



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

تصنيف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة:

إعداد الطالب:

بوزيدة نوال بن طيبة صونية

Université Larbi Tébessi - TEBESSA

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
ريم مراحي	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	رئيسا
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	مشرفا ومقررا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2021 - 2022



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

تصنيف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة:

إعداد الطالب:

بوزيدة نوال بن طيبة صونية

Université Larbi Tébessi - TEBESSA

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
ريم مراحي	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	رئيسا
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	مشرفا ومقررا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2021 - 2022

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما

يُرد في المذكرة من آراء

اهداء

إلى من كان دعاؤهما سر نجاحي.

إلى من جاء فيهما قوله تعالى "وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا."

حفظهما الله وأطال في عمرهما.

أبي الحنون الذي لم يذخر جهدا لتحفيزي وتوجيهي.

أمي العزيزة التي لم تتوان عن نصحي وإرشادي.

إلى زوجي العزيز ورفيق دربي، أطال الله مشوارنا.

إلى أعز الناس وأقربهم إلى نفسي اختي الغالية "حنان" وإخوتي "حكيم" و"أحمد" حفظهم الله

ووفقهم في مشوار حياتهم.

إلى من أنجبت زوجي حفظها الله وأطال في عمرها.

إلى صديقاتي "سهام" و"شيماء" حفظهما الله.

شكر وعرفان

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه ومن تبعه بإحسان إلى
يوم الدين.

أتقدم بالشكر الجزيل وامتناني الخالص للدكتورة "بن طيبة صونية" التي لم تبخل علي
بالتوجيهات والإرشادات القيمة، التي تمكنت بفضلها من تذليل وإزالة الصعوبات.

كما نشكر الأساتذة الأفاضل من أعضاء لجنة المناقشة الموقرين "مراحي ريم" و"حاجي
نعيمة".

قائمة المختصرات:

- ص: صفحة.

- د ط: دون طبعة.

- د س ن: دون سنة نشر.

- ق م ج: القانون المدني الجزائري.

- ق ع ج: قانون العقوبات الجزائري.

- ق أ ج: قانون الأسرة الجزائري.

- ف: فقرة.

- ج ر: الجريدة الرسمية.

المقدمة

يعتبر موضوع الملكية العقارية من المواضيع العالمية التي تكتسي أهمية بالغة نظرا لما يحتله العقار من مكانة هامة في المجتمع، فالعقار أصبح قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب بل وتؤثر أساسا على مستقبلها، مما دفع كل الدول بما فيها الجزائر إلى تنظيمها وحمايتها عن طريق إصدار العديد من التشريعات.

والميدان العقاري في الجزائر بقي يحمل علامة الهياكل التي فرضها الإستعمار وكذا علامة التدابير اللاحقة للإستقلال، وذلك لمدة طويلة خلافا لما كان منتظر من السلطة في مجال التنظيم العقاري، فوتيرة النظام العقاري في الجزائر يمكن أن تقسم إلى ثلاث مراحل: مرحلة تسيير العقارات الموروثة، مرحلة تقوية الأملاك العمومية، مرحلة البحث عن استقرار عقاري.

تصنف الملكية العقارية في الجزائر وفقا لنص المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية."

وباستقراء هذه المادة نجد أن أصناف الملكية العقارية تتمثل في: الأملاك الوطنية التي تنقسم إلى أملاك وطنية خاصة وأملاك وطنية عامة، أملاك الخواص والأملاك الوقفية.

تكمن الأهمية النظرية لموضوع الدراسة في تحديد أصناف الملكية العقارية في التشريع الجزائري وتحديد التنظيم التشريعي لمختلف هذه الأصناف. أما الأهمية العملية فتتمثل في الدور الفعال للعقار بمختلف أصنافه في تحقيق النهوض والتطور الإجتماعي والإقتصادي للبلاد، باعتبار العقار مصدر ثروة وثراء، وجزء من إقليم الدولة بل ومن سيادتها.

تعود دوافع اختيارنا لموضوع الدراسة إلى دوافع ذاتية وأخرى موضوعية.

فمن **الدوافع الذاتية** فنتمثل في الرغبة والميل إلى المواضيع المتعلقة بال عقار، للأهمية التي يلعبها في تحقيق التنمية الإجتماعية والإقتصادية للبلاد خاصة بعد التوجه الإقتصادي إلى الإقتصاد الحر.

أما **الدوافع الموضوعية** فنتمثل في تعدد القوانين التي تحكم أصناف الملكية، فوجود عدة أصناف للملكية العقارية والمنصوص عليها في المادة 23 من قانون التوجيه العقاري أدى إلى تعدد النصوص التشريعية والقانونية المتعلقة بها، مما جعل موضوع الدراسة من المواضيع الجديرة بالبحث والدراسة.

أما عن **الإشكالية** التي تمحورت عليها دراستنا فتكمن في التساؤل الآتي:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم مختلف أصناف الملكية العقارية؟

وقد تفرعت عن هذه الإشكالية الرئيسية التساؤلات الفرعية الآتية:

- ما هو النظام القانوني الذي يحكم تكوين وتسيير الأملاك الوطنية؟
- فيما تتمثل الملكية العقارية الخاصة والأملاك الوقفية؟
- هل وفق المشرع في وضع آليات فعالة لحماية مختلف أصناف الملكية العقارية؟
- للإجابة على إشكالية الموضوع استخدمنا عدة مناهج:
- **المنهج الوصفي:** من خلال وصف وتحديد المفاهيم المتعلقة بموضوع الدراسة.

- المنهج التحليلي: ويبرز ذلك من خلال تحليل المواد القانونية المتعلقة بمختلف أصناف الملكية العقارية.

تهدف هذه الدراسة إلى تبسيط مختلف الأحكام القانونية المتعلقة بمفهوم وحماية مختلف أصناف الملكية العقارية.

فيما يخص الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع فلم نعثر على أي دراسة شاملة لمختلف أصناف الملكية العقارية في التشريع الجزائري وكل ما وجدناه كانت دراسات لجزئيات من هذه الأصناف والتي نذكر منها:

- أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تناولت النظام القانوني لعقود التبرعات (الوصية - الهبة - الوقف) في قانون الأسرة الجزائري والفقهاء الإسلامي، للباحث عبد المالك رابح، تطرق من خلالها إلى أحكام التبرعات المسقطة للملكية في قانون الأسرة الجزائري والفقهاء الإسلامي من خلال الباب الثاني.

- أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، للباحث النوعي أحمد، تناولت النظام القانوني للأموال الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، تطرق من خلالها إلى التطور التاريخي لنظرية الأملاك العمومية وطرق تكوينها في القانون الجزائري في الباب الأول، وتسيير وحماية الأملاك الوطنية العمومية في الباب الثاني.

تتمثل الصعوبات التي واجهتنا في هذه الدراسة في صعوبة التحكم في جزئياته، بسبب تشعب النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة به.

للإجابة عن الإشكالية المطروحة تم تقسيم الدراسة إلى فصلين:

الفصل الأول تطرقنا من خلاله للأملاك الوطنية حيث تناولنا في المبحث الأول

الأملاك الوطنية العامة وفي المبحث الثاني الأملاك الوطنية الخاصة، أما **الفصل الثاني** فقد

تناولنا من خلاله أملاك الخواص والأملاك الوقفية، حيث تناولنا في المبحث الأول أملاك

الخواص وفي المبحث الثاني الأملاك الوقفية.

الفصل الأول: الأملاك الوطنية

الفصل الأول: الأملاك الوطنية

تتقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة وهذا ما يعرف بمبدأ الإزدواجية، وهذه الأملاك تعود ملكيتها للدولة والولاية والبلدية دون سواها من الأشخاص المعنوية العامة، وهذا ما يطلق عليه مبدأ الإقليمية أي أن الأشخاص المعنوية العامة التي تملك إقليم لها الحق وحدها دون سواها في تملك الأملاك العمومية.¹

وعليه سنتطرق في هذا الفصل المدرج تحت عنوان الأملاك الوطنية إلى الأملاك الوطنية العامة من خلال المبحث الأول، والأملاك الوطنية الخاصة من خلال المبحث الثاني.

¹ - النوعي أحمد، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد 15، جوان 2017، ص 346.

المبحث الأول: الأملاك الوطنية العامة

تعد الأملاك الوطنية العمومية من الأصناف التي تبناها المشرع الجزائري في ظل القوانين التي أصدرها فكانت تعرف في ظل دستور 1996 بالملكية العامة، أما في القانون 84-16 فسميت بالدومين العام، حيث ألغى هذا القانون بموجب القانون 90-30 المعدل والمتمم الذي ألغى التسميات السابقة وسماها الأملاك الوطنية العمومية.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية العامة

سنتطرق من خلال هذا المطلب لدراسة تعريف الأملاك الوطنية العامة (الفرع الأول) وطرق تكوينها (الفرع الثاني) وكيفية تسييرها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العامة

حدد المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العمومية من خلال مجموع من النصوص القانونية والتي نذكر من بينها:

- المادة 12 من القانون 90-30 المعدل والمتمم¹ المتضمن قانون الأملاك الوطنية التي تنص على "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية، التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً

¹ - القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، المؤرخة في 20 جوان 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جوان 2008، ج ر عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

مطلقاً أو أساسياً، مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور.

- المادة 03 من القانون 90-30 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية التي تنص على "عملاً بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها."

- المادة 25 من القانون 90-25¹ المتضمن قانون التوجيه العقاري التي تنص على "تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر له. أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة."

من خلال إستقراء مجموع النصوص التي سبق ذكرها يمكن القول أن الأملاك الوطنية العمومية هي "تلك الأموال والحقوق العقارية والمنقولة المحددة بموجب القانون، أو تلك التي تملكها الدولة وجماعاتها الإقليمية، والتي يستعملها الجميع إما مباشرة أو بواسطة المرافق العامة وبصفة جماعية ومجانية، وهي بهذه الصفة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة إما بحكم طبيعتها أو الغرض المخصصة لأجله." ومن المادة 02 من القانون 90-30 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن الأملاك الوطنية العمومية تتكون من: الأملاك العمومية التابعة للدولة، الأملاك العمومية التابعة للولاية، الأملاك العمومية التابعة للبلدية.

¹ - القانون رقم: 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

من خلال المواد السابقة الذكر فإن المشرع الجزائري قد إعتد على معيار قائم على شقين لتمييز الأملاك الوطنية العمومية: المعيار الكلاسيكي وهو التخصيص للمنفعة العامة سواء بالإستعمال المباشر أو بواسطة مرفق عام شريطة التهيئة الخاصة، والمعيار التشريعي ويقصد به الأملاك التي تعتبر بموجب التشريع أملاك وطنية عمومية إستنادا إلى الدستور والقانون.¹

تتكون الأملاك الوطنية العامة من أملاك عمومية طبيعية كشواطئ البحار وأملاك عمومية إصطناعية كالطرق العادية والسريعة وتوابعها وذلك ما نصت عليه المادة 14 من القانون 30-90 المعدل والمتمم.

مما سبق يمكن أن نعرف الأملاك الوطنية العامة بأنها "عبارة عن الممتلكات الثابتة والمنقولة التي تملكها الدولة ملكية عامة ويطلق عليها بالدومين العام، وهي أموال متميزة بخضوعها لنظام قانوني يتضمن أحكاما ونظما غير معروفة في مجال علاقات القانون الخاص، فمن المجمع عليه فقها وقضاء أن المال العام هو كل ما يملكه شخص معنوي عام من عقار ومنقول مخصص للنفع العام بالفعل أو بمقتضى القانون، والتخصيص بالفعل معناه تخصيص المال لإستعمال الجمهور مباشرة، أما التخصيص بالقانون فهو أن ينص القانون على اعتبار مال معين من الأموال العامة، وتتميز الأملاك الوطنية العامة بمميزات عدة منها أن ملكية الدولة لها هي ملكية عامة تخضع لأحكام القانون الإداري فلا يجوز بيعه أو التصرف فيه ولا يجوز تملكه بالتقادم طالما أنه مخصص للمنفعة العامة ولا يهدف للحصول

¹ - النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017/2018، ص 99، ص 100.

على أموال للخزينة العامة، لذلك فالأملاك الوطنية العامة ليس لها أهمية في تغذية الإيرادات العامة لأنه يخضع لمبدأ المجانية كالسير في الطريق أو السباحة في الشواطئ أو دخول الغابات، ولا يمنع هذا من إمكانية فرض بعض الرسوم لتنظيم استعمال هذه المرافق أو تغطية نفقات إنشاء هذه المرافق، ومع ذلك تظل القاعدة العامة هي مجانية الإنتفاع بالأملاك الوطنية العامة.¹

الفرع الثاني: تكوين الأملاك الوطنية العامة

تخضع الأملاك الوطنية العامة في تكوينها إلى قواعد خاصة حددها القانون 90-30 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية، حيث تمر الأملاك الوطنية العمومية في تشكيلها بالمراحل التالية:

أولاً: مرحلة إكتساب الإدارة المختصة للأملاك

نقطة البدء في عملية إكتساب صفة العمومية للأملاك هي ضرورة أن يكون الملك المراد إلحاقه بالأملاك الوطنية العامة ملكاً للدولة أو إحدى جماعاتها الإقليمية، سواء ملكية تامة أو بإقتناء يتم لهذا الغرض سواء بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة،² حيث تنص المادة 26 من القانون 90-30 المعدل والمتمم "تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة".

¹ عبدلي سهام، محاضرات مقياس الأملاك الوطنية، السنة الثالثة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة منتوري 1، قسنطينة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 12.

منشورة بالموقع: <https://fac.umc.edu.dz>

الإطلاع بتاريخ 17 ماي 2022 على الساعة الثامنة صباحاً.

² - النوعي أحمد، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 348.

وتتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب.

ويتم إقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الآتي:

- طرق الإقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد، والتبرع، والتبادل، والتقادم والحيازة.
- طريقان إستثنائيان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة.¹

حيث نجد أن الملك لا يصبح عاما إلا إذا تملكه أحد الأشخاص العامة الإقليمية المؤهلة قانونا لإكتساب الأملاك الوطنية العمومية بموجب عمل قانوني أو فعل الطبيعة.¹ وتتعدد الأشكال القانونية لعملية اكتساب الأشخاص العامة الإقليمية للأملاك، فقد تكون بمقتضى إتفاقيات رضائية من بيع وتبادل وتبرع، والقاعدة العامة في هذا المجال أن كل العقود التي تخضع للقانون العادي وتؤدي إلى نقل الملكية تصلح كوسيلة لإكتساب الملك، أو تكون بمقتضى أساليب إستثنائية تخضع للقانون العام وأورد المشرع طريقان إستثنائيان هما نزع الملكية والشفعة. يقصد المشرع هنا تحديدا الشفعة الإدارية، ومع ذلك فإن الشفعة المذكورة في القانون المدني والتي هي من أنظمة القانون الخاص تصلح أيضا كأحد الأساليب العادية لكسب الملكية.²

¹ - النوعي أحمد، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 348، ص 349.

² - النوعي أحمد، نفس المرجع، ص 348، ص 349.

ثانيا: مرحلة الإدماج

بعد أن تقتني الإدارة المختصة الأملاك بإحدى الطرق المشروعة التي حددها القانون تقوم بالعملية الثانية وهي عملية إلحاق أو إدماج للملك ضمن نطاق الأملاك الوطنية العمومية، وقد حصر المشرع الجزائري طرق الإدماج في أسلوبين رئيسيين هما: تعيين الحدود بالنسبة للأملاك العمومية الطبيعية والتصنيف بالنسبة للأملاك العمومية الإصطناعية.¹ وذلك ما نصت عليه المادة 27 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

كما تنص المادة 28 من نفس القانون على "تختلف عملية الإدراج في الأملاك العمومية حسب طبيعة الملك الوطني العمومي المعني كما يأتي:

يثبت الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية بالعملية الإدارية لتعيين الحدود. يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية على أساس الإصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى."

تعيين الحدود عرفته المادة 29 من القانون 90-30 المعدل والمتمم بأنه معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.

أما الإصطفاف فقد عرفته المادة 30 من نفس القانون بأنه إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة.

¹ - النوعي أحمد، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 349.

