



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي التبسي - تبسة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون إداري

بعنوان:

# الرقابة الإدارية على أملاك الدولة الخاصة

إشراف الأستاذ :

محمد معيفي

إعداد الطالبين :

زغدودي عبد الفتاح

صالحي عبد الحكيم

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
كنازة محمد	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
معيفي محمد	أستاذ مساعد - أ -	مشرفا ومقررا
بريك عبد الرحمن	أستاذ مساعد - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019

الكلية لا تتحمل

أي مسؤولية على

ما يرد في هذه

المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

### مقدمة

إن نظام الأملاك الوطنية من الأنظمة التي نالت الإهتمام منذ ظهور الدولة وكانت تقسم الأملاك والأموال إلى مجموعتين، هذه الأموال يمكن أن تكون منقولات أو عقارات ، شرط أن تكون ممارسة حق الملكية قد حددته الأحكام و القوانين ، وفيما يخص العقارات فالملكية هنا تتمثل في السلطة التي منحها القانون لمالك العقار ليمارس ملكيته على العقار ويتمتع بجميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية، وعليه فملكية العقارات تنقسم إلى ملكية عقارية خاصة بالأفراد وأملاك عقارية وطنية وهذه الأخيرة يختلف نظامها على إختلاف التوجهات السياسية والإقتصادية للدول.

إن الأملاك الوطنية من بين أهم المفاهيم التي شغلت المشرع نظرا لأهميتها كمكسب يساهم في تطوير الدولة من حيث توسيع مقدراتها على بسط سلطتها على ممتلكاتها وتتنوع مداخيلها ، ما ألزم وضع قوانين تضبط ممارستها لملكيتها ورقابتها عليها وبالرجوع إلى القانون الجزائري نجد أن هذه الأملاك تنقسم إلى نوعين:

أملاك وطنية عامة (الدومين العام) وأملاك وطنية خاصة (الدومين الخاص)، بحيث تعتبر هذه الأخيرة محور دراستنا لكونها تتمتع بأهمية كبرى في المنظومة العامة للأملاك الوطنية ويظهر ذلك الدور الذي تلعبه من الناحية المالية.

ومن أجل تنظيم أملاك الدولة أو مايسمى الدومين قام المشرع الجزائري بإصدار ترسانة من القوانين مساهرا في ذلك مجمل المراحل منذ الاستقلال واستمر تتبع مسار تطور نظام الأملاك الدولة ، الى أن بدأت عملية التجديد القانوني ،فبالرجوع إلى الدستور الجزائري لسنة 1989 الذي جاء بنظام سياسي جديد<sup>(1)</sup> صدر قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 الذي ميز بين أملاك الدولة العامة و أملاك الدولة الخاصة<sup>(2)</sup> حيث عرفها المشرع في القانون المدني في نص المادة 688 على أنها" تعتبر أموالا

---

1- المرسوم الرئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق 28 فبراير سنة 1989 ، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في إستفتاء 23 فبراير سنة 1989، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .  
2- القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ،المتعلق بالأملاك الوطنية،الجريدة الرسمية عدد 52 ،المؤرخة في 1990/12/2،والمعدل بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 (جريدة رسمية عدد44).

## المقدمة

للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص لمصلحة عامة، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية، أو لهيئة لها طابع إداري" (1) ، كما نصت المادة 03 من القانون رقم 90-30 عملا بالمادة 12 من هذا القانون، تمثلّ الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية أعلاه التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثلّ الأملاك الوطنية الخاصة من خلال هذه المادة تبيين الفرق بين الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة.

حيث أن الأملاك العمومية لا تكون محل ملكية بحكم طبيعتها ، بينما على العكس بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة فهي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية، وتكمن أهمية التمييز بين الأملاك العامة والخاصة في نتيجتين هامتين هما التمييز بين النظام القانوني والجهة القضائية المختصة ، فمن حيث النظام القانوني تخضع الأموال الوطنية الخاصة للقانون الخاص مع مراعاة الأحكام التشريعية في هذا الشأن، أما فيما يخص الأملاك الوطنية العمومية فهي تخضع لنظام القانون العام، وبالرجوع إلى المادة 04 من ذات القانون التي توضح خصائص الأملاك الوطنية عامة أو خاصة على حد سواء فإن الأملاك العامة غير قابلة للتقادم والحجز ولا يجوز التصرف فيها، في حين الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها ومن أمثلة ذلك المنازعات الوطنية الخاصة التي تخضع للقانون الخاص، البيع، التبادل والإيجار، أما من حيث الاختصاص القضائي فإذا كانت كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العامة من اختصاص القاضي الإداري فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة أخضعها المشرع صراحة للقاضي العادي أو لتطبيق أحكام القانون المدني. (2)

وتشتمل الأملاك الوطنية الخاصة على :

---

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975. المنضمم القانون المدني الجزائري، (ج.ر عدد 78 المؤرخة 1975/11/30)، المعدل والمتمم  
2- أنظر المادة 03 والمادة 04 من القانون 90-30، المرجع السابق.

## المقدمة

### الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:

-جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها الدولة وآلت إليها والى مصالحها أو هيئاتها الادارية، أو ممتلكاتها أو انجزتها وبقيت ملكا لها.

-العقارات ذات الاستعمالات السكنية أو المهنية أو التجارية وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.

-الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.

. الاملاك المخصصة لوزارة الدفاع التي تمثل وتشكل وسائل الدعم.

-المنقولات والعتاد التي تستعملها المؤسسات والادارات و المصالح والمنشآت العامة ذات الطابع الاداري التابعة للدولة.

-الاملاك المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج أو التي تستعمله.

-الاملاك الآيلة للدولة عن طريق الهبات والوصايا، والتركات بدون وراث، الاملاك الشاغرة وبدون مالك، وحطام السفن والكنوز .

-الاملاك المحجوزة أو المصادرة التي إكتسبتها الخزينة.

. الحقوق والقيم المنقولة التي اكتسبتها أو انجزتها الدولة، أو التي تمثل مقابل الحصص أو التوريدات المقدمة للمؤسسات.

. الأراضي الفلاحية ذات الطابع الفلاحي، والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي.

. السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل الاملاك والحقوق من اي نوع والمقدمة من قبل

الدولة على سبيل المساهمة في انشاء شركات الاقتصاد المختلط.

-الاملاك التي تحوزها المؤسسات العامة والمؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي

والتجاري والتي تعود الى الجماعات المحلية، المحولة الى الدولة مجانا (1).

1-أنظر المادة 17من القانون 90-30 المرجع السابق.

## المقدمة

الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية: وتشتمل على:

- الاراضي والمباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة والهيئات الادارية.
  - المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي انجزتها أو اقتنتها الولاية بإمكاناتها الخاصة
  - العقارات غير المخصصة التي اقتنتها أو انجزتها الولاية.
  - الاراضي الجرداء التي لم تخصصها الولاية.
  - المنقولات والعتاد التي اقتنتها الولاية بإمكاناتها الخاصة.
  - الهبات والوصايا التي قبلتها الولاية وفقا للأشكال والشروط المنصوص عليها قانونا.
  - الاموال الخاصة التي تتنازل عنها الدولة أو البلدية لصالح الولاية.
  - الحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل حصصها أو تزويدها في المؤسسات العامة.
- الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية: وتشتمل على:

- المباني والأراضي التي خصصتها البلدية للمصالح العامة والهيئات الادارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي انجزتها البلدية بوسائلها الخاصة.
- الاراضي الجرداء التي لم تخصصها البلدية.
- العقارات غير المخصصة التي اكتسبتها البلدية أو انجزتها بوسائلها الخاصة.
- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني، التجاري أو الحرفي المحولة ملكيتها الى البلدية وفقا للقانون.

-الهبات والوصايا التي قبلتها البلدية وفقا للأشكال والشروط المقررة قانونا.

-الاملاك التي تنازلت عنها الدولة أو الولاية لصالح البلدية.

-المنقولات والعتاد التي اقتنتها أو أنجزتها البلدية بوسائلها الخاصة.

**أهمية الموضوع: تظهر أهمية أي بحث في قيمته العلمية و العملية و مدى إسهامها في**

**إثراء المعرفة النظرية من جهة و الميدانية من جهة أخرى و تكتسب هذه الدراسة**

1-أنظر المواد 18 و19 من القانون 90-30 المرجع السابق.

أهمية خاصة لأنها تتناول موضوع حساس داخل أملاك الدولة و هي الرقابة باعتبارها عملية فعالة تساهم في تقييم الأداء و كشف الأخطاء و الإنحرافات و محاولة تصحيحها. -إن البحث يتطلع إلى تحليل قانوني يوضح التشريعات والتنظيمات وملاءمتها للرقابة على أملاك الدولة الخاصة.

-يبرز دور الإدارة المركزية والإدارة المحلية في الرقابة على أملاك الدولة الخاصة وتوضح مدى ملاءمة و نجاعة هذه الرقابة في حماية أملاك الدولة الخاصة.

### أهداف الموضوع:

لقد منح المشرع لإدارة أملاك الدولة مجموعة من السلطات من بينها الرقابة حيث أنها تنقسم إلى عدة أقسام نذكر منها الرقابة الإدارية التي هي موضوع بحثنا ، كما أن لكل دراسة أو بحث علمي أهداف يسعى الباحث إلى تحقيقها من خلال إهتمامه بالظاهرة المدروسة و تظهر من حيث:

- الكشف عن الظاهرة المدروسة" ميدانيا "و نعني بذلك معرفة العلاقة الحقيقية الموجودة بين أساليب الرقابة بمختلف أنواعها و الأداء داخل أملاك الدولة الخاصة.

- **تشخيص الرقابة المطبقة على أملاك الدولة الخاصة و التي تسعى إلى محاولة تصحيح الأخطاء و الانحرافات أو التقليل منها**

- محاولة تنبيه المسؤولين إلى أهمية العملية الرقابية في تحسين فعالية و أداء و ذلك باستغلال النتائج التي يتم التوصل إليها ميدانيا.

### أسباب اختيار الموضوع

تكمن أسباب اختيار الموضوع فيمايلي:

بالنسبة للاعتبارات الموضوعية: تتمثل في دراسة مظاهر الرقابة الإدارية و هذا للوقوف على كيفية تطبيقها ميدانيا.

أهمية مشكلة الرقابة الإدارية لأملاك الدولة الخاصة ، و ذلك بالسعي للوقوف على أهم خصائصها و مجالاتها و هذا من أجل توضيح الرؤية من خلال تكوين إطار معرفي حول موضوع الرقابة.



## المقدمة

بالنسبة للاعتبارات الشخصية : فإنها تتمثل في الرغبة الملحة في دراسة موضوع الرقابة الإدارية و هذا من أجل تكوين نظرة عامة عن هذه العملية والإحاطة بكافة المعلومات القانونية المتعلقة بالأحكام الدولية الخاصة .

الإحساس بمسؤولية نجاح العملية الرقابية بمختلف أساليبها و أنواعها هي أمر في غاية الأهمية **إشكالية الموضوع:** يقوم نجاح الرقابة على أحكام الدولة الخاصة في إطار التشريع بوضع آليات للرقابة وكذلك العمل على تحسين كيفية الإستغلال لهذه الأحكام الأمر الذي يثير تساؤلا محوريا وهو

- ما مدى حتمية الرقابة الإدارية على أحكام الدولة الخاصة ؟
- ماهي مظاهر الرقابة الإدارية على أحكام الدولة الخاصة ؟
- ما فعالية آليات الرقابة على أحكام الدولة الخاصة؟ وما هي الإجراءات المتبعة؟

### الدراسات السابقة:

إن الدراسات السابقة حول موضوع الرقابة الإدارية على أحكام الدولة الخاصة كثيرة ، لكن كان صعبا علينا تقديم الدراسات من جميع جوانبها ذلك لأن البيانات التي تهتم بها هذه الدراسات ليست لها نفس الطبيعة العملية لأن الباحثون يختلفون من حيث الاختصاص و قبل عرض هذه الأبحاث يجب أن نشير إلى أهمية عرض الدراسات السابقة و موقع بحثنا من هذه الدراسات، نذكر منها أطروحة دكتوراه محمد كنازه ، الحماية الإدارية لأحكام الدولة الخاصة ، جامعة عنابة، الجزائر سنة 2017/2016 حيث نجد أنه تناولها في جانب الحماية الإدارية لأحكام الدولة الخاصة بجميع توسعاتها بينما نحن قمنا بدراستها من حيث الرقابة فقط ووضعها في مجموعة من العناوين التي تفيد عرض الدراسة كذلك أيضا، حنان ميساوي رسالة دكتوراه، آليات حماية الأحكام الوطنية، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان ، الجزائر ، 2014-2015 نجد أنها تناولت الأحكام الوطنية بالنفهوم الواسع الأحكام الوطنية العامة والخاصة على حد سواء أما نحن فقد ركزنا على أحكام الدولة الخاصة فقط ، ولا ننسا بذكر شرفي حسان ، الأحكام الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، 2006 ، الذي تتطرق في الفصل الأول إلى النظام القانوني

## المقدمة

للأملاك الوطنية الخاصة ، بينما عالج الفصل الثاني التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة .

### المنهج التبع:

إتبعنا في دراستنا هذه المنهج التحليلي الوصفي حيث يتلائم مع هذه الدراسة وذلك من خلال تناول جملة النصوص القانونية والتي توضح الرقابة الإدارية وتحليلها ووضعها في مجموعة من العناوين التي تفيد غرض الدراسة، لذلك اعتمدنا على هذا المنهج الذي يعتمد على دراسة الظاهرة كما توجد في الواقع ويهتم بوصفها وصفا دقيقا ، كما لم نهمل المناهج البحثية الأخرى خاصة منها المنهج التاريخي .

### الصعوبات:

تتمثل الصعوبات بشكل أساسي في:

- الوضع الراهن الذي تمر به بلادنا الجزائر من أوقات صعبة لم تشهدها من قبل لاسيما جائحة كوفيد19 (كورونا) والتي كان لها أثر كبير على دراستنا هذه بعد الحجر الصحي إذ أنه كان سببا في غلق المكتبات و المرافق والمؤسسات التي من شأنها مساعدتنا على جمع الوثائق والمستندات التي تخدم هذا البحث وتحصيل المادة المعرفية .
  - فرض التباعد الإجتماعي و توقيف المواصلات.
  - قلة المؤلفات القانونية الخاصة بالرقابة الإدارية على أملاك الدولة الخاصة.
  - قلة عنصر الرقابة من الجانب التطبيقي.
  - قلة الدراسات المتخصصة في عنصر الرقابة الإدارية على أملاك الدولة الخاصة.
  - تناثر وتعدد النصوص القانونية نظرا لتوسع القانون الإداري.
  - تكمن الصعوبة في تعدد الاليات والهيئات المتدخلة في الرقابة.
- بالرغم من كل هذه العوائق والصعوبات التي واجهتنا إلا أنها لم تؤثر سلبا على قدرتنا في إنجاز بحثنا.

### خطة البحث

تمت معالجة دراستنا لموضوع الرقابة الإدارية على أملاك الدولة الخاصة في فصلين إحتوى كل فصل على مبحثين ،حيث عالج الفصل الأول مظاهر الرقابة على أملاك الدولة الخاصة من خلال المبحث الأول الرقابة القبلية على أملاك الدولة الخاصة .

أما المبحث الثاني فقد تضمن الرقابة البعدية على أملاك الدولة الخاصة ، وتناولنا في الفصل الثاني اليات الرقابة الإدارية على أملاك الدولة الخاصة من خلال المبحث الأول الهيئات المركزية المكلفة بالرقابة على الأملاك الدولة الخاصة أما المبحث الثاني الهيئات اللامركزية المكلفة بالرقابة على الأملاك الوطنية، وفي الأخير خاتمة البحث أوجزة من خلالها أبرز معالم هذا الموضوع ، وأحتوت على مجموعة من الإستنتاجات والتوصيات مع قائمة المصادر والمراجع.

## الفصل الأول: مظاهر الرقابة على أملاك الدولة الخاصة

الرقابة هي قسم لا ينفصل عن الإدارة و التخطيط و التوجيه لأنها من وظائفها حيث تعرف الرقابة الإدارية بأنها: "متابعة الأعمال أولاً بأول للتعرف على مدى قدرتها على تقويم الخطأ الناتج عن الأعمال، و عادة من يقوم بهذه المراقبة وحدات تكون داخل تنظيم الرقابة السابقة و اللاحقة في الإدارة.<sup>1</sup>

كما ورد في القرآن الكريم ما يشير إلى معاني كلمة الرقابة في قوله سبحانه وتعالى " فارتقب إنهم مرتقبون " <sup>2</sup>

جاء أيضا قوله تعالى: " إن الله كان عليكم رقيباً " <sup>3</sup>.

وتعد الرقابة الإدارية من أهم السلطات التي تملكها الدولة فهي مجموع الإجراءات التي تكفل ضمان سير أعمال الدولة ، كما تحافظ على التوازن بين الوسائل و الأهداف أو بين الجهود و النتائج بقصد التأكد والتحقق بأن هناك توافق بين الأداء الفعلي والأداء المقصود المخطط له ، كما أن الرقابة وظيفة إدارية أساسية في الدولة الحديثة ، حيث تحاول كشف الأخطاء والانحرافات بل إنها عملية مستمرة منذ بدء التخطيط وحتى المرحلة الأخيرة من التنفيذ، فهي تضمن إنجاز العمليات الصحيحة في الوقت الصحيح وبالطريقة الصحيحة وعلى يد الأشخاص المناسبين.

إن موضوع الرقابة الإدارية على أملاك الدولة الخاصة من أهم المواضيع التي تمس الكيان التنظيمي للدولة الحديثة، فهي ضرورة حتمية لحماية أملاك الدولة الخاصة من خلال اكتشاف الأخطاء وعلاجها، والوقوف على جوانب القصور واقتراح الحلول المناسبة، ومن هنا تظهر أهمية دراسة هذا الموضوع ومدى الحاجة له، إذ أن موضوع هذا الفصل يركز على مدى فعالية الرقابة الإدارية ودورها في تحقيق الأهداف، وعليه سنتقصر دراستنا في هذا الفصل على مبحثين وكل مبحث مقسم إلى مطلبين تناولنا في المبحث الأول: الرقابة

<sup>1</sup> محمود معن عياصرة ومروان محمد، القيادة والرقابة والاتصال الإداري، الحامد، ط1، عمان، الأردن 2008، ص71

<sup>2</sup> القرآن الكريم، برواية ورش عن نافع، سورة الدخان، الآية 59.

