



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بغنوان:

دور مديرية أملاك الدولة في إبرام عقود الملكية

إشراف الأستاذة:

د/ مراهي ريم

إعداد الطالبان:

- نصرالله بلال

- ضيف الزبير

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
مخلوف طارق	أستاذ محاضر (ب)	رئيسا
ريم مراهي	أستاذ محاضر (ب)	مشرفا ومقررا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر (ب)	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بغنوان:

دور مديرية أملاك الدولة في إبرام عقود الملكية

إشراف الأستاذة:

د/مراحي ريم

إعداد الطالبان:

- نصرالله بلال

- ضيف الزبير

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
مخلوف طارق	أستاذ محاضر (ب)	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر (ب)	مشرفا ومقررا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر (ب)	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قائمة المختصرات

- الجريدة الرسمية جمهورية ديمقراطية شعبية	- ج،ر،ج،ج،د،ش
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية	- ج،ر،ج،ج
- الطبعة	- ط
- دون طبعة	- (د.ط)
- دون بلاد النشر	- د.ب.ن
- دون سنة النشر	- س.ن
- صفحة	- ص
- من الصفحة إلى الصفحة	- ص، ص
- دون تاريخ	- د.ت

مفتمه

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق وأكثرها صلة بمفهوم الثروة والاستقرار الاجتماعي بالنسبة للإنسان ولذا كفلت الدساتير حق الملكية وحمايته ومنها الدستور الجزائري لسنة 1996، ذلك من خلال المادة 52¹، حيث نصت على أن "حق الملكية مضمون" ولا مجال للحديث على الضمان إلا ضمن الإطار القانوني الذي يحمي هاته الملكية.

فالإدارة في ممارسة نشاطها تسعى إلى تحقيق أهداف المنفعة العامة من جهة وإلى حماية حقوق الأفراد والممتلكات من جهة أخرى...

وباعتبار إدارة أملاك الدولة مرفقا عاما لها دور هام وعام في تسيير وإدارة وضبط الأملاك العامة والخاصة وخاصة ما تعلق بإبرام العقود.

دوافع اختيار الموضوع: تعود أسباب اختيار هذا الموضوع إلى الرغبة والميول للبحث فيه والتطرق إلى كافة الجوانب والإشكالات القانونية ودراسته وذلك نظرا لحدثة الموضوع وقلة الأبحاث القانونية فيه والدراسات الأكاديمية التي نتناول هاته التجربة وبالتالي الرغبة في المساهمة ولو بجزء بسيط في إثراء المكتبة القانونية. وللولوج في هذا الموضوع والتحري عن خباياه قررنا طرح..

الإشكالية التالية:

* ما مدى كفاية وفعالية الإجراءات المقررة في إبرام عقود الملكية الصادرة عن إدارة أملاك الدولة؟

ومنه تبرز تساؤلات فرعية:

- ما مدى خصوصية هاته العقود المبرمة من طرف إدارة أملاك الدولة؟

- هل كل العقود ناقلة للملكية وما هي الإجراءات المتبعة في ذلك؟

- المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية المطروحة والأسئلة المتفرعة عنها تم اعتماد المنهج الوصفي الذي يقوم بجمع الحقائق والمعلومات الخاصة بالعقود الناقلة للملكية، كما تم اعتماد المنهج التحليلي نظرا لوجود النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في هذا الإطار.

¹ - المادة 52 من الدستور 1996.

أهداف الدراسة:

- معرفة القواعد الجديدة التي أتت بها التشريعات.
- إزالة الغموض والإبهام على هذا الموضوع.
- معرفة الدور الذي تلعبه إدارة أملاك الدولة في مجال العقود وتحديد العقود الناقلة للملكية.
- الوقوف على أنواع عقود الملكية التي تبرمها إدارة أملاك الدولة.

الدراسات السابقة:

- من خلال البحث الذي قمنا به والإطلاع العام على مختلف المراجع والمصادر وجدنا أنه تم التطرق إلى هذا الموضوع من حيث الهيكل التنظيمي، وتجاهل الدور الرئيسي الذي تلعبه إدارة أملاك الدولة في إبرام عقود الملكية.

صعوبات البحث:

- نظرا لحدثة الموضوع فإنه واجهتنا العديد من الصعوبات كأى بحث علمي مجملا فيما لي:
- قلة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع مما جعل الدراسة تعتمد على معظم النصوص القانونية.
 - صعوبة الحصول على المعلومات والمعطيات التي نحتاجها لإثراء الأفكار العلمية في هذا البحث.
 - النصوص المنظمة لهذا الموضوع غير كافية لإعداده.

الفصل الأول:

النظام القانوني لإدارة أملاك الدولة

المبحث الأول: مفهوم أملاك الدولة.

المطلب الأول: تعريف أملاك الدولة

الفرع الأول: التعريف التشريعي.

الفرع الثاني: التعريف القضائي.

الفرع الثالث: التعريف الفقهي.

المطلب الثاني: تصنيف أملاك الدولة

الفرع الأول: من حيث طبيعة الأموال.

الفرع الثاني: من حيث طبيعة الملكية

المطلب الثالث: مكونات أملاك الدولة.

الفرع الأول: مكونات الاملاك العامة.

الفرع الثاني: مكونات الاملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الثاني: مرفق إدارة أملاك الدولة.

المطلب الأول: مصالح إدارة أملاك الدولة.

الفرع الأول: على المستوى المركزي.

الفرع الثاني: على المستوى الجهوي.

المطلب الثاني: تنظيم وهيكل إدارة أملاك الدولة.

الفرع الاول: تنظيم وهيكل المديرية الولائية لأملاك الدولة.

الفرع الثاني: تنظيم وهيكل مفتشية أملاك الدولة.

المطلب الثالث: مهام إدارة أملاك الدولة.

الفرع الاول: مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة.

الفرع الثاني: مهام مفتشية أملاك الدولة.

خصصنا هذا الفصل لمعالجة أملاك الدولة في النظام القانوني الجزائري، ويمثل الجانب المفاهيمي للدراسة، حيث تناولنا فيه مفهوم أملاك الدولة ومكوناتها التي تدخل في الذمة المالية للدولة (المبحث الأول)، وكذلك تنظيم المرفق الذي أوجده المشرع من إدارة هذه الأموال (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم أملاك الدولة.

نتطرق في هذا المبحث إلى التعريف بأملاك الدولة، وأهم التقسيمات التي اعتمدها المشرع في تصنيف هذه الاملاك، ومن ثم معرفة الجهاز أو المرفق الذي يقوم بالعمليات الادارية لتسيير أملاك الدولة، ويكون ذلك وفق ثلاث مطالب، لتعريف أملاك الدولة (المطلب الأول) ولتصنيفات هذه الاملاك (المطلب الثاني)، ثم لمرفق إدارة أملاك الدولة (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف أملاك الدولة:

نعالج في هذا المطلب للتعريف بأملاك الدولة من وجهة نظر كل من المشرع الجزائري (الفرع الأول)، والقضاء (الفرع الثاني)، والفقهاء (الفرع الثالث)، وعلى هذا الاساس قسم المطلب لثلاث فروع.

الفرع الأول: التعريف التشريعي:

يقصد بأملاك الدولة في نظر المشرع من خلال دستور 6 وبالتحديد المادة 17 التي تنص على أن: " الملكية العامة هي ملكية المجموعة الوطنية. وتشمل باطن الارض والمناجم والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات. كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاك أخرى محدد في القانون".

كما تنص المادة 18 أن: الأملاك الوطنية يحددها القانون.

وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي يملكها كل من الدولة والولاية والبلدية. يتم تسديد الأملاك الوطنية طبقا للقانون.¹

¹ - المادتين 17 و18 من دستور 1996، المعدل والمتمم.

فملكية الدولة من خلال هاتين المادتين هي ملكية جماعية في شكل ملكية عامة او خاصة، مجموعة الاموال والنشاطات التي تملكها المجموعة الوطنية، والتي لا تعتبر شخص قانوني بل ان الدولة تمثلها.

كما عرفها المشرع في القانون الخاص بالأملاك الوطنية بنص المادة 02: " تشمل الاملاك الوطنية على مجموع الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عامة أو خاصة. وتتكون هذه الاملاك من:

الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

الاملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

الاملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.¹

عدلت هذه المادة في ظل القانون رقم 14/08، بحيث تم حذف عبارة "عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور" وهو تعديل لا يمس بجوهر المادة أو بمفهوم الاملاك الوطنية، من وجهة نظر المشرع.

ولم يخرج المشرع عن هذا التعريف في المادة 24 من قانون التوجيه العقاري حيث تنص على أنه: "تدخل الاملاك العقارية والحقوق التي تملكها الدولة والجماعات المحلية في عداد الاملاك الوطنية.

تتكون الاملاك الوطنية من:

الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

الاملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

الاملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.²

1 - المادة 02 من القانون رقم 30/90، مؤرخ 01 ديسمبر 1990، المتضمن (ق.ا.و)، (ج.ر.ج) العدد 52، لسنة 1990، المعدل بموجب القانون رقم 04/08، مؤرخ في 20/05/2008، (ج.ر.ج) العدد 69، لسنة 2008.

2 - المادة 24 من القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، (ج.ر.ج) العدد 49، السنة 1990، المعدل والمتمم بأحكام الأمر 26/95، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، (ج.ر.ج)، العدد 55، السنة 1995.

وهو ما أشار له المشرع في قانون الولاية والبلدية الجديدين، حيث تنص المادة 157 من قانون البلدية على أن: "للبلدية أملاك عامة وأملاك خاصة"¹.

وعرفت أملاك الدولة في القانون المدني بموجب المادة 688 بأنه: "تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في الثروة الزراعية"².

هذا التعريف نلاحظ ان المشرع عبر عن أملاك الدولة بمصطلح "أموالا"، التي تفيد في نظر البعض على ان ثمة حقا ينصب على شيء داخل في التعامل، في حين ان أملاك الدولة تنصب على أشياء خارجة عن التعامل بحكم القانون، بالتالي لا يجوز ان تكون محلا للحقوق.³

الفرع الثاني: التعريف القضائي:

ان المشرع الفرنسي لم يحدد معيارا واضحا يمكن الاستناد اليه في تحديد وتمييز الاموال العامة، وترك ذلك لكل من القضاء والفقهاء، فانعكس ذلك على موقف القضاء الفرنسي على مسألة تحديد العام، سواء القضاء العادي او الاداري، فكان يكتفي بإبراز الصفات المتوافرة في كل حالة على حدة دون ان يحدد معيارا عاما يمكن تطبيقه.⁴

إلا ان القضاء الاداري الفرنسي منذ عام 1947 توجه نحو الاخذ بالتعريف الذي وضعه لجنة تنقيح القانون المدني الفرنسي، التي أوردت في مشروعها تعريفا للمال العام يندرج في نطاقه مجموع أموال الجماعات العامة والمؤسسات العامة التي

1 - المادة 157 من القانون رقم 10/11، مؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بقانون البلدية، (ج.ر.ج) العدد 37، لسنة 2011.