ثالثا: مرحلة التخصيص

يقصد بالتخصيص تخصيص المال بالفعل لمنفعة الجمهور أي تخصيص المال للنفع العام وهو الذي يؤدي لاكتساب المال صفة العمومية. ويقتصر على الأموال التي أدمجت ضمن عناصر الأموال العامة، حيث يتم التحديد الدقيق للقطاع والأهداف التي سيخصص من أجلها المال العام المدمج، والتخصيص للنفع العام هو المحور الأساسي لدمج الملك في النظام القانوني للأملاك العامة، ويبقى الملك عاما ما دام مخصصا للنفع العام بمجرد إتمام الإجراءات القانونية ووضعه بالفعل في خدمة أهداف النفع العام.¹

تتمثل هذه المرحلة في تخصيص هذه الأموال للإستعمال الجماهيري المباشر أو لخدمة مرفق عام. إلا أن ما يجدر ملاحظته في هذا السياق هو التداخل الموجود بين هذه المراحل من حيث الفواصل الزمنية والواقعية، بحيث يصعب الفصل بينهما وتحديد الإجراء الحقيقي الذي يضيف على المال صفة العمومية، خاصة بالنسبة للأملاك الوطنية الطبيعية بحيث لا يمكن الفصل الزمني بين الإكتساب والإدماج والتخصيص خاصة إذا تبين أن دور الإدارة يقتصر على تعيين حدود قامت بعملها الظواهر الطبيعية فقط.²

الفرع الثالث: تسيير الأملاك الوطنية العامة

ورد النص على قواعد تسيير الأملاك الوطنية العامة في القانون 90-30 المعدل والمتمم في المواد من 59 إلى 65 منه وباستقراء هذه المواد يتبين لنا أن هناك نوعين من الإستعمال هما الإستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العامة والإستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة.

¹ - النوعي أحمد، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 347.

² - النوعي أحمد، نفس المرجع، ص 350.

أولاً: الإستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العامة

إن الإستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العامة هو النوع الذي يؤذن فيه للجميع بدون تفرقة الحق في إستعمال تلك الأملاك المخصصة للمنفعة العامة.¹

حيث أن الإستعمال الجماعي للملك العام هو خير ما يجسد حالة تطابق الإستعمال مع أهداف تخصيص هذه الأملاك، ويتخذ هذا النوع من الإستعمال صور متعددة منها التجول في الطرقات والإستحمام في الشواطئ، الحصول على بعض الثمار الطبيعية مثل الصيد في البحار.²

وقد يكون هذا الإستعمال مباشرة من قبل الجمهور كما يمكن أن يكون الإستعمال بواسطة أشخاص أو هيئات أخرى وهو ما يعرف بالإستعمال غير المباشر.

يجد الإستعمال المباشر أساسه القانوني في نص المادة 61 من قانون الأملاك الوطنية، كما تضمنته المواد 59 و60 و63 من المرسوم 12-427³، ومن خلال هذه النصوص يمكن تعريف الإستعمال المباشر بأنه ذلك الإستعمال الذي يمكن أن يقوم به جميع المواطنين حسب الشروط نفسها ودون وجود أية وساطة، وهو يرتكز على جملة من المبادئ والقواعد العامة.⁴

¹ - لوصيف نوال، الأملاك العامة للدولة بين الاستعمال العام والاستعمال الخاص، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 131.

² - لوصيف نوال، نفس المرجع، ص 131.

³ - المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، المؤرخة في 19/12/2012.

⁴ - غازي خديجة، الصادق ضريفي، أساليب استعمال الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، المجلد 16، العدد 01، جوان 2021، ص 42.

أما الإستعمال غير المباشر فبناء على المادة 60 فقرة 2 من المرسوم 12-427 يمكن تعريفه بأنه إستعمال الأملاك الوطنية العامة من طرف أشخاص معنويون تابعون للقانون العام أو الخاص أو أشخاص طبيعيين تعينهم السلطة المختصة الإدارية، إستعمالاً خصوصياً برخصة أو عقد يخولهم ذلك.

يقوم الإستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العامة على مجموعة من المبادئ نصت عليها المادة 62 من القانون 90-30 المعدل والمتمم تتمثل في: حرية الإستعمال ومعناها أن لكل شخص الحق في الإستفادة من الملك العمومي متى يشاء، ولا يتم المساس بهذه الحرية إلا ضرورة تقييده بالقوانين واللوائح التي تنظم إستعمالها، بالإضافة إلى مبدأ المساواة في الإستعمال الذي يعتبر نتيجة منطقية للقاعدة المعروفة والمطبقة في كل دول العالم وهي المساواة أمام القانون، ومبدأ المجانية الذي يقضي بأن يكون إستعمال الملك العمومي بدون مقابل.¹

ثانياً: الإستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة

الإستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة هو الإختصاص بإستعمال جزء من المال العمومي ويوصف هذا الإستعمال على أنه خاص لأنه يقتصر على فريق من الأشخاص دون سواهم، وينطوي على حرمان غيرهم من الإنتفاع بهذا الجزء من الملك العمومي الذي يختصون به.²

¹ - لوصيف نوال، المرجع السابق، ص 131، ص 132.

² - غازي خديجة، الصادق ضريفي، المرجع السابق، ص 47.

ويكون الإستعمال الخاص إما في شكل قرار إداري (رخصة) أو في شكل عقد إداري:

1- الإستعمال الخاص ببناء على رخصة

يتضمن هذا الإستعمال إستحواذ شخص أو فئة معينة من الأشخاص على جزء من الأملاك الوطنية العمومية وحرمان بقية الأفراد من إستعمالها شريطة أن لا يعيق هذا الإستعمال الإنتفاع العام والمصلحة العامة.¹ وتكون هذه الرخصة مؤقتة، ولا ترتب حقوق إمتلاكية للمستفيد منها وتكون بمقابل مالي، تكون للإدارة السلطة التقديرية في منح الرخص وكذا في سحبها في حالة عدم وفاء صاحب الرخصة بالالتزامات المترتبة عليه أو لدواعي المصلحة العامة، وباستقراء نصوص القانون 30-90 نجد أن هناك نوعين من الرخص هما رخصة الوقوف ورخصة الطريق.

2- الإستعمال الخاص ذو الطابع التعاقدى للأملاك الوطنية العامة

تفيد القاعدة العامة أن إستعمال الملك العام إستعمالاً خاصاً لا يكون إلا بموجب ترخيص من الإدارة وبقرار إفرادي من جانبها، إلا أن هذا الإنتفاع لا يكون دائماً على صورة ترخيص إذ يمكن للإدارة في بعض الحالات الإستثنائية أن تلجأ إلى التعاقد مع الخواص، ومنحهم بعض الإمتيازات الخاصة على أملاكها العمومية.² يخضع إستعمال الأملاك الوطنية العامة في هذه الحالة إلى الشروط الواردة في عقد الإستغلال المبرم بين الإدارة والمستغل.

¹ - غازي خديجة، الصادق ضريفي، المرجع السابق، ص 48.

² - لوصيف نوال، المرجع السابق، ص 134.

المطلب الثاني: الحماية القانونية للأملاك الوطنية العامة

تتمتع الأموال الوطنية العامة بحماية قانونية (مدنية وإدارية و جزائية) نظرا لما تجسده على أرض الواقع من حيث تخصيصها للمنفعة العامة أيا كانت طريقة إستعمالها سواءا عن طريق تخصيصها لخدمة مرفق عام، أو عن طريق إستعمالها مباشرة من قبل الجمهور.

الفرع الأول: الحماية المدنية للأملاك الوطنية العامة

أخضع المشرع الجزائري الأملاك الوطنية لمبادئ وأحكام تميزها عن الممتلكات الخاصة وتعطيها الحماية القانونية التي تضمن ديمومتها، حيث تتجسد الحماية المدنية للأملاك الوطنية العامة في ثلاث مبادئ أقرتها المادة 689 ق م ج¹ "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم. غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط إدارتها، وعند الإقتضاء شروط عدم التصرف فيها." كما نصت المادة 66 من القانون 90-30 المعدل والمتمم على هذه المبادئ و تتمثل في :

أولا: مبدأ عدم قابلية التصرف في الأملاك الوطنية العامة

ويجد هذا المبدأ أساسه في كون التصرف في الأموال العامة يصنف بأنه إخلال بالنظام العام، مما يعني بأن العقود المبرمة بشأنها تكون باطلة بطلانا مطلقا حتى وإن تمت

¹ - الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007.

بإتباع إجراءات نقل الملكية العقارية، حيث يجب على القاضي إثارة مسألة البطلان من تلقاء نفسه باعتبار أن المال العام يخرج من دائرة المعاملات المدنية بقوة القانون.¹

غير أن هذا الحضر ليس مطلقا إعتقادا على ما تضمنته المادتين 688 و 689 من القانون المدني الجزائري، كما يعلق المنع من التصرف في الأملاك الوطنية العمومية طالما لم يكن هناك مساس بحق أفراد المجتمع في المنفعة العامة، ويتعلق الأمر بتحويل التسيير بالإضافة إلى منح تراخيص الشغل المؤقت علاوة على تقرير حق الارتفاق.²

ثانيا: مبدأ عدم جواز اكتساب الملك الوطني العام بالتقادم

يتفرع هذا المبدأ من عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية، وتعني عدم جواز امتلاك الأملاك الوطنية العامة بالحيازة القصيرة أو الطويلة التي تبدأ بوضع اليد، وذلك لأنه لما كان الملك الوطني العام غير قابل للتصرف فيه بالتصرفات الناقلة للملكية فمن باب أولى أن يمنع على الأفراد اكتسابه بالتقادم، ومنه فإن الشخص الاقليمي المالك يستطيع أن يمنع الغير من وضع يده عليه وأن يسترده في حال وقوع ذلك وفي أي وقت، ولا يجوز لحائز الملك الوطني العمومي أن يتمسك بقاعدة التقادم المكسب المنصوص عليها في المادة 827 ق م ج.³

¹ - سليمي الهادي، بوغرارة صالح، الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، مجلد 9، العدد 03، ديسمبر 2018، ص 765.

² - سليمي الهادي، بوغرارة صالح، نفس المرجع، ص 765.

³ - حليم العروسي، محده جلول، دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأملاك الوطنية، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 3، ديسمبر 2017، ص 98.

يترتب على تطبيق هذا المبدأ في مواجهة الغير النتائج التالية:

- مهما طالّت مدة وضع اليد فإن الأملاك الوطنية العمومية لا تنتقل إلى واضع اليد ويبقى الحق في إستردادها قائماً في أي وقت.

- استبعاد تطبيق بعض المبادئ القانونية المعترف بها بالنسبة للأملاك الخاصة المملوكة من طرف الأفراد ومنها "حيازة المنقول سند الملكية"، وقاعدة الإلتصاق سببا لكسب الملكية.¹

ثالثاً: مبدأ عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للحجز

يقصد بهذا المبدأ أنه في حالة ما إذا كانت الدولة مدينة لأحد الأشخاص القانونية المعنوية أو الطبيعية بدين مدني، فلا يجوز لهذا الدائن أن يقوم بحجز ملكا من أملاكها العامة، أو نزع ملكيتها جبرا كما هو الحال بالنسبة للأموال الخاصة، كما لا يمكن ترتيب أي حق من الحقوق العينية التبعية على المال العام ضمانا للدائن الواقع في ذمة الدولة، مثل الرهن الرسمي، الرهن الحيازي أو حق الإمتياز...².

غير أنه ونظرا للإشكاليات العملية التي قد تثور في هذا الشأن لا سيما ما يتعلق بإمتناع الإدارة عن التنفيذ الإختياري بالرغم من وجود أحكام قضائية حائزة على قوة الشيء المقضي فيه، والتي يجب الحفاظ على مصداقيتها تكريسا لمبدأ سمو القانون وكذا التأكيد على أن القاعدة القانونية عامة ومجردة، فإننا نجد المشرع الجزائري قد تدخل لضمان حقوق الدائن من جهة والإبقاء على سيرورة المرفق العام من جهة، وذلك بإقرار الغرامة التهديدية

¹ - حليم العروسي، محده جلول، المرجع السابق، ص 100.

² - باحماوى عبد الله، أنواع الحماية القانونية للأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الحقيقة، العدد 4، ديسمبر 2011، ص 357.

كآلية للحد من تماطل وامتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية، وتجدر الإشارة بأن المشرع قد استثنى أملاك المؤسسات الإقتصادية من دائرة الأموال غير القابلة للحجز، وهذا ما يستشف من أحكام المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري¹.

الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة

تتمثل الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة في مجموعة من الإجراءات التي تلتزم بها الإدارة وتستهدف حماية الأملاك الوطنية العامة سواء ضد تصرفات أعوان الإدارة أو ضد تصرفات الأشخاص القانونية الأخرى (الطبيعية أو المعنوية) وأهمها:

أولاً: الجرد

عرفت المادة 08 من القانون 90-30 المعدل والمتمم عملية الجرد بـ "يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية".

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفق الأهداف المسطرة لها.

حيث تتم هذه العملية على شكل إعداد بطاقة تعرف فيها المؤسسة أو الهيئة التي تحوز

¹ - سليمان الهادي، بوغرة صالح، المرجع السابق، ص 766.

العقار ثم يعرف هذا الأخير بذكر نوعه، ومحتواه، ومكان وجوده، وقيمه ونوعية الحقوق الواردة عليه.¹

نظمت إجراءات الجرد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455² المتضمن جرد الأملاك الوطنية، حيث أوجب المشرع من خلالها أنه على كل منشأة أو مصلحة أو هيئة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وكل مؤسسة/هيئة مسيرة بالشكل التجاري، في حال وجودها بإعداد بطاقة تعريفية بكل عقار تابع للأملاك الوطنية خصص لها، أو أسند لها تسييره أو تحوزه بأي صفة كانت.³

ثانيا: المراقبة

لقد منح المشرع الجزائري الإدارة سلطات واسعة، وأنزلها مركزا أساسيا حتى تستطيع من خلاله ضمان السير الحسن للمرافق العمومية وذلك من خلال القيام بسلطاتها وصلاحياتها للتأكد من مدى إحترام إستخدام الأملاك العقارية العمومية وكيفية تسييرها، بالإضافة إلى فرض إحترام إستعمالها من طرف الأفراد. فبالرجوع إلى تقسيم هذه الأملاك والتي تتوزع على مجموعة من الأشخاص العامة(الدولة، الولاية، البلدية) نجد أن هذه الأخيرة ملزمة بالقيام بأعمال الرقابة على الأملاك التابعة لكل واحدة منها في إطار الصلاحيات الممنوحة لها.⁴

¹ - مهدي شعوة، وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 49، جوان 2018، ص 429.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-455، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتضمن جرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60 سنة 1991.

³ - بولقراس سناء، الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري، مجلة المعيار، مجلد 25، العدد 59، سبتمبر 2021، ص 512.

⁴ - مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 430.

وقد تناول قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم مسألة الرقابة في المادة 24 منه.

ثالثاً: الصيانة

تلتزم المصالح الإدارية المعنية بصيانة الأملاك العقارية العمومية التي تسيورها للحفاظ عليها، كي تؤدي المهام المخصصة لها. من خلال القيام بالإصلاحات والتجديدات اللازمة على هذه العقارات.

فالإلتزام بصيانة الأملاك الوطنية العامة، تفرضه القواعد القانونية الخاصة التي تخضع لها الهيئة أو المصلحة المسيرة، وكذلك الجماعة العمومية المالكة في حالة القيام بإصلاحات كبيرة، ويتم ذلك وفق الشروط المنصوص عليها في المخطط الوطني، وحسب الإجراءات المتعلقة بها.¹

وفي هذا المجال تقوم الإدارة باتخاذ الإجراءات و التدابير اللازمة لذلك ولا سيما: توفير الإعتمادات المالية الكافية والإطارات البشرية المؤهلة التي تتطلبها عمليات الصيانة والحماية، المحافظة على جميع الوثائق والعقود و السندات المتعلقة بالأملاك الوطنية التي تسيورها أو تحوزها.²

¹ - باحماوى عبد الله، المرجع السابق، ص 359.

² - باحماوى عبد الله، نفس المرجع، ص 360.

يقصد بالحماية الجزائية للأملاك الوطنية العامة تلك العقوبات التي يقرها القانون للأعمال الإجرامية التي تشكل إعتداء على الأموال العامة، ومعلوم أن الجزاءات الجزائية يوقعها القاضي الجزائي وبذلك يكون هذا الأخير حارسا للأموال العامة.