<sup>3</sup> القرآن الكريم، سورة النساء، الآية 1.

القبلية على أملاك الدولة الخاصة بينما جاء في المبحث الثاني: الرقابة البعدية على أملاك الدولة الخاصة.

### المبحث الأول: الرقابة القبلية على أملاك الدولة الخاصة

الرقابة القبلية على أملاك الدولة الخاصة إجراء إستشراقي يهتم بتوفير جميع متطلبات لإنجاز العمل حيث يكون هذا الإجراء قبل الشروع في العمل ، إذ يعمل على المطابقة بين الأداء الفعلي والأداء المتوقع بالتحقيق من توفر جميع متطلبات ووسائل لإنجاز العمل، قبل البدء في التنفيذ أي قبل بدء الأداء، كما أنها تعمل على التنبؤ بالمشاكل المتوقعة حدوثها و الاستعداد لمواجهتها وإيجاد الحلول المناسبة لها و بالتالي فإن هذه الرقابة تساعد في مواجهة المشاكل المستقبلية التي قد تعترض طريق التنفيذ الأحسن وذلك ماسيتم التطرق له من خلال المطلبين الآتيين، حيث جاء في المطلب الأول الرقابة على استعمال و استغلال أملاك الدولة الخاصة ، أما المطلب الثاني جاء فيه الرقابة على عائدات أملاك الدولة الخاصة

### المطلب الأول: الرقابة على استعمال و إستغلال أملاك الدولة الخاصة

إن حماية الأملاك الوطنية تتبلور في مجموعة الإجراءات تلتزم بها الإدارة وتستهدف حماية الأملاك الوطنية سواء ضد تصرفات أعوان الإدارة ذاتها أو ضد تصرفات الجماهير بحيث تتمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إختصاصاتها بحق الرقابة الدائمة على إستعمال الأملاك الداخلة في الأملاك الوطنية الخاصة.<sup>1</sup>

ورغم أن المشرع بادر بإيجاد آليات لاستغلال العقار الموجه للاستثمار وذلك عند إصداره للأمر 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup> بأن كرس عقدي التنازل

<sup>1</sup> بوضرة باديس ،النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزئري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع إدارة عامة ،جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر،ص102.

<sup>2</sup> أنظر الأمر 06-11 مؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية(ج.ر.53 سنة 2006).

والامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار ليعود ويتبنى بموجب الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.<sup>1</sup> والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه لاستثمار الصناعي، وذلك محاولة منه لبعث حركية الاستثمار<sup>2</sup> وهو ما ستم دارسته في هذا المطالب حيث قسمناه إلى الفروع التالية :

تناول الفرع الأول : الرقابة على استغلال العقارات موضوع عقود الامتياز أما الفرع الثاني فقد تناول الرقابة على استعمال الأملاك المؤجرة ، و الفرع الثالث: الرقابة على تخصيص أملاك الدولة الخاصة .

### الفرع الأول : الرقابة على استغلال العقارات موضوع عقود الامتياز

يتم استغلال العقارات التابعة للدولة بشكليين من أشكال الامتياز على حسب طبيعة العقار موضوع الامتياز إما في إطار الاستثمار أو في إطار امتياز استغلال الأراضي الفلاحية.<sup>3</sup>

فالإمتياز عبارة عن طريقة من طرق إدارة المرافق العامة تتمثل في عقد إداري ذي طبيعة مختلطة يعهد بمقتضاها أحد أشخاص القانون العام إلى شخص من أشخاص القانون الخاص فرد طبيعي أو شركة بمهمة إشباع حاجة جماعية عن طريق إنشاء وتسيير مرفق عام على نفقته الخاصة وعلى مسؤوليته لقاء تقاضي مبالغ نقدية من المنتفعين وتحت إشراف ورقابة الإدارة المتعاقدة مانحة الإمتياز.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أنظر الأمر 04-08 مؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق لأول سبتمبر سنة 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج.ر عدد 49 لسنة 2008).  
<sup>2</sup> عبد الكريم موكه، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي- نموذجاً- قسم الحقوق مجلة أبحاث قانونية وسياسية العدد الثالث ، جامعة جيجل، الجزائر ،ص128  
<sup>3</sup> محمد كنانة ، الحماية الإدارية للأملاك الدولة الخاصة ، أطروحة دكتوراه ، جامعة عنابة، الجزائر سنة 2016 ص252  
<sup>4</sup> علي خاطر الشنطاوي، الوجيز في القانون الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن 2003 ،ص271.

وقد أوفى عقد الامتياز في المجال الفلاحي حقه من خلال التعرض لجميع العناصر الجوهرية المكونة له كتحديد الأطراف، محل العقد، مدته والمقابل المالي الذي تتقاضاه الدولة في شكل إتاوة سنوية.<sup>1</sup>

الإتاوة هي حق مالي للدولة يترتب على ذمة المستثمرين.<sup>2</sup> ولا يكون إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الدولة حكرا على الأشخاص الطبيعيين فقط، وإنما تكون مختلف المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري، حتى تلك التي تنشط خارج إطار الربح قادرة على ذلك، حيث تكون وسائل الإستغلال تحت تصرفها عن طريق الإمتياز.<sup>3</sup>

حيث يتمتع صاحب الإمتياز بحق إستغلال الملك العمومي دون التملك، وفق نص المادة 19 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 على شكل منح إمتياز إستعمال الأملاك الوطنية المنصوص عليه في هذا القانون و الأحكام التشريعية المعمول بها "، إذ تمنح السلطة صاحبة الملك حق الإستغلال لشخص معنوي أو طبيعي من تمويل أو بناء أو إستغلال لمدة معينة ، تعود هذه الملكية محل منح الامتياز بعد إنقضائها إلى السلطة المختصة، وسنتج عن هذا الفعل إتاوة سنوية على أساس القيمة الإيجارية يدفعها المنتفع، وهو ما جاءت به المادة 19 من القانون رقم 08-14 فعقد الإمتياز من العقود الإدارية لصلته بالمرفق العام ويحقق المصلحة العامة ، تبقى فيه الدولة في مركز لائحي وفي

<sup>1</sup> قبائلي الطيب، " تحويل حق الانتفاع الدائم امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي"، مقال منشور بالمجلة الكاديمية للبحث القانوني عدد 02، 2013، ص 48 .

<sup>2</sup> - عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 21 .

<sup>3</sup> حنان ميساوي رسالة دكتوراه،ليات حماية الاملاك الوطنية، جامعة ابي بكرلقايد تلمسان ،الجزائر 2014-2015 ص210.

نفسى الوقت في مركز تعاقدى، يطبق عليه أحكام القانون الإداري، ويمكن الرجوع إلى القانون المدني في حالة غياب النصوص التطبيقية كونه الشريعة العامة.<sup>1</sup> يمكن إسقاط الحق من طرف الجهات القضائية وذلك بمبادرة من مديرية أملاك الدولة المختص إقليميا في حالت إخلال المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به والإلتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط ، هذا ما جاء في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 وعقد الامتياز لا يمكن أن يتحول إلى تنازل بأي شكل من الأشكال فهو طويل المدى ، وعلى أساس المبالغ المقررة على السنوات المراد انجاز المشروع فيها فإنها تخضع لدفع رسوم الشهر العقاري المحدد لعقود الامتياز بالنسبة للأملاك الخاصة للدولة.<sup>2</sup>

**أولا / الرقابة على الاستغلال الفلاحي في إطار عقود الامتياز :**

يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز في عملية الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهّل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة.<sup>3</sup> وفي حالة الإخلال بأحد الإلتزامات المنصوص عليها في المادة 21 من القانون 10-03 والمادة 8 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 يقوم محضر قضائي بمعاينة الحالة ،ثم يقوم الديوان بإعذار المعني حتى يمتثل لدفتر الشروط، في حالة عدم الامتثال وبعد انقضاء الأجل المحدّد في الإعذار تصبح إدارة أملاك الدولة قادرة على فسخ عقد الإمتياز بعد إخطارها من الديوان وذلك بموجب قرار قابل للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية في خلال شهرين تبدأ من يوم تبليغ قرار الفسخ من طرف الديوان.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 19 من القانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج.ر عدد44 لسنة2008)

<sup>2</sup> أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج.ر عدد27 سنة 2009).

<sup>3</sup> عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص56

<sup>4</sup> بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية طبقا للقانون 10-03 محاضرات ألقيت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، الجزائر، 2011، ص13



حيث من واجب المستغل حماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها كما نصت المادة 23 من القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وفقا لأحكام التشريع المعمول به وكذا لبنود دفتر الشروط المتعاقد عليه ، حيث يعتبر هذا الأخير ذا قيمة إلزامية بين الدولة مالكة العقار الفلاحي و بين صاحب حق الامتياز ، مما يعد الإخلال بشرط من شروط المتعاقد عليها سبب لتدخل الدولة لتسليط العقوبة المناسبة وفقا<sup>1</sup>.

للمراحل و الإجراءات التالية:

- 1- معاينة المخالفة أو الإخلالات التي ارتكبها صاحب حق الامتياز لاسيما الإخلالات المحددة بموجب نص القانون صراحة و التي يترتب عنها فسخ عقد الامتياز وهي:
  - عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
  - التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية.
  - عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.
- 2- إثبات هذه المخالفة أو الإخلال عن طريق محضر قضائي طبقا للقانون.
- 3- إعدار المستغل صاحب حق الامتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للامتثال لأحكام القانون ودفتر الشروط و الإلتزامات التعاقدية.
- 4- في حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز خلال الآجال القانونية المبينة في الإعدار يتم إخطار مصالح أملاك الدولة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- 5- تقوم إدارة أملاك الدولة استجابة لهذا الإخطار المذكور بفسخ عقد الامتياز بموجب عقد إداري، هذا الأخير يبقى قابلا لطرق الطعن القضائية لاسيما دعوى الإلغاء في أجل شهرين من تبليغه ويعتبر إجراء الفسخ الإداري من أهم الجزاءات الإدارية التي تمارسها الدولة في إطار الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية وهو إجراء ينطلي على خطورة حقيقية لما فيه من منح سلطات استثنائية للإدارة في مواجهة المتعاقد معها أو ما يسمى بالشروط الخارقة في

<sup>1</sup> المادة 23 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة (ج.ر عدد 46 لسنة 2010).

العقد الإداري حيث ألزم المشرع الجزائري المستثمر باستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة، ذلك لتفادي إهمال هذه الأرض وتحويلها إلى أعمال لا صلة لها بالفلاحة، وعدم إستغلال هذه الأراضي أو الأملاك السطحية يعد إخلال بالإلتزام الملقى على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز طبقا للمادة 29 من القانون 10-03 تعرض صاحبه للعقوبة .<sup>1</sup>

**ثانيا / الرقابة على إستغلال العقارات في إطار عقود الاستثمار :**

ينشأ من تنفيذ عقد الإمتياز بالنسبة للإدارة مانحة الإمتياز حقوق والتزامات في مواجهة المستثمر صاحب عقد الإمتياز.

### 1- حقوق الإدارة مانحة الإمتياز.

عند منح الإمتياز يحق للإدارة الرقابة على تنفيذ وإستغلال صاحب الامتياز للعقد ،حيث ينفذ شروط العقد المتفق عليها كما يحق لها إقتضاء الإتاوة الإجبارية من المستثمر لحقوق الإستغلال للعقار سنويا بناءا على 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الإمتياز ،وتتم نراجعة قيمة الإتاوة الإجبارية بعد انقضاء فترة 11 سنة.

### 2- الحق في إسقاط الإمتياز.

يحق لإدارة أملاك الدولة إسقاط عقد الإمتياز من المستثمر إذا ثبتت مخالفته الشروط و الإلتزامات النصوص عليها في دفتر الشروط وكذا إذا قام صاحب الإمتياز بمخالفة البرنامج المحدد أو رخصة البناء،رغم إتمام البناءات في الأجل المحدد ، دون الإضرار إلى تعويضه بسبب التقصير الذي قام به، أو نتيجة الغش والإحتيال الحاصل أو الضرر الواقع على أملاك الدولة نتيجة كل ما تقدم.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عامر سامية، المرجع السابق، ص 43 .

<sup>2</sup> - عبد الكريم موكة، المرجع السابق، ص 134.

**3 المنازعات الناجمة عن إسقاط حق الإمتياز.**

لقد منح المشرع الإدارة الحق في سحب الإمتياز في حالة عدم إتمام المستثمر المشروع في الاجال المحددة في العقد وكون أن عقد الإمتياز لا يكون محل فسخ بالإرادة المنفردة للإدارة إن بمبادرة منها التي تحيل الملف للقاضي للنطق به.

**4- المنازعات الناتجة عن فسخ عقد الامتياز:**

باتفاق الطرفين وبمبادرة من الإدارة في حالة عدم إحترام المستفيد لبود العقد يمكن فسخ العقد بعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع الإستلام، على أن يتم الفسخ باللجوء إلى الجهة القضائية المختصة.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: الرقابة على استعمال الأملاك المؤجرة**

يحق للمنتفع أن يمارس سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكة، حيث يستند في ذلك على السند المنشئ لحق الانتفاع وعليه أن يستعمل العقار في نفس الحالة التي وجده عليها، ويجب عليه أن يبدي نية حسنة ويقوم بإدارة وتطويره، لمان ذلك من جميل أثر في تطوير الإقتصاد وضمان ديمومة المشاريع، وفي حالة تبين أن المنتفع ينجر عن عقد الإمتياز حق إستغلال الأراضي الفلاحية وتوابعها كالبنائيات المعدات أصلا لخدمة الفلاحة والعقارات الأخرى التي إرتبط وجودها بخدمة الأرض كالمستودعات وصوامع التخزين وعنابر التبريد، إضافة إلى كل الملحقات التي لم تأخذ مفهوما دقيقا في التشريع والتي تسمى في الفقه القانوني العقارات بالتخصيص وكذلك كل الالات والمقتنيات التي تخدم عملية الإنتاج الفلاحي كالجرارات وآلات الحرث والحصاد السيارات المخصصة للعمل الزراعي. وهذا ما أكدته المواد 848 و 850 من القانون المدني، ويمكن لصاحب

<sup>1</sup> - عبد الكريم موكة ، المرجع نفسه ،ص136

الامتياز استعمال كل الأملاك السطحية ومنها حق السكنى المقرر بموجب نصوص المواد 855-856-857.<sup>1</sup>

نصت المادة 17 من المرسوم 91-454 على أن إدارة الأملاك الوطنية وحدها التي تقوم بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة والتي تسييرها مباشرة وألغي تخصيصها ، هذا كما انه لا يمكن إبرام عقد إيجار مجاناً ولا يجب أن يكون أدنى من قيمة الإيجار.<sup>2</sup> ورغم ذلك أشارت المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 12-247 إلى إيجار المنقولات على أن الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو غير مخصصة ومهما كانت الجهة المخصص لها أو المسيرة لها لا تستطيع إيجارها لأشخاص طبيعية أو معنوية أو وضعها تحت تصرفهم ولو بصفة مؤقتة من طرف إدارة أملاك الدولة بعد موافقة المصلحة المخصص لها عندما يكون الملك مخصص مسبقاً.<sup>3</sup>

إن لمدة الإيجار علاقة طردية مع مدة إمتلاك الإستثمارات قيد الإنجاز والتي أنشأت بحقوق عينة هذا ما جاءت به المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالمادة 26 من القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ثم إن المواد أشارت إلى أن الإيجار قابل للتنازل وفق الشروط المحددة في الشغل الخاص للأملاك العمومية المؤسسة طبقاً للمواد 69 مكرر، 69 مكرر 2 .

كذلك المادة 90 من ق.أ.و المعدلة بالمادة 27 من القانون رقم 08-14 حيث ورد في هذا الأخير أن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي يمكن تأجير، مع مراعاة الأحكام التشريعية أو التنظيمية الخاصة، وعلى سبيل المثال السكن بقيمته الإيجارية الحقيقية وقد يمر هذا الأخير على مرحلة من مرحلتين تاليتين إما مصالح أملاك الدولة أو بالتفويض في إطار تعاقدية من طرف هيئات عمومية أو خاصة

<sup>1</sup> بريك الزوبرير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري السنة الجامعية 2014/2015 ، ص 17-18.

<sup>2</sup> أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91/454 المتعمق بإدارة وتسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة.

<sup>3</sup> أنظر المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها ويضبط كفيات ذلك ( ج .ر عدد 69 لسنة 2012 ).

متخصصة، تكون مخولة في هذا المجال ووفق الشروط والقواعد المحددة للأملاك الوطنية الخاصة التي تمتلكها الجماعات الإقليمية في إطار إختصاصاتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الرقابة على تخصيص أملاك الدولة الخاصة

التخصيص هو عقد يتم بموجبه وضع عقار تابع للأملاك الدولة الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية تحت تصرف مصلحة عمومية قصد أداء مهمتها، وهذا المعنى يمثل التخصيص إستعمال الأملاك الوطنية الخاصة، والتي هي نتاج الاعتراف للأشخاص العامة بحق الملكية على أملاكها الوطنية.<sup>2</sup>

### أولا/ كفيات التخصيص

يمكن أن يكون التخصيص مجانا أو بالمقابل مؤقتا أو نهائيا.

#### 1- التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل:

جاءت المادة 86 المعدلة بالمادة 25 من القانون رقم 08 مؤرخ في 20 يوليو 2008 إذا تعلقة العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية يكون التخصيص مجانا ذلك من أجل ماتحتاجه مصالحها الخاصة. أما التخصيص بالمقابل فيكون عندما يتعلق الأمر بتخصيص خارجي، أي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري .

#### 2- التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي:

يعتبر التخصيص مؤقتا إذا تعلق بعقار خرج عن المصلحة المرجوة منه دون قرار يلغي تخصيصه أو يحيله لمصلحة أخرى، وهذه الحالة لا تدوم إلا 5 سنوات إذا استنفدت دون تغيير أصبح التخصيص نهائيا أو إن حالته تعود لأصلها قبل التخصيص ، وطبقا للمادة

<sup>1</sup> أنظر المادة 27 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> قارة عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، جامعة منتوري قسنطنة، الجزائر، 2008، ص 93.