2 - المادة 688 من الامر رقم 58/75، مؤرخ في 25 سبتمبر 1975، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم.

3 - الأخضري نصر الدين، قانون الاملاك الوطنية الجزائري بين ضرورات التطور وحتمية التعثر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة ورقلة، 2009، ص ص 131، 132.

4 - محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص ص 10، 12.

ستعملها الجمهور مباشرة، او المخصصة لمرفق عام اذا كانت الاموال بطبيعتها، او بمقتضى اعداد خاص قد قصرت كلها او بصفة اساسية على اغراض المرافق العامة.¹ وهو ما يتوافق مع آراء مدرسة التوجيه التخصيصي أدناه .

واعتمدت محكمة النقض الفرنسية هذا المعيار للمرة الأولى في حكمها الصادر في 07 تشرين الثاني 1950، اذ تبنت شرط اعداد المال اعدادا خاصا ليؤدي الوظيفة الأساسية للمرافق العامة لكي يمكن عد أموال هذه المرافق من الاموال العامة.²

وهو المعيار الذي أخذ به مجلس الدولة الفرنسي، اعتمد عليه في عدت احكام اصدرها، ففضى في الحكم الصادر بتاريخ 19/10/1956 بشأن قضية (Soc Libeton) باعتبار الارض التابعة للمينئ من الاموال العامة بسبب اعدادها اعدادا خاصا لخدمة المينئ، كما أقره أيضا في قراره الصادر بتاريخ 22/04/1960 عدّ مجلس الدولة وجود مصاطب وتشجير الدورة في منطقة القصر الابيض في الجزائر العاصمة يضيي الصفة العامة على هذه الاموال.³

الفرع الثالث: التعريف الفقهي:

بحث الفقهاء الفرنسيين عن تعريف شامل لملكية الدولة، فنتج عن ذلك عدت توجهات أعطى كل توجد معيارا خاصا لتحديد مفهوم ملكية الدولة، تمثلت في:

أولا/ التوجه الأول:

ويمثله فقهاء مدرسة التوجيه الطبيعي، التي تعتمد على طبيعة المال من أجل تحديد ملكيته، إن كان عاما أو خاصا، فتوصوا إلى انه يعد مالا عاما اذا كان بحكم طبيعته غير قابل للملكية الخاصة ويستعمله الجمهور بصفة مباشرة، وتعتمد هذه المدرسة في تحديد طبيعة المال على أساسين هما:

- عدم قابلية المال بطبيعته للتملك الخاص.

1 – André de Laubadere, Traite de droit administratif, Librairie général de droit et de jurisprudence, France, 1975, P125.

2 – ابراهيم عبد العزيز شيحا، أصول الفقه الاداري، منشأة المعارف، مصر، (د.ت)، ص ص 35، 36.

3 – نوفل علي عبد الله صفى الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 115.

• تخصيص المال لاستعمال الجمهور مباشرة.

ويعد الفقيهان (ديكروك Ducrocq) و (برثملي Borthemly) أهم فقهاء هذه المدرسة، فيتفقان في اعتبار طبيعة المال وكونه غير قابل للتملك الخاص معياراً لتحديدي الأموال، غير ان كل فقيه بنا فكره على تأصيل خاص به. فاعتمد ديكروك على نصوص القانون المدني في التمييز بين الاموال، فاستخلص من نص المادة 538 من القانوني المدني الفرنسي ثلاث عناصر يجب ان تتوفر في المال حتى يصبح مالا عاما وهم:

1- ان يكون المال بطبيعته غير قابل للملكية الخاصة كالميادين العامة.

2- ان يكون المال عقارا لا منقولاً.

3- ان يكون المال قد خصص لاستعمال الجمهور مباشرة، إلا اذا وجد نص قانوني خاص.¹

بينما اعتمد الفقيه برتملي في تأصيل أفكاره على العقل والمنطق، فيرى أن الاستدلال العقلي هو وحده الذي يستطيع التمييز بين الاموال، فاستبعد المباني والمنقولات من الأموال العامة إلا بوجود نص يقضي بخلاف ذلك، ورأى أن الحماية التي يفرضها المشرع على الأموال المنقولة لا يرجع إلى كونها من الاموال العامة بل يرجع ذلك إلى وجود نص في تشريعات خاصة يفرض مثل هذه الحماية.²

بالرغم من محاولات فقهاء هذه المدرسة لوضع معايير وأسس تحدد طبيعة الاموال، إلا أنهم لم يسلموا من توجيه بعض الانتقادات للأسس التي وضعوها لهذه المدرسة، نذكر منها :

1- أن هذه الأسس ضيقت من نطاق الاموال العامة، ذلك ان هناك أموال لا تخصص للانتفاع بالجمهور ومع ذلك تعد من الاموال العامة.

1 - نوفل علي عبد الله صفى النليمي، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص ص 104، 102.

2 - H. Borthemly, Traite elemntaire de droit administratif, 13^{eme} édit, France, 1933, P P 472,474.

2- "انه يتنافى طبيعة الأشياء، فليس ثمة مال غير قابل للتملك بطبيعته، اذ هو بطبيعته كل ما يمكن تملكه، ولا يوجد أموال تخرج عن التملك الخاص إلا تلك التي يعم نفعها الكافة."¹

ثانيا/ التوجه الثاني:

يمثل هذا التوجه فقهاء مدرسة التوجيه التخصيصي، فاتفقوا على وضع التخصيص كمعيار لتحديد وتمييز المال العام، غير أنهم اختلفوا في تحديد المقصود بالتخصيص، وعلى ضوء ذلك برز رأيين:

أ- التخصيص للمرفق العام:

ابرز ممثلي هذا الرأي هما الفقيهان (ديجي Duguit) و(جيز Jeze) من رواد مدرسة المرفق العام في القانون الاداري، التي عرفت المال العام على انه "الاموال المخصصة لخدمة المرفق العام، وان ذا التخصيص يتطلب نظاما خاصا لحمايته."²

غير أن هذا التعريف تعرض لجملة من الانتقادات، من بينها التي تقول ان هذا المفهوم للأموال العامة، يؤدي لتوسيع نطاق المال العام، بحيث يشمل كل ما وضع لخدمة المرفق العام، وهو ما لا يتفق مع النظام الاستثنائي لهذه الاموال، فلا جدوى من شمول أموال ضئيلة القيمة كالأدوات والأقلام بالحماية المقررة للأموال العامة.³

نتيجة لذلك حاول الفقيه جيز ان يعدل من هذا المعيار وجعله أكثر مرونة، فذهب إلى ان الاموال العامة هي التي تخصص لخدمة مرفق عام، لكنه يشترط لاكتساب صفة المال العام توفر شرطين هما:

1- أن يكون المال مخصصا لمرفق عام رئيس.

2- أن يقوم المال بالوظيفة الرئيسية في سير المرفق وإدارته.⁴

1 - نوفل علي عبد الله صفى اللليمي، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص 106.

2 - نوفل علي عبد الله صفى اللليمي، نفس المرجع، ص 108.

3 - عبد الرسول عبد الرضا، أموال الدولة العامة والخاصة، مجلة الحقوق، العدد الثاني، السنة الثانية والعشرون، جامعة ورقلة، 1998، ص11.

4 - خالد الزعي، أموال السلطة الادارية وتطبيقاته في التشريع الاردني، مجلة دراسات، العدد الثالث، المد التاسع عشر، جامعة ورقلة، 1992، ص11.

و ما جاء به جيز لم يسلم هو الآخر من توجيه بعض الانتقادات، وذلك في النقاط التالية:

1- وفقا لهذا المفهوم تعد المدارس والمحاكم والمستشفيات بالإجماع من الأموال العامة، ذلك ان لها دور مهم في سير مرافق أخرى.

2- لم يبين جيز متى يكون المرفق جوهريا من عدمه او متى يكون الدور الذي يلعبه المال في إدارة المرفق أساسيا ومتى لا يعد كذلك.¹

ب- التخصيص للمنفعة العامة:

تجنبنا لما وجد من نقائض في الرأي الأول، قام كل من الفقيهين (هوريو Hauriou) و (فالين Waline) بعدة محاولات لإبراز أفكار هذا التوجه.

فاعتبر الفقيه هوريو ان معيار تمييز الاموال العامة يكمن في تخصيص المال للنفع العام، سواء كان التخصيص لاستعمال الجمهور المباشر، أم لمرفق عام من مرافق الدولة. ما يلاحظ على هذا المعيار يؤدي إلى توسيع نطاق الاموال العامة، فتدخل في هذا مفهوم كل ما تملكه الدولة ويكون مخصصا لاستعمال الجمهور أو لخدمة المرفق العام، وبالتالي هناك ازدواجية في التخصيص، فتستفيد كل الاموال مهما كانت قيمتها للحماية المقررة للأموال العامة.²

لتقادي هذه الأشكال حاول الفقيه هوريو وضع ضوابط لهذا المعيار، "فقد اشترط وجوب أن يتم التخصيص للنفع العام بقرار صريح من الادارة، لأن قرار التخصيص الصادر من الادارة هو وحدة الذي يكون له الاثر في إلحاق الصفة العامة بالمال...".³

وعلى الرغم من ذلك فقرار الادارة مرهون بالسلطة التقديرية للإدارة فيما إذا كان المال مخصصا أم لا، كما ان قرار التخصيص لا يعد ركنا من أركان المال العام، وإنما هو وسيلة لكسب هذه الصفة.

ولتصويب المعيار قام الفقيه فالين بمحاولة أخرى لوضع ضوابط تحدد نطاق هذا المعيار، فرأى أن الاموال العامة تقتصر على ما يكون ضروريا منها ولا يمكن

1 - نوفل علي عبد الله صفى اللليمي، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص 110، 109.

2 - عبد الرسول عبد الرضا، أموال الدولة العامة والخاصة، مرجع سابق، ص 6.

3 - نوفل علي عبد الله صفى اللليمي، الحماية الجزائية للمال العام، مرجع سابق، ص 110.

