل الملكية واضح مع مراعاة شروط رخصتي التجزئة و البناء، واستثناء يتم منح الإمتياز في إطار الترقية العقارية بموجب عقد بيع بالمزاد العلني للوعاء العقاري.

ويتخذ الإمتياز صورة حق إستعمال لفائدة الجمعيات والهيئات ذات الطابع الاجتماعي⁴، وذلك من خلال وضع عقارات ومنقولات مجانا تحت تصرفها، قصد تسهيل أداء مهامها الرامية إلى حماية الفئات المحرومة والمعوزة، وذلك بموجب عقد محدد المدة مبرم بين ممثل الجمعية أو الهيئة و الوزير أو الوالي، عندما يكون محل الامتياز تابعا للولاية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يكون العقار تابعا للبلدية.

¹ القانون رقم 10-03 المؤرخ في 18-08-2010 المحدد شروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة ، جريدة رسمية ، عدد 46 لسنة 2010 .

² المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21-02-1998 المتضمن 98/70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي ، جريدة رسمية ، عدد 11 لسنة 1998 .

³ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأماكن الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 93-156 المؤرخ في 07-07-1993 المتعلق بمنح الجمعيات والمنظمات ذات الطابع الاجتماعي إمتياز حق الإنتفاع بممتلكات التابعة للأماكن الوطنية ، جريدة رسمية ، عدد 45 لسنة 1993 .

الفصل الثاني

المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية

الشاغرة

يستقطب شغور الملكية العقارية العديد من المنازعات التي تنشأ عادة بمناسبة إنهاء حالة الشيوخ بين المالكين للعقار ملكية مشتركة أو مشاعة، فيكتشف الموثق - في القسمة الودية - عند توزيع الأنصبة شغور حصة أو أكثر يتعين عليه إخطار الوالي بها¹ ليتخذ المناسب من الإجراءات المقررة قانوناً في هذه المسألة، و يكتشف القاضي أيضاً حالة شغور الحصة المشاعة أثناء نظره في دعوى القسمة التي استوجب القانون رفعها في مواجهة كافة الشركاء أو المالكين على الشيوخ²، كما يعاين أعوان إدارة المسح العقاري أو المحافظ العقاري حالة الشغور، أثناء قيامهم ميدانياً بأعمال المسح العام للأراضي أو ترقيم العقارات باسم مالكيها، فتنشأ بين الدولة و بقية الشركاء أو الحائزين للعقارات الشاغرة منازعات حول مدى شرعية الإجراءات المتعلقة بتكوين الملكية العقارية الشاغرة ومطابقتها للقانون و من ثم التصريح باستحقاق الدولة ملكيتها في حالة الإيجاب أو إبطال أو إلغاء الأعمال الإدارية المتخذة بشأن الملكية العقارية في حالة السلب ؛ كما تنشأ على صعيد آخر منازعات قضائية حول تسيير الأملاك العقارية الشاغرة التي تضمنتها القرارات أو العقود الإدارية المبرمة بين الدولة باعتبارها مالكة الرقبة و الأطراف المتعاقدة معها، وذلك للمطالبة بإلغاء القرارات أو تنفيذ أو فسخ أو إبطال العقود الإدارية عن طريق دعاوى قضائية.

وتلك هي المنازعات التي تثيرها الأملاك العقارية الشاغرة و التي نحاول بحثها في هذا الفصل الذي نتطرق من خلاله إلى المنازعات المتعلقة بتكوين الأملاك العقارية الشاغرة في المبحث الأول، و إلى المنازعات المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية الشاغرة في المبحث الثاني.

¹ المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك ، جريدة رسمية ، عدد 60 لسنة 1991 ، المعدل و المتمم بالرسوم التنفيذية رقم 93-303 .

² المادة 724 من القانون المدني " إذا اختلف الشركاء في إقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوخ أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة ... " .

المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بتكوين الأملاك العقارية الشاغرة

سبق و أن ذكرنا في الفصل الأول أن تكوين الأملاك العقارية الشاغرة و إلحاقها بملكية الدولة يتوقف على المعايير أو الشروط المقررة لكل صورة من صور الشغور و التي في حالة توافرها يتم إدراج الأملاك العقارية الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، مما يجعل من عملية الإدراج نقطة مفصلية و إجراء أولي لاكتساب الدولة ملكية العقارات الشاغرة، و يجعله موضوع دعوى قضائية ترمي إلى رقابة مدى نفاذه في حق المالك أو المفقود العائد أو ورثتهما ؛ لذا نتطرق إلى دعوى إسترجاع الأملاك العقارية الشاغرة كأحد مظاهر المنازعات المتعلقة بذلك في المطلب الأول، و آثار هذه الدعوى في المطلب الثاني.

المطلب الأول: دعوى استرجاع الأملاك العقارية الشاغرة

وهي الدعوى التي يرفعها المالك أمام الجهة القضائية المختصة للمطالبة باسترجاع الأملاك العقارية الشاغرة، وذلك من خلال عدم نفاذ التصرف الإداري المتعلق بإدراج ملكيته العقارية¹، سواء كانت مفرزة أو حصة مشاعة²، و تتجسد هذه الصورة عند ظهور المالك الأصلي للعقار أو ورثته³، أو رجوع الغائب و المفقود الذين تم إدراج ملكيتهم ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، إستنادا إلى توافر أحد معايير الشغور التي تطرقنا إليها سابقا، ويطالبون باسترجاع ملكيتهم إذا ما توافرت جملة من الشروط الشكلية و الموضوعية المقررة قانونا لممارسة هذه الدعوى، التي نبيّننها في الفرع الأول، ثم نتناول آثارها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشروط الشكلية لدعوى الاسترجاع

استوجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية توافر جملة من الشروط الشكلية و الإجرائية لقبول دعوى استرجاع الأملاك العقارية الشاغرة، منها ما هو مقرر لمصلحة

¹ و هذا إستنادا إلى نص المادة 677 من القانون المدني .
² المادة 718 من القانون المدني " لكل شريك في الشبوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء "
³ المادة 127 من قانون الأسرة تنص على أن " يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو باعتباره ميتا بحكم القاضي "

الخصوم و بالتالي لا يمكن إثارته من طرف المحكمة تلقائياً إلا بعد تمسك من قُور لمصلحته هذا الدفع الشكلي، مع وجوب إثباته الضرر الذي لحقه نتيجة تخلف هذا الإجراء¹، ومنها ما يتعلق بالنظام العام، وقد رتب القانون عدم القبول جزاء لتخلفه، لذلك سنتطرق إلى الشروط الشكلية التي استوجب القانون توافرها في دعوى استرجاع الأملاك العقارية الشاغرة

كما يلي :

- مراعاة قواعد الاختصاص الإقليمي: وذلك من خلال رفع الدعوى أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الجغرافي العقار محل المطالبة القضائية بالاسترجاع طبقاً لنصي المادتين 40 و 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- إيداع عريضة إفتتاح الدعوى المحررة باللغة العربية والموقع عليها من طرف المدعي أو محاميه، بأمانة ضبط المحكمة بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف مع تسديد الرسوم المحددة طبقاً لنصوص المواد 08 و 14 و 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- وجوب تضمين عريضة إفتتاح الدعوى البيانات المذكورة في نص 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لا سيما ما تعلق باسم و لقب الأطراف وصفة الممثل القانوني أو الاتفاقي.
- تبليغ عريضة إفتتاح الدعوى و المستندات المرفقة بها للمدعي عليه عن طريق المحضر القضائي، طبقاً لنص المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

¹ المادة 60 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، جريدة رسمية ، عدد 21 لسنة 2008 .

- القيام بأي إجراء يأمر به القاضي شفهيًا أو كتابيًا طبقاً لنص المادة 24 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، تحت طائلة شطب القضية طبقاً لنص المادة 216 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- شهر عريضة إفتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، باعتبار أن موضوع المطالبة القضائية يتعلق بإلغاء أو تعديل حقوق عينية عقارية مشهورة طبقاً لنص المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- إضافة إلى شرط وجوب توافر أهلية المدعي تجنباً لبطلان الإجراءات من حيث موضوعها طبقاً لنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- إضافة إلى شرط الصفة التي يجب توافرها في المدعي و المدعى عليه معاً، باعتبارها العلاقة القائمة بين طرفي الدعوى و الحق الموضوعي أو المركز القانوني الذي يتضمنه موضوعها و يطالب الأطراف ببسط الحماية القضائية عليه، وهي الشرط الذي يثير القاضي تلقائياً عدم توافره في طرفي الدعوى، دون الحاجة إلى التمسك به أو إثارته طبقاً لنص المادتين 67 و 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ويتم إثبات صفة المدعي في دعوى استرجاع الملكية العقارية الشاغرة، بموجب سند ملكية صحيح في حالة ظهور المالك أو عودة المفقود و الغائب، أما في حالة ورثته فالى جانب سند ملكية مورثهم يشترط إثبات توافرهم على صفة الوارث¹، و التي عادة ما تثبت بموجب فريضة محررة من طرف الموثق، كما تثبت صفة المدعى عليه المتمثل في الدولة بتقديم سند انتقال ملكية العقار إليها عن طريق الإدراج بسبب شغور الملكية.
- المصلحة و هي الغاية التي يتوخاها المدعي من المطالبة القضائية، وهي المتوافرة آلياً في دعوى استرجاع الأملاك العقارية الشاغرة بمجرد إثباته صفته و صفة الدولة.

¹ المادة 126 من قانون الأسرة تنص على أن " أسباب الإرث : القرابة و الزوجية "

- رفع دعوى إسترجاع الأملاك العقارية الشاغرة من طرف ورثة المالك أو ورثة المفقود خلال سريان آجال تقادم الحقوق الميراثية المقررة بـ 33 سنة طبقا لنص المادة 829 من القانون المدني و المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية، تحت طائلة عدم قبول الدعوى، طبقا لنص المادة 67 من ق إ م إ.
- مراعاة قواعد الإختصاص النوعي في دعوى إسترجاع الأملاك العقارية الشاغرة، و هو الشرط الذي وقع فيه إختلاف بين مسند ولاية النظر في هذه الدعوى للقضاء العادي المتمثل في القسم العقاري بالمحكمة¹، تفعيلا لنظرية الخاص يقيد العام على أساس أن إسناد الإختصاص لهذا القسم جاء بموجب نص خاص يتمثل المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية، في حين أن جانب آخر من الفقه و القضاء يرى أن إختصاص النظر في هذه الدعوى يؤول للقضاء الإداري تفعيلا للمعيار العضوي الذي أقره قانون الإجراءات المدنية الإدارية في نص المادة 800 منه على أساس أن الدولة طرفا أصيلا في الدعوى ؛ ومن جانبنا نرجح الرأي الثاني على أساس أنه إلى جانب المعيار العضوي الذي أورده قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حدا فاصلا بين إختصاص القضاء الإداري و القضاء العادي إذا ما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا في الدعوى، فإنه أيضا بتفعيل قاعدة الخاص يقيد العام يؤول الإختصاص النوعي للقضاء الإداري باعتبار أن النص الذي أقره معيارا هو نص إجرائي و بالتالي فهو خاص إضافة إلى صدوره بعد صدور النص الموضوعي المتمثل في قانون الأملاك الوطنية، مما يفيد الإلغاء الضمني للنص المتضمن خلاف ذلك.

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لدعوى الاسترجاع

بعد استيفاء الدعوى للإجراءات و الشروط الشكلية المقررة بموجب قانون

¹ ليلي زروقي / عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، طبعة 2013 ، ص 270 .

الإجراءات المدنية و الإدارية، فإن قبولها من الناحية الموضوعية يتوقف على مدى إثبات المدعي ملكيته للعقار محل المطالبة القضائية، سواء كان المدعي في دعوى إسترجاع الأملاك العقارية الشاغرة هو المالك أصلاً أو المفقود العائد أو ورثتهما أو أي شخص آخر يدعي لنفسه حق عيني على العقار كما هو الحال بالنسبة للرهن الرسمي أو الحيازي أو غيرهما من الحقوق العينية بالتبعية.

و يتم إثبات الملكية العقارية أو الحق العيني التبعي المتعلق بها طبقاً للقواعد المقررة لذلك و المتمثلة في وجوب تقديم سند محرر في شكل رسمي مشهر بالمحافظة العقارية¹، إذا كان تاريخ التصرف القانوني الذي تضمنه السند يعود إلى الفترة اللاحقة لسريان الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن مهنة التوثيق أي بعد تاريخ 01-01-1971، على خلاف التصرف الوارد قبل هذا التاريخ و الذي يكفي أن يكون مكتوباً و ثابت التاريخ.

أولاً - السندات الرسمية لإثبات الملكية العقارية² : يشترط لإكتساب السند صفة الرسمية أن يقوم بتحريره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عمومية كالموثق باعتباره ضابطاً عمومياً مختصاً بذلك، طبقاً لنص المادة 02 من قانون تنظيم مهنة التوثيق، أو مدير أملاك الدولة باعتباره موظفاً عمومياً، إذا كانت إدارة أملاك الدولة طرفاً فيه، أو القاضي أثناء إصداره للأحكام القضائية المتضمنة في منطوقها التصريح بملكية المدعي للعقار المعين في هذا المنطوق تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة أو اللبس، و يضاف إلى ذلك وجوب إحترام الشكل المتمثل في النموذج، أو الإجراءات الأولية التي أقرها القانون.

¹ المادة 793 من القانون المدني التي تنص على أنه " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار "

و المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري : " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ... "

² المادة 324 من القانون المدني التي تنص على أن " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية في حدود سلطته و اختصاصه " .

و السندات الرسمية التي يتم بموجبها إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي، يمكن تقسيمها إلى عقود توثيقية أو عقود إدارية أو أحكام قضائية، ذلك أنه بإتمام عملية المسح يصبح الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

- العقود التوثيقية : هي السندات المحررة من طرف الموثق التي تتضمن التصرفات الناقلة للملكية العقارية كعقد البيع و الهبة...أو التي تتضمن حقوقا عينية عقارية بالتبعية كعقد الرهن الرسمي.

- العقود الإدارية : وهي السندات التي تكون الإدارة العمومية طرفا فيها فتحريها بواسطة ممثلها، و تتضمن نقل ملكية عقارية أو أي حق عيني آخر كما هو الحال بالنسبة لعقد البيع أو المبادلة...أو عقود التخصيص أو الإمتياز ؛ التي تبرمها إدارة أملاك الدولة بواسطة مديرها المفوض من طرف وزير المالية باعتباره ممثلا للدولة.

- الأحكام القضائية : وهي الأحكام و الأوامر و القرارات الصادرة عن الجهات القضائية المتعلقة بتصرف قانوني معين كحكم رسو المزاد أو البيع الجبري بصفة عامة¹، أو الحكم المتضمن ثبوت الشفعة، أو حكم استرجاع الملكية العقارية الشاغرة...

وهنا تجدر الإشارة إلى أن هذه العقود يجب إخضاعها لإجراءات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، الواقع بدائرة إختصاصها العقار تحت طائلة البطلان المطلق طبقا لنصي المادتين 324 مكرر 1 و 793 من القانون المدني.

ثانيا - السندات العرفية لإثبات الملكية العقارية : إذا كان التصرف المتضمن نقل ملكية العقار تم قبل تاريخ 01-01-1971 فإن كتابة السند و إخضاعه لإجراءات

¹ ليلي زروقي / عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، طبعة 2013 ، ص 64 .

التسجيل لدى المصالح المختصة كافيين لإثبات ملكيته للمدعي، باعتبار أن المشرع لم يشترط قبل هذا التاريخ الرسمية و لا إجراء الشهر و إنما استوجب تضمنه توقيع الأطراف المتعاقدة و ثبوت التاريخ طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني حتى يمكن إعتباره حجة على الغير¹، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله أو ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عمومي أو التأشير عليه من طرف ضابط عمومي مختص أو من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

هذا إذا كان العقار يقع في منطقة غير ممسوحة، أما إذا كان العقار يقع في منطقة خضعت لإجراءات المسح العقاري، فإن إثبات الملكية فيها يكون بالدفتر العقاري فقط باعتباره السند الوحيد طبقا لنص المادة 19 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و الحال كذلك بالنسبة لأي شخص آخر يدعي قيام أي حق عيني له على العقار².

و هنا تجدر الإشارة إلى أن الحكم المتضمن شغور الملكية لا يحول دون قبول طلب إسترجاعها، لعدم جواز تمسك الدولة بحجية الشيء المقضي فيه في هذا المقام بصدور حكم حائزا لقوة المقضي فيه تضمن شغور الملكية العقارية، وذلك على أساس أن القانون أقرّ للمالك أو المفقود حقا محتفظا به يمكن له المطالبة به في حالة ظهوره أو عودته طبقا لنص المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية، و الحال كذلك بالنسبة لورثتهما على أن تمارس الدعوى المتعلقة بذلك خلال سريان أجل تقادم الحقوق الميراثية و المقرر لـ 33 سنة طبقا لنصي المادتين 54 من قانون الأملاك الوطنية و 829 من القانون المدني.

¹ عبد الحفيظ عبيدات ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، طبعة 2003 ، ص 77 .

² المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري : " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ...".

و بالتالي متى تمكن المدعي - سواء كان المالك أو العائد بعد فقدان أو وراثتهما - من فدية حقه، و فدية الحق إثباته بتقديم سند ملكية طبقاً للأوضاع المقررة قانوناً في هذا المجال المبينة أعلاه قام حقه في استرجاع ملكيته العقارية الشاغرة التي تم إدراجها ضمن الأملاك الوطنية، وهذا إن لم يتم التصرف فيها من طرف الدولة للغير طبقاً لنصي المادتين 54 من قانون الأملاك الوطنية و 829 من القانون المدني أو مقابلها في حالة حدوث ذلك.

المطلب الثاني: آثار دعوى استرجاع الأملاك العقارية الشاغرة

إن الغاية من اللجوء إلى القضاء هو الحصول على حكم فاصل في موضوع الدعوى، ينهي بعد حيازته قوة الشيء المقضي فيه دابر النزاع و إمهاره بالصيغة التنفيذية طبقاً لنص المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وبعدهً بذلك الحكم المتضمن الفصل في دعوى استرجاع الملكية الشاغرة عينا سند ملكية المدعي بعد توافره على جملة من البيانات و الإجراءات التي نتطرق إليها في الفرع الأول من هذا المطلب، لنخصص الفرع الثاني للتعويض عن الأملاك العقارية الشاغرة عند استحالة إسترجاعها عينا.

الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في حكم إسترجاع الأملاك العقارية الشاغرة

يعدّ الحكم المتضمن إسترجاع الملكية العقارية الشاغرة سندا يمكن إخضاعه لإجراءات التسجيل و إيداعه لدى مصالح الشهر العقاري بالمحافظة العقارية متى توافر على جملة من الشروط تتعلق بالحكم ذاته و أخرى تتعلق بالأطراف و العقار الذي تضمنه منطوق الحكم الصادر باسترجاع الملكية العقارية الشاغرة.

أولاً - البيانات العامة المتعلقة بالحكم و المتمثلة فيما يلي:

- ذكر الجهة القضائية الصادر عنها الحكم وتاريخ النطق به.

- ذكر أسماء و ألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية و إسم و لقب ممثل النيابة العامة عند الإقتضاء و إسم و لقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم.
- ذكر أسماء و ألقاب الخصوم و موطن كل منهم، وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته و تسميته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- ذكر أسماء ألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم الأشخاص.
- الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية.
- تسبب الحكم قبل النطق به.
- توقيع القاضي على أصل الحكم و أمين الضبط و القاضي المقرر بالنسبة للقرارات الصادرة عن المجالس.
- تسجيل الحكم من طرف أمين الضبط لدى مصالح التسجيل المختصة، و إمهارة بالصيغة التنفيذية .
- وذلك طبقا لنصوص المواد من 276 إلى 280 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- جملة من الشروط القانونية المتمثلة في البيانات المتعلقة بالأطراف و أخرى متعلقة بالعقار.

ثانيا - البيانات الخاصة المتعلقة بالأطراف وأخرى العقار التي تتمثل فيما يلي:

- تحديد هوية الأطراف بالنسبة للأشخاص الطبيعية وذلك بالمصادقة على البيانات المتعلقة بالحالة المدنية من طرف أمين الضبط أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء، تحت طائلة رفض المحافظ العقاري للإيداع طبقا لنص المادة 62 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 29-05-1993 و لا سيما

المادة 01 منه¹، ويتم التصديق على صحة البيانات المتعلقة بهوية الأطراف أسفل النسخ و الصور و الجداول بنفس الأوضاع التي تم بها تحديد هوية الأطراف²، وذلك تحت طائلة رفض الإيداع أو رفض الإشهار بعد قبول الإيداع، لأن صحة التصديق تضمن المحرر وتحمي الحقوق.

- نوع العقار من حيث أنه أرض عارية أو مبنية أو فلاحية أو غابية.
- تحديد البلدية التي يقع فيها العقار.
- تحديد قسم مخطط المسح وهو جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقة ما، ينقل على ورقة مخطط مسح الأراضي، ويشترط أن يكون محيطه قد تم تأسيسه بناء على حدود لها طابع الثبات الكافي.
- رقم مخطط المسح: كل وحدة مساحية أو مجموعة ملكية "وحدة عقارية" تحمل رقما تسلسليا خاص بها في وثائق مسح الأراضي، إذ يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بطريقة تجعل مجموعات الملكية أرقاما متسلسلة فتسهل بذلك عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط.
- تحديد المكان المذكور الذي وهو يمثل تجمع لمجموعات الملكية الواقعة في إقليم بلدية ما، ويطلق عليه السكان تسمية خاصة وهذا على وجه الخصوص في المناطق الريفية، أما في المناطق الحضرية فيتم استبدال المكان المسمى باسم و رقم الشارع.
- محتوى وثائق المسح أو ما يعرف بالقوام المساحي، والذي يعتبر من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات، لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات

¹ المادة 26 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 29-05-1993، جريدة رسمية، عدد 34 لسنة 1993 " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على الألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف، ويجب أن يصادق على الألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف، موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء".

² Latrous Bachir, la publicité foncière en droit, Algérien, jurisprudence de la chambre foncière, de la cour suprême 1^{ère} partie, 2004, p. 49.

المتعلقة بالبطاقات العقارية، ولهذا الغرض فرض المشرع على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر ضرورة ارفاق مستخرج المسح بالمحرر المودع قصد إجراء الشهر، وذلك طبقاً لنص المادة 66 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123.

- أما إذا كان العقار يقع في منطقة ريفية، فيتعين تضمن منطوق الحكم نوع العقار و موقعه و محتوياته و مجاوريه إن لم يكن يقع في منطقة ممسوحة و ذلك يتأتى بموجب خبرة قضائية و أصول نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظات العقارية طبقاً لنص المادة 314 من المرسوم رقم 76-63.

- إذا كان العقار يقع في منطقة حضرية¹ بمفهوم المادة 21 من المرسوم رقم 76-63، يتعين الإشارة إلى اسم البلدية والشارع الواقع فيه العقار، وإلى رقمه وطبيعته ومساحته.²

- إذا كان العقار مبني و خاضع لنظام الملكية المشتركة فإنه يشترط لتعيينه بالإضافة إلى البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية و الشارع و الرقم و المساحة و المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم وهي رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع قطعة الأرض، الحصة في الملكية المشتركة، وذلك طبقاً لأحكام المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23-10-1976 الخاص بالنظام النموذجي للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العمارات المقسمة إلى أجزاء، و المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 22-11-1983 الخاص بتحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة.

¹ وهي العقارات المبنية وغير المبنية المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن ألفي نسمة.
² المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

- وهي جملة البيانات التي يتعين أن يتضمنها الحكم حسب طبيعة الملكية و موقع العقار، على أساس أن تخلفها يحول دون شهرها في المحافظة العقارية الكائن بدائرة اختصاصها موقع العقار و ليست المحافظة العقارية الكائن مقرها بدائرة اختصاص الجهة القضائية الصادر عنها الحكم.

الفرع الثاني: التعويض عن الأملاك العقارية الشاغرة

اعتبر المشرع حالة ظهور المالك أو ورثته بعد إعلان حالة شغور الملكية العقارية و إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة مبررا لتعويضهم عن ذلك، دون ذكر بقية صور الشغور الأخرى¹، ليعترف مرة أخرى أن الشغور يكون بسبب واحد يتمثل في انقطاع العلاقة بين المالك والعقار وتركه له دون استعمال أو استغلال، وذلك على أساس أن الورثة ليسوا من الغير كونهم خلف عام لمورثهم في التركة المعلن سلفا عن شغورها، وبالتالي أقر لهم المشرع تعويضا نقديا يتوافق مع ملكيتهم التي تعذر استرجاعها عينا بسبب تصرف الدولة، على أن يتم تقدير التعويض بالطريقة الودية التي تقترحها إدارة أملاك الدولة وفق معيار قيمة العقار يوم ظهور المالك، أو تبعا لإيرادات الدولة من هذا العقار.

أما إذا استحال الإتفاق الودي بين المالك أو ورثته من جهة و الدولة من جهة أخرى، فإن مبلغ التعويض يتم حسابه استنادا إلى المعايير المعتمدة في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

وبذلك تكون مرجعية المشرع في تقدير التعويض المناسب على أساس المبلغ المعتمد تعويضا عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طبقا لنص المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية، تفعيلا لنظرية الإثراء بلا سبب الأخرى² المجسدة في أحكام في القانون المدني.

¹ المادة 54 من الأمر 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية " ... ويتوقف في هذا الحال استرداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي حقوقه مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها و إذا تعذر الحصول على إتفاق التراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، وفق القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به " .
² المادة 141 من القانون المدني .

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بتسيير الأحكام العقارية الشاغرة

إن شغور الأحكام العقارية سببا من أسباب اكتساب الدولة ملكيتها و ضمّها للأحكام الوطنية الخاصة باستعمال آلية الإدراج، لتتولى الدولة بعد ذلك تسييرها اعتمادا على عنصر التملك و المالية، مما يثير منازعات يختص بها القضاء الإداري، باعتبار أن الجهة المالكة لهذه الأحكام هي الدولة وذلك استنادا لمقتضيات المعيار العضوي المقرر بموجب نصوص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹ التي يؤول حسبها اختصاص النظر في الدعاوى التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها.

ولما كانت الأحكام العقارية الشاغرة تشكل جزءا من الأحكام الوطنية الخاصة التابعة للدولة فإنه من البديهي أن يخضع تسييرها لإرادة الدولة و بالتالي أيلولة كافة المنازعات المتعلقة بذلك لاختصاص القضاء الإداري.

ومنه نتناول في هذا المبحث المعيار العضوي أساس اختصاص القضاء الإداري في المطلب الأول، ثم نعرض أهم النزاعات التي تثار بشأن تسيير الأحكام الوطنية الخاصة.

المطلب الأول: المعيار العضوي أساس اختصاص القضاء الإداري.

بالاعتماد على المعيار العضوي الذي يصطلح عليه أيضا بالمعيار الشكلي، يعتبر كل تصرف أو عمل صادر من الإدارة العامة نشاطا إداريا يحكمه وينظمه القانون الإداري و يخضع في منازعاته لاختصاص القضاء الإداري، والذي نعرفه في الفرع الأول ثم نحدد الهيئات الإدارية التي تعد معيارا لاختصاص القضاء الإداري.

الفرع الأول: تعريف المعيار العضوي

يرتكز المعيار العضوي على الشخص الذي قام بالنشاط الإداري، ففي المنازعة التي تثار بشأن تصرف معين متى كان أحد طرفيها من الأشخاص المعنوية العامة أو

¹ المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

الأشخاص الإدارية أو السلطات العامة أو السلطات الإدارية المتمتعة بالشخصية المعنوية الأخرى¹، وهو المعيار الذي اعتمده المشرع الجزائري كأساس لاختصاص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات الإدارية من خلال نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حينما أكد على انعقاد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالنظر في المنازعة والفصل فيها متى كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها.

وهو نفس الاتجاه الذي تبناه المشرع في المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله الأخرى²، إذ أسند إليه اختصاص النظر في الدعاوى أو المنازعات التي تكون الهيئة الإدارية العمومية طرفا فيها.

وبذلك ينعقد الاختصاص النوعي لمجلس الدولة باعتباره جهة قضائية من الدرجة أولى و الأخيرة في المنازعات التي تنشأ بين الهيئات العمومية المركزية ذات الطابع الإداري.

إلا أنه تجدر الملاحظة في مجال بحثنا هذا إلى المادة 96 من قانون الأملاك الوطنية التي أسندت ولاية النظر و الفصل في المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية الإدارية معتمدة بذلك على المعيار الموضوعي الذي ينشأ بالنظر إلى موضوع المنازعة دون مراعاة صفة أطرافها، وهو التباين الذي عودنا عليه المشرع الجزائري.

الفرع الثاني: مجال تمثيل الإدارة في نزاعات الأملاك الوطنية الخاصة

الأملاك الوطنية الخاصة تقسم كما ذكرنا سابقا إلى أملاك تابعة للدولة وأخرى تابعة للجماعات المحلية، ومنه مجال التمثيل يختلف أيضا باختلاف إدارة هذه الأملاك، فالأملاك الخاصة التابعة للدولة يمثلها وزير المالية حيث يفوض هذه الصلاحية إلى

¹ سعيد بوعلی، المنازعات الإدارية في ظل القانون الإداري، دار بلقيس، الجزائر، 2015، ص 18.
² المادة 09 من القانون العضوي 98-01 التي تنص على أنه " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة بالفصل في دعوى الإلغاء و التفسير و المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية المهنية.....".

المدير العام للأحكام الوطنية، أما الأحكام التابعة للجماعات المحلية، فالولاية يمثلها الوالي في نزاعاتها والبلدية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنه نتناول هذا المطلب في الفروع الآتية:

أولا - مجال تمثيل الوزير المكلف بالمالية :

يمثل وزير المالية الدولة في نزاعات الأحكام الوطنية الخاصة المرفوعة أمام الجهات القضائية العليا في الدولة، حيث يفوض هذا الاختصاص أو الصلاحية إلى المدير العام للأحكام الوطنية وذلك بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية المذكور سابقا، وتتص أيضا المادة 03/184 من المرسوم التنفيذي 454/91 على: " ويمكن الوزير المكلف بالمالية أن يكلف موظفي إدارة الأحكام الوطنية الذين يخولوا قانونا بتمثيله في الدعاوى القضائية...".

ويؤهل مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات أيضا كل في ما يخصه بتمثيل الوزير المكلف بالمالية، في الدعاوى المرفوعة أمام الجهات القضائية سواء المحاكم أو المجالس القضائية بما فيها الغرف الإدارية¹.

ثانيا - مجال تمثيل الوالي :

أما الولاية فيجدر التأكيد بأنهم يتمتعون بالازدواجية في التمثيل القضائي، فتارة يمثلون ويدافعون على مصالح الدولة عملا بنص المادة 184 من المرسوم التنفيذي 454/91، ونص المادة 92 من قانون الولاية ومرة أخرى يرفعون الدعاوى دون غيرهم باسم ولحساب الولاية التي لها شخصية معنوية مستقلة تمام الاستقلال عن الدولة.

حيث تنص المادة 02/184 من المرسوم التنفيذي 454/91 على: " يمكن للوالي المختص إقليميا حيث تقع الأحكام الوطنية موضوع النزاع أن يمارس دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها ".

¹ يوسف حفصي ، مذكرة سابقة ، ص 89 .

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة

تقسم الجهات القضائية في الجزائر إلى جهات للقضاء الإداري وجهات للقضاء العادي فجهات القضاء الإداري تختص بالنزاعات التي يكون أحد الأشخاص العامة طرفا فيها كالدولة والولاية والبلدية والمؤسسة العامة ذات الصبغة الإدارية، وهذا تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية، أما جهات القضاء العادي فتختص بالنزاعات التي يكون أطرافها أشخاص عاديين، ومنه فالأموال الوطنية الخاصة تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية تكريسا لمبدأ الإقليمية وبذلك فهي أصلا تخضع لجهة القضاء الإداري واستثناءا تخضع في جزء بسيط من منازعاتها لجهة القضاء العادي، وهو ما نتناوله في هذا المطلب.

الفرع الأول: جهة القضاء الإداري

تتمثل جهات القضاء الإداري في الجزائر في:

أولا: مجلس الدولة

استحدث المشرع مجلس الدولة بموجب دستور 1996 وبالضبط نص المادة 52 منه وهو هيئة قضائية عليا تختص بالنزاعات التي يكون أحد أطرافها سلطة مركزية أو هيئة عمومية أو منظمة مهنية.

فبالنسبة للأموال الخاصة التابعة للدولة يمثلها في نزاعاتها أمام هذه الهيئة القضائية العليا وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية وعمليا يفوض هذه الصلاحية للمدير العام للأموال الوطنية.

ثانيا: المحاكم الإدارية

استحدثها المشرع أيضا بموجب دستور 1996، ونظمها القانون العضوي 02/98 وهي الهيئات القضائية التي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

ويمثل الأماكن الوطنية الخاصة في نزاعاتها أمام هذه الهيئات مديري أماكن الدولة والحفظ العقاري بالولايات كل في ما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الإدارية، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها.

الفرع الثاني: القضاء العادي

واستثناء يمكن أن تخضع الأماكن الوطنية الخاصة إلى جهة القضاء العادي في بعض النزاعات، مثل نزاعات الاستيلاء على التركات المهمة، أو على الأماكن التي ليس لمالكها وارث. ترفع هذه الدعاوى أمام القاضي المدني وذلك باعتبار أن هذه ملكية خاصة والحامي لها هو القاضي العادي إضافة إلى نزاعات التبادل (تبادل أماكن وطنية خاصة بأماكن تابعة للخواص المنصوص عليها بالمادة 92 من قانون الأماكن الوطنية). وفي حالة وقوع نزاع في الاختصاص يرفع الأمر إلى محكمة التنازع باعتبارها الجهة المخولة قانوناً للفصل في حالات تنازع الاختصاص بين جهات القضاء العادي والإداري، دون التطرق إلى موضوع النزاع المطروح أمامها إلا في حالات محددة قانوناً.

المطلب الثالث: أهم النزاعات المثارة

تعرف المنازعات العقارية على أنها مجموعة الدعاوى القضائية المتعلقة بالملكية العقارية بغض النظر عن المالك أو صاحب الحق العيني، سواء كان من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص وترمي إلى فض النزاع القائم أو من المحتمل أن يقوم.

ولقد توسعت رقعة المنازعات العقارية بشكل مذهل يدعو للقلق خاصة إذا علمنا أن الكثير منها تكون الدولة أو الجماعات المحلية طرفاً فيها سواء مدعية أو مدعى عليها ومنه نتناول أهم هذه النزاعات المثارة بشأن تسيير الأماكن الوطنية الخاصة في الفروع الآتية:

الفرع الأول: بالنسبة للبيع أو التبادل

كما ذكرنا سابقاً أن بيع الأماكن الوطنية الخاصة يكون أصلاً بالمزاد العلني واستثناء يكون بالتراضي، فهذا النوع من البيوع بالنسبة للأماكن الوطنية لا تطرأ عليه نزاعات كثيرة والسبب هو قلة هذه البيوع في الواقع فضلاً على أنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية تحول في الكثير من الحالات دون نشوب نزاع قضائي، وحتى وإن ورد احتمال المنازعة فإنه عادة ما يحل بالطرق الودية وقد يكون الحل بمبادرة من الإدارة نفسها¹.

أما بالنسبة للتبادل فقد نصت المادة 92 من قانون الأماكن الوطنية على أن تطبق أحكام القانون المدني²، وتخضع إلى جهة القضاء العادي وهذا أقرب إلى المنطق لأن وحدة القانون تساوي وحدة القاضي.

الفرع الثاني: بالنسبة للإيجار والامتياز

بالنسبة للإيجار يجب التأكد من أن العقد عقد إيجار جزء من الأماكن الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية ليس عقد شغل لجزء من الأماكن العمومية مثل شغل الشواطئ أو محطات البنزين، فهذه عبارة عن عقود وترخيصات تخضع للقاضي الإداري ويطبق عليها أحكام قانون الأماكن الوطنية وهي عبارة عن رخص مؤقتة يجوز سحبها في أي وقت³.

أما عن نزاعات المساكن الوظيفية التي تمنح للموظف من طرف الإدارة لسبب الخدمة، فهذه لا تتعلق بإيجار مكان معد للسكن وهي من اختصاص القاضي الإداري وهذا طبقاً أحكام للمرسوم 10/89 المؤرخ في 07 فيفري 1989 والذي ينص على أن المساكن تمنح للموظفين بموجب عقد امتياز أو عقد تخصيص وهذه العقود هي عقود

¹ يوسف حفصي، مذكرة سابقة، ص 91.

² حمدي باشا عمر وليلى زروقي، مرجع سابق، ص 33.

³ حمدي باشا عمر وليلى زروقي، مرجع نفسه، ص 28.

إدارية ولا تكيف على أنها عقد إيجار لأن عقود الامتياز والتخصيص لا تحكمها قواعد القانون المدني.

وفي هذا الصدد تمسك مجلس الدولة باختصاص جهات القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالطرد من السكنات الوظيفية على أساس أن الأمر تعلق بعقد إيجار أو عقد تخصيص وهذا ما نص عليه القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 007988 المؤرخ في: 11 سبتمبر 2001¹.

أما الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة المنظمة بموجب القانون 87-19 فإنها لا تؤجر بل تستغل طبقاً لأحكام القانون المنظم لها المذكور سابقاً والذي يمنح حق انتفاع مؤبد للمستفيد وهو حق عيني عقاري وليس حق شخصي مثله في ذلك مثل حق الإمتياز الذي حل محله بموجب القانون 10-03 .

أما النزاعات التي تثار بشأن هذه الأراضي تكون عادة بين الإدارة والمستفيد أو بين المستفيدين أنفسهم، والنزاعات التي تتعلق بالتشكيك في ملكية هذه الأراضي للدولة تكون من اختصاص القاضي الإداري، أما إذا كان بين المستفيدين أنفسهم فإن النزاع يكون من اختصاص القاضي العادي.

وتتعلق المنازعات الامتياز في إطار الاستثمار فترجع هذه النزاعات إلى :

- عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري من قبل المستثمرين.
- تقاعس بعض المستثمرين عن دفع الإتاوة السنوية.
- محاولة بيع الأراضي قبل الانتهاء من إنجاز المشروع.

أما المنازعات المترتبة عن الامتياز في إطار الترقية العقارية فهي تتعلق بـ :

- عدم احترام الإجراءات التي ينص عليها القانون وكذا شروط المنح من قبل

المرقين العقاريين و حتى من المؤسسات التابعة للدولة.

¹ مجلة مجلس الدولة ، عدد 01 لسنة 2002 ، ص 131 .

- إقرار منح قطع أراضي من أجل الترقية العقارية في حين هي أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحى ودون ما احترام لأدوات التهيئة والتعمير.
- التباين بين مساحات الأراضي في المخططات والمساحة على أرض الواقع إما بالزيادة أو النقصان.
- إعادة بيع القطع الفردية مباشرة بعد الحصول على العقد الإداري من مديرية أملاك الدولة.

الخاتمة

يبقى موضوع الأملك العقارية الشاغرة من بين المواضيع المهجورة التي زهد كل من الفقه و التشريع الجزائريين في دراستها و إيلائها عناية توافق حجمها المادي و بُعدها التاريخي و الثقافي و أهميتها الإقتصادية، لا سيما و أنها تمثل جزءا مساحيا شاسعا من الأراضي الزراعية ذات النوعية الخصبة جدا و المردود العالي في مجال الإنتاج الفلاحي، و تشكل قطاعا حضريا مهماً كونها تشمل جلّ المباني والمنشآت ذات الموقع الإستراتيجي المعدة للإستعمال السكني و التجاري في المدن أو الصناعي خارجها، و التي ساهمت منذ الإستقلال في إشباع الحاجيات الإجتماعية والإقتصادية للأفراد و الدولة على حد سواء.

فضلا على أن موضوع الأملك العقارية الشاغرة يكتسي أهمية قانونية بالغة باعتباره من المواضيع المركبة التي ينطلق تكوينها من ملكية خاصة تابعة للأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاضعة لقواعد القانون الخاص و ينتهي عند ملكية وطنية خاصة تخضع من حيث الإدارة و التسيير لأحكام القانون العام، و تتخلل هذه العملية أعمال إدارية و إجراءات قضائية استوجب القانون القيام بها لأجل التصريح بشغور الملكية العقارية و إدراجها بعد ذلك ضمن الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

وقد أثر عزوف الفقهاء و الباحثين على موضوع الأملك العقارية الشاغرة تأثيرا سلبيا حال دون تطوره من الناحية التشريعية، مما دفع بنا إلى دراسته في هذه المذكرة التي استخلصنا منها أن المشرع الجزائري حاول تنظيم الوضعية القانونية للأملك العقارية

الشاغرة عقب الإستقلال مباشرة بموجب أوامر و مراسيم إستثنائية تضمنت معايير متذبذبة و فضاضة تجسدت بداية في إعتماد عنصر عدم إستغلال أو عدم إستعمال الأمالك العقارية بصفة عامة من طرف صاحب الحق الشرعي لها مدة شهرين، معيارا لشغورها و مبررا لإصدار والي الولاية قرارا إداريا يتضمن التصريح بشغورها، كما إعتمد عنصر التوقف عن النشاط أو عن الإستثمار أو الإخلال بالسير الطبيعي للمؤسسة الإستثمارية في الظروف العادية أو عدم تنفيذ المؤسسة الإستثمارية لإلتزاماتها أو غياب مديرها لمدة تزيد عن شهر دون مبرر شرعي معيارا لشغور العقار الصناعي و التجاري و الحرفي و المالي و المنجمي والفلاحي، كما اعتبر مواقف الجزائريين المعادية للثورة التحريرية أو المخالفة لتعليمات جبهة التحرير الوطني الصادرة أثناء الثورة التحريرية والمتعلقة بحظر التعامل مع المعمّرين في مجال الأمالك العقارية دون الحصول على رخصة، إعتبرها - أي هذه المواقف - معيارا لشغور الأمالك العقارية التي لم تحدد الأوامر و المراسيم مآلها إلى غاية صدور الأمر رقم 66-102 الذي تم بموجبه ضمّها إلى ملكية الدولة التي لم تكن تميز بين الأمالك الوطنية العمومية وبين الأمالك الوطنية الخاصة.

وتمت بعدئذ إدارة وتسيير الأمالك العقارية الشاغرة وفق مقتضيات النظام الإشتراكي المنتهج خلال هذه الفترة الممتدة إلى غاية سنة 1989، وذلك بإدراج الأراضي الفلاحية منها ضمن صندوق الثورة الزراعية، و تأمين الدولة لملكية العقار الصناعي و

التجاري و كذا السياحي على أساس أنه وسيلة من وسائل الإنتاج الخاضعة للملكية الجماعية.

واستمر الحال على ما هو عليه إلى حين صدور القانون المدني الذي اعتبر الأمالك العقارية الشاغرة طريقة من طرق اكتساب الدولة ملكيتها في حين أن شغورها لا يعدو أن يكون سببا من أسباب إكتساب ملكية الدولة لها.

كما نستخلص أن القانون المدني ومن بعده قانون الأمالك الوطنية ميّز بين الأمالك العقارية الشاغرة من جهة و بين أملاك الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الورثة الذين يهملون تركتهم أو العقارات التي لا مالك لها من جهة ثانية، رغم أن الوصف الثاني لا يعدو أن يكون صورة من صور الأمالك العقارية الشاغرة و ليس نوعا مرادفا لها.

فضلا على أن المشرع الجزائري لم يعرّف الأمالك العقارية الشاغرة تعريفا موضوعيا موحدا يتضمن مميزاتا و معيار تصنيفها و قوامها المادي و الغرض من إدراجها.

كما أنه لم يبين بوضوح الإجراءات الإدارية و القضائية المتبعة لإعتبار الملكية العقارية شاغرة، و لم يستقم على طريقة مناسبة لتسييرها باعتبارها تمثل وظيفة إمتلاكية، و بالتالي مساهمتها في التطور الصناعي أو التجاري أو الفلاحي إلى جانب إشباع الحاجيات الإجتماعية للأفراد و على رأسها متطلبات الإسكان التي تعاني منها الجزائر.

وهي جملة النقائص التي سجلناها من خلال هذه الدراسة، و التي نقترح استدراكها مستقبلا من طرف المشرع عند إنتاجه للنص القانوني المتعلق بالأمالك العقارية الشاغرة، أو من طرف الباحث الأكاديمي عند دراسته لهذا الموضوع، وذلك من خلال تركيزهما على النقاط التالية :

- تعريف الأمالك العقارية الشاغرة تعريفا موحدا في كامل النصوص القانونية المتعلقة بذلك، يتضمن مميزاتها و المعيار الموضوعي لاعتبارها شاغرة ؛ والذي نقترح أن يكون مجموع العقارات التابعة للأمالك الخاصة التي تخلى الشخص المالك عن ممارسة سيطرته عليها لمدة زمنية محددة، مما حال دون استعمالها أو استغلالها من طرفه أو من طرف خلفه وفق طبيعتها و الغرض المخصص لها، سواء تم ذلك بفعل إرادي أو غير إرادي ."
- ضبط معيار الشغور باعتماد عنصر الفترة الزمنية المحددة مسبقا و المناسبة لكل عقار حسب طبيعته القانونية، لا سيما الصناعي و الفلاحي منه.
- النص على ضبط الإجراءات الإدارية الأولية المتعلقة بالكشف عن الأمالك العقارية الشاغرة و البحث عن مالكيها وفق نظام إجرائي متسلسل محدد بآجال قانونية.

- النص على الهيئات الإدارية المكلفة بالكشف عن الأملاك العقارية الشاغرة و البحث عن مالكيها و تسييرها مؤقتا إلى غاية إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.
- النص على تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بتكوين الأملاك العقارية الشاغرة، وذلك مراعاة لخصوصيتها و تماشيا مع مبدأ الفصل بين القضاء الإداري و القضاء العادي باعتماد المعيار العضوي ضابطا للاختصاص النوعي.
- النص على تعيين الممثل القانوني لكل من الإدارة العمومية المطالبة بشغور الملكية العقارية أمام القضاء من جهة، و الممثل القضائي لمالك العقار المراد إعلان حالة شغوره من جهة ثانية.
- النص على طريقة معينة لتسيير الأملاك العقارية الشاغرة، تكون مستقلة و متميزة عن طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وذلك من خلال بيعها بالمزاد العلني بعد صدور الحكم القضائي المتضمن التصريح بشغورها إحتراما لمبدأ الشفافية و الوجاهية وتحقيق أفضل عرض مناسب لقيمة العقار المبيع، و إيداع الأموال المتحصل عليها من ذلك في حساب الخزينة العمومية كمرحلة أولية.

• النص على كيفية و آجال استحقاق مالك العقار الشاغر ثمن البيع، و ضبط إجراءات تحصيله لهذا الثمن في حالة ظهوره أو ظهور ورثته و مطالبتهم بذلك في حالة الجزم من وفاته.

• و نقترح في الأخير بإلحاح، كعادة كل بحث يتعلق موضوعه بالملكية العقارية العمل و الإسراع في الإنتهاء من عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لبلوغ هدف تطهير الملكية العقارية في الجزائر من كل الشوائب و العراقيل التي ساهمت بقسط وفير في تخلف الإستغلال الأمثل و المتطور للعقار بصفة عامة، و بقاء النزاعات المتعلقة بالحدود و حصص الشركاء أو المالكين على الشيوخ عالقة مما حال دون السير قدما في تحقيق مختلف الإستثمارات لا سيما الفلاحية منها.

وفي الختام نرجو أن يساهم هذا العمل، ولو بالقدر اليسير، في خدمة الطلبة و الباحثين

في مجال القانون بصفة عامة و التخصص العقاري بصفة خاصة.

قائمة المراجع

أولاً: النصوص الرسمية

أ- الدساتير

- 1- دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1976.
- 2- دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1989.
- 3- دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1989.
- 4- دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996.

ب - النصوص التشريعية (قوانين عضوية، قوانين، أوامر، مراسيم تشريعية)

- 01- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية تسيير الأملك الشاغرة، جريدة رسمية، عدد 12 لسنة 1962 .
- 02- الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي، جريدة رسمية، عدد 02 لسنة 1963 .
- 03- الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966، المتضمن أيلولة الأملك الشاغرة للدولة، جريدة رسمية، عدد 36 لسنة 1966 .
- 04- الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 27 جانفي 1970، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، جريدة رسمية، عدد 09 لسنة 1970 .
- 05- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 30 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، جريدة رسمية، عدد 97 لسنة 1971 .
- 06- الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 05 جوان 1973، يتضمن إلغاء القانون الصادر في 31-12-1962 المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي، جريدة رسمية، عدد 62 لسنة 1973 .
- 07- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 78 لسنة 1975، المتمم و المعدل.
- 08- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 92 لسنة 1975.
- 09- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، قانون التسجيل والطابع، جريدة رسمية، عدد 81 لسنة 1976 .

- 10- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية باستصلاح الأراضي، جريدة رسمية، عدد 34 لسنة 1983 .
- 11- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية، عدد 31 لسنة 1984، المعدل والمتمم .
- 12- القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأملك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 27 لسنة 1984 .
- 13- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية، عدد 50 لسنة 1987
- 14- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية، عدد 19 لسنة 1988 .
- 15- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، جريدة رسمية، عدد 55 لسنة 1995 .
- 16- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 سبتمبر 1990 المتضمن قانون الأملك الوطنية، المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 52 لسنة 1990 .
- 17- القانون رقم 91-02 المؤرخ في 18 جانفي 1991 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء، جريدة رسمية، عدد 02 لسنة 1991 .
- 18- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن الأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، جريدة رسمية، عدد 29 لسنة 2001.
- 19- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، جريدة رسمية، عدد 14 لسنة 1993.
- 20- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية، عدد 64 لسنة 1993.
- 21- القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتضمن تنظيم مجلس الدولة اختصاصاته و عمله .
- 22- القانون العضوي رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية، عدد 21 لسنة 2008 .

23- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأمالك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 44 لسنة 2008.

24- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية، عدد 46 لسنة 2008 .

25- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 46 لسنة 2010 .

ج - النصوص التنظيمية

01- المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن تنظيم المعاملات العقارية و المنقولة، جريدة رسمية، عدد 01 لسنة 1962 .

02- المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأمالك الشاغرة، جريدة رسمية، عدد 15 لسنة 1963 .

03- المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22 مارس 1963 المتضمن تسيير الإستغلالات الفلاحية الشاغرة، جريدة رسمية، عدد 17 لسنة 1963 .

04- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963 المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة و غير المنقولة التي تعتبر حيازتها واستغلالها و استعمالها معرضة للإخلال بالنظام العمومي و السلامة الإجتماعية، جريدة رسمية، عدد 63 لسنة 1963 .

05- المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 18 أكتوبر 1963 المتضمن ملكية الدولة للمستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين و المعنويين ذوي الجنسية الأجنبية، جريدة رسمية، عدد 73 لسنة 1963 .

06- المرسوم رقم 63-476 المؤرخ في 20 ديسمبر 1963 المتعلق بالأمالك العقارية الشاغرة ذات الطابع و الإستعمال السياحي، جريدة رسمية، عدد 97 لسنة 1963 .

07- المرسوم رقم 64-175 المؤرخ في 08 جوان 1964 المحدد لتنظيم القطاع الصناعي و الذي يكرس ملكية الدولة على الأمالك الصناعية الشاغرة، جريدة رسمية، عدد 09 لسنة 1964 .

08- المرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 جوان 1964 المتضمن إنشاء هيئة من حرس الأمالك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو مستعملة للسياحة، جريدة رسمية، عدد 54 لسنة 1964 .

09- المرسوم رقم 65-147 المؤرخ في 14 ماي 1965 المتضمن إحداث مديرية عامة للأمالك الشاغرة والتسيير العقاري، جريدة رسمية، عدد 44 لسنة 1967.

- 10- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جوان 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية، عدد 15 لسنة 1973 .
- 11- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 30 لسنة 1976 .
- 12- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 30 لسنة 1976 .
- 13- المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، جريدة رسمية، عدد 51 لسنة 1983 .
- 14- المرسوم رقم 87-212 المؤرخ في 29 سبتمبر 1986 الذي يحدد كفاءات تنشيط عمل الهياكل التابعة لوزارة المالية وتنسيقها وتجميعها في مستوى كل ولاية، جريدة رسمية، عدد 40 لسنة 1987.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فيفري 1989 الذي يحدد كفاءات شغل المساكن المتاحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة وشروط قابلية هذه المسافة، جريدة رسمية، عدد 06 لسنة 1989 .
- 16- المرسوم رقم 89-98 المؤرخ في 20 جوان 1989 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، جريدة رسمية، عدد 26 لسنة 1989 .
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-117 المؤرخ في 01 جوان 1994، جريدة رسمية، عدد 36 لسنة 1994 .
- 18- المرسوم رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة ويضبط كفاءات ذلك، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 08 ديسمبر 1993، جريدة رسمية، عدد 82 لسنة 1993 .
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجدد الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 06 لسنة 1991.
- 20- المرسوم رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول و التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية، عدد 92 لسنة 1992.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 16 لسنة 1996 المعدل و المتمم .

22- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 يحدد شروط و كفيات بيع الأملك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، جريدة رسمية عدد 04 لسنة 1997 .

23- المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات و ضبط العقار و تشكييلتها وسيرها، جريدة رسمية، عدد 27 لسنة 2007 .

د- القرارات الوزارية

01- القرار الوزاري رقم 91-254 المؤرخ في 14 أوت 1991 يتضمن التنظيم الداخلي لمفشيات أملك الدولة والمحافظات العقارية، جريدة رسمية، عدد 38 لسنة 1991 .

02- القرار الوزاري رقم 21 المؤرخ في 2 نوفمبر 1992 الذي يحدد صلاحيات رجال الإدارة في تمثيل إدارة الأملك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 28 لسنة 1992 .

03- القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، جريدة رسمية، عدد 20 لسنة 1999 .

ثانيا: المؤلفات

أ: باللغة العربية

1- أعرم يحيواوي:

- نظرية المال العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002 .
- الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004 .
- أعرم يحيواوي، منازعات أملك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2005.

2- د. بعلي محمد الصغير:

- القانون الإداري، التنظيم الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، طبعة 2002.
- دروس في المؤسسات الإدارية، منشورات جامعة باجي مختار، عنابة (دون ذكر سنة النشر) .

3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006 .

- 4- حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 2006.
- 5- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 2004.
- 6- د. حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 2003 .
- 7- خلفوني رشيد، قانون المنازعات العقارية، (شروط قبول الدعوى الإدارية)، ديوان، المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2004 .
- 8- د. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2000.
- 9- رامول خالد:
- ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، قصر الكتاب، الجزائر، طبعة 2001
- الإطار القانوني والتنظيمي لأملك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة، والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004 .
- 10- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول (العقار الفلاحي)، الطبعة الثانية، ديوان الأشغال التربوية، الجزائر، طبعة 2001.
- 11- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، في مجال الملكية و التسيير، طبعة الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى 2004.
- 12- د. محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملك الإدارة والأشغال العمومية، طبعة ثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 13- د. محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الأول، طبعة ثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1992.
- 14- د. محمد أبو زيد فهمي، الإدارة العامة نشاطها وأموالها، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2002.
- 15- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2003.
- 16- د. محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1984.
- 17- د. محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون، الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1988.

- 18- د. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية.
- 19- د. معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي القاهرة، طبعة 1989.
- 20- د. محمد أنور حمادة، الحماية الجزائرية للأموال العامة، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، طبعة 2002.
- 21- د. ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، طبعة 2004.
- 22- د. محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، دار الفكر الجامعي، (دون ذكر سنة الطبع).
- 23- د. محمد علي قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، طبعة 2002.
- 24- د. مازن ليلو راضي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية الإسكندرية، طبعة 2005.
- 25- نوفل عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام دراسة مقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2005.
- 26- د. نصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، طبعة أولى، الجزائر.
- 27- ناصر لباد، القانون الإداري التنظيم الإداري، الجزء الأول، منشورات دحلب، الجزائر 1999.
- 28- د. نزيه محمد الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 04.
- 29- د. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر، طبعة 2006.
- 30- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دارهومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2003.
- 31- د. عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال لعامة، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.
- 32- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، 1998.

- 33- د. عبد العزيز شيحا، الأموال العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 2006.
- 34- د.عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، دارهومة، الجزائر.
- 35- د.علي خطار شنطاوي، الوجيز في القانون الإداري، دار وائل للنشر، الأردن الطبعة الأولى، لسنة 2003.
- 36- د. عبد الغني بسيوني عبدالله، القانون الإداري - دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقها في لبنان، الدار الجامعية للطباعة والنشر، (دون ذكر سنة النشر).
- 37- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004.
- 38- د. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ريحانة، الجزائر طبعة 1999.
- 39- د. عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر بين نظام الوحدة والازدواجية، دار ريحانة، الجزائر، الطبعة الأولى.
- 40- د. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة 1999.
- 41- د. عمار علوي، النظام العقاري في الجزائر - العقار - دار هومة، الجزائر طبعة 2004.
- 42- د. عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، الإسكندرية، دون ذكر سنة الطبع.

ب- باللغة الفرنسية

- 1- Ahmed Rahmani, les biens publics en droit algérien, Les éditions internationales, 1996.
- 2- Mohand Taher Alloumm, le régime foncière en Algérie, impression, Moderne 2005.

ثالثا: الرسائل الجامعية

- 1- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البلدية، لسنة 2001.
- 2- بالعموري نادية، أحكام الأموال العمومية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر. 1999.
- 3- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، لسنة 2004.
- 4- حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق.

- 5- خططاش عمر، النظام القانوني للأملك العامة في ظل القانون 90-30، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس، سطيف، لسنة 2004.
- 6- مزعاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، لسنة 2006 .
- 7- محمد كنازة، النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي تبسة، لسنة 2006.
- 8- عابلي رضوان، إدارة الأملك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2006 .
- 9- عبد الرحمان دعنوش، جوانب قانونية للملكية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، (دون ذكر السنة) .
- 10- عبد الله بن سالم باحماوي، النظام القانوني للأملك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، لسنة 2005.
- 11- عائشة زمورة، النظام القانوني للأملك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة باتنة، لسنة 2003.
- 12- علي بن شعبان، إدارة الأملك العامة للدولة في ظل قانون الأملك الوطنية مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة باتنة، لسنة 1996.
- 13- عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، لسنة 2002.
- 14- شرابي دليلة، دعوى الاستحقاق، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر .
- 15- يوسف حفصي، بيع الأملك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، لسنة 2005.
- 16- شرفي حسان، الأملك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون.

رابعاً: الدوريات المتخصصة

- 01 - محمد كنازة، النظام القانوني للأموال والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، جامعة تبسة، العدد السابع لسنة 2016.
- 01- العقون لخضر، الملكية العقارية في الجزائر، الملتقى الجهوي لقضاة الشرق 1980.
- 02- د. جمال عبد الناصر مانع، إلغاء الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية المركز الجامعي تبسة، العدد التجريبي، 2006.
- 03- حمدي باشا عمر، عقد الشهرة، مجلة الموثق، عدد 04 لسنة 2001.

- 04- حمزاوي أحمد، محاضرة حول الأوقاف، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية 1995، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر.
- 05- رامول خالد، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري مجلة الموثق، عدد 04 لسنة 2001.
- 06- كمين مسعود، عقد الشهرة و نظامه القانوني، مجلة الموثق، عدد 10 لسنة 2003.
- 07- ليلي زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة الموثق عدد 02 لسنة 2002.
- 08- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، عدد 08 لسنة 2000.
- 09- مزيان محمد أمين، أحكام بيع العقار وموقف القضاء، موسوعة الفكر القانوني، عدد 0
- 10- نور الدين رجبمي، الحياة العقارية في الجزائر إبان الحقبة الاستعمارية 1830-1871، الجزء الأول، مجلة الموثق، العدد 03 لسنة 2001.
- 11- عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، عدد 10 لسنة 2003.
- 12- عيواج محمد، الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للإشهار العقاري والجزاء المترتبة عن مخالفتها، مداخلة مدير الحفظ العقاري لولاية باتنة في اليوم الدراسي المنظم من طرف الغرفة الجهوية للموثقين بناحية الشرق بمجلس قضاء باتنة .
- 13- يوسف حفصي، تمثيل الدولة أمام العدالة، مجلة الموثق، عدد 13 لسنة 2005.
- 14 - الإشكالات القانونية المتعلقة بالمعاملات العقارية، يوم دراسي، الغرفة الجهوية لموثقي الشرق، تنسيقية موثقي مجلس قضاء تبسة، لسنة 2005.
- 03- مداخلة مدير الحفظ العقاري لولاية سطيف في اليوم الدراسي الأول، مع المصالح القضائية لمجلس قضاء سطيف، والغرفة الجهوية للموثقين بناحية الشرق، سطيف 2004.

سادسا: المجموعات القضائية

- 01 - المجلة القضائية، عدد 01 لسنة 1992.
- 02- المجلة القضائية، عدد 03 لسنة 1992.
- 03- المجلة القضائية، عدد 01 لسنة 1999.
- 04- المجلة القضائية، عدد 01 لسنة 2001.
- 05- مجلة مجلس الدولة، عدد 01 لسنة 2002.

فهرس

1	مقدمة
5	الفصل الأول: النظام القانوني للأملك العقارية الشاغرة
7	المبحث الأول: مفهوم الأملك العقارية الشاغرة
7	المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الشاغرة
7	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية
11	الفرع الثاني: تصنيف الأملك العقارية في الجزائر
14	المطلب الثاني: شغور الملكية العقارية
14	الفرع الأول: تعريف شغور الملكية العقارية
23	الفرع الثاني: صور الأملك العقارية الشاغرة
31	المبحث الثاني: تكوين وتسيير الأملك العقارية الشاغرة
31	المطلب الأول: تكوين الأملك العقارية الشاغرة
32	الفرع الأول: إجراءات الإدراج في حالة انعدام المالك و الوارث
36	الفرع الثاني: إجراءات إدراج الأملك العقارية للمفقود و الغائب
38	الفرع الثالث: إجراءات إدراج الأملك العقارية للمعمرين ومساعدتهم
40	المطلب الثاني: تسيير الأملك العقارية الشاغرة
40	الفرع الأول: هيئات تسيير الأملك العقارية الشاغرة
46	الفرع الثاني: طرق تسيير الأملك العقارية الشاغرة
54	الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالأملك العقارية الشاغرة
56	المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بتكوين الأملك العقارية الشاغرة
56	المطلب الأول: دعوى استرجاع الأملك العقارية الشاغرة
56	الفرع الأول: الشروط الشكلية لدعوى الاسترجاع
59	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لدعوى الاسترجاع
63	المطلب الثاني: آثار دعوى استرجاع الأملك العقارية الشاغرة
63	الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في حكم إسترجاع الأملك العقارية الشاغرة

- 67 الفرع الثاني: التعويض عن الأملك العقارية الشاغرة
- 67 المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بتسيير الأملك العقارية الشاغرة
- 68 المطلب الأول: المعيار العضوي أساس اختصاص القضاء الإداري
- 68 الفرع الأول: تعريف المعيار العضوي
- 69 الفرع الثاني: مجال تمثيل الإدارة في نزاعات الأملك الوطنية الخاصة
- 71 المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة
- 71 الفرع الأول: جهة القضاء الإداري
- 72 الفرع الثاني: القضاء العادي
- 72 المطلب الثالث: أهم النزاعات المثارة
- 73 الفرع الأول: بالنسبة للبيع أو التبادل
- 73 الفرع الثاني: بالنسبة للإيجار والامتياز
- 76 الخاتمة
- 84 قائمة المراجع