



جامعة العربي التبسي - تبسة- الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

# قرار التخصيص في الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية

إشراف الأستاذة:

بخوش إلهام

إعداد الطالبة:

شنيخر فاطمة الزهراء

### لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
الوافي فيصل	أستاذ محاضر - أ-	جامعة تبسة	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذ محاضر - ب-	جامعة تبسة	مشرفا ومقررا
عزاز مراد	أستاذ محاضر - ب-	جامعة تبسة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

الكلية لا تتحمل

أي مسؤولية

على ما يرد في

هذه المذكرة

# شكر وعرّفان

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات، حمدا تدوم به النعمة وتزول به النقمة ويستجاب به الدعاء، ويزيد الله من فضله ما يشاء أن أعاننا على إتمام هذا العمل.

أتقدم بجزيل الشكر وأسمى العبارات والعرّفان والإمتنان والتقدير

إلى الأستاذة المشرفة الدكتورة "د. بخوش إلهام"

لإشرافها على المذكرة.

كما أتقدم بالشكر الكبير إلى اللجنة الموقرة المكونة من د. عزاز مراد ، د. الوافي فيصل على قبولهم مناقشة هذه المذكرة فجزيل الشكر لهم جميعا.

وأشكر أيضا في السياق كل عمال وأساتذة

كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة العربي التبسي تبسة

وكذلك إلى كل زملائي تخصص قانون عقاري

والحمد لله الذي

تمت بنعمته الصالحات.

# الإهداء

شكرا لكل من كان سنداً لي في إتمام ووضع لمسة على هذه المذكرة.  
شكراً لأمي وأبي وإخوتي الأعزاء .  
وجزيل الشكر لزوجي العزيز وأبنائي.  
خاصة عزيزي وفقيدي يوسف الذي أوجعني فراقه ، فرغم محاولتي لإخفاء ألمي  
عن الجميع لكن في الليل أفكر في وجهك الجميل وأسأل الله أن يجمعني معك في  
جنات الخلود، إشتقت لك يا ولدي.  
رحم الله روحك الطاهرة البريئة، وأسكنك فسيح جنانه.

\*\*فاطمة الزهراء شنيخر\*\*

قائمة

المختصرات

الإختصار	التسمية
ج.ر.ج.ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
تر:	ترجمة
ط:	الطبعة
ع:	العدد
ج:	الجزء
ص:	الصفحة
مج:	مجلد
(د.ط)	دون طبعة
(د.د.ن)	دون دار نشر
(د.ب.ن)	دون بلد نشر
(د.س.ن)	دون سنة نشر



# مقدمة

عرفت الجزائر منذ الإستقلال إلى غاية يومنا هذا عدة محاولات بهدف إرساء سياسة عقارية غير التي كانت موروثه على الإستعمار، ونتيجة لما تحمله الأملاك العقارية من أهمية وكذا صعوبات في إجراءات التعامل فيها فقد أولى لها المشرع عناية ومكانة كبيرتين عن طريق ترسانة قانونية بحة تحدد مفهومها وطرق تسييرها وآلياتها وكيفية التصرف فيها وإجراءات حمايتها من التعدي...

إذ تحدد طبيعة هذه الأخير -الأملاك الوطنية العقارية- بالإعتماد على عدة معايير منها معيار الغرض من إستغلال الأملاك الوطنية، أو الغرض المخصص له المال، حيث جاء في نص المادة 3 من القانون رقم: 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أن هذه الأملاك لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي إلى وظيفة إمتلاكية ومالية.

وبالرجوع إلى فحوى المادة 22 من الدستور الجزائري فإن الأملاك الوطنية تتكون من أملاك عمومية وخاصة والتي تمتلكها كل من الدولة والولاية والبلدية. إستنادا لما سبق فإن الأملاك العقارية الوطنية تنقسم إلى قسمين أملاك وطنية عمومية تتكون من الخصوص والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها مباشرة أو عن طريق مرفق عام، إذ تنقسم هذه الأخيرة بدورها إلى أملاك وطنية عمومية بالطبيعة، وأملاك وطنية عمومية إصطناعية، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى أملاك وطنية خاصة، تشمل على كل الأملاك الوطنية الأخرى والغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، إذ تؤدي هذه الأخيرة وظيفة إمتلاكية ومالية فهي لا تخضع كليا للأملاك القانون الخاص كونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية.

كما حدد المشرع الجزائري تسيير هذه الأملاك وفق آليات وإجراءات قانونية نصت عليها كل من المواد من 59 إلى 79 بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية، والمواد من 80 إلى 108 بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

إذ يتم تسيير هذه الأخيرة -الأمالك الوطنية الخاصة- من طرف إدارة أملاك الدولة المكلفة، وذلك على إعتبار أنها الأداة المميزة للدولة من أجل ضمان السير الحسن للذمة المالية للجماعة الوطنية وحمايتها والمحافظة عليها، حيث تسيير من طرف المصالح المستفيدة عن طريق كل من عملية التخصيص أو عقود الإمتياز أو عن طريق أسلوب التسيير الحر.

وما يهمننا في هذا الموضوع هو دراسة قرار التخصيص في الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية، والذي حدد المشرع الجزائري المصالح المستفيدة من عملية التخصيص، وأنواعه، وبالإضافة إلى إجراءات إصداره، والسلطة المختصة بإصداره، فضلا على عمليات إلغاءه وكيفية تسليم العقار الملغى تخصيصه، ضمن فحوى كل من القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

تكمن أهمية معالجة موضوع قرار التخصيص في الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية فيما يمكن أن تسفر عنه من نتائج إيجابية تفيد في تسليط الضوء على المفهوم الشامل من تعريف وخصائص وأنواع ونطاق الملكية وتصنيف الأملاك الوطنية العقارية سواء العامة منها أو الخاصة من منظور القانون المتعلق بالأملاك الوطنية رقم: 90-30 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 08-14 بصفة عامة، والتعرف بصفة خاصة على كيفية تكوين الأملاك العقارية الخاصة وطرق تسييرها وأهم وأبرز قوائمها وإجراءات وآليات تكوينها.

كما تعود أهمية هذا الموضوع على المستوى العملي والموضوعي من خلال الأحكام القانونية والتنظيمية التي خص بها المشرع الجزائري قاعدة من أهم قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ألا وهي التخصيص من ناحية تعريفه وإبراز أهم أنواعه والمصالح المستفيدة منه وإجراءات إصداره وإلغائه وتسليمه وآثاره، وكيفية تسييره لهذه الأملاك.

ولم يكن إختياري للموضوع ولید الصدفة بل كان مبنيًا على دوافع ذاتية وأخرى موضوعية جعلتني أفكر بمضمونه بجدية فمن الدوافع الذاتية نجد:

- الرغبة في الإستطلاع والتعرف على الجديد حول موضوع قرار التخصيص في الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية، وذلك كوني طالبة في ذات التخصص عقاري.
  - محاولة جمع شتات الموضوع حتى يسهل للقارئ الرجوع إليه ومساهمة مني في إثراء البحث العلمي ولو بإضافة لبنة بسيطة لطرح قانون الأملاك العمومية بصفة عامة والقانون المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة بصفة خاصة.
  - كون الموضوع سيصبح إضافة جديدة ومساهمة بناءة في إثراء المكتبة، خاصة مع النقص الملاحظ في معالجة هذا الموضوع بصفة حديثة النشأة وأنه يعد من أبرز المواضيع وأهمها في الجانب والتسيير العقار.  
أما الدوافع الموضوعية فنجد:
  - تسليط الضوء على مفهوم كل من الأملاك العقارية العامة والخاصة من جهة، والتمييز بينهما من جهة أخرى، وصولاً إلى كيفية تكوين الأملاك العقارية الخاصة وقوائمها في التشريع الجزائري.
  - كون الموضوع يناقش قاعدة من قواعد تسيير الأملاك الوطنية التابعة للدولة والجماعات المحلية ألا وهي التخصيص من ناحية تعريفه وأنواعه والمصالح المستفيدة من عملية التخصيص وإجراءات إصداره والسلطة المختصة في إصداره.
  - التعرف على قرار إلغاء التخصيص عملياته من جهة، أو إجراءات تسليمه العقار الملغى تخصيصه وأثاره من جهة أخرى.
- إن لكل بحث علمي أهداف علمية وعملية مسطرة يسعى الباحث إلى تحقيقها من خلال النتائج المتوصل إليها في نهاية الدراسة، ولهذا الموضوع عدة أهداف نذكر منها:
- الوقوف على مدى مساهمة المشرع الجزائري في تطوير ومتابعة النظام القانوني لقرار التخصيص في الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية.
  - الإحاطة بالماهية الشاملة للأملاك الوطنية وتقسيماتها في ظل أحكام قانون الأملاك الوطنية رقم: 30-90 المعدل والمتمم من جهة، ومن جهة أخرى دراسة وتحديد

شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 12-427

- محاولة إبراز المصالح المستفيدة من عملية التخصيص والسلطة المختصة في إصداره وإجراءاته.
- تسليط الضوء على الإجراءات الشكلية المنتهجة من طرف المشرع الجزائري في عملية التخصيص.
- نظرة شاملة حول عمليات إلغاء التخصيص وكيفية إصدار قراره وتسليمه وصولا إلى أهم وأبرز الآثار الناجمة عن هذا الإلغاء.
- بالاعتماد على ما تم التعرض إليه على مستوى المقدمة يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع منظومة قانونية تحدد إجراءات وآليات قرار التخصيص في الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية؟ ويندرج ضمن هذا الإشكال جملة من التساؤلات يمكن حصرها فيما يلي:
  - أين يكمن الإطار القانوني والمفاهيمي للأملاك العقارية العامة والخاصة؟ وما هي أهم وأبرز تصنيفاتها ونطاق الملكية فيها؟
  - فيما تتمثل قوائم الأملاك التابعة للدولة والجماعات المحلية؟ وما هي الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تكوينها؟
  - أين يكمن الإطار القانوني لعملية التخصيص؟ وماهي الجهة المختصة بإصداره؟ وفيما تتمثل المصالح المستفيدة منه؟
  - فيما تتمثل الإجراءات الشكلية المنتهجة من طرف المشرع الجزائري في عملية إصدار قرار إلغاء التخصيص؟ وكيف يتم تسليم العقار الملغى تخصيصه وآثاره؟
- وبالنسبة للدراسات السابقة فقد إعتدنا على دراسة من إعداد إسمهان حمدي، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، تحت عنوان الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري على مستوى جامعة العربي بن مهيدي، ولاية أم البواقي، الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، السنة الجامعية: 2015/2014.

وتمت معالجة الإشكالية بإتباع خطة قوامها فصلين أين تناولت الباحثة في الفصل الأول مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة، في حين تضمن الفصل الثاني تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها.

إذ تتجسد أهمية هذه الدراسة في الدور الكبير الذي تلعبه في بناء سياسة إقتصادية، وإجتماعية ناجعة بالنظر في طبيعتها القانونية المتمثلة في قابليتها للتملك والتصرف ونظرا لكونها عنصرا أساسيا في تسيير وتنظيم مختلف المرافق العامة التي تهدف بدورها إلى إشباع حاجة المجتمع في جميع المجالات.

كما إعتدنا على دراسة من إعداد كريمة صفرائي، تحت عنوان النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، على مستوى كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، بجامعة زيان عاشور، ولاية الجلفة، لجزائر، السنة التكوينية: 2016/2015.

وتمت معالجة الإشكالية بإتباع خطة قوامها فصلين أين تناولت الطالبة في الفصل الأول النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة، في حين تضمن الفصل الثاني التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة وتسييرها.

إذ تتجسد وتزداد أهمية هذه الدراسة نظرا للحجم المعتبر الذي تمثله هذه الأملاك في الملكية الوطنية بمقارنتها مع حجم الأملاك الوطنية العمومية، وبالنظر لكثرة التنوع الذي يميزها، إذ تضم أصناف مختلفة من الأملاك حسب طبيعتها وبذلك أضحت الأملاك الوطنية الخاصة الأرض الخصبة لإستقبال كافة النشاطات الإقتصادية.

ومن خلال موضوع مذكرتنا المتمثل في: "قرار التخصيص في الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية" فقد إعتدنا في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي من خلال وصف الظاهرة وتحليلنا للنصوص القانونية من أجل تثمين مضمون المذكرة بالمعلومات والأدلة والبراهين القانونية.

وبناء على الإشكالية الرئيسية، وما تم إدراجه من تساؤلات جزئية تم تقسيم هذه مذكرتنا إلى فصلين أساسيين:

الفصل الأول الإطار القانوني والمفاهيمي للأموال الوطنية العقارية في التشريع الجزائري، وضم دراسة ماهية الأموال العقارية العامة، ماهية الأموال العقارية الخاصة

الفصل الثاني التخصيص كقاعدة من قواعد تسيير الأموال العقارية في التشريع الجزائري، وضم تكوين الأموال العقارية، التخصيص كآلية من آليات تسيير الأموال الوطنية العقارية.

# الفصل الأول

الإطار القانوني والمفاهيمي

للأموال العقارية

في التشريع الجزائري

## المبحث الأول

ماهية الأموال العقارية العامة

## المبحث الثاني

ماهية الأموال العقارية الخاصة

إن موضوع الأملاك العقارية الوطنية بصفة عامة يعد من أهم وأبرز المواضيع التي عرفت تطورات عديدة في منظومتها القانونية، وذلك لكونها تلعب دورا مهما وأساسيا في تطوير الدولة من جهة، ومن جهة أخرى لما تكتسبه من أهمية في النظام الإقتصادي للمجتمعات، وذلك كونها تشكل معيارا أساسيا لتطويرها في شتى المجالات والميادين، بالإضافة إلى التنظيم الصارم والتحكم العقلاني في هذه الأملاك قد يؤدي بالضرورة إلى رفع مستوى تقدم هذه المجتمعات، حيث خضعت الأملاك الوطنية في القانون الجزائري لنظامين يتمثل الأول في نظام الإزدواجية الموروث من المستعمر الفرنسي والثاني في نظام الوحدة. وبالرجوع إلى فحوى القانون المتعلق بالأملاك الوطنية رقم: 90-30، المعدل والمتمم، نجده قد قسم هذه الأخيرة إلى نوعين، أولهما أملاك وطنية عامة، وثانيهما أملاك وطنية خاصة، أي أن الأملاك الوطنية التابعة للدولة وحتى التابعة للجماعات المحلية سواء أكانت بلدية أو ولاية فإنها تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة.

من هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى مضمون هذا الفصل دراسة الإطار القانوني والمفاهيمي للأملاك العقارية في التشريع الجزائري من خلال التعرض إلى ماهية كل من ماهية الأملاك العقارية العامة من جهة، وتسليط الضوء على من ماهية الأملاك العقارية الخاصة من جهة أخرى، وذلك بالإعتماد على مبحثين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

- المبحث الأول: ماهية الأملاك العقارية العامة.
- المبحث الثاني: ماهية الأملاك العقارية الخاصة.

### المبحث الأول: ماهية الأملاك العقارية العامة

إستنادا لمضمون القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، بموجب القانون رقم: 08-14، وإستنادا إلى المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، سوف يتم من خلال مضمون هذا المبحث دراسة الماهية الشاملة للأملاك العقارية العامة عن طريق تعريفها من جهة، وإبراز خصائصها من جهة أخرى، وأخيرا دراسة أنواعها، وذلك كالتالي:

- **المطلب الأول: مفهوم الأملاك العقارية العامة.**

- **المطلب الثاني: أنواع الأملاك العقارية العامة.**

### المطلب الأول: مفهوم الأملاك العقارية العامة

إن إعطاء مفهوم الأملاك العقارية الوطنية العامة يستوجب مني تناول تعريفها من جهة، وأهم وأبرز الخصائص التي تتمتع بها من جهة أخرى، وذلك بالإعتماد على فرعين أساسيين نوجزها على النحو التالي:

- **الفرع الأول: تعريف الأملاك العقارية العامة.**

- **الفرع الثاني: خصائص الأملاك العقارية العامة.**

### الفرع الأول: تعريف الأملاك العقارية العامة

سوف يتم من خلال مضمون هذا الفرع إعطاء التعريف الفقهي للأملاك العقارية العامة من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على التعريف القانوني لها، وذلك كالتالي:

### أولا: التعريف الفقهي للأملاك الوطنية العامة

عرفت نزيهة كبار الأملاك الوطنية العامة إذ إعتبرتها الأملاك الموضوعة تحت تصرف الجمهور أو الأملاك المخصصة لتسيير المرافق العامة ذات الطابع الإداري، حيث يستشف من هذا التعريف إلزامية توافر شرطان من أجل أن يأخذ المال صفة الأملاك العامة أولهما أن يخصص للمنفعة العامة، وثانيهما أن يكون ملك لشخص من أشخاص القانون العام سواء أكان دولة أو بلدية أو مؤسسة<sup>(1)</sup>.

ذهب الفقيه أحمد طلال عبد الحميد لتعريف الأملاك العقارية العمومية على أنها: الأموال التي تعود ملكيتها للدولة أو أحد الأشخاص المعنوية التابعة لها سواء أكانت هذه

<sup>1</sup> - نزيهة كباره، **الملك العام والملك الخاص**، ط1، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، ليبيا، 2010، ص، 8-9.

الأموال مرفقية أو إقليمية، إذ تحتوي هذه الأخيرة على منقولات أو عقارات تكون مخصصة للمنفعة العامة لإستعمال الجمهور مباشرة أو بناء على قانون يصدر من طرف الوزير المختص إذ يطلق عليها أيضا مصطلح الدومين<sup>(1)</sup>، أي أن هذا المال يكس صفة صفة العمومية كان مهما كان نوعه العقار أو المنقول مالك لدولة أو لأحد أشخاصها المعنوية ومخصص للمنفعة العمومية<sup>(2)</sup>.

من خلال ما تم طرحه في التعريفين السابقين يمكن القول أن الأملاك الوطنية العامة هي عبارة أن أموال ثابت أو منقولة تعود ملكيتها لأحد الطرفين سواء أكان الدولة أو كان أحد الأشخاص المعنوية وتكون مخصصة إما للمنفعة العامة وإما لتسيير المرافق ذات الطابع الإداري.

### ثانيا: التعريف القانوني للأملاك الوطنية العامة

عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العامة في منظومة قانونية مختلفة، حيث أشار إلى تعريفها ومشتملاتها في فحوى الدستور الجزائري والذي نص صراحة على القانون يعتبر الجهة المحددة للأملاك الوطنية، إذ تتكون هذه الأخيرة -الأملاك الوطنية- من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، إذ تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون<sup>(3)</sup>، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى نص نفس الدستور على أن الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، حيث تشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات

<sup>1</sup> - إن عبارة الأملاك الوطنية المستعملة في التشريع الجزائري تقابل في القانون الفرنسي مصطلح "الدومين" والذي يجيز بعض الفقهاء إستعماله لأنه الأصل، ولأنه أكثر دلالة على مضمونه، حتى أن ذلك ظاهر في النص الفرنسي لهذا القانون، والذي يستعمل مقابل الأملاك الوطنية عبارة (loi Domaniale) وإن كانت الترجمة الحرفية للنص العربي تقتضي أن يسمى (loi de domaine national) بدليل نص القانون الفرنسي والذي إستعمل هذه العبارة. لمزيد من التفصيل راجع:

- معمر قوادي محمد، (تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري)، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، مجلة العلوم الإنسانية، ع 5، 2011، ص، 24-27.

<sup>2</sup> - أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، ط1، دار الثقافة، الأردن، 2001، ص، 44

<sup>3</sup> - المادة 22 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر سنة 2020، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر.ج.ع، العدد 82، المؤرخة في: 30 ديسمبر 2020

المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأماكن الوطنية البحرية، والمياه، والغابات، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاكا أخرى محددة في القانون<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى قانون الأماكن الوطنية رقم: 90-30، المعدل والمتمم، بموجب القانون رقم: 08-14، نجده هو الآخر أعطى لها تعريفاً وأوضح مشتملاتها، حيث نص صراحة على أن: الأماكن الوطنية تشتمل على مجموع الأماكن والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة والجماعات الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة إذ تتكون هذه الأماكن من أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة والولاية والبلدية<sup>(2)</sup>، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى نص نفس القانون على أن الأماكن الوطنية العمومية هي كل الحقوق والأماكن المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق<sup>(3)</sup>.

من خلال نص المادتين أعلاه نستنتج أن المشرع الجزائري قد عرف الأماكن الوطنية العامة بأنها تلك الأماكن المستعملة من أفراد المجتمع جميعاً إذ تكون تحت تصرفهم عن بطريقة مباشرة أو عن طريق مرفق عام وذلك بحكم طبيعة الخدمة التي يؤديها وتهيئته الخاصة وهدفه الأساسي إذ أنها تكون غير قابلة للتملك الخاص.

كما نجد المشرع الجزائري أيضاً أعطى تعريفاً لهذه الأماكن في فحوى القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري حيث صنف ثلاث (3) أنواع للملكية تتمثل في الأماكن الوطنية والأماكن الخواص أو الملكية الخاصة والأماكن الوقفية<sup>(4)</sup>، حيث تدخل كل من الأماكن العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد

<sup>1</sup> - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير

الأماكن العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر.ج.ج، ع 69، المؤرخة في: 19 ديسمبر 2012

<sup>2</sup> - المادة 2 من القانون رقم 08-14، المؤرخ في: 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول

ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأماكن الوطنية، ج.ر.ج.ج، ع 44، المؤرخة في: 3 غشت 2008

<sup>3</sup> - المادة 6 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر.

<sup>4</sup> - المادة 23 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم،

ج.ر.ج.ج، ع 49، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1990

الأموال الوطنية<sup>(1)</sup>، إذ أن الأملاك العامة تتكون من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاص<sup>(2)</sup>.

من خلال المنظومة القانون السابقة يعد موضع تكوين وإستعمال الأملاك الوطنية العمومية ذو مكانة وأهمية كبيرة إذ يعود السبب في ذلك إلى أن قواعد تكوينها تعتبر الأساس في وجودها هذا من جهة، ومن جهة أخرى يتطلب إستعمال هذه الأملاك وجود نظام قانوني صارم وواضح حتى يتسنى لهذه الأملاك تحقيق الغاية المرجوة منها بصفة فعالة وضمن لها الحماية اللازمة من سوء إستعمالها<sup>(3)</sup>.

كما نستنتج أيضا إستنادا لما جاء في فحوى الدستور وقانون الأملاك الوطنية -المواد السابقة الذكر- فإننا نرى أن هناك تضارب في المصطلحات، حيث أن قانون الأملاك الوطنية يطلق عليها مصطلح (الأموال الوطنية العمومية) وهي مجموعة من الأملاك المنقولة والعقارية يستعملها الجمهور بينما الدستور يسميها (الملكية العمومية) وتتمثل في باطن الأرض والمناجم والمصانع وغيرها من الموارد إذن فإن الملكية العمومية هي جزء من الأملاك الوطنية العمومية<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 24 من القانون رقم 90-25، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 25 من القانون رقم 90-25، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، **المنازعات العقارية**، ط3، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص، 94 أنظر أيضا:

- معمر قوادري محمد، **(تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري)**، المرجع السابق، ص، 31.

<sup>4</sup> - بوهلال إلهام، **الأموال الوطنية في التشريع الجزائري**، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر،

## الفرع الثاني: خصائص الأملاك العقارية العامة

تتمتع الأملاك العقارية العامة بجملة من الخصائص نوجزها على النحو التالي:

### أولاً: إستعمال الأملاك العقارية الوطنية العامة من طرف الجميع

يقصد بإستعمال الأملاك العقارية الوطنية العامة من طرف الجميع أن جميع الأفراد سواسية أما هذا الحق في الإستعمال بشكل جماعي وعشوائي ودون أي مقابل تحت ضمانات القانون<sup>(1)</sup>، لكن هناك إستثناء لعدم إستعمال هذه الأملاك مباشرة فقد تكون عن طريق مرفق عام أو مصلحة عمومية عن طريق عقد تخصيص<sup>(2)</sup> أو عقد إلترام<sup>(3)</sup> على جعله تحت تصرف الجمهور<sup>(4)</sup>، شريطة أن تخضع هذه الأخيرة لرخصة إدارية مسبقة كشغل مؤقت للأملاك العمومية مع دفع أتاوى في شكل عقد أحادي الطرف أو اتفاقية<sup>(5)</sup>، علماً أن الترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصة التي لها دائماً أن ترجع عنه بدواعي المصلحة العامة أو لتلبية حاجات خاصة بها<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup> - مثال ذلك إستعمال الحدائق العمومية من أجل التسلية والتنزه أو السير في الطريق العام أو الأرصفة أو إستعمال الفضاءات المخصصة للإستجمام والراحة كالجبال الأثرية والغابات.

أنظر في ذلك: - نزيهة كباره، **الملك العام والملك الخاص**، المرجع السابق، ص، 27.

<sup>2</sup> - يعرف عقد التخصيص بأنه: "عقد إختياري مدته لا تتجاوز ستة (6) أشهر وغير قابلة للتجديد جاء به المشرع من أجل حماية الطرف الضعيف أي المشتري خاصة أن الممارسة كشفت عن عدم إحترام الأطراف المتدخلة مقتضيات القانون".

أنظر في ذلك: أحمد طلال عبد الحميد، **النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة**، المرجع السابق، ص، 59.

<sup>3</sup> - يعرف عقد الإلترام بأنه: "عقد المرافق العامة الغرض منه إدارة مرفق ذي صفة إقتصادية ويكون إليها بإستغلال المرفق فترة معينة من الزمن، أي أن إلترام المرافق العامة ليس إلا عقد إدارياً يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤولية المالية يتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية بأداء خدمة للجمهور وذلك مقابل التصريح له بإستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن وإستبلاثة على الأرباح".

أنظر في ذلك: معمر قوادي محمد، **(تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري)**، المرجع السابق، ص، 28.

<sup>4</sup> - مثال ذلك إستغلال متاحف والشواطئ المحروسة.

أنظر في ذلك: - نزيهة كباره، **الملك العام والملك الخاص**، نفس المرجع، ص، 28.

<sup>5</sup> - مثال ذلك إستغلال المياه المعدنية أو مياه السدود.

أنظر في ذلك: - بوهلال إلهام، **الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص، 29.

<sup>6</sup> - ساخر جمال، **بحث في قضية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري**، منشور بتاريخ:

2020/04/08، متاح على الموقع الرسمي للموسوعة الجزائرية للعلوم القانونية، <https://www.politics-dz.com>، تاريخ

الولوج: 2022/02/04، الساعة: 19:35.

أنظر أيضاً: - بوهلال إلهام، **الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، نفس المرجع، ص، 27-28.

## ثانيا: الحماية القانونية

يقصد بالحماية القانونية عدم قابلية التصرف في هذه الأملاك العمومية تحت أي ظرف وبأي طريقة كانت سواءا ببيعها أو تقديمها كهبة أو نقلها...، وذلك بسبب إعتبارها قاعدة ضمان مخصصة للمال العام وكذلك مبدأ قابلية التصرف، وذلك إستنادا لما جاء في فحوى القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم إذ نص على أنه: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة"<sup>(1)</sup>.

يستشف من فحوى المادة أعلاه أن المشرع الجزائري أحاط الأملاك الوطنية العمومية بحماية قانونية تتمثل في عدم قابلية التصرف فيها<sup>(2)</sup> من جهة، عدم إكتسابها بالتقادم<sup>(3)</sup> من جهة أخرى، بالإضافة إلى عدم الحجز عليها<sup>(4)</sup>.

1- المادة 1/4 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر.

2- يقصد بعدم قابلية التصرف في الأملاك الوطنية العمومية حظر نقل ملكيتها بالبيع أو الهبة أو بغير ذلك من الأسباب كما يعنى عدم جواز رهنها أيضا، والسبب في ذلك هو أن هذه القاعدة تمثل ضمانا للوجهة المخصص إليها المال العام لاسيما التخصيص من أجل المنفعة العامة.  
أنظر في ذلك:

- حمدي باشا عمر، **نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، (د.ط)، دار العلم، عنابة، الجزائر، 2000، ص، 31

3- يقصد بعدم إكتساب الأملاك العمومية عن طريق التقادم عدن وضع اليد على المال العام سواء بقصد التملك أو بقصد حيازته، أي أنه لا يقبل من أحد الإدعاء بإكتساب ملكية مال عام بالتقادم المكسب أو أن يحتمي بدعاوى وضع اليد ليحمي حيازته غير المشروعة للمال العام.  
أنظر في ذلك:

- ساخر جمال، **بحث في قضية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري**، المرجع السابق.

4- يقصد بدم قابلية الحجز على الأملاك العمومية أن الحجز ينتهي حسب المجرى العادي للأمر إلى بيع إجباري للأموال، فإذا كان البيع الإختياري محظورا فمن باب أولى أن يمنع البيع الإجباري، ولذلك إذا كان الحجز غير جائز فإنه لا يجوز أخذ حق إختصاص من المال العام.  
أنظر في ذلك:

- ساخر جمال، **بحث في قضية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري**، نفس المرجع.

## المطلب الثاني: أنواع الأماكن العقارية العامة

يمكن التمييز بين نوعان من أنواع الأماكن العقارية العامة من وجهة نظر المشرع الجزائري، حيث يتمثل النوع الأول في الأماكن الوطنية العمومية الطبيعية، أما النوع الثاني فيتمثل في الأماكن الوطنية العمومية الإصطناعية، وهو ما سوف نوجزه من خلال ما يلي:

- الفرع الأول: الأماكن الوطنية العمومية الطبيعية.

- الفرع الثاني: الأماكن الوطنية العمومية الإصطناعية.

### الفرع الأول: الأماكن الوطنية العمومية الطبيعية

تعتبر الأماكن الوطنية العمومية الطبيعية تلك الأماكن غير المنقولة أي التي لم تتدخل يد الإنسان فيها مثل الفضاء الجوي الذي يعطى الإقليم الوطني والأماكن العامة البحرية والنهرية...، هذا فضلا على إكتساب الملك العام يكون وفق القانون بمجرد حدوث إرادة الإنسان ودون الحاجة لصدور قرار إداري<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم، نجد أن الأماكن الوطنية

العمومية الطبيعية تشتمل خصوصا على ما يأتي<sup>(2)</sup>:

- شواطئ البحر<sup>(3)</sup>.

- قعر البحر الإقليمي وباطنه<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - نزيهة كبارة، **الملك العام والملك الخاص**، المرجع السابق، ص، 10

- بوهلال إلهام، **الأماكن الوطنية في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص، 28.

<sup>2</sup> - المادة 16 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، **يتضمن قانون الأماكن الوطنية**، ج.ر.ج.ع، ع 52، المؤرخة في: 02 ديسمبر 1990

<sup>3</sup> - تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر، على أنه: "الشاطئ هو جزء الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة، ويكشفه أخفها تارة أخرى، وحدود الأماكن العمومية من جهة الأرض هي تلك المحددة في المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي".

<sup>4</sup> - قعر البحر الإقليمي وباطنه هي المنطقة الأرضية الممتدة أسفل المياه الإقليمية التي تمتد لمسافة 12 ميلا بحريا، وتشمل قعر البحر (التربة) وباطنها، وهي من أموال الدولة المخصصة لإستعمال الجماهيري في مجالات الصيد والملاحة.

أنظر في ذلك:

- النوعي أحمد، **النظام القانوني للأماكن وطنية العمومية في التشريع الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر،

2018/2017، ص، 117-119.

- المياه البحرية الداخلية<sup>(1)</sup>.
- طرح البحر<sup>(2)</sup> ومحاسره<sup>(3)</sup>.
- المجال الجوي الإقليمي<sup>(4)</sup>.
- الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في:
  - الموارد المائية بمختلف أنواعها.
  - المحروقات السائلة منها والغازية.
  - الثروات المعدنية الطاقوية والحديدية، والمعادن الأخرى أو المنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية.
  - الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/ أو الجرف القاري.
  - المناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية.

<sup>1</sup>- المياه البحرية الداخلية تشمل كافة أجزاء البحر المغلق أو المحصور بالأراضي التي لها تواصل طبيعي مع البحر مثل الأحواض والبرك المالحة التي تعتبر من ملحقات البحر، وكذا الخلجان، المضائق المرافي، المراسي، الشقوق أو الخلجان الصغيرة عندما تكون على اتصال مباشر بالبحر. أنظر في ذلك:

- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 121.

<sup>2</sup>- تنص المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر، على أن: "طروح البحر هي قطع الأرض التي تتكون من الطمي الذي تأتي به البحر إلى الساحل، ويظهر فوق أعلى مستوى تبلغه الأمواج".

<sup>3</sup>- تنص المادة 2/12 السالف الذك، على أنه: "المحاسر هي القطع الأرضية التي يتركها البحر مكشوفة لدى إنحساره، ولم تبق الأمواج تغمرها في أعلى مستواها إذ تنتمي طروح البحر وماسره إلى الأملاك العمومية البحرية".

<sup>4</sup>- وهي المسافة الجوية التي تعلق إقليم الدولة وتعتبر إحدى مكونات الأملاك العامة المخصصة للمنفعة العامة وتبسط الدولة سيادتها عليها وتمارس قواعد الضبط الإداري التي تستهدف تنظيم إستعماله من قبل وسائل النقل الجوي عن طريق تحديد خطوط مسارها والحفاظ على الهدوء والسكينة العامة بمنع استخدام أنواع معينة للمحركات النفاثة وغيرها من قواعد الضبط الإداري.

أنظر في ذلك:

- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، نفس المرجع، ص، 122-123.

- مجاري المياه<sup>(1)</sup> ورقاق المجاري الجافة، والجزر التي تتكون داخل رقاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية

تعتبر الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية هي أيضا تلك الأملاك غير المنقولة حيث تتكون خصوصا بفعل الإنسان، شريطة أن هذا الأخير -الإنسان- هو الذي أقامها ولا تدخل في أملاك الدولة العامة إلا بنص قانوني، كما يتم ترتيبها وإعدادها بشكل خاص للغرض الذي أقيمت من أجله<sup>(3)</sup>.

وبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم، نجد أن الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية تشمل خصوصا على ما يأتي<sup>(4)</sup>:

- الأراضي المعزولة إصطناعيا عن تأثير الأمواج.
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لإستغلالها<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup>- تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر، على أنه: "يعد مجرى السواقي والوديان والبحيرات والمستنقعات والسباخ والغوط والظمي، والرواسب المرتبطة بها، والأراضي وكذا النباتات الموجودة في حدودها جزءا لا يتجزأ من الأملاك العمومية المائية الطبيعية".

<sup>2</sup>- تنص المادة 4 من القانون رقم 05-12، المؤرخ في: 04 غشت 2005، **يتعلق بالمياه**، ج.ر.ج.ج، ع 60، المؤرخة في: 04 سبتمبر 2005، على أنه: "بموجب هذا القانون تتكون الأملاك العمومية الطبيعية للمياه مما يأتي:

- المياه الجوفية بما في ذلك المياه المعترف بها كمياه المنبع والمياه المعدنية الطبيعية ومياه الحمامات بمجرد التأكد من وجودها أو اكتشافها خاصة بعد الانتهاء من أشغال الحفر أو التنقيب الاستكشافية مهما كانت طبيعتها المنجزة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص.
- المياه السطحية المشكلة من الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط وكذا الأراضي والنباتات الموجودة في حدودها.

- الظمي والرواسب التي تتشكل طبيعيا في مجاري المياه.

أما الموارد المائية غير العادية التي تتكون مما يأتي:

- مياه البحر المحلاة والمياه المالحة المنزوعة منها المعادن من أجل المنفعة العمومية.
- المياه القذرة المصفاة والمستعملة من أجل المنفعة العمومية.
- كل أنواع المياه المدمجة في الأنظمة المائية بتقنية إعادة الترميم الإصطناعي".

<sup>3</sup>- بوهلال إلهام، **الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص، 29.

<sup>4</sup>- المادة 16 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>5</sup>- راجع المواد من 35 إلى 51 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر.

- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها المخصصة لحركة المرور البحرية<sup>(1)</sup>.
  - الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية<sup>(2)</sup>.
  - الطرق العادية والسريعة وتوابعها<sup>(3)</sup>.
  - المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية.
  - الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية، الحدائق المهيأة
  - البساتين العمومية، والأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة.
  - المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية<sup>(4)</sup>.
  - المحفوظات الوطنية.
  - حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية<sup>(5)</sup>.
  - المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام.
  - المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.
  - المعطيات المترتبة عن أعمال التتقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات.
- نلاحظ من خلال ما سبق أن الأملاك العامة الطبيعية والأملاك العامة الإصطناعية غير منقولة ليست وحدها ضمن الأملاك العامة وإنما هناك أموالا منقولة تعد من الاملاك العامة ونذكر بعضها<sup>(6)</sup>:
- التجهيزات والمكاتب في دوائر الدولة والبلديات والمؤسسات العامة.
  - مجموعات متاحف واللوحات، وقطع السجاد والتحف الفنية والأثرية.
  - الوثائق والكتب النادرة والتمينة والمخطوطات الموجودة في المكتبات العامة.
  - الحيوانات النادرة في حدائق الحيوانات.

<sup>1</sup>- راجع المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر.

<sup>2</sup>- راجع المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر.

<sup>3</sup>- راجع المواد من 25 إلى 34 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر.

<sup>4</sup>- راجع المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر.

<sup>5</sup>- أضيف هذا النوع بموجب المادة 7 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر.

<sup>6</sup>- بوهلال إلهام، الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 29.

## المبحث الثاني: ماهية الأموال العقارية الخاصة

إستنادا لمضمون القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية المعدل والمتمم، بموجب القانون رقم: 08-14، وإستنادا إلى المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأموال العمومية والخاصة التابعة للدولة، السابق الذكر، سوف يتم من خلال مضمون هذا المبحث دراسة الماهية الشاملة للأموال العقارية الخاصة عن طريق تعريفها من جهة، وإبراز خصائصها من جهة أخرى، وصولا إلى أنواعها، وأخيرا دراسة قواعد تسيير هذه الأخيرة وكيفية التصرف فيها، وذلك على النحو التالي:

- **المطلب الأول: مفهوم الأموال العقارية الخاصة.**

- **المطلب الثاني: قواعد تسيير الأموال العقارية الخاصة والتصرف فيها.**

### المطلب الأول: مفهوم الأموال العقارية الخاصة

إن إعطاء مفهوم الأموال العقارية الوطنية الخاصة يستوجب مني تناول تعريفها من جهة، وأهم وأبرز الخصائص التي تتمتع بها من جهة أخرى، وصول إلى أنواعها، وذلك بالإعتماد على جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

- **الفرع الأول: تعريف الأموال الوطنية العقارية الخاصة.**

- **الفرع الثاني: خصائص الأموال الوطنية العقارية الخاصة.**

- **الفرع الثالث: أنواع الأموال الوطنية العقارية الخاصة.**

### الفرع الأول: تعريف الأموال العقارية الخاصة

سوف يتم من خلال مضمون هذا الفرع إعطاء التعريف الفقهي للأموال العقارية الخاصة من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على التعريف القانوني لها، وذلك كالتالي:

#### أولا: التعريف الفقهي للأموال الوطنية الخاصة

عرف الفقيه عبد الرزاق السنهوري الأموال العقارية الوطنية العمومية على أنها: الأموال التي تكون ملكا للأشخاص المعنوية العامة أو ملكا للدولة و كليهما يمتلكان الحق إستغلالها أو التصرف شريطة أن تكون هذه الملكية خاصة وخاضعة لأحكام القانون الخاص<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام الإثبات، آثار الالتزام، (د.ط)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967، ص، 154.

كما عرفها أيضا بأنها: الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، إذ أن هذه الأشياء تكون غير المخصصة للمنفعة العامة، بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلي أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة، ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة، لا حق ملكية إدارية<sup>(1)</sup>.

وذهب إتجاه آخر من الفقه إلى تعريف الأملاك العمومية الخاصة على أنها تلك أملاك التي تخصص للمنفعة العامة، أي أن إستعمالها يكون من طرف الجميع، حيث تشتمل على كل من الأموال المنقولة وغير المنقولة والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية كالمنشآت الإنتاجية والزراعية والتجارية وهي منشآت تهدف إلي الربح وتحقيق عائد مادي للدولة<sup>(2)</sup>.

إستنادا إلى التعاريف السابقة يمكن القول بأن الأملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأموال التي تملكها الدولة وأشخاصها المعنوية العامة من الأموال خاصة بإعتبارها شخص إعتياديا وليس بإعتبارها سلطة عامة، أو ما يملكها أو يحوزها الأشخاص العاديون سواء كانوا طبيعيين أو معنويين من أشخاص القانون الخاص، مثل المنشآت الإنتاجية والزراعية والتجارية يكون هدفها الأساسي تحقيق الربح والفائدة للدولة.

### ثانيا: التعريف القانوني للأملاك العقارية الوطنية الخاصة

إستنادا إلى فحوى الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم نجده نص على أنه: تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة إشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية<sup>(3)</sup>.

وبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون: 08-14، نجد أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا صريحا لهذه الأملاك

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الكتاب الثامن، حق الملكية، (د.ط)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967، ص، 144

<sup>2</sup> نزيهة كبارة، الملك العام والملك الخاص، المرجع السابق، ص، 11.

<sup>3</sup> المادة 688 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ع، ع 78، المؤرخة في: 30 سبتمبر 1975

بل أوضح الهدف منها لا أكثر ألا وهو أغراض مالية وليست أغراض خاص، حيث ميزها بأنها أموال وطنية أخرى غير مصنفة ضمن الأموال الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتتمثل في الأموال الوطنية الخاصة<sup>(1)</sup>.

يستشف من التعريف أعلاه أن المشرع الجزائري أخطأ في تقديره وذلك بحجة أن بعض الأموال الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة، فبالرجوع إلى نفس القانون نجده ينص على أن الأموال الوطنية الخاصة التابعة لدولة والولاية والبلدية تشتمل على<sup>(2)</sup>:

- العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير مصنفة في الأموال الوطنية العمومية التي تملكها.
- الحقوق والقيم المنقولة التي إقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون.
- الأموال والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تقول إلى الدولة والولاية والبلدية ومصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.
- الأموال التي ألغى تخصيصها أو تصنيفها في الأموال الوطنية العمومية التي تعود إليها.
- الأموال المحولة بصفة غير شرعية من الأموال الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي إستردتها بالطرق القانونية.

إستنادا إلى ما تك طرحة من تعاريف قانونية نستنتج أن المشرع الجزائري لم يرد تعريف للأموال الوطنية الخاصة مثلما هو الأمر فيما يخص الأموال الوطنية العمومية، لكن باستقراء نص المادة 2/3 من القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم والمتعلق بالأموال الوطنية يظهر مدى إعتقاد المشرع على مفهوم المخالفة لتقريب وتوضيح مفهوم الأموال الخاصة، إذ نوهت هذه الأخيرة بأن الأموال الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأموال العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية مالية تمثل الأموال الوطنية الخاصة.

<sup>1</sup> - المادة 2/3 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 12 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية العقارية الخاصة

تكتسب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة أهمية كبيرة من خلال إنتمائها ضمن موارد الدولة إذ تعمل هذه الأخيرة على تزويدها بما تنتجه من عوائد بشرط أن يكون لها الحق في إستغلالها ماليا بالطرق المقررة قانونا سواء عن طريق الإستغلال المباشر لها أو عن طريق تأجيرها<sup>(1)</sup>، وهذا ما يجعلها تتمتع بجملة من الخصائص لعل أهمها وأبرزها يتمثل في:

- تخضع الأملاك الوطنية الخاصة للنظام القانوني المعمول به في القانون الخاص لكن هذه القاعدة في الجزائر لا تجد لها تطبيق شامل وكامل خاصة إذا أخذنا بعين الإعتبار الإجراءات المعمول بها في التقاضي<sup>(2)</sup>.

- تهدف الأملاك الوطنية العقارية الخاصة إلى لتحقيق أغراض إمتلاكية ومالية حيث تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص، أي أنها تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية لكونها موجهة لجلب الإيرادات للدولة والجماعات المحلية<sup>(3)</sup>.

- يمكن التصرف في الأملاك الخاصة من قبل الدولة أو الجماعات المحلية غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية لا بد من مراعاتها<sup>(4)</sup>.

- يقضي الأصل عن قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها ولكن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة، بل أكثر من ذلك يتردد الكثير من المحضرين<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية، المرجع السابق، ص، 147

أنظر أيضا: - نزيهة كباره، الملك العام والملك الخاص، المرجع السابق، ص، 19.

<sup>2</sup> نقلا عن: ساخر جمال، بحث في قضية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، المرجع السابق.

<sup>3</sup> مثال ذلك إقتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات على ميزانية الدولة لكن رغم ذلك قد تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة دورا في تحقيق المنفعة العمومية فتسهل العمل الإداري.

أنظر في ذلك:

- صفراني كريمة، النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2014/2015، ص، 17-18.

<sup>4</sup> النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 133

<sup>5</sup> نقلا عن: ساخر جمال، بحث في قضية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، نفس المرجع.

- الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، إذ تخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: أنواع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة

يمكن التمييز بين نوعان من أنواع الأملاك العقارية الخاصة من وجهة نظر المشرع الجزائري، حيث يتمثل النوع الأول في الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة، أما النوع الثاني فيتمثل في الأملاك الوطنية الخاصة بالجماعات المحلية (الولاية-البلدية)، وهو ما سوف نوجزه من خلال ما يلي:

#### أولاً: الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة

تتضمن الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة جميع الأملاك المنقولة والعقارية<sup>(2)</sup>، والقيم المنقولة والحقوق الأخرى التابعة للدولة<sup>(3)</sup>، فبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون: 08-14، نجد أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تشتمل خصوصاً على ما يأتي<sup>(4)</sup>:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالإستقلال المالي أم لم تكن كذلك.

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها الدولة، أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو امتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكاً لها.

- العقارات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكاً للدولة.

<sup>1</sup> - المادة 4 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - العقارات والمنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية وهيئات الإدارية ولكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية

<sup>3</sup> - الحقوق والقيم المنقولة هي مساهمات الدولة في المؤسسات الإقتصادية العمومية أو أصول هذه الأخيرة بالمرّة.

<sup>4</sup> - المادة 18 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم.
- الأمتعة المنقولة، والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة، وإدارتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها.
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي إكتسبتها الخزينة نهائيا.
- الحقوق والقيم المنقولة التي إقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التوريدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في نفس القانون<sup>(1)</sup>.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.
- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الاقتصاد وفقا للقانون<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>- تنص المادة 49 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر، على أنه: "تمتلك الدولة نهائيا ما يأتي:

(1) مبالغ القسائم، والفوائد، والأرباح الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو الاصطلاحي والمتعلقة بالاسهم، وحصص المؤسسين، والالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التي تصدرها كل شركة تجارية أو مدنية أو كل جماعة عمومية أو خاصة.

(2) الأسهم، وحصص المؤسسين والالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التابعة للجماعات نفسها عندما يصيبها التقادم الإصطلاحي أو التقادم الوارد في القانون العام.

(3) المبالغ النقدية المودعة، وعلى العموم، جميع الأرصدة النقدية في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى أموالا في شكل ودائع، أو حساب جار إذا لم تجر أية عملية على هذه الودائع أو الأرصدة، ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشرة (15) سنة.

(4) السندات المودعة وعلى العموم كل الأرصدة المودعة في شكل سندات في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى سندات لأجل الإيداع أو لأي سبب آخر إذا لم تجر أية عملية على هذه الأمانة، ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشرة (15) سنة".

<sup>2</sup>- المادة 18 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

### ثانيا: الأماكن الوطنية الخاصة بالولاية

بالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأماكن الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون: 08-14، نجد أن الأماكن الوطنية الخاصة التابعة للولاية تشمل خصوصا على ما يأتي<sup>(1)</sup>:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأماكن العمومية والهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الإستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأماكن الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي إقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأماكن العقارية غير المخصصة التي إقتنتها أو أنجزتها للولاية.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.
- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تكتنيه الولاية بأموالها الخاصة.
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
- الأماكن الناتجة عن الأماكن الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية، التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تقول إليها أيلولة الملكية التامة.
- الأماكن التي ألغي تصنيفها في الأماكن الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها.
- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي.

### ثالثا: الأماكن الوطنية الخاصة بالبلدية

بالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأماكن الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون: 08-14، نجد أن الأماكن الوطنية الخاصة التابعة للبلدية تشمل خصوصا على ما يأتي<sup>(2)</sup>:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأماكن الوطنية العمومية التي تملكها البلدية، ونخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.

<sup>1</sup> - المادة 19 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 20 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- المحلات ذات الإستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي إقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- العقارات والمحلات ذات الإستعمال المهني أو التجاري أو الحرفية التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون.
- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون ونقلت ملكيتها إلى البلدية.
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها.
- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منها للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة.
- الأملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة.
- الحقوق والقيم المنقولة التي إقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 20 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملاك العقارية الخاصة والتصرف فيها

من خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم دراسة قواعد تسيير الأملاك العقارية الخاصة من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على كيفية التصرف فيها، وذلك بالإعتماد على فرعين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

- الفرع الأول: قواعد تسيير الأملاك العقارية الخاصة.

- الفرع الثاني: التصرف في الأملاك العقارية الخاصة.

### الفرع الأول: قواعد تسيير الأملاك العقارية الخاصة

يقوم بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة جهتين، أولهما إدارة أملاك الدولة باعتبارها الأداة المميزة للدولة لضمان السير الحسن للذمة المالية للجماعة الوطنية وحمايتها والمحافظة عليها، وثانيها المصالح المستفيدة وذلك عن طريق عملية التخصيص وهو مضمون مذكرتنا، أو عقود الإمتياز أو عن طريق أسلوب التسيير الحر.

فمن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى هذا المبحث دراسة قواعد تسيير الأملاك العقارية الخاصة من حيث منح الإمتياز من جهة، والتسيير الحر من جهة أخرى، ويبقى التخصيص لتفصيله ضمن فحوى الفصل الثاني من هذه المذكرة، وذلك كالتالي:

### أولاً: منح الإمتياز

بالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فإن منح الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز" حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كميّات تحديدها وتحديثها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية<sup>(1)</sup>.

أما المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المحدد لشروط وكميّات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، فإنه يعرف

<sup>1</sup> المادة 4 من القانون رقم 10-03، المؤرخ في: 15 غشت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج، ع 46، المؤرخة في: 18 غشت 2010

منح الإمتياز على أنه: الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع إستثماري<sup>(1)</sup>.

وفيما يخص القانون رقم: 08-14 المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-30 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية نجده عرف منح الإمتياز بأنه: إستعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليه في نفس القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو إستغلال منشأة أو التجهيز محل منح الإمتياز إلى السلطة صاحبة حق الإمتياز<sup>(2)</sup>.

يستشف من فحوى المواد أعلاه أن المشرع الجزائري أحاط منح الإمتياز بمنظومة قانونية إستنادا على أن الإستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة منها والخاصة في شكل شغل تعاقدية، حيث خصوصيات منح عقد الإمتياز بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وجماعات في إطار تشجيع الإستثمار تمكن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة أن تباع أو تمنح عن طريق المزاد العلني وبالتراضي في حالات إستثنائية لصالح الإستثمار.

كما يستشف أيضا أن منح الإمتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة في مجالين العقار الفلاحي والعقار الصناعي حيث يشترط أن يكون شخص طبيعي من جنسية جزائرية، يتضمن كذلك دفتر الشروط ويعد جزء لا يتجزأ منه، كما يمكن للإدارة مانحة للإمتياز توقيع جزاءات على صاحب الإمتياز في حالة إخلاله بالتزاماته وتخضع منازعاته للقضاء الإداري، أي أنه عقد محدد المدة، شأنه شأن الإمتياز في مجال القواعد العامة يبرم بين الإدارة مانحة الإمتياز وصاحب الإمتياز والذي يشترط أن يكون من أشخاص القانون الخاص، وبمعنى آخر أنه عقد ذا طبيعة خاصة تحكمه قواعد نصوص قانونية خاصة به<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في: 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر.ج.ج، ع 27، المؤرخة في: 06 مايو 2009

<sup>2</sup> - المادة 64 مكرر ضمن المادة 19 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - أحمد جبوري، (الطبيعة القانونية للإمتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة للدولة)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، مج 52، ع2، ص، 295.

## ثانيا: التسيير الحر

بالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم نجد أن الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بعد إستشارة الإدارة المختصة تقوم بتحديد مبلغ تعويض التسيير الحر المستحق من الإستغلال محل تجاري أو حرفي تابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والمتضمن حق الإيجار، إذ يصب مبلغ التعويض في الخزينة العمومية<sup>(1)</sup>.

كما تقوم الجماعات الإقليمية بالتسيير أملاكها الوطنية الخاصة وفق دفتر الشروط والقيود المقررة طبقا للتشريع لاسيما قانون الولاية والبلدية، حيث تحدد السلطة المختصة مبلغ تعويض التسيير في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها بعد إستشارة إدارة الأملاك الوطنية، إن إقتضى الأمر ويدفع هذا التعويض الميزانية الجماعة الإقليمية المعنية<sup>(2)</sup>.

يستشف من فحوى المادتين أعلاه التسيير الحر يقوم على شكلين مختلفين من العقود المبرمة بين صاحب المحل التجاري والمستثمر الجديد والملزم أن نميز بينهما وهما تسيير المستأجر والتسيير الحر المسمى كذلك تأجير التسيير<sup>(3)</sup> أو عقد إدارة التسيير<sup>(4)</sup>، أي أنه يمكن للدولة والجماعات تؤجر المحلات التجارية للغير قصد إستمرار نشاط هذه المحلات وفقا لعقد رسمي، كما أن الأموال الدولة و الجماعات المحلية غير قابلة للحجز<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 102 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 103 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - صاحب المحل التجاري يبقى تاجرا والمستخدم المكلف بتسيير المحل التجاري يمارس التجارة بإسم المالك الحقيقي ولحسابه (أي المالك) ولأن مالك المحل يظل تاجرا فهو مسؤول تجاه الغير عن أعمال المستخدم وهذا الأخير لا يكتسب صفة التاجر وهذا راجع للعلاقة التبعية الموجودة بينه وبين صاحب المحل، ويترتب من ذلك أن المستخدم يستفيد من التشريع الخاص بالعمل.

أنظر في ذلك: - محمد مخلوف جابر، **نظرة شاملة حول عقد التسيير الحر وشروطه**، متاح على الموقع الرسمي لأرشيف الشؤون القانونية، <https://www.startimes.com/?t=19551358>، تاريخ الولوج: 2022/02/14، الساعة: 18:30.

<sup>4</sup> - التسيير الحر هو عقد يستأجر بمقتضاه شخص المحل التجاري من مالكة لأجل إستغلاله لحسابه الخاص وعلى عهدته متحملا مسؤولية هذا الإستغلال وحده دون أن يلتزم مالك المحل بنتائجه، بأسلوب أخر تأجير التسيير أو عقد إجارة التسيير عقد إيجار حقيقي ولهذا يسمى بعقد الإدارة الحرة أو عقد التسيير الحر حيث يقوم المستأجر بإدارة المحل التجاري لأجل إستثماره لحسابه الخاص وتبعا لها يتحمل أعباء التسيير، ويسمى بالإدارة الحرة لأن المستأجر له الحرية التامة في التسيير فلا يخضع لرقابة مالك المحل التجاري ولا لإشرافه ويترتب عليه حصول صاحب المحل على مقابل، ومنه فالطبيعة القانونية لإيجار التسيير هي إيجار منقول معنوي بمقتضاه يتنازل صاحب المحل التجاري كليا أو جزئيا في إستغلال المحل المسير.

أنظر في ذلك: - محمد مخلوف جابر، **نظرة شاملة حول عقد التسيير الحر وشروطه**، نفس المرجع.

<sup>5</sup> - لمزيد من التفصيل راجع: - أمر يحيوي، **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية**، (د.ط)، دار

هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص، 112-119.

## الفرع الثاني: التصرف في الأملاك العقارية الخاصة

نميز أثناء عملية التصرف في الأملاك العقارية الخاصة نوعين من التصرف، أولهما تصرفات تؤدي إلى ملكية الشيء إلى الخواص إذ تسمى بالتصرفات الناقلة للملكية، وثانيهما تصرفات غير ناقلة للملكية قد تكون مجرد حقوق للخواص لا أكثر ولا تسبب أي نوع من أنواع نقل الملكية وتتمثل في الإيجار أو التأجير، وهو ما سوف نوجزه على النحو التالي:

### أولاً: التصرفات الوارد على الأملاك العقارية الخاصة والناقلة للملكية

يمكن إدراج التصرفات الوارد على الأملاك العقارية الخاصة والناقلة للملكية في كل من التنازل، والتبادل، والقسمة، والبيع، وهو ما سوف نوجزه من خلال ما يلي:

#### أ/ التنازل

يعتبر التنازل أحد الإجراءات القانونية والذي يقوم به الأفراد والجماعات، إذ تكمن التنازلات الموجودة حالياً فيما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات إذ تقوم بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة عقاراً أو منقولاً<sup>(1)</sup>، فمن هذا المنطلق سوف يتم دراسة التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة من وجهة نظر المشرع الجزائري على النحو التالي: بالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 81-01<sup>(2)</sup>، فنجد نص صراحة على أنه تعد قابلة للتنازل مع أجزائها المشتركة والتي تخص أملاك الدولة وهي المحلات المتواجدة بالبنائيات

<sup>1</sup> - علي السعودي، (التنازل عن أملاك الدولة في القانون الجزائري)، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية والسياسية، مج 2، ع 1، المركز الجامعي فلو، الجزائر، 2019، ص، 3

<sup>2</sup> - بموجب نص المادة 40 من القانون رقم 06/2000، المؤرخ في: 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج.ر.ج.ع، ع: 80، المؤرخة في: 24 ديسمبر 2000، ص، 3، التي ألغت جميع أحكام هذا القانون بما فيها الأحكام المعدلة والمتممة له وكذا الأحكام التطبيقية تعد ملغاة كما أضافت ذات المادة أنه بالنسبة للأملاك العقارية التي أودع أصحابها ملفات طلب الشراء قبل 31 ديسمبر 2000 فإنها تبقى تخضع لأحكام القانون رقم 01-81 تبعا لذلك تكمل اللجان ما بين البلديات المكلفة بإقرار التنازل أعمالها بشكل عادي فيها يخص هذه الطلبات إلى غاية تطهير وضعيتها النهائية، كما تلزم أيضا في نفس الصدد لجان الطعن اللوائية بمواصلة أيضا والصلاحيات المخولة لها قانونا، ولعل ما يبرر دراستنا لهذا القانون بالرغم من أنه ملغى أنه لا يزال العمل به قائما بالنسبة للملفات التي تم إيداعها قبل تاريخ: 2000/12/31. لمزيد من التفصيل راجع:

- بلعسل خالد، النظام القانوني للأملاك الخاصة التابعة للدولة في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة أكلبي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2020/2019، ص، 37-38.

الجماعية والمساكن الفردية التي آلت إلي الدولة بموجب أمر رقم 66-102<sup>(1)</sup>، كذلك البناءات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة<sup>(2)</sup>، بموجب الأمر رقم: 70-11<sup>(3)</sup>، كما حدد نفس القانون العقارات الغير قابلة للتنازل منها البناءات المهدة بالإهيار والمعنية بعمليات التجديد والمخصصة منها لحاجا الدولة والجماعات المحلية وغيرها من العقارات<sup>(4)</sup>.

كما تعتبر كل الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني والمهني الحرفي أو التجاري التابع للدولة أو الجماعات المحلية أو دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري يمكن أن تباع بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين بناءا على القيمة التجارية طبقا للأحكام القانونية والتنظيمية<sup>(5)</sup>.

يستشف من المادة أعلاه أن المشرع أعطى حق التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية والتابعة للأملاك الوطنية العقارية الخاصة لكل فرد أو جماعة المالكة للعقار أو المنقول والمتمثلة في المحلات والسكنات من البناءات الجماعية والفردية التابعة للدولة والتابعة للجماعات المحلية والتابعة لقطاع الكراء والتابعة للأملاك الدولة والشؤون العقارية والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها، كما أجاز عدم التنازل في البعض من الأملاك الأخرى مثل البناءات الآيلة للسقوط والتي هي في طور الإنجاز والمعدة للترميم أو التجديد وتلك التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري والعقارات ذات الطابع السياحي.

وبالرجوع إلى فحوى الأمر رقم: 06-11، والذي يهدف إلى تحديد الشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع

<sup>1</sup> - الأمر رقم 66-102، المؤرخ في: 06 مايو 1966، يتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج.ر.ج.ع: 36، المؤرخة في: 06 مايو 1966

<sup>2</sup> - المادة 2/2 من القانون رقم 81-01، المؤرخ في: 7 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج.ر.ج.ع: 6، المؤرخة في: 10 فبراير 1981 (الملغى) بموجب المادة 40 من القانون رقم 06/2000، السابقة الذكر.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 77-01، المؤرخ في: 22 يناير 1970، يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج.ر.ج.ع: 9، المؤرخة في: 27 يناير 1970

<sup>4</sup> - المادة 3 من القانون رقم 81-01، السالف الذكر

<sup>5</sup> - بلعسل خالد، النظام القانوني للأملاك الخاصة التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص، 38

إستثمارية<sup>(1)</sup>، فنجد نص صراحة على أنه: يمنح التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية وبشرط إحترام قواعد التعمير المعمول بها<sup>(2)</sup>.

كما إستثنى المشرع في فحوى نفس القانون التنازل عن القطعة الأرضية التي أنجزت عليها عمليات ترقية عقارية بعد التجزئة إذا تعلق الأمر بمشاريع مدمجة على النحو المحدد عن طريق التنظيم<sup>(3)</sup>.

إذ يرخص هذا التنازل إما بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بناء على إقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم وإما بموجب لائحة من المجلس الوطني للإستثمار بالنسبة لمشاريع الإستثمار التي تستفيد من نظام الإتفاقية المبرمة للتنازل عن هذه الأملاك الخاصة<sup>(4)</sup>.

إذ يكرس هذا التنازل بموجب عقد إداري تعده إدارة الأملاك الوطنية مرفقا بدفتر أعباء يحدد برنامج الإستثمار الواضح وكذا بنود وشروط التنازل<sup>(5)</sup>.

يستشف من فحوى المواد أعلاه أن المشرع أجاز منح التنازل على الأملاك العقارية الوطنية الخاصة المتوفرة لفائدة والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وإستثنى منح هذا الأخير إلى العقارات التي أنجزت عليها عمليات ترقية عقارية بعد التجزئة بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بناء على إقتراح من لجنة أو بموجب لائحة من المجلس الوطني للإستثمار بالنسبة لمشاريع الإستثمار.

<sup>1</sup> - المادة 1 من الأمر رقم 11-06، المؤرخ في: 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع: 53، المؤرخة في: 30 غشت 2006

<sup>2</sup> - المادة 3 من الأمر رقم 11-06،، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 3/4 من الأمر رقم 11-06،، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 5 من الأمر رقم 11-06،، السالف الذكر

<sup>5</sup> - المادة 7 من الأمر رقم 11-06،، السالف الذكر

وبالرجوع إلى فحوى المرسوم التشريعي رقم: 93-12<sup>(1)</sup> والمتعلق بترقية الإستثمار فقد أجاز المشرع للدولة أن تمنح تنازلات عن أراضي تابعة للأموال الوطنية الخاصة لصالح الإستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة<sup>(2)</sup>، إذ أن بيع الأملاك الخاصة في مجال الإستثمار لا يكون مباشرة، بل لا بد من إستفادة الشروط الخاصة بمنح الامتياز حتى لا يكون تبيد الأملاك الدولة بحجة الإستثمار<sup>(3)</sup>، والمحددة قانونا ضمن فحوى المرسومين التنفيذيين رقم: 94-321<sup>(4)</sup>، ورقم: 94-322<sup>(5)</sup>.

بالإعتماد على ما تم طرحه ضمن فحوى المنظومة القانونية أعلاه نستنتج أن التنازل عن الأملاك العقارية الوطنية الخاصة هو عملية تحويل الملكية من الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمان لا يقل عن قيمته الحقيقية، والقاعدة العامة أنه بيع لممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ويتم عن طريق التنظيم إستنادا للقانون الساري فيه المفعول.

#### ب/ التبادل

نص المشرع الجزائري ضمن فحوى المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، والقانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم والمتضمن قانون الأملاك الوطنية على أنه يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة

<sup>1</sup>- تجدر الإشارة في هذا الصدد إن القانون رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار، قد تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 01-03 المؤرخ في: 20 غشت 2001، **يتعلق بتطوير الإستثمار**، ج.ر.ج.ج، ع: 47، المؤرخة في: 22 غشت 2001، والمصادق عليه بالقانون رقم 01-15، المؤرخ في: 21 أكتوبر 2001، **يتضمن الموافقة على الأمر رقم 01-02 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتضمن تأسيس تعريف جمركية جديدة**، ج.ر.ج.ج، ع: 62، المؤرخة في: 24 أكتوبر 2001

<sup>2</sup>- المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993، **يتعلق بترقية الإستثمار**، ج.ر.ج.ج، ع: 64، المؤرخة في: 10 أكتوبر 1993

<sup>3</sup>- علي السعودي، **(التنازل عن أملاك الدولة في القانون الجزائري)**، المرجع السابق، ص، 6

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994، **يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الإستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها**، ج.ر.ج.ج، ع: 67، المؤرخة في: 17 أكتوبر 1994

<sup>5</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993، **يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار**، ج.ر.ج.ج، ع: 64، المؤرخة في: 10 أكتوبر 1993

للأموال الخاصة للدولة مقابل أموال عقارية يملكها الخواص<sup>(1)</sup>، ويكون ذلك وفقا للشروط التي حددها التشريع المعمول به<sup>(2)</sup>، حيث يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي تمتلكها الجماعات الإقليمية المختصة موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة بعد مداوات المجلس الشعبي الوطني وفق الأشكال القانونية<sup>(3)</sup>.

كما حدد المشرع الجزائري الجهات المخول لها مبادرة طلب التبادل، بجهتين:

- **صدور الطلب عن المصلحة العمومية:** وهنا يكون الجهاز المختص في إصداره هو في حد ذاتها الذي يقدمه حسب الكيفيات المعمول بها إلى السلطة الوصية مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به، شريطة أنه بعد أن توافق السلطة الوصية عليه ترسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفوقا بمذكرة توضيحية تبرر عملية المبادلة<sup>(4)</sup>.

- **صدور الطلب عن مالك من الخوص،** وفي هذه الحالة فإنه يرسل إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوبا بمستندات الملكية وبالمقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة، وكذا كل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية، وفي هذه الحالة وقبل أن يتخذ الوزير المكلف بالمالية مقرر المبادلة يأمر المصالح المختصة في أملاك الدولة بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية الملك الخاص وتحديد حقيقة تقييم العقارات ومعدل فارق القيمة اللاحق عند الإقتضاء<sup>(5)</sup>.

كما يلزم المشرع بأن يكون مقرر المبادلة الذي يصدره الوزير المكلف بالمالية يبين على الخصوص ما يأتي<sup>(6)</sup>:

- وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منها.
- معدل فارق القيمة الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادل للطرف الآخر.
- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله.
- الأجل لتصفية الرهون المحتملة التي قد تثقل العقار الخاص.

<sup>1</sup> - المادة 116 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 2/92 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 95 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>4</sup> - المادة 1/117-2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>5</sup> - المادة 3/117 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>6</sup> - المادة 5/117 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

ويمكن كن أن يأخذ عقد التبادل الذي يعد على أساس مقرر الوزير المكلف بالمالية شكل عقد إداري أو شكل عقد توثيقي، وإذا كان في شكل عقد إداري فإن إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا هي التي تحرره طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما إلا إذا نص على خلاف ذلك ويوقع هذا العقد والي الولاية الموجود فيها الملك العقاري الخاص، أما إذا كان في شكل عقد توثيقي فإنه يحرر حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به إذ يمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد مسؤول إدارة أملاك الدولة المختص إقليميا، والمعين لهذا الغرض ويتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق<sup>(1)</sup>.

هذا فضلا على أن من يتبادل عقارا مثقلا ملزما بتسجيلات رهنية أن يثبت إبطال هذه التسجيلات وشطبها خلال الأشهر الثلاثة (3) الموالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح أملاك الدولة وعلى أي حال يجب أن يتم هذا الإشعار قبل تحرير عقد التبادل<sup>(2)</sup>، ويثبت عقد التبادل الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية تحويل الملكية فعلا وتتجر عنه الآثار القانونية المرتبطة به ويمنح الملك الذي تحصل عليه الدولة عن طريق التبادل صفة الأملاك الخاصة للدولة<sup>(3)</sup>.

ويدرج الملك الجديد قانونا، بعد التبادل في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لإعطائه التخصيص النهائي المحدد له، وإذا تبين من التبادل أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل، تخول هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المبادل، وإذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه، فإن هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في اخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية<sup>(4)</sup>، إذ يدفع معدل فارق القيمة المنصوص عليه أعلاه من الطرف المطلوب به وفقا للشروط والأشكال والإجراءات المحددة في قوانين المالية<sup>(5)</sup>.

بعد كل هذه الإجراءات يجب أن تراجع الفهارس والسجلات الوصفية وجميع وثائق الجرد وتضبط وتكتب عليها البيانات اللازمة، بمجرد خروج الملك المتبادل به من الأملاك

<sup>1</sup> - المادة 119 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 118 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 120 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 94 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>5</sup> - المادة 121 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>، ويدرج في الأملاك الخاصة للدولة الملك الذي تحصل عليه مقابل الملك الذي تسلمه عندما تكون عملية التبادل لفائدة المصلحة العمومية المخصص لها الملك المسلم كما يخصص الملك الذي تتلقاه الدولة وفقا للقوانين والتنظيمات للمصلحة التي كان الملك المتبادل به مخصصا لها في السابق، ويترتب على هذه العملية جميع البيانات والإجراءات التسجيلية والجردية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>(2)</sup>.

### ج/ القسمة

إن الهدف من تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة وغيرها متى كان ذلك ممكنا هو إخراج حصة الدولة منها، وما يبقى يكون ملكا مشاعا بين الملاك الآخرين الشركاء<sup>(3)</sup>، حيث تخضع مبادرة التقسيم لأحكام القانون المدني<sup>(4)</sup>، إذ تعود هذه المبادرة إلى الإدارة والملاك الآخرين الشركاء في الشيوع على السواء<sup>(5)</sup>، ويقدم طلب التقسيم في شكل عريضة عادية لدى كل من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يوجد فيه العقار في حالة التراضي، والجهة القضائية المختصة في حالة عدم التراضي<sup>(6)</sup>.

حيث تقوم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بعمليات تقوية الحصص المطابقة لحقوق الدولة والخواص وتكوينها مع إعلام هؤلاء الخواص قانونا بسير العمليات، ويمكن أن يضاف إلى بعض الحصص معدل فارق القيمة، شريطة أن يبلغ مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالطرق الإدارية نتيجة هذه العمليات إلى كل مالك شريك في الشيوع كما يمكن كل مالك منهم أن يعترض كتابيا على ذلك في ظرف شهرين (2) ابتداء من تاريخ التبليغ<sup>(7)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 122 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 123 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 124 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المواد 221، 448، 714، 722، 725، 727-729، 731-733، 735-736، 740، 743، 750، 998، 1001 من الأمر رقم 75-58، السالف الذكر.

<sup>5</sup> - المادة 1/126 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>6</sup> - المادة 2/126 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>7</sup> - المادة 127 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

أما في حالة العقارات غير القابلة للتقسيم يتم التنازل أو تأجير حصة الدولة في هذه العقارات طبقاً لأحكام القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، حسب الكيفيات الآتية<sup>(2)</sup>:

- إذا حصل إتفاق بالتراضي وتنازلت الدولة أو أجرت حقوقها المشاعة في ملكية الملاك الآخرين الشركاء في الشيوخ تحدد إدارة أملاك الدولة ثمن هذه الحقوق ويقع البيع أو التأجير بإذن من وزير المالية.

- إذا رفض مالك أو عدة ملاك شركاء في الشيوخ شراء أو إستئجار حصة الدولة لأي سبب كان فإن هذه الحصة المشاعة تباع بأية وسيلة تستدعي التنافس، ويأذن وزير المالية بالبيع على أساس السعر ال'فتتاحي الذي تحدده إدارة أملاك الدولة التي تتولى تحصيل الثمن كله.

ويتم اللجوء إلي القضاء في حالة يرفض فيها الشركاء محضر القسمة أو في حالة رفع الدعوى من أحدهم يبقى على مصالح أملاك الدولة أن تطلب المصادقة على القسمة أو تعيين خبير مختص لإجرائها<sup>(3)</sup>.

#### د/ البيع

تخضع للبيع وغيرها الأملاك العقارية الوطنية الخاصة من حيث تسييرها وإستعمالها والتصرف فيها إلي مجموعة من الأحكام القانونية لاسيما قواعد القانون الخاص، فهي بذلك لن تكون الأحكام المتعلقة ببيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة التابعة للدولة بعيدة عن تلك الأحكام الجاري العمل بين الخواص، ولما كانت الأشياء مملوكة ملكية خاصة للدولة لا حق ملكية إدارتها<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - تنص المادة 30 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر، على أنه: "يمكن الدولة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة في ملكية الشيوخ أو تأجيرها لفائدة شركائها في الشيوخ إذا كانت هناك عقارات مختلفة الأنواع تحوزها على الشيوخ مع أشخاص طبيعيين أو معنويين آخرين وتستحيل قسمتها على أن لا يتعارض ذلك مع المصلحة العامة، فإذا رفض أحد الشركاء في ملكية الشيوخ أو عدة شركاء شراء أو إستئجار هذه الحقوق لأي سبب كان تباشر الدولة بيع حصتها في الشيوخ اعتماداً على الوسائل القانونية وبأية طريقة تعتمد المنافسة".

<sup>2</sup> - المادة 125 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - أمر يحيوي، **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية**، المرجع السابق، ص، 139.

<sup>4</sup> - عايدة هوري، **(أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة)**، مجلة العلوم الإنسانية، مج ب، ع47، جامعة الإخوة

منتوري، قسنطينة، الجزائر، جوان 2017، ص، 143

ويكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، إذ تقوم لجنة مختصة يحدد تشكيلها بموجب قرار من الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني، وتتم المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط، تعده مصلحة أملاك الدولة ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، ويعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة على الأقل عشرين (20) يوما قبل تاريخ إجراء البيع بالمزاد وتحدد مصلحة أملاك الدولة السعر الأدنى لهذه العقارات حسب قيمتها التجارية<sup>(1)</sup>.

يستشف من فحوى المادة أعلاه أن التصرف في الأملاك العقارية الخاصة يكون وفقا لعمليتين ألا وهما: البيع بالمزاد العلني، والبيع بالتراضي، وهو ما سوف نوضحه كالتالي:

#### د-1/ البيع بالمزاد العلني

يتم المزاد طبقا لدفتر الشروط العامة ويوافق عليه الوزير المكلف بالمالية بقرار، حيث يبين دفتر الشروط العامة، على الخصوص، الكيفيات والإجراءات المتعلقة بالعروض المختومة والمزايدات والحالات التي لا يمكن إجراء المزاد فيها بسبب نقص العروض أو انعدامها<sup>(2)</sup>، كما يسبق كل مزاد إشهار يطابق أهمية الأشياء والمعدات المطلوب بيعها، إذ يعلن المزاد قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ البيع، عن طريق الملصقات وإن اقتضى الأمر، عن طريق الإعلانات الصحفية أو بأية وسيلة أخرى يمكن أن تثير المنافسة، ما عدا الأشياء والأملاك القابلة للتلف أو الأشياء التي يتحتم رفعها فورا أو الأشياء ضئيلة القيمة<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 150 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 151 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

ويكون المزاد العلني، عن طريق العروض المختومة أو بالمزايدة الشفوية أو بأية طريقة أخرى تحفز على المنافسة<sup>(1)</sup>، غير أنه، عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 427-12، السابق الذكر<sup>(2)</sup>، ولأسباب تتعلق بالدفاع الوطني والأمن العمومي أو بظروف يقتضيها المقام، يمكن أن تقتصر المنافسة على بعض الأشياء أو المعدات حسب شروط تحدد بالاتفاق مع مصلحة أملاك الدولة والمصلحة التقنية المسلمة المعنية.

وتحدد البنود والشروط الخاصة التي تفرض مسبقا على المزايد باتفاق مشترك بين مصلحة أملاك الدولة والمصلحة المسلمة إذا تعلق الأمر بمادة تتطلب أن يكون أخذها على مراحل، خلال فترة معينة أو في أجل محدد<sup>(3)</sup>، كما تحدد مصلحة أملاك الدولة تاريخ المزايدة ومكانها، وتأخذ بعين الاعتبار خاصة، طبيعة الأشياء والمعدات والمواد والبضائع المختلفة المطلوب بيعها، وكمياتها وموقعها<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 152 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، السالف الذكر

<sup>2</sup> - تنص المادة 144 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، السالف الذكر، على أنه: "لا يقوم بالبيع، المذكورة في المادة 143 من هذا القانون، إلا أعوان مصلحة أملاك الدولة المحلفون، الذين يحررون محاضر بذلك، وتتم هذه البيوع بعد الإشهار وإعلان المزايدة، غير أنه وفقا لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 114 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يمكن قبول تنازلات بالتراضي تبرمها، إستثنائيا، مصلحة أملاك الدولة، وذلك الاعتبارات تتعلق بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الأسباب يقتضيها المقام، ولا يمكن تحقيق نقل ملكية أي شيء أو عتاد بسعر يقل عن قيمته التجارية، لا يجوز، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات، أن يتدخل الأعوان المأمورون بالبيع على اختلاف أنواعها تدخلا مباشرا أو غير مباشر في عملية الشراء أو بقبولها رد البيع المباشر وغير المباشر للأشياء التي كلفوا ببيعها".

- تنص المادة 144 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، السالف الذكر، على أنه: "تبيع مصلحة أملاك الدولة لفائدة الخزينة العامة جميع أنواع الأثاث والأمتعة والبضائع والمعدات والمواد وجميع الأشياء المنقولة بطبيعتها التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو التي إقتنتها الدولة طبقا للتشريع المعمول به بمقتضى ممارستها حقها في السيادة بسبب انعدام الورثة أو بسبب الحجز أو الشفعة أو أي طريقة أخرى للاقتناء، ولا تطبق أحكام الفقرة السابقة على الأشياء ذات الطابع التاريخي أو الفني أو الأثري أو العلمي التي من شأنها أن توضع في المتاحف من أجل تصنيفها ضمن الأملاك العمومية وتظل خاضعة للتشريع المرتبط بها".

<sup>3</sup> - المادة 154 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 155 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، السالف الذكر

## د-2/ البيع بالتراضي

يتم البيع بالتراضي للخواص، إذا نص التنظيم المعمول به على ذلك وفقا للشروط والأشكال والكيفيات التي يحددها هذا الأخير<sup>(1)</sup>، حيث يثبت بيع الأشياء والمعدات والمواد والبضائع المختلفة بالتراضي لإحدى المصالح أو جماعة أو هيئة عمومية تابعة للدولة التي تمسك محاسبتها بالشكل التجاري بمحضر تحرره مصلحة أملاك الدولة التي تحدد سعر البيع بعد استشارة المصلحة المسلمة ويوقع المحضر ممثلا المصلحتين البائعة والمشتري<sup>(2)</sup>.

## ثانيا: التصرفات الوارد على الأملاك العقارية الخاصة وغير ناقلة للملكية (التأجير أو الإيجار)

يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية مع مراعاة الأحكام التشريعية أو التنظيمية الخاصة إما مباشرة من طرف مصالح أملاك الدولة وإما بتفويض في إطار تعاقد من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة مؤهلة في هذا المجال ووفق الشروط والأشكال المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>(3)</sup>.

ويكون تأجير العقارات، غير المحلات ذات الإستعمال السكني، عن طريق المزاد العلني، غير أنه، وبالنسبة للعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية، يمكن التأجير بالتراضي في إطار الإجراءات المنصوص عليها في هذا المجال، إذ تحدد مدة التأجير وفقا لطبيعة النشاط والمنشآت المزمع إنجازها وكذا أهمية الاستثمارات الملتزم بها، دون تجاوز مدة خمس وستين (65) سنة، وبناء على طلب المستأجر، يمكن عند الاقتضاء تجديد الإيجار بقيمة إيجارية محينة، كما يمكن أيضا تحويله إلى تنازل بمجرد إنجاز المشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط، وبناء على طلب المستأجر<sup>(4)</sup>، هذا من جهة.

<sup>1</sup> - المادة 157 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 158 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 27 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

ومن جهة أخرى يمكن للإيجار الممنوح في إطار الشروط المحددة في القانون رقم " 30-90، المعد والمتمم<sup>(1)</sup>، أن يكون منشأ لحقوق عينية على المنشآت والبنائات والتجهيزات، وذلك لمدة الإيجار، وفي هذا المجال، يمارس المستأجر الحقوق والواجبات ككل مالك ويمكنه على الخصوص:

- إنشاء بنايات وإنجاز كل عملية توسعة بنايات الاستغلال المرتبطة بالنشاط، بالتطابق مع دفتر الشروط ومع قواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- ممارسة النشاطات المذكورة في عقد الإيجار.
- القيام بصيانة المنشآت والتجهيزات.
- منح إيجارات الآخرين، لديهم علاقة بنشاطه.
- يمنح سند الإيجار، عند الإقتضاء طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، الحق في طلب رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم.

ويمكن أيضاً للمستأجر أن ينشئ رهونا على الأملاك المنجزة على الملحق التابع للأملاك الدولة موضوع الإيجار، لضمان فقط القروض التي يتحصل عليها لتمويل الإنجاز أو تعديل أو توسعة المنشآت المقررة في عقد الإيجار، إذ أن هذا الحق الحصري للمستأجر غير قابل للتنازل والتحويل<sup>(2)</sup> إلا ضمن الشروط والحدود البيئية المنصوص عليها ضمن فحوى القانون رقم: 30-90، المعدل والمتمم<sup>(3)</sup>.

كما أنه لا يجوز، إلا من طرف مصلحة أملاك الدولة، تأجير الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سواء كانت مخصصة لمصلحة عمومية أم غير مخصصة لها، وكيفما كانت الإدارة التي تحوزها أو تسيرها لأشخاص طبيعيين أو معنويين، كما أنه لا يجوز كذلك، إلا من طرف مصلحة أملاك الدولة، أن توضع ولو مؤقتاً تحت تصرف مصلحة أخرى لم تخصصها لها مصلحة أملاك الدولة، وإذا سبق تخصيص هذه الأملاك فلا بد من الحصول على موافقة قبلية من المصالح التي خصصت لها، وتتولى المصلحة

<sup>1</sup> - المادة 4/89 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المواد 69 مكرر و 69 مكررا ومكررة و 69 مكرر 3 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

المخصص لها ضبط الشروط التقنية لعملية التأجير، وتختص مصلحة أملاك الدولة وحدها بتحديد الشروط المالية، إذ أنه لا تتم العملية بأي حال من الأحوال مجانا ولا بثمن يقل عن القيمة الإيجارية للأموال المؤجرة مهما تكن صفة المستأجر، إلا إذا تعلق الأمر، عقب إعادة الهيكلة أو حل المصلحة المخصص لها، بعملية أولوية ممتلكات مصحوبة بتحويل النشاط<sup>(1)</sup>.

وعملا بأحكام القانون رقم: 30-90 المعدل والمتمم يخول للجماعات المحلية أن تَؤجر للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين مباشرة، الأملاك المنقولة غير المستعملة مؤقتا والتابعة لأموالها الخاصة<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 101 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## خلاصة الفصل الأول

من خلال مضمون هذا الفصل تم دراسة الإطار القانوني والمفاهيمي للأموال العقارية في التشريع الجزائري، وذي قسمها بدوره -المشروع الجزائري- إستندا لما جاء في فحوى القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك العقارية المعدل والتتم بموجب القانون رقم: 08-14، إلى نوعان: أملاك عقارية وطنية عامة، وأملاك عقارية وطنية خاصة، كما حدد هذا الأخير شروط وكيفيات إدارة وتسييرها إسنادا لفحوى المرسوم التنفيذي رقم: 12-427. إذ تتمثل الأملاك العقارية العامة ملك للمجموع الوطنية، وقد خصها المشروع بجملة من التفصيل في فحوى قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، حيث تتمتع بجملة من الخصائص أهمها إستعمالها طرف الجميع ولها حماية خاصة، أما فيما يخص أنواع الأملاك العقارية العامة فتتمثل في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، والأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية، هذا فضلا على أن المشروع الجزائري قام بتصنيف هذه الأملاك العقارية العامة ضمن ثلاث أملاك، أولهما الأملاك الوطنية الخاصة، وثانيهما الأملاك الوطنية العامة، وأخيرا الأملاك العقارية الوقفية والتي بدورها تنتمي إلى الملكية العقارية الوطنية، فمن هذا المنطلق سوف يتم توضيح تصنيف هذا النوع من الأملاك بالإعتماد على جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

أما الأملاك العقارية الخاصة فتتمثل في فلم يرد عليها تعريف بمفهوم واضح كما جاء تعريف عن الأملاك الوطنية العمومية، إذ تبرز أهم الخصائص التي تميز هذا النوع من الأملاك الوطنية الخاصة هو عدم القابلية للتقادم ولا الحجز وإستثني منها المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، وأجاز التصرف فيها خلافا للأملاك الوطنية العامة، أما فيما يخص قواعد تسيير الأملاك العقارية الخاصة فتتمثل في كل من التخصيص والذي تركنا دراسته لينفرد بها مضمون الفصل الثاني، ومنح الإمتياز، والتسيير الحر، وبالنسبة للتصرف في الأملاك العقارية الخاصة فهناك التصرفات الوارد على الأملاك العقارية الخاصة والناقلة للملكية والمتمثلة في التنازل، والتبادل، والقسمة، البيع، وهناك التصرفات الوارد على الأملاك العقارية الخاصة وغير ناقلة للملكية والمتمثلة في التأجير أو الإيجار.

# الفصل الثاني

التخصيص كقاعدة من قواعد

تسيير الأملاك العقارية في

التشريع الجزائري

## المبحث الأول

التصرفات الوارد على الأملاك العقارية

الخاصة في التشريع الجزائري

## المبحث الثاني

التخصيص كآلية لتسيير الأملاك العقارية

الخاصة في التشريع الجزائري

من خلال ما تم التطرق إليه في مضمون الفصل حول الماهية الشاملة لكل من الأملاك العقارية الوطنية العامة والأملاك العقارية الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري سوف يتم على مستوى مضمون هذا الفصل كأول خطوة التمييز بين هذه الأملاك الوطنية (الخاصة والعامة) والآثار الناجمة عن هذا التمييز كأول خطوة.

أما الخطوة الثانية فسوف نقوم بدراسة التصرفات الوارد على الأملاك العقارية عن طريق توضيح كيفية تكوينها سواء أكانت عامة أم خاصة، وصولاً إلى دراسة آلية من أهم آليات تسييره -تسيير الأملاك العقارية- ألا وهي التخصيص من ناحية مفهومه وإصداره وإلغاءه وأنواعه والمصالح المستفيدة منه، وذلك بالإعتماد على مبحثين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

- المبحث الأول: التصرفات الوارد على الأملاك العقارية في التشريع الجزائري.
- المبحث الثاني: التخصيص كآلية لتسيير الأملاك العقارية في التشريع الجزائري.

### المبحث الأول: التصرفات الوارد على الأملاك العقارية في التشريع الجزائري

تحتوي الأملاك الوطنية الخاصة كل الأملاك المنقولة والعقارية والقيم المنقولة والحقوق الأخرى التابعة للدولة، ففيما يخص الحقوق والقيم المنقولة فهي مساهمات الدولة في المؤسسات الاقتصادية العمومية أو أصول هذه الأخيرة بالمرّة، أما فيما يخص العقارات والمنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية والهيئات الإدارية ولكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، وذلك إستنادا لفحوى القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، حيث تتكون هذه الأخيرة من أملاك الخاصة التابعة للدولة وأخرى تابعة للجماعات المحلية (بلدية - ولاية).

وكإستثناء وقبل الحديث على التصرفات الوارد على الأملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري وجب علينا أولا التمييز بين الأملاك العقارية الخاصة والعامة والآثار الناجمة عن هذا التمييز، وذلك بالإعتماد على مطلبين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

- **المطلب الأول: التمييز بين الأملاك العقارية الخاصة والعامة.**

- **المطلب الثاني: طرق تكوين الأملاك العقارية الخاصة والعامة.**

#### المطلب الأول: التمييز بين الأملاك العقارية الخاصة والعامة

أكد المشرع الجزائري أن كل من الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، في حين أكد المشرع أيضا أن الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية وملكية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

إستنادا لما تم طرحه في المادة أعلاه نلاحظ أن المشرع إعتد على للتمييز بين الأملاك الوطنية العقارية العامة والخاصة، معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص من جهة، ومعيار المال العام من جهة أخرى، بالإضافة إلى معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام، إذ ينجر عن هذا التمييز مجموع من الآثار القانونية.

من هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم تقسيم مضمون هذا المطلب إلى فرعين أساسيين

نوجزهما على النحو التالي:

### الفرع الأول: معايير التمييز بين الأملاك العقارية العامة والخاصة

كما سبق وأن أشرنا سابقا أن المشرع إعتد على كل من معياري عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص والوظيفة التي يؤديها المال العام من أجل التمييز بين الأملاك الوطنية العقارية العامة والخاصة، وهو ما سوف نوجزه من خلال ما يلي:

#### أولاً: معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص

إن المقصود في نظر المشرع الجزائري من معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص هو عدم قابلية التصرف فيها<sup>(1)</sup> من جهة أو التنازل عنها من جهة أخرى، وهذا راجع إلى أن هذه الأملاك مخصصة للجمهور والمنفعة العامة أو لتسيير المرافق العامة، فبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 30-90 المعدل والمتمم نجده نص صراحة على أنه: تطبيقاً للمادة 12 من هذا القانون<sup>(2)</sup>، تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 من نفس القانون<sup>(3)</sup>، والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إنتاجية إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة<sup>(4)</sup>.

لكن هذا المعيار لقي جملة من الإنتقادات لعل أهمها يكمن في أن عدم قابلية الملك للتملك الخاص هو نتيجة لإعتباره من الأملاك العامة من جهة، ومن جهة لا وجود للمال

<sup>1</sup> المادة 4 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> المادة 3 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>3</sup> تنص المادة 2 من القانون رقم 30-90، المعدلة والمتممة بموجب المادة 2 من القانون رقم 14-08، السالف الذكر، على أنه: تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من: الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية".

<sup>4</sup> تنص المادة 12 من القانون رقم 30-90، المعدلة والمتممة بموجب المادة 6 من القانون رقم 14-08، السالف الذكر، على أنه: تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق".

بطبيعته غير قابل للتملك الخاص، إذ يمكن أن يمتلك أحد الأشخاص جزء من بحيرة أو ميناء أو طريق وهذا من الممكن أن يكون تملكا<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: معيار تخصيص المال العام

يمكن أن تميز بين نوعين من المعايير في هذا الصدد، أولهما معيار تخصيص المال العام للمرافق إذ يقصد المشرع بمصطلح التخصيص هنا هو الإجراء الإداري الذي يرمي إلي نقل حيازة المال العام من الدولة إلي مرفق عام بهدف دمجها للإسهام في تحقيق المهام المخولة للمرفق العام شريطة أن يكون بطبيعته مناسبة للمرفق العام من جهة، مهياً خصيصاً لهدف المرفق العموم من جهة أخرى<sup>(2)</sup>، حيث إنتقد هذا المعيار بسبب عد تضمينه للأموال العمومية التي لم تخصص للمرافق العامة والتي لا تشكل موضوعاً أو وسيلة لتشغيل مرفق عام كالطرق والشواطئ مثلاً هذا من جهة، ومن جهة أخرى إنتقد هذا المعيار بسبب أنه قام بتوسيع مجال الأموال العامة أكثر من اللازم والتي مادمت مخصصة لخدمة المرفق العام فإنها منطقياً تكون عمومية حتى وإن كانت أشياء مهمشة كالأقلام والأوراق<sup>(3)</sup>.

وثانيهما معيار التخصيص المال العام للإستعمال العام الجماعي وللمرفق العام، والذي أكد المشرع من خلاله في فحوى القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم<sup>(4)</sup>، على أن معيار المنفعة العامة يفترض أن الأملاك العمومية المخصصة دائماً لتحقيق المنفعة العامة سواء كانت هذه الأملاك مخصصة للإستعمال الجماعي العام أو مخصصة للمرافق العام، إذ تعتبر أملاكاً المخصصة للإستعمال العام هي تلك الأموال التي لا يتمكن الجمهور من إستعمالها مباشرة دون المرور على المرفق العام مثل الأسواق العمومية والشواطئ<sup>(5)</sup>.

وقد أنتقد هذا المعيار لأنه ضيق من مجال المال العام أكثر من اللازم كما أنه يقوم على مبدأ نسبي إذ قد يكون الشيء الواحد الضروري أو لا يمكن الإستغناء عنه بالنسبة لبعض المرافق وقد لا يكون كذلك بالنسبة للبعض الآخر من المرافق<sup>(6)</sup>.

1- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 54.

2- صفراني كريمة، المرجع السابق، ص، 20.

3- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 56.

4- المادة 6 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

5- صفراني كريمة، المرجع السابق، ص، 20.

6- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 59.

### ثالثا: معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام

يمكن التمييز بين الأملاك العقارية العامة والخاصة من منظور هذا المعيار في أن وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة هي إقتصادية ومالية، الغرض منها هو إستغلالها يعود بالربح على الإدارة هذا من جهة، ومن جهة أخرى تتمثل وظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق المنفعة العامة، وذلك بالإستعمال العام المباشر بواسطة الجمهور أو بطريقة مباشرة وذلك عن طريق المرافق العامة.

حيث لم يقتصر المشرع الجزائري الأملاك العامة على التخصيص في إستعمالها من طرف الجمهور والمرافق العامة وهذا ما أكده الدستور الجزائري<sup>(1)</sup>، بالرغم من تصنيفها إلى أملاك وطنية عمومية يمكن أن تكون محل إستغلال صناعي والتجاري حسب الكيفيات التي تحددها القوانين، أما فيما يخص الأملاك الوطنية العقارية الخاصة فإستنادا لفحوى القانون رقم: 30-90 المعدل والمتمم فإنها تدخل ضمنها الأملاك الأخرى غير المخصصة لأنها أملاك خاصة تستخدم لأغراض مالية وإمتلاكية بحتة<sup>(2)</sup>.

إستنادا لما تم طرحه يمكن القول بأن هذا المعيار جاء من أجل أن يفصل بين النشاط الإداري والنشاط الإقتصادي، فوظيفة الأملاك الوطنية العمومية ضرورية للمرفق العام أو هيأت خصيصا له، إذ أنه لزاما عليها عند تسييرها يحق للإدارة إستعمال صلاحيات السلطة العامة في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساسا حسب ما جاء في القانون لأغراض إمتلاكية<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 20 من الدستور الجزائري المعدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، السالف الذكر، والتي تنص على أنه: "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه، والغابات، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية وأملاك أخرى محددة قانونا.

<sup>2</sup> - إن هذا التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري غير صحيح لأن الأملاك الوطنية هي أيضا بدورها تؤدي وظيفة مالية بحتة وتخضع للقوانين التي تحكمها، والأملاك الوطنية الخاصة أيضا لا تؤدي دائما وظيفة مالية بحتة بل هناك عقارات ومنقولات مخصصة للمصالح الإدارية غير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة مثل.  
أنظر في ذلك:

- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص، 26

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص، 102-105.

### الفرع الثاني: الآثار الناجمة عن التمييز بين الأملاك العقارية العامة والخاصة

ينجر عن التمييز بين الأملاك العقارية العامة والخاصة آثار قانونية وقضائية، فمن الناحية القضائية يكون إختصاص المنازعات المرفوعة أما القضاء والمتعلقة بالأملاك الوطنية العامة من إختصاص القاضي الإداري<sup>(1)</sup>، في حين أن إختصاص البعض وليس كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة من إختصاص القضاء العادي أو تطبيقاً أحكام القانون المدني، ومثال ذلك الإستيلاء على التركات المهملة المنصوص عليها في فحوى القانون رقم: 90-30 المعدل المتمم<sup>(2)</sup>، والقانون المدني الجزائري<sup>(3)</sup>.

أما من ناحية النظام القانوني فإن الأملاك الوطنية العمومية تخضع لنظام خاص يستمد روحه من القانون العام، في حين أن الأموال الوطنية الخاصة تخضع من حيث المبدأ للقانون الخاص شريطة مراعاة الأحكام التشريعية في هذا الشأن، إذن فهذه الأخيرة -الأملاك الوطنية الخاصة- يجوز التصرف فيها ومن أمثلة المنازعات الوطنية الخاصة التي تخضع للقانون الخاص البيع، التبادل والتأجير، في حين أن الأملاك الوطنية العامة تعد غير قابلة للتقادم والحجز ولا يجوز التصرف فيها<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - إسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، شعبة الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2015/2014، ص، 12

<sup>2</sup> - تنص المادة 53 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر، على أنه: إذا وقعا لتخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد التحقيق القضائي أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراءات تسليم أموال التركة وفق المادة 51 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - تنص المادة 773 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ع، ع: 78، المؤرخة في: 30 سبتمبر 1978، على أنه: تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذي يموتون من غير وارث أو الذي تهمل تركتهم.

<sup>4</sup> - إسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 11

### المطلب الثاني: طرق تكوين الأملاك العقارية الخاصة والعامة

من المعروف أن الأملاك العقارية الوطنية الخاصة تضم كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، أما الأملاك العقارية العامة فتضم الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية والتي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص والعام، إذ خصص المشرع الجزائري فصلا كاملا ضمن فحوى القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم لكل من طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، والتي نصت على قواعد خاصة ومغايرة لقواعد القانون الخاص وتطبق على الهبات والوصايا التي تقدم للدولة والجماعات المحلية الإقليمية المتمثلة في الولاية والبلدية بالإضافة إلى المؤسسات العمومية التابعة لها، والأملاك العقارية الوطنية العامة، والتي نصت على إجراءين أساسيين إما تعيين الحدود وإما التصنيف

فمن هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى مضمون هذا المطلب دراسة طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة من جهة، وطرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية العامة من جهة أخرى، وذلك بالإعتماد على فرعين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

- الفرع الأول: طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.

- الفرع الثاني: طرق تكوين الأملاك الوطنية العامة.

### الفرع الأول: طرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة

من خلال مضمون هذا الفرع سوف يتم دراسة طرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة وذلك عن طريق دراسة الشخص العمومي صاحب ملكية الأملاك العقارية الوطنية الخاصة من جهة، وطرق تكوينها بالطرق العادية (الخاصة) من جهة أخرى، وصولا إلى طرق تكوينها بطرق القانون العام، ومن على النحو التالي:

### أولاً: الشخص العمومي صاحب ملكية الأملاك العقارية الوطنية الخاصة

إستناداً لما جاء به المشرع الجزائري في فحوى قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم فيما يخص ما يضمه الملك الوطني الخاص من أملاك وعدة تصنيفات ممكنة لهاته الأملاك فمنها منقولات ومنها عقارات عادية، وعقارات بالتخصيص، لكن ما يهمنا على مستوى مضمون هذه النقطة هو الشخص العمومي صاحب ملكية أي الملك الخاص للدولة أو الجماعات المحلية، وهو ما سوف نوضحه من خلال ما يلي:

#### أ/ طرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للدولة

بالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم والمتعلق بالأملاك الوطنية نجده نص صراحة على أنه يمكن أن تتشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة زيادة على ما هو منصوص عليه في نفس القانون<sup>(1)</sup>، مما يأتي<sup>(2)</sup>:

- الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.
- أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا أصحاب لها إلى الدولة.
- أيلولة حطام السفن والكنوز والأشياء الآتية من الحفريات والإكتشافات إلى الدولة.
- إلغاء تخصيص بعض الأملاك الوطنية العمومية وإلغاء تصنيفها ما عدا حقوق الملاك المجاورين للأملاك الوطنية العمومية.
- إسترداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي إنتزعتها الغير أو إحتجزها أو شغلها بدون حق ولا سند.
- إنتقال الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.

<sup>1</sup> - تنص المادة 26 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر، على أنه: تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، وتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في الباب الثاني: تكون الأملاك الوطنية من نفس القانون، إذ يتم إقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الاملاك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الآتي:

- طرق الإقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد، والتبرع، والتبادل والتقدم والحيازة.
- طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة.

<sup>2</sup> - المادة 39 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك العمومية للدولة في الأملاك الوطنية الخاصة
  - تحقيق الحقوق والقيم المنقولة، أو إقتناؤها مقابل الحصص والدعم اللذين تقدمهما الدولة للمؤسسات العمومية
  - ما يزيل إلى الدولة أو إلى مصالحها من الأملاك والحقوق والقيم الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تقتنيها نهائيا الدولة أو مصالحها.
- وقد أضاف المشرع الجزائري زيادة على الطرق السابقة ضمن فحوى القانون رقم: 14-08، المعدل والتمم للقانون رقم: 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية، ما يلي<sup>(1)</sup>:
- الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.
  - أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وكذا التركات التي لا وارث لها إلى الدولة.

#### ب/ طرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للولاية

- نص القانون رقم: 30-90 المعدل والمتمم والمتعلق بالأملاك الوطنية على أنه يمكن أن تتشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية زيادة على ما هو منصوص عليه في نفس القانون<sup>(2)</sup>، مما يأتي<sup>(3)</sup>:
- إدراج أملاك الولاية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.
  - إدراج الأملاك المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها الولاية بأموالها الخاصة.
  - أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.
  - أيلولة الأملاك المختلفة الأنواع، الناتجة من أملاك الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.
  - الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما.

<sup>1</sup> - المادة 12 من القانون رقم 14-08، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 26 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 40 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

- إلغاء تخصيص الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية وتصنيفها، وكذلك الأملاك الوطنية التابعة للدولة والبلدية الملغى تخصيصها أو تصنيفها، بإعادتها إلى الأملاك الأصلية.
- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح الولاية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات أو المستثمرات حسب الشروط والأشغال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- نقل الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية غير الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.
- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية في الأملاك الخاصة.
- أيلولة الأملاك، والحقوق، والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تقتنيها الولاية أو مصالحها نهائيا.

#### ج/ طرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للدولة للبلدية<sup>(1)</sup>

- يمكن تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للدولة للبلدية إستنادا لما جاء في فحوى القانون رقم: 30-90 المعدل والمتمم والمتعلق بالأملاك الوطنية وذلك كالتالي:
- إدراج أملاك البلدية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.
  - إدراج الأملاك المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة.
  - أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أو صندوق التضامن المشترك بين البلديات إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.
  - أيلولة الأملاك المختلفة الأنواع الناتجة من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.
  - الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما.

<sup>1</sup> - المادة 41 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

- إلغاء تخصيص الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية وإلغاء تصنيفها وكذلك الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة أو الولاية الملغى تخصيصها أو تصنيفها بإعادتها إلى الأملاك الوطنية
- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح البلدية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات والمستثمرات حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- نقل الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة، ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة
- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في الأملاك الخاصة.
- أيلولة الأملاك والحقوق والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تفتنيها البلدية أو مصالحها نهائيا.

#### ثانيا: طرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة عن طريق القانون الخاص

تضم طرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة بالطرق العادية منظورين للتكوين، أولهما الإقتناء بمقابل ويضم إقتناء العقارات، والحقوق العقارية والقواعد التجارية، والتبادلات، أما ثانيهما فتكون بدون مقابل وتضم الهبات والتبرعات، لفائدة الدولة والجماعات المحلية، وهو ما سوف نوجزه من خلال ما يلي:

#### أ/ إقتناء العقارات، والحقوق العقارية والقواعد التجارية

بالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم والمتعلق بالأملاك الوطنية نجده نص صراحة على أنه: تخضع عمليات شراء كل من العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك عمليات الإستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال، كما تخضع المصالح العمومية ومؤسسات الجماعات الإقليمية للقواعد المحددة في هذا المجال ولقانون الولاية، وقانون البلدية، وما يرد في التنظيم إن اقتضى الأمر<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 91 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

حيث أنه لا يجوز شراء كل من العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك عمليات الإستتجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة الآتية إلا بعد أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلبات البائع أو المؤجر، إذ يكون ذلك وفق الشروط والكيفيات المحددة عن طريق التنظيم من شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية محل متابعة من طرف مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها، أو الإيجار والإتفاقات بالتراضي وأية إتفاقية أخرى تستهدف إيجار العقارات بشتى أنواعها من طرف مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها<sup>(1)</sup>.

أما فيما يخص مراقبة كل العناصر المخصصة لتحديد القيمة التجارية أو القيمة الإيجارية للعقارات المتوقع شراؤها أو إيجارها من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية المذكورة أعلاه، فتكون من إختصاص الإدارة المكلفة بأملاك الدولة، إذ لزاما على الإدارات المالية التابعة للدولة أن تبلغ هذه الأخيرة -الإدارة المكلفة بأملاك الدولة- كل المعلومات والوثائق التي تحوزها بشأن الخواص لكي تمكنها من تحديد القيمة المذكورة أعلاه<sup>(2)</sup>.

كما تختص هذه الأخيرة -الإدارة المكلفة بأملاك الدولة- بوضع العقود المثبتة لشراء أو إيجار العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية التي تعنى بها المصالح العمومية للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من جهة، ومن جهة أخرى تختص بوضع الملحقات المتضمنة مراجعة الإيجار<sup>(3)</sup>.

يستشف مما تم طرحه ضمن المنظومة القانونية أعلاه أن إدارة أملاك الدولة هي المؤهل الوحيد لإعداد العقود المتعلقة بعمليات إقتناء العقارات، الحقوق العقارية أو القواعد التجارية بالتراضي.

#### ب/ التبادلات

ألزم المشرع الجزائري على عن القيام بإجراء تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية جملة من

<sup>1</sup> - المادة 91 مكرر ضمن المادة 29 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 91 مكرر 1 ضمن المادة 29 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 91 مكرر 1/2 ضمن المادة 29 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

الشروط والكيفيات والتي جاء بها التنظيم هذا من جهة، ومن جهة أخرى يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية بملكها الخواص<sup>(1)</sup>، ويكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري بها العمل لاسيما القانون المدني<sup>(2)</sup>، حيث يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار التبادل بناء على مبادرة الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه ذلك العقار، إذ يمكن أن يحرر عقد التبادل بناء على ذلك القرار، إما في شكل عقد إداري وإما في شكل عقد توثيق طبقا للشروط التي يحددها أطراف العقد<sup>(3)</sup>.

وكإستثناء إذا تبين من التبادل أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل، فإن الملك الجديد قانونا يدرج بعد التبادل في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لإعطائه التخصيص النهائي المحدد له، حيث تخول هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المبادل، وإذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه، فإن هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في اخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية<sup>(4)</sup>.

ويكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة، بعد مداوات المجلس الشعبي المعني وفق الأشكال القانونية، شريطة أن تطبق الأحكام المتعلقة بفارق القيمة الناتج من التبادل المذكور في المواد السابقة، على المبادلات التي تقوم بها الجماعات الإقليمية<sup>(5)</sup>.

كما أنه وخلال الأجل الذي يحدده هذا القرار تتم عملية التبادل الذي يثبت تحويل حق الملكية فعلا ويكون إما في شكل عقد إداري أو في شكل عقد توثيقي، وهذا ما أثبتته المشرع الجزائري ضمن فحوى المرسوم التنفيذي رقم: 12-، بنصه على أن عقد التبادل الذي يعد على أساس مقرر الوزير المكلف بالمالية يمكن أن يأخذ شكل عقد إداري أو شكل عقد توثيقي، ففي حالة ما إذا كان في شكل عقد إداري فإن إدارة أملاك الدولة المختصة

<sup>1</sup> المادة 92 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> المادة 93 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>3</sup> المواد من 54 إلى 58 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>4</sup> المادة 94 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>5</sup> المادة 95 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

إقليميا هي التي تحرره طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما إلا إذا نص على خلاف ذلك حيث يوقع هذا العقد والي الولاية الموجود فيها الملك العقاري الخاص<sup>(1)</sup>.

أما إذا كان في شكل عقد توثيقي فإنه يحزر حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به ويمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد مسؤول إدارة أملاك الدولة المختص إقليميا المعين لهذا الغرض ويتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق<sup>(2)</sup>.

### ج/ الهبات والتبرعات لفائدة الدولة

إستنادا لما جاء في فحوى القانون رقم: 30-90 المعدل والمتمم والمتعلق بالأملاك الوطنية فإن الهبات والوصايا التي تقدم للدولة تقبل إما بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، وإما إن إقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات<sup>(3)</sup>، شريطة أن تخضع كل من الهبات المتمثلة في المنظمات الخيرية والهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة أو التعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف، لأحكام المعاهدات والبروتوكولات أو الإتفاقيات التي تكون فيها الجزائر طرفا مع هذه المنظمات والهيئات وتسري عليها<sup>(4)</sup>.

كما نفي المشرع ولم يقبل كل الهبات والوصايا التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، سواء كانت مثقلة أو غير مثقلة بأعباء وشروط أو مقيدة بتخصيص خاص، إلا برخصة مشتركة بين الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة<sup>(5)</sup>، إذ تخضع التبرعات التي تقدم للمؤسسات والهيئات العمومية التابعة للدولة غير الوارد ذكرها أعلاه للرخصة المشتركة نفسها عندما تكون مثقلة بأعباء وشروط أو مقيدة بتخصيص خاص بعد إجراء مداولة طبقا للقانون الأساسي للمؤسسة والهيئة المعنية<sup>(6)</sup>.

المعنية<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 1/119-2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 3/119 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 43 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 42 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>5</sup> - المادة 1/44 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>6</sup> - المادة 13 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

حيث أن هذه التبرعات أو الهبات والوصايا والتي تقدم للدولة يكون إثباتها بموجب عقد إداري تعده السلطة المختصة وفقا للتشريع المعمول به<sup>(1)</sup>، أي بموجب عقد إداري يبرمه مدير أملاك الدولة في الولاية وممثل المصلحة أو المؤسسة المستفيدة من الهبة إن اقتضى الأمر، حسب الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>(2)</sup>.

من خلال ما سبق فقد ألزم المشرع على كل موثق أؤتمن على وصية تشتمل على تبرعات لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية الوطنية أن يعلم فور فتح الوصية الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثلا للدولة والممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية الوطنية الموصى لها، شريطة أن يرفق هذا الإعلام بالنسخة الحرفية للتراتب التي إتخذها الموصي لفائدة الدولة أو مؤسساتها وبقائمة الورثة الذين علم بوجودهم يبين فيها أسماءهم وألقابهم ومهنتهم وصلة قرابتهم وعناوينهم<sup>(3)</sup>، حيث إذ يقرر الوزير المكلف بالمالية وحده أو بالإشتراك مع الوزير المعني بقبول الوصية لفائدة الدولة أو مؤسساتها العمومية الوطنية أو رفضه لها في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر إبتداء من تاريخ إعلامه بذلك<sup>(4)</sup>.

كما أن الموصي إذا قام بشهر وصيته بواسطة المكتب العمومي للتوثيق بعد أن يتم إفراغها في قالب رسمي بيد الموثق، فإن هذا الشهر يكون مصدرا لنيل الموصي له حقا عينا عقاريا يرد على ملكية الموصي العقارية وهذه الملكية تنتقل بعد وفاة الموصي بإعتبار الوصية تصرف قانوني يضاف إلى ما بعد الموت<sup>(5)</sup>، حيث يسند الملف لإدارة أملاك الدولة وذلك قصد تحديد قيمة الهبة ومدى توافقها مع وجهة الأملاك المتبرع بها، أو الشروط المحتملة لتخصيصها، ويتم تبليغ الورثة والأشخاص المعنية بأحكام الوصية بما جاء فيها أي ما تضمنته<sup>(6)</sup>، أي أن هذه الأخيرة -الوصية- تعتبر أحد طرق إكتساب الملكية العقارية

<sup>1</sup> - المادة 47 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 172 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 3/170 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>5</sup> - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2011، ص، 125

نفا عن: إسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 32

<sup>6</sup> - المواد من 775 إلى 777 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم، السالف الذكر

والتي أحاطها المشرع بمنظومة قانونية ضمن فحوى القانون المدني الجزائري بعنوان طرق إكتساب الملكية<sup>(1)</sup>.

#### د/ الهبات والتبرعات لفائدة الجماعات المحلية

إستنادا لما جاء في فحوى القانون رقم: 30-90 المعدل والمتمم والمتعلق بالأملاك الوطنية فإن من صلاحيات المجلس الشعبي الولائي أو البلدي بقبل أو برفض الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها، حسب الشكل ووفق الإجراءات المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>(2)</sup>، ويتم ذلك عن طريق من طرف هاذين الأخيرين -المجلس الشعبي الولائي أو المجلس الشعبي البلدي- عن طريق المداولة بقبول أو رفض التبرعات التي تقدم للمؤسسات التابعة للولاية أو البلدية السابقة الذكر، عندما تكون مثقلة بأعباء أو شروط أو مقيدة بتخصيص خاص<sup>(3)</sup>.

كما أن هذه التبرعات أو الهبات والوصايا والتي تقدم لفائدة الجماعات المحلية يكون إثباتها هي أيضا مثل التبرعات أو الهبات والوصايا والتي تقدم للدولة بموجب عقد إداري تعده السلطة المختصة وفقا للتشريع المعمول به<sup>(4)</sup>، أي بموجب عقد إداري يبرمه مدير أملاك الدولة في الولاية وممثل المصلحة أو المؤسسة المستفيدة من الهبة إن اقتضى الأمر، حسب الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>(5)</sup>.

#### ثالثا: طرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة عن طريق القانون العام

تضم طرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة عن طريق القانون الأموال الشاغرة والتي لا صاحب لها، والتركات المهملة، بالإضافة إلى الحطام والكنوز والأراضي التي ليس لها سند ملكية، وهو ما سوف نوجزه من خلال ما يلي:

#### أ/ الأموال الشاغرة والتي لا صاحب لها

تعتبر الدولة هي الجهة الوحيدة المخول لها قانون أن تمتلك وبدون مقابل هذا النوع من الأملاك، وهذا إستنادا لما جاء في فحوى القانون المدني الجزائري إذ إعتبر ملكا للدولة

<sup>1</sup> - المواد من 773 إلى 843 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 45 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 46 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 47 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>5</sup> - المادة 172 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

الأملاك الشاغرة<sup>(1)</sup> والأملاك التي لا صاحب لها وكذا أملاك الأشخاص الذين يموتون بدون ترك وارث أو الذين تهمل تركتهم<sup>(2)</sup>، والذي أكده المشرع الجزائري أيضا ضمن فحوى القانون رقم: 30-90 المعدل والمتمم بنصه على أن الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملكا للدول طبقا لما جاء في فحوى القانون المدني أعلاه<sup>(3)</sup>.

تكون الأموال شاغرة ولا صاحب لها في حالة ما إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بإنعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، ويترتب على الحكم، بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها ضمن فحوى القانون المدني الجزائري<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> الجدير بالذكر فيما يخص مفهوم الشغور على حسب المرسوم رقم 63-88، المؤرخ في: 18 مارس 1963، يتضمن قانون الأملاك الشاغرة، ج.ر.ج.ج، ع: 15، المؤرخة في: 22 مارس 1963، هو حماية حماية الإقتصاد الوطني بشكل أفضل لأسباب تتعلق بالنظام العام، فكانت محل إلغاء بموجب المرسوم رقم 80-278، المؤرخ في: 29 نوفمبر 1980، يتضمن إلغاء المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس سنة 1963 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ج.ر.ج.ج، ع: 49، المؤرخة في: 02 ديسمبر 1980، والإجراءات الجديدة المنصوص عليها في المواد 48 إلى 54 من قانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر، وكذا المحددة في المواد من 120 إلى 1820 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر، والتي جاءت لتعويض تلك الأحكام المدرجة ضمن المرسوم رقم 63-88، المتعلقة بقانون الأملاك الشاغرة، السالف الذكر. لمزيد من التفصيل، راجع:

- إسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 36

- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، المرجع السابق، ص، 39-40.

<sup>2</sup> المادة 773 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>3</sup> المادة 48 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>4</sup> تنص المادة 827 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم، السالف الذكر، على أنه: من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشرة (15) سنة بدون إنقطاع. أما المادة 828 فتتص على أنه: إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات، لا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق، والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند. في حين نصت المادة 829 على أنه: لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا وثلاثين (33) سنة.

كما أن تطالب الدولة أمام الجهة القضائية المختصة التي تقع التركة في دائرة إختصاصها حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القانون بالأملاك المنقولة الآتية من تركة تعود إلى الخزينة العمومية بسبب إنعدام الوارث طبقا للأحكام المتعلقة بها<sup>(1)</sup>، والمنصوص عليها في قانون الأسرة<sup>(2)</sup>، فإذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة، بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة، وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك، الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث<sup>(3)</sup>.

أي أنه في حالة عقار، وعندما يكون المالك مجهولا، يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية، والضرائب وعند الإقتضاء، لدى المصالح القنصلية إذا ثبت بأن العقار كان محازا من طرف أجنبي تحت أي شكل من الأشكال، وبالموازاة مع هذا التحقيق، ينشر إشعار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة على الأقل في صحيفتين وطنيتين ويعلق لمدة أربعة (4) أشهر، بمقرات البلديات التابعة للولاية، وإذا أمكن تبليغة إلى آخر محل سكن أو إقامة معروفة للمالك، وزيادة على ذلك، إذا كان العقار مسكونا أو مستغلا يوجه إشعار أيضا إلى الشاغل أو المستغل<sup>(4)</sup>.

ففي هذه الحالة إذا لم تتم المطالبة بحق الملكية خلال أجل سنة (1) إبتداء من تاريخ نهاية مدة الإعلان، يطلب مدير أملاك الدولة، بإسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة، الحصول على أمر على ذيل عريضة يأمر بوضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ، ويمنح نفس الأمر تسيير العقار لإدارة أملاك الدولة المدة التقادم المكسب كما هي

<sup>1</sup> - المادة 14 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المواد من 126 إلى 149 من القانون رقم 84-11، المؤرخ في: 09 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة المعدل

والمتمم، ج.ر.ج.ج، ع: 24، المؤرخة في: 12 يونيو 1984

<sup>3</sup> - المادة 53 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

محددة في القانون المدني السابق الذكر، وفي هذا المجال تضمن إدارة أملاك الدولة الحراسة والصيانة والتثمين ويمكنها أن تمنح كل إيجار أو منح إمتياز مؤقتا وقابلا للإلغاء<sup>(1)</sup>.

ففي حالة ما إذا أدمج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة وفقا لشروط الموضحة في المادة 180 السابقة الذكر، وأن إسترجاعه مؤسس قانونا، يتم القيام بذلك، طبقا للأحكام التي جاء بها القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم بنصه على أن إذا وقعت حيازة العقار حسب الشروط المنصوص عليها في نفس القانون<sup>(2)</sup>، وأكد الإسترداد المشروع قانونا حكم له قوة الفصل في الأمر فإن هذا الإسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ذلك ممكنا أو يتضمن دفع تعويض يساوي قيمة العقار المذكور محسوبة يوم الاعتراف بصفة المالك، ويتوقف في هذا الحال إسترداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي حقوقه مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها وإذا تعذر الحصول على اتفاق التراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العمومية، وفق القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول بها<sup>(3)</sup>، في غياب إتفاق بالتراضي حول التعويض أو المقابل المقترح من طرف الإدارة، يعلم الطرف المستعجل الجهات القضائية المختصة<sup>(4)</sup>.

يستشف من المنظومة القانونية أعلاه أن الجهة الوحيدة المخول لها قانون أن تمتلك الأموال الشاغرة والتي لا صاحب لها هي الدولة، في حالة ما لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا فللدولة الأحقية في طلبه بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، وأمام الهيئات القضائية المختصة، وفقا لآجال زمنية محددة قانونا.

### ب/ التركات الشاغرة أو المهملة

يمكن القول أن التركة مهملة عندما يكون الملك مملوكا لشخص طبيعي ويتوفى دون أن يترك ورثة أو ورثة غير معروفين، أو إحتمال تخلي الورثة عن حقوقهم في الميراث من جهة أخرى، أي أنه أنه لا يمكن أن تكون تركه بدون وارث إلا إذا كانت الأملاك ملكا

<sup>1</sup> - المادة 181 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادتين 51 و53 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 54 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 182 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

لشخص معروف قد توفي من جهة، أو عد تتقدم أي شخص لأخذ التركة بما فيها الدولة، أو لا يكون هناك أي وارث محدد وإذا وجد عليه أن يتنازل عن حقه في الميراث<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى فحوى المرسوم التنفيذي رقم: 12-، المتعلق المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، فنجد نص على أنه كلما كانت الدولة معنية بتصفية تركة يجب إعلام وزير المالية باعتباره ممثلاً للدولة<sup>(2)</sup>، حيث يكون هذا وفقاً لما نص عليه المشرع في ذات المرسوم التنفيذي ضمن فحوى المادة 169 منه<sup>(3)</sup>، شريطة أن تتم المطالبة بالتركة الشاغرة باسم الدولة أمام الجهة القضائية اخملتصة طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها<sup>(4)</sup>.

أي أنه إذا هلك مالك عقار ولم يكن له وارث أو لا يعرف له وارث يحق للدولة المطالبة بالعقار حسب القواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم<sup>(5)</sup>، إذ يترتب على الحكم التصريحي الذي أصبح نهائياً المثبت لشغور تركة الأملاك العقارية التي تركها الهالك تطبيق الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال المقررة في القانون، وبعد إنقضاء الآجال المقررة قانوناً عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة

<sup>1</sup> - عمار نكاع، (الشروط القانونية في إنتقال التركة العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، ع: 44، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ديسمبر 2015، ص، 125.

<sup>2</sup> - المادة 173 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - تنص المادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر، على أنه: في إطار تطبيق أحكام المادتين 43 و 44 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر، يتعين على كل موثق أو تمن على وصية تشتمل على تبرعات لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية الوطنية أن يعلم فور فتح الوصية الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثلاً للدولة والممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية الوطنية الموصى لها، ويرفق هذا الإعلام بالنسخة الحرفية للتراتب التي إتخذها الموصي لفائدة الدولة أو مؤسساتها وبقائمة الورثة الذين علم بوجودهم يبين فيها أسماءهم وألقابهم ومهنتهم وصلة قرابتهم وعناوينهم.

<sup>4</sup> - المادة 174 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>5</sup> - المادة 51 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر، على أنه: إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثاً يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بإنعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، ويترتب على الحكم، بعد أن يصبح نهائياً، تطبيق نظام الحراسة القضائية، مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني، وبعد إنقضاء الآجال المقررة قانوناً حسب الحكم الذي يصرح بإنعدام الوارث يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها.

تمكن للقاضي أن يصرح بالشغور وإلحاق هذه الأملاك لملكية الدولة، وتثبت إدارة أملاك الدولة تحويل ملكية العقار المعني للدولة وتدمجه في الأملاك الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>.

كما يمكن لدولة حينئذ أن تبيع الأشياء المنقولة المتأتية من التركات الشاغرة التي تكتسبها الدولة<sup>(2)</sup>، حسب الأشكال المقررة في قانون<sup>(3)</sup>، شريطة أن لا تمس هذه الإجراءات بحقوق الغير وخصوصا حقوق الورثة والموصى لهم الذين تمكنهم أن تمارسوا حقوقهم على الأثمان الصافية للأملاك المباعة حسب الشروط والآجال التي تخولهم إياها ممارسة هذه الحقوق على الأملاك نفسها طبقا للتشريع المعمول به<sup>(4)</sup>.

### ج/ الحطام والكنوز

فيما يخص الكنوز فقد نص المشرع الجزائري في فحوى القانون رقم: 90-30، المعدل والمتمم على أن الكنز يعتبر كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم إكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن أحدا أن يثبت عليها ملكيته<sup>(5)</sup>.

أي أن الدولة هي مالكة الكنز الذي يكتشف في أحد توابع الأملاك الوطنية وتمتد ملكية الدولة كذلك إلى جميع الأشياء المنقولة أو العقارية بحكم غرضها والتي تكتسي بمقتضى التشريع المعمول به طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي أو الفني أو الأثري سواء إكتشفت خلال الحفريات أو عثر عليها مصادفة مهما تكن طبيعة العقار القانونية التي اكتشفت فيه، أو تكون آتية من حفريات أو إكتشافات قديمة محافظة عليها عبر التراب الوطني، أو إكتشفت أثناء الحفريات أو صدفة في المياه الإقليمية الوطنية غير أن الأعباء التي تترتب على المحافظة على الأملاك المعنية في عين المكان والمفروضة على مالك العقار تخول له الحق في التعويض وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 178 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المواد من 150 إلى 158 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 179 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>5</sup> - المادة 57 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>6</sup> - المادة 58 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

أما فيما يخص الحطام فقد نص المشرع في نفس القانون رقم: 90-30، المعدل والمتمم على أنه: الحطام تعتبر كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالکها في أي مكان، وكذا التي يكون مالکها مجهولا<sup>(1)</sup>، شريطة مراعاة الإتفاقيات الدولية المصادق عليها قانونا أو القوانين الخاصة بهذا المجال، يعتبر الحطام ملكا للدولة تباع مصالح إدارة أملاك الدولة، وتدفع عائده للخزينة العمومية، ويحدد أجل دفع دعوى الإسترداد ضد المالك لمدة 366 يوما تقويما، إلا إذا نص القانون المدني على خلاف ذلك نظرا لطبيعة الموضوع أو الحطام<sup>(2)</sup>.

ومثال ذلك يخضع حطام السفن للتشريع المعمول به لا سيما لأحكام القانون البحري، حيث ترجع المراكب الجوية المهملة بالمطارات إلى الدولة بعد إنذار يوجه في الآجال القانونية إلى المالك المعروفين أو لذوي حقوقهم ويبقى بدون رد منهم، إذ يدفع إلى الخزينة حاصل بيعه بعد خصم مبلغ الأتاوى المستحقة لفائدة مسيري الأملاك العمومية المطارية المعنيين<sup>(3)</sup>.

ومع مراعاة أحكام المادة السابقة والمتعلقة بحطام السفن والطائرات المهجورة في المراسي والمطارات يجب على مقاولي النقل البري والبحري والجوي والسكك الحديدية أن يسلموا لإدارة أملاك الدولة الأشياء الموكلة إليهم التي لا يطلبها من أرسلت إليه أو من يرفعها عند إنقضاء الآجال القانونية المنصوص عليها في التشريع المعمول به لتبئعها مع مراعاة حقوق الغير التي يضمنها هذا التشريع، وتطبق هذه الأحكام على الأشياء المودعة لدى هؤلاء المقاولين ولم تطلب خلال الآجال القانونية المحددة<sup>(4)</sup>، ويكون التسليم لإدارة أملاك الدولة<sup>(5)</sup>، حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في فحوى نفس المرسوم التنفيذي<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup> المادة 55 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> المادة 56 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>3</sup> المادة 165 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>4</sup> المادة 1/164-2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>5</sup> المادة 3/164 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>6</sup> المواد من 142 إلى 158 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

ومن جهة أخرى يجب أن تسلم الأشياء التي يعثر عليها في الطريق العمومي وتودع لدى محافظة الشرطة أو كتابة المجلس الشعبي البلدي إذا لم ترد إلى مالكيها أو إلى من عثر عليها خلال الآجال المنصوص عليها في القانون التي تخول حق المطالبة بها لإدارة أملاك الدولة عند انقضاء هذه الآجال قصد بيعها<sup>(1)</sup>، حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في فحوى نفس المرسوم التنفيذي<sup>(2)</sup>.

#### د/ الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية

تعتبر الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية الأراضي مفهوم التشريع المعمول به التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون إلتباس منذ خمس عشرة (15) سنة على الأقل هي ملك للدولة<sup>(3)</sup>، وتوضح عند الإقتضاء الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري عن طريق التنظيم<sup>(4)</sup>.

#### الفرع الثاني: طرق تكوين الأملاك الوطنية العامة

مكن المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العقارية العمومية أن تتفرع عن إجرائين متميزين مع مراعاة أحكام القانون رقم: 90-30، المعدل والمتمم والمتعلق بالأملاك الوطنية<sup>(5)</sup>، هما إما تعيين الحدود إما التصنيف<sup>(6)</sup>.

وحتى يكون تعيين كل من الحدود والتصنيف مقبولين يجب يسبقهما الإقتناء بإعتباره فعلا أو حدثا معيناً يترتب عليه التملك القبلي للمالك الذي يجب أن يدرج في الاملاك الوطنية العمومية<sup>(7)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 166 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المواد من 142 إلى 158 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 54 مكرر ضمن المادة 15 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 54 مكرر 1 ضمن المادة 15 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

<sup>5</sup> - المواد من 35 إلى 37 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

المواد 8 إلى 11 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

<sup>6</sup> - المادة 1/27 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>7</sup> - المادة 2/27 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

### أولاً: تعيين الحدود

بالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 30-90 المعدل والمتمم نجده نص على أن تعيين الحدود ومعاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية<sup>(1)</sup>، أي أن عملية تعيين الحدود تعد إجراء إدارياً من إختصاص السلطة الإدارية المختصة بمعاينة حدود الأملاك العامة الطبيعية، حيث تتبين هذه الأخيرة -تعيين الحدود- بالنسبة لشواطئ البحر من جهة الأرض، وبالنسبة لضفاف النهر وذلك حينما تبلغ الأمواج أو المياه المتدفقة أعلى مستوياتها حدود المساحات التي يغطيها المد والجزر ومجري المياه أو البحيرات، إذ أن لعملية تعيين الحدود طابع تصريحي ولا تتم إلا بمراعاة حقوق الغير شريطة إستشارته لدى القيا بإجراء المعاينة<sup>(2)</sup>. بالإعتماد على ما تم طرحه في المادة أعلاه يمكن إدراج نماذج في مجال تعيين الحدود سواء على الاملاك العمومية الطبيعية أو الإصطناعية على النحو التالي:

#### أ/ الأملاك العمومية الطبيعية في مجال البحرية الطبيعية

عملاً بأحكام المواد أعلاه<sup>(3)</sup>، فإنه تقدر حدود البحر وتعاين من جهة الأرض ابتداء من حد الشاطئ الذي تبلغه الأمواج في أعلى مستوياتها خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية، إذ تعد مساحة الشاطئ التي تغطيها الأمواج على هذا النحو جزءاً لا يتجزأ من الأملاك العمومية البحرية الطبيعية<sup>(4)</sup>، حيث يثبت الوالي المختص إقليمياً بقرار هذا الحد بعد إجراء معاينة علنية، إذ يكون إجراء المعاينة علناً بمبادرة مشتركة بين الإدارة المكلفة بالشؤون البحرية وإدارة الأشغال العمومية وتقوم بهذا الإجراء المصالح التقنية المختصة عندما تصل الأمواج إلى مستوياتها الأعلى ويترتب على ذلك إعداد محضر معاينة<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 1/29 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 4-2/29 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المواد من 27 إلى 29 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 4-2/8 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>5</sup> - في هذه الحالة يسجل المجاورون العموميون أو الخواص بعد أن يخبروا بإجراء المعاينة ملاحظاتهم وحقوقهم وادعاءاتهم خلال هذا الإجراء كما تجمع آراء المصالح أو الإدارات المطلوبة قانوناً، وبعد انتهاء إجراء المعاينة ومع انعدام الاعتراضات المعتبرة يضبط الوالي بقرار الحدود البرية للأملاك العمومية البحرية مع تبليغه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، وفي الحالة العكسية وبانعدام التراضي تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني أو الوزراء المعنيين والوزير المكلف بالمالية. أنظر في ذلك: المادة 5/8-7 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

يستشف من فحوى المادة أعلاه أنه عندما تصل أمواج البحر في السنة وفي ظروف جوية عادية في أعلى مستواها تبادر إدارة أملاك الدولة أو إدارة الشؤون البحرية أو كليهما بإجراء معاينة قصد وضع الحدود بين الأملاك العامة البحرية الطبيعية والأملاك المجاورين. وإذا ما اعترضت صعوبات تقنية معقدة عملية ضبط حدود الأملاك العمومية البحرية تؤلف لجنة إستشارية من الخبراء تحت إشراف الوزير المكلف بالبحرية التجارية تتولى ضبط المقاييس والثوابت التي تساعد الوالي على إتخاذ القرار المناسب<sup>(1)</sup>، حيث يخول الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي والسلطات المختصة في مجال تسيير الأملاك العمومية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها إتخاذ أي إجراء يكون غرضه ضمان حرية الدخول إلى الأملاك العمومية البحرية<sup>(2)</sup>.

### ب/ الأملاك العمومية الطبيعية في مجال الأنهار

يضبط الوالي المختص إقليميا بقرار حدود مجرى السواقي والوديان بعد معاينة أعلى مستوى تبلغه المياه المتدفقة تدفقا قويا دون أن تصل حد الفيضان خلال السنة في الظروف الجوية العادية، شريطة أن تجري المعاينة خلال تحقيق إداري تقوم به المصالح التقنية المختصة في مجال الري وإدارة أملاك الدولة وتسجل أثناء ذلك ملاحظات الغير وإدعاءاته وتجمع آراء المصالح العمومية المعنية الأخرى الموجودة في الولاية، حيث يتخذ الوالي قرار ضبط الحدود<sup>(3)</sup> بناء على ملف معد لهذا الغرض في حالة إنعدام إعتراضات معتبرة ثم تبلغ لكل مجاور معني، وإذا حصل إعتراض معتبر وتعذر التراضي تضبط الحدود بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالري والوزير المكلف بالمالية و/أو الوزراء المعنيين الآخرين<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - يضبط الوالي بقرار بعد القيام بتحقيق إداري يتم حسب الإجراء المبين في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر، والمذكورة أعلاه، حدود رفاق مجاري المياه تبعا للخصائص الجهوية إذا كان منسوب سيلانها غير منتظم وكان أعلى مستوى المياه في السنة لا يبلغ حدود التدفق الأقوى، وينطبق الإجراء نفسه على رفاق مجاري المياه الجافة.

أنظر في ذلك:

المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

يستشف من المادة أعلاه أنه عندما تبلغ أقوى المياه المتدفقة في السنة وفي ظروف جوية عادية وفي أعلى مستواها لكن دون أن تصل حد الفيضان كان لزاما على إدارتي أملاك الدولة والري أن تجريا معاينة علنية تسجل خلالها آراء وإقتراحات الغير.

أي أن المالي المختص إقليميا أو الولاية المختصون إقليميا ملزمون بأن يضبط حدود الأملاك العمومية المائية الطبيعية التي تتكون من البحيرات والمستنقعات والسبخ والغوط على أساس أعلى مستوى تبلغه المياه التي يمكن أن تضاف إليها القطع الأرضية المجاورة التي يقدر عمقها حسب خاصيات الجهة المعنية وتبعا لحقوق الغير<sup>(1)</sup>، إذ تضبط حدود ذلك بعد القيام بتحقيق إداري تبادر به المصالح التقنية المختصة بمجال الري وإدارة أملاك الدولة، كما أنه إذا كشف ضبط حدود الأملاك العمومية المائية وجود صعوبات تقنية معقدة يمكن أن يستعان بلجنة إستشارية من الخبراء تحت إشراف الوزير المكلف بالري لضبط المقاييس والثوابت التي تساعد الوالي على إتخاذ القرار المناسب<sup>(2)</sup>.

يستشف من خلال مضمون المادة أعلاه أن على الوالي أو الولاية المختصون إقليميا أن يتخذوا القرار في وضع حدود الأملاك العامة المائية الطبيعية، ويمكن لهم أن يستعينوا بلجنة إستشارية من الخبراء موضوعة تحت إشراف وزير الري وذلك في حالة وجود صعوبة تقنية لا يمكن تجاوزها.

### ج/ الأملاك العمومية الإصطناعية في مجال الطرق

يخضع ضبط حدود الأملاك العمومية، المتضمنة مشتلمات الطرق الوطنية والطرق السريعة ومرافقها، للقواعد التقنية المتعلقة بتصميمها ورسمها وإنجازها وتجهيئتها، المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها<sup>(3)</sup>.

كما تضبط حدود الأملاك العمومية التابعة للدولة في مجال الطرق في التجمعات العمرانية، حسب القواعد المنصوص عليها في التصميم العام للتصنيف الذي تمت الموافقة عليه ونشره أو أدوات التهيئة والتعمير الموافق عليها، أما في المناطق الريفية أو الجبلية، حسب المقاييس التقنية التي يحددها التنظيم المعمول به، وفي هذه الحالة، تتطابق حدود

<sup>1</sup> المادة 1/22-3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

الأملاك العمومية مع تلك المنصوص عليها في التصميم الذي اتبع في إنجاز الطريق ومرافقه أو تصميم الطريق المزمع إنجازه<sup>(1)</sup>.

#### د/ الأملاك العمومية الإصطناعية في مجال السكة الحديدية

تضبط حدود الأملاك العمومية التابعة للسكة الحديدية، حسب التصميم العام للتصنيف أو تصميم التصنيف، الموافق عليه بمرسوم، فيما يخص الأشغال الكبرى، وبقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالنقل والأشغال العمومية والداخلية والمالية، إذا كان التصنيف يشمل أكثر من ولاية، أو بقرار يتخذه الوالي المختص إقليميا إذا وقع التصنيف في ولاية، واحدة، ويتم إعداد تصميم التصنيف بعد إجراء تحقيق علني يطابق الرسوم البيانية لتهيئة الإقليم والتعمير الموافق عليه وينشر حسب الأشكال القانونية المعمول بها<sup>(2)</sup>.

كما أن حدود الأملاك العمومية التابعة للسكة الحديدية هي تلك الناتجة عن التصنيف المقرر فيما يخص السكة الحديدية والتصنيفات الموجودة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، إذ تضبط حدود الأملاك العمومية التابعة للسكة الحديدية مع مراعاة المقاييس التقنية لمشتمات السكة الحديدية التي تتعلق بتصميمها ورسم خطوطها وإنجازها وتهيئتها المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، فيما يخص السكة الحديدية الجديدة المنجزة أو الجاري إنجازها أو المزمع إنجازها والتي تتعلق بفتح سكة جديدة أو إضافة سكة موازية للسكة الموجودة أو تفرعها أو تعديلها أو توسيعها، وتمثل ضبط حدود المشتمات الضرورية للسكة الحديدية، الخط الفاصل بين الأملاك العامة للسكة الحديدية والملكيات المجاورة<sup>(3)</sup>.

#### هـ/ الأملاك العمومية الإصطناعية في مجال البحرية المينائية

تضبط حدود الأملاك العمومية البحرية المينائية فيما يخص الموانئ المدنية مع منشآتها والمرافق اللازمة للشحن والتفريغ وتوقف السفن ورسوها والمساحات المائية وجميع الوسائل والمرافق المبنية أو غير المبنية الضرورية لاستغلال الموانئ أو صيانة السفن والمنشآت وإصلاحها، بعد تحقيق إداري حسب الإجراء المنصوص عليه في التنظيم، ويمكن،

<sup>1</sup> - المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

في حالة ما إذا اعترضت صعوبات تقنية معقدة عملية ضبط الحدود، المذكورة في الفقرة أعلاه، أن يستعان بلجنة استشارية من الخبراء توضع تحت إشراف الوزير المكلف بالنقل، لمساعدة الوالي على إتخاذ القرار، إذ تعد الطرق والسكك الحديدية وكذا طرق الدخول الواقعة في حدود الموانئ جزءا لا يتجزأ من الأملاك العمومية المينائية، وتحدد المساحات المينائية، حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الخاصين الساريين على الأملاك العمومية البحرية، في ظل إحترام حقوق الغير ومع مراعاة الإرتفاقات والتبعات المرتبطة بالنشاط البحري والمينائي، وكذلك الشأن بالنسبة إلى المنشآت والتجهيزات الأخرى الخاصة بحماية الملاحة البحرية<sup>(1)</sup>.

### و/ الأملاك العمومية الإصطناعية في مجال المطارية

يخضع إنشاء المطارات المدنية التابعة للدولة وضبط حدودها وتوسيعها وتصنيفها وكذا الإرتفاقات المنصوص عليها في فائدة الأمن الجوي للتشريع والتنظيم المتعلقين بسلامة الملاحة الجوية، إذ يخضع إنشاء المطارات العسكرية وضبط حدودها وتوسيعها وتصنيفها لنصوص خاصة<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: التصنيف

عرف المشرع الجزائري التصنيف بأنه عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية، أي أنه يعتبر عملا قانونيا أو حالة واقعية بمقتضاها يندرج المال في صنف الأملاك العامة الإصطناعية، أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرى الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية، وينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة<sup>(3)</sup>.

ويشترط في الملك المراد تصنيفه أن يكون ملكا للدولة أو لإحدى الجماعات الإقليمية، حيث يكون ذلك إما بمقتضى حق سابق، وإما بإملاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام من إقتناء أو التبادل أو هبة، وإما عن طريق نزع الملكية، حيث تقوم بالإقتناء الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه، هذا من جهة.

<sup>1</sup> - المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 1/31 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

ومن جهة أخرى يشترط أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكا مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها، أي أنه لا تكون العقارات المقتناة جزءا من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها<sup>(1)</sup>.

وفيما يخص الجهة المخول لها قانون إصدار قرار تصنيف العقارات الخاصة التابعة للدولة ضمن الأملاك العامة التابعة لها بقرار يتخذه الوزير المكلف المالية أو الوالي، وبالنسبة للطرق الوطنية فهي تصنف بمرسوم تنفيذي، والطرق الولائية تصنف بقرار يصدره وزير الأشغال العامة ووزير الداخلية، وفيما يخص الطرق البلدية فهي تصنف بقرار من الوالي، وفي حالة عدم وجود نص قانوني يخول سلطة اتخاذ قرار التصنيف فيعود الإختصاص إلى الهيئة المالكة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية<sup>(2)</sup>.

كما أنه لا يترتب عن قرارات التصنيف المخصصة للمصلحة العامة إذ تضع هذه الأخيرة الأملاك التي تتعلق بها تحت التبعات في إطار القواعد الإدارية الخاصة المنصوص عليها في مجال رعاية هذه الأملاك وحمايتها والمحافظة عليها وإستصلاحها حيث تخضع لنظام الأملاك الوطنية العمومية، وتدخل في هذا النوع من قرارات التصنيف الإدارية الصادرة خصوصا فيما يأتي:

- الأملاك أو الأشياء المنقولة والعقارية وأماكن الحفريات، والتنقيب، والنصب التذكارية، والمواقع التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال التاريخ والفن وعلم الآثار طبقا للتشريع المعمول به.
- المؤسسات الخاضعة للتنظيم المطبق في ميدان الأمن والوقاية من أخطار الحريق والفرع طبقا للتشريع المعمول بها.
- المناظر الطبيعية الخلابة والأماكن التابعة للبلديات التي جعلتها محطات مصنفة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- المساحات المحمية وفقا للتشريع المعمول به<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 31/2-3 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> - أمر يحيوي، المرجع السابق، ص، 39

<sup>3</sup> - المادة 8 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

أي أن المشرع الجزائري قد أكد إنفراد السلطة المختصة بأعمال التحديد والتصنيف والتصنيف التي تجسد عملية إدراج الأملاك العقارية في الأملاك العمومية وتعطيها صيغة الأملاك العمومية<sup>(1)</sup>.

وتصنف في الأملاك العمومية التابعة للدولة أو تدرج العقارات التابعة للجماعات المحلية حسب الشروط والأشكال والكيفيات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، لاسيما القوانين المتعلقة بالبلدية والولاية وأحكام القانون المتضمن الأملاك الوطنية، كما يثبت إدراج العقار في الأملاك العمومية للدولة بمحضر تعده إدارة الأملاك الوطنية بمشاركة ممثلي الإدارة أو الإدارات المعنية<sup>(2)</sup>.

كما يصنف العقار أو يدرج مجانا أو بتعويض يساوي قيمته التجارية، تبعا لكون المصلحة المتخلية عنه تمسك أو لا تمسك محاسبتها حسب الشكل التجاري، إذا أوجب التصنيف في الأملاك العمومية التابعة للدولة على المصلحة أو الجماعات المستفيدة دفع تعويض، فإن الشروط المالية لهذه العملية تحددها إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، بالنسبة إلى الأملاك الداخلة في ملكية الدولة، ويخول تصنيف أملاك الجماعات المحلية في الأملاك العمومية التابعة للدولة، الحق في التعويض، غير أنه تستثنى من ذلك عمليات تصنيف طرق المواصلات<sup>(3)</sup>..

أما إذا تقرر منح الجماعات المحلية تعويضا عن أملاكها التي صنفت في الأملاك العمومية التابعة للدولة، فإن ذلك يتم حسب الشروط المالية المحددة في التشريع المعمول به وقوانين المالية، وإذا أوجب القانون على الجماعات المحلية، أن تدفع تعويضا عن الإدراج الذي تنتفع منه، فإن الكيفيات المالية هي تلك المنصوص عليها في القوانين الخاصة بهذا المجال<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 2/3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 3-2/4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 3-1/5 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 4/5 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

### المبحث الثاني: التخصيص كآلية لتسيير الأملاك العقارية في التشريع الجزائري

يعد هذا المبحث حجر الأساس بالنسبة لهذه المذكرة، حيث سيتم تناول أحد أهم وأبرز قواعد تسيير الأملاك العقارية الوطنية، وذلك إستنادا لما جاء به المشرع الجزائري في فحوى كل من القانون رقم: 30-90 المعدل والمتمم، بموجب القانون رقم: 08-14، والمتضمن قانون الملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي رقم: 12-، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ألا وهو التخصيص.

حيث تعود سلطة إستعمال الأملاك العامة الممنوحة للإدارة في أحقيتها لإستعمال هذه الأملاك مباشرة لتحقيق أهداف النفع العام وذلك بعملية تخصيص الأملاك العقارية العامة، أو تخصيص الأملاك العقارية الخاصة،

فمن هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى مضمون هذا المبحث دراسة التخصيص كآلية لتسيير الأملاك العقارية في التشريع الجزائري من خلال دراسة تعريفه وأهم وأبرز أنواعه، بالإضافة إلى إجراءات إصداره والجهة المخول لها قانون إصدار هذا التخصيص، وصول إلى الإجراءات المتبعة في عملية إلغاء التخصيص، والآثار الناجمة عنه، وذلك بالإعتماد على مطلبين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

- **المطلب الأول: مفهوم التخصيص.**

- **المطلب الثاني: إجراءات إصدار التخصيص وعمليات إلغائه.**

#### المطلب الأول: مفهوم التخصيص

من خلال مضمون هذا المطلب وف يتم دراسة مفهوم التخصيص كقاعدة من قواعد تسيير الأملاك العقارية من منظور المشرع الجزائري، وذلك بدراسة تعريفه من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على أهم أنواعه، وصول إلى أبرز الآثار الناجمة عنه، وذلك بالإعتماد على جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

- **الفرع الأول: تعريف التخصيص.**

- **الفرع الثاني: أنواع التخصيص.**

- **الفرع الثالث: آثار التخصيص.**

### الفرع الأول: تعريف التخصيص

من المعروف أن مفهوم الأموال العمومية مبنيا على أساس فكرة المال المستعمل من طرف الجمهور سواء أكان ذلك بإستعمال مباشر أي جماهيري أو بإستعمال غير مباشرة وذلك عن طريق المرافق العامة، حيث يكون المحرك الرئيسي لإضفاء الصفة العمومية على الأموال هو إجراء التخصيص، والذي بدوره يرتكز على فكرة أساس المنفعة العامة وذلك على أساس أن الأملاك العامة مخصصة للمنفعة العامة والإستغلال الجماعي<sup>(1)</sup>، حيث يحتوي هذا الإستعمال على العديد من الأوجه منها الجماعي والمشارك والفردي، حيث أنه لا يمكن إعتبار هذه الأملاك عامة إلا إذا كان الهدف الرئيسي منها هو النفع العام وتحقيق مصالح الجمهور والأفراد دون المرور بالمرافق العامة إضافة إلى أن هناك أملاكا عامة مخصصة لإستعمال الجمهور ولا تعتبر أملاك عامة إلا بعد تهيئتها<sup>(2)</sup>.

من خلال ما تم التطرق إليه يمكن القول أن إجراء التخصيص لا يتم إلا بموجب بقرار رسمي أو بإجراء واقعي وفعلي يستثمر فيه المال فعلا لتحقيق أهداف النفع العام دون، حيث يكفي في هذا المجال مجرد ثبوت قصد ونية الإدارة بإدماج المال في نطاق العمومية حتى يكتسب الصفة العامة، ومثال ذلك تخصيص طريق عام لمرور المشاة والسيارات.

وبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 30-90 المعدل والمتمم والمتضمن قانون الأملاك الوطنية نجده نص صراحة على أنه: "يعني التخصيص بإستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها"<sup>(3)</sup>، أي أن التخصيص هنا هو وضع كل ما له علاقة بعقارات والتي تكون تابع للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية البلدية منها والولاية عن طريق عقد تحت

<sup>1</sup> - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري "دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية"، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص، 265

<sup>2</sup> - فار عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، شعبة تسيير الجماعات المحلية والتنمية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008/2007، ص، 93

<sup>3</sup> - المادة 1/82 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

تصرف مصلحة عمومية قصد أداء مهمتها، أي أن المشرع الجزائري إستعمل مصطلح التخصيص إستعمالا خاصا يندرج في توجيه عناصر الأملاك الوطنية الخاصة والتي تمتلكها الدولة وجماعاتها الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مؤسسة عمومية أو مصلحة عمومية من أجل تمكينها من أداء الهام المسندة إليها بعيد كل البعد عن فكرة العمومية كما ذكر فيما سبق، إذ يحتفظ المالك بصقته الخاصة رغم تخصيصه.

كما نص نفس القانون والمتضمن قانون الأملاك الوطنية على أنه: يمكن أن تكون الأملاك التي تحوزها الدولة أو الجماعات العمومية الأخرى، بغية الانتفاع بها، محل تخصيص وفق الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع مراعاة حقوق الغير<sup>(1)</sup>، أي أن المشرع الجزائري أجاز تخصيص الأشخاص العامة للأملاك التي تحوز عليها وذلك بمجرد حقوق الإنتفاع<sup>(2)</sup> فقط دون ملكية الرقبة<sup>(3)</sup> شريطة عدم المساس بحقوق الغير في على الأملاك الوطنية.

<sup>1</sup> - المادة 2/82 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> - تنصت المادة 844 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم، السالف الذكر، أنه: "يكسب حق الإنتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون، ويجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذ كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصى له للحمل المستكن".

أي أن حق الإنتفاع هو حق مؤقت ومحدد بمدة معينة، وهو أيضا حق عيني عقاري يخول المنتفع حق إستعمال وإستغلال شيء مملوك للغير لأجل محدد أو لمدى حياة المنتفع بشرط المحافظة عليه لرده إلى مالكه عند نهاية حق الإنتفاع الذي ينتهي حتما بموت المنتفع، حيث يكتسب هذا الأخير وفقا لما نصت عليه أحكام المادة أعلاه.

لمزيد من التفصيل راجع:

عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "أسباب كسب الملكية، الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية"، ط3، ج9، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص، 1201

منقلا من يمينة وطاشور ديهية، إستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون، نظام التعليم الجديد، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014/2013، ص، 77-79

<sup>3</sup> - ملكية الرقبة هو الذي يجوز له التصرف في الشيء بالبيع والهبة وغيرهما سواء أكان ذلك برضا المنتفع أو بدونه، حيث أنه غالبا ما نلاحظ في واقعنا أن ملك الرقبة يؤجل التصرف في الشيء إلى بعد إنقضاء حق الإنتفاع.

أنظر في ذلك:

عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص، 1202

وصرح المشرع الجزائري في فحوى نفس القانون على أنه لا يمكن أبداً أن يشمل هذا التخصيص العقارات التي تسييرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو في طريق التصفية<sup>(1)</sup>، أي أنه الشخص العام لا يمكنه تخصيص الأملاك التي لا يجوز عليها حق الإنتفاع أو الملكية والتي كانت محل تسيير من طرف الدولة لحساب الغير ومثال ذلك الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو في طريق التصفية.

فمن خلال ما سبق وإن كان الأصل في التخصيص أن يكون لفائدة المؤسسات ذات الطابع الإداري فإنه إستثناءاً يمكن أيضاً أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري و مراكز البحث والتنمية والهيئات الإدارية المستقلة، بعنوان التجهيز، العقارات التابعة لأملكها الخاصة وفق القواعد والإجراءات المقررة وطبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها<sup>(2)</sup>.

يستشف من خلال المنظومة القانونية السابقة الذكر أن التخصيص هو الركيزة والدعامة الأساسية للتصرف وإستعمال الأملاك الوطنية الخاصة منها والعامّة عن طريق الإعتراف للأشخاص العامة بحق ملكية هذه الأخيرة، أي هو أحد الإجراءات التي ترتبط إرتباطاً وثيقاً بعمومية المال<sup>(3)</sup>، حيث يكمن الهدف الأساسي لهذا الإجراء -التخصيص- بالدرجة الأولى في تحقيق المهام المرتبطة بكل من النفع العام من جهة والمصالح العامة من جهة أخرى، وهو ما يميز السلطة في إستعمال هذه الأموال عن إستعمالات المالك الفردي لأملكه والتي تستهدف أساساً تحقيق نفعه الخاص أو مصالحه الخاصة بالدرجة الأولى.

<sup>1</sup> - المادة 3/82 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المواد من 24 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

<sup>3</sup> - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري "دراسة مقارنة في ظل قانون

الأملاك الوطنية"، المرجع السابق، ص، 267

## الفرع الثاني: أنواع التخصيص

تتعدد أنواع وأشكال التخصيص حسب الجهة التي ينظر منها إلى قرار التخصيص، فنجد أنواع التخصيص من ناحية الجهة التي يخصص لها، ومن ناحية تبعية الجهة التي يخصص لها، ومن ناحية شكلية، والوقت المخصص له، بالإضافة إلى ناحية المقابل، حيث يمكن أن ندرج أنواع التخصيص في كل من تخصيص الأملاك العقارية العامة وتخصيص الأملاك العقارية الخاصة، وهو ما سوف نوجزه من خلال ما يلي:

### أولاً: أنواع تخصيص من ناحية الجهة التي يخصص لها (الأملاك العقارية العامة)

نميز من ناحية الجهة التي يخصص لها التخصيص نوعان، أولهما التخصيص للإستعمال الجماهيري، وثانيهما التخصيص للمرفق العام، وهو ما سوف نوضحه كالتالي:

### أ/ التخصيص للإستعمال الجماهيري العام

بالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم نجده نص صراحة على أن الجمهور يمكن أن يستعمل الأملاك الوطنية العمومية إستعمال مباشر أو عن طريق مصلحة عمومية في شكل تسيير بالوكالات أو إستغلال بإمتياز على أن تكون هذه المصلحة العمومية قد إختصن بتلك الأملاك<sup>(1)</sup>، أي أن للشخص الإداري العام الحق في تخصيص الأملاك العامة والتي يمتلكها وذلك عن طريق وضعها ليستعملها الكافة إما عن طريق المرافق العامة بإيصال خدماتها للجميع أو عن طريق تحقيق النفع العام.

كما نص المشرع أيضا في فحوى نفس القانون على أنه: يبقى الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية المخصصة للإستعمال الجمهور موافقا لغرض تخصيصها حتى إن كان غير مطابق لغرض تخصيص هذه الأملاك نفسها، ويقنصر هذا الشغل الخاص على الأملاك الوطنية المخصصة للإستعمال الجماعي للجمهور، ويهدف إلى الإستعمال الخاص لجزء من الأملاك الوطنية العمومية المخصصة للإستعمال الجميع<sup>(2)</sup>.

يستشف من فحوى المادة أعلاه أن إستعمال هذه الأملاك ينبغي أن يبقى موافقا لغرض تخصيصه وذلك مع إمكانية الإستعمال المختلف للغرض المخصص له الملك العام شرطة أن يوفق ولا يعرقل أو يضايق الأهداف الأساسية للتخصيص من جهة، ومن جهة

<sup>1</sup> - المادة 1/61 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 1/63 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

أخرى كما ينبغي أن لا يؤدي هذا الإستعمال إلى تعريض الأملاك العمومية إلى خطر الهلاك والتفتت مع العمل على صيانة ووحدة وتكامل عناصر الأملاك العمومية. من خلال ما سبق نستنتج أن التخصيص للإستعمال الجماهيري العام يقتصر على الأملاك العمومية فقط دون الأملاك الخاصة، وذلك بوضع هذا الملك للإستعمال الجمهور مباشرة وبدون أي نوع من أنواع الوساطة.

### ب/ التخصيص للمرفق العام

إن الأملاك الوطنية العمومية تعتبر تلك الأملاك المخصصة للمرافق العامة والتي عددها المشرع الجزائري ضمن فحوى الدستور في كل من باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه، والغابات، كما تشتمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية وأملاك أخرى محددة قانوناً<sup>(1)</sup>، هذه الأخير لا تكون محلاً للملكية الخاصة بحكم طبيعتها أو غرضها ولا تقبل التصرف والحجز والتملك بالتقادم<sup>(2)</sup>، فهي ملك للجميع وموضوع تحت تصرف الجمهور إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريكة أن تكيف في هذه الحالة الأخيرة -بواسطة المرفق العام- بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً معد الهدف الخاص بهذا المرفق<sup>(3)</sup>.

ومنه فإن الأملاك المخصصة للمرفق العام ملزمة بأن تكون موضوع تهيئة خاصة لهذا الغرض، أي أنها تلك الأملاك التي توضع تحت تصرف الهيئة الإدارية التي تدير المرفق العام حتى تتمكن من تشغيل الملك لتحقيق أهداف النفع العام التي أنشئ المرفق لأجلها.

<sup>1</sup> - المادة 20 من الدستور الجزائري المعدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، السالف الذكر

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، **آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة**، ط2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص، 45

<sup>3</sup> - المادة 12 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

ثانيا: أنواع تخصيص من ناحية تبعية الجهة التي يخصص لها (الأملاك العقارية العامة) ونميز أيضا من ناحية تبعية الجهة التي يخصص لها التخصيص نوعان، أولهما التخصيص الخارجي، وثانيهما التخصيص الداخلي، وهو ما سوف نوضحه كالتالي:

#### أ/ التخصيص الداخلي

بالرجوع إلى فحوى المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، المتعلق المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، نجده نص على أنه يمكن أن يكتسي التخصيص طابعا داخليا عندما يضع شخص عمومي ملكا يملكه تحت تصرف إحدى مصالحها<sup>(1)</sup>، وهذا يعني أن إجراء التخصيص في هذه الحالة -التخصيص الداخلي- يكون أساسا بعمل إنفرادي يصدر من الشخص الإداري للمالك للمال.

#### ب/ التخصيص الخارجي

بالرجوع إلى فحوى نفس المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، نجده نص في نفس الفقرة على أنه: على أنه يمكن أن يكتسي التخصيص طابعا خارجيا عندما يضع شخص عمومي ملكا يملكه تحت تصرف شخص عمومي آخر أو تحت تصرف إحدى مصالح هذا الشخص العمومي<sup>(2)</sup>، وهذا يعني أن إجراء التخصيص في هذه الحالة -التخصيص الخارجي- يتم عادة بإتفاق ثنائي أو متعدد الأطراف وذلك حسب تعدد الأشخاص الغدارية المتداخلة في العملية، حتى وإن كان هذا التعدد لا يستبعد إجراء تخصيص إنفرادي من قبل الدولة.

#### ثالثا: أنواع تخصيص من ناحية شكلية (الأملاك العقارية الخاصة)

كما نميز من ناحية شكلية التخصيص نوعان، أولهما التخصيص الرسمي، وثانيهما التخصيص الواقعي، وهو ما سوف نوضحه من خلال ما يلي:

#### أ/ التخصيص الرسمي

يعود صدور قرار التخصيص من جهتين، أولهما قد يقع بصدور قرار رسمي من قبل الشخص الإداري المالك، وثانيهما وهي الجهة الغالبة أن يقع التخصيص دون صدور قرار رسمي وأحيانا أخرى يكون ضمنيا أو بقوة القانون، وبالرجوع إلى فحوى المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> - المادة 2/80 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 3/80 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

رق: 12-427، فنجده نص صراحة على أن التخصيص الرسمي يكون بقرار من وزير المالية أو الوالي عندما يتعلق الأمر بالأملاك الخاصة بالدولة وذلك بعد طلب من الهيئة طالبة التخصيص وإقتراح إدارة أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

كما ن نفس المرسوم التنفيذي بناء على نص المادة أعلاه على أنه ينبغي أن يبين بدقة المصلحة أو المصالح التي تتحصل على العقار ووجهة إستعمالها لهذا العقار، شريطة أن أن يحدد هذا القرار زيادة على ذلك الشروط المالية في الحالات المنصوص عليها في فحوى القانون رقم: 90-30، المعدل والمتمم<sup>(2)</sup>. المادة 86 من القانون رقم 90-30، إذ يثبت تسليم أحد الأملاك العقارية فعلا للمصلحة أو الجماعة التي خصص لها في محضر يحرر حضوريا بين ممثل هذه المصلحة أو هذه الجماعة وممثل المصلحة الجائرة وممثل مصلحة الأملاك الوطنية المختص<sup>(3)</sup>.

كما حددت نفس المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، حالات التخصيص التلقائي والضمني أو بقوة القانون بدون صدور قرار رسمي حيث نص في فحواه على أنه: تخصص أية عمارة أنشأتها مصلحة عمومية تابعة للدولة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو هيئة إدارية مستقلة لفائدتها بقوة القانون وتلقائيا بمجرد تسلم هذه العمارة، إذ يبلغ محضر التسليم النهائي لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا مصحوبا بالوثائق التقنية التي تسمح بتعيين السجلات الوصفية للأملاك الدولة، وتقتني الهيئات والسلطات المختصة في هذا الميدان العقارات الضرورية للمصالح العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والهيئات الإدارية المستقلة، ويتم تخصيص هذه العقارات للمصلحة أو المؤسسة العمومية أو الهيئة الإدارية المستقلة ضمنيا ودون أي إجراء آخر بمجرد إقتنائها<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 86 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

- المادة 25 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

## ب/ التخصيص الواقعي (الفعلي)

يوجه القضاء الفرنسي إهتمامه كله إلى إتمام صيغة التخصيص الفعلي بإعتبارها المناط الأساسي لترتيب الآثار القانونية المرتبطة بفكرة التخصيص وهو الأمر الذي لا نجد مانعا من الأخذ به في الجزائر كضمان لحرية وسلامة قرارات التخصيص خاصة وأن في الواقع العملي نادرا ما يكون هناك قرارات تخصيص رسمية رغم أهميتها وتكفي الإدارة بالتخصيص الفعلي<sup>(1)</sup>.

يعتبر تخصيص الأموال المملوكة والتابعة للإدارة من أجل المنفعة العامة يرتكز حقيقة على مصدر عرفي، أي أنه إعتياد وإستمرار الأشخاص والأفراد دون إنقطاع بالإنتفاع بهذه الأملاك أو الأموال، حيث أنه لا يشترط لإعتبار هذا الأخير -المال- مالا عاما أن يكون تخصيصه بعمل قانوني، حيث يستند هذا النوع من التخصيص الواقعي أو الفعلي إلى حجتين أولهما أن النظام القانوني للأموال العامة يعتبر نظاما إستثنائيا غير مألوف بالنسبة للأحكام العادية المقررة في القانون المدني وهذا النظام القانوني يجب أن يكون أساس تطبيقه في الواقع المادي الذي يقوم على الملائمة الفعلية للمال وتخصيصه للمنفعة العامة، أما ثانيهما فإن نظام التخصيص العرفي ينطوي على ميزة البساطة والبعد عن التعقيد<sup>(2)</sup>.

رابعا: أنواع تخصيص من ناحية الوقت المخصص له (الأملاك العقارية الخاصة)

ونميز أيضا من ناحية الوقت المخصص للتخصيص نوعان، أولهما التخصيص نهائيا، وثانيهما التخصيص المؤقت، وهو ما سوف نوضحه كالتالي:

## أ/ التخصيص النهائي

يصبح التخصيص نهائيا بعد إنقضاء مدة أقصاها خمس (5) سنوات إبتداء من تاريخ معاينته إذا تبين أن فائدته قائمة على أساس<sup>(3)</sup>، بأي أن هذا التخصيص يكون نهائيا عندما يتعلق بعقار لم يتم تخصيصه بعد، أو أنه قد سلم بعد إلغاء تخصيصه كما لم تحدد في

<sup>1</sup> - النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 269.

<sup>2</sup> - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام الإثبات، آثار الإلتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1967، ص، 154.

<sup>3</sup> - المادة 2/85 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

إجراء إصداره مدة زمنية محددة لإنهائه، بحيث تستمر آثاره سارية طالما بقيت مهام النفع العام التي خصص لها المال قائمة، وطالما بقي مفيدا ونافعا في إنجاز هذه المهام<sup>(1)</sup>. من خلال ما سبق يمكن القول بأن التخصيص النهائي هو الذي لا يحدد له مدة زمنية محددة إذ أنه يبقى مستمرا طالما بقيت مهمته النفع العام الذي خصص من أجلها قائما وطالما مفيدة لتحقيق مهمته.

### ب/ التخصيص المؤقت

أكد المشرع الجزائري أن التخصيص يكون مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه، حيث أنه لا يمكن أن يتجاوز التخصيص المؤقت مدة خمسة (5) سنوات ابتداء من تاريخ معاينته فإذا إنقضت هذه المدة يصبح نهائيا وفي الحالة العكس فإن العقار يرد للأملاك الأصلية التي كان تابعا لها قبل التخصيص<sup>(2)</sup>، وفي الحالة العكسية يرد العقار للأملاك الأصلية التي كان تابعا لها قبل تخصيصه طبقا لما جاء في فحوى القانون رقم: 30-90، المعدل والمتمم<sup>(3)</sup>، أي أن التخصيص المؤقت هو التخصيص الذي تحدد مدته في إجراء إصداره وهي المدة التي تقدر الإدارة فيه حيث يفقد المال المخصص أهميته في إنجاز النفع العام المخصص لها.

من خلال ما سبق فيما يخص التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي يمكن القول بأن التخصيص النهائي يعادل التعويض في القيمة التجارية بينما يعادل التخصيص المؤقت القيمة الإجارية<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - فار عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، المرجع السابق، ص، 93

<sup>2</sup> - المادة 1/85-2 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المواد 4/39 و 6/41 و 88 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>4</sup> - النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 269.

### خامسا: أنواع تخصيص من ناحية المقابل المالي (الأملاك العقارية الخاصة)

فيما يخص أنواع تخصيص من ناحية المقابل المالي فنجد منها التخصيص المجاني، والتخصيص بالمقابل، وهو ما سوف نوضحه من خلال ما يلي:

#### أ/ التخصيص المجاني

بالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30، المعدل والمتمم نجده نص على أن التخصيص يكون مجانا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة كما يكون التخصيص مجانا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية، البلدية، في إطار اللاتمرکز ومن أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ من منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات "الإقليمية"<sup>(1)</sup>. يستشف من فحوى المادة أعلاه أن التخصيص يكون مجانا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تمتلكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة، أي أن هذا النوع من التخصيص -التخصيص المجاني- يكون من أجل احتياجات المصالح الإدارية للبلدية التي تتمتع بإستقلال المالي.

#### ب/ التخصيص بالمقابل

يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية تتمتع بالإستقلال المالي، أو مصلحة عمومية تتمتع بميزانية ملحقة<sup>(2)</sup>، وبإستثناء الحالات المبينة في الفقرات السابقة يكون التخصيص بمقابل مالي 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<sup>(3)</sup>.

من خلال ما سبق فيما يخص التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل فإن التخصيص بالمقابل يكون في حالة كون المؤسسة تتمتع بالإستقلال المالي أو من بلدية إلى جماعة عمومية أخرى تتمتع بميزانية ملحقة ويساوي التعويض في حالة التخصيص بالمقابل

<sup>1</sup> - المادة 1/86-2 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 2/86 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 25 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر

القيمة التجارية في حالة التخصيص النهائي، والقيمة الإيجابية في حالة التخصيص المؤقت يخضع التخصيص الأملاك العقارية للبلدية لمداولات تعتمد وفق الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: آثار التخصيص

يترتب على تخصيص الأملاك العقارية في التشريع الجزائري العديد من الآثار فمنها ما هو خاص بالملك العمومي من جهة، ومن ما هو خاص بالجهة المخصص لها الملك من جهة أخرى، وأخيرا ما هو خاص بالنسبة للشخص المالك للملك المخصص، وهو ما سوف نوجزه من خلال ما يلي:

#### أولا: آثار التخصيص بالنسبة للشخص المالك للملك المخصص

يمكن إيجاز أهم وأبرز آثار التخصيص بالنسبة للشخص المالك للملك المخصص في جملة من النقاط نوجزها على النحو التالي:

- يمكن للشخص العمومي المالك إتخاذ قرار رفع التخصيص عندما يتأكد عدم جدوى الملك في تحقيق النفع العام وذلك إما بطلب من المصلحة المخصص لها أو يقوم به تلقائيا بعد توجيه إعدار طبقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم: 427 / 12، بأنه في حالة رفض المصلحة المستفيدة من التخصيص تسليم العقار غير المستعمل لأكثر من ثلاث (3) سنوات، بإمكان إدارة أملاك الدولة، بعد توجيه إعدار، القيام بحيازته تلقائيا<sup>(2)</sup>.

- فيما يخص نفقات الصيانة فتتحملها المصلحة المخصص لها الملك أما الإصلاحات الكبرى فتبقى على عاتق الشخص العمومي المالك مبدئيا، وهذا ما أكده المشرع الجزائري بنصه في فحوى المرسوم التنفيذي رقم: 427-12 على أنه: تتحمل المصلحة أو الإدارة المخصص لها صيانة الملك أو مرفق الأملاك الوطنية الموضوعة تحت تصرفها أما الإصلاحات الكبرى فتبقى مبدئيا على عاتق الشخص العمومي المالك<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- فار عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، المرجع السابق، ص، 94

<sup>2</sup>- المادة 3/87 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، السالف الذكر

<sup>3</sup>- المادة 5/80 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، السالف الذكر

- تقع مسؤولية صيانة أملاكه المخصصة وتفرض عليه مراقبتها، ورقابة الظروف التي يتم فيها استعمال المجالات التي تشغلها المصالح العمومية التابعة للدولة بأي صفة كانت<sup>(1)</sup>.

- تعتبر الأملاك أملاكاً عامة وتخصص تلقائياً بقوة القانون للهيئة التي إقنتتها أو أنشأتها في حالة ما إذا كان الملك تم إنشاؤه من طرف المصلحة الغدارية نفسها أو إقنتتها من الغير عن طريق الاموال العامة وهو ما أثبتته المشرع الجزائري بنصه على أنه: تخصص أية عمارة أنشأتها مصلحة عمومية تابعة للدولة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو هيئة إدارية مستقلة لفائدتها بقوة القانون وتلقائياً بمجرد تسلم هذه العمارة، إذ يبلغ محضر التسليم النهائي لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً مصحوباً بالوثائق التقنية التي تسمح بتعيين السجلات الوصفية للأملاك الدولة، وتقنتي الهيئات والسلطات المختصة في هذا الميدان العقارات الضرورية للمصالح العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والهيئات الإدارية المستقلة، ويتم تخصيص هذه العقارات للمصلحة أو المؤسسة العمومية أو الهيئة الإدارية المستقلة ضمناً ودون أي إجراء آخر بمجرد إقنتائها<sup>(2)</sup>.

- يترتب على قرار التخصيص إلزام الشخص المالك تسليم الملك للجهة المخصص لها حيث يثبت تسليم أحد الأملاك العقارية فعلاً للمصلحة أو الجماعة التي خصص لها في محضر يحرر حضورياً بين ممثل هذه المصلحة أو هذه الجماعة وممثل المصلحة الجائزة وممثل مصلحة الأملاك الوطنية المختص<sup>(3)</sup>.

- يمكن الشخص العمومي المالك أن يستعمل هذا الملك إستعمالاً فرعياً أو تكميلياً إذا تطلبت المنفعة العمومية ذلك، شريطة أن لا تسيء إلى حقوق إستعمال المصلحة أو الإدارة المخصص لها كإستعمال المؤسسات التربوية أثناء العملية الإنتخابية<sup>(4)</sup>، أي غالبية سلطات تنتقل إستعمال الأملاك أو إستغلالها إلى المرافق المخصصة حيث لا

<sup>1</sup> - المادة 2/186 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

- المادة 2/134 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 3/84 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 4/80 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

يصبح للشخص المالك إلا نطاق ضيق من هذه السلطات، ويفقد قدرته على تخصيص الملك مرة أخرى لجهة أخرى إلا بالقدر الذي لا يتعارض فيه التخصيص الثاني مع التخصيص الأول، كما يجوز له استعمال الملك مرة أخرى بالقدر الذي لا يتعارض مع أوجه تخصيصه<sup>(1)</sup>.

- طبقا لفحوى نفس المرسوم التنفيذي فإنه مهما يكن من أمر فإن الشخص العمومي المالك يحتفظ بحق مراقبة استعمال الملك المخصص<sup>(2)</sup>، أي أنه يحق للشخص العمومي المالك مراقبة ظروف استعمال الملك المخصص،

### ثانيا: آثار التخصيص على الملك العمومي

يمكن إيجاز أهم وأبرز آثار التخصيص على الملك العمومي في جملة من النقاط نوجزها على النحو التالي<sup>(3)</sup>:

- إضفاء صفة العمومية على الأملاك العقارية وجعلها أملاكاً وطنية عمومية تطبق عليها أحكام الأملاك العمومية المنصوص عليها قانوناً سواء من حيث التكوين أو التسيير أو الحماية.

- لا يؤثر قرار التخصيص على نوعية الملك الوطني الخاص فيبقى رغم تخصيصه محتفظاً لنوعية ونظامه القانوني كأملك وطنية خاصة.

- تؤدي عملية تخصيص المال العام إلى أحد أهداف النفع العام إلى إنشاء أحد مراكز القانون العام الهامة فيما يتعلق بتنظيم سلطات وأعباء المرفق المخصص له المال حيث لا نستطيع أن نكيف صلة المرفق العام للمال المخصص على أساس أنه مستأجر للمال العام أو مالك لحق الانتفاع عليه وهي المراكز التي ينظمها القانون الخاص.

### ثالثاً: آثار التخصيص على الجهة المخصص لها الملك

يمكن إيجاز أهم وأبرز آثار التخصيص على الجهة المخصص لها الملك في جملة من النقاط نوجزها على النحو التالي:

<sup>1</sup>- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 272.

<sup>2</sup>- المادة 6/80 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup>- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 274-275.

- تتمتع المصلحة أو الإدارة المخصص لها وحدها حق إستعمال مرفق الأملاك الوطنية وفقا للتخصيص الذي منحت إياه<sup>(1)</sup>، كما تتحمل صيانة الملك أو مرفق الأملاك الوطنية الموضوعة تحت تصرفها أما الإصلاحات الكبرى فتبقى مبدئيا على عاتق الشخص العمومي المالك<sup>(2)</sup>.
- إذا تسبب المصلحة أو الإدارة المخصص لها في فقدان الملك أو إتلافه تحملت مسؤولية ذلك إزاء الشخص العمومي المالك، ومهما يكن من الأمر فإن الشخص العمومي المالك يحتفظ بحق مراقبته إستعمال الملك المخصص<sup>(3)</sup>.
- بصدور قرار التخصيص تتسلم الجهة الإدارية التي خصص لها الملك، الأموال محل التخصيص من الشخص العام وتحوز في نفس الوقت سلطة استخدام هذه الأموال في الأغراض التي صدر من أجلها قرار التخصيص تحقيقا للمنفعة العامة وبالقدر الذي أوردته قرار التخصيص<sup>(4)</sup>.
- تمارس الجهة المخصص لها المال سلطة الإستعمال هذه تحت رقابة وإشراف الشخص الإداري المالك للمال ومصدر قرار التخصيص لضمان إلتزامها بحدود الاستعمال المحدد بقرار التخصيص<sup>(5)</sup>.
- تتحمل الجهة المخصص لها المال بتسلم الأموال المخصصة مسؤولية صيانتها والإشراف على إستعمالها إستعمالا رشيدا، وتتوزع أعباء الصيانة المالية بينها وبين الشخص العام المالك للمال<sup>(6)</sup>.
- يقع على الجهة المخصص لها المال الأعباء المالية المتصلة بإدخال التعديلات الضرورية التي تجري على المال لتجعله متوافقا مع أهداف النفع العام الرامي إلى تحقيقها<sup>(7)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 3/80 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 5/80 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 6/80 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>4</sup> - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري "دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية"، المرجع السابق، ص، 334

<sup>5</sup> - النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 274.

<sup>6</sup> - النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 275.

<sup>7</sup> - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري "دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية"، المرجع السابق، ص، 334

### المطلب الثاني: إجراءات إصدار التخصيص وعمليات إلغاءه

من خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم دراسة السلطة المختصة في إصدار قرار التخصيص وإجراءاته من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على عمليات إلغاء التخصيص من شروطها وإجراءاتها الشكلية وصول إلى آثار هذا الإلغاء، وذلك بالإعتماد على فرعين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

- الفرع الأول: الإجراءات القانونية لإصدار قرار الترخيص.
- الفرع الثاني: الإجراءات والآليات القانونية لإلغاء التخصيص.

### الفرع الأول: الإجراءات القانونية لإصدار قرار الترخيص

فيما يخص الإجراءات القانونية المنتهجة في عملية إصدار قرار الترخيص فيمكن أن نميز بين نوعين من هذه الإجراءات الإجراءات أولهما يتعلق بالتخصيص الضمني، وثانيهما الشكلي يتعلق بالتخصيص صريح، وهو ما سوف نوجزهما من خلال ما يلي:

### أولاً: التخصيص الصريح

يعد التخصيص الصريح تخصيص مادي عن طريق قرار التخصيص، إذ يعد تبعا للحالات من طرف، الوزير، الولي، رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك طبقا لما جاء به نص المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، أي أن هذا التخصيص يعد إجراء إداريا يصدر على شكل قرار إداري شريطة مراعاة الأحكام القانونية الصحيحة للقرارات الإدارية من حيث الشكل والغاية والسبب والمحل والإختصاص من أجل سلامته.

أما فيما يخص إجراءات بدأ عملية التخصيص فتكون على وجه العموم عن طريق طلب مسبب يقدم من طرف ممثل المؤسسة أو المصلحة المعنية بالأمر إلى المصالح المختصة، حيث تتولى هذه الأخيرة دراسته ومن ثم تحوله إلى الهيئات الوصية المكلفة بالمادة المختصة إقليميا إصدار القرار الأخير مرفقا بملف بملف، وعلى أساس هذا القرار يتم التسليم الفعلي للعقار إلى المصلحة المستفيدة من التخصيص<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 4/83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

لذا فإن على المصلحة أو الهيئة الراغبة في 4 التخصيص أن تقوم بإرسال طلب معل إلى الوزارة المكلفة بالمالية أو الوالي مختص إقليميا تبعا لكون هذه المصلحة إذ كان اختصاص وطني أو محلي<sup>(1)</sup>.

حيث أن الهيئة المختصة بدراسة هذا الطلب تتولى إستنادا على الوثائق الإثبات الضرورية التي ترفق "إجباريا" بهذا الطلب، وهو ما يعرف بملف التخصيص ويتكون من الوثائق التالية<sup>(2)</sup>:

- طلب معل للتخصيص، ونسخة من محضر إختيار الأرضية.
- مشروع قرار التخصيص، ورأي المصلحة الحائزة المعنية.
- نسخة من محضر التحقيق، تتضمن الوضعية القانونية للعقار المرغوب فيه.
- نسخة من تقارير تقييم الممتلكات، وحالة قوام تتضمن مختلف المعلومات مخطط الأراضي. وتتم دراسة ملف التخصيص بعد القيام بالتحقيقات الميدانية اللازمة مع الأخذ بعين الإعتبار كل المعلومات المتعلقة بالعقار المراد تخصيصه، وتحول الإدارة المختصة الملف بعد دراسة إلى الوزارة المكلف بالمالية أو الوالي مرفوقا برأي أو إقتراح الإدارة.
- بعد الإنتهاء من الإجراءات المتعلقة بطلب التخصيص ودراسته يصدر من طرف السلطة الإدارية المختصة وعملا بأحكام المادتين 84 و 85 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم<sup>(3)</sup>، يتم تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تخصيصا نهائيا أو مؤقتا سواء من طرف:

<sup>1</sup> المادة 3/83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> فار عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، المرجع السابق، ص، 94-95

<sup>3</sup> المادتين 84 و 85 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر، واللذان تتصان على أنه تصدر السلطات المختصة قرارات تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو إلغاء تخصيصها، وفق الشروط والأشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية ويخضع تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للولاية أو البلدية وإلغاء تخصيصها المداولات وقرارات تعتمد وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بها العمل، وهذا وفقا للمادة 84.

أما المادة 85 فتتص على أنه يمكن أن يكون التخصيص نهائيا أو مؤقتا ويكون مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه، ولا يمكن أن يتجاوز التخصيص المؤقت على أية حال مدة أقصاها خمس (5) سنوات إبتداء من تاريخ معاينته ويصبح نهائيا بعد انقضاء هذه المدة إذا تبين أن فائدته قائمة على أساس، وفي الحالة العكسية يرد العقار للأملاك الأصلية التي كان تابعا لها قبل تخصيصه

- من طرف الوزير المكلف بالمالية، إذا تعلق الأمر بمؤسسات وطنية، دوائر وزارية ومؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات الإختصاص الوطني وهيئات إدارية مستقلة أو جماعات إقليمية والذي تتخذ مداولة لهذا الغرض سواء كان التخصيص من هيئة محلية لهيئة محلية أخرى، أو لصالح مصلحة تابعة للدولة حتى ولو كانت ذات اختصاص وطني.

- من طرف الوالي، إذا تعلق الأمر بالمصالح غير المتمركزة والمؤسسات العمومية والهيئات العمومية ذات الاختصاص المحلي الموجودة بالولاية.

- تخصص العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بقرار الوالي، بناء على اقتراح مصلحة الأملاك الوطنية، إذا كان المستفيد مصلحة إدارية تابعة للدولة على مستوى<sup>(1)</sup>.

وبعد صدور قرار التخصيص يتم التسليم الفعلي للعقار المعين، إلى مصلحة أو الهيئة المستفيدة من هذا التخصيص عن طريق محضر محرر حضوريا بين ممثل هذه المصلحة، وممثل مصلحة صاحبة العقار توجه نسخة من القرار إلى الهيئة المختصة إقليميا من أجل تسوية الوضعية القانونية للعقار المعني وتعديلها في إطار سجل القوام وسجل الجرد العقاري، كما توجه نسخة إلى المصلحة المستفيدة من أجل الإثبات<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: التخصيص الضمني

لا يجسد التخصيص الضمني بقرار تخصيص أي أنه عكس التخصيص الصريح السابق الذكر، إذ يكون محصلة منطقية لكل من قرار نزع الملكية أو محضر تسليم للبناءات المشيدة على أراضي مخصصة لمصالح عمومية، أو أن هذه الوثائق تعتبر كسندات تخصيص بدون اللجوء إلى إعداد قرارات التخصيص<sup>(3)</sup>، ومنه فإنه عملية التخصيص ضمنا تنتج بدون أية إجراءات شكلية لفائدة مصلحة أو مؤسسة عمومية ما، شريطة ما إذا كان العقار موضوع التخصيص قد أكتسب أو أنشئ من قبل هذه المصلحة أو المؤسسة العمومية.

<sup>1</sup> - المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - فار عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، المرجع السابق، ص، 95

<sup>3</sup> - المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

وبالإستنادا لفحوى المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، بخصوص تخصيص أية عمارة أنشأتها مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لفائدة المصلحة وتلقائيا بمجرد تسليم العمارة يبلغ محضر التسليم لنهائي للإدارة المختصة إقليميا مصحوبا بالوثائق التقنية التي تسمح بضبط السجلات الوصفية للأملاك كذلك تقتتي الهيئات والسلطات المختصة في هذا الميدان العقارات التي تحتاج إليها المصالح العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، ويتم تخصيص هذه العقارات للمصلحة أو المؤسسة العمومية ضمنا ودون أي إجراء آخر بمجرد إقتنائها<sup>(1)</sup>.

غير أنه تجدر الإشارة أيضا أن العقارات المكتسبة أو المبنية من المصالح والمؤسسات العمومية تبقى ملكيتها تابعة للدولة أو الجماعات المحلية حسب الحالة<sup>(2)</sup>.

### ثالثا: المصالح المستفيدة من التخصيص

يستفيد من إجراء التخصيص بصفة عامة كل من المصالح التابعة للدولة أو الجماعات المحلي ولصالح الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري، والتي يجب عليها توفر لها لأداء مهامها والقيام بالوظائف المنوطة بها من جهة، ومن جهة أخرى المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي أو التجاري، فإنه يمكنها الإستفادة من إجراءات التخصيص ذلك لأنها مؤسسات إقتصادية تتوفر على الشخصية المعنوية وهي مؤهلة للقيام بعمليات الشراء الإستثمار والبيع والتأجير لأي إطار الخاص، غير أنه يمكن أن توضع الممتلكات التابعة للأملاك الخاصة تحت تصرف الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية اعتمادا على المهمة التي تمارسها بإعتبارها مرافق عمومية أو ذات منفعة عامة إما عن طريق التزويد من حق الملكية، أو عن طريق التخصيص لحق إستعمال الأملاك المقدمة لها من الدولة أو الجماعات ويتم التزويد مجانا ولا يتعلق إلا بالوسائل المحلية الضرورية للتسيير الجدي<sup>(3)</sup>، للهيئات المذكورة فحوى القانون رقم: 90-30، المعدل والمتمم<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>2</sup> - فار عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، المرجع السابق، ص، 96.

<sup>3</sup> - فار عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، المرجع السابق، ص، 96.

<sup>4</sup> - المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

### الفرع الثاني: الإجراءات والآليات القانونية لإلغاء التخصيص

من خلال مضمون هذا الفرع سوف يتم دراسة عمليات إلغاء التخصيص من خلال التعرض إلى عمليات إلغاء التخصيص من جهة، وشروطه إلغائه من جهة أخرى، بالإضافة إلى كيفية إصدار قرار إلغاء التخصيص، وتسليم العقار ملغى تخصيصه، وأخيرا آثار العقار ملغى تخصيصه، وذلك على النحو التالي:

#### أولا: عمليات إلغاء التخصيص

عملا بأحكام القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، والمتعلق بالأملاك الوطنية<sup>(1)</sup>، فإنه يجب أن يسلم لإدارة أملاك الدولة تلقائيا كل عقار مخصص تابع لأملاك الدولة ولم يعد مفيدا لسير المصلحة العمومية أو الجماعة العمومية أو المؤسسة العمومية أو الهيئة الإدارية المستقلة التي خصص لها أو عندما يبقى غير مستعمل مدة ثلاث (3) سنوات على الأقل، ويترتب على ذلك إلغاء التخصيص<sup>(2)</sup>.

يستشف من فحوى المادة أعلاه أن المشرع ألزم المصلحة أو المؤسسة العمومية المستفيدة من التخصيص عندما يتبين لها أن العقار الذي تحوزه بموجب عقد التخصيص قد أصبح يفيد نهائيا هذه الهيئة في عملها غير مستعمل مدة ثلاث (3) سنوات على الأقل أن تسلمه إلى صاحبة العقار سواء الدولة أو الجماعات المحلية مما يترتب عليه إلغاء التخصيص.

وبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 30-90، المعدل والمتمم، نجد نص صراحة على أنه: عقد إلغاء التخصيص هو عقد يثبت إما ملك تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح يفيد نهائيا عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم استعمال الملك المخصص للمهمة التي كان قد خصص لها لمدة طويلة<sup>(3)</sup>.

إستنادا لما تم طرحه في المادة أعلاه فإن قرار التخصيص ينتهي بإنهاء النفع العامة أو بعد مقدرة الملك المخصص على تلبية أهداف النفع العام التي خصص من أجلها أو عدم استعمال الملك المخصص لمدة ثلاثة (3) سنوات كما سبق الإشارة إليه، وتسلم الأملاك

<sup>1</sup> - المادتين 83 و 88 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> - المادة 1/87 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 83 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد إلغاء تخصيصها للإدارة المكلفة بالأملاك أو للجماعات الإقليمية المالكة، وتتم معاينة العملية على أية حال بناء على محضر حضوري، يثبت فيه معاينة الملك وسلامة وحدته وتكامله<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: شروطه إلغاء التخصيص

تتمثل شروط إلغاء التخصيص في عنصرين أثنين هما<sup>(2)</sup>:

- فقدان العقار للفائدة التي خصص لها من أجل السير الحسن للمصلحة المخصص لها العقار.
- إنتهاء مهام النفع العام أو التسيير المخولة للمصلحة المخصص لها العقار.

### ثالثا: إصدار قرار إلغاء التخصيص

وبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30، المعدل والمتمم، نجده نص صراحة على أن تصدر السلطات المختصة قرارات تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو إلغاء تخصيصها، وفق الشروط والأشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية، ويخضع تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للولاية أو البلدية وإلغاء تخصيصها المداولات وقرارات تعتمد وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بها العمل<sup>(3)</sup>.

إستنادا لفحوى المادة أعلاه فإن قرار إلغاء التخصيص يصدر عن الهيئة المخول لها قانون سلطة إصدار إلغاء التخصيص وفق الشروط والإجراءات التي تحدها النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بهذا المجال، حيث يجب أن يحتوي ملف إلغاء التخصيص على جملة من الوثائق تتمثل فيما يلي:

- قرار إلغاء التخصيص للعقار المعني صادر عن السلطة المؤهلة في ذلك.
- تعريف وافي للعقار الملغى تخصيصه.
- التوجيه الجديد للعقار الملغى تخصيصه.
- كيفية تسليم هذا العقار إلى الإدارة صاحبة الملك (الولاية البلدية) أو الدولة.

<sup>1</sup>- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 275.

<sup>2</sup>- فار عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، المرجع السابق، ص، 96.

<sup>3</sup>- المادة 84 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، السالف الذكر

- كذلك يمكن أن يوضح القرار الشروط المالية إن وجدت<sup>(1)</sup>.

#### رابعاً: تسليم العقار ملغى تخصيصه

عملاً بأحكام القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، والمتعلق بالأملاك الوطنية، فإنه تسلم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد إلغاء تخصيصها للإدارة المكلفة بالأملاك أو للجماعات الإقليمية المالكة، حيث تتم معاينة العملية على أية حال بناء على محضر حضوري<sup>(2)</sup>.

يستشف من خلال نص المادة أعلاه أن تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للولاية أو البلدية يخضع لإلغاء التخصيص فيها لمداوات وقرارات تعتمد وفق الأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.

#### خامساً: آثار العقار ملغى تخصيصه

إن آثار المترتبة عن عملية إلغاء التخصيص تتمثل أساساً في عودة العقار ثانية إلى الإدارة المعنية وهذه الأخيرة ملزمة مباشرة بعد تسليمها للعقار الملغى تخصيصه، بإعطاء التوجيه المناسب له في إطار التنظيم المعمول به كإعادة تخصيصه أو ضمه إلى الأملاك العمومية أو تأجيله كما يمكنها أيضاً إقتراح التنازل عنه إذ تبين لها عدم فاعليته لأية خدمة في تسيير المصالح العمومية<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- فار عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، المرجع السابق، ص، 97.

<sup>2</sup>- المادة 88 من القانون رقم 30-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>3</sup>- فار عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، المرجع السابق، ص، 98.

## خلاصة الفصل الثاني

من خلال مضمون هذا الفصل تمت دراسة التخصيص كقاعدة من قواعد تسيير الأملاك العقارية التشريع الجزائري، وذلك من خلال دراسة التصرفات الوارد على الأملاك العقارية في التشريع الجزائري عن طريق التمييز بين الأملاك العقارية الخاصة والعامة بالإعتماد على كل من معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص، ومعيار تخصيص المال العام، بالإضافة إلى معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام، وصولاً إلى أهم وأبرز الآثار الناجمة عن هذا التمييز، هذا من جهة

ومن جهة أخرى تمت دراسة طرق تكوين الأملاك العقارية الخاصة والعامة، حيث تتمثل طرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة في كل من الشخص العمومي صاحب ملكية الأملاك العقارية الوطنية الخاصة وذلك إستناداً لما جاء به المشرع الجزائري في فحوى قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم فيما يخص ما يضمه الملك الوطني الخاص من أملاك وعدة تصنيفات ممكنة لهاته الأملاك فمنها منقولات ومنها عقارات عادية، وعقارات بالتخصيص، كما تم التطرق إلى طرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة عن طريق القانون الخاص والتي تضم منظورين للتكوين، أولهما الإقتناء بمقابل ويضم إقتناء العقارات، والحقوق العقارية والقواعد التجارية، والتبادلات، أما ثانيهما فتكون بدون مقابل وتضم الهبات والتبرعات، لفائدة الدولة والجماعات المحلية، وفيما يخص طرق تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة عن طريق القانون العام، فتضم طرق التكوين طريق القانون الأموال الشاغرة والتي لا صاحب لها، والتركات المهملة، بالإضافة إلى الحطام والكنوز والأراضي التي ليس لها سند ملكية.

أما فيما يخص طرق تكوين الأملاك الوطنية العامة فلقد مكن المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العقارية العمومية أن تتفرع عن إجرائين متميزين، هما تعيين الحدود سواء على الأملاك العمومية الطبيعية أو الإصطناعية، والتصنيف.

وبالنسبة إلى التخصيص كآلية لتسيير الأملاك العقارية في التشريع الجزائري فقد تم بداية دراسة تعريف التخصيص، وإبراز أهم أنواعه من ناحية تخصيص الأملاك العقارية العامى تتمثل في التخصيص للإستعمال الجماهيري العام، والتخصيص للمرفق العام، بالإضافة إلى التخصيص الداخلي، والتخصيص الخارجي، أما أنواع تخصيص الاملاك

العقارية الخاصة فتتمثل في كل من التخصيص الرسمي، والتخصيص الواقعي (الفعلي)، بالإضافة إلى التخصيص النهائي، والتخصيص المؤقت، وأخيرا التخصيص المجاني، والتخصيص بالمقابل.

وفيما يخص آثار التخصيص، فتتمثل في كل من آثار التخصيص بالنسبة للشخص المالك للملك المخصص من جهة، آثار التخصيص على الملك العمومي من جهة أخرى، وصولا إلى آثار التخصيص على الجهة المخصص لها الملك.

كما تم دراسة السلطة المختصة في إصدار قرار التخصيص، والإجراءات القانونية لإصدار قرار الترخيص والمتمثلة في كل من التخصيص الضمني، والتخصيص الصريح، وصولا إلى الإجراءات والآليات القانونية لإلغاء التخصيص وذلك من ناحية دراسة عمليات إلغاء التخصيص، وشروطه إلغاء التخصيص، فضلا على دراسة إصدار قرار إلغاء التخصيص، وتسليم العقار ملغى تخصيصه، وأخيرا آثار العقار ملغى تخصيصه.

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع التخصيص كآلية لتسيير الأملاك العقارية في التشريع الجزائري قمت بدراسة مفهوم الأملاك العقارية العامة من خلال تعريفها وخصائصها وأنواعها وصول إلى إبراز تصنيف الملكية العقارية العامة من جهة، ومن جهة أخرى دراسة مفهوم الأملاك العقارية الخاصة من خلال تعريفها وخصائصها وأنواعها وصولاً إلى نطاق الملكية العقارية الخاصة.

كما تمت التمييز بين الأملاك الخاصة والأملاك الوطنية العمومية والآثار الناجمة عن هذا التمييز، بالإضافة إلى دراسة أبرز قوائم الأملاك الوطنية الخاصة والمتمثلة في أملاك الدولة والبلدية، والإجراءات المنتهجة لتكوين هذه الأخيرة بالطرق العادية والقانونية والمتمثلة في الإقتناء بالمقابل وبدون مقابل.

هذا فضلا على دراسة مفهوم التخصيص من خلال تعريفه، وأنواعه، والمصالح المستفيدة من عملية التخصيص من جهة، وإجراءات إصدار هذا الأخير والسلطة المختصة في إجراءه من جهة أخرى، وصول إلى عمليات إلغاء التخصيص وإصدار قرار إلغاءه وتسليم وأهم وأبرز الآثار الناجمة عن العقار الملغى تخصيصه. حيث توصلت الدراسة إلى أنه يمكن التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العمومية في أن هذه الأخيرة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة وغرضها هو تحقيق المنفعة العامة، في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون محل ملكية خاصة ووظيفتها هو تحقيق مصالح اقتصادية ومالية للدولة وتعتبر الأملاك الوطنية العمومية كاستثناء في الملكية الوطنية.

كما يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة وفقا للقانون المنظم للأملاك الوطنية ومراعاة للأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى، ويتم التفرقة بين الأملاك الخاصة المخصصة للمصالح العمومية وتلك الغير مخصصة لها عن طريق التخصيص الذي يعد الوجهة العادية للأملاك التي تشكل الملك الخاص الذي يأوي مصالح مختلفة الإدارات.

فالتخصيص يعني إستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة أو زاوية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها، كما أنه لا يشمل العقارات التي تسيرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية، أو في طريق التصفية.

وقرار التخصيص يكون بعد طلب محرر يوجه إلى وزير المالية أو الوالي على حسب الحالة من طرف الهيئة أو المصلحة المعنية ويتم هذا الأخير بإقتراح من طرف مصالح أملاك الدولة، ويكون من طرف وزير المالية عندما يتعلق الأمر بهيئة وطنية، ومؤسسات وتنظيمات عمومية تابعة للدولة ذات إختصاص وطني وجماعات إقليمية، ومن طرف الوالي بالنسبة لمصالح الدولة غير الممركزة، المؤسسات العمومية ذات الاختصاص المحلي الواقعة على تراب الولاية.

وعندما يكون هناك عقار موضوع التخصيص المؤقت ويبقى غير مستغل تشرع إدارة أملاك الدولة بعد إعدار مقدم ضمن الأشكال التنظيمية موجه للمصلحة المستفيدة من التخصيص والقاضي بإلغاء تخصيص العقار، ضمن الشروط التي تم فيها تخصيصه، حيث يمكن أن يكون التخصيص مجانا أو بالمقابل مؤقتا أو نهائيا، فالإلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد توقف تماما عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو المؤسسة التي كان قد خصص لها.

وينجر عن إلغاء التخصيص عدم إستعمال الملك المخصص، للمهمة التي كان قد خصص لها مدة طويلة، والسلطات المختصة هي من تصدر قرارات تخصيص أو إلغاء تخصيصها، وفق الشروط والإشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية.

وبالنسبة لإلغاء قرار التخصيص للأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للبلدية أو الولاية، فإن ذلك يكون وفقا لمداوات المجلس الشعبي البلدي، ووفقا

لمداولات المجلس الشعبي الولائي، فإذا كان الملك غير مستعمل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أملاك الدولة، أو إذا مرت 3 سنوات على العقار بدون أن يستعمل يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك الدولة التي تقوم بإلغاء تخصيصه.

من خلال ما سبق يمكن إدراج التوصيات التالية:

- إلغاء تخصيص بعض الأملاك الوطنية العمومية، وإلغاء تصنيفها ماعدا حقوق الملاك المجاورين للأملاك الوطنية العمومية.
- إلغاء تخصيص الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية وإلغاء تصنيفها
- إلغاء تخصيص الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو البلدية الملغى تخصيصها أو تصنيفها بإعادتها إلى الأملاك الأصلية.

قائمة

المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

1/ القوانين

- 1) القانون رقم 81-01، المؤرخ في: 7 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج.ر.ج.ج، ع: 6، المؤرخة في: 10 فبراير 1981 (الملغى) بموجب المادة 40 من القانون رقم 06/2000، السابقة الذكر.
- 2) القانون رقم 84-11، المؤرخ في: 09 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، ع: 24، المؤرخة في: 12 يونيو 1984
- 3) القانون رقم 90-30، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، ع: 52، المؤرخة في: 02 ديسمبر 1990
- 4) القانون رقم 90-25، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، ع: 49، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1990
- 5) القانون رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار، قد تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 01-03 المؤرخ في: 20 غشت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، ج.ر.ج.ج، ع: 47، المؤرخة في: 22 غشت 2001، والمصادق عليه بالقانون رقم 01-15، المؤرخ في: 21 أكتوبر 2001، يتضمن الموافقة على الأمر رقم 01-02 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتضمن تأسيس تعريفية جمركية جديدة، ج.ر.ج.ج، ع: 62، المؤرخة في: 24 أكتوبر 2001
- 6) القانون رقم 05-12، المؤرخ في: 04 غشت 2005، يتعلق بالمياه، ج.ر.ج.ج، ع: 60، المؤرخة في: 04 سبتمبر 2005
- 7) القانون رقم 08-14، المؤرخ في: 20 يوليو 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، ع: 44، المؤرخة في: 3 غشت 2008

8) القانون رقم 10-03، المؤرخ في: 15 غشت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج، ع 46، المؤرخة في: 18 غشت 2010

## 2/ الأوامر

- 1) الأمر رقم 66-102، المؤرخ في: 06 مايو 1966، يتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج.ر.ج.ج، ع: 36، المؤرخة في: 06 مايو 1966
- 2) الأمر رقم 77-01، المؤرخ في: 22 يناير 1970، يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج.ر.ج.ج، ع: 9، المؤرخة في: 27 يناير 1970
- 3) الأمر رقم 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، ع: 78، المؤرخة في: 30 سبتمبر 1978
- 4) الأمر رقم 06-11، المؤرخ في: 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع: 53، المؤرخة في: 30 غشت 2006

## 3/ المراسيم

- 1) المرسوم رقم 63-88، المؤرخ في: 18 مارس 1963، يتضمن قانون الأملاك الشاغرة، ج.ر.ج.ج، ع: 15، المؤرخة في: 22 مارس 1963
- 2) المرسوم رقم 80-278، المؤرخ في: 29 نوفمبر 1980، يتضمن إلغاء المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس سنة 1963 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ج.ر.ج.ج، ع: 49، المؤرخة في: 02 ديسمبر 1980
- 3) المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993، يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، ج.ر.ج.ج، ع: 64، المؤرخة في: 10 أكتوبر 1993
- 4) المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الإستثمار، ج.ر.ج.ج، ع: 64، المؤرخة في: 10 أكتوبر 1993
- 5) المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة

- 1993 والمتعلق بترقية الإستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، ج.ر.ج.ج، ع: 67، المؤرخة في: 17 أكتوبر 1994
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في: 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر.ج.ج، ع: 27، المؤرخة في: 06 مايو 2009
- (7) المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر.ج.ج، ع: 69، المؤرخة في: 19 ديسمبر 2012
- (8) المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر سنة 2020، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر.ج.ج، العدد 82، المؤرخة في: 30 ديسمبر 2020

ثانيا: قائمة المراجع

1/ الكتب

- (1) أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، ط1، دار الثقافة، الأردن، 2001
- (2) أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009
- (3) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام الإثبات، آثار الإلتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1967
- (4) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014
- (5) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار العلم، عنابة، الجزائر، 2000
- (6) سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010

- (7) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "أسباب كسب الملكية، الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية"، ط3، ج9، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998
- (8) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الكتاب الثامن، حق الملكية، (د.ط)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967
- (9) عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، ط3، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006
- (10) مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2011
- (11) نزيهة كبارة، الملك العام والملك الخاص، ط1، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، ليبيا، 2010

2/ الأطروحات والمذكرات

1-2/ دكتوراه

- (1) النوعي أحمد، النظام القانوني للأموال وطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2018/2017

2-2/ ماستر

- (1) إسمهان حمدي، الأموال الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، شعبة الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2015/2014
- (2) بلعسل خالد، النظام القانوني للأموال الخاصة التابعة للدولة في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2020/2019

- (3) بوهلال إلهام، الأملك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012/2011
- (4) صفراني كريمة، النظام القانوني للأملك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2015/2014
- (5) منقلتي يمينة وطاشور ديهية، إستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون، نظام التعليم الجديد، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014/2013

3-2/ دراسات عليا

- (1) فار عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملك المحلية، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، شعبة تسيير الجماعات المحلية والتنمية، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008/2007

6/ المجلات

- (1) أحمد جبوري، (الطبيعة القانونية للامتياز في مجال الأملك الوطنية الخاصة للدولة)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، مج 52، ع2
- (2) عايدة هدوري، (أحكام بيع أملك الدولة العقارية الخاصة)، مجلة العلوم الإنسانية، مج ب، ع47، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، جوان 2017
- (3) علي السعودي، (التنازل عن أملك الدولة في القانون الجزائري)، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية والسياسية، مج 2، ع 1، المركز الجامعي فلو، الجزائر، 2019
- (4) عمار نكاع، (الشروط القانونية في إنتقال التركة العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، ع: 44، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ديسمبر 2015

(5) معمر قوادي محمد، **(تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري)**، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، مجلة العلوم الإنسانية، ع 5، 2011

/7 المواقع الإلكترونية

(1) محمد مخلوف جابر، نظرة شاملة حول عقد التسيير الحر وشروطه

<https://www.startimes.com/?t=19551358>

(3) ساخر جمال، بحث في قضية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع

الجزائري، منشور بتاريخ: 2020/04/08

<https://www.politics-dz.com>

عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عامل الإثبات، آثار الالتزام**، (د.ط)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967

الفهرس

	شكر وعرفان
	الإهداءات
	قائمة المختصرات
الصفحة	المحتوى
7 - 1	مقدمة
44 - 8	الفصل الأول: الإطار القانوني وألفاهيمي للأملك العقارية في التشريع الجزائري
9	تمهيد
10	المبحث الأول: ماهية الأملك العقارية العامة
10	المطلب الأول: مفهوم الأملك العقارية العامة
10	الفرع الأول: تعريف الأملك العقارية العامة
14	الفرع الثاني: خصائص الأملك العقارية العامة
17	المطلب الثاني: أنواع الأملك العقارية العامة
17	الفرع الأول: الأملك الوطنية العمومية الطبيعية
18	الفرع الثاني: الأملك الوطنية العمومية الإصطناعية
20	المبحث الثاني: ماهية الأملك العقارية الخاصة
20	المطلب الأول: مفهوم الأملك العقارية الخاصة
20	الفرع الأول: تعريف الأملك الوطنية العقارية الخاصة
23	الفرع الثاني: خصائص الأملك الوطنية العقارية الخاصة
24	الفرع الثالث: أنواع الأملك الوطنية العقارية الخاصة
28	المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملك العقارية الخاصة والتصرف فيها
28	الفرع الأول: قواعد تسيير الأملك العقارية الخاصة
31	الفرع الثاني: التصرف في الأملك العقارية الخاصة
44	خلاصة



الصفحة	المحتوى
98-45	الفصل الثاني التخصيص كقاعدة من قواعد تسيير الأملاك العقارية في التشريع الجزائري
46	تمهيد
47	المبحث الأول: التصرفات الوارد على الأملاك العقارية في التشريع الجزائري
47	المطلب الأول: التمييز بين الأملاك العقارية الخاصة والعامة
48	الفرع الأول: معايير التمييز بين الأملاك العقارية العامة والخاصة
51	الفرع الثاني: الآثار الناجمة عن التمييز بين الأملاك العقارية العامة والخاصة
52	المطلب الثاني: طرق تكوين الأملاك العقارية الخاصة والعامة
52	الفرع الأول: طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة
68	الفرع الثاني: طرق تكوين الأملاك الوطنية العامة
76	المبحث الثاني: التخصيص كآلية لتسيير الأملاك العقارية في التشريع الجزائري
76	المطلب الأول: مفهوم التخصيص
77	الفرع الأول: تعريف التخصيص
80	الفرع الثاني: أنواع التخصيص
87	الفرع الثالث: آثار التخصيص
91	المطلب الثاني: إجراءات إصدار التخصيص وعمليات إلغاءه
91	الفرع الأول: الإجراءات القانونية لإصدار قرار الترخيص
95	الفرع الثاني: الإجراءات والآليات القانونية لإلغاء التخصيص
98	خلاصة
103-100	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	خلاصة الموضوع
	فهرس المحتويات





## الملخص



تهدف هذه الدراسة إلى الوقوف على مدى مساهمة المشرع الجزائري في تطوير ومتابعة النظام القانوني لقرار التخصيص في الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية، والإحاطة بالماهية الشاملة للأملاك الوطنية وتقسيماتها في ظل أحكام قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30 المعدل والمتمم من جهة، ومن جهة أخرى دراسة وتحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، بالإضافة إلى محاولة إبراز المصالح المستفيدة من عملية التخصيص والسلطة المختصة في إصداره وإجراءاته، تسليط الضوء على الإجراءات الشكلية المنتهجة من طرف المشرع الجزائري في عملية التخصيص، وأخيرا نظرة شاملة حول عمليات إلغاء التخصيص وكيفية إصدار قراره وتسليمه وصولا إلى أهم وأبرز الآثار الناجمة عن هذا الإلغاء.

وقد تم التوصل في هذه الدراسة إلى أنه إذا كان هناك عقار موضوع التخصيص المؤقت ويبقى غير مستغل تشرع إدارة أملاك الدولة بعد إعدار مقدم ضمن الأشكال التنظيمية موجه للمصلحة المستفيدة من التخصيص والقاضي بإلغاء تخصيص العقار، وينجر عن هذا الإلغاء عدم إستعمال الملك المخصص، للمهمة التي كان قد خصص لها، والسلطات المختصة هي من تصدر قرارات تخصيص أو إلغاء تخصيصها، وفق الشروط والإشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية وبالنسبة لإلغاء قرار التخصيص للأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للبلدية أو الولاية، فإن ذلك يكون وفقا لمداورات المجلس الشعبي البلدي، والولائي، فإذا كان الملك غير مستعمل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أملاك الدولة، أو إذا مرت 3 سنوات على العقار بدون أن يستعمل يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك الدولة التي تقوم بإلغاء تخصيصه

### الكلمات المفتاحية

الأملاك العقارية العامة، الأملاك العقارية الخاصة، قرار التخصيص

## Abstract

This study aims to determine the extent of the Algerian legislator's contribution to the development and follow-up of the legal system for the decision of privatization of real estate properties belonging to the state and local communities, and to take note of the comprehensive nature of national property and its divisions under the provisions of the National Property Law No.: 90-30 amended and supplemented on the one hand, and on the other hand. Studying and defining the conditions and modalities of managing and managing public and private properties belonging to the state in accordance with the provisions of Executive Decree No. 12-427, in addition to trying to highlight the interests benefiting from the privatization process and the competent authority in its issuance and procedures, highlighting the formal procedures adopted by the Algerian legislator in the privatization process, Finally, a comprehensive overview of the process of de-allocation and how its decision is issued and delivered, in order to reach the most important and most prominent effects resulting from this cancellation.

It has been concluded in this study that if there is a property that is the subject of the temporary allocation and remains unused, the State Property Administration shall, after an excuse submitted within the organizational forms directed to the interest beneficiary of the allocation and the judge to cancel the allocation of the property, and this cancellation results in the non-use of the allocated property, for the task that was It has been allocated to it, and the competent authorities are the ones who issue decisions to allocate or cancel their allocation, according to the conditions, forms and procedures that are determined by a decree issued based on the report of the Minister in charge of Finance. As for the cancellation of the decision to allocate private national real estate belonging to the municipality or the state, this is in accordance with the deliberations of the Municipal People's Council If the property is not in use, it can be revoked at the initiative of the state property interests, or if 3 years have passed since the property has not been used, it must be handed over directly to the management of state property that is canceling its allocation.

### key words

Public real estate, private real estate, allotment decision