الاستغناء عنها أو التعويض عنها في حالة فقدانها أو تلفها، فعرف المال العام على انه "...كل مال مملوك لشخص إداري يترتب على تكوينه الطبيعي أو بيئة الإنسان له أو بسبب أهميته التاريخية أو العلمية أن يصبح ضروريا لخدمة مرفق عام أو لإشباع حاجة عامة ولا يمكن الاستعاضة عنه بمال آخر في القيام بهذه الوظيفة..."¹ ، ووفقا لذلك يدخل في الاموال العامة كل مال لشخص إداري يترتب على تكوينه الطبيعي، أو نتيجة بيئة الإنسان له، أو بسبب أهميته التاريخية أو العلمية يكون ضروريا للنفع العام. وان سلم الفقهاء بما وضعه فالين إلا أن هذه الضوابط تؤدي لاستبعاد الكثير من الاموال وتفقدتها الحماية القانونية المقررة لها، كما ان فكرة الشيء الضروري نسبية فليس كل ما هو ضروري لمرفق معين يكون ضروريا لبقية المرافق الاخرى.

ثالثا/ التوجه الثالث:

ذهب الكثير من الفقهاء إلى تأسيس معيار خارج فكرة التخصيص، التي لم تتفق مع بعض القوانين وأحكام القضاء، فقاموا بالبحث عن معيار يميز الاموال العامة ويضبط مفهومها، فأعطى كل فقيه رأي خاص به، ويمكن تلخيص هذه الآراء فيما يلي:

1- رأى الأستاذ (ألبرت Albert) ان معيار تحديد المال العام يكمن في تدخل الادارة ومباشرتها لإجراء البوليس وسلطاته، فلا تعد أموالا عامة إلا التي تمارس الادارة تجاهها سلطات البوليس التي تتمثل غالبا بشكل جزاء جنائي.²

ما يأخذ على هذا الرأي انه لم يحدد المعيار الذي بموجبه يمكن للإدارة معرفة الاموال التي تمارس عليها سلطة البوليس، ومن غير المنطقي تعليق الاعتراف بصفة العمومية للمال بناءً على خضوعه لسلطة معينة، لان ممارسة الادارة لعدة سلطات إنما يكون نتيجة لتطبيق نظام استثنائي على الاموال العامة بعد ثبوت صفة العمومية عليها.³

2- أم الأستاذ (جانس Jansse) اعتبر انه لا جدوى من البحث عن معيار موضوعي، بل لا بد من الرجوع إلى إرادة المشرع كل حالة على حدة من أجل التعرف على طبيعة

1 - ابراهيم عبد العزيز شيجا، أصول الفقه الاداري، مرجع سابق، ص ص28،27.

2 - Andre Laubadere, Domanialité publique, propriete administrative et affectation, R D P, 1050,p 5.

3 - ابراهيم عبد العزيز شيجا، أصول الفقه الاداري، مرجع سابق، ص ص32،30.

المال، فعنده الاموال العامة يجب ان تكون محددة عن طريق التشريع سواء كان هذا التحديد ضمنيا أو صريحا.

وفي محاولة للأستاذ (كلود Claude) لتصويب ما جاء به جانس، اعتبر ان الاساس القانوني السليم لتطبيق النظام الاستثنائي للأموال العامة، يكمن في الارادة التشريعية أو اللائحية من خلال قيام المشرع بتحديد الاموال العامة مباشرة أو من خلال لوائح تفويضية تصدر عن السلطة التنفيذية عند الحاجة.

إلا انه يؤخذ على رأي جانس وكلود عدم تحديدهما من ناحية الحالات التي يعد فيها المشرع مالا عاما، ومن الناحية الاخرى فانه من الصعب تطبيق هذا المعيار عمليا، لأنه يتطلب وجوب تدخل المشرع في معرفة ما اذا كان المال مالا عاما، وكذلك انه من الصعب تحديد نية المشرع لان الكشف عنها غالبا ما لا يكون بالأمر اليسير.¹ فيما يخص موقف المشرع الجزائري في هذه الآراء نجده من خلال المواد التي سبق ذكرها (المادة 02 من قانون الاملاك الوطنية، والمادة 24 من قانون التوجيه العقاري، والمادة 688 من القانون المدني) قد أخذ بفكرة التخصيص للمنفعة العامة، مع توفر شرطين هما:

- 1- ان تكون الاموال مملوكة للدولة او لأحد اشخاص القانون العام (الولاية، البلدية...).
- 2- ان يجرى تخصيصها للمنفعة العامة، ويكون اما بتخصيصها لاستعمال الجمهور، وإما لخدمة المرفق العام.

المطلب الثاني: تصنيف أملاك الدولة:

اوجد الفقه عدة طرق يمكن من خلالها تصنيف الاموال العامة، فمنهم من ذهب إلى تصنيفها وفقا للشخص العام المالك للمال (الدولة- الولاية- البلدية...)، ومنهم من صنفها على أساس نوع المال (بري- جوي- نهري- بحري)، وقسمها البعض وفقا للأغراض التي أعدت لها (الاستعمال الجماهيري المباشر- والاستعمال الجماهيري غير المباشر- المرافق العامة)، او حسب طبيعتها (طبيعية- اصطناعية).²

1 - ابراهيم عبد العزيز شيحا، الاموال العامة، منشأة المعارف، مصر، 2006، ص80.

2 - نوفل علي عبد الله صفى الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، مرجع سابق، ص93.

وفي هذه الدراسة اعتمدنا طريقتين لتصنيف أملاك الدولة اخذ ما المشرع الجزائري، فتقسم وفقا لطبيعة المال اما املاك عقارية وأملاك منقولة (الفرع الأول)، وتقسم وفقا لطبيعة الملكية أما أملاك عامة وإما أملاك خاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: من حيث طبيعة الأموال:

تصنف الاموال بهذه الطريقة وفقا لطبيعة المال في حد ذاته، وتقسم بذلك إلى قسمين اولاً أموال عامة عقارية، وثانياً أموال عامة منقولة.

أولاً/ الاملاك العامة العقارية:

عرف المشرع الجزائري العقار بأنه: " كل شيء مستقر بحيز، وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. وأضاف انه: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية...".¹

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول.

هذا فيما يخص مفهوم العقار اما عن الاملاك العامة العقارية، فالمشرع لجزائري نص عليها في المادة 02 من قانون التوجيه العقاري على انه: "الاملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الاراضي أو الثروات العقارية غير المبنية"²

وعرفتها وزارة المالية في قرارها بتاريخ 1992/02/04 المتعلق ببطاقة تعريف العقارات، بأنها كل مجموعة ذات أرضية واحدة تتكون من مبنى أو أكثر أو المجالات ومرافق مبنية أو غير مبنية، متميزة تابعة لمالك واحد أو أكثر لكنها مشغولة من نفس المصلحة.

ومن أمثلة الاملاك العامة العقارية: المباني الحكومية، مقرات الولايات والبلديات، الحدائق العامة، المركبات والملاعب الرياضية، والمطارات والطرق وشبكات السكة الحديدية... وغيرها.

1 - المادتين 683 و684 من الامر رقم 58/75، المتضمن (ق.ك)، المعمل والمتمم، المنكور اعلاه.

2 - عبد العزيز صايغي، التشريع العقاري، منشورات نيوميديا، الجزائر، 2011، ص 114.

ثانيا/ الإملاك العامة المنقولة:

على خلاف العقار فالمنقولات هي الأشياء التي يمكن نقلها وتحويلها من مكان إلى آخر دون تلفها أو تغيير في شكلها، فالأجهزة الالكترونية والتجهيزات المكتبية الأخرى كأقلام والأدوات والمحافظ مثلا تدخل في الاملاك الوطنية اذ تتوفر فيها صفة التخصيص للمرفق العام، فتستفيد من الحماية المقررة لهذه الاموال.

والمشرع الجزائري قسم الاموال المنقولة، إلى نوعان هما:

1- المنقولات المادية:

هي الاموال والأشياء الملموسة التي يمكن ملاحظتها بالعين المجردة، تعرض لها المشرع في القسم الأول من الفصل الثاني للباب الثالث المتعلق بالتصرف في الاملاك الوطنية من المادة 114 إلى المادة 115 من قانون الاملاك الوطنية، على أنها الاموال التي يمكن لإدارة الاملاك الوطنية بالجماعات الإقليمية التابعة لها هذه الاموال التصرف فيها وفقا للشروط المحددة مسبقا.

2- المنقولات الغير مادية:

وهي ما يعرف بالمنقولات المعنوي، التي تتمثل في الحقوق والقيم المنقولة والأسهم والسندات، أشار لها المشرع بنص المادة 116 من قانون الاملاك الوطنية، بحيث يمكن التنازل عنها وفقا لدفتر شروط، وبعد استشارة المصالح التقنية المختصة حسب النشاط المعني¹.

الفرع الثاني: من حيث طبيعة الملكية:

تصنف الاموال هذه الطريقة وفقا لطبيعة الملكية، وتقسم بذلك إلى قسمين املاك وطنية عامة، وأملاك وطنية خاصة.

أولا/ الاملاك الوطنية العامة (Domaine public):

تتمثل في الاموال المملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص التابعين لها الخاضعين للقانون العام، وتشمل عقارات طبيعية واصطناعية ومنقولات مخصصة للمنفعة العامة

1 - عبد العزيز صايغي، المرجع السابق، ص ص235،234.

أو موضوعة لاستعمال الجمهور فعليا أو بموجب قانون.¹ وهي الاموال المقصودة في نص المادة 17 من دستور 1996 والتي سبق ذكرها.

وعرفها المشرع بموجب المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو هيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق.

تدخل أيضاً ضمن الاملاك الوطنية العمومية، الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون².

وفي حقيقة الأمر أن نص المادة 12 من القانون رقم 04/08 أعاد تصحيح بعض الأخطاء في صياغة المادة 12 من القانون 30/90، كما ان المشرع قام بحذف عبارة "وكذا الاملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور"، وهو ما لا يمكن تفسيره ذلك ان هذه المادة -المادة 17- هي من اعطت المفهوم الشامل للأملاك الوطنية العمومية اذ تشمل على الاملاك الطبيعية والاصطناعية، وهو التقسيم الذي نص عليه المشرع في المادة 14 من قانون الاملاك الوطنية.

وكنلك قام بحذف عبارة "لا يمكن ان تكون الاملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص او موضوع حقوق تمليلية"، وفي رأينا هذا خلف فراغا في نص المادة 12 ذلك ان هذه العبارة تحدد القاعدة الجوهرية لتمييز الاملاك الوطنية العامة عن باقي الاملاك، واستبدالها بعبارة تشير للأملاك الطبيعية الواردة في المادة 15 ربما من قبيل التأكيد على اهمية هذه الاملاك، وهو م لا يتوافق مع ما جط في المادة 14 من القانون 30/90.

والأملاك الوطنية العامة تتمتع بجملة من الخصائص تميزها عن باقي الاملاك، وهي:

1- استعمالها من قبل الجمهور بشكل جماعي وجماعي يضمنه القانون، سواء كان الاستعمال مباشرة او بواسطة مرفق عام.