83 من المرسوم رقم 12-247 ، التي تتحدد السلطات المخولة إصدار قرار التخصيص فإن التخصيص الصادر من طرف، الوزير، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون تخصيص صريح، أما التخصيص الضمني فلا يجسد بقرار، إذ إنه نتاج مجموعة من الإجراءات الإدارية تظهر في الحالات الآتية:

- العقود الإدارية للاكتساب لصالح الدولة.

- قرارات نزع الملكية أو محضر تسليم للبناءات المشيدة على أراضي مخصصة لمصالح عمومية هذه الوثائق تعتبر كسندات تخصيص بدون اللجوء إلى إعداد قرارات التخصيص.<sup>1</sup>

### ثانيا/ الرقابة الدائمة على تخصيص العقارات :

الاستعمال الحسن لتخصيصات العقارية التابعة لملكية الدولة الخاصة واجب تضطلع به إدارة أملاك الدولة ، كما أنها مكلفة بالرقابة على جميع العقارات سواء كان التخصيص مؤقت أو نهائيا ، وفي حالة أي إخلال بشروط الإستعمال الحسن دون أي مبرر قانوني تقوم إدارة أملاك الدولة بتوجيه إعدار حسب الأشكال القانونية الجهة المستفيدة من التخصيص، وفي حالة عدم العدول تقوم بإلغاء تخصيص العقار ومن ثم تعيد تخصيصه حسب ما يمليه القانون هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن كل العقارات المخصصة تخصيصا نهائيا التي لم تعد ذات فائدة تسلم وجوبا لإدارة أملاك الدولة من طرف المصلحة المستفيدة بموجب محضر معد بين ممثل المصلحة المخصص لها وممثل إدارة أملاك الدولة وفي حالة بقي العقار المخصص دون إستعمال لمدة تزيد عن الثلاث سنوات فإن لإدارة أملاك الدولة وبعد إعدار المصلحة المستفيدة من التخصيص أن تقوم بحيازة العقار تلقائيا.

ثالثا /الرقابة الدائمة على ظروف تخصيص المنقولات :المنقولات من أملاك الدولة المعرضة للتلف لذلك وفقدان قيمتها المالية لعوامل الزمن أو التهاك، لذلك فإن الرقابة عليها مختلفة جذريا على الرقابة التي تمارسها إدارة أملاك الدولة على تخصيص

<sup>1</sup> أنظر المواد 85 و86 من القانون 90-30 المعدل والمتمم مع الرجوع إلى المواد من 39 إلى 41 والمادة 88 من نفس القانون.

العقارات إذ أنها تعمل في أصلها على حماية القيمة المالية للمنقول، و التدخل في هذا الشأن يجب أن يكون مؤسسا على خروج المنقول عن الدور المنوط به أو إنتفاء الحاجة إليه هذا ما سنوضحه فيما يلي:<sup>1</sup>

#### إلغاء التخصيص

عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 83 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم،<sup>2</sup> و من خلال المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 أُلزم المصلحة أو المؤسسة العمومية المستفيدة من التخصيص إغائه في حالة ما إذا تبين لها أن العقار التي تحوزه بموجب عقد التخصيص أصبح لا يفيد نهائيا هذه الهيئة في عملها، إن بقي العقار غير مستعمل لأكثر من 3 سنوات، وهنا تتدخل إدارة أملاك الدولة بتوجيه إعدار ثم القيام بحيازته تلقائيا.<sup>3</sup>

ووفقا لنص المادة 89 الفقرة الثانية من المرسوم السالف الذكر تنشر قرارات إلغاء التخصيص المتعلقة بالأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ، إذا كانت أحكامها تخص الدفاع الوطني وتنتشر في سجل العقود الإدارية عندما تكون متخذة من الوالي.<sup>4</sup> كل هذا يكون حسب الشروط والإجراءات التي حددتها النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة في هذا المجال، وعليه فإن قرار إلغاء التخصيص يجب أن يحوي وثائق الإلزامية تتمثل فيما يأتي:

- قرار إلغاء التخصيص للعقار المعني صادر عن السلطة المؤهلة في ذلك
- تعريف وافي للعقار الملغى تخصيصه.
- كيفية تسليم هذا العقار إلى الإدارة صاحبة الملك (البلدية، الولاية، الدولة).
- يمكن كذلك أن يوضع القرار الشروط المالية إن وجدت.

1 - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 249، 248.

2 أنظر المادة 83 من القانون 90-30، المرجع السابق.

3 أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع السابق.

4 أنظر 89 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع السابق.

## المطلب الثاني: الرقابة على عائدات أملاك الدولة الخاصة

تعتمد الخزينة العمومية في مداخيلها على مصادر متعددة ، وتعد عائدات أملاك الدولة الخاصة أحد أهم هذه الموارد ما استلزم تشريعات صارمة تحميها وتبين وسائل تحصيلها، وتسلط الضوء على نقاط الخلاف حتى تمنع التلاعب بها، وتمنح سلطة إستثنائية للإدارة حتى تردع المخالفين ، كما استلزم إجراءات تحفز الملتزمين ، وهذا حماية للإقتصاد الوطني ، إذ إن التساهل أمام المقصرين يخلق فوضى تؤثر سلبا على سيرورة الإقتصاد وستكون دراسة هذا المطلب من خلال الفرعين حيث التطرق من خلال الفرع الأول إلى مفهوم عائدات أملاك الدولة الخاصة بينما في الفرع الثاني: تحصيل عائدات أملاك الدولة الخاصة.

## الفرع الأول: مفهوم عائدات أملاك الدولة الخاصة

تعتمد الدولة في مداخيلها على مجموعة من المقومات المستقرة وغير المستقرة ومن حيث الديمومة تعد إيرادات إستغلال العقارات المباشر وغير المباشر ثاني أهم إيرادات الدولة بعد الضرائب، وبعد الإنفتاح على إقتصاد السوق أصبح للعقار أهمية بالغة في تسريع وتيرة النهضة الإقتصادية ، حيث قام علماء المالية العامة بتقسيم هذه الإيرادات إلى ثلاث أنواع رئيسية وهي:

- إيرادات الأملاك العقارية.

- الأملاك المنقولة و المالية.

- إيرادات الأموال الصناعية و التجارية.

**أولا - إيرادات الأملاك العقارية :** الأملاك العقارية كغيرها من أملاك الدولة تعد مصدرا مهما للإيرادات المالية بل إنها ترقى إلى مصاف أهم موارد الدولة المالية من خلال عمليات البيع ، التأجير، التخصيص خاصة للأراضي الزراعية التي تملكها الدولة، وذلك بمختلف التصرفات بتصرفات ناقلة للملكية كالبيع، والتبادل أو بتصرفات غير ناقلة للملكية



كالإيجار ومنح الامتياز ويختلف إعتقاد الدولة على إيرادات النظم العقارية إختلاف واضح من دولة الى أخرى تبعا للنظام الاقتصادي السائد في البلاد أما بالنسبة للجزائر و طبقا للتشريع المعمول به حاليا و المتمثل في القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم ومجمل النصوص المكملة كقوانين المالية وكذلك النصوص التطبيقية والتنظيمية فان لإيرادات العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة أهمية بالغة لما تمتلكه الدولة من ثروة عقارية هائلة تسييرها و تديرها ضمن إطار اقتصاد السوق وطبقا للقيم المعمول بها و المتداولة في السوق العقارية الحرة إلا في حالات استثنائية حددها القانون على سبيل الحصر<sup>1</sup>.

**ثانيا / إيرادات الأملاك المنقولة و المالية :** تشمل هذه الإيرادات ما يتأتى من الدومين المالي أو المنقول وهو ما تملكه الدولة من أوراق مالية كالأسهم و السندات و الذي يسميه البعض بمحفظة الدولة.<sup>2</sup>

ولتسهيل الحركة المالية وتقوية ثقة المستثمرين وتحقيق فوائد للخزينة العمومية تلجأ الدولة الى الاستثمار في الأوراق المالية لأهداف متعددة إضافة للدومين المالي فإن تسيير المنقولات المادية خاصة عن طريق البيع أو الإيجار تشكل بدورها موردا ماليا هاما لاسيما و أن هذه العمليات تتم أغلبها عن طريق المزاد العلني.

**ثالثا / إيرادات الأموال الصناعية و التجارية :** إن إيرادات الدومين التجاري و الصناعي تأتي أساسا من المنشآت التجارية و الصناعية التي تديرها الدولة وفق أحكام القانون الخاص حيث يعتبر مشروع الطاقة أهم مورد للإقتصاد الوطني مع مجموعة من المشاريع الإستراتيجية التي تحقق للدولة إستقرارا في مداخيلها، وعلى الرغم من كون إيرادات الدومين كغيرها من الإيرادات خاضعة للقانون المتحكم في أموال الدولة إلا أن حال خضوعها لنصوص القوانين يختلف بإختلاف وضعها، يل سنطراك حيث أن هذه المداخل لاتدخل ضمن خزينة قابض أملاك الدولة حصرا، بل تدخل ضمن حسابات المؤسسة العمومية

<sup>1</sup> محمد كنازة، المرجع السابق ، ص 256

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي، المالية العامة، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة 2003 ، ص 57

القائمة على هذا المشروع وتسمى بالأثمان العامة وتدخل في خزينة الدولة مباشرة من خلال إعتقاد هذه المداخل في وضع الميزانية العامة للدولة كما يحدث مع مداخل سونطراك<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الرقابة على تحصيل عائدات أملاك الدولة الخاصة

#### أ - الرقابة على الشكلية (الإجراءات)

طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-454 فإنه يمنع كل من المراقبين الماليين أو الأعوان القائمين مقامهم أن يؤشروا على أي وثيقة إلتزام بالنفقات، أو أي أمر تفويض إعتقادات ترتبط بالشراء الذي تبرم عقوده طبقا لأحكام المادة 14 من هذا المرسوم ، هذا ويمنع عليهم أثناء إبرام العقود الاتية :

- عقود الإيجار أو الإتفاقيات التي تهدف إلى إستئجار أي عقار داخل التراب الوطني.  
- أثناء شراء مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الوطني عقارات وحقوق عينية عن طريق التراضي أو نزع الملكية .

أن يقبل المحاسب في باب النفقات، الأوامر بالدفع أو الحوالات التي تصدر لأداء الائتمان والإيجارات، والمبالغ المختلفة المستحقة التي تستوجبها عقود الشراء لا تتوفر فيها الشروط المذكورة أعلاه<sup>2</sup>.

#### ب - الرقابة الموضوعية:

هي نوع من الرقابة يطبق الرقابة على الأسعار وهو من إختصاص المصلحة التابعة للدولة الراغبة في شراء أملاك عقارية أو حقوق عينية عقارية إذ يسمح بمراعات السقف الأعلى لسعر المحدد بموجب القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية.

في حالة تجاوز سعر العقار السقف الأعلى يجب على الجهة الإدارية المقتنية للعقار إستشارة إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا التي تهتم بدراسة وتحديد القيمة التجارية للعقار المراد شراؤه، في مدة لا تتجاوز شهرين ابتداء من تاريخ تقديم الطلب ، وفي حالة إنقضاء

<sup>1</sup> محمد كنازة، المرجع السابق ، ص 257

<sup>2</sup> أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-454 ، المرجع السابق.

الأجل يعتبر سكوت إدارة أملاك الدولة قبولا ضمنيا بالسعر الذي إقترحه بائع العقار، أما إذا رفضت السعر المقترح في المدة المحددة وظهرت أهمية مالية للعقار فعلى الجهة الإدارية التابعة للدولة التي أرادة شراء العقار اللجوء إلى وزير المالية للحصول على ترخيص ، لإتمام عملية البيع والشراء طبقا للمادة 155 من قانون المالية لسنة 1983 وقد نص القانون على أن مديرية أملاك الدولة هي الوحيدة المكلفة بإبرام عقود البيع والشراء ويكون على أساس دفتر الشروط العامة المصادق عليه بقرار من وزير المالية هذا ما ورد في المادة 158 من قانون المالية 1983 حيث يأخذ العقد صبغة إدارية، وعليه فكل شرط أو بند غير قانوني أو مضر لمصالح الخزينة تستبعده إدارة أملاك الدولة.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، 2006 ، ص.99

## المبحث الثاني : الرقابة البعدية على أملاك الدولة الخاصة

إن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد في العشرية السوداء أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة ، مما جعل بعض القوانين الهامة تتأخر في الصدور لاسيما .المتعلقة الرقابة البعدية و غيرها من القوانين المتعلقة بالعمران.<sup>1</sup>

يطبق هذا النوع من الرقابة بعد إنتهاء من تنفيذ الأنشطة و بالتالي التركيز على الأداء الماضي، حيث يتم إبلاغ الإدارة بناتج التنفيذ بعد فترة زمنية معينة و تزويدها بنتائج المقارنة بين الأهداف الفعلية و الأهداف الموضوعية سالفًا.<sup>2</sup>

تكون الرقابة البعدية على أملاك الدولة الخاصة بعد الانتهاء من تنفيذ الأنشطة و بالتالي التركيز على الأداء الماضي، حيث يتم التركيز في هذا الصدد على مراقبة مدى تقدم الأشغال ، إتمادا على خبرات متخصصة والبحث في مدى مطابقة الأشغال للمقاييس المطلوبة وتحرر محاضر في هذا تزود بها الإدارة بنتائج المقارنة بين الأهداف الفعلية و الأهداف الموضوعية سالفًا و هذا ما سيتم التطرق إليه من خلال المطلبين، حيث عالجتنا الرقابة على التعدي الواقع على أملاك الدولة الخاصة في المطلب الأول، كما خصصنا المطلب الثاني لإزالة التعدي الواقع على أملاك الدولة الخاصة.

<sup>1</sup> الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، د.ط، دار هومة للنشر والطباعة ، الجزائر 2006 ،ص23 .

<sup>2</sup> محمد فريد الصحف، المرجع السابق، ص350

### المطلب الأول : الرقابة على التعدي الواقع على أملاك الدولة الخاصة

قال الله تعالى في محكم تنزيله بعد بسم الله الرحمن الرحيم (( ومن يعصي الله ورسوله ويتعدى حدوده يدخله نارا خالدين فيها وله عذاب مهين ))<sup>1</sup>.

وقال أيضا: (( تلك حدود الله فلا تعتدوها ومن يتعد حدود الله فأولئك هو الضالمون ))<sup>2</sup>. ويرى بعض الفقه الجزائري أن كلمة "التعدي" لا تؤدي المعنى وتعبّر أكثر على صور موجودة في القانون المدني و القانون الجنائي والقانون الدولي، ويضيف أيضاً أن المصطلح باللغة الفرنسية يعبر عن تصرف جسيم ضد المواطن، وبالتالي من الملائم استعمال مدلول خاص ومتخصص بحيث يؤيد العبارة المستعملة في الفقه والقضاء الإداريين في مصر وتونس، وهي عبارة "الإعتداء المادي".<sup>3</sup>

حيث قمنا بدراسة هذا المطلب وذلك من خلال الفرعين تناول الفرع الأول أوجه التعدي على أملاك الدولة الخاصة، أما الفرع الثاني فقد تناولنا فيه الإجراءات الإدارية المتبعة ضد التعد.

### الفرع الأول: أوجه التعدي على أملاك الدولة الخاصة

#### أوجه التعدي الواردة في القانون 10-03

يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
- التأجير من الباطن في الأراضي و/أو الأملاك السطحية.

أ -عدم الاستغلال : إن التعسف في إستعمال الحق لإستغلال الأرض الفلاحية من طرف المستثمر صاحب الامتياز دون وجود مبرر ، وكذا تعطيلها أو إهمالها أو تحويل تشاطها إلى غير خدمة الفلاحة يعد إخلال بالالتزام المبين في دفتر الشروط ، لهذا وجب

<sup>1</sup> سورة النساء، [الآية 14]

<sup>2</sup> سورة البقرة ، [الآية 229]

<sup>3</sup> خلوفي رشيد ، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر الطبعة الثانية، ص 282 .

على كل مستثمر إستغلال الأرض بطريقة فعلية وعقلانية، وجاء في نص المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي " يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا."

ب - عدم إحترام تخصيص الوجهة الفلاحية : جاء قانون التوجيه الفلاحي في المادة 14 منه "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية " ونص في مادته " 22 يجب ألا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

ج - التأجير من الباطن : ويقصد به الاستغلال الغير مباشر للأراضي الفلاحية، يفرض الالتزام بعدم التأجير جاء ليكون استغلال الأراضي الفلاحية استغلال شخصي ومباشر، وهو ما أقره القانون 87-19 بأن الاستغلال يكون شخصيا للمستفيد فقط وبالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له.<sup>1</sup>

د - عدم تسديد الإتاوة بعد سنتين متتاليتين : يمنح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد وعاءها وكيفية تحصيلها قانون المالية، ويكون مبلغا رمزيا بغية دفع أعضاء المستثمرة إلى خدمة الأرض، ويترتب على عدم دفع الإتاوة حق مديرية أملاك الدولة في المطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الإداري.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني :الإجراءات الإدارية المتبعة ضد التعدي

أعطى المشرع للإدارة جملة من الإجراءات ضد التعدي على أملاك الدولة الخاصة

تمثلت فيمايلي:

#### اولا /المعاينة الميدانية :

يضطلع بها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من ينوبه حيث يعمل على معاينة العقارات وكشف ماحصل من مخالفات عمرانية من حيث سوء إستغلال أو نهب وهو إجراء

<sup>1</sup> المادة 20 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، (ج. ر عدد 06 سنة 1990).

<sup>2</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، ط ج، الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر، 2014، ، ص 141 .

ضروري قبل المتابعة الإدارية أو القضائية ما يسمح بإتخاذ إجراءات الهدم أو إيقاف الأشغال أو إعادة العقار إلى حالته الأصلية، وقد ينجر على ذلك متابعات جزائية وفق ما يمليه سند التمليك<sup>1</sup>.

جاء في نص المادة 123 من القانون 90-30 يعاين الأعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية ويلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند ويحصلون على التعويضات المطابقة والأتاوى والعائدات سابقة الذكر بغض النظر عن المتابعة الجزائية .

وتدفع المبالغ المحصلة على هذا النحو حسب الحالة ما لخزينة وإما لميزانية الجماعات الإقليمية وإما للإدارة أو لهيئاتها المزودة بميزانية ملحقة<sup>2</sup>.