أحال قانون الأملاك الوطنية في مجال محاربة الجرائم الماسة بالأملاك الوطنية العامة والخاصة على أحكام قانون العقوبات، حيث نصت المادة 136 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية "يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها القانون لقانون العقوبات". كما أن هناك العديد من النصوص العقابية للجرائم الماسة بالأملاك الوطنية التي تضمنتها بعض النصوص الخاصة التي نذكر منها: القانون 12-84 المعدل والمتمم بالقانون 20-91 المتضمن النظام العام للغابات، القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

سنتطرق من خلال بحثنا هذا لأهم الجرائم الماسة بالأملاك الوطنية العامة المتمثلة في:

أولا: جريمة إختلاس المال العام وإتلافه

تنص المادة 119 مكرر من ق ع ج¹ على "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 50.000 إلى 200.000 دج، كل موظف عمومي في مفهوم المادة 02 من القانون رقم 01-06 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، تسبب بإهماله الواضح في سرقة أو إختلاس أو تلف أو ضياع

¹ - الأمر رقم: 66-156، المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري، ج ر عدد 49، المؤرخة في 11 جوان 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-02، المؤرخ في 19 يونيو 2016.

أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة وضعت تحت يده سواء بحكم وظيفته أو بسببها."

وبتحليل المادة السابقة الذكر يمكننا أن نستشف التعريف التالي: الإهمال الوظيفي يقصد به تراخي الموظف العام عن القيام بالواجبات الموكولة إليه بحكم وظيفته والتقاعس عن القيام بواجبات الحيطة والحذر، والإهمال قد يتحقق بالسلوك الإيجابي عندما يمارس الموظف إختصاصه على وجه يغفل فيه إتباع القواعد القانونية أو التنظيمية التي كان يتعين عليه إلتزامها كي يؤدي عمله على الوجه الصحيح، ويتحقق الإهمال بالسلوك السلبي بامتناع الموظف عن ممارسة اختصاصه.¹

ثانيا: جريمة ممارسة نشاط منجمي في مكان منجمي

نصت المادة 189 من القانون 01-01 المؤرخ في 03/07/2001 المتضمن قانون المناجم على أنه يعاقب بالحبس من سنتين إلى أربع سنوات، وبغرامة مالية ما بين 10.000 إلى 50.000 دج.

ثالثا: الجرائم المتعلقة بالطرق وبعض المنشآت العمومية

يخص قانون العقوبات بعض مشتملات الأملاك الوطنية العمومية بحماية خاصة، وتعد الطرق العمومية والمنشآت التي تكملها كالجسور أكثر هذه الأملاك حماية بالنظر إلى عدد النصوص القانونية التي تطرقت إليها، ولعل هذه العناية ترجع إلى الأهمية والمصلحة العامة

¹ - عبد العالي حاحة، أمال يعيش تمام، أثر الإهمال الوظيفي على أداء الخدمة بالمرافق العامة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 15، سبتمبر 2017، ص 147، ص 148.

التي تؤديها الطرق وكذا في كونها أكثر الأملاك الوطنية العامة إستعمالا من قبل الجمهور إستعمالا مباشرا.

حيث نصت المادة 401 من ق ع ج على "يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة أخرى، طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات أو طرقا، أو جسورا، أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت المواني أو الطيران أو إستغلالا، أو مركبا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة."¹ ويعاقب على هذه الجرائم بالإعدام وهي أشد عقوبة لما في هذه الأفعال من خطورة على الإقتصاد الوطني وكذا أمن مستعملي هذه المنشآت.

كما تنص المادة 402 من ق ع ج على "كل من وضع عمدا آلة متفجرة في طريق عام أو خاص، يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة وبغرامة من 1.000.000 إلى 2.000.000 دج."²

كما يحمي قانون العقوبات الطرق العامة من الأفعال التي تؤدي إلى إتلاف أشجارها وإغراقها بالمياه، أو وضع أشياء تعرقل حركة المرور، أو أخذ حشائش وتربة أو أحجار، وذلك ما نصت عليه المواد 444، 444 مكرر، 445 من ق ع ج.³

¹ - النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 318.

² - النوعي أحمد، نفس المرجع، ص 318.

³ - النوعي أحمد، نفس المرجع، ص 319، ص 320.

المبحث الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة

تحتل الأملاك الوطنية الخاصة أهمية كبرى في التشريع الجزائري، وقد خصها المشرع الجزائري بنظام قانوني يميزها عن غيرها خصوصا الأملاك الوطنية العمومية. وسنتطرق من خلال هذا المبحث إلى الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة (المطلب الأول) والحماية القانونية التي كفلها المشرع للأملاك الوطنية الخاصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة

سنتناول من خلال هذا المطلب مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة وطرق تكوينها إما بالطرق العادية أو الطرق الإستثنائية وكيفية تسييرها.

الفرع الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الأملاك الوطنية الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة. بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة. ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة، لا حق ملكية إدارية. كما أنها تخضع بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن ملكية الأشخاص الطبيعية.¹

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم، لكن باستقراء نص المادة الثالثة من ذات

¹ - مغداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 2، أبريل 2016، ص 46.

القانون يظهر لنا بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية وتوضيحها حول الأملاك الوطنية الخاصة.¹

تشمل الأملاك الوطنية الخاصة كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العامة، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص، غير أنه لا يستتبع التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية.²

إعتمد المشرع الجزائري للتمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة على النظرية التقليدية والتي تقوم على أساس معيارين، فحسب المادة 03 من القانون رقم 14-08 المعدلة للمادة 03 من القانون رقم 90-30، يتبين أن المعايير تتمثل في:

- عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص: ومفاد ذلك بأن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا التنازل عنها ما دامت مخصصة للنفع العام أو المرافق العامة.

- معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام: لقد كرسه المشرع الجزائري صراحة في المادة 03 من القانون 90-30 المعدل والمتمم وذلك للتأكيد على الفصل بين النشاط الإداري والنشاط الإقتصادي فوظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام وعليه 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

¹ - مغداد خالد، المرجع السابق، ص 46.

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن، ص 11.

إمتلاكية.¹ إلا أن هذا المعيار ليس كافي لأن الغرض من إستغلال الثروات الطبيعية هو تحقيق أهداف مالية.

كما اعتمد المشرع الجزائري على المعيار التشريعي الحديث: حيث عدد المشرع قائمة ممتلكات تتدرج ضمن الأملاك الوطنية العامة بموجب نص المادة 20 من الدستور حيث يرمي من خلال ذلك إلى إعطاء تلك الأموال حماية من نوع خاص، ومن ناحية أخرى يكون المشرع قد استثنى هذه الأملاك المذكورة في المادة 20 من الدستور من قاعدة نسبية الصفة الدائمة لعمومية الأملاك الوطنية العامة. كما أورد المشرع في القانون 90-30 المعدل والمتمم على سبيل المثال لا الحصر في المواد 15 و16 منه طائفة من الأملاك التي اعتبرها عمومية، مما يدل على أن المشرع الجزائري قد أخذ بالمعيار التشريعي كمعيار تكميلي مميز للأملاك الوطنية العمومية.²

يترتب عن التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة نتيجتين هامتين تظهر في التمييز بين النظام القانوني والجهة القضائية المختصة.

من حيث النظام القانوني تخضع الأموال الوطنية الخاصة من حيث المبدأ للقانون الخاص مع مراعاة الأحكام التشريعية في هذا الشأن.

من حيث الإختصاص القضائي: حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية، يختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العامة كما يختص

¹-سماعيني هاجر، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 04، العدد 02، جوان 2018، ص 237.

²- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 115.

الفصل الأول: الأملاك الوطنية

بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، لكن القاضي يطبق حسب الحالة قواعد القانون العام أو قواعد القانون الخاص.¹

الفرع الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة إما بطرق أصلية والتي منها التعاقدية وغير التعاقدية وإما بطرق إستثنائية.

أولاً: الطرق الأصلية

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة إما بطرق تعاقدية أو طرق غير تعاقدية.

1- الطرق التعاقدية

يقصد بها تكوين الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد رسمي بين الدولة أو الجماعات المحلية والخواص وتتمثل في:

- الهبة والوصايا: عرف المشرع الجزائري الهبة والوصية في قانون الأسرة من خلال المادتان 202 و 206 منه، فالهبة والوصية يعتبران من أعمال التبرع.

تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، وإن اقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات، وهذا ما أكدته المادة 43 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

¹ - النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 98.

- الشراء: تخضع عمليات شراء 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. وهذا ما أكدته المادة 91 من القانون 30-90 المعدل والمتمم.

- التبادل: يعتبر التبادل من بين وسائل تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وذلك حسب ما نصت عليه المادة 26 من القانون 30-90 المعدل والمتمم. عرفه المشرع الجزائري في المادة 413 من ق م ج "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود."

لقد أجاز قانون الأملاك الوطنية 30-90 المعدل والمتمم عمليات تبادل الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية، أو مع أملاك عقارية تابعة للخواص.¹

ينصب التبادل على الأموال الوطنية الخاصة دون الأموال الوطنية العامة المحمية بقاعدة عدم جواز التصرف فيها.

2- الطرق غير التعاقدية: وتتمثل في:

- الأملاك الوطنية الخاصة بموجب القانون: وتتمثل في الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وهذا مانصت عليه المادة 48 من القانون 30-90 المعدل والمتمم "الأملاك

¹ - مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، المجلد 08، العدد 02، مارس 2020، ص 95.

الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني." إضافة إلى حطام السفن والكنوز وذلك بموجب المادة 56 من نفس القانون.

- الإسترداد: حيث تعتبر الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التي استولى عليها الغير أو شغلت دون حق ومن غير سند وتم إستردادها بالطرق القانونية من الأملاك الوطنية الخاصة.¹

- إلغاء التصنيف: عرفته المادة 31 من القانون 90-30 المعدل والمتمم بأنه تجريد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية، وتنزيله إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

ثانيا: الطرق الإستثنائية: تتمثل في:

1- نزع الملكية للمنفعة العامة

عرف سليمان الطماوي نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويض عما يناله من ضرر.²

يمكن أن تتكون أملاك الدولة الخاصة وكذا الجماعات المحلية عن طريق إجراء إستثنائي وهو إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والمنصوص عليه في القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم.

¹ - المادة 17/ف05 من القانون 90-30 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

² - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، د ط، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1975، ص 649.

2- إستعمال حق الشفعة الإدارية

تعرف الشفعة الإدارية بأنها رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية التابعة لها الحلول محل المشتري في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان أو عمرانيا، وذلك بواسطة هيئات خاصة حددها القانون. ولقد اعتمد المشرع الجزائري هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية للهيئات العمومية.¹

لقد أقر المشرع الجزائري الشفعة الإدارية من أجل تحقيق أهداف كثيرة ومتنوعة، سواء بالنسبة للشفعة المنصبة في الأراضي الفلاحية، أو الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، فهي ترمي إلى التأثير المسبق على المعاملات العقارية من أجل تفادي الإرتفاع غير الطبيعي في الأسعار والمضاربة بالأراضي، كما تهدف الشفعة الإدارية المنصبة على العقار الفلاحي في إعطاء الفرصة لفئة الفلاحين لاكتساب الأراضي الزراعية، وتدعيم خدمة الأرض وتطوير المستثمر الفلاحية. أما فيما يخص الشفعة الإدارية المنصبة على العقار الحضري فإنها تهدف أيضا إلى اقتناء الأراضي في أرقى الأحياء وتخصيصها لبناء مساكن إجتماعية، والمحافظة على التوسيع، والإستقبال للبرامج والنشاطات الإقتصادية، وتطوير أماكن الترقية والسياحة.²

الفرع الثالث: تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

إن تسيير الأملاك الوطنية الخاصة يكون من طرف إدارة أملاك الدولة المكلفة على أساس أنها الأداة المميزة للدولة لضمان السير الحسن للذمة المالية للجماعة الوطنية وحمايتها

¹ - أوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، جوان 2021، ص 53.

² - أوكيد نبيل، نفس المرجع، ص 53، ص 54.

والمحافظة عليها، ويكون كذلك من طرف المصالح المستفيدة عن طريق عملية التخصيص أو عقود الإمتياز أو عن طريق أسلوب التسيير الحر. وتتمثل طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في:

أولاً: بيع الأملاك الوطنية الخاصة

أجاز المشرع من خلال المادة 89 من القانون 90-30 المعدل والمتمم بيع الأملاك الوطنية الخاصة، التي تباع أساساً وكقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني، وهو الإجراء المنطقي والقانوني نظراً للأهمية التي تكتسبها هذه الأملاك بالإضافة إلى محاولة إضفاء نوع من الشرعية والمصادقية تجنباً للمحاباة، وغيرها من التصرفات الماسة بهيبة الدولة.¹ واستثناءً تباع عن طريق التراضي.

وقد أورد المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة طرق بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة وهي: البيع بالمزاد العلني وفقاً لنص المادة 90 من المرسوم السابق ذكره، البيع بالتراضي وفقاً لنص المادة 91 من نفس المرسوم.²

¹ - مريم بوشري، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 10، جانفي 2017، ص 368.

² - مريم بوشري، نفس المرجع، ص 368.

ثانيا: التبادل

قصر قانون الأملاك الوطنية تبادل العقارات على العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة دون العقارات المملوكة للجماعات الإقليمية، على خلاف عملية البيع حيث يمكن بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكذلك التابعة للجماعات الإقليمية.¹

تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية بين المصالح العمومية لا يشكل نقلا للملكية. بل مجرد تغيير مزدوج في التخصيص خاضع لأحكام المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.²

ثالثا: تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة

التخصيص هو إستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية، قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.³

أورد قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم أنواعا عدة للتخصيص تختلف تبعا للمعيار المعتمد للتمييز بينها: التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي، التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل.⁴

¹ - مزهود حنان، المرجع السابق، ص 95.

² - مزهود حنان، نفس المرجع، ص 95.

³ - مزهود حنان، نفس المرجع، ص 98.

⁴ - مزهود حنان، نفس المرجع، ص 99.

رابعاً: إيجار الأملاك الوطنية الخاصة

نصت عليه المادة 90 من القانون 90-30 المعدل والمتمم "تقوم مصالح أملاك الدولة والهيئات العمومية المخصصة المؤهلة في هذا المجال بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة وذلك وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

وتقوم السلطة المختصة بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها للجماعات الإقليمية في إطار إختصاصاتها وطبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما."

خامساً: منح الإمتياز في إطار الإستثمار

يعرف عقد الإمتياز بأنه ذلك العقد الذي تكلف من خلاله الإدارة العمومية شخصاً عمومياً أو خاصاً باستغلال مرفق عام بكل أعبائه ومخاطره وأرباحه، ويتحصل على مقابل مالي من خلال إتاوات المرتفقين مباشرة، ومثال ذلك أن تعهد الدولة لأحد الأفراد استغلال خدمات توزيع المياه أو الكهرباء أو الغاز.¹

بصدور الأمر رقم 08-04² المحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، تم التخلي عن إجراء التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، وتم

¹ - عميري أحمد، النظام القانوني لعقد الإمتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، ماي 2017، ص 298.

² - الأمر رقم: 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

اعتماد وتكريس عقد الإمتياز بشكليه (المزاد العلني و التراضي) حفاظا على الوعاء العقاري من المضاربة وبصدور قانون المالية التكميلي رقم 11-11 لسنة 2011 عاد المشرع مرة أخرى ليتراجع عن المزداد العلني وكرس التراضي في منح الإمتياز تسهيلا للحصول على العقار الإقتصادي من المستثمرين.¹

¹ - عميري أحمد، المرجع السابق، ص 312.

المطلب الثاني: الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة

إن الأملاك الوطنية الخاصة لها أهمية كبيرة في الإقتصاد الوطني والطبيعة القانونية لها تجعلها أكثر أهمية لأنها تؤدي وظيفة مالية وتملكية تهدف للنمو الإقتصادي والإجتماعي للدولة لذلك خصها المشرع الجزائري بحماية قانونية مدنية وإدارية وجنائية.

الفرع الأول : الحماية المدنية للأملاك الوطنية الخاصة

نصت المادة 689 من ق م ج على أنه "لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها أو تملكها بالتقادم. غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط إدارتها، وعند الإقتضاء شروط عدم التصرف فيها" وهي القواعد الثلاثة التي أكد عليها القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية في مادته الرابعة. ورغم الجدل الفقهي والقضائي الذي كان سائدا حول قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها وكسبها بالتقادم، إلا أن المشرع قد تدخل في تعديله للقانون 90-30 بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 ليحسم الموقف ويقرر خضوعها لقاعدتي عدم القابلية للحجز والتقادم المكسب، شأنها شأن الأملاك الوطنية العامة. أما التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة فهو جائز وفقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى.¹

إن خضوع التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام قانونية خاصة مقرر أساسا لتحقيق الغرض الذي وجد من أجله الملك، وهذا يعتبر قيودا على الإدارة المالكة أو المسيرة لهذا الملك، إذ لا يجوز لها إجراء أي نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية، إلا بمراعاة

¹ - معداد خالد، المرجع السابق، ص50.

أحكام قانون الأملاك الوطنية والنصوص التشريعية الأخرى وذلك تحت طائلة البطلان المطلق للتصرف.¹

فالأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية وتملكية للدولة، وتكون بذلك محلا لعدد من التصرفات الناقلة أو غير الناقلة للملكية.

تعتبر التصرفات الناقلة للملكية تلك التصرفات التي تخرج الملك الوطني الخاص من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة إلى ذمة الغير سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وذلك بمقابل قد يكون مبلغا محدد القيمة يساوي القيمة التجارية للملك العقاري عندما يكون التصرف بيعا أو تنازلا، وقد يكون ملكا آخر يملكه أحد الخواص عندما يكون التصرف تبادلا.²

أما التصرفات غير الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تنصب على المنفعة فقط دون التملك، حيث ينتفع المتصرف إليه بملك من الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل يكون محددا ومتقفا عليه مسبقا، وأهم هذه التصرفات هي التخصيص والإيجار والإمتياز.³

تهدف قاعدة عدم جواز كسب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم إلى منع الأشخاص من الإستفادة من قاعدة التقادم المكسب المعروفة في القانون المدني. ونظرا لفعاليتها فهي تعتبر أهم وسيلة يمكنها الوقوف أمام خطر التعدي عن طريق وضع اليد عليها من قبل الأفراد، لأن خطر الأفراد يبدو أشد تهديدا من تصرف الإدارة في هذه الأملاك.⁴

¹ - معداد خالد، المرجع السابق، ص 50.

² - مزهود حنان، المرجع السابق، ص 82.

³ - مزهود حنان، نفس المرجع، ص 97.

⁴ - معداد خالد، المرجع السابق، ص 50.

تعتبر قاعدة عدم القابلية للحجز على الأملاك الوطنية الخاصة من النظام العام يجوز للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه.

تحضر قاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة إتباع سبل التنفيذ الجبري ضد الأشخاص العامة وذلك لتعارضه مع المصلحة العامة.¹

يحيل قانون الأملاك الوطنية فيما يتعلق بشروط إدارة بعض الأملاك الوطنية الخاصة إلى نصوص تشريعية أخرى لضمان حمايتها مثلا الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والواقعة في الخارج تخضع للاتفاقيات الدولية وقانون مكان موقعها، وكذلك الأراضي الرعوية وحقول الحلفاء ينظمها قانون الرعي، بالإضافة إلى أراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للدولة ينظمها القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/06.

الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة

تتمثل هذه الحماية في مجموع الإجراءات الإدارية التي تلتزم بها الإدارة بأملاك الدولة وكذا المصالح العمومية الحائزة أو المستعملة للأملاك الوطنية الخاصة وتهدف لحماية الأملاك وصيانتها وتنبؤ قواعد هذه الحماية بشكل خاص في إجراءات الرقابة التي يفرضها القانون على عمليات التسيير والإستعمال والتصرف المتعلقة بهذه الأملاك.²

تتجلى أبرز صور الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة في عملية الجرد والرقابة والصيانة وهي نفس الحماية المقررة للأملاك الوطنية العامة وقد سبق دراسة هذه العناصر في الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة.

¹ - معداد خالد، المرجع السابق، ص 51.

² - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1988، ص 372.

لقد أفرزت التحولات العميقة التي شهدتها البلاد عقب استرجاع السيادة الوطنية إدراج أصناف كثيرة من الأملاك ضمن الرصيد العقاري للدولة ولجماعتها المحلية إلى تلك المحققة في إطار البرامج التنموية الوطنية، وقصد التعرف على هذه الأملاك وضبطها بشكل دقيق جاء قانون الأملاك الوطنية 90-30 ليقضي بإجراء جرد عام للأملاك الوطنية، كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية. حيث عرفت المادة 8 من القانون 90-30 المعدل والمتمم عملية الجرد -السابق ذكرها- حيث تتم عملية الجرد من خلال طريقتين:

- جرد تقيمي للأملاك العقارية وذلك لتبيان كافة الملك وخصائصه.
- جرد وصفي من أجل إتيان القيمة النقدية للمال.

إن خطر المساس بالأملاك الوطنية الخاصة سواء من مستعمليها وذلك بعدم إحترام قواعد تسييرها أو من طرف الإدارة نفسها المكلفة بالتسيير، جعل المشرع ينص على واجب هذه الأخيرة ومستعملي هذه الأملاك في السهر على حمايتها والمحافظة عليها وفقا للقانون وتحمل مسؤولية الأضرار الناتجة عن تصرفاتهم.¹

وتملك الإدارة في سبيل المحافظة على الأملاك التي تحوزها وسيلة قانونية ووسيلة مادية:

أولاً: الوسيلة القانونية

تتمثل الوسيلة القانونية في حق الإدارة في إصدار لوائح تنظيمية حسب نص المادة 68 من القانون 90-30 وهي عبارة عن لوائح ضبط إداري قصد المحافظة على الملك الوطني

¹ - معداد خالد، المرجع السابق، ص 49.

والحد من الخطر الذي يهدده، وهي تختلف عن قرارات الضبط الإداري التي تستهدف المحافظة على النظام العام، إذ يقع على عاتق كل إدارة حائزة واجب وضع قواعد تنظيمية وفرض جزاءات على كل مخالف لها في إطار القوانين الخاصة أو طبقاً لقواعد المسؤولية المدنية التي تنص عليها المواد من 134 إلى 140 من ق م ج.¹

ثانياً: الوسيلة المادية

يقع على عاتق كل إدارة مالكة أو مستفيدة من تخصيص ملك من الأملاك الوطنية الخاصة أن تسهر على صيانته بصفة دورية وذلك بتخصيص جزء من ميزانيتها لهذا الغرض. فقد تتكفل هي بنفسها بالعملية عن طريق أجهزتها أو أنها تلجأ إلى إبرام عقود إدارية مع أشخاص ومؤسسات أخرى مختصة في إطار التشريع المعمول به (المادة 67 من القانون 90-30).²

الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للمال العام بمختلف أنواعه، فكان تدخله بتقرير حماية خاصة له تحفظه من مختلف أشكال التعدي الصادرة من الأفراد أو من الأشخاص (الطبيعية و المعنوية) الحائزة لها بأي صفة كانت وحتى الموظفين وما في حكمهم القائمين بتسييرها والسهر على حفظها وصيانتها، حيث أن النصوص الجزائية التي تكفل الحماية

¹ - معداد خالد، المرجع السابق، ص 50.

² - معداد خالد، نفس المرجع، ص 50.

للمال العام بصفة عامة، لم تجمع في تشريع واحد، بل جاءت مبعثرة في مختلف القوانين والمراسيم الخاصة المتعلقة بكل نوع منها، بالإضافة لما تضمنه قانون العقوبات.¹

أحالت المادة 136 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية في مجال مكافحة الجرائم الماسة بالأملاك الوطنية إلى قانون العقوبات. ومن بين الجرائم التي تناولها قانون العقوبات نذكر:

- جريمة إختلاس المال العام وإتلافه بموجب المادة 119 مكرر من ق ع ج، والتي سبقت دراستها في الحماية الجزائية للأملاك الوطنية العامة.

- جريمة الحرق حيث نصت المادة 396 من ق ع ج على "يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له:

مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكنى، مركبات أو طائرات ليس بها أشخاص، غابات أو حقول مزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام على هيئة مكعبات."

- جريمة التعدي على الملكية العقارية الوطنية الخاصة بموجب نص المادة 386 ق ع ج التي تنص على "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

¹- معداد خالد، المرجع السابق، ص 51.

وإذا كان إنتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل السلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20000 إلى 100000 دج.¹

- التخريب بواسطة لغم أو أية مادة متفجرة للأملاك الوطنية الخاصة حيث تنص المادة 400 من ق ع ج على "تطبق العقوبات المقررة في المواد من 395 إلى 399 حسب التقسيم المنصوص عليه فيها على كل من يخرب عمدا مبان أو مساكن أو غرفا أو خيما أكشاكا أو بواخر أو سفنا أو مركبات من أي نوع كانت أو عربات سكة حديد أو طائرات أو مخازن أو أماكن أشغال أو توابعها وعلى العموم أية أشياء منقولة أو ثابتة من أي نوع كان كليا أو جزئيا أو يشرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مادة متفجرة أخرى."

¹ - معداد خالد، المرجع السابق، ص 51.

خلاصة الفصل الأول

نظم المشرع الجزائري الأملاك الوطنية من خلال القانون 90-30 المعدل والمتمم، حيث تنقسم هذه الأملاك إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة.

الأملاك الوطنية العامة وهي الأملاك المخصصة للمنفعة العامة، والتي يستعملها الجميع إما مباشرة، أو بواسطة مرفق عام بشرط الإعداد الخاص لها حتى تكيف مع المنفعة الخاصة بها، بالإضافة إلى الموارد والثروات الطبيعية. أما الأملاك الوطنية الخاصة فيقتصر الغرض منها في الحصول على الأموال، وإنماء موارد الدولة وجماعاتها المحلية، رغم أنها في الأخير تؤدي إلى تحقيق المنفعة العامة بطريقة غير مباشرة.

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة بالأملاك الوطنية فيما يتعلق بتكوينها وتسييرها وحمايتها، نظرا لأهميتها في تلبية الإحتياجات العامة، وكذا جلب إستثمارات مهمة إذا أحسن ضبطها واستغلالها إستغلالا محكما.

فيما يخص الحماية المدنية فقد خص المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العامة بالمبادئ الثلاث المتمثلة في مبدأ عدم قابلية التصرف، ومبدأ عدم جواز إكتسابها بالتقادم، وعدم قابلية الحجز عليها، أما الأملاك الوطنية الخاصة فقد أجاز التصرف فيها، فتكون بذلك محلا للعديد من التصرفات الناقلة أو غير الناقلة للملكية. أما فيما يخص الحماية الجزائرية فقد أحالت المادة 136 من القانون 90-30 المعدل والمتمم إلى قانون العقوبات، أما الحماية الإدارية فتتمثل في اجراءات الجرد والصيانة والرقابة وغيرها.

الفصل الثاني: أملاك الخواص والأملاك

الوقفية

الفصل الثاني: أملاك الخواص والأملاك الوقفية

تعتبر الملكية العقارية سواء كانت خاصة أو وقفية من أهم الثروات التي يركز عليها التطور الإقتصادي للبلاد، وهذا نظرا للإرتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة والتوجهات السياسية والإقتصادية للبلاد، وتماشيا مع تغيير النهج الإقتصادي من الإقتصاد الموجه إلى الإقتصاد الحر أو ما يسمى بإقتصاد السوق.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل المدرج تحت عنوان أملاك الخواص والأملاك الوقفية، للملكية العقارية الخاصة من خلال المبحث الأول، والأملاك الوقفية من خلال المبحث الثاني.

المبحث الأول: أملاك الخواص

للملكية العقارية الخاصة دور كبير في تحقيق النمو والإزدهار الإقتصادي والإجتماعي لذلك سعى المشرع الجزائري لحمايتها من كافة أنواع الإعتداءات التي قد تمسها سواء من قبل الإدارة أو من قبل الأشخاص، وسنعالج من خلال هذا المبحث الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة في المطلب الأول، والحماية القانونية المقررة لها من خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة

يعد حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقا، وعلى هذا الأساس يختص هذا الحق بخصائص ثابتة تميزه عن غيره من الحقوق باعتباره حقا عينيا أصليا، حيث سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف الملكية العقارية الخاصة وخصائصها وأنواعها.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة

الملكية العقارية لفظة مركبة من كلمتين هما الملكية والعقار، وإذا جمعنا بين تعريف الملكية المنصوص عليه في المادة 674 ق م ج وتعريف العقار الذي نصت عليه المادة 683 ق م ج أمكننا أن نعرف الملكية العقارية الخاصة أنها حق التمتع والتصرف في الشيء الثابت والمستقر في حيزه الذي لا يمكن نقله منه دون تلف، والذي يمتلكه الخواص بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.¹

¹ - عمار نكاع، عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، جوان 2017 ص 164.

وإذا أضفنا أنواع العقار الأخرى غير العقار بطبيعته، قلنا الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في الشيء المستقر والثابت في حيزه والذي لا يمكن نقله منه دون تلف وكذلك الحقوق العينية بشرط أن لا يستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة.¹

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة في المادة 27 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري التي تنص على "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

فحق الملكية يخول لصاحبه جملة السلطات التي يمكن أن يمارسها الشخص على الشيء من استعمال واستغلال وتصرف في الحدود التي يرسمها القانون لنطاق هذا الحق.²

- الإستعمال: يقصد بإستعمال الشيء إستخدامه والإنتفاع به، أي أن يكون لمالك الشيء الحق في استخدامه فيما هو قابل أو صالح له من أوجه الإستخدام للحصول على منفعه بحسب الغرض الذي أعد له وما يتفق مع طبيعته، فإذا كانت أرضاً زراعية له الحق في الحصول على محاصيلها، وإذا كان حق الملكية يرد على منزل يكون استعماله بالإقامة فيه، وهذا ما يعبر عنه بالبعد الإيجابي لسلطة الاستعمال.³ أما البعد السلبي لسلطة الاستعمال فهو يتمثل في كون المالك غير مجبر على استعمال ملكه لأن من حقه عدم استعماله.⁴

¹ - عمار نكاع، المرجع السابق، ص 164.

² - توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، د ط، الدار الجامعية لطباعة والنشر، مصر، د س ن، ص 07.

³ - علي أحمد صالح، المدخل لدراسة العلوم القانونية، نظرية الحق، الطبعة الأولى 2016، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، د س ن، ص 46.

⁴ - علي أحمد صالح، نفس المرجع، ص 46.

- الاستغلال: يقصد به الحصول على ثمار الشيء، فالمنزل يمكن تأجيره أو استغلاله في مشروع تجاري والحصول على ثماره.¹

- التصرف: لمالك الشيء الحق في التصرف فيه ولهذا التصرف مظهر مادي ومظهر قانوني، فللمالك التصرف المادي في الشيء إذ له أن يقوم بكل الأعمال المادية التي تتفق مع حقه في الاستعمال.² أما التصرف القانوني فهو لا يمس مادة الشيء لكنه يستهدف تغيير مركزه القانوني، وذلك بقيام المالك بشتى الأعمال القانونية التي يكون من شأن بعضها القضاء على حق الملكية كلية كأن يبيع الشيء أو يهبه أو إلى الانتقاص ولو مؤقتا من السلطات التي له على الشيء كأن يرتب عليه حق الانتفاع للغير أو يرهنه.³

يتفرع عن حق الملكية حقوق أخرى تتمثل في اقتطاع بعض سلطات الملكية لحساب شخص آخر غير المالك.⁴ وقد حددها القانون المدني وتتمثل في:

- حق الانتفاع: ويقصد به الانتفاع من طرف شخص آخر غير المالك من حيث استعمال واستغلال الشيء دون حق التصرف فيه الذي يظل لمالك الرقبة.⁵

¹ - محمد الصغير بعلي، المدخل العلوم القانونية، نظرية القانون ونظرية الحق، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن، ص 104.

² - توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 88.

³ - علي أحمد صالح، المرجع السابق، ص 48.

⁴ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 104.

⁵ - محمد الصغير بعلي، نفس المرجع، ص 104.

- حق الاستعمال وحق السكنى: حق الاستعمال يخول لصاحبه حق استعمال شيء مملوك لغيره، ويقتصر مضمون هذا الحق على الاستعمال دون الاستغلال، أما حق السكنى فهو سلطة مباشرة لشخص على منزل مملوك لغيره تخول صاحبه أن يسكنه لمدة معينة.¹
- حق الارتفاق: هو تكليف يرد على عقار لمصلحة عقار آخر على ألا يكون العقاران مملوكين لشخص واحد وقد عرفه المشرع في المادة 867 ق م ج.²

الفرع الثاني: خصائص حق الملكية العقارية الخاصة

يتميز حق الملكية بعدة خصائص تتمثل في أنه حق جامع، حق مانع، حق دائم.

أولاً: حق الملكية حق جامع

حسب ما جاء به نص المادة 674 ق م ج فإن حق الملكية جامع لكل السلطات الثلاث بثبوت هذا الحق.³ وتتمثل السلطات الثلاث في الاستعمال والاستغلال والتصرف. وليس لصاحب أي حق عيني آخر على الشيء كل هذه السلطات جميعاً وإنما يكون له بعض هذه السلطات فحسب. فلا يكلف المالك إلا بإثبات ملكه وفقاً للطرق التي يحددها القانون، ومن يدعي أن له حقاً في ملك الغير كحق انتفاع أو ارتفاق أو يدعي أن هناك قيوداً تقرر لمصلحته على ملك الغير فعليه يقع عبء الإثبات، وكل حق يتفرع عن حق الملكية يكون عادة حقاً مؤقتاً فحق الانتفاع وحق الاستعمال والسكنى حقوق مؤقتة وحقوق الرهن

¹ - علي أحمد صالح، المرجع السابق، ص 52، ص 53.

² - علي أحمد صالح، نفس المرجع، ص 54.

³ - تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019، ص 183.

والامتياز تزول بانقضاء الحقوق التي تضمنتها وكل هذه الحقوق بعد انقضائها ترجع للمالك
فحق الملكية حق جامع شامل لكل السلطات.¹

ثانيا: حق الملكية حق دائم

المقصود بكون الملكية حق دائم أن الملكية تبقى ما دام الشيء المملوك باقيا ولا تزول
الملكية إلا بزوال الشيء أي بهلاكه، ولا يقصد بكون الملكية حق دائم أنها دائمة بالنسبة
لشخص المالك على سبيل التأييد والدوام فالمالك قد يتصرف في ملكيته بالبيع أو الهبة، كما
قد تنتقل إلى الورثة بالوفاة فهذا لا يعني أبدا أن حق الملكية قد انتهى، فهذا الحق انتقل من
صاحبه الأصلي إلى غيره، ويترتب على كون حق الملكية حق دائم أنه لا يسقط بعدم
الاستعمال مهما طال مدة عدم الاستعمال فإن حق الملكية باق لا يزول وذلك بخلاف
الحقوق الأخرى التي يطالها التقادم.²

ثالثا: حق الملكية حق مانع

حق الملكية قاصر على صاحبه وحده دون غيره، بمعنى أنه يجعل للمالك الحق في
أن يستأثر وحده بمنافع الشيء ومزاياه دون أن يتدخل غيره في هذا الانتفاع، وله أن يمنع
غيره من مشاركته في هذه المنافع والمزايا حتى ولو لم يلحقه أي ضرر من هذه المشاركة.³

¹ - علي أحمد صالح، المرجع السابق، ص 49.

² - إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق القانون رقم 08 - 39، طبعة 2013، دار النشر المعرفة، الرباط، المغرب،
د س ن، ص 70.

³ - علي أحمد صالح، المرجع السابق، ص 49.

وكننتيجة عن هذه الخاصية لا يمكن امتلاك العقار من شخصين في آن واحد بعقدي ملكية.¹ ويجوز أن يكون الشيء الواحد مملوكا على الشيوع لأكثر من شخص واحد، ولكن كل من هؤلاء الأشخاص لا يملك الشيء كله، بل يملك جزءا شائعا منه وفقا لأحكام المادة 713 من ق م ج.²

في التشريعات القديمة كان حق الملكية حق مطلق، يقصد بذلك بأن للمالك الحرية المطلقة في الانتفاع بما يملك على الوجه الذي يريد، وذلك باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على النحو الذي يريد بكافة أنواع التصرفات المادية أو القانونية، لكن هذا المفهوم تغير وأصبح للملكية وظيفة اجتماعية تستهدف إلى جانب إشباع حاجة المالك تحقيق الخير للجميع.³

في القوانين الحديثة لم يعد حق الملكية حقا مطلقا، ولقد بدأت المصلحة الخاصة تتراجع أمام المصلحة العامة تحت تأثير الإتجاهات الإجتماعية وهجر النزعة الفردية، وهذا ما حدا ببعض الفقهاء الفرنسيين إلى القول بأن مبدأ اطلاق الملكية قد أصبح خاويا بعد أن زادت القيود القانونية الواردة على سلطات المالك.⁴

الفرع الثالث: أنواع الملكية العقارية الخاصة

باستقراء القانون المدني نجده قد نظم أحكام الملكية وبين أنواعها ابتداء من المادة 674 وما بعدها، وأنواعها حسب نفس القانون هي الملكية التامة والملكية المجزأة والملكية

¹- تومي مريم، المرجع السابق، ص 183.

²- علي أحمد صالح، المرجع السابق، ص 50.

³- علي أحمد صالح، نفس المرجع، ص 50.

⁴- توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 81.

الشائعة إما شيوعاً اختيارياً أو إجبارياً والملكية المشتركة، وباعتبار الملكية العقارية الخاصة أحد أنواع الملكية فهي بدورها تنقسم إلى الأنواع نفسها التي تنقسم إليها الملكية عموماً.¹

أولاً: الملكية العقارية التامة

يتمتع المالك في الملكية العقارية التامة بسلطاته الثلاث على عقاره.² والملكية التامة حسب الأستاذ رمضان أبو السعود هي ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء (العقار) ويخول لصاحبه الإستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في هذا الشيء وذلك في حدود القانون.³

عرف المشرع الجزائري الملكية التامة في المادة 674 ق م ج التي تنص على "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة".

ثانياً: الملكية العقارية المجزأة

ينقسم في الملكية العقارية المجزأة مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكنى، وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد، أو واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة أو الالتصاق.⁴

¹ - عمار نكاع، المرجع السابق، ص 166.

² - تومي مريم، المرجع السابق، ص 188.

³ - عمار نكاع، المرجع السابق، ص 166.

⁴ - زروقي ليلي، حمدي باشاعمر، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013،

ثالثاً: الملكية العقارية المشاعة

الشيوع هو الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه.¹ عرفها المشرع الجزائري في المادة 713 ق م ج التي تنص على "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقدّم دليل على غير ذلك."

الملكية الشائعة تقع على مال معين بالذات، يملكه أكثر من شخص واحد، وتتناول هذه الملكية المال الشائع كله غير منقسم، أما حق كل شريك فيقع على حصة شائعة في هذا المال، ومن ثم يكون محل حق الشريك هو هذه الحصة الشائعة.²

باستقراء المادة 62 من المرسوم التنفيذي 83-666³ الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية التي تنص على "يُطبق هذا التنظيم بحكم القانون على تجمعات الشركاء في الملك الموجودة من قبل لكن دون المساس بالحقوق العينية المكتسبة." والمادة 28 من نفس المرسوم التي نصت على ترك صلاحيات تطبيق هذا النظام للجمعية وفق الأغلبية البسيطة فإن نظام الملكية المشتركة وفق التشريع الجزائري يعتبر ذا طابع مزدوج، أي ذو طابع تعاقدية وكذا تنظيمي لأن المشرع لا يمكن له حصر كل ما يتعلق بالملكية المشتركة هذا من جهة، وهناك أمور ليس له حق التدخل فيها لأنها تخضع لإتفاق الأطراف من جهة أخرى، لا سيما وأن الملاك هم أدري بمصالحهم إذ تعلق الأمر

¹ - بن مداني عيشة، طرق قسمة الملكية الشائعة، مجلة قضايا معرفية، المجلد 02، العدد 06، جانفي 2021، ص 57.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جزء 08، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، د ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د س ن، ص 96.

³ - المرسوم التنفيذي رقم: 83-666، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

بكيفية التعايش مع بعضهم البعض، خاصة وأن الإتفاق يكون له دور كبير في التأثير على التعامل مع ما تم قبوله بإرادة كل الأطراف.¹

الملكية المشاعة نوعان: الشيوع الإختياري هو ما كان قابلا للقسمة بمعنى أن الخروج من حالة الشيوع أو البقاء فيه متوقف على إرادة المالكين فكل واحد من الشركاء له الحق في طلب إفراز نصيبه فيصبح بذلك مالكا ملكية مفرزة، وهو ما نصت عليه المادة 722 من ق م ج "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق..." فالخروج من الشيوع يكون إما اتفاقيا أو قضائيا، وذلك ما تناولته المادتان 723 و 724 ق م ج. أما النوع الثاني فهو الشيوع الاجباري وهو شيوع دائم لا يجوز للشركاء طلب القسمة فيه وتبرير ذلك أن الغرض الذي أعد له العقار المشاع يقتضي أن يبقى دائما في الشيوع.²

رابعا: الملكية المشتركة

عرفها المشرع الجزائري من خلال المادة 743 ق م ج "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة."

¹ - قريدة محمد، نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الشريعة والإقتصاد، المجلد 3، العدد 5، جوان 2014، ص 222.

² - عمار نكاع، المرجع السابق، ص 168.

فالملكية المشتركة هي ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة، مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاصة، وحق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة التي يجب أن تخضع لعدم تقسيم إجباري.¹

¹ - بن قدور أمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02، ديسمبر 2021، ص87.

المطلب الثاني: وسائل الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الإستقلال والتي خصتها بحماية قانونية وقضائية للتصدي لكافة أنواع الاعتداءات التي يمكن أن تمسها.

الفرع الأول: الحماية المدنية للأملاك العقارية الخاصة

سن المشرع الجزائري مجموعة من القوانين لحماية الملكية العقارية الخاصة يستعملها مالك العقار ضد كل شخص يعتدي عليه بالغصب أو التعرض أو نحوها، وفي هذا الصدد فإن الملكية العقارية تحميها الدعاوى التالية:¹

أولاً: دعوى الإستحقاق

ترفع دعوى الإستحقاق في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته، فيقيم دعوى أمام القضاء تسمى دعوى الإستحقاق مطالباً فيها بتثبيت ملكيته على العقار محل المطالبة القضائية.²

تثبت الملكية العقارية الخاصة في دعوى الإستحقاق بعقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري "يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

¹ - مراح نعيمة، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد 06، جوان 2016، ص 42.

² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة 2006، دار هوما للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن، ص 77.

تتمثل طرق الاثبات في دعوى الاستحقاق في:

- وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح، وهنا نكون بصدد اثبات الملكية بدلالة قطعية يقينية.
- وجود محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، كشهادة الحيازة و السندات الإدارية والأحكام القضائية.
- وجود محرر عرفي اكتسب تاريخ ثابت قبل 01-01-1971.

ثانيا- دعوى منع التعرض:

ترفع دعوى منع التعرض في حالة تعرض الغير للمالك وحرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث (الاستعمال، الاستغلال، التصرف) على ملكيته، كمحاولة شخص منع المالك من حرث أرضه أو منعه من البناء عليها أو استعمالها.¹

أحيانا قد يقع التعرض للمالك ولم يكن لهذا الأخير دليل على ملكيته للعقار، كما لو اكتسبه مثلا بالتقادم فإنه في هذه الحالة يلجأ إلى دعوى تثبيت الملكية، أما إذا كان لدى المالك دليل على ملكيته كعقد مسجل أو حكم مسجل (مشهر) فإنه في هذه الحالة لا يلجأ إلى دعوى تثبيت الملكية، وإنما إلى دعوى منع التعرض.²

والتعرض قد يكون مادي أو قانوني: التعرض المادي يتم عن طريق الاعتداء المادي على العقار المملوك للمدعي (الشخص المالك للعقار) من طرف المدعى عليه (الشخص الذي يتعرض للمدعي في ملكيته) مع التمسك بحق معارض لحق الملكية، مثاله البناء على

¹ -مراح نعيمة، المرجع السابق، ص 43.

² - ضيف فضيل، لحاق عيسى، الدعوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، جويلية 2020، ص 899.

أرض المالك، حيازة أرض المالك واستغلال ثمارها. أما التعرض القانوني فيكون ناتج عن كل إجراء أو إدعاء قضائي ضد المالك بهدف إنكار صفته.

ثالثاً: دعوى وقف الأشغال الجديدة

دعوى وقف الأعمال في الملكية عبارة عن تهديد للملكية، بمعنى الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته، كقيام شخص أجنبي بتشجير وغرس أرض دون إذن من صاحبها أو قيامه بتشييد مباني أو منشآت دون ترخيص من المالك.¹

يشترط لقبول دعوى منع التعرض ألا تكون تلك الأعمال قد تمت، فإن كانت قد تمت فإن المالك يلجأ إلى طلب التنفيذ العيني بالإزالة أو التعويض.

الفرع الثاني: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة

وتتمثل في مجموعة الإجراءات التي خولها القانون للإدارة في سبيل حماية العقار (الحضري، الفلاحي، الصناعي) بالنسبة لبعض الأعمال التي يود الأفراد القيام بها في ملكيتهم، وكذا الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير وضع يدها على الأملاك التابعة للخواص بصفتها تهدف إلى تحقيق الصالح العام.²

¹ - حمدي باشاعمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 81.

² - حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 97.

أولاً: في مجال الأراضي الحضرية

من أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها، وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الإجتماعي والبيئي جاء القانون رقم 90-29¹ المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المتخذة لتطبيقه بجملة من الضوابط الهدف منها وضع حد للإستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء، ففرض أدوات تعمير من أجل فرض رقابة قبلية على عملية البناء والتوسع العمراني² تتمثل في:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يعتبر هذا المخطط كأداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، ويحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، يأخذ بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.³ حيث نص عليه القانون 90-29 السابق ذكره والمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/08 الذي ضبطت كميّات إعداده والمصادقة عليه، وعرفه المشرع في المادة 16 من القانون رقم 90-29 التي تنص على "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة، ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي."

¹ - القانون رقم: 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 98.

³ - منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د ط، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 23.

- مخطط شغل الأراضي: وهو الأداة الثانية للتعمير، يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار إحترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

كما نص القانون 90-29 والنصوص التطبيقية له على مجموعة من الرخص والشهادات الإدارية، والتي تجسد الرقابة القبلية أو البعدية للتعمير وتتمثل في شهادة التعمير، رخصة البناء، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة الهدم، شهادة المطابقة.

ثانيا: في مجال الأراضي الفلاحية

قصد المحافظة على هذا النوع من الأراضي أكدت المادة 36 من القانون رقم 90-25 على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، كما يحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما.² ألزم المشرع الجزائري المالك الجديد للعقار الفلاحي باستغلال ملكيته في النشاط الفلاحي ذلك طبقا للمادة 55 من القانون 90-25.

الأصل العام أن أملاك الأفراد محترمة ومصونة ولا يجوز أن يتعدى عليها أحد بما فيها الدولة. لكن إستثناءا من هذا المبدأ يجيز القانون للإدارة في بعض الحالات الخاصة أن تنزع الملك من صاحبه سواء بطريق التراضي أو جبرا عنه كلما ثبت لها أن النفع العام يتحقق بهذا الطريق، سواء رضي صاحبه بهذا الإجراء أم لم يرضى، فهذه الصيانة تقف عند حد معين، وهو عدم الإضرار بالمصلحة العامة أو التعارض معها، وبالتالي لا يمكن إعتبار

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 99.

² - حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 106.

نزع الملكية للمنفعة العامة أو التأميم أو الإستلاء أو الإرتفاقات الإدارية إعتداء من الدولة على ملكية الأفراد ما دامت تدفع لهم التعويض العادل والمنصف.¹

الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة

إن حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائي يعد إجراء إستثنائيا خارجا عن القواعد العامة، لأن المساس بحق الملكية يخول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد الإعتداء مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك، وقد أورد قانون العقوبات الجزائري الكثير من النصوص التي تقر هذه الحماية كما تناولت بعض أحكام القوانين الخاصة الكثير من الجرائم الماسة بالعقار، وبالتالي فإن ترتيب العقوبة الجزائية يعد تأكيدا للحماية الجزائية المخصصة للملكية، مما يشكل حصنا على التعدي عليها من طرف الغير.²

ومن أهم الجرائم الماسة بالملكية العقارية الخاصة نذكر:

أولا: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

تتمثل هذه الجريمة في القيام بانتزاع عقار مملوك للغير بطريقة الإختلاس والتدليس وذلك ما نصت عليه المادة 386 ق ع ج، وتقوم جريمة الإعتداء على الملكية العقارية الخاصة متى توفرت أركانها العامة والخاصة.