1 - أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2001، ص ص46،44.

2 - المادة 12 من القانون 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم، المنكور اعلاه.

2- الحماية الخاصة لهذه الاملاك بعدم قابليتها للتصرف، فيحضر نقل ملكيتها، وعدم قابليتها لإجراء الحجز.

هذه الاملاك لا تقبل إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ثانيا/ الاملاك الوطنية الخاصة (Domaine privé):

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما هو الحل بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية، لكن باستقراء نص المادة 03 من ذات القانون يظهر لنا بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة، وهذه الاملاك على سبيل المثال:

- 1- العقارات والمنقولات غير المصنفة في فئة الاملاك العمومية.
 - 2- الحقوق والقيم المنقولة التي اكتسبتها او حققتها الدولة والجماعات المحلية في اطار القانون.
 - 3- الاملاك والحقوق الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول الى الدولة والولاية والبلدية.
 - 4- الاملاك التي ألغي تخصيصها او تصنيفها في الاملاك الوطنية العمومية.
 - 5- الاملاك المحولة بصفة غير شرعية من الاملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي استولى عليها او شغلت دون حق.¹
- لكن اجتهاد الفقه في هذا النوع كان له الدور المهم في وضع عدة تعاريف لهذه الاملاك، من أهمها:

1- اللومين الخاص المتكون من مجموعة الأملاك غير المخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية، فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تمتلك أشيئ مثل الخواص وتباشر عليها نفس التصرفات والأعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص بل وإن هذه الأملاك تخضع أصلا حين التصرف فيها إلى أحكام القانون

1 - المادة 17 من القانون 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم، المنكور اعلاه.

الخاص وليس إلى أحكام القانون العام مثل ما هو عليه الحال في الأملاك العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد أصولها من القانون العام.

2- إنها الأملاك التي تشمل الاموال المنقولة وغير المنقولة والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة أو احد جماعاتها الاقليمية، والتي لم تخصص للمنفعة العامة، أي لم تخصص لاستعمال الجمهور.¹

3- وهو ممتلكات الدولة الخاصة من منشآت انتاجية وزراعية وتجارية وهي منشآت تدف الى الربح وتحقيق عائد مادي للدولة ، أي ان اللومين الخاص هو ما يدر عائد على الدولة.

ومن هذا يمكن استخلاص خصائص الأملاك الوطنية الخاصة على النحو الآتي:

1- الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية أو امتلاكية كافتتحة عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات إلى ميزانية الدولة لكن رغم ذلك قد تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة دورا في تحقيق المنفعة العمومية فتسهل العمل الإداري مثلا سيارة مصلحة.

2- الأملاك الخاصة يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية وتنظيمية لا بد من مراعاتها كما سيأتي بيانه في الفصل الثاني.

المطلب الثالث: مكونات أملاك الدولة.

تتكون الأملاك الوطنية من الأملاك الوطنية العمومية (الطبيعية و الاصطناعية)، والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو أحد جماعاتها الاقليمية، لهذا نحدد مكونات الاملاك العامة لوحده (الفرع الأول)، ثم مكونات الاملاك الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مكونات الاملاك العامة:

تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الاملاك الوطنية الطبيعية، والأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية². او/ا مكونات الأملاك الطبيعية (Domains public Natural):

1 - نزيه كجارة، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحبيثة للكتاب، لبنان، 2010، ص ص 13، 11.

2 - المادة 14 من القانون 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم، المنكور اعلاه.

هي الاملاك التي وجدت بفعل الطبيعة ولم تتدخل يد الانسان في تكوينها، كالأملاك النهرية والفضة الجوي الذي يعلو الاقليم الوطني، يكتسب صفة الملك العام وفقا للقانون دون الحاجة الى صبور قرار اداري.

وهي الملكية العمومية للثروات والموارد الطبيعية المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 30/90، المتمثلة في:

شواطئ البحر.

قعر البحر الإقليمي وباطنه.

المياه البحرية الداخلية.

طرح البحر ومحصره.

مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الاخرى او المجالات الموجودة ضمن حدودها.

المجال الجوي الإقليمي الذي يعلو اقليم الدولة والذي تمارس في سلطة الضبط وتنظيم حركة الملاحة الجوية.

الثروات والموارد الطبيعية والسطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف انواعها، والمحروقات السائلة والغازية والثروات المعدنية والطاقوية والحديدية، والمعادن الاخرى او المنتوجات المستخرجة من المناجم والحاجر والثروات البحرية، وكذلك الثروات

الغابية الواقعة في كامل الات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه او في جوفه و/او الجرف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية او لسلطتها القضائية.¹

ثانيا/ مكونات الأملاك العمومية الاصطناعية (Domains public Artificial):

هي الأملاك التي وجدت بمساهمة الانسان في تكوينها، وقد عددها المشرع في نص المادة 17 من قانون الاملاك الوطنية، بحيث تشمل هذه الاملاك² على:

الاراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الامواج.

السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.

1 - المادة 15 من القانون 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم، المنكور اعلاه.

2 - المادة 16 من نفس القانون.

الموانى المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية.
 الموانى الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المدنية وغير المدنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.
 الطرق العادية والسريعة وتوابعها.
 المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العامة.
 الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية.
 الحدائق المهيأة.
 البساتين العمومية.
 الأشيخ والإعمال الفنية المكونة موعات التحف المصنفة.
 المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية.
 المحفوظات الوطنية.
 حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة الى الاملاك الوطنية.
 المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الادارية المصممة أو المهيأة لانجاز مرفق عام.
 المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.
 المعطيات المترتبة عن اعمال التنقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات.
 اذا الاملاك العمومية الاصطناعية في مجال الطرق (الطرق الوطنية، الطرق السريعة) ،
 والأملاك العامة التابعة للسكك الحديدية (المحطات، الجوانب وكل المباني المساعدة تقنيا لاستغلال شبكة السكك الحديدية).¹
 ونجد أيضا الأملاك العامة الاصطناعية المينائية والمطارية، وكذا الأماكن والمعالم التاريخية والطبيعية المصنفة (الأعمال الفنية والتحف، المباني التاريخية.... إلخ).²

1 - المادتين 25 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، اُخذ لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، (ج.ر.ج) العدد 69، لسنة 2012.
 - فؤاد حجري(تقدم أحمد بن بلة)، العقار الاملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص ص 212، 211.

2 - المواد 52 و53 و54 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المنكور اعلاه.

الفرع الثاني: مكونات الاملاك الوطنية الخاصة:

سوف نعرض هذه الاملاك وفقا للجهة التابعة لها، اولا نعد الاملاك الخاصة التابعة للدولة، ثم الاملاك التابعة للولاية، وفي الاخير الاملاك الخاصة التابعة للبلدية.

اولا/ الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة: وتشمل على:

جميع البنيات والأراضي غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها الدولة، أو ألت اليها والى مصالحها أو هيئاتها الادارية، أو ممتلكاتها أو انجازاتها وبقيت ملكا لها. العقارات ذات الاستعمالات السكنية أو المهنية أو التجارية وكذلك المحلات التجارية التي بقية ملكا للدولة.

الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.

الاملاك المخصصة لوزارة الدفاع التي تمثل وتشكل وسائل الدعم.¹

المنقولات والعتاد التي تستعملها المؤسسات، الادارات، المصالح والمؤسسات العامة ذات الطابع الادارية التابعة للدولة.

الاملاك المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج، أو التي تستعملها.

الاملاك الآيلة للدولة عن طريق الهبات والوصايا، والتركات بدون وراث، الاملاك الشاغرة وبدون مالك، الحطام والكنوز.²

الاملاك المحجوزة أو المصادرة الآيلة نهائيا للخربنة.

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

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

1 - المنكورة في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 371/92، مؤرخ في 14/10/1992، يجد القواعد المطبقة على تسيير العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، (ج.ر.ج) العدد 74، لسنة 1992.

2 - الحطام بمفهوم المادة 55 من القانون رقم 30/90 هو "...كل الاشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكاها في أي مكان، وكذا التي يكون مالكاها مجهولا".

-الكنز بمفهوم المادة 57 من القانون رقم 30/90 هو "...كل شيء أو قيم مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بحض الصدفة، ولا يمكن لأحد ان يثبت عليها ملكيته".

السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل الاملاك والحقوق من اي نوع والمقمة من قبل الدولة على سبيل المساهمة في انشط شركات الاقتصاد المختلط.¹

الاملاك التي تحوزها المؤسسات العامة والمؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري والتي تعود الى الجماعات المحلية، احولة الى الدولة مجاناً.²

ثانيا/ الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية: وتشمل على:

الاراضي والمباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة والهيئات الادارية.

المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي انجزتها أو اقتنتها الولاية بامكاناتها الخاصة.

العقارات غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية.

الاراضي الجردت التي لم تخصصها الولاية.

المنقولات والعتاد التي اقتنتها الولاية بامكاناتها الخاصة.

الهبات والوصايا التي قبلتها الولاية وفقا للأشكال والشروط المنصوص عليها قانونا.

الاموال الخاصة التي تتنازل عنها الدولة أو البلدية لصالح الولاية.

الحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل حصصها أو تزويدها في المؤسسات العامة.³

ثالثا/ الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية: وتشمل على:

المباني والأراضي التي خصصتها البلدية للمصالح العامة والهيئات الادارية.

المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي انجزها البلدية بوسائلها الخاصة.

الاراضي الجرداء التي لم تخصصها البلدية.

العقارات غير المخصصة التي اكتسبتها البلدية أو انجزها بوسائلها الخاصة.

العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني، التجاري أو الحرفي احولة ملكيتها الى البلدية وفقا للقانون.

الهبات والوصايا التي قبلتها البلدية وفقا للأشكال والشروط المقررة قانونا.

1 - المادة 18 من القانون 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم، المنكور اعلاه.

2 - المادة 23 من المرسوم رقم 08/94، مؤرخ في 26 ماي 1994، المتضمن قانون المالي التكميلي لسنة 1994، (ج.ر.ج) العدد 33، لسنة 1994.

3 - المادة 19 من القانون رقم 30/90، (ق.ا.و)، المعدل والمتمم، المنكور اعلاه.

الاملاك التي تنازلت عنها الدولة أو الولاية لصالح البلدية.
المنقولات والعتاد التي اقتنتها أو أنجزها البلدية بوسائلها الخاصة.
الحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل حصص أو تزويدات البلدية في المؤسسات العامة.¹

1 - المادة 20 من القانون 30/90، (ق.ا.و)، المعدل والمتمم، المنكور اعلاه.