حيث أن حق الرقابة على إستعمال الأملاك هو إختصاص أصيل للإدارة وهذا وفقا لنص المادة 134 من قانون السالف الذكر والتي جاء فيها "تتمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إطار إختصاصها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلية في الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة المخصصة أو غير المخصصة"<sup>3</sup>.

إن الهدف الذي سعى له المشرع من خلال المعاينة الميدانية هو منح الإدارة صاحبة الإختصاص الرقابي في هذا المجال معاينة كل مخالفة أو تعدي على أملاكها الخاصة سواءا كانت مخصصة أو غير مخصصة

**ثانيا / الإنذار :** هو أحد الأساليب الإدارية التي تلجأ إليها الإدارة لتنبه المخالف وله تسميات مختلفة الإخطار، الإعذار، التنبه ، أو الإنذار ، وذلك للرجوع عن المخالفة التي يقوم بها أو أنها تحسب ضده خلال المتابعات اللاحقة، لأن التنبه شكل من أشكال الزجر القانوني الغرض منه عودة المخالف إلى طبيعة النشاط المتفق عليه قانونا، وإذا إمتنع

<sup>1</sup> كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري،مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام، فرع: الإدارة العامة وتسيير الأقاليم،جامعة بسكرة السنة الجامعية2015/2016،ص96.

<sup>2</sup> أنظر المادة 123 من القانون 90-30،المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 134 من القانون 90-30،المرجع السابق.

هذا الأخير أو تكررة مخالفاته كان لزاما على الإدارة توقيع الجزاء المترتب عليها ، كسحب الترخيص أو غلق المنشأة دون إنذار مسبق ، لأن الإنذار الأول يحتسب في هذا الإجراء لأنه لم يحقق غايته إلا بتدخل الإدارة بأسلوب الجزاء الردعي .  
و هذا الإجراء هو أخف أنواع إجراءات الضبط الإداري التي تسلط على المخالف ، فهو وسيلة من وسائل تنظيم ممارسة الحريات الفردية ، بقصد الوقاية مما قد ينشأ عنها من ضرر، و غير مستوفي للشروط التي أوجبهها القانون<sup>1</sup>.

**ثالثا / توقيع الجزاءات الإدارية المالية :** هي عقوبة مالية إدارية تقضي بدفع مبلغ من المال لصالح الخزينة العمومية للدولة جراء مخالفة ضد النظام العام ، وتهدف إلى ردع المخالفين وحماية المصلحة العامة كذا تحقيق إيرادات لصالح الخزينة العمومية .  
و نجد أن بعض التشريعات تنص على هذا المضمون ، و تقرر الغرامة الإدارية كعقوبة أصلية في المخالفات ، و هذا التوجه تأخذ به معظم التشريعات المقارنة على غرار التشريع الألماني ،الاطالي و الفرنسي و كذا التشريع الجزائري<sup>2</sup>.  
إن جوهر هذا الإجراء يكمن في الخطوة الهامة المعتمدة من طرف الإدارة لإظهار المخالفة ولن يكون هذا الأخير تعديا على الحريات الفردية ولا تعسفا في إستعمال الحق إنما هو ردة فعل طبيعية من طرف السلطة الإدارية على مخالفة قليلة الخطورة للأحكام والتشريعات ، و التي من ضمنها الغرامة كأحد أهم الجزاءات التي توقعها و من بين الأساليب المثلى للإدارة و أكثرها شيوعا بالنسبة للجرائم القليلة الخطورة .

ومن الامثلة الواضحة في هذا المجال ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 89-10 التي تنص على ما يلي " : يتعرض شاغلو المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم سند امتياز اتخذ لفائدتهم لإجراء الطرد بناءا على طلب المصلحة او السلطة المعنيةين ويلزم الشاغلون فضلا عن ذلك بدفع الايجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول به عن كل المدة التي استمروا

<sup>1</sup> سورية ديش، الجزاءات في قانون العقوبات الإداري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص التجريم في الصفقات العمومية فرع : القانون العام السنة الجامعية 2018/2019، ص 295-296.

<sup>2</sup> سورية ديش، المرجع السابق، ص 67.



خلالها في شغل المساكن مزيدا بنسبة %50 بالنسبة الى الشهور الستة الأولى و بنسبة 100% فيما زاد على ذلك " ، ويكون تحصيل هذه المبالغ المالية تلقائيا نا يدفع المخالف الى إخلاء السكن في أسرع وقت تقاديا للغرامات التي تسلطها عليها الدولة مع علمه أن إجراء الطرد حتمي التنفيذ وأن الغرامات المالية تحصل بقوة القانون وبشكل جبري<sup>1</sup>.

ربعا / توقيع العقوبات الادارية العينية : في بعض الحالات تقوم الإدارة مباشرة بتوقيع عقوبات إدارية بعد ارتكاب مخالفة من طرف المتعدي و يكون كل ذلك بعد توجيه إنذار له قصد العدول عن المخالفة ، وتكون العقوبات عبارة عن إجراءات تحفظية من شأنها وقف المخالفة مؤقتا الى حين تسوية الوضعية كالغلق المؤقت ، أو تكون عقوبة تهدف الى إزالة المخالفة من أساسها كقرارات الإزالة و التي سنتطرق اليها في المطلب الموالي<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: إزالة التعدي الواقع على أملاك الدولة الخاصة

بداية فإن الأملاك الوطنية محمية بموجب النصوص التي أضفت الحماية على الملكية بصفة عامة وبغض النظر على طبيعتها، وبالرجوع إلى قانون العقوبات، فقد تضمن العديد من النصوص التي تجرم الاعتداء على الملكية وهذا بغض النظر عن مالكتها<sup>3</sup>.

إذا وقع مساس وتعدي بالبناء على ملك خاص تابع للدولة فإنه يعاين من قبل العون المختص بضبط مخالفات التعمير في إطار دوره الرقابي في هذا المجال او بعد بلاغ من إدارة املاك الدولة المختصة محليا بصفتها الجهة المسيرة لهذا الملك و القائمة على حمايته و بناءا على محضر المخالفة يتم إصدار قرار الازالة من طرف الجهة المختصة و التي هي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا أو الوالي<sup>4</sup>. وهو ما سيتم تناوله في الفرع الأول الذي تناول قرار الازالة، أما الفرع الثاني فقد ورد فيه قرارات التنازل.

<sup>1</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي 10-89 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1431 الموافق 10 مارس 2010 يحدد كيفية متابعة الواردات المعفات من الحقوق الجمركية في إطار إتفاقيات التبادل الحر (ج.ر عدد 17)

<sup>2</sup> محمد كنازة، المرجع السابق ، ص 270

<sup>3</sup> الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 11

<sup>4</sup> عمار بوضياف الوجيز في القانون الإداري، مطبعة جسور للنشر والتوزي الجزائر، الطبعة الثانية ، 2007 ص 182

## الفرع الأول: قرار الإزالة

القرار الإداري هو عمل إداري ، و هو تعبير و إفصاح عن إرادة الإدارة الملزمة المتجهة نحو إنتاج الأثر القانوني<sup>1</sup>. فالأصل أن القرارات الإدارية تتمتع بالمشروعية بمعنى أنه يفترض فيها دائماً أنها صدرت صحيحة في كافة عناصرها<sup>2</sup> قائمة في ذلك على جميع شروطه الشكلية والموضوعية التي تحقق مشروعية القرار الإداري حيث لا يكون القرار الإداري سليماً ومشروعاً إذا لم يلم بكل العناصر المشروعية واستوفى كل الأركان المطلوبة<sup>3</sup>.

تنص المادة 11 من القانون المتعلق بالأملاك الوطنية على ما يلي " تتولى أجهزة الرقابة المنصوص عليها في القانون كل حسب اختصاصه رقابة تسيير الاملاك الوطنية و المحافظة عليها" .

نصت المادة 138 من نفس القانون في فقرتها الثانية على ما يلي: " تمارس أجهزة الرقابة المقررة قانوناً و الاشخاص المؤهلين قانوناً معاقبة المخالفات المذكورة في المادة 137 أعلاه و ملاحقتها وقمعها ضمن الشروط و الاجراءات التي يحددها التشريع المطبق على القطاعات و الانشطة المعنية"<sup>4</sup>.

ولصحة قرار إزالة التعدي على أملاك الدولة الخاصة يجب توفر شرطين أساسيين، وهذين الشرطين يتمثلان في أن يكون قرار الإزالة قائماً على سبب قانوني يبرره ، والشرط الثاني هو ثبوت تجرد واضح اليد من أي سند قانوني يبرر هذا الوضع<sup>5</sup>.

**الشرط الأول: أن يكون قرار الإزالة قائماً على سبب قانوني يبرره**

بالرجوع إلى أركان القرار الإداري نجد ركن السبب وهو الحالة القانونية أو الواقعة التي دفعت الإدارة لاتخاذها ، وإستثناءاً فإن قرار الإزالة يعتمد على وجود حالة من التعدي على

<sup>1</sup> سورية ديش، نفس المرجع، ص47 سورية ديش، نفس المرجع، ص47

<sup>2</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة، 2005، ص99.

<sup>3</sup> عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، ص30

<sup>4</sup> أنظر المادة 11 والمادة 138 من 90-30، المرجع السابق.

<sup>5</sup> محمد علي أحمد قطب، حماية المال العام، إيتراك للطباعة والنشر، القاهرة، الطبعة الأولى، 2006، ص128.

ملك من أملاكها مثبتت بمحظر معاينة من طرف السلطة المخولة قانونا وذلك تفاديا للأثار غير المرغوبة الناتجة عن الطعون القضائية التي تلحق ضررا بالخزينة العمومية نتيجة عملية التعويض، وعليه فإن إدارة أملاك الدولة ملزمة بإثبات الباعث من وراء إصدار قرار الإزالة .

**الشرط الثاني: ثبوت تجرد المعتدي واطع اليد من أي سند قانوني يبرر هذا الوضع**  
حتى تستطيع الإدارة التحرك لإزالة التعدي الواقع فوق أملاكها الخاصة ، يجب أن يكون المعتدي أو واطع اليد متجردا من أي سند قانوني يبرره وضع يده أو قيامه بالأشغال ومن الناحية العملية فإن الإدارة من السهل عليها التعرف على ذلك من خلال تحقيق يستند على الاوراق والمستندات التي تبرز وضع المعتدي أثناء المعاينة الميدانية ولا يحوز للإدارة إزالة التعدي إلا بالجوء للقضاء المتخصص في حالة حصول المعتدي أو واطع اليد على سندات تبرر وضعه حتى ولو كان السند قابلا للإبطال لأي سبب من الاسباب بما أن قرار الازالة قابل للتنفيذ المباشرة من طرف الإدارة فإنه يضعها أمام إشكالية تهديد الحريات الفردية ، لذلك كان لزاما عليها توفير جميع الإجراءات الضامنة من معاينة ميدانية و إنذار المعتدي حتى لا تتحمل نتائج عملها عند تنفيذ القرار، كذلك حماية لواطع اليد حسن النية .<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: قرارات التنازل

طبقا لما إستقر عليه إجتهد المحكمة العليا أن التنازل يشكل نفلا قانونيا للحقوق المنتازل لفائدة المنتازل له ومن ثمة<sup>2</sup> فإن التنازل هو إجراء قانوني يقوم به الأفراد والجماعات، حيث يعتبر أهم السبل التي تؤدي إلى الإكتساب والتملك ، ومن بين التنازلات الموجودة حاليا ما تسعى جاهدة إليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات، و ذلك وفقا لأحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 2006/09/30 الذي يحدد شروط و كيفيات منح

<sup>1</sup> محمد كنانة، المرجع السابق، ص276

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء إحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص63

الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، فإنها تتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة عقارات كانت أو منقولات، ولا يكون التنازل عن الأراضي المدرجة لإنجاز المشاريع الإستثمارية إلا عن طريق المزايدة العلنية أو بالتراضي لفائدة مقاوله أو مؤسسات عمومية أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين من القانون الخاص.<sup>1</sup>

### أولا :التنازل عن الأملاك العقارية

#### 1-الأملاك العقارية المبنية محل التنازل

حددت المادة 02 من القانون (83-02) المؤرخ في 28 جانفي 1983 الأملاك العقارية القابلة للتنازل مع أجزائها المشتركة وهي:

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التابعة للدولة وجماعاتها المحلية، والتي آلت للدولة بموجب الامر(66-102) المؤرخ في 06 ماي 1966 المتعلق بالأملاك الشاغرة

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التابعة لمكاتب الترقية.
- المحلات السكنية التي تسييرها ادارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.
- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية.
- مساكن البناء الجاهز التي تم انجازها في اطار اعادة بناء المناطق التي صرح بأنها منكوبة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر مذكرة ماستر، التخصص :قانون اداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2013/2014 ،ص58.

<sup>2</sup> حنان خوادجية ، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون خاص ، جامعة منتوري قسنطينة،ص62.

## 2- التنازل عن الاملاك العقارية الشاغرة

يعتمد التنازل جميع أشكال الدفع المالي إما عن طريق البيع نقدا أو بالتقسيط وتقدر قيمة الأملاك من قبل إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ، وتستثنى البنايات التي انجزت في المناطق المصحرة أو المنكوبة والمساكن الريفية المحددة السعر بموجب مرسوم يأخذ بعين الاعتبار الحالات الاجتماعية، وفي حالة البيع بالتقسيط وجب على طالبي التملك دفع حصة أولية تتراوح بين 30% و20% من السعر المحدد مسبقا وذلك حسب مداخيلهم حيث تنقل ملكية العقار مباشرة بعد دفع القسط الأول<sup>1</sup>.

ومن المهم الإشارة إلى أن قرار قابلية التنازل يشير إلى الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض المعد من طرف إدارة الأملاك الوطنية ويشمل القرار وجوبا على قائمة جرد بمختلف العقارات والحقوق العينية محل التنازل عن ملكيتها ، كما يتم تعيين العقارات بناء على التصميم الجزئي مع بيان التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه ويبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين مع بيان لبطلان هوية المالك<sup>2</sup>.

## 3- التنازل عن الأملاك العقارية غير المبنية :

إن المرسوم التنفيذي 92-289 المؤرخ في 06/07/1992 يطبق على المشاريع الإستصلاحية لمساحات شاسعة التي تتطلب تكاليف باهظة وتتحمل الدولة جزء منها<sup>3</sup> . حددت المادة 04 من القانون (83-18) الأراضي التابعة للدولة التي تنصب عليها حياة الملكية بالإستصلاح وهي :

- الأراضي العامة الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية.

- الأراضي التابعة للدولة غير المخصصة.

<sup>1</sup> خوادجية حنان، المرجع السابق، ص 64 .

<sup>2</sup> صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري رسالة لنيل شهادة دكتوراه في

القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص 248

<sup>3</sup> خالد أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل

شهادة الماجستير ، قانون عقاري، جامعة الجزائر .

- الأراضي التابعة للدولة والممكن إستخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح.  
كذلك ويكون تحديد موقع الأراضي المطلوب إستصلاحها في إطار قانون (83-18) على وجهين إما بمبادرة الجماعات المحلية أو بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الإستصلاح.<sup>1</sup>

### ثانيا: التنازل عن الأملاك المنقولة

ونميز في هذا الشأن بين المنقولات المادية، المنقولات المعنوية والحقوق والقيم المنقولة.

#### **1) المنقولات المادية:**

يحق لإدارة أملاك الدولة دون سواها التنازل عن الأملاك المنقولة التابعة لها حيث تكلف محافظا للبيع بالمزاد العلني لهذه العملية، أما الأملاك التابعة للجماعات المحلية فليست من صلاحياته غير أنه جرت العادة أن تكلف إدارة الأملاك الوطنية بهذه المهمة وتتم العملية على مرحلتين، المرحلة الأولى يتم من خلالها إسقاط استعمال هذه الأملاك وتسليمها لإدارة أملاك الدولة، والثانية يكون ببيعها من طرف إدارة أملاك الدولة عن طريق المزاد العلني.<sup>2</sup>

#### **أ) قرار إلغاء الإستعمال:**

قرار إلغاء الإستعمال هو ذلك القرار الذي بموجبه تسقط حاجة إستعمال المنقول للإنتقاء الحاجة إليه، أو لتهالك حل به نتيجة إستعماله في سد حاجات عمل المصلحة الحائزة فهو قرار يضمن عدم تضييع مقدرات الدولة من خلال الإسغاء عم كل ما فاض عن الحاجة ولقد ذكرت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 أسباب إتخاذ قرار إلغاء الإستعمال وهي :

- القدم الناتج عن الاستعمال لمدة طويلة.
- فقدان صلاحية العتاد التقني .
- إنتقاء الحاجة لإستعمال عتاد أو أثاث جديد تم إقتناؤه ، إما بزوال الحاجة الداعية لذلك أو لتطور تقني حاصل كسقوط حاجة إستعماله .

<sup>1</sup> خوادجية حنان، المرجع السابق، ص67

<sup>2</sup> شرفي حسان، المرجع السابق، ص148.

-الاستغناء عن استعمال الأثاث والعتاد اللذين يكونان في حالة جيدة ويزيدان عن الحاجة أو يكونان جديدين ولم يعد بالإمكان استعمالهما للغرض الذي اقتنيا من أجله .<sup>1</sup> وفي إطار التسيير السليم والحرص على صيانة الأملاك العمومية يتخذ مسؤول المصلحة المختصة بإصدار قرار إلغاء الاستعمال مراعيًا في ذلك إقتراحات أهل الخبرة من الموظفين أو الأعوان المعنيين مباشرة بتسيير المسائل المادية ، وبناءً على هذه الشروط يتم تسليم المنقولات التي لم تعد قابلة للإستعمال وتم إلغائها لمصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً .

وتثبت عملية التسليم في محضر يحرره حضورياً كل من ممثلو المصلحتين المخولين قانوناً كما يشتمل وجوباً على جرد دقيق ومفصل لجميع المنقولات وعددها وحالتها مع إقتراح تقدير تقريبي لقيمتها المالية والذي يعتمد عليه فيما بعد كسعر إفتتاحي لعملية الزيادة ، ويترتب على عملية التسليم تحمل مصلحة أملاك الدولة جميع المسؤوليات الملقاة على عاتقها في مواجهة ملاكها الجدد من حراسة وتخزين كما يمنع عليها إستخدام هذه المنقولات تفادياً لضياح قيمتها المادية بشكل كلي أو جزئي حتى تتم عملية البيع وتسليمها كما تتحمل المصاريف الضرورية المتعلقة بإجراءات الزيادة.

غير أن قرار إلغاء الإستعمال لا يكون إلزامياً عند تسليم بعض المنقولات التابعة ملكيتها للدولة دون سواها إنما تسلم مباشرة لإدارة أملاك الدولة، وذلك في الحالات التالية:

- السيارات المحجوزة والتي آلت ملكيتها للدولة بعد أن تركها ملاكها.
- الطرود البريدية المهملة لدى البريد أو التي تتضمن مواد سريعة التلف .
- حطام السفن والطائرات المهجورة في المراسي والمطارات وكذلك الأشياء المهملة لدى مقاولات النقل البري والبحري والجوي .
- الأشياء التي عثر عليها في الطريق العام والمسلمة للبلدية أو محافظة الشرطة والتي لم يكن بالإمكان ردها لأصحابها.
- المواد المحجوزة في إطار التشريع المعمول به في مجال المنافسة .

<sup>1</sup> المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المرجع السابق.

- الأشياء المحجوزة التي تسلمها كتابة الضبط .
- المنقولات المصادرة بعد حوزة الحكم قوة الشيء المقضي به .
- أشياء المتوفين في المستشفيات والتي لم تسلم لذوي الحقوق .
- المنقولات التي آلت ملكيتها للدولة بسبب شغور التركات<sup>1</sup>.

### ب) البيع بالمزاد العلني:

يتم الإعلان عن المزاد قبل 15 يوما على الأقل من التاريخ المحدد لعملية البيع بالمزاد العلني من طرف إدارة أملاك الدولة ، يرجع هذا إلى أهمية الأشياء والمعدات المراد بيعها متبعة في ذلك كامل الإجراءات القانونية لإعلام الجمهور ودعوتهم للمنافسة ، ويكون من خلال تعليقها أو نشرها في الصحف اليومية أو بأي طريقة أخرى تسمح لهم بالإطلاع عليها ، وتقوم بتحديد مكان المزايدة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأشياء المراد بيعها من حيث نوعها، كميتها وموقعها وعليه يمكن إجراء المزايدة بمكان تواجد هذه المنقولات أو في مكان آخر تختاره إدارة أملاك الدولة بالنظر إلى ما قد يوفره من جو تنافسي يرجع إلى موقعه الجغرافي أو إلى أهميته التجارية<sup>2</sup>.

ويكون البيع عن طريق المزاد على أساس دفتر الشروط تعدده مصلحة الأملاك الوطنية ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية ، أما بالنسبة للسعر الأدنى للعقارات محل البيع فإنه يحدد على أساس القيمة التجارية لهذه العقارات<sup>3</sup>.

ويعتمد في ذلك على ثمن تحدده إدارة أملاك الدولة مسبقا لجميع المنقولات المراد بيعها بناء على تقدير مختصين ، إذ يشكل هذا التقدير السعر الإفتتاحي ويتوجب في هذه العملية السرية التامة ضمانا لنزاهة عملية المزايدة، ولا يجوز في هذا الصدد مشاركة المنتسبين لإدارة أملاك الدولة في المزايدة فإن تجاوزت الإقتراحات المقدمة من طرف المزايدين السعر الإفتتاحي كانت العملية ناجحة وتمت عملية التنازل، أما إذا لم تصل

<sup>1</sup> انظر المادة 53 و 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 السالف الذكر

<sup>2</sup> شرفي حسان، المرجع السابق، ص151.

<sup>3</sup> ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، دط، الجزائر، دار هومة، 2012، ص6



الإقتراحات الحد الأدنى عدت عملية التنازل فاشلة ويعلن عون إدارة أملاك الدولة المكلف بذلك عن تأجيل البيع ويحرر محضرا يثبت فيه فشل عملية المزايدة.

### ج) البيع بالتراضي:

1- يمكن لإدارة أملاك الدولة إجراء عملية التنازل عن المنقولات عن طريق التراضي وذلك في الحالات التالية:

- الحالات المتعلقة بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني.
  - الأسباب التي يقتضيها المقام ويفهم من ذلك الفرصة السانحة للبيع بثمن عال أو خشية هلاك المنقولات وعدم إمكانية انتظار مواعيد المزايدة أو لخشية فوات مدة الصلاحية الضمان...
  - كما يلجأ لطريقة التراضي بعد فشل إجراء المزايدة لمرتين.
- هذا وبالخصوص إذا كان المستفيد من عملية التنازل المصالح أو الهيئات أو الجماعات العمومية والجمعيات غير ذات الطابع السياسي، وهذا لا يعني أن باقي الأفراد لا يمكنهم الترشح للشراء خاصة في حالة الفرصة السانحة.<sup>1</sup>

### 2- البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة

من خلال نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 454/91 أنه خلافا لأحكام المادة 10 عن طريق عقد رضائي بين إدارة أملاك الدولة و لفائدة متعاملين عموميين أو خواص و التعاونيات العقارية تباع العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة لها ، و ذلك بعد الموافقة من الوزير المكلف بالبناء عندما تكون هذه العقارات مخصصة لكي تستعمل في إنجاز عملية التعمير أو البناء .

وجاء في الفقرة الثانية من نفس المادة على أن الوزير المكلف بالمالية وحده صاحب ترخيص البيوع ، كما أن مصلحة الأملاك الوطنية و بمساعدة مصالح الوزارة المكلفة بالبناء وتبعاً لما جاء في بنود دفاتر شروط تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم

<sup>1</sup> شرفي حسان، المرجع السابق، ص152

عنها في ، تعدها ، و تحدد دفاتر الشروط كفيات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها للالتزاماتهم.

ويتجلى لنا من المادة 12 حرص المشرع على إنشاء منظومة قانونية خاصة بالترقية العقارية أو النشاط العقاري تعمل في الأساس على خدمة جميع طوائف المجتمع الجزائري خصوصا الفئة الهشة التي يعد توفير السكن بالنسبة إليها تحديا حقيقيا ، وحتى لا يكون حكرا على نخبة من المجتمع ما يخلق فجوتا بينهم ، وهذا ما يظهر جليا في جميع الصيغ القانونية الموجهة للتنازل عن العقار المخصص للسكن بمختلف الوسائط التمويلية كالبيع أو الإيجار مع مراعاة شروط النهضة الإقتصادية التي تتطلب إنفتاح على سوق العقار، بما يضمن منافسة نزيهة بين مختلف نشاطات الترقية العقارية وضمان خدمات راقية تظهر وجهها حضاريا متطورا .<sup>1</sup>

## (2-) المنقولات المعنوية :

هي الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها الدولة في الشركات المختلطة الاقتصادية والدولة والولاية والبلدية في المؤسسات العمومية وتتمثل في الأسهم والسندات الحقوق والقيم المنقولة التي حققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص والتزويدات التي تقدمها المؤسسات العمومي<sup>2</sup> ولقد نصت المادة 116 من قانون الأملاك الوطنية على إمكانية التنازل عن المنقولات المعنوية والمتمثلة في المحال التجارية والمستثمرات الحرفية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة على أساس دفتر شروط من قبل السلطة المؤهلة لذلك وبعد استشارة المصالح التقنية المختصة التابعة لوزارة التجارة<sup>3</sup> إلا أنها لم تفصل في طرق وكفيات التنازل عن هذه الأملاك وجعلت من قانون الأملاك الوطنية وقانوني الولاية والبلدية إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 مراجع يحتكم

<sup>1</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي 454/91 المرجع السابق

<sup>2</sup> أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دارهومة للنشر والطباعة والتوزيع

الجزائر 2006، ص14

<sup>3</sup> أنظر المادة 116 من قانون 90-30، المرجع السابق

إليها ، فلا يمكن بأي حال من الأحوال التنازل عنها إلا إذا استغنت عليها الجماعة العمومية المالكة لها .

إذ أن البيع بالمزاد العلني هو الإجراء المتبع في ذلك ، في حين يمكن التنازل عن طريق التراضي لفائدة أصحاب النشاطات الحرفية والتقليدية ، إذ يعطي هذا الإجراء دفعة للإقتصاد المحلي تسمح بخلق مناصب وتفك العزلة عن الشباب ، كما تسمح بانتشار الإنتاج المحلي إلى أقصى مدى ، وهذا جوهر عمل الجماعة المحلية وهو مكفول في العديد من النصوص التنظيمية والقانونية .<sup>1</sup>

### ثالثا/التنازل عن الحقوق العينية العقارية:

أحالت المادة 105 من قانون الأملاك الوطنية أمر إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة إلى القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، فللمنتفع حق إستعمال الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة إستعمال يضمن تطويرها دون الخروج عن الطبيعة التي أعدت لها ، كون حق الانتفاع من الحقوق العينية طويل المدة فإنه يخول لصاحبه الإستفادة من الحقوق الأخرى التابعة للأرض كحق الارتفاق ، في حين يستفيد هذا الأخير من التنازل جميع العقارات والمنقولات التي تخدم الأرض الفلاحية.<sup>2</sup>

وتشكل الأرض الفلاحية والمنشآت المقامة عليها و الوسائل الملحقة بها مستثمرة فلاحية ونظرا لإهتمام المشرع الجزائري بالمصلحة العامة فقد جعل من نمط التسيير الجماعي للمستثمرة الفلاحية المبدأ المعمول به في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، وأعطاه أولوية في الحصول حق الانتفاع الدائم في إطار الإمتياو على وجعل من ذلك قاعدة عامة ، وإستثناءا على هذه القاعدة فإن المستثمرات الفردية جاءت على سبيل الحصر من خلال المادة 10 من القانون رقم 87-19 وبمقتضى عقد إداري تعده

<sup>1</sup> أنظر قانوني الولاية والبلدية إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 السالف الذكر .

<sup>2</sup> راجع المادة 105 من قانون 90-30 السالف الذكر

إدارة أملاك الدولة وبعد إتمام كامل الإجراءات الموضوعية والشكلية التي يحدد على إثرها طبيعة الأملاك المتنازل عليها وأثمانها في نسختين توجه إحداها للإشهار والحفظ العقاري والثانية وتسلم الثانية للمستثمرة أما النسخة الأصلية فتحتفظ بها إدارة أملاك الدولة<sup>1</sup>. إلا أن الحقوق العينية العقارية قد تسقط إذا تحققت إحدى الحالات التي جاءت في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51

-تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

-التخلي عن جزء من أراضي المستثمرة لفائدة الغير.

-تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة.

-عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة.<sup>2</sup>

ونظرا للحالة الخاصة للمجتمع الجزائري الذي يرتبط بالأرض إرتباط تاريخي ويجعلها جزءا من هويته ، ومراعات بالتقلبات التاريخية والإستحقاقات القانونية، لجأت الدولة إلى طرائق بديلة لحل هذه المشاكل من خلال مرحلتين المرحلة الأولى في سنة 1995 بمقتضى مشروع قانون بيع وإيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة حيث أستبعدت نتيجة المعارضة القوية التي واجهته .

يذكر أنه تم إقتراح تعديل القانون رقم 87-19 لإعتماد نظام الامتياز الطويل الأمد 99 سنة قابلة للتمديد ، لكن هذا الإقتراح قوبل بالرفض من طرف الذين يسعون إلى خصوصية الممتلكات التابعة للأملاك للدولة بحجة تسريع الإنعاش الإقتصادي، كما أنه قوبل برفض قاطع من طرف دعاة التمسك بالملكية العمومية خوفا على الطبقة المتوسطة ، وإلى غاية الفصل في القضية من طرف البرلمان يظل نظام حق الانتفاع الدائم قائما.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 10 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، (ج.ر عدد 06 سنة 1990).

<sup>2</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فبراير 1990 الذي يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر عدد 06 سنة 1990 .

<sup>3</sup> شرفي حسان ، المرجع السابق ،ص160

## خلاصة الفصل الأول

تعالج دراستنا لهذا الفصل مظاهر الرقابة على أملاك الدولة الخاصة في الجزائر وذلك من خلال الرقابة القبلية وكيف يمكن تفعيلها للحفاظ على أملاك الدولة الخاصة فالرقابة القبلية تعمل على الوقاية ، ونظرا لإرتباط الرقابة بمقدرات الدولة المالية فإنها تكتسي أهمية لما لها من أثر مسبق على أنواع التصرفات الواقعة على أملاك الدولة الخاصة، خاصة عند عملية نقل الملكية

- منحت سلطات إستثنائية للإدارة في مواجهة المتعاقد ، في إطار الرقابة على إستغلال العقارات موضوع عقود الامتياز بغرض حماية الأراضي الفلاحية وضمان إستغلالها وتسييرها بصفة منتظمة ودائمة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز المستفيد حتى لا يتم تحويلها إلى أعمال لا علاقة لها بالفلاحة ، ويعد إخلال بالإلتزام كل تصرف من شأنه إلحاق الأذى بهذه الأراضي

- تتولى إدارة أملاك الدولة متابعة تخصيص العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة و تتولى مراقبة الاستعمال الحسن لهذه العقارات، وفي حالة ما إذا رأت أن عقار من العقارات التي كانت موضوع تخصيص مؤقت كان أو نهائي غير مستعمل فإنها تقوم بجميع الإجراءات حسب الأشكال القانونية في مواجهة المصلحة المستفيدة من التخصيص ثم تقوم بإجراء إلغاء تخصيص العقار.

أما بالنسبة للرقابة البعدية فهي رقابة علاجية تأتي دائما بعد التنفيذ وتقوم على مدى تطبيق القوانين والمراسيم المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة سواء على صعيد الإلتزام بالنفقة أوتحصيل الإيراد.

-منح الإدارة صاحبة الإختصاص الرقابي في هذا المجال معاينة كل مخالفة أو تعدي على أملاكها الخاصة .

- أقر المشرع عديد النصوص التي تهدف لرقابة أملاك الدولة الخاصة من كل أنواع التعدي وذلك من خلال قرار إزالة التعدي على أملاك الدولة الخاصة الذي يقوم على

شروطين هما الشرط الأول: أن يكون قرار الإزالة قائماً على سبب قانوني يبرره ،أما الشرط الثاني ثبوت تجرد المعتدي واضع اليد من أي سند قانوني يبرر هذا الوضع.

## الفصل الثاني: اليات الرقابة الإدارية على أملاك الدولة الخاصة

للأملاك الوطنية أهمية كبيرة في سيرورة الإقتصاد الوطني وهي علامة من علامات قوة الدولة وإزدهارها ، وكلما كانت مجموع الأملاك الوطنية وافرا كلما كانت الدولة ثرية لذلك سعت الدولة الجزائرية إلى تقوية أملاكها منذ الإستقلال ، حيث أنه كان إلزاما على الدولة إنشاء ترسانة من القوانين تنص المادة 20 من التعديل الدستوري 2016 الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية، والبلدية يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون.<sup>1</sup>

كما تنص المادة 11 من قانون 30/90 المتعمق بالأملاك الوطنية" تتولى أجهزة الرقابة المنصوص عليها في القانون كل حسب اختصاصه رقابة تسيير الأملاك الوطنية والمحافظة عليها".<sup>2</sup>

وحسب ما ورد في المادة 24 من قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30 المعدل فإنه من واجب إدارة أملاك الدولة كغيرها من السلطات القيام بعملية الرقابة الإدارية فهي مخولة عمليات تعيين الحدود وتصنيف الممتلكات المنقولة وغير المنقولة التابعة لأشخاص القانون العام وإسناد ملكيتها وكذا الرقابة على الإستعمال الحسن لجميع العقارات والمنقولات التابعة الأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها.<sup>3</sup>

وعلى هذا الأساس سنقوم بدراسة هذا الفصل من خلال تقسيمه الى مبحثين وكل مبحث إلى مطلبين ، تناولنا في المبحث الأول: الهيئات المركزية المكلفة بالرقابة على الأملاك الوطنية، وتناولنا في المبحث الثاني: الهيئات اللامركزية المكلفة بالرقابة على الأملاك الوطنية.

<sup>1</sup> المادة 20 من التعديل الدستوري 2016

<sup>2</sup> المادة 11 قانون 90-30 المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 24 قانون 90-30 نفس المرجع.

### المبحث الأول: الهيئات المركزية المكلفة بالرقابة على الأملاك الوطنية الخاصة

تعمل الهيئات المركزية المكلفة بالرقابة على الأملاك الوطنية الخاصة على الكشف عن عديد المخالفات المترتبة عن النشاط الإقتصادي خصوصا فيما يتعلق بالمتعاملين الخواص وتحقيق عوائد مالية للدولة، ومكافحة الفساد وإتخاذ الإجراءات الوقائية المانعة له وتلبية مطالب قطاعات الدولة الأمر الذي جعلنا نقوم دراسة هذا المبحث من خلال المطالبين الآتيين

المطلب الأول: وزارة المالية

المطلب الثاني: الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية

### المطلب الأول: وزارة المالية

تلعب الهيئات الإدارية المركزية دورا هاما في الرقابة كل حسب إختصاصها فهي كثيرة ومتعددة وأهم وزارة يقع على عاتقها مهمة الرقابة بشكل كبير هي وزارة المالية فهي تقوم بتنظيم الشؤون المالية والنقدية للدولة وإقتراح السياسات المالية للدولة في صورة إتجاهات وأهداف في مجال الإراد والإنفاق و الرقابة على الأعمال المصرفية، فهي حاضرة في جميع الأنشطة صغيرها وكبيرها سواء على الصعيدين العام والخاص ، ومن بين مهامها وإختصاصاتها الكثيرة نذكر منها مايلي:

- القيام بالرقابة والتفتيش على جميع وحدات الجهاز الإداري ووحدات الجهاز الإقتصادي والجهات ذات الميزانيات المستقلة والملحقة فيما يتعلق بالشؤون المالية وبما لا يتعارض مع إختصاصات الجهاز المركزي للرقابة والمحاسبة.

- حصر وإدارة أملاك الدولة والمحافطة عليها وتحديد طرق إستغلالها وفقا للقوانين النافذة.  
الأمر الذي دفعنا إلى دراسة هذا المطلب من خلال تقسيمه الى فرعين حيث تناولنا في الفرع الأول: وزير المالية ، فيما خصصنا الفرع الثاني إلى الدور الرقابي لوزير المالية على أشخاص الموظفين



## الفرع الأول: وزير المالية

يعتبر وزير المالية المسؤول الأول عن إدارة أملاك الدولة، ذلك أن الإدارة العامة للأملاك الوطنية من المديرية العامة المكونة للوزارة ، وقد منح له المشرع الجزائري في مجال تسييرها عدة صلاحيات، حيث أنه وبمقتضى المادة 183 من المرسوم 91-454 يتولى وزير المالية تمثيل الدولة في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة للدولة نذكر منها :

- جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية ، مباشرة ومن ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية.
- تسيير الأملاك التابعة لمكية الخواص التي تسند إليه إدارتها طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي.
- تحديد طابع الملكية العامة والخاصة طبقا للقوانين المعمول بها.
- حق ملكية الدولة و جميع الحقوق العينية الأخرى التي يمكن أن تتج عن الأملاك المنقولة و العقارية التابعة للأملاك الوطنية.
- صحة جميع الاتفاقات التي تتم باقتناء الأملاك الوطنية و تسييرها أو التصرف فيها وتطبيق الشروط المالية لهذه الاتفاقيات.<sup>1</sup>
- و عملا بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 95-45 فإن وزير المالية وفي مجال الأملاك الوطنية والعقارية عموما والعقارات الفلاحية خاصة، يقوم بتطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة بجرد الممتلكات العقارية والفلاحية وتقويمها وحمايتها، كما يقوم بضبط الجدول العام للممتلكات بإستمرار، وتطرق ذات المادة إلى دور وزير المالية في قيامه بالرقابة القانونية لاستعمال الممتلكات العقارية الفلاحية.<sup>2</sup>
- فوفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 07-364 يتمتع بالصلاحيات التالية:
  - يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل المساحة والشهر العقاري.
  - يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة.

<sup>1</sup> المادة 183 من المرسوم 91-454، المرجع السابق.

<sup>2</sup> طارق مخلوف ، الحماية القانونية للأملاك الوطنية العامة في التشريع،الجزائري، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي سوق أهراس2007/2008 ، ص74

- جرد الممتلكات العمومية وتقييمها وصيانتها.
- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.
- اعداد سجل المساحة العامة وحفظه.
- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.
- مراقبة استعمال الممتلكات العمومية.
- يقوم بتطبيق التدابير والإجراءات المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها.

يساعد الوزير في اداء مهامه رئيس ديوان في جميع أشغال الدراسات والبحث والاستشارة الرطبة بالقطاع خاصة المتعلقة بأملاك الدولة، ومفتشية عامة في عملية الرقابة وضمان تطبيق التشريع وسير الهياكل، والسهر على الاستعمال الامثل للوسائل والموارد الموضوعة تحت تصرف الوزارة والهيئات التابعة لها.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني : الدور الرقابي لوزير المالية على أشخاص الموظفين

يمتلك وزير المالية جملة من السلطات يمارسها على موظفي إدارته ومن ضمنهم موظفو إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، التابعين للمديرية العامة للأملاك الوطنية ومصالحها الخارجية، ويمكننا حصرها في أربع سلطات وهي سلطة التعيين سلطة الترقية، سلطة التأديب، سلطة الفصل من الوظيفة ، وتمارس هذه السلطات وفقا لما تقتضيه الأحكام التشريعية والتنظيمية ذات الصلة وبالأخص قانون الوظيف العمومي وربما كانت سلطة التعيين في نظرنا الأكثر أهمية من حيث الآثار القانونية بحيث نعتبرها المبرر المنطقي والقانوني لوجود السلطات الثلاث الأخرى، ثم إن لها وقعا معتبرا على سير الأعمال الإدارية

من خلال احترام الشروط الواجب توفرها في المترشح للوظيفة وبوجه خاص تلك المتعلقة بالكفاءة، أما أخطر سلطة يمارسها الوزير على أشخاص موظفيه هي من دون شك سلطة الفصل من الوظيفة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-346 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 ، يتضمن تنظيم الادارة المركزية في

وزارة المالية (ج.ر.ج العدد 75 لسنة 2007 )

<sup>2</sup> عمار عوابدي، مبدأ تدرج فكرة السلطة الرئاسية"، المؤسسة الوطنية للكتاب 1984 ، ص 281

### أولاً/ مظاهر السلطة الرئاسية على أعمال الموظفين:

بغية الوصول إلى الأهداف المحددة مسبقاً وتحقيقها على أرض الواقع بكيفية رشيدة وعقلانية تضمن الاستغلال الأمثل للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، واستعمالها وفقاً لما تقتضيه الأحكام القانونية، فلوزير المالية سلطات رئاسية واسعة على أعمال موظفي أملاك الدولة تتمثل فيما يلي:

#### أ ( الرقابة الإدارية الرئاسية:

وضع الفقه الإداري عدة تعريفات للرقابة الإدارية الرئاسية، فمنهم من عرفها بالنظر إلى هدفها ومنها من عرفها بالنظر إلى نتائجها، فالرقابة الإدارية الرئاسية من حيث هدفها هي كما عرفها الأستاذ عمار عوابدي بقوله (( على أنها صورة من صور الرقابة الإدارية الذاتية والرقابة الإدارية هي الرقابة التي تمارسها الإدارة العامة على نفسها وعلى ذات أعمالها من أجل ضمان حسن سيرها بانتظام وبإطراد، ومن أجل شرعيتها، وكفايتها وفعاليتها في تحقيق الأهداف المرسومة والمحددة، ومن أجل الفحص والتأكد من أن الإدارة تقوم برسائلها ومهامها وفقاً للوسائل القانونية والفنية والبشرية التي سخرت لها))، وهو ما أقرته المادة 24 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

أما بالنسبة إلى نتائجها فإن الرقابة الإدارية الرئاسية تعتمد على مفهوم التدرج السلمي كما أنها وسيلة من الوسائل الفعالة التي تعتمد عليها الإدارة للكشف عن الانحرافات والتجاوزات وكذا السير الحسن لجميع نشاطاتها

عنها، ومن ثمة اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لتجنب تكرارها مرة أخرى، وإزالة المعوقات التي تحول دون التنفيذ السليم لمهام الإدارة الذي يقوم عليه الهيكل الإداري، فوزير المالية باعتباره أعلى سلطة إدارية في وزارته وبالتالي في إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يضطلع بهذه المهمة بناء على نص الفقرة الثانية من المادة 05 من المرسوم التنفيذي 95-54 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، والتي جاءت على النحو التالي " :تتمثل مهمة وزير المالي في مجال الأملاك الوطنية والعقارية فيما يأتي:

<sup>1</sup> عمار عوابدي، المرجع السابق، ص397.

يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة ، حيث يستوجب على وزير المالية من خلال ذلك أن يسهر على المراقبة القانونية لكل استعمال للممتلكات العمومية وعليه أن يتأكد من أن جميع النشاطات المتعلقة باستعمال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والأملاك الوطنية قانونيا ، وذلك طبقا للنصوص القانونية والمراسيم التنفيذية لها وكذا التعليمات والمناشير المتعلقة بها، كما عليه أن يتأكد من أن كل هذه الأنشطة خادمة للهدف المراد تحقيقه وفقا لما تم تسطيره من طرف السلطات العليا في البلاد ، وهو ما سنتولاه بالدراسة في الفقرة الموالية.<sup>1</sup>

### ب سلطة الإشراف والتوجيه:

كون أن وزير المالية هو أعلى سلطة في الهرم الإداري بالنسبة لإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فإنه يتمتع بسلطة مباشرة على مرؤوسيه من حيث الإشراف والتوجيه، ويحمل بذلك إلتزام قانوني أخلاقي يلزمه السهر على التطبيق السليم للأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة بالأملاك الوطنية الخاصة معتمدا في ذلك على السلطة المخولة له ، وعلى ترسانة من القوانين والتدابير والتعليمات، فعمله إداري الهدف منه توجيه إدارات وزارته زكل الإدارات الوزارية التابعة لها إلى أنجع الطرق للإشراف على أملاك الدولة الخاصة، والسهر عيى أستعمالها إستعمالا حسنا حسب الأهداف المسطرة مسبقاومهمته في ذلك تفسير النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها وإيجاد الحلول العملية لكل المعوقات التي تقف حائلا أمام تحقيقها.<sup>2</sup>

### ج سلطة المتابعة والتعقيب:

لأن وزير المالية مسؤولا على كل ما يتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، فمن واجبه مراقبة أعمال مرؤوسيه باستمرار من أجل التسيير الأمثل الأعمال الإدارية، ومقارنتها مع النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة ، وكذا التعليمات، الأوامر و المنشورات، إذ يتفحص التقارير المرفوعة إليه دوريا، كما ينظر في الشكاوى من حيث إساءة إستغلال الوظيفة ، أو التقصير في خدمة المواطنين أو تعطيل مصالحهم ثم يقوم بالتحقيقات

<sup>1</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15 فبراير 1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية

( ج.ر عدد 09 سنة 1995 )

<sup>2</sup> شرفي حسان، المرجع السابق، ص 59.

الإدارية حسب الإجراءات التي تخولها إياه سلطة التعقيب، الإجازة، التعديل، الإلغاء، السحب، الحل، وهذا حرصا على السيورة السلسة لكل النشاطات المتعلقة بمروسيه<sup>1</sup> ثانيا/السلطة التنظيمية:

تعتبر السلطة التنظيمية اختصاصا أصيلا لرئيس الجمهورية ورئيس الحكومة بناء على أحكام الدستور، لكن (المراسيم) التنظيمية هي في الواقع من أعمال الوزراء، ولكنها قانونيا من عمل رئيس الدولة ورئيس الحكومة اللذين يعتبران القادرين دون سواهما على إعطائها قوة تنفيذية بعد التوقيع عليه<sup>2</sup>، وفي هذا السياق فإن صريح القانون قد خول لوزير المالية هذه السلطة وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 54-95 المذكور أعلاه:

- يبادر وزير المالية بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري"، وعملا بالقوانين والتنظيمات سارية المفعول فإن وزير المالية كونه صاحب الحق في إصدار القرارات التنظيمية الداخلية والتي تتعلق بالسير الحسن لأعمال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة.<sup>3</sup>

أما الحقوق والقيم المنقولة فهي تخضع لقوانين خاصة من حيث القواعد المطبقة عليها وعرفت هذه الأخيرة مرحلة من الاستقرار الهيكلي، بسبب التذبذب الملاحظ على السلطات العمومية في وضع هيكل إداري يتمتع باختصاصات واضحة وفعالة في مجال إدارة الحقوق والقيم المنقولة التابعة لأملاك الدولة الخاصة إلى درجة وضع هياكل بطرق عشوائية من حيث توزيع الاختصاصات بين أعمال الإدارة والتسيير وتلك المتعلقة بالخصوصية حتى صدر الأمر 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية، وتسييرها وخصصتها الذي أحال للتنظيم بموجب الفقرة الثالثة من المادة 05 منه<sup>4</sup>، إمكانية النص على أجهزة خاصة تعنى بإدارة مساهمات الدولة، ، عن طريق لوائح أصدرها مجلس مساهمات الدولة، غير أن الملاحظ على هذا الهيكل الإداري الذي عوض المجلس الوطني

<sup>1</sup> عمار عوابدي، المرجع السابق، ص474

<sup>2</sup> أحمد محيو، المرجع السابق، ص 149 .

<sup>3</sup> شرفي حسان، المرجع السابق، ص60

<sup>4</sup> أنظر المادة 05 من الأمر 04-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، (ج.ر عدد 47 سنة 2001).

لمساهمات الدولة المحدث بمقتضى الأمر 95-25 المؤرخ في 25 من سبتمبر 1995 والمتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، أنه يذوب عضويا في الحكومة بفعل تركيبته البشرية التي يهيمن عليها رئيس الحكومة ووزير المساهمة، إلى جانب ذكر تدخل بعض الوزراء بفعل اهتماماتهم القطاعية خاصة في مجال المنازعات بناء على نص المادة 09 من قانون الأملاك الوطنية، ونذكر منهم بوجه خاص وزراء الفلاحة، التهيئة والتعمير، الأشغال العمومية، السياحة والصناعة.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 55/95 المؤرخ في 15 فيفري 1995 المتعمق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، من بينها المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تلعب دور أساسي في مجال الرقابة على الأملاك العمومية، وعليه سيتم دراسة هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين.

الفرع الأول: المديرية العامة للأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: مهام إدارة أملاك الدولة ودورها الرقابي أملاك الدولة الخاصة.

#### الفرع الأول: المديرية العامة للأملاك الوطنية

تعمل هذه المديرية تحت السلطة السلمية لوزير المالية، وهي الهيئة التي تشرف على كل العمليات التي تخص للأملاك الوطنية ويوجد مقرها في الجزائر العاصمة.<sup>2</sup>

حسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي 55/95 تتكون المديرية العامة للأملاك الوطنية من

(أ) مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية وتضم:

1-المديرية الفرعية لعمليات الأملاك الوطنية والنازعات.

2-المديرية الفرعية لمحفظ العقاري وسجل مسح الأراضي.

3-المديرية الفرعية لإجراء الخبرات والعمليات العقارية.

(ب) مديرية إدارة الوسائل وتضم:

<sup>1</sup> أنظر المادة 09 من القانون 90-30 المرجع السابق.

<sup>2</sup> سلطان عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق تبسة، السنة الجامعية 2008/ 2009 ص 27.

1-المديرية الفرعية لتنظيم المصالح والمناهج والمحفوظات.

2-المديرية الفرعية للموظفين والتكوين.

3-المديرية الفرعية لعمليات الميزانيات والوسائل.

4-المديرية الفرعية لتفتيش المصالح.

كما تضم مديرا واحدا للدارسات يساعد المدير العام للأملاك الوطنية في ممارسة مهامه<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: مهام إدارة أملاك الدولة ودورها الرقابي أملاك الدولة الخاصة**

من خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي 07-364 قام المشرع وعلى سبيل

الحصر بذكر المهام المنوطة بالمديرية العامة للأملاك الوطنية، حيث تقوم هذه الأخيرة بـ:

-اجراء واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالقطاع، ومسح الاراضي والإشهار العقاري والسهر على تطبيقها.

-اتخاذ أي اجراء يهدف الى تثمين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها

-القيام بأعمال اعدا مسح الاراضي العام وإنشاء السجل العقاري وحفظه.

-توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها<sup>2</sup>.

ولقد جاء في طيات المرسوم التنفيذي 91/454 المتعمق بإدارة الأملاك العامة والخاصة

التابعة للدولة ومن خلال المادة 181 منح المشرع لأعوان إدارة الأملاك الوطنية أن يراقبو

في عين المكان بالأدلة وثائق تسيير الأملاك المنقولة والعقارية العمومية أو الخاصة

التابعة لأملاك الدولة والمخصصة لمختلف المؤسسات والمصالح العمومية ، كما خول لهم

فيما يخص حيازة واستعمال هذه الأملاك حيازة هذه الأملاك سلطة رقابة وجمع

المعلومات.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 55/95 المؤرخ في 15 فيفري 1995 المتضمن صلاحيات وزير المالية،(ج.ر.ع15).

<sup>2</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي 07-364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 ، يتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية (ج.ر. العدد 75 لسنة 2007 ).

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 91-454 المتعمق بإدارة وتسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة.

## المبحث الثاني: الهيئات اللامركزية المكلفة بالرقابة على الأملاك الوطنية

من هذه الأنظمة الإدارية، نظام اللامركزية الإدارية، الذي يقصد به توزيع الوظائف الإدارية بين الحكومة المركزية في العاصمة، وبين هيئات محلية أو مصلحة مستقلة هذا وقد نصت عليه المادة 16 من دستور 2016 "الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية و الولاية، البلدية هي الجماعة القاعدية<sup>1</sup> " ، يعتبر مبدأ اللامركزية الإدارية مبدءا مكرسا دستوريا في النظام القانوني الجزائري ، و أهم ما جاء فيه الاعتراف للجماعات المحلية بذمة مالية و استقلالية في تسيير أملاكها الوطنية.

إن الرقابة وظيفة إدارية مطلوبة في كل المستويات الإدارية وليست مقصورة على الإدارة المركزية فقط وان كانت تختلف من موقع لآخر حسب إختلاف السلطات المخولة قانونا

**المطلب الأول: الدور الرقابي للهيئات المحلية على أملاك الدولة الخاصة**

**المطلب الثاني : الأجهزة الإدارية المساهمة في الرقابة على أملاك الدولة الخاصة**

### المطلب الأول: الدور الرقابي للهيئات المحلية على أملاك الدولة الخاصة

أقر قانون الأملاك الوطنية صراحة بحق الجماعات المحلية بامتلاك أملاك وطنية هذا ما نصت عليه المادة 6 من قانون الأملاك الوطنية ، واعترف المشرع للجماعات المحلية من ولاية و بلدية بأحقية إمتلاك الأملاك العمومية و الأملاك الاقتصادية و الأملاك المستخصة وكذلك الأملاك العسكرية والأملاك الخارجية، مما يقع على عاتقها رقابة الأملاك الوطنية بصفة عامة ورقابة أملاكها بصفة خاصة، ويمارس هذه الرقابة كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، مما دفعنا إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين .

#### الفرع الأول : الدور الرقابي للوالي على أملاك الدولة الخاصة

#### الفرع الثاني : الدور الرقابي لرئيس البلدية في حماية أملاك الدولة الخاصة

<sup>1</sup> قانون 16-01 المتضمن التعديل الدستوري



### الفرع الأول : الدور الرقابي للوالي على أملاك الدولة الخاصة

هو جهاز التنفيذ وما يوضع تحت سلطته من هياكل وأجهزة مثل مجلس الولاية الذي يضم مجموعة مسؤولي ومديري المصالحة المحلية للوزارات الموجودة بالولاية، إضافة إلى الأجهزة الداخلية للولاية،<sup>1</sup> ويتمتع بالزدواجية في الإختصاص، حيث يحوز على سلطات بصفته هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي كما يمارس سلطات أخرى بإعتباره ممثلاً للدولة،<sup>2</sup> كما أن الوالي يتسلم سلطات هامة في مجال أملاك الدولة أو ما يسمى سابقاً بالأملاك الشاغرة التي يعلن شغورها ويتولى تسييرها.<sup>3</sup>

بمقتضى القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية يوجد على مستوى كل ولاية مديرية للأملاك الدولة ومديرية للحفظ العقاري، حيث أن للوالي سلطة رئاسية يمارسها على مديريتي أملاك الدولة والحفظ العقاري معا بصفته ممثلاً للدولة، والمؤتمن على سلطتها، ومندوب على الحكومة على مستوى الولاية وبصفته رئيس مجلس الولاية ، الذي يضم في تعدادها تعمل تحت السلطة السلمية للمفتش الجهوي، تجدر الإشارة في هذا المطاف، بناء على المديرين<sup>4</sup> الولائيين للأملاك الدولة وللحفظ العقاري، هذا بالإضافة للأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها، لا سيما المواد 21 و 24، 25 منه.<sup>5</sup>

يملك المجلس الشعبي الولائي حق الرقابة على الوالي في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية ، وذلك إعتقاداً على اليتين قانونيتين هما إنشاء لجنة تحقيق مهمتها متابعة تسيير إدارة أملاك الوطنية الخاصة بالولاية، وبعد التحقيقات تقوم بتقديم

<sup>1</sup> بعلي محمد الصغير، المنازعات الإدارية، دط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 ص 234.

<sup>2</sup> بعلي محمد الصغير، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 126.

<sup>3</sup> أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2001 ص 77

<sup>4</sup> القانون رقم 07-12 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 يتعلق بالولاية .

<sup>5</sup> أنظر المواد 21 و 24 ، 25 من المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها.

نتائج عملها إلى رئيس المجلس الشعبي الولائي، حيث يقوم بدوره بإبلاغ الوالي و وزير الداخلية بنتائج التحقيقات لإتخاذ الإجراءات اللازمة.<sup>1</sup>

### اللجنة الولائية

تسند مهمة الرقابة الإدارية للجنة الولائية أثناء مرحلة دراسة الملف الذي يودعه المترشح أو طالب الحصول على الإمتياز لدى الديوان الأراضي الفلاحية.

#### 1- حالة تدخل اللجنة الولائية:

تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، على أنه: "في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات الى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة<sup>2</sup>".  
تتدخل هذه اللجنة في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف الى معلومات تكميلية أو للتأكد من الوثائق المصرح بها، يكون ذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يرسل الملف إلى هذه اللجنة والتي يرأسها الوالي.

#### 2- تشكيلة اللجنة الولائية:

يترأس اللجنة الولائية الوالي وتتشكل من:

- مدير املاك الدولة

- مدير المحافظة العقارية

- مدير المصالح الفلاحية

- مدير مسح الاراضي

- مدير التعمير والبناء

- مدير التنظيم والشؤون العامة

ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص اقليميا .

كما يمكن للجنة الولائية أن تستعين بكل شخص من اجل مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

<sup>1</sup> سلطاني عبد العظيم، نفس المرجع، ص111-112

<sup>2</sup> المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المرجع السابق.

### 3- إنعقاد اللجنة الولائية:

تمارس اللجنة الولائية رقابتها على الملف المودع لتحويل حق الإنتقاع الدائم الى إمتياز في حالة قبول الملف أو في حالة عدم القبول وفقا لما تمّ دراسته في إجراءات تحويل حق الانتقاع الدائم في الفصل الأول.

على هذا الأساس تتولّى اللجنة عملها الرقابي ضمنا للشفافية والصرامة في دراسة ملفات التحويل، فضلا عن أنّ هذه الرقابة تمارس بمعية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : الدور الرقابي لرئيس البلدية في حماية أملاك الدولة الخاصة

تشكل البلدية الجماعات الإقليمية القاعدية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية ولها إسم وإقليم ومقر رئيسي وسكان.<sup>2</sup>

حيث منح قانون البلدية 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات كممثّل للبلدية وكممثّل للدولة ، كما نص على الأملاك البلدية في المادة 157" للبلدية أملاك عمومية وأملاك خاصة "ويكتسي مسك سجل الأملاك العقارية وسجل الجرد المنصوص عليها في المادة 160 من قانون البلدية طابعا إلزاميا اتجاه المصالح المشرفة على تخصيصات الأملاك البلدية، كما يضطلع المجلس الشعبي البلدي بتسيير ومراقبة أسواق البلدية والمتنقلة والمعارض والعروض التي تنظم على إقليم البلدية.<sup>3</sup> أما صلاحياته في مجال إدارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة فهي إدارة هذه الأملاك والمحافظة عليها من خلال إعداد عقود إقتناء وتوسيع ممتلكات البلدية سواء منها العقارية أو المنقولة، وإبرام عقود البيع بالنسبة للأملاك البلدية لصالح أشخاص القانون العام فقط كما يساعد رئيس المجلس الشعبي البلدي في إدارة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية مصلحة المحاسبة .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المرجع السابق.

<sup>2</sup> عبد الوهاب بوضياف، معالم لتسيير شؤون البلدية ، دار الهدى للطبع والنشر، عين مليلة، الجزائر 2014 ، ص 10

<sup>3</sup> قانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية عدد 37 ، بتاريخ 2011 .

<sup>4</sup> سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 102.

## 1- في مجال العقار الفلاحي

جاءت في المادة 109 من قانون البلدية تخضع إقامة أي مشروع إستثمار أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي ولا سيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

## 2- في مجال التعمير

حسب نص المادة 115 من الأمر 10-11 المتعلق بقانون البلدية تقوم البلدية بدور رقابي من خلال تحققها من إحترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها لما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وذلك من خلال رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تختص بمراقبة البناء المرخص بها أثناء وبعد تشييدها.<sup>2</sup>

المادة 5 من المرسوم التنفيذي 03-06 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة، وكذلك كل من شهادة المطابقة ورخصة الهدم، فإن هذه اللجان تنشأ لدى الوزير السكن والعمران ، الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي ، والهدف من إنشائها هو مراقبة عقود التعمير ، كما تكلف هذه الأخيرة بما يأتي:

- التنسيق فيما يخص إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير.
- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة.
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في إصدار رخص التعمير.
- يرأسها حسب الحالة وزير العمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم<sup>3</sup>.

## \*المرحلة الأولى

<sup>1</sup> أنظر المادة 39 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها.

<sup>2</sup> أنظر المادة 115 من الأمر 10-11 المرجع السابق.

<sup>3</sup> عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، ص 587 .

عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة حيث يرسل محضر المخالفة إلى رئيس البلدية خلال 72 ساعة وفي حالة عدم الإمتثال المخالف للآجال يقوم رئيس البلدية تلقائيا بتنفيذ الأشغال .

### \*المرحلة الثانية

وهي تخص إنجاز بناء بدون رخصة حيث سحول خلال 72 ساعة محضر المخالفة إلى رئيس البلدية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : الأجهزة الإدارية المساهمة في الرقابة على أملاك الدولة الخاصة

جاء في نص المادة 24 من القانون 90-30 المعدل والمتمم "تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوطنية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها"<sup>2</sup>.  
تعد وزارة الفلاحة والتنمية الريفية المشرف الأول على الأراضي الفلاحية، وتقوم بتطبيق السياسة الوطنية في المجال الفلاحي، ومن أهم المشاريع التي تشرف عليه المخطط الوطني للتنمية الريفية، وتعد الجهة الوصية على المديرية الفلاحية محليا،<sup>3</sup> حيث تقوم بمهمة الرقابة على العقارات الفلاحية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هذا ما جاءت به المادة 2 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 على أنه " يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، ويكون مقره في مدينة الجزائر".<sup>4</sup> هذا ما سيتم دراسته من خلال الفرع الأول، أما الفرع الثاني فقد خصصناه لدراسة الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة بمخالفات التعمير والدور الذي تلعبه في مجال الرقابة الإدارية على أملاك الدولة الخاصة.

<sup>1</sup> عبد الوهاب بوضياف، نفس المرجع، ص115

<sup>2</sup> المادة 24 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص81

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، (جريدة رسمية عدد 15)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 2009/10/22، (ج.ر عدد 61)

### الفرع الأول : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية تكتسي طابعا صناعيا وتجاريا تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، انشأ هذا الديوان إثر المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المعدل والمتمم، غير أن نشاطه لم يبدأ إلا في سنة 2010 وخلال السنة المالية 2011.<sup>1</sup>

أنشئ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليلعب دورا هاما في تمثيلا للدولة ، وفق المهام المنوطة به كضابط ومنفذ لسياسية، فيما يخص الأملاك الوطنية عن العقار الفلاحي، وذلك لحمايتها والحفاظ عليها والسهر على إستعمالها إستعمالا يخدم طبقتها الفلاحية ، كما أنه يكلك سلطة رقابة موسعة على الأراضي الفلاحية العمومية، معتمدا في ذلك على القوانين والتعليمات الصادرة عن السلطات العليا في البلاد، ذلك ما جاء في المرسوم 96-87 والذي تم بمقتضاه إنشاء الديوان الأراضي الفلاحية ، والرسوم التنفيذي 09-339 قد وسع هذه الصلاحيات خاصة إدراج مهام جديدة تتماشى مع متطلبات عمله ، فقد أعطي مهمة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة ، وبذلك تم تعديل المادة الخامسة من المرسوم 96-87 والتي منح الديوان من خلالها صلاحية دراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة بمعية مصالح أملاك الدولة ، وبذلك يقوم الديوان كخطوة أولى بتحويل نمط الإستغلال الدائم إلى الإمتياز، ثم بعد ذلك يعمل على إحصاء الأراضي وتصنيفها وفهرسة طلبات الإمتياز ودراستها ، كما عليه أن يفصل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة ذات الطابع الفلاحي وتلك الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي ، وهو مخول كذلك حق متابعة الصفقات المتعلقة بالأراضي الفلاحية حتى لاتعدل عن وجهتها المخصصة للفلاحة ، كما أن أي بناء أو تهيئة على الأراضي الفلاحية لا يكون ، إلا بترخيص من الديوان الوكني للأراضي الفلاحية كونه يملك سلطة تقديرية للبت في نجاعة المشاريع الإقتصادية للمستثمرات الفلاحية، وبناءا على القانون 10-03 فإنه

<sup>1</sup> حاشي أمعمر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العلوم الإقتصادية كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2011 ، ص 129 .

لا يمكن التنازل أو نقل حق الإمتياز دون إذن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فهو الوحيد الذي يمكنه ممارسة حقه في التنازل بواسطة البيع بالمزاد أو بالتراضي<sup>1</sup>.

### الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

- دراسة طلبات وملفات الامتياز الفلاحي ومتابعة شروط استغلال الأراضي والمستثمرات موضوع عقد الامتياز الذي تعده إدارة أملاك الدولة طبقا لدفتر الشروط .  
-إعداد بطاقة للمستثمرات الفلاحية ومسكها.

- ديوان إدارة أملاك الدولة هو صاحب الإختصاص بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية وذلك بعد إخطاره من طرف محضر قضائي بمعاينة ميدانية في حالة الإخلال بالعقد من طرف المستفيد من الإمتياز وبعد إستنفاد كامل الإجراءات القانونية .

-ممارسة حق استغلال الأراضي الفلاحية التي لم يتم استغلالها بغية المحافظة على طابعها الفلاحي ويتعلق الأمر خصوصا بالحالات المحددة طبقا للقانون كفسخ عقد الامتياز أو حالة وفاة صاحب حق الامتياز وعدم التزام ورثته أو مطالبتهم بتحويل هذا الحق لفائدتهم ، وفي كل الأحوال يتحتم على الديوان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عندما لا يقوم المستثمرون الفلاحيون بإيداع طلباتهم من أجل تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز خلال الآجال المنصوص عليها قانونا .

- طبقا للشروط و الأشكال القانونية فإن الأراضي الفلاحية التي تم التنازل عليها من طرف المستفيدين من حق الامتياز فله أن يمارس حق الشفعة الإدارية شريطة أن يكون باسم ولحساب الدولة.

-كون أن الديوان هو المكلف بالرقابة على المستثمرة الفلاحية فبإمكانه في أي وقت أن يرى مدى مطابقة النشاطات لأحكام القانون و لبنود دفتر الشروط<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري لسنة 2014/2015،ص72-73

<sup>2</sup> محمد كنازة، المرجع السابق،ص126

## الفرع الثاني: الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة مخالفات التعمير

نظرا لأهمية مجال المراقبة وسع المشرع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يتمكن يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها ومن أجل ذلك عمد المشرع إلى إختيار النخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير ووظبط حركة العمران.<sup>1</sup>

عملا بالقانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة للوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 95-314 المؤرخ في 10/10/1995، فإنه يتم تعيين مفتشو التعمير ، للقيام بمهمة الرقابة على أشغال البناء.<sup>2</sup> وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري حرص على الصرامة في عمل هؤلاء الموظفين المكلفين بمراقبة البناء فقد فرض عليهم أداء اليمين حتى يكونوا محلفين وذلك لتحمل المسؤولية بسبب تقصيرهم أمام الخالق سبحانه وتعالى أولا ثم أمام القانون.<sup>3</sup> فمن أجل ضمان إحترام قانون التهيئة والتعمير فرض المشرع الجزائري على الأعوان المؤهلين القيام بزيارات ميدانية لتفقد أشغال البناء وإجراء معاينة ومراقبة أعمال البناء الواقعة على الحدود الاقليمية للبلدية ، لذا يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وتتم هذه الزيارة عن طريق ضبط كل أنواع البنائات التي يتم زيارتها وكيفية الانتقال إلى ورشات البناء والأوقات المناسبة.<sup>4</sup>

فالرقابة في ميدان التهيئة والتعمير تنصب أساسا على الوثائق القانونية للأشغال وعليه فانه:  
**أولا :** يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيادة ورشات والإنشاءات الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وكذلك الفحص

<sup>1</sup> الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون إداري و إدارة عامة جامعة باتنة دفعة 2011/2012. ص 154.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 91-255 المؤرخ في 14/07/1991 ، المتضمن القانون الاساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الاسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 156.

<sup>4</sup> الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص 163 .



والمراقبة التي يرونها مفيدة بطلب الوثائق التقنية الخاصة بها، وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما وما هو مرخص به في رخصة البناء.

**ثانياً :** إضافة الى ذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثله قانوناً أو صاحب المشروع، الوثائق التي يجب استظهارها للمصالح المختصة وهي:

1- التصريح بفتح الورشة.

2- رخصة البناء.

يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقاً بأعوان مؤهلين أثناء عملية المراقبة غير أن الواقع فان رئيس المجلس الشعبي يمثله النائب الأول المكلف بالتعمير في عملية الرقابة مع الأعوان المؤهلين.

### ثالثاً: إجراءات الرقابة

تتم الرقابة ليلاً ونهاراً أو خلال التحقيق ميدانياً عبر زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات للقيام بالفحص والتحقيق والإطلاع على الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها وبناءاً على ذلك تتم معاينة المخالفات حسب درجة خطورتها والتي في بعض الأحيان تؤدي الى غلق الورشات الغير قانونية وذلك في اطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وهذا وفق رزمة الزيارات التي تعد من طرف:

1- رئيس المجلس الشعب البلدي بالنسبة لأعوان البلدية.

2- مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

3- تمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين اقليمياً.

4- يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانوناً وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها.

5- يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة وفي حالة رفض المخالف التوقيع عن المحضر يبقى هذا الأخير صحيحاً الى أن يثبت العكس.

6- يمكن أن يستعين الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات العمرانية في حالة عرقلة مهامهم بالقوة العمومية.

7- تسخر الدولة والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الأعوان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم في إطار تأدية مهامهم، يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه له حسب حالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليمياً ويلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> أنظر المواد 69 و 70 من القانون 15-08 المرجع السابق

## خلاصة الفصل الثاني

يتضح لنا من خلا دراسة هذا الفصل أن هناك مهام رقابية كبيرة تقع على عاتق أجهزة الرقابة على أملاك الدولة الخاصة بمختلف أشكالها ، ولقد ثمنت الرقابة الإدارية الجهود المبذولة من طرف أجهزة الرقابة الإدارية وكل الجهات المعنية الأخرى التي تحافظ على هيبة الدولة وترسى مبدأ تنفيذ القانون بكل حزم، فهي التي تسمح للأجهزة المركزية بالكشف عن المشاكل والعوائق التي تقف إزاء تنفيذ الخطة وتشعره في الوقت المناسب بضرورة تعديلها أو العدول عنها كلياً أو الأخذ بإحدى الخطط البديلة على نحو ما أشرنا عن التعرض لموضوع التخطيط.

فالرقابة لها صلة بالتنظيم فهي التي تكشف للوزير عن أي خلل يسود بناء الهيكل التنظيمي لوحدته الإدارية ،حيث يمتلك وزير المالية جملة من السلطات يمارسها على موظفي إدارته ومن ضمنهم موظفو إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، التابعين للمديرية العامة للأملاك الوطنية ومصالحها الخارجية ، ويمكننا حصرها في أربع سلطات وهي سلطة التعيين، سلطة الترقية، سلطة التأديب، سلطة الفصل من الوظيفة.

- تعمل المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت السلطة السلمية لوزير المالية، وهي الهيئة التي تشرف على كل العمليات التي تخص الأملاك الوطنية .

- إن للوالي سلطة رئاسية يمارسها على مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري على التوالي بصفته ممثلاً للدولة بناء على أحكام القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية.

- أما صلاحية رئيس المجلس البلدي في مجال إدارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة فهي إدارة هذه الأملاك والمحافظة عليها من خلال إعداد عقود إقتناء وتوسيع ممتلكات البلدية سواء منها العقارية أو المنقولة، وإبرام عقود البيع بالنسبة للأملاك البلدية لصالح أشخاص القانون العام فقط .

- إن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر تمثيلا للدولة على أملاكها الخاصة ويسعي لإتخاذ كل التدابير الملائمة باعتباره ضابطا ومنفذا للسياسة الوطنية العقارية الفلاحية.

- إن نظام الرقابة والردع في مجال التعمير والبناء، يعد من أصعب العمليات بسبب ديناميكية الظاهرة، والإمكانيات الضخمة التي تحتاجها أجهزة الرقابة وهيئاتها المكلفة بذلك بفعل المشاكل المتعددة التي تهدد الطابع العمراني ، مما يتطلب معه وجود أجهزة رقابية قوية واضحة المعالم من حيث الصلاحيات والمهام المكلفة بها على جميع المستويات، كما أن هناك حاجة في نفس الوقت إلى تفعيل المراقبة والردع من خلال المتابعة الصارمة أثناء إنجاز البناءات من طرف مختلف المصالح التقنية المختصة منذ بدايتها حتى إنهاء الأشغال، وتزويد الهيئات المكلفة بالمتابعة والمراقبة بالوسائل المادية والبشرية اللازمة للمتبعة الحسنة للمشاريع واتخاذ الإجراءات الردعية في الوقت المناسب.

### الخاتمة

إننا نستطيع القول من كل ما سبق عرضه و شرحه في هذه الدراسة البسيطة و المتواضعة إلى أن المشرع الجزائري أعد ترسانة قانونية من أجل ضبط وتنظيم أملاك الدولة الخاصة وذلك بتخصيص جملة من الإجراءات الرقابية على حسن إستغلال وتنمية وتطوير أملاك الدولة الخاصة ، خصوصا فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية ، وذلك بما يخدم الإقتصاد الوطني ، الذي يعود بدوره إيجابا على حياة المواطن ورفاهيته ، وعلى مخالفة التتضيمات و القوانين التي تظر بالإقتصاد فيما ينجر عنها من هدر للمقدرات العمومية ، و تأتي هذه القوانين كاستجابة لاهتمام ذو بعدين، يتمثل الأول في مواجهة الخروقات و الاختلالات التي تعرفها أملاك الدولة الخاصة وتبيان تدخل الأجهزة الإدارية لما لها من آليات في فرض احترام القانون وضمان تطبيقه تطبيقا سليما على أرض الواقع، إضافة إلى الدور المتنامي للجهاز الرقابي كسلطة فاعلة وركيزة أساسية. إن التطبيق الأمثل لهذا القانون يهدف أساسا إلى إيجاد وعي مشترك ومتكامل بين كل الأخطاء وتجاوز الأمر إلى إيجاد سياسية متكاملة تستهدف الحفاظ على أملاك الدولة الخاصة.

وعليه فإن الرقابة الإدارية على أملاك الدولة الخاصة وظيفية من أهم الوظائف الإدارية إذ بواسطتها يستطيع التحقق من مدى تنفيذ الأهداف المرسومة ، وكذلك وظيفة تعمل على إظهار نقاط الضعف وكشف الأخطاء الموجودة بالتنظيم حتى يمكن إصلاحها والعمل على منع تكرارها، إذن فالرقابة لها صلة وثيقة بالتخطيط حيث تحتل موقعا إستراتيجيا بالغ الأهمية، كما أن العملية الرقابية لا تولي اهتمام للكشف عن الأخطاء و الانحرافات فقط ، بل إنها عملية مستمرة منذ بدء التخطيط و حتى المرحلة الأخيرة من التنفيذ أي ملازمة لهذا التنفيذ أولا بأول مهمتها في هذه المرحلة الطويلة ليس النظر إلى ما نفذ فقط بل إلى المستقبل و التنبؤ بما سيحدث و محاولة إجتابه إنها مقرونة بعملية التخطيط.

لهذا فإن العملية الرقابية لا يمكن لها أن تحقق نتائج حسنة في تقييم الأداء على مستوى أملاك الدولة الخاصة إلا إذا اعتمدت على نظام رقابي يعتمد على إطار قانوني من واضح و دقيق يتكيف و يتماشى مع كل المهن و الوظائف الموجودة في أملاك الدولة وفق أساليب ووسائل متطورة تعتمد على الحداثة ومتطلبات العصر خصوصا مع التطور

السريع لوتيرة الحياة التي تفرضها الثورة التكنولوجية ، وما يترتب عن ذلك من حوكمة تعتمد في الأساس على أنظمة مفتوحة على العالم.

إذن من الواضح أن هناك ضرورة ماسة وملحة لممارسة أنشطة الرقابة الإدارية لأنها تحرص وتسهر على سلامة كل خلية من خلايا أملاك الدولة الخاصة ، وأن الأجهزة الرقابية هي التي تساهم في ربط أجزاء العمليات الإدارية مع بعضها البعض، وأن غياب العملية الرقابية يؤدي إلى تفكيك عناصرها، فهي تطور التنظيم وتنشط الأداء، لذا فإنها تحتاج إلى مهارات عالية، وخبرة كافية وأساليب متطورة .

في الأخير نأمل أننا قد وفقنا في إبراز أهمية دراستنا للبحث وهذا رغم المشاكل التي واجهتنا كضيق الوقت ونقص المراجع الخاصة بهذا الموضوع، وصعوبة الموضوع من حيث التطبيق الميداني الذي يحتاج إلى خبرة مهنية عالية

### \*الإستنتاجات

- ضعف الجهاز الرقابي .
- ضعف الإطار القانوني للنظام الرقابي فهو قديم لا يتماشى مع طبيعة المهن والوظائف مما اثر على العملية الرقابية.
- نقص المؤهلين بعملية الرقابة.
- تأخر في مسايرة وظيفية الرقابة التي تعرفها أملاك الدولة الخاصة و انقطاع المتابعة المستمرة.
- المراقبين والمفتشين عددهم ضئيل جدا
- تكوين نظري غير كافي و غير مركز على ميادين الرقابة.

### \*التوصيات:

- ضرورة وضع إطار قانوني واضح و مرن ينظم عملية الرقابة على أملاك الدولة الخاصة.
- ضرورة أن تتسم عملية الرقابة بطابع الحيادية و المرونة و الاستقلالية في اتخاذ الحلول المناسبة التي تساهم في وضع حد لكل الانحرافات و الأخطاء.
- ضرورة تدعيم و تقوية الرقابة الاحترافية بالرقابة الداخلية.

## الخاتمة

---

- مواكبة التطورات والوسائل التكنولوجية المتطورة في ميدان الرقابة من أجل المساهمة الفعالة في التقييم الجيد.
- تدعيم التعاون بين مختلف مستويات الرقابة .
- التكوين المستمر للمراقبين .
- العمل على تكوين و تأطير السلطات من خلال التركيز الميداني في التكوين.

## قائمة المصادر و المراجع

### قائمة المصادر والمراجع

القران الكريم ، برواية ورش عن نافع

### الداستائر

1- المرسوم الرئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق 28 فبراير سنة 1989 ، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في إستفتاء 23 فبراير سنة 1989، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .

2-دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996 المعدل ب:

-القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 إبريل 2002-الجريدة الرسمية رقم 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002

-القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008- الجريدة الرسمية رقم 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

-بالقانون رقم 16-01 مؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 6 مارس سنة 2016 يتضمن التعديل الدستوري،( ج. ر عدد 14 لسنة 2016 ).  
النصوص التشريعية ( قوانين عضوية، قوانين ، أوامر، مراسيم تشريعية )

1- القانون العضوي رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ( ج. ر عدد 21 لسنة 2008 )

2-الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري،(ج.ر عدد 78 المؤرخة 1975/11/30)، المعدل والمتمم

3-القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، (ج. ر عدد 06 لسنة 1990 ).

4- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ،المتضمن التوجيه العقاري،(ج. ر عدد 49 لسنة 1990

5- القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ،المتعلق بالأملاك الوطنية، ج. ر عدد 52 المؤرخة في 1990/12/2، والمعدل بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو

2008(ج. ر عدد 44)



## قائمة المصادر و المراجع

- 6- القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق 2010/08/15 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة (ج.ر عدد 46 لسنة 2010).
- 7- قانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتضمن قانون البلدية، (ج.ر عدد 37 لسنة 2011)
- 8- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 المتعلق بالولاية.
- 9- الأمر 06-11 مؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، (ج.ر عدد 53 لسنة 2006).
- 10- الأمر 08-04 مؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق لأول سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج.ر عدد 49 لسنة 2008)
- 11- القانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج.ر عدد 44 لسنة 2008)
- 12- قانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البناءات و/أو إتمام (ج.ر عدد 44 لسنة 2008)

### النصوص التنظيمية ( المراسيم التنفيذية، المراسيم)

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 90-188، بتاريخ 27 جوان 1990 ، المحدد لهياكل الادارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، (ج.ر. العدد 26 لسنة 1990 )
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فبراير 1990 الذي يحدد كيفيا تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية

## قائمة المصادر و المراجع

- استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (ج.ر عدد 06 سنة 1990 )
- 3- المرسوم التنفيذي 454/91 المتعمق بإدارة وتسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة.
4. المرسوم التنفيذي 91-255 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة للوزارة التجهيز والسكن، (ج.ر 34 ) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 95-314 المؤرخ في 10/10/1995
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15 فبراير 1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية ( ج.ر عدد 09 سنة 1995 )
- 7- المرسوم التنفيذي 55/95 المؤرخ في 15 فيفري 1995 المتضمن صلاحيات وزير المالية (ج.ر. عدد 1995 ).
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 (ج.ر عدد 61 سنة 2009)
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 07-346 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 ، يتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية ( ج.ر العدد 75 لسنة 2007 )
- 10- المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة، (ج.ر عدد 27 ، المؤرخ في 06 ماي 2009 ).
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، 2010، (ج.ر عدد 79 لسنة 2010 )

12- المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1431 الموافق 10 مارس 2010 يحدد كيفيات متابعة الواردات المعفات من الحقوق الجمركية في إطار إتفاقيات التبادل الحر (ج.ر عدد 17).

### المؤلفات

1- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2001.

2- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، بدون طبعة، دار هومة للنشر والطباعة الجزائر 2006

3- بعلي محمد الصغير، المالية العامة، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة 2003 ص 57

4- بعلي محمد الصغير، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دط، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر.

5- بعلي محمد الصغير، المنازعات الإدارية، دط دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر 2005.

6- حاجي نعيمة، أراضى العرش في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الهدى الجزائر، 2010.

7- ليلي زروقي، عمرحمدي باشا، المنازعات العقارية، ط ج، الجزائر دار هومة للطباعة والنشر، 2014

8- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، دط، الجزائر، دار هومة، 2012

9- محمد فريد الصحف و آخرون :مبادئ الإدارة -الدار الجامعية الإسكندرية مصر سنة 2001/2003

10- محمد علي أحمد قطب، حماية المال العام، ايتراك للطباعة والنشر، القاهرة، الطبعة الأولى، 2006 .

11- علي خاطر الشنطاوي، الوجيز في القانون الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان الأردن 2003.

12- عمار عوابدي، . مبدأ تدرج فكرة السلطة الرئاسية"، المؤسسة الوطنية للكتاب 1984

## قائمة المصادر و المراجع

- 13- عمار بوضياف الوجيز في القانون الإداري، مطبعة جسور للنشر والتوزي  
الجزائر، الطبعة الثانية 2007
- 14- عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر
- 15- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص  
إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005
- 16- عبد الوهاب بوضياف، معالم لتسيير شؤون البلدية ، دار الهدى للطبع والنشر، عين  
مليلة الجزائر 2014 .
17. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع  
القاهرة، 2005.
18. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء إحداث القرارات الصادرة عن مجلس  
الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،
- 19- يحيوي أعر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية  
دارهومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2006
- الأطروحات و المذكرات الجامعية**
- 1-حنان ميساوي رسالة دكتوراه،اليات حماية الاملاك الوطنية، جامعة ابي بكر بلقايد  
تلمسان ،الجزائر 2014-2015 .
- 2- صنوبر أحمد رضا،الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع  
الجزائري رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص،جامعة أبي بكر  
بلقايد،تلمسان،الجزائر
- 3-محمد كنازه ، الحماية الإدارية لأملاك الدولة الخاصة ، رسالة دكتوراه ، جامعة  
عنابة،الجزائر، سنة 2016/2017.
- 4- سورية ديش، الجزاءات في قانون العقوبات الإداري ،أطروحة مقدمة لنيل شهادة  
الدكتوراه في العلوم تخصص : التجريم في الصفقات العمومية فرع : القانون العام السنة  
الجامعية 2018/2019
- 5-الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري  
مذكرة ماجستير تخصص قانون إداري و إدارة عامة جامعة باتنة دفعة 2011-2012.

## قائمة المصادر و المراجع

- 6-بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري السنة الجامعية 2015/2014 .
- 7-بوضرة باديس ،النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزئي،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع إدارة عامة وإقليم القانون،جامعة منتوري، قسنطينة.
- 8-حنان خوادجية ،قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون خاص جامعة منتوري، قسنطينة،الجزائر
- 9-حاشي أمعر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر،2011
- 10-خالد أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، قانون عقاري،جامعة الجزائر
- 11-طارق مخلوف ، الحماية القانونية للأموال الوطنية العامة في التشريع،الجزائري مذكرة ماجستير
- المركز الجامعي سوق أهراس، الجزائر2007/2008 .
- 12-كيحل سلسيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري،مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام ،فرع :الإدارة العامة وتسيير الأقاليم،جامعة بسكرة الجزائر السنة الجامعية2015/ 2016
- 13-عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة،الجزائر2012 .
- 14-قارة عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية،مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة،جامعة منتوري، قسنطنة، الجزائر،2008.
- 15-شرفي حسان ،الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، 2006 .

### مقالات

- 1- الدكتور عبد الكريم موكه، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي نموذجا- قسم الحقوق مجلة أبحاث قانونة وسياسية العدد الثالث ، جامعة جيجل، الجزائر، ص128
- 2- قبايلي الطيب، " تحويل حق الانتفاع الدائم امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي " مقال منشور بالمجلة الكاديمية للبحث القانوني -عدد2013، 02، ص48

### المحاضرات

- 1- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية طبقا للقانون 03-10 محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون الجزائر، 2011 .

01.....	مقدمة
10.....	الفصل الأول : مظاهر الرقابة على أملاك الدولة الخاصة
11.....	المبحث الأول: الرقابة القبلية على املاك الدولة الخاصة
11.....	المطلب الأول : الرقابة على إستعمال و إستغلال أملاك الدولة الخاصة
12.....	الفرع الاول : الرقابة على إستغلال العقارات موضوع عقود الإمتياز
17.....	الفرع الثاني : الرقابة على إستعمال الأملاك المؤجرة
18.....	الفرع الثالث : الرقابة على تخصيص أملاك الدولة الخاصة
21.....	المطلب الثاني : الرقابة على عائدات املاك الدولة الخاصة
21.....	الفرع الاول : مفهوم عائدات أملاك الدولة الخاصة
23.....	الفرع الثاني : الرقابة على تحصيل عائدات أملاك الدولة الخاصة
25.....	المبحث الثاني: الرقابة البعدية على املاك الدولة الخاصة
25.....	المطلب الأول :الرقابة على التعدي الواقع على املاك الدولة الخاصة
26.....	الفرع الاول : أوجه التعدي على املاك الدولة الخاصة
27.....	الفرع الثاني : الإجراءات الإدارية المتبعة ضد التعدي
30.....	المطلب الثاني : إزالة التعدي الواقع على املاك الدولة الخاصة
30.....	الفرع الاول : قرار الإزالة
32.....	الفرع الثاني : قرارات التنازل
42.....	خلاصة الفصل الاول
45.....	الفصل الثاني: آليات الرقابة الإدارية على أملاك الدولة الخاصة
46.....	المبحث الأول: الهيئات المركزية المكلفة بالرقابة على املاك الدولة الخاصة
46.....	المطلب الأول : وزارة المالية
47.....	الفرع الاول : وزير المالية
48.....	الفرع الثاني : الدور الرقابي لوزير المالية على أشخاص موظفين

- 52.....المطلب الثاني : الإدارة المكلفة بالأموال الوطنية
- 53.....الفرع الاول : المديرية العامة للأموال الوطنية
- 53.....الفرع الثاني : مهام إدارة أموال الدولة و دورها الرقابي على أموال الدولة الخاصة
- 55.....المبحث الثاني: الهيئات اللامركزية المكلفة بالرقابة على أموال الدولة الخاصة
- 55.....المطلب الأول : الدور الرقابي للهيئات المحلية على أموال الدولة الخاصة
- 56.....الفرع الاول : الدور الرقابي للوالي على أموال الدولة الخاصة
- 58.....الفرع الثاني : الدور الرقابي لرئيس البلدية في حماية أموال الدولة الخاصة
- 60.....المطلب الثاني : الأجهزة الإدارية المساهمة في الرقابة على أموال الدولة الخاصة
- 60.....الفرع الاول : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- 63.....الفرع الثاني : الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة مخالفات التعمير
- 66.....خلاصة الفصل الثاني
- 69.....الخاتمة
- 72.....قائمة المصادر و المراجع
- 80.....الفهرس



## ملخص

من خلال هذه الدراسة يمكننا التوصل إلى نتيجة مفادها إذا كان المشرع الجزائري قد أقر حتمية الرقابة الإدارية على أملاك الدولة الخاصة وكذلك معرفة مدى تطبيق أحكام الملكية الخاصة، كما أن الرقابة الإدارية التي منحها المشرع على أملاك الدولة الخاصة أقرها بمجموعة من الإجراءات الإدارية بما يتماشى والغرض الذي أنشأت من أجله. ومنح للإدارة المختصة بالأملاك الدولة الخاصة جملة من السلطات لتمكينها من عملية الرقابة وذلك على جميع الأصعدة، كما تعنى هذه الإدارة بوضع استراتيجيات واضحة وخطط تنفيذية لها تضع بالحسبان متطلبات مختلف القطاعات المتصلة بها، من خلال تثمين الأملاك الوطنية الخاصة التي تتوفر عليها وبالخصوص العقارية منها. كما ينبغي استحداث نظم جديدة فيما يخص عملية الرقابة الإدارية على أملاك الدولة الخاصة تتماشى والتطورات الحاصلة.

## Résumé

A travers cette étude, nous pouvons conclure que le législateur algérien a reconnu l'impératif de contrôle administratif sur la propriété privée de l'état ainsi que l'étendue de l'application des dispositions relatives à la propriété privée.

Aussi, le contrôle de l'administration accordée par le législateur à la propriété de l'état a été approuvé par un ensemble de procédures administratives conformément aux objectifs et finalités pour lesquelles il a été conçu et décerne à l'administration compétente des biens privés de l'état un certain nombre de pouvoirs à même d'exercer son contrôle à tous les niveaux.

Il est également soucieux de développer des stratégies et des plans de mise en œuvre claire que possèdent les différents secteurs qui lui sont liés en valorisant la propriété nationale privée.

De nouveaux systèmes devraient être développés concernant l'opération de contrôle de l'administration sur les biens privés de l'état en phase avec les évolutions. .