تتمثل الأركان العامة في الركن الشرعي ونعني به النص القانوني الذي يحدد الفعل المكون للجريمة ويحدد العقاب الذي هو جزاء على ارتكابها، والركن المادي الذي هو السلوك

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 110، ص 111.

² - حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 85، ص 86.

الذي يتعارض مع مقتضيات القانون وهو جوهر الجريمة، والركن المعنوي الذي يعني علم المجرم بأركان الجريمة وانصراف إرادته لارتكابها¹ (القصد الجنائي).

أما الأركان الخاصة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة فقد اشترطها المشرع بموجب المادة 386 ق ع ج تتمثل في:

- إنتزاع عقار مملوك للغير: يقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي هو الأخذ بعنف وبدون رضا المالك، ولتحقق هذه الجريمة يجب أن يكون الهدف من التعدي هو الإستيلاء على ملك الغير بفعله الأصلي أو كشريك، وعليه يجب أن تنتقل ملكية العقار المعتدى عليه من مالكة إلى من قام بفعل الإنتزاع.²

- إقتران الإنتزاع بالخلسة والتدليس: لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف للخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتهما ضمن العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية. فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيد عن أنظار المالك ودون علمه، أما التدليس فهو إعادة شغل العقار بعد إخلائه عنوة عن المالك.³

نصت المادة 386 ق ع ج على العقوبات المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية ففي حالة الجريمة البسيطة أي العادية يعاقب المجرم بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج وفي حالة الظروف المشددة (انتزاع الملكية ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل السلاح) فإن

¹- بن قويدر الطاهر، بوفاتح أحمد، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد الرابع، نوفمبر 2018، ص 127.

²- حمزة شرابين، أهم جوانب الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة (جريمة التعدي على الملكية العقارية)، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية والسياسية، العدد 01، مارس 2019، ص 02.

³- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 88.

العقوبة المقررة هي الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20000 إلى 100000 د.ج.

ثانيا: جنحة إنتهاك حرمة مسكن

نصت المادة 40/ف01 من الدستور "تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن..."، وتتمثل أركان هذه الجريمة في الركن المعنوي المتمثل في القصد الجنائي، الركن الشرعي، بالإضافة إلى الركن المادي وهو السلوك الإجرامي المتمثل في دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن، يجب أن يقوم المعتدي بالدخول التام إلى عقار المالك فجأة أو بطريق الخدعة دون علمه ورضاه، وقد يكون عن طريق الاحتيال لنيل رضا الشاغل، وقد يكون انتهاك حرمة مسكن عن طريق الإمتناع عن الخروج من المسكن مما يعني أن البقاء يفترض أن يكون مسبقا بدخول مشروع.¹

حيث نصت المادة 295 من ق ع ج على العقوبات المقررة لهذه الجريمة "كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 د.ج.

وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 20000 إلى 100000 د.ج."

¹ - فاطمة العرفي، جريمة انتهاك حرمة مسكن وضوابط التفتيش في القانون الجزائري، مجلة السياسة العالمية، العدد 03، ديسمبر 2019، ص 170.

المبحث الثاني: الأملاك الوقفية

أولى المشرع الجزائري إهتماما بالغا بالأملاك الوقفية العامة بسبب الطابع الديني التعبدي لها والتكافل الإجتماعي، وذلك من خلال سنه للعديد من القواعد القانونية المنظمة له.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوقفية

من أهم المشاكل الواقعية التي تواجهها الأملاك الوقفية هي مشكلة ما يثبت وقفيتها، مما جعلها محلا للنهب والإهمال والضياع وسنتناول من خلال هذا المطلب مفهوم الوقف وأركانه إضافة إلى طرق إثباته في التشريع الجزائري.

الفرع الأول: مفهوم الوقف

أولا: تعريف الوقف

1- التعريف اللغوي للوقف

يقال الحبس والمنع، فيقال وقفت الدار أي حبستها، كما أن الوقف قد يدل على الكثير من المعاني منها: الحبس والمنع والتسبيل، وهي المعاني التي ينعقد بها الوقف دون غيرها، ولها معنى واحد وهو الحبس عن التصرف.¹

2- التعريف الفقهي و القانوني للوقف

هناك العديد من التعريفات الفقهية نذكر منها تعريف الأستاذ الزرق مصطفى أحمد

¹ - خير الدين فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، الوقف، الجزء الأول، د ط، زهران للنشر، الجزائر، د س ن، ص 20.

"الوقف هو حبس العين على حكم ملك الجهة الخيرية الدائمة الموقوف عليها والتصدق بالمنفعة"¹

تناول المشرع الجزائري تعريف الوقف في العديد من المواد القانونية منها:

- عرفته المادة 213 من القانون 84-11² المعدل والمتمم المتضمن قانون الأسرة الجزائري:
"الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".

- كما عرفته المادة 31 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري التي نصت على: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما لتنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء هذا التمتع فوري أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

- وعرفته المادة 03 من القانون رقم 91-10³ المتضمن قانون الأوقاف "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

والملاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد في تعريفه للوقف على خاصية الدوام والتأييد ونية التبرع.

¹ - مجوج انتصار، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2016، ص 16.

² - القانون رقم: 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، ج ر عدد 24، المؤرخة في 12 جوان 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02، المؤرخ في 27 فيفري 2005.

³ - القانون رقم: 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف.

ثانيا: أنواع الوقف

الوقف نوعان الوقف العام والوقف الأهلي أو الذري (الخاص).

1- الوقف العام

وهو ما كان ريعه يصرف من أول الأمر إلى الجهة الخيرية.¹ وقد عرفته المادة 06 فقرة 01 من قانون الأوقاف: "ماحبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان: قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ، وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات."

2- الوقف الخاص

عرفه الدكتور مصطفى شلبي "الوقف الخاص هو ما جعل لأول مرة على معين سواء كان واحد أو أكثر، سواء كانوا معينين بالذات أو الوصف، سواء كانوا أقارب أم لا ثم بعد هؤلاء المعينين على جهة البر."² وعرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 06 فقرة 02 من قانون الأوقاف "هو ما يحبسه الواقف على حقه من الذكور أو الإيانات أو أشخاص معينين ثم يؤول للجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم."

¹ - محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، د س ن ، ص 14.

² - محمد كنازة، نفس المرجع، ص 15.

ثالثا: الخصائص القانونية للوقف

يتميز الوقف بالخصائص التالية:

- الوقف من العقود التبرعية: وهذا ما يستخلص من التعريفات القانونية للوقف، المادة 213 من قانون الأسرة الجزائرية، المادة 31 من قانون التوجيه العقاري، المادة 03 من قانون الأوقاف. ويعتبر الوازع الديني هو الدافع له.
- الوقف عقد مؤبد: يتميز الوقف بالديمومية والإستمرارية وهذا ما أكدته المادة 31 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، وكذلك المادة 28 من قانون الأوقاف التي تنص على "يبطل الوقف إذا كان محدد بزمن"
- الوقف حق عيني: باعتباره أنه لا يرد إلا على حق الملكية.¹
- الوقف عقد شكلي: وهذا ما أكدته المادة 41 من قانون الأوقاف "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف."
- الوقف عقد معفى من رسوم التسجيل والضرائب وأي رسوم أخرى: باعتبار الوقف من أعمال البر والخير فإنه يعفى من رسوم التسجيل والشهر العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 44 من القانون 91-10. غير أن هذا الإعفاء لا يمتد بطبيعة الحال إلى رسوم التوثيق باعتبار عقد الوقف لا بد أن يحرر في شكل رسمي أمام الموثق.²

¹ - رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والإجتهادات القضائية، د.ط، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2004، ص 50.

² - رمول خالد، نفس المرجع، ص 54.

- الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية: وهذا ما نصت عليه المادة 05 من قانون الأوقاف "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها." وكذلك نصت عليه المادة 49 من ق م ج، مما يجعل للوقف ذمة مالية خاصة ويكسبه أهلية التقاضي.

الفرع الثاني: أركان الوقف

للقف أربعة أركان: الواقف، محل الوقف، صيغة الوقف، الموقوف عليهم.¹

أولاً: الواقف

الواقف هو الشخص المالك الذي يصدر بإرادته المنفردة ومن جانب واحد تصرفاً قانونياً من شأنه جعل العقار غير مملوك لأحد من العباد على أن ينشئ ذلك التصرف حقوقاً عينية يستفيد بها من أراهم المالك الأصلي.² يشترط في الواقف ليكون وقفه صحيحاً ما يلي:

- أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكاً مطلقاً وهو ما نصت عليه المادة 216 من ق أ ج "يجب أن يكون المال المحبس مملوكاً للواقف، معيناً خالياً من النزاع، ولو كان مشاعاً" كما نصت المادة 17 الفقرة الأولى من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف "يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحاً أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكاً مطلقاً"

- يشترط في الواقف أهلية التبرع وهي بلوغ 19 سنة كاملة فبدون ذلك يكون تصرفه باطلاً فالوقف الصادر من الصبي المميز وغير المميز يكون باطلاً لأنه ضار به ضرراً محضاً،

¹ - المادة 09 من القانون 91 - 10، السابق ذكره.

² - عثمانية عبد الرزاق، عزاز مراد، الوقف (فقها، تشريعاً، قضاءً)، د ط، دار البلاغ، الجزائر، د س ن، ص 10.

ويبقى باطلا حتى لو أذن به الوصي وهذا ما أكدته المادة 30 من قانون الأوقاف "وقف الصبي غير صحيح مطلقا سواء كان مميزا أو غير مميزا ولو أذن ذلك الوصي".¹

- ويشترط في الواقف أن يكون له أهلية التسيير بمعنى أن يكون الواقف بالغاً، عاقلاً غير مجنون أو معتوه أما في ما يخص صاحب الجنون المتقطع فإن المشرع الجزائري أقر بصحة وقفه متى أثبت أنه حدث أثناء إفاقةه وجمول عقله، وهذا ما أكده المشرع الجزائري صراحة في نص المادة 31 من قانون الأوقاف التي تنص على "لا يصح وقف المجنون والمعتوه لكون الوقف تصرف يتوقف على أهلية التسيير، أما صاحب الجنون المتقطع فإنه يصح أثناء إفاقةه وتمام عقله، شريطة أن تكون الإفاقة ثابتة بإحدى الطرق الشرعية".²

- يشترط في الواقف أن يكون غير محجوز عليه لسفه أو دين.

ثانياً: محل الوقف

محل الوقف هو المال الذي يوقفه الواقف ويتعين عليه تملك منفعة إلى الموقوف عليه.³

يشترط في العين الموقوفة أن تكون معينة، مملوكة للواقف حين وقفه ملكاً تاماً، أن يكون الموقوف مالا متقوماً، مفرزاً والمقصود بكون المال مفرزاً ألا يكون شائعاً في غيره.⁴

¹ - رمول خالد، المرجع السابق، ص 73.

² - رمول خالد، نفس المرجع، ص 73، ص 74.

³ - محمد رافع يونس محمد، أركان الوقف وشروطه، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقوانين العربية، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 11، العدد 40، سنة 2009، العراق، ص 153.

⁴ - دهيليس سمير، أمر سعيد شعبان، الوقف في الجزائر، الواقع ومتطلبات تفعيل دوره التنموي، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، المجلد 11، العدد 01، نوفمبر 2020، ص 213.

أجاز المشرع الجزائري وقف المال المشاع وفي حالة وقفه وجبت القسمة وذلك ما نص عليه المشرع في المادة 11 من قانون الأوقاف.

ثالثا: الموقوف عليه

الموقوف عليه هو الجهة التي ترصد لها العين الموقوفة للإنتفاع بها.¹ ويشترط في الموقوف عليه:

- أن يكون الموقوف عليه شخصا معلوما وموجودا وقت الوقف فلا يصح الوقف على مجهول،² ويكون الموقوف عليه شخص طبيعى أو معنوي وذلك ما جاء في المادة 13 من قانون الأوقاف. فالشخص الطبيعي يتوقف استحقاقه للوقف وجوده وقبوله أما الشخص المعنوي يشترط فيه أن لا يشوبه ما يخالف الشريعة.³

- يشترط في الموقوف عليه أن يكون أهلا للتملك: من المتفق عليه أن الموقوف عليه المعين لا يصح الوقف عليه إلا إذا كان أهلا للتملك.⁴

لقد أقر المشرع الجزائري جواز وقف الشخص على نفسه تطبيقا للمادة 214 ق أ ج .

¹- رمول خالد، المرجع السابق، ص 84.

²- خير الدين قنطازي، المرجع السابق، ص 89.

³- رمول خالد، المرجع السابق، ص 84، ص 85.

⁴-نوارية محمد، عيساوي عادل، ضبط أركان الوقف على ضوء الشرع والتشريع الجزائري، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية ، العدد 03، جوان 2020، ص 169.

رابعاً: صيغة الوقف

- إن الوقف ينشأ وينعقد بالإرادة المنفردة للواقف ويشترط فيها ما يلي:
- أن تكون صيغة الوقف منجزة: المقصود بالتنجيز أن يكون المال الموقوف منجزاً في الحال غير معلق على شرط ولا مضاف إلى أجل في المستقبل.
 - أن تكون الصيغة مؤبدة: فإذا كان الوقف على مدة محددة كان الوقف باطلاً.
 - ألا تكون الصيغة مقترنة بشرط باطل.¹
 - أن تكون الصيغة جازمة: لا يمكن انعقاد الوقف بالوعد، كما لا يكون الوعد فيها ملزماً، فلا بد أن تكون عبارة الوقف تدل على أن صاحبها قد تجاوز مرحلة التفكير والتردد ومضى إلى إنشاء الوقف.²
- تكون صيغة الوقف باللفظ أو الكتابة أو الإشارة بناءً على المادة 12 من قانون الأوقاف.

الفرع الثالث: إثبات الوقف

أولاً: العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق

قبل صدور قانون التوثيق بـ 1970/12/15 بموجب الأمر رقم 70-91 فإن العقود التوثيقية المتعلقة بالوقف كانت تحرر في شكل عرفي كما يمكن أن تحرر على الشكل

¹- نواورية محمد، عيساوي عادل، المرجع السابق، ص 167.

²- نواورية محمد، عيساوي عادل، نفس المرجع، ص 167.

الرسمي وهي العقود التي كانت يحررها قضاة شرعيون أمام المحاكم الشرعية كما تكتسب طابع الرسمية العقود المحررة من قبل الأعوان العموميون.¹

ثانيا: العقود المحررة بعد إصدار قانون التوثيق ودخوله حيز النفاذ إلى غاية صدور قانون الأسرة بتاريخ 1984/06/09

في ظل هذه الفترة المبدأ هو خضوع التصرفات العقارية للشكلية تحت طائلة البطلان، وذلك طبقا لقانون التوثيق خاصة المادة 12 منه وبموجب نصوص القانون المدني خاصة المواد 24 مكرر 01 والمادة 793 فالمفروض أن كل تصرف وارد على العقار بعد صدور قانون التوثيق ينبغي أن يحرر في شكل رسمي، ويخضع للإشهار باعتبار أن نظام الشهر العقاري الجزائري هو الإطار القانوني الأساسي لنظام الملكية العقارية، وذلك بسبب رغبة المشرع الجزائري في تحقيق الإستقرار اللازم للملكية العقارية وتكريس مبدأ الثقة في المعاملات المتعلقة بها وبالتالي كل عقد عرفي موضوعه العقار ينشأ بعد تاريخ 1971/01/01 يعتبر باطلا بطلانا مطلقا، غير أن الواقع العملي أثبت أن القضاء لم يحترم دائما هذه القاعدة حيث لم يحكم ببطلان الكثير من العقود العرفية المتعلقة بنقل الملكية العقارية مما استدعى اجتهادا واضحا للمحكمة العليا وهو ما حدث بموجب القرار رقم 136-156 الصادر في 1997/02/18.²

¹ - عبد المالك رابح، النظام القانوني لعقود التبرعات (الوصية - الهبة - الوقف) في قانون الأسرة الجزائري والفقهاء الإسلامي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2016/2017، ص 197.

² - موج انتصار، اثبات الوقف العام في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 05، جوان 2011، ص 301.

نص المشرع الجزائري في المادة 217 من قانون الأسرة بـ "يثبت الوقف بما تثبت به الوصية طبقا للمادة 191 من هذا القانون." وبذلك نجد أن المشرع الجزائري قد اعتمد على الرسمية في عقود الوقف.¹

ثالثا: العقود التي حررت بعد صدور القانون رقم 91-10 إلى يومنا هذا

نصت المادة 41 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف على أنه "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالتسجيل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك و إحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف."

واستثناءا فقد تدخل المشرع ويسعي من الإدارة المكلفة بالأوقاف المتمثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 2000-336² المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، وهذا النوع من العقود يعتبر من العقود الإدارية الوقفية يحررها مدير الشؤون الدينية والأوقاف الولائي المعين لهذا الغرض بموجب مرسوم رئاسي، وهو مؤهل أيضا لتحرير العقود الخاصة بالأملاك الوقفية آخذا بعين الاعتبار مفهوم العقد الرسمي كما هو معرف في المادة 324 من القانون المدني وكذلك المادة 26 مكرر 11 من قانون الأوقاف التي كرست في هذا الصدد نفس المبدأ المعمول به بالنسبة لمدير أملاك الدولة للولاية الذي يلعب دور موثق الدولة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للدولة.³

¹ - عبد المالك رابح، المرجع السابق، ص 198.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 2000-336، المؤرخ في 26 أكتوبر 2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.

³ - عبد المالك رابح، المرجع السابق، ص 199، ص 200.

وثيقة الإشهاد المكتوب هي وثيقة تتضمن شهادة مكتوبة يدلي بها شهود عدل وتتضمن وجوبا حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 2000-336 الذي حدد نموذجها بالملحق التابع له:

- المعلومات الخاصة بالشهود مع التوقيع .
 - التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا.
 - رقم تسجيلها بالسجل العقاري الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا.¹
- طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 2000-336 تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد إذا اجتمعت أكثر من ثلاث وثائق إشهاد مكتوب لإثبات الملك الوقفي، هذه الشهادة هي وثيقة تتوج بها شهادات الشهود تصدر في شكل رسمي وتخضع للتسجيل والإشهار وقد حدد القرار المؤرخ في 2001/05/26 نموذج هذه الشهادة ومحتواه حيث نص في المادة 03 منه أن تتضمن وجوبا:

- عنوان الشهادة.
- المراجع القانونية المعتمدة.
- رقم وتاريخ تسجيل وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا.
- تحديد مساحة الملك الوقفي وموقعه.²

¹ - عبد المالك رابح، المرجع السابق، ص 200.

² - عبد المالك رابح، نفس المرجع، ص 199، ص 200.

المطلب الثاني: الحماية القانونية للأملاك الوقفية

يعتبر الحفاظ على الملك الوقفي وحمايته من بين الأهداف الأساسية من أجل تحقيق مقاصده وأهدافه لذلك خصه المشرع الجزائري بحماية قانونية خاصة.

الفرع الأول: الحماية المدنية للأملاك الوقفية

تتجلى الحماية المدنية للأملاك الوقفية من خلال ما يلي :

أولاً: عدم قابلية التصرف

يتمتع الوقف بالشخصية المعنوية وهذا ما نصت عليه المادة 49 من القانون المدني الجزائري والمادة 05 من قانون الأوقاف، وهو ما يجعل له ذمة مالية مستقلة وكيان مستقل عن كل شخص طبيعي أو معنوي وهو ما يجعله خارج عن ملكيتهم جميعاً، ومن ثم فإن من لا يملك لا يتصرف ومن هذا الأساس جاءت القاعدة الفقهية بإجماع جميع فقهاء الأمة ببطلان كل تصرف يمس أصل الوقف وهي القاعدة القانونية التي أخذت بها كل التقنينات المنظمة للوقف في كل الدول التي عرفت نظام الوقف وقد نص المشرع الجزائري على هذه القاعدة صراحة بموجب نص المادة 23 من قانون الأوقاف "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها".¹

¹ - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 116، ص 117.

ثانيا: عدم القابلية للحجز

مرة أخرى تفلت من قانون الأوقاف الإشارة إلى عدم إمكانية الحجز على المال الوقفي إلا أن المادة 636 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أخرجت الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا من الأموال القابلة للحجز ما عدا الإيرادات الناتجة عن استغلال واستثمار هذه الأملاك. ويترتب على ذلك أن الملك الوقفي لا يكون محلا للرهن بنوعيه الرسمي والحيازي باعتباره حقا عينيا تبعا يتقرر ضمانا لحقوق الدائن المرتهن في مواجهة المدين الراهن.¹

ثالثا: حماية أصل الملك الوقفي من إدعاء تملكه بالحيازة الطويلة المدة

لم يرد أي نص قانوني صريح على عدم قابلية أو قابلية اكتساب الملك الوقفي بالتقادم في القانون المدني أو في قانون الأوقاف، فلا المشرع الجزائري منع الإكتساب بالتقادم بصراحة كما هو الأمر في بعض التشريعات العربية، بوصفه اعتداء على الملك الوقفي على غرار الأملاك العامة ولا هو أجازه صراحة كما هو الأمر في تشريعات أخرى، بوصفه وسيلة مشروعنة لاكتساب الملكية الخاصة، غير أنه في ظل غياب هذا النص فإن عدم مشروعية تملك الأموال الوقفية بالتقادم المكسب يؤسس على أحكام الشريعة الإسلامية المحال عليها بموجب نص المادة 02 من قانون الأوقاف والتي تقرر عدم سماع دعوى تملك العقارات الموقوفة بالتقادم إضافة لما يستتبط من منع ضمني لاكتساب ملكية الأموال الموقوفة بالتقادم

¹ - غربي علي، خضراوي الهادي، الحماية القانونية والقضائية للأملاك الوقفية في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 01، مارس 2016، ص 334.

باستقراء بعض النصوص الخاصة في القانون الجزائري ذات العلاقة باكتساب الملكية بالتقادم.¹

رابعاً: حماية الملك الوقفي في مواجهة التصرف القانوني في أصله عن طريق الاستبدال

إذا كان الأصل هو عدم جواز التصرف في أصل الملك الوقفي غير أنه في بعض الأحيان لا يمكن المحافظة على مقصد الوقف الأصلي وهو قدرته على العطاء المستدام إلا بمخالفة الأصل في عدم جواز التصرف في أصله، وذلك بإجازة إبرام بعض التصرفات التي تهدف إلى المحافظة على استمرارية الإنتفاع بالملك الوقفي. فيجوز بذلك استبدال الأصول القديمة التي لا يرجى منها تحقيق أي نفع بأصول جديدة قادرة على در المنافع.² وقد حدد المشرع الجزائري الحالات التي يجوز فيها استبدال أصل الملك الوقفي في المادة 24 من قانون الأوقاف والتي تنص على "لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية:

- حالة تعرضه للضياع والإندثار.
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.
- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.
- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلاً أو أفضل منه.
- تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة."

¹ - موج انتصار، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 278.

² - موج إنتصار، نفس المرجع، ص 286، ص 287.

الفرع الثاني : الحماية الإدارية للأملاك الوقفية

إنه وفي إطار حماية الأملاك العقارية الوقفية، من خلال تكريس حماية قانونية متميزة له عبر ترسانة من القوانين المتفرقة في العديد من القوانين، فإن للإدارة الدور الفعال في تكريس هذه الحماية، وذلك من خلال السعي في متابعة المخالفات والتجاوزات التي من شأنها الإضرار بالملك الوقفي أو تغيير من طبيعته سواء كان الوقف بناء أو أرض قابلة للبناء أو كان عقارا فلاحيا، ولتحقيق هذه الأهداف وتكريس هذه الحماية فإن الإدارة تملك صلاحيات وامتيازات تخولها الحد من هذه التجاوزات عبر إجراءات قانونية محددة.¹ وتتوزع تلك الصلاحيات بين الإدارة المكلفة بالأوقاف من جهة، وبين إدارات أخرى كالبلدية والإدارة المكلفة بالتهيئة والتعمير من جهة ثانية.²

وتتمثل حماية الإدارة للأملاك الوقفية في:

أولا: الرقابة على أعمال جهاز التسيير المباشر للأملاك الوقفية والمتمثل في ناظر ملك الوقفي

بالرجوع للنصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالأملاك الوقفية في الجزائر خاصة بعد سنة 1991 يتضح لنا بأن مهمة التسيير المباشر للأوقاف يتولاها ناظر الأوقاف بالرجوع لنص المادة 12 من المرسوم 98-381 نجدها تقضي بأن مهمة رعاية والتسيير المباشر للملك الوقفي تعود لناظر الوقف، وفي إطار أحكام القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف ففي المادة 33 منه تقضي بأن يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر الوقف على أن يكون هذا التسيير المباشر تحت رعاية وإشراف الجهاز الإداري المكلف بالأوقاف، وطبقا لنص المادة

¹ - خير الدين قنطازي، المرجع السابق، ص 115.

² - غربي علي، خضراوي الهادي، المرجع السابق، ص 335، ص 336.

11 من المرسوم 98-381 التي تقضي بأن ناظر الأوقاف يعمل تحت رعاية وكيل الأوقاف وتأكد ذلك المادة 13 من ذات المرسوم.¹

وتتمثل الرقابة على أعمال ناظر الوقف في:

1- الرقابة القبلية

تقرر الأحكام التي تضبط تصرفات الناظر قبل مباشرتها كشروط وظيفة الناظر، إضافة إلى التصرفات الإدارية للناظر وما يجوز له من تصرفات وما لا يجوز له من تصرفات تضر بمصلحة الوقف والمنتفعين به. حيث نصت المادة 17 من المرسوم 98-381 المؤرخ في 01-12-1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك على شروط تولي منصب ناظر الوقف: الإسلام، الجنسية الجزائرية، الرشد، سلامة العقل والبدن، عدلا أميناً وأن يكون ذا كفاءة وقدرة على حسن التصرف.

2- الرقابة الآنية

تتمثل في مدى التزام الناظر في إدارتهم للوقف بالأنظمة الخاصة والعامة المتعلقة بالأوقاف،² وكل ذلك تحت رقابة وكيل الأوقاف.

¹ - صالح ملوك، رقابة الدولة على الوقف من خلال تنظيم الإدارة المسيرة للأملاك الوقفية بعد سنة 1991 في الجزائر، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 08، العدد 01، السنة 2019، ص 118.

² - ابراهيم بن محمد السماعيل، ناظر الأوقاف، المهام والصلاحيات والضوابط وآليات العمل، الطبعة الأولى، مؤسسة أولويات للاستشارات، الرياض، السعودية، د س ن، ص 58.

3- الرقابة البعدية (الضبط الإحتسابي)

يعتبر تصحيح الانحرافات أو التعامل مع أخطاء الناظر آخر مراحل عملية الرقابة الإدارية الوقفية، هذه المرحلة يتم فيها عزل الناظر وتصحيح الانحرافات، حيث فصلت المادة 21 من المرسوم 98-381 السابق ذكره على حالات إعفاء ناظر الوقف من مهامه.

ثانيا: ضبط القوام المادي للأوقاف وتسوية وضعيتها

حيث قامت الإدارة المكلفة بالأوقاف مركزيا ومحليا ومازالت تقوم بمجهودات معتبرة لتحقيق تلك الغاية ونذكر على سبيل المثال:

1- جرد الأملاك الوقفية

يعرف جرد الأملاك الوقفية بأنه تسجيل وصفي وتقويمي لجميع الأملاك الوقفية. حيث نصت المادة 08 مكرر من قانون الأوقاف على "تخضع الأملاك الوقفية لعملية جرد عام حسب الشروط والكيفيات والأشكال القانونية و التنظيمية المعمول بها."

يهدف جرد الأملاك الوقفية إلى صيانة الأوقاف العامة من أي نوع من أنواع الإستلاء والحرص على استعمالها للأغراض المخصصة لها واثبات الأوقاف العامة ومعرفة وضعيتها.¹

¹ - كمال دبيلي، جرد الأوقاف العامة وحصرتها في الجزائر، مجلة الإقتصاد والقانون، العدد السادس، جوان 2020، ص 141.

2- إسترجاع الأملاك الوقفية

قام المشرع الجزائري بتأميم العديد من الأراضي الزراعية الموقوفة واعتبرها من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وبصدور قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 والقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف وكذلك القانون 95-26 المعدل والمتمم للقانون 90-25 أقر المشرع الجزائري استرجاع الأراضي الزراعية الموقوفة المؤممة الى ملاكها الأصليين.¹

الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك الوقفية

تدخل الأموال الوقفية ضمن الحماية الجزائية المقررة للأموال بصفة عامة فتطبق عليها بذلك كل العقوبات المقررة بسبب المساس بحرمة المال بأي شكل من الأشكال التي تكتمل فيها عناصر وأركان جريمة من الجرائم المقررة على الأموال وذلك ما نص عليه المشرع صراحة بموجب نص المادة 36 من قانون الأوقاف 91-10،² حيث أحالت المادة السابقة الذكر على الجزاءات المقررة في قانون العقوبات: ذلك أن النصوص الواردة في قانون العقوبات والمتعلقة بالجرائم الواقعة على العقار، يمكن تطبيقها على العقارات الوقفية لأن هذه النصوص تجرم الأفعال التي تمس العقار على وجه العموم بصرف النظر عن صنفه عاما كان أو خاصا، وفي هذا السياق نشير إلى المادة 386 من ق ع ج التي تشكل الإطار العام

¹ - لهزيل عبد الهادي، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الأحوال الشخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014/2015، ص 84.

² - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 125.

لجنة التعدي على الملكية العقارية. أحاط المشرع الجزائري الأموال عموما بما فيها أموال الوقف بحماية صارمة، وشدد عقوبات الأفعال المجرمة إلى درجة تصل حد الإعدام.¹

تتعدد الجرائم الماسة بالأملاك الوقفية ولا تقوم هذه الجرائم إلا بتوفر الأركان الأساسية لكل جريمة والمتمثلة في ركن شرعي وركن مادي وركن معنوي.² ومن خلال المادة 36 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف نجد أن المشرع الجزائري قد حدد بعض الجرائم التي يمكن أن تمس الأملاك الوقفية والمتمثلة في:

أولاً: جريمة الإستغلال غير المشروع للأملاك الوقفية عن طريق التستر أو التدليس

يتكون النشاط المادي لهذه الجريمة من عنصرين أساسيين وهما التستر أو التدليس، حيث لم يبين المشرع الجزائري العقوبة التي يخضع لها مرتكب هذه الجريمة ضمن المادة 36 من قانون الأوقاف بل عمل على الإحالة إلى قانون العقوبات، حيث جرم المشرع الجزائري فعل التعدي على الأملاك العقارية بموجب نص المادة 386 فقرة 01 من ق ع ج التي تنص على "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس".

¹ - غربي علي، خضراوي الهادي، المرجع السابق، ص 335.

² - جمال سليمان، الحماية الجزائرية للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، المجلد 02، العدد 01، جانفي 2020، ص 285.

ثانيا: جريمة التزوير التي يمارسها الجاني على الوثائق والعقود والمستندات التي تثبت الوقف

يقصد بالتزوير تغيير الحقيقة بقصد الغش في محرر تغييرا يؤدي إلى إلحاق الضرر بالغير، إن المشرع الجزائري قد عاقب على فعل التزوير دون أن يشير إلى الجرائم الأخرى المرتبطة بفعل التزوير، حيث خص التزوير الذي يقع من قاض أو موظف أو ضابط عمومي أثناء عمله بعقوبة أشد لكونه أخل بواجبات وظيفته.¹ حيث تناولت المواد من 214 إلى 229 من ق ع ج جرائم التزوير والعقوبات المقررة لها.

ثالثا: جرائم إخفاء الوثائق الخاصة بالوقف

حيث نصت المادتان 387 و388 من ق ع ج على العقوبة المقررة لجريمة الإخفاء.

الجرائم التي نصت عليها المادة 36 من قانون الأوقاف كانت على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، فقد تتعرض الأملاك الوقفية إلى جرائم أخرى مجرمة بموجب قانون العقوبات ونذكر منها:

- جريمة تخريب الأملاك الوقفية: فالمادتان 406 مكرر و407 من ق ع ج المتعلقةتان بجنحة التخريب العمدي للعقارات يصلح تطبيقها على العقارات الموقوفة لأن هذه النصوص تجرم واقعة الإعتداء على العقار بغض النظر عن صنفه.

- الحماية الجنائية للأملاك الوقفية من جريمة التدنيس: بالرجوع إلى المادة 08 الفقرة 01 من قانون الأوقاف التي نصت على الأوقاف العامة المصونة وهي الأماكن التي تقام فيها

¹ - مداني أمنة، الحماية الجنائية للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، جوان 2020، ص 264.

الشعائر الدينية و باعتبار أن هذه الأوقاف محمية ومصونة بنص القانون فإن المشرع الجزائري في المادة 160 مكرر 3 يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج كل من قام عمدا بتخريب أو هدم أو تدنيس الأماكن المعدة للعبادة.¹

¹ - مداني أمانة، المرجع السابق، ص 267.

خلاصة الفصل الثاني

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أهم المواضيع وأقدها على الإطلاق، والتي تتمثل في حق التمتع والتصرف في الشيء المستقر والثابت في حيزه والذي لا يمكن نقله منه دون تلف. يتميز حق الملكية بجملة من الخصائص المتمثلة في كونه حق جامع، دائم، مانع، حيث كان حق الملكية في التشريعات القديمة حقا مطلقا، أما حديثا ونظرا للوظيفة الاجتماعية التي يؤديها لم يعد حقا مطلقا. بالرجوع للقانون المدني نجد أن للملكية العقارية الخاصة عدة أنواع: الملكية العقارية التامة، المجزأة، المشاعة والملكية المشتركة.

نظرا لما تحتله الملكية العقارية الخاصة فقد خصها المشرع الجزائري بحماية قانونية متميزة: حيث تتمثل الوسائل المدنية في مجموعة من الدعاوى التي يرفعها صاحب الحق تصديا للأضرار التي تلحقه (دعوى الاستحقاق، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأشغال الجديدة) أما الوسائل الإدارية فتتمثل في مجموع الإجراءات التي خولها القانون للإدارة لحماية العقار بمختلف أنواعه، كما أقر قانون العقوبات العديد من النصوص التي تقرر هذه الحماية.

أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بالأملاك الوقفية التي تلعب دور إجتماعي من خلال تحقيق التكافل الإجتماعي ودور إقتصادي حيث تساهم في العديد من المجالات الإقتصادية، فالوقف من العقود التبرعية التي يكون الوازع الديني هو الدافع له، وهو من العقود الشكلية حيث الزم المشرع إخضاعها للقالب الشكلي، ونظرا لهذه الأهمية فقد خصه المشرع الجزائري بحماية قانونية متميزة مدنية، وإدارية، وجزائية.

الخاتمة

نخلص في نهاية هذه الدراسة إلى القول بأن للملكية العقارية أهمية كبيرة، سواء من الناحية الإقتصادية أو السياسية للبلاد على اختلاف أصنافها سواء كانت ملكية عقارية وطنية، ملكية عقارية خاصة، ملكية عقارية وقفية، حيث أن المشرع الجزائري يهدف إلى تنظيمها وضبطها من خلال إصداره العديد من النصوص القانونية المتعلقة بمختلف هذه الأصناف.

تتمثل أهم النتائج المتعلقة بالملكية العقارية التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة:

- الأملاك الوطنية العامة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة، إما بحكم طبيعتها أو الغرض المخصصة لأجله.
- للأملاك الوطنية الخاصة أهمية كبرى في الإقتصاد الوطني، ومما يجعلها أكثر أهمية أنها تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية تهدف لنمو اقتصاد الدولة.
- يكون التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة وفقا للقانون المنظم للأملاك الوطنية، مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى.
- إقرار المشرع الجزائري حماية قانونية (مدنية، إدارية، جزائية) لمختلف أصناف الملكية العقارية.
- إن حماية الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية مسؤولية الجميع من حكام ومحكومين، والمشكلة لا تكمن في النصوص التشريعية لوحدها، وإنما في تطبيقها الذي يتطلب وعيا وحسا إنسانيا ونزاهة، ورقابة فعالة على حسن تسييرها، وكشف المعتدين عليها بشغلها شغلا غير قانوني.

- عمد المشرع الجزائري إلى وضع مفهوم شامل للوقف، بتحديد تعريفه، طبيعته القانونية، وكذا التفصيل في بيان أنواعه وتحديد أركانه.

- تطلع المشرع الجزائري إلى تنمية الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية من خلال البحث عن السبل المثلى لإدارتها واستثمارها وتسييرها وحمايتها.

من خلال النتائج التي تم رصدها فيما يتعلق بالملكية العقارية يمكننا تقديم التوصيات التالية:

- إزالة اللبس والغموض والتضارب عن بعض النصوص القانونية والذي غالبا ما كان يؤدي إلى خلق الثغرات، التي تتخذ كذريعة وكحماية قانونية من طرف المعتمدين، وتشجيعهم على الإعتداء عليها.

- تحسيس المواطن بأهمية الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية في حياة المجتمع، وضرورة الحفاظ عليها، وحمايتها والتبليغ عن المعتدين عليها.

- تحسين وتطوير قاعدة البيانات المتعلقة بالأملاك الوطنية والأملاك الوقفية، وإنشاء بنك معلومات حولها.

- على المشرع التسريع في تطبيق عملية المسح، التي تعتبر هي المخرج الوحيد للتخلص من النزاعات المتعلقة بالعقار بصفة عامة والملكية الخاصة بصفة خاصة.

- تكوين قضاة متخصصين في القانون العقاري.

- فرض رقابة صارمة وتفعيل دورها عن طريق أجهزة ولجان متخصصة على المستوى المحلي، فيما يخص كفاءات استغلال الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية، وتشديد العقوبات على المخالفين.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

1. قائمة المصادر:

أولاً- النصوص القانونية:

أ) القوانين و الأوامر:

1. الأمر رقم: 66-156، المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري، ج ر عدد 49، المؤرخة في 11 جوان 1966، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 16-02، المؤرخ في 19 جوان 2016.
2. الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007.
3. القانون رقم: 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، ج ر عدد 24، المؤرخة في 12 جوان 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02، المؤرخ في 27 فيفري 2005.
4. القانون رقم: 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
5. القانون رقم: 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 20 جويلية 2008.
6. القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، المؤرخة في 20 جوان 2008، المعدل والمتمم بموجب

القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جوان 2008، ج ر عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.

7. القانون رقم: 91-10، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف.

8. الأمر رقم: 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد شروط وكيفيات منح

الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

ثانيا- النصوص التنظيمية:

أ) المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم: 83-666، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، يحدد القواعد

المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

2. المرسوم التنفيذي رقم: 98-381، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، المتضمن شروط

إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

3. المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن جرد الأملاك

الوطنية، ج ر عدد 60 سنة 1991.

4. المرسوم التنفيذي رقم: 2000-336، المؤرخ في 26 أكتوبر 2000، المتضمن إحداث

وثيقة الإشهاد المكتوب لاثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.

5. المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط

وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، المؤرخة في

2012/12/19.

II. قائمة المراجع

أولاً- المؤلفات:

1. ابراهيم بن محمد السماعيل، نظار الأوقاف، المهام والصلاحيات والضوابط وآليات العمل، الطبعة الأولى ، مؤسسة أولويات للإستشارات، الرياض، السعودية، د. س.ن.
2. إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق القانون رقم 08 - 39، طبعة 2013، دار النشر المعرفة، الرباط، المغرب، د.س.ن.
3. توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، د.ط، الدار الجامعية لطباعة والنشر، مصر، د.س.ن.
4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة 2006، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن.
5. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن.
6. خير الدين قنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، الوقف، الجزء الأول، د ط، زهران للنشر، الجزائر، د س ن.
7. رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والإجتهادات القضائية، د.ط، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2004.
8. زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

9. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، د.ط، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1975.

10. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جزء 08، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، د. ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.س.ن.
11. عثمانية عبد الرزاق، عزاز مراد، الوقف (فقهها، تشريعا، قضاء)، د.ط، دار البلاغ، الجزائر، د.س.ن.

12. علي أحمد صالح، المدخل لدراسة العلوم القانونية، نظرية الحق، الطبعة الأولى 2016، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، د.س.ن.

13. محمد الصغير بعلي، المدخل العلوم القانونية، نظرية القانون ونظرية الحق، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن.

14. محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1988.

15. محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، د.س.ن.

16. منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، د ط، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

ثانيا- الأطروحات والمذكرات الجامعية:

أ) الأطروحات:

1. عبد المالك رابح، النظام القانوني لعقود التبرعات (الوصية - الهبة - الوقف) في قانون الأسرة الجزائري والفقہ الإسلامي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017/2016.
2. مجوج انتصار، الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر، بسكرة
3. النوعي أحمد، النظام القانوني للأموال الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018/2017.

ب) مذكرات الماجستير:

1. لهزيل عبد الهادي، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الأحوال الشخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2015/2014.

III. المجالات العلمية

1. أوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، جوان 2021.

2. باحماوى عبد الله، أنواع الحماية القانونية للأموال الوطنية في الجزائر، مجلة الحقيقة، العدد 4، ديسمبر 2011.
3. بن قدير أمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02، ديسمبر 2021.
4. بن قويدر الطاهر، بوفاتح أحمد، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد الرابع، نوفمبر 2018.
5. بن مداني عيشة، طرق قسمة الملكية الشائعة، مجلة قضايا معرفية، المجلد 02، العدد 06، جانفي 2021.
6. بولقراس سناء، الحماية الإدارية للأموال الوطنية العامة في القانون الجزائري، مجلة المعيار، مجلد 25، العدد 59، سبتمبر 2021.
7. تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019.
8. جمال سليمان، الحماية الجزائرية للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، المجلد 02، العدد 01، جانفي 2020.
9. حلیم العروسي، محده جلول، دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأموال الوطنية، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 3، ديسمبر 2017.
10. حمزة شرابين، أهم جوانب الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة (جريمة التعدي على الملكية العقارية)، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية والسياسية، العدد 01، مارس 2019.
11. دهيليس سمير، أعمر سعيد شعبان، الوقف في الجزائر، الواقع ومتطلبات تفعيل دوره التنموي، مجلة الإقتصاد والتنمية البشرية، المجلد 11، العدد 01، نوفمبر 2020.

12. سليمي الهادي، بوغرارة صالح، الحماية المدنية للأمولاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، مجلد 9، العدد 03، ديسمبر 2018.
13. سماعيني هاجر، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة و المنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 04، العدد 02، جوان 2018.
14. صالح ملوك، رقابة الدولة على الوقف من خلال تنظيم الإدارة المسيرة للأمولاك الوقفية بعد سنة 1991 في الجزائر، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 08، العدد 01، السنة 2019.
15. ضيف فضيل، لحاق عيسى، الدعاوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، جويلية 2020.
16. عبد العالي حاحة، أمال يعيش تمام، أثر الإهمال الوظيفي على أداء الخدمة بالمرافق العامة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 15، سبتمبر 2017.
17. عمار نكاع، عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، جوان 2017.
18. عميري أحمد، النظام القانوني لعقد الإمتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، ماي 2017.
19. غازي خديجة، الصادق ضريفي، أساليب استعمال الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، المجلد 16، العدد 01، جوان 2021.
20. غربي علي، خضراوي الهادي، الحماية القانونية والقضائية للأملاك الوقفة في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 01، مارس 2016.

21. فاطمة العرفي، جريمة انتهاك حرمة مسكن وضوابط التفتيش في القانون الجزائري، مجلة السياسة العالمية، العدد 03، ديسمبر 2019.
22. قريدة محمد، نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الشريعة والإقتصاد، المجلد 03، العدد 5، جوان 2014.
23. كمال دبيلي، جرد الأوقاف العامة وحصرها في الجزائر، مجلة الإقتصاد والقانون، العدد السادس، جوان 2020.
24. لوصيف نوال، الأملك العامة للدولة بين الاستعمال العام والاستعمال الخاص، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
25. مجوج انتصار، اثبات الوقف العام في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 05، جوان 2011.
26. محمد رافع يونس محمد، أركان الوقف وشروطه، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقوانين العربية، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 11، العدد 40، سنة 2009، العراق.
27. مداني أمنة، الحماية الجنائية للأملك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، جوان 2020.
28. مراح نعيمة، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد 6، جوان 2016.
29. مريم بوشربي، بيع الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 10، جانفي 2017.
30. مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، المجلد 08، العدد 02، مارس 2020.

31. معداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، العدد 2، أبريل 2016.

32. مهدي شعوة، وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، العدد 49، جوان 2018.

33. نواورية محمد، عيساوي عادل، ضبط أركان الوقف على ضوء الشرع والتشريع الجزائري، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية ، العدد 03، جوان 2020.

34. النوعي أحمد، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد 15، جوان 2017.

IV- المحاضرات:

1. عبدلي سهام، محاضرات مقياس الأملاك الوطنية، السنة الثالثة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة منتوري 1، قسنطينة، السنة الجامعية 2014/2015.

<https://fac.umc.edu.dz>

منشورة بالموقع:

الإطلاع بتاريخ 17 ماي 2022 على الساعة الثامنة صباحا.

الفهرس

الفهرس	
المحتوى	رقم الصفحة
إهداء.....	
شكر وعرافان.....	
قائمة المختصرات	
مقدمة	1
الفصل الأول: الأملاك الوطنية	
المبحث الأول: الأملاك الوطنية العامة	6
المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية العامة	6
الفرع الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العامة	6
الفرع الثاني: تكوين الأملاك الوطنية العامة	9
الفرع الثالث: تسيير الأملاك الوطنية العامة	12
المطلب الثاني: الحماية القانونية للأملاك الوطنية العامة	16
الفرع الأول: الحماية المدنية للأملاك الوطنية العامة	16
الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة	19
الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية العامة	22
المبحث الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة	25
المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة	25
الفرع الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة	25
الفرع الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة	28
الفرع الثالث: تسيير الأملاك الوطنية الخاصة	31
المطلب الثاني: الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة	36
الفرع الأول: الحماية المدنية للأملاك الوطنية الخاصة	36

38.....	الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأموال الوطنية الخاصة
40.....	الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأموال الوطنية الخاصة
43.....	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: أملاك الخواص و الأملاك الوقفية	
45.....	المبحث الأول: أملاك الخواص
45.....	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة
45.....	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة
48.....	الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية الخاصة
50.....	الفرع الثالث: أنواع الملكية العقارية الخاصة
55.....	المطلب الثاني: وسائل الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة
55.....	الفرع الأول: الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة
57.....	الفرع الثاني: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة
60.....	الفرع الثالث: الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة
63.....	المبحث الثاني: الأملاك الوقفية
63.....	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوقفية
63.....	الفرع الأول: مفهوم الوقف
67.....	الفرع الثاني: أركان الوقف
70.....	الفرع الثالث: إثبات الوقف
74.....	المطلب الثاني: الحماية القانونية للأملاك الوقفية
74.....	الفرع الأول: الحماية المدنية للأملاك الوقفية
77.....	الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأملاك الوقفية
80.....	الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك الوقفية
84.....	خلاصة الفصل الثاني

85.....	الخاتمة
.....	قائمة المصادر والمراجع

الملخص:

يعتبر العقار من مكونات تحقيق التنمية لكونه النواة الأساسية في تحقيق النمو الاجتماعي والاقتصادي، فهو جوهر نجاح كل السياسات العمومية المهتمة بالتنمية، حيث تصنف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري إلى ملكية عقارية وطنية، ملكية عقارية خاصة، ملكية عقارية وقفية، وهذا ما أكدته المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

سعى المشرع الجزائري إلى البحث عن استقرار عقاري عن طريق تنظيم مختلف أصناف الملكية العقارية بسنه العديد من التشريعات التي تهدف إلى وضع قواعد منظمة لمختلف هذه الأصناف ووضع آليات ووسائل جديدة لتوفير الحماية اللازمة للملكية العقارية.

الكلمات المفتاحية:

ملكية عقارية، أملاك وطنية، أملاك وطنية عامة، أملاك وطنية خاصة، ملكية عقارية خاصة، أملاك وقفية.

Abstract:

Real estate is one of the components of achieving development because it is the basic nucleus in achieving social and economic growth. It is the essence of the success of all public policies interested in development, as real estate is classified in Algerian legislation into national real estate ownership, private real estate ownership, and endowment real estate ownership, and this is confirmed by Article 23 of Law 90-25 of November 18, 1990 containing the real estate directive.

The Algerian legislator sought to search for real estate stability by regulating the various types of real estate ownership by enacting several legislations aimed at setting organizing rules for various of these types and setting up serious mechanisms and means to provide the necessary protection for real estate ownership.

key words:

Real estate ownership, national property, national public property, private national property, private real estate ownership, endowment property.