المبحث الثاني: مرفق إدارة أملاك الدولة.

بعلمنا تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم أملاك الدولة وتصنيفها سوف نعالج في هذا المبحث إدارة أملاك الدولة كجهاز اداري، من حيث المصالح التابعة له، وتنظيمه وهيكله ومعرفة الادوار والمهام التي يؤديها في مجال تنظيم وتسيير الاملاك الوطنية، وعلى هذا الاساس تم تقسيم المبحث الى ثلاث مطالب، يعالج المطلب الأول مصالح الجهاز على المستوى المركزي والمستوى الإقليمي، لنبين في المطلب الثاني تنظيم وهيكله هذه الادارة، ليبقى المطلب الاخير لمعالجة دور ومهام الجهاز.

المطلب الأول: مصالح إدارة أملاك الدولة:

من خلال هذا المطلب سوف نتعرف على المصالح التي تقوم بإدارة أملاك الدولة، وتعالجها في فرعين، نحدد في الفرع الأول مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي، وفي الفرع الثاني على المستوى الإقليمي.

الفرع الأول: على المستوى المركزي:

اولا/ وزير المالية:

يعتبر وزير المالية المسؤول الأول عن ادارة أملاك الدولة، ذلك ان الإدارة العامة للأملاك الوطنية، من المديرات العامة المكونة للوزارة¹، فأعطى له المشرع عدة صلاحيات في مجال تسييرها، فوفقا للمرسوم التنفيذي رقم 364/07 يتمتع بالصلاحيات التالية:

ü يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل المساحة والشهر العقاري.

ü يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة.

ü جرد الممتلكات العمومية وتقييمها وصيانتها.

ü ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.

ü اعداد سجل المساحة العامة وحفظه.

ü مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.

ü مراقبة استعمال الممتلكات العمومية.

1 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، مؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية، (ج.ر.ج) العدد 75، لسنة 2007.

ن يقوم بتطبيق التدابير والإجراءات المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها.

يساعد الوزير في أداء مهامه رئيس ديوان في جميع أشغال الدراسات والبحث والاستشارة الربطية بالقطاع خاصة المتعلقة بأملاك الدولة¹، ومفتشية عامة في عملية الرقابة وضمان تطبيق التشريع وسير الهياكل، والسهر على الاستعمال الامثل للموارد والموضوعة تحت تصرف الوزارة والهيئات التابعة لها.

ثانيا/ المديرية العامة للأملاك الوطنية:

تطرق المشرع لمهام ودور المديرية العامة للأملاك الوطنية، من خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي 364/07، حيث تقوم المديرية ب:

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

ن اتخاذ أي اجراء يهدف الى تثمين الملكيات العمومية والحفاظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها.

ن القيام بأعمال اعدا مسح الاراضي العام وإنشط السجل العقاري وحفظه.

ن توجيه نشاطات المصالح غير المركزية وتنشيطها وتنسيقها.²

و كذلك نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90، التي تحدها ب:

ن تقوم او تكلف من يقوم بتطبيق القوانين والقرارات المتعلقة بالأملاك الوطنية.

ن تكييف الاشراف على الشؤون الادارية مع قرارات الحكومة.

ن تتسق وتنشط اعمال المؤسسات والهيئات العمومية التابعة للقطاع، وتقتراح جميع الاجراءات الرامية الى تحسين تنظيمها.

ن تتخذ جميع الإجراءات التشجيعية التي تساهم في ترقية نشاطات مختلف الاعوان الاقتصاديين وتنظيمها.

1 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90، بتاريخ 27 جوان 1990، احدد لهيكل الادارة المركزية وأجهز ا في

الوزارات، (ج.ر.ج) العدد 26، لسنة 1990.

2 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 364/07، المنكور اعلاه.

- ن تدعم عمل الجماعات المحلية وتقدم لها المساعدة التقنية الضرورية لانجاز برامجها، خاصة فيما يخص العمليات العقارية.
- ن تسهر على تحسين نوعية خدمات المصالح العمومية وتحسين العلاقات بين الادارة والمواطن.
- ن ترقى كل دراسة عامة او خاصة، تتعلق بالأملاك الوطنية.
- ن تضع وسائل الاعلام والتقييم والمراقبة الضرورية لتحقيق الاهداف المسندة اليها.¹
- ن تكلف المديرية العامة للأملاك الوطنية بالتنسيق فيما بين الهياكل المركزية والمصالح التابعة لها، وتقييمها وتوجيهها وتقتراح في إطار صلاحياتها كل تدبير يرمي الى انجاز برنامج الحكومة.
- ن ان نشاطات المديرية العامة للأملاك الوطنية لا توجه اساسا الى التحصيل عن الموارد المالية او الى تسديد النفقات العمومية بل يرمي دورها كذلك الى تنظيم التسيير الحسن للممتلكات العمومية في ظروف تسمح الحفاظ على اموال الدولة والسهر على حماية هذه الممتلكات من أي ضرر مادي او معنوي، ومراقبة الشروط الضمنية والشكلية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة بالحقوق العقارية الاخرى.
- ن الحراسة على املاك الدولة، قيد سجلات الجرد وإحصاء للممتلكات الدولة.
- ن من مهامها كذلك، الخبرة العقارية فيما يخص عمليات اكتساب ، بيع، ايجار ونزع الملكية من اجل المنفعة العامة المتبعة من طرف المصالح والهيئات العمومية، وتسيير التركات الشاغرة والحجوزات.
- ن تقوم المديرية العامة للأملاك الوطنية عن طريق مصالحها ببيع المنقولات والعقارات.
- ن تحصيل موارد املاك الدولة من الاتاوات والحقوق الاخرى.
- ن تقوم المديرية العامة للأملاك الوطنية بتمثيل الدولة امام المحاكم فيما يخص المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة.
- وتنقسم المديرية العامة للأملاك الوطنية الى أربع مديريات² ، وهي:

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90، المنكور اعلاه.

2 - المادة 08 من المرسوم 364/07، المنكور اعلاه.

- 1- مديرية أملاك الدولة: تتكون من اربع مديريات فرعية:
 - المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة. -المديرية الفرعية للأملاك العمومية.
 - ن المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة.
 - ن المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة.
- 2- مديرية تثمين الاملاك التابعة للدولة: وتتكون من اربع مديريات فرعية:
 - ن المديرية الفرعية لعمليات العقارية.
 - ن المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية.
 - ن المديرية الفرعية للعقار الفلاحي.
 - ن المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات.
- 3- مديرية المحافظة العقارية ومسح الاراضي: وتتكون من ثلاث مديريات فرعية:
 - ن المديرية الفرعية للإشهار العقاري.
 - ن المديرية الفرعية لمسح الاراضي والتوثيق العقاري.
 - ن المديرية الفرعية لمنازعات العقارية ومسح الاراضي.
- 4- مديرية إدارة الوسائل والمالية: وتتكون من اربع مديريات فرعية:
 - ن المديرية الفرعية للمستخدمين.
 - ن المديرية الفرعية للوسائل والميزانية.
 - ن المديرية الفرعية للتكوين.
 - ن المديرية الفرعية للتنظيم والإعلام الالي.

الفرع الثاني: على المستوى الجهوي:

يوجد على المستوى الجهوي مفتش جهوي وأملاك الدولة والحفظ العقاري، يتولى تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها، ودفعها وتنسيقها، ومراقبتها وتقييمها.¹

1 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، مؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية وأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج) العدد 10، لسنة 1991.

يعين المفتش الجهوي بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتكون مهامه بنفس إجراءات تعيينه.¹

وبهذه الصفة فهو مكلف بالمهام التالية:

ن يسهر على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

ن يقدم أي اقتراح يخص تكييف التشريع المتعلق بأملاك الدولة، والتنظيم الذي يخضع له الشهر العقاري.

ن يساهم في تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتأهيلهم.

ن القيام بإجراءات التحقيق خاصة المطلوبة من السلطة السلمية.

ن ينفذ برامج مراقبة وتفتيش المصالح التابعة لاختصاصاته.

ن تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، وتحليل نشاطها وتقييمها دوريا.

ويساعد المفتش الجهوي في أداء مهامه وحسب أهمية النواحي، مفتشان جهويان أو ثلاثة، وله فريق تقني.² توجد على مستوى التراب الوطني تسع (09) مفتشيات جهوية، وهي: الجزائر، عنابة، بشار، البليدة، قسنطينة، ورقلة، وهران، غليزان، بجاية.

أولا/ على مستوى الولاية:

1- المديرية الولائية لأملاك الدولة:

مديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح.

توجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك دولة ينسق أعمالها مفتش جهوي لأملاك الدولة، يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتنه مهامه بنفس الإجراءات.³

تتولى هذه المديرية بالمهام التالية:

1 - - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المنكور اعلاه.

2 - المادة 05 من نفس المرسوم.

3 - المادة 11 من نفس المرسوم.

- ن تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للدولة وحمايتها.
 - ن تحرر العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الاصلية ذات الصلة ا.
 - ن تسير الممتلكات والتركات الشاغرة او عديمة الوراثة وعمليات الحجز القضائي.
 - ن تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة وتنفيذ عمليا ا.
 - ن دراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى اقليمي وتتابع تطورها.
 - ن تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها امام القضاء.
 - ن تسهر على سير الفتشيات وتحليل نشاطها وإعداد تقارير وملخصات وتبلغها للسلطة السلمية.
 - ن تسير الاعتمادات المفوضة اليها وموظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الممارسين في ولايتها.¹
- وسوف نتناول تنظيم ومهام هيكل المديرية الولائية لأملاك الدولة في المطلبين ادناه.
- 2- المديرية الولائية للحفظ العقاري:**
- مديرية الحفظ العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بعمليات الشهر العقاري، سواء كانت العقارات مملوكة للدولة او الخواص، توجد على مستوى كل ولاية مديري للحفظ العقاري، يرأسها مدير ولائي للحفظ العقاري، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتنتهي مهامه بنفس اجراءات تعيينه.
- تتولى هذه المديرية بالمهام التالية:
- تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، وضبطه باستمرار.
 - تسهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري.
 - تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري، المرفوعة امام الجهات القضائية.
 - تسهر على التسيير المنتظم لصالح الحفظ العقاري، وتحليل نشاطها وتقييمه دوريا، وتبلغه للسلطة السلمية.

1 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المنكور اعلاه.

تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم، وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري، وسلامتها.¹

ثانيا/ على مستوى البلدي المشترك:

1- مفتشية أملاك الدولة: مفتشية أملاك الدولة هي مصلحة غير مرمزة على مستوى البلديات المشتركة لها مهام مشاة لوظائف المديرية، الهدف منها الوقاية من أنواع التقصير في تسيير المصالح العمومية وتوجيه المسيرين وإرشادهم، والسهر على الاستعمال الامثل للوسائل والموارد.²

تتولى مفتشية أملاك الدولة المهام التالية:

- ن أساس كل عائد او ناتج لأملاك الدولة وتحصيله.
- ن تحضير عمليات بيع المنقولات وتنفيذها.
- ن تحضير العقود المتضمنة تسيير الاملاك العقارية التابعة للدولة وتثميرها.
- ن اشغال تقويم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة املاك الدولة او التي تتابع الادارات العمومية التابعة للدولة أعمال اقتنتها او استئجارها.
- ن التعرف على العقارات التابعة لأملاك الدولة في اطار تأسيس الجرد العام ومسكه.
- ن مسك السجلات الام لشمات املاك الدولة.³

2- إدارة للحفظ العقاري: هي محافظة غير مرمزة على مستوى البلديات المشتركة لها مهام مشاة لوظائف المديرية الولائية للحفظ العقاري، تتولى محافظة الحفظ العقاري بالمهام التالية:

- ن القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب اعطاؤها للعقود المستوفية على الشروط القانونية.
- ن تأسيس السجل العقاري ومسكه.
- ن التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق والتكاليف العينية للعقارات الخاضعة للتسجيل العقاري، وعلى اجراءات التسجيل.

1 - المادة 10 من نفس المرسوم.

2 - عابلي رضوان، ادارة الاملاك الوطنية، منكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص الادارة والمالية، (غ.م)، جامعة الجزائر، الجزائر، 2006/2005، ص36.

3 - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المنكور اعلاه.

ن حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر والتسجيل في السجل العقاري.

ن تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محوذاً للجمهور.¹

المطلب الثاني: تنظيم وهيكل إدارة أملاك الدولة.

بعد ان قمنا بتحديد المصالح المعنية بإدارة الاملاك الوطنية، نتطرق من خلال هذا المطلب للمرافق ذات الوظيفة التقنية في تسيير وحماية املاك الدولة، وقد حصرناها في المديرية الولائية لأملاك الدولة (الفرع الأول)، ومفتشية أملاك الدولة (الفرع الثاني).

الفرع الاول: تنظيم وهيكل المديرية الولائية لأملاك الدولة:

تضم مديرية أملاك الدولة في الولاية ما بين مصلحتين أو أربع مصالح وتضم كل مصلحة ما بين مكتبين إلى أربعة مكاتب حسب أهمية المهام التي تؤديها.² تتكون مديرية أملاك الدولة في الولاية من المصالح التالية:

1- مصلحة الشؤون العامة والوسائل.

2- مصلحة العمليات العقارية.

3- مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية.

اولا/ مصلحة الشؤون العامة والوسائل: تتكون من أربعة مكاتب:

1- مكتب المستخمين والإتقان.

2- مكتب عمليات الموازنة.

3- مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمحفوظات.

4- مكتب التحقيقات.³

ثانيا/ مصلحة العمليات العقارية: وتتكون من ثلاث مكاتب:

1- مكتب تسيير أملاك الدولة ومتابعة التحصيل.

2- مكتب الجول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية وتطوير تطبيقات الإعلام الآلي.

1 - المادة 16 من نفس المرسوم.

2 - المادة 09 من نفس المرسوم.

3 - المادة 03 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، ائخذ لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات حفظ العقاري على مستوى الولايات، (ج.ر.ج) العدد 38، لسنة 1991.

3- مكتب العقود الإدارية والمنازعات.

ثالثا/ مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية: وتتكون من قسمين:

1- مكتب التقييمات العقارية.

2- مكتب الدراسات والتحليل.¹

هذا التقسيم خاص بالولايات التالية:

الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، تيزي وزو، سطيف، البليدة، تيارت، الشلف، مستغانم، قلمة، سيدي بالعباس، باتنة، غليزان، ورقلة، تبسة.²

اما باقي الولايات فتقسم فيها مديرية الولاية لأملاك الدولة الى مصلحتين فقط على النحو الآتي:

1- مصلحة الشؤون العامة والوسائل: وتتكون من ثلاث (03) مكاتب وهي:

مكتب الموظفين وتجديد المعارف.

مكتب عمليات الموازنة والوسائل.

مكتب الدراسات المعلوماتية، الوثائق، والأرشيف.

2- مصلحة الخبرات وتقديرات الاملاك الوطنية: وتتكون من اربع (04) مكاتب

وهي:

ü مكتب تسيير الاملاك الوطنية والجنول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية.

ü مكتب الخبرات وتقديرات الاملاك الوطنية.

ü مكتب التصرفات الادارية والمنازعات.

ü مكتب المراقبة.¹

1 - المادتان 04 و05 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، اُخذ لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المنكور اعلاه.

2 - المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، اُخذ لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المنكور اعلاه.

الفرع الثاني: تنظيم وهيكله مفتشية أملاك الدولة:

تتواجد على مستوى البلديات المشتركة في الولاية مفتشية أملاك الدولة، وقد سبق وان عرفنا هذا المرفق، ومن خلال هذا الفرع سوف نوضح الاقسام التي تتكون منها مفتشيه أملاك الدولة، بحث تتكون تحت سلطة رئيس المفتشية من أربعة أقسام:

1- قسم تسيير الأملاك الوطنية.

2- قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية.

3- قسم الخبرات والتقسيمات العقارية.

4- قسم المحاسبة.²

المطلب الثالث: مهام ادارة املاك الدولة.

كما سبق وحددنا تنظيم وهيكله المصالح التي تعنى بتسيير املاك الدولة، سوف نحدد من خلال هذا المطلب الى المهام الموكلة لأقسام ومكاتب هذه الهيئات، فنعالج مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة (الفرع الأول)، ثم مهام مفتشيه أملاك الدولة (الفرع الثاني).

الفرع الاول: مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة:

نتناول مهام كل مصلحة ومكاتب كل مصلحة على حدا:

اولا/ مصلحة الشؤون العامة والوسائل :

وهي مكلفة بضمان تسيير الإعتمادات المفوضة لها وموظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري في الولاية وتسهر على السير الحسن والمنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها . كل مكتب فيها مكلف بمهام معينة.

1- مكتب المستخدمين والاتقان:

يساهم في أعمال تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتجديد تأهيلهم.

تسيير كل العمليات المتعلقة بوضع الإدارة ومستخمي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفاظ العقاري الممارسة في الولاية.¹

1 - المواد 06 و07 و08 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، احدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المنكور اعلاه.

2 - المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، احدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج) العدد 38، لسنة 1991.

2- مكتب عمليات الموازنة:

يتولى تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة والحفاظ العقاري التابعة للولاية بالوسائل المادية والتقنية وتوزيع الوسائل المخصصة توزيعاً أمثل. تحضير وإشعار العناصر التي تستعمل لإعداد ميزانية مديرية أملاك الدولة والحفاظ العقاري للولاية.

يتولى المصاريف على الإعتمادات التي خولت لها لتسيير عمليات تجهيز المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري للولاية وضمان تصنيفاتها. يتولى المحاسبة الخاصة بالمصاريف.

تحضير وإنشاء الخطوات المتعلقة بالمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفاظ العقاري للولاية وتتصرف في متابعة تطبيق ختمتها.

3- مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمحفوظات:

جمع واستغلال مجموع معطيات الإحصاء المتعلقة بالقطاع. جمع كل المعلومات اللازمة لتحضير ميزانيات التحقيق. إعداد وتنظيم الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة.

الإعداد والتنظيم بالاتصال مع المصالح المعنية ، عمليات التصنيف وإرسال الوثائق الخاصة إلى الأرشيف.

4- مكتب التحقيقات:

ينفذ برامج مراقبة المصالح المقامة وتفتيشها بالاتصال مع المفتشية الجهوية. يتولى مراقبة ومتابعة لعمليات المحاسبة على الأملاك العقارية المسترجعة. مراقبة التطورات والتحقيقات العقارية.

السهر على انتظام البيوع العقارية وضمان سيرها بطريقة قانونية.

التحقيق من قانونية وصحة الكتابات الخاصة بالوثائق والسجلات المحاسبة وكذا الخاصة بإحصاء العقارات والمنقولات.

1 - ملحق قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، اخذ لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المنكور اعلاه.

ضمان التحكم الحسن، تجديد سجلات المحاسبة والوثائق.

إعلام مدير أملاك الدولة وإطاعه على نتائج البحث.¹

ثانيا/ مصلحة العمليات العقارية:

تتضمن 03 مكاتب تتوزع عليها المهام التالية:

1- مكتب تسيير أملاك الدولة:

تطبيق وتنفيذ العمليات الواقعة على الأملاك العقارية.

ضمان سير الأموال والممتلكات الشاغرة أو عديمة الوارث.

تسيير عمليات حجز القضائي.

تنظم وتنفذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي

تتابع نتائج الإدارات العمومية التابعة لدولة عمليات اقتنائها واستئجارها.

تتبع البيوع العقارية الخاصة بأملاك الدولة وتنظيمها.

القيام بعمليات إحصاء للأملاك المنقولة التابعة للدولة.

2- مكتب الجول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية وتطوير تطبيقات الإعلام

الآلي:

مكلف بواره بعدة مهام منها:

تنظيم عرض العمليات المتعلقة بالجرد للأملاك الدولة.

التحكم والمراجعة العامة للملكية العمومية.

3- مكتب العقود الإدارية والتنازعات:

تدرس العرائض المتعلقة بالعمليات أملاك الدولة مع الخواص.

تدرس حالة الاستحقاق والطعون الإدارية المرفوعة في دائرة إقليمها.

تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى ا

ال قضائي والحاكم.²

1 - ملحق قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، اخدم لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات

الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المنكور اعلاه.

2 - ملحق قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، اخدم لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات

الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المنكور اعلاه.

ثالثاً/مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية:تضم مكنتين ومكلفة ب:

تنظيم وعرض عمليات التقييم العقارات والمنقولات وتدرس الطلبات المتعلقة ا. دراسة عمليات البيع العقارية والمتاجرة في المستوى الخلي وتتبع التقييم ووضع قرارات وتحليل تقنية.

1- مكتب التعويضات العقارية :

ن المشاركة نقي إجراءات نزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العامة.

ن التحكم والرقابة على عمليات التقييمات

ن تنظيم عمليات التقييمات (عقارات ومنقولات التابعة للدولة).

2- مكتب الدراسات والتحليل :

ن دراسة عمليات البيع العقارية.

ن دراسة وتنظيم التقييمات والتحقيقات.¹

الفرع الثاني: مهام مفتشية أملاك الدولة:

تنقسم إلى أربعة أقسام كل منها مكلف بالمهام التالية:

اولا/ قسم تسيير الأملاك الوطنية:

ن تنظيم وتحضير لائحة لكل المنتوجات العقارية والعائدات.

ن تحضير وتحقيق البيع العقارية.

ن تحضير العقود الخاصة بتسيير العقارات التابعة للأملاك الدولة وتثميرها.

ثانيا/ قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية: ومكلف ب:

ن التعرف على العقارات التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد العام.

ن تنظيم سجلات المحاسبة وإحصاء الأموال العقارية التابعة للدولة.

ن جمع وتنظيم الأملاك المنقولة التابعة للدولة.

ثالثاً/ قسم الخبرات والتقييمات العقارية:

1 - ملحق قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، ائخذ لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المنكور اعلاه.

ن تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر الخاصة بأملاك الدولة ، ومتابعة عمليات البيع.

ن تقييم السوق العقارية على المستوى المحلي وتحضير قرار وتحليل تقنية العمل على تجيد وتنظيم الوثائق المتعلقة بالتقييمات والخبرة.

رابعاً/ قسم المحاسبة:

ن إحصاء كل الأملاك العقارية وجردها.¹

ن القيام بعمليات المحاسبة اليومية، الأسبوعية، الشهرية والسنوية.²

وكخلاصة لهذا الفصل يمكن القول ان المشرع الجزائري في تحديد مفهوم الاملاك الوطنية، اخذ بمعيار تخصيص هذه الاملاك سواء كان ذلك للجمهور او المرفق، واعتمد في تقسيم الاملاك على طبيعة الملكية الى أملاك عامة كرس لها حماية دستورية، وأملاك خاصة تخضع في عمليات التصرف فيها لأحكام خاصة، مع مراعاة تصنيفها وفقاً للجهة التي تتبع لها هذه الاملاك، وعلى ضوء ذلك قام المشرع بتعداد هذه الاملاك، على سبيل المثال في مواد مقسمة تتوافق مع التصنيف المذكور. هذا وقد اوجد المشرع جهاز اداري يسهر على إدارة هذه الاملاك، يوجد على رأسه وزير المالية، بحيث ان المديرية العامة للأملاك الوطنية، هي احدى المديريات المكونة لوزارة المالية، اعطى لها المشرع صلاحية اقتراح مشاريع النصوص والتنظيم

بجال الاملاك الوطنية، وكلفها بالقيام بالتنسيق بين مصالحها المتواجدة على المستوى الإقليمي، هذه المصالح التابعة للمديرية العامة، هي المرافق التي تقوم بالعمليات التقنية في تكوين وتسيير وصيانة الاملاك الوطنية، عن طريق عدة عمليات سوف نعالجها في الفصل الثاني ادناه.

1 - المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، اُخذ للتنظيم الداخلي لفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، المذكور اعلاه.

2 - أعمار بجاوي، مساهمة في دراسة المالية العامة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص ص 115، 114.

الفصل الثاني:

العقود الناقلة للملكية من طرف إدارة أملاك الدولة

المبحث الأول: عقود البيع.

المطلب الأول: عقد البيع في إطار التنازل.

الفرع الأول: مفهوم التنازل.

الفرع الثاني : إجراءات التنازل.

المطلب الثاني: عقود البيع في إطار تسوية البنايات.

الفرع الأول: مجال تطبيق قانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات.

الفرع الثاني: الجهة المختصة بتسوية البنايات.

المطلب الثالث: عقود البيع في إطار الترقية العقارية.

الفرع الأول : تعريف الترقية العقارية.

الفرع الثاني: عقود البيع المبرمة في إطار الترقية العقارية.

المبحث الثاني: عقود الوقف.

المطلب الأول : الطبيعة القانونية لعقد الوقف.

الفرع الأول: أركان وشروط عقد الوقف.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري والقضاء.

المطلب الثاني: خصائص عقد الوقف.

الفرع الأول: الوقف حق عيني.

الفرع الثاني: الوقف شخص معنوي.

الفرع الثالث: الوقف عقد تبرعي.

المطلب الثالث: تحرير العقد التأسيسي للوقف في سند رسمي.

الفرع الأول: إعداد العقد التأسيسي للوقف في سند رسمي.

الفرع الثاني: إعداد السند التأسيسي من طرف الموظف العام.

المبحث الأول: عقود البيع:

إن هذه العقود لا تكون صحيحة إلا بعد استيفاء مجموعة من الإجراءات الشكلية وتتمثل في الكتابة والتسجيل ثم يتم شهرها على مستوى المحافظة العقارية أما الإجراءات الموضوعية وتتمثل أساسا في الرضا، المحل والسبب والأهلية.

المطلب الأول: عقد البيع في إطار التنازل:

يعتبر عقد البيع من أهم العقود المسماة التي ترد على الملكية، والكثيرة التداول في الحياة العملية، حيث يلتزم أحد المتعاقدين بنقل ملكية شيء إلى المتعاقد الآخر، وهذا الأخير يلتزم من جهته بدفع المقابل الذي تعهد به في نظير الشيء الذي انتقلت ملكيته إليه، ولهذا يعد البيع وسيلة الشخص في تصريف ما زاد عن حاجاته والتزود بما يرغب في تملكه، وهذا خاصة بعد التطور الهائل الذي حققه الإنتاج الصناعي وتقدم أساليب توزيع المنتجات.

كما أولى المشرع الجزائري وعلى غرار باقي التشريعات اهتماما بالغا بحق الملكية العقارية حيث أحاطه بترسانة قانونية ضخمة يهدف من خلالها إلى وضع نظام قانوني للملكية العقارية يكفل به الاستعمال والاستغلال والتصرف المشروع لهذه الأخيرة.

الفرع الأول: مفهوم التنازل:

يعتبر التنازل سبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب والامتلاك، وهو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد والجماعات ومن بين التنازلات الموجودة حاليا ما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات، تقوم بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة عقارا كان أو منقول وفي هذا السياق يتخلل التنازل عن المحلات ذات الطابع السكني، التجاري، المهني، الحرفي التابعة لدولة والذي اخذ به بادئ الأمر في القانون 81 / 01 المؤرخ في 07 جوان 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة والجماعات المحلية وديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، والذي الغي بموجب القانون 06/2000 المؤرخ في 23 نوفمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 نتيجة عملية التقييم التي كانت تقدر العقارات بأسعار زهيدة مقارنة بالسوق العقارية التي تشهد يوما بعد يوم تزايد في أسعار العقارات، بالإضافة إلى توسع الحاضرة العقارية لدولة، ما

ساعد على ظهور مرسوم نظم عملية التنازل وهو المرسوم التنفيذي 03 / 269 المؤرخ في 7 / 8 / 2003 يحدد شروط كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولديوان الترقية والترقية العقارية الموضوعة في حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ، والملاحظ على هذا المرسوم انه استعد في تنظيمه الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية ، ومفسرا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 وأحكام المادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 وقد نص المرسوم على أن يتم بيع العقارات بثمن لا يقل عن قيمتها التآجيرية ، وعلى المهتم بذلك الواجب عليه معرفة هذا الإجراء والاطلاع على القواعد والأسس والتنظيمات السارية فيه ، ليتكن في حدوده من الاستفادة واكتساب العين الشاغل لها وعند غبته من طرف الإدارة يلجا إلى الأساليب التي يسلكها لمواجهة ذلك من طعن أمام الهيئات المختصة ، وبعد استنفاد الطرق الودية التوجه إلى القضاء المختص ضمن القانون العام

أولا- لمحة عن التشريع المتعلق بالتنازل

أبقيت نص المادة 40 من قانون المالية 2001 سريان القانون المتضمن التنازل المذكور سابقا (01/81) إلى غاية تسوية طلبات المودعة من تاريخ 2000/12/31. وأعقبت بالمادة 41 من نفس القانون والتي تمنح دفع جديد لتمكين الشاغلين الشرعيين للأملاك الخاصة التابعة للدولة ، المنصوص عليها في القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والنصوص اللاحقة له لا سيما المرسوم 91/454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المعدل والمتمم المتعلق بشروط وكيفية استعمال الأملاك الوطنية التابعة للدولة وخاصة أحكام المادة 11 منه التي تنص على انه يمكن إدارة الأملاك الوطنية التنازل بالتراضي عن ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة استنادا لترخيص الوزير المكلف بالمالية.

وفي إطار تطبيقه بالمرسوم التنفيذي 269/03 ولأجل الزمني الذي امتد إلى 2010 ونص المادة 57 من القانون 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 والمتعلقة بعدم إعادة التنازل لعشر سنوات الذي حدد شروطه المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 2008/7/6.

ثانيا: الأملاك المعنية بالتنازل:

حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 269/03 المذكور سابقا يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى من نفس المرسوم لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية.

تحدد معايير القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن .
غير انه تستثنى من تطبيق هذا المرسوم السكنات المنجزة لفرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المصنفة المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992 وكذا الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي : انتهى نص المادة.

والأملاك التي تقصدها المادة المذكورة أعلاه هي :

*الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني

تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة لتنازل باستثناء:

. السكنات المنجزة أو الضرورية لسير المصالح والهيئات العمومية للدولة لاسيما تلك المخطط أو المنجزة أو المكتسبة أو المستأجرة من طرف الدولة.
. السكنات الإلزامية

. السكنات موضوع منح امتياز للضرورة الملحة للمصلحة.

*الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري والمهني والحرفي.

إن مجموع الأملاك العقارية المبنية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستقلة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/1/1 قابلة للتنازل لفائدة شاغليها الشرعيين بما فيها الأجزاء المشتركة سواء كانت هذه الأملاك العقارية ذات استعمال سكني أو تجاري أو مهني أو حرفي.

ثالثا: شروط كفيات التنازل:

يمكن الترشح لاكتساب العقارات القابلة للتنازل في إطار هذه العملية:

الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون

الجزائري . والتي تثبت صفة شاغل شرعي حائز على سند قانوني ومستوفاه لكل الالتزامات الكرائية إلى غاية تاريخ الشراء مع عدم امتلاكه للملك العقاري في ظل القانون 01/81 المذكور سابقا لشراء الأملاك العقارية يجب إيداع طلب خطي من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليميا .
يرفق الطلب ملف يتضمن :

. السند الشرعي لشغل الملك العقاري

. وثيقة تثبت دفع مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة

. شهادة ميلاد المشتري

. نسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري

مع تصريح شرعي بعدم الاستفادة من ملك عقاري في إطار القانون 01/81 للأشخاص

المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري ، يجب إرفاق إضافة إلى الملف المذكور الوثائق

التالية : وذلك حسب كل حالة:

أ . نسخة من السجل التجاري ، إذا تعلق الأمر بشركة تجارية

ب . نسخة من الاعتماد إذا تعلق الأمر بجمعية

ج . نسخة من القانون الأساسي إذا تعلق الأمر بشركة مدنية

في حالة غياب الشخص المعنوي يمكن أن ينوبه وكيل على أن تكون الوكالة موثقة.

يدرس الملف من لجنة تتكون على مستوى الدائرة من:

. رئيس الدائرة رئيسا

. ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة (رئيس المفتشية على مستوى الاختصاص الإقليمي)

. ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن

. ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

توسع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع

داخل القطاعات المحمية.

تجتمع لجنة الدائرة حسب عدد الملفات الشراء الواردة إليها ، وفي كل الأحوال مرة واحدة

على الأقل في الشهر يجب إرسال الملفات المزمع دراستها من طرف اللجنة إلى مجموع

الأعضاء على الأقل 48 ساعة في الاجتماع.

تكرس كل الاجتماعات اللجنة بمحاضر اجتماع مختصرة ممضاة من طرف كل الأعضاء الحاضرين يمكن لرئيس اللجنة استدعاء اي شخص من شأنه تقديم توضيحات للجنة خلال دراستها للملفات . تكلف اللجنة بالنظر في طلبات الشراء والفصل فيها في اجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

الفرع الثاني : إجراءات التنازل:

أولاً: في حالة قبول الملف من لجنة الإدارة

عند قبول الملف يسلم إلى المعني حينما وصل استلام وفق النموذج المرفق في الملحق يتضمن رقم التسجيل ، حيث يجب أن يبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام بقرارها وبثمن التنازل وذلك لتمكينه من الطعن أمام اللجنة الولائية. وبوثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقاً لنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن وفي هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

يجب على أمانة اللجنة مسك سجل مرقم وممضى من طرف رئيس الدائرة تسجل فيه بحسب الترتب الزمني ، مجموع الطلبات التي تم قبول إيداعها. حيث يتم إعداد قائمة تتضمن أسماء وألقاب أو الغرض للمترشحين والعناوين الكاملة للعقارات المعنية وكذا طبيعتها فور تسجيلها لترسل في اجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة وهذا عن طريق جدول إرسال مقابل وصل استلام.

تقوم أمانة اللجنة بتحضير الملفات ليتم دراستها من طرف اللجنة تماشياً مع استلامها لبطاقات التقسيم من طرف المصالح المالية.

ثانياً: في حالة رفض الملف من لجنة الدائرة

يبلغ قرار الرفض برسالة موصى بها مسببة.

أنشأت المادة 15 من المرسوم 269/03 اللجنة الولائية المكلفة بالدراسة والفصل في الطعون المحتمل تقديمها من طرف المترشحين لشراء في اجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ

تتكون اللجنة الولائية من:

. الوالي رئيساً

. المدير الولائي لأملاك الدولة
 . المدير الولائي المكلف بالسكن
 . المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني
 تجتمع اللجنة الولائية بحسب الطعون الواردة إليها في كل الأحوال يتعين عليها البث
 وتخصيص رد مبرر للعارض في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلامها للطعن.
 إضافة إلى إبلاغ العارض ، فان قرارات اللجنة الولائية يجب تبليغها كذلك إلى لجنة
 الدائرة المعنية عندما يتعلق الأمر بإصدار قرار عن اللجنة الولائية لفائدة العرض يتضمن
 تعديل أو تعديلات سواء في السعر أو المكونات فانه على لجنة الدائرة إعداد مقرر ببيع
 تعديلي يتضمن:

. كل الملفات غير الكاملة يجب أن تكون محل رفض إيداع مبرر.

ثالثا: فيما يخص تقييم الأملاك:

يخول اختصاص كلي وخاص لإدارة أملاك الدولة لإجراء تقييم الأملاك القابلة للتنازل
 التي تشرف عليه تطبيقا للتشريع المعمول به.
 وبالنسبة للممتلكات الاجتماعية وللاخذ بعين الاعتبار الاستثمارات الشخصية فان عناصر
 التقدير ينبغي أن تكون تلك الموجودة وقت منح العقار وليس تلك الملاحظة وقت التقييم ()
 التحسينات التي اكتسبها العقار).
 *تقييم العقارات الفردية والجماعية :
 تعرف كعقارات جماعية ، كل العقارات الموجهة للتنازل عنها بشقة أو بمحل على حدا
 والخاضعة لنظام الملكية المشتركة.
 تعرف العقارات الفردية ، كل العقارات ذات شكل فردي حتى وان كانت مشغولة من طرف
 عدة شاغلين .

وبالنسبة للسكنات الفردية تضاف إلى قيمة البيانات التي تم تحديد قيمتها على أساس
 المساحة المصححة والمطورة خارج الجدران وبنفس الكيفيات الخاصة بالسكنات الجماعية
 القيمة التجارية للأرضية التابعة لها وفق الطرق العادية.

المطلب الثاني: عقود البيع في إطار تسوية البناءات

يهدف مفهوم ومجال وإجراءات قانون تسوية البناءات وتحقيق مطابقتها 08-15 إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، حيث ينظم كيف يتم تسوية البناءات التي لم تسوى أو غير مكتملة أو المتممة حسب القانون العادي، ويهدف إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، التي لم تتم في المدة المحددة في رخصة البناء أو البناءات التي شيدت بدون رخصة بناء كل حسب الحالة¹.

فقانون التسوية جاء من أجل تسوية البناءات غير شرعية أو المبنية بطريقة عشوائية وغير مكتملة.

وهذا القانون يشمل طائفة فقط من البناءات التي يمكن تسويتها دون الأضرار بالمصلحة العامة أو النظام العام، أو السكنية العامة أو الصحة العامة البناءات الفوضوية منها ما هو قابل للتسوية لتحقيق المطابقة.

الفرع الأول: مجال تطبيق قانون 08-15 المتعلق بتسوية البناءات:

يطبق قانون تسوية البناءات وإتمام انجازها على البناءات المشيدة قبل 20 جويلية 2008 هذا الشرط الأساسي حيث وضع المشرع الجزائري حيز زمني من أجل الحد من ظاهرة البناء الفوضوي وليتسنى للسلطات المختصة تطبيق إجراءات قانونية ردية، ولكن فرق القانون بين البناءات التي يمكن تسويتها وتحقيق مطابقتها أي البناءات التي تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في هذا القانون، وكذا استثناء تسوية بعض البناءات الفوضوية التي تتعارض والمصلحة العامة للمواطنين حيث هذه البناءات واقعة بمناطق ذات طابع سياحي أو فلاحي أو مرفق عام، وهذا المنع كذلك هو حد ذاته تسوية وإنصاف لسياسة العمران في الجزائر وخصوصا بعد العشرية السوداء التي عرفتها الجزائر وظروف إنسانية واجتماعية خاصة لم تطبق عليها أي البناءات غير الشرعية قوانين التعمير والبناء، ولكن جاء الوقت من أجل الحدّ من هذه الظواهر السلبية التي تمس بالمظهر الجمالي للعمران وكذا بالتوسع غير القانوني للبناء على حساب أراضي أخرى فلاحية أو سياحية أو مرافق حيوية عامة، فلا يمكن تسوية كلّ البناءات الفوضوية لان البعض منها يشكل خطر على حياة المواطنين على سبيل المثال البناءات التي

¹ - السيد الحسيني، الإسكان والتنمية لحضرية، ص12

شيدت على أراضي قابلة لانزلاق التربة، فتسوية مثل هذه البنايات يكون إجحاف في حق المواطن وذلك بتعريض حياته للخطر، ففكان من حق الإدارة تسوية هذه البنايات وذلك بهدمها وإزالة هذا الخطر ولكن بالمقابل توفير للمواطن سكن لائق وفق سياسة تعرفها الجزائر أي مازالت الدولة تتدخل من أجل تغطية حاجات المواطنين إطار شبكة اجتماعية مثل السكن الاجتماعي العمومي، الذي هو عبارة عن وحدات سكنية تبنيها الدولة من أجل تقديمها للمواطن ضعيف أو ذو الدخل المحدود.

أولاً: البنايات التي تشملها التسوية في إطار قانون 08-15

البنايات التي شيدت قبل تاريخ صدور القانون أي قبل تاريخ 20/08/2008، ولقد ترك المشرع الجزائري للسلطة المختصة عملية التسوية واسع الصلاحية من أجل إيجاد قرينة أو شهادة أو رخصة مثال رخصة بناء قديمة خاصة بالبنائة المراد تسويتها، وحتى شهادة تقدم من طرف المجلس الشعبي البلدي.

- البنايات مهما كان استعمالها ذات طابع سكني تجاري أو فلاحي أو صناعي أو تقليدي أو خدمات.

- البنايات التي تكون مطابقة لقواعد البناء والتعمير المنصوص عليه في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أي من الناحية التقنية وتكون مراقبتها من طرف فرق المعاينة التي تنشأ المصالح التقنية للبلدية تقوم بزيارات ميدانية من أجل معاينة البنايات المراد تسويتها وتقوم بتحرير محضر يسمى محضر معاينة ممضى من طرف جميع فرقة التقنية للمعاينة وأي تحفظ أو ملاحظة يتم ذكرها المحضر التي تعتبر وثيقة أساسية لعمل لجنة الدائرة من أجل عملية التسوية.

ثانياً: البنايات التي لا تشملها التسوية في إطار قانون 08-15

من خلال استقراء النصوص وخاصة المادة 16 من قانون 15-08 فإنه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة إطار أحكام هذا القانون البنايات الآتية:

- البنايات المشيدة قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها، مثل بناية مشيدة على أرضية بها أنبوب غاز أو محطة توليد الكهرباء، فالبناء في هذه المناطق ممنوعة لما لهذه الارتفاعات من أهمية لصالح العام وحماية المواطنين من أخطار هذه النشاطات في مناطق الارتفاعات.

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم الأثرية، وحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها .
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة او مضرة لها والتي يستحيل نقلها مثل خط طرق سيار ، مواقع تنقيب ، أحواض سفوح السدود.
- المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية ، دراسات الأراضي، او تلك الواقعة في مناطق المعرضة للفيضان او لانزلاق التربة .
- الاراضي الفلاحية او ذات الطابع الفلاحي ،الاراضي الغابية او ذات الطابع الغابي باستثناء تلك المدمجة او المقرر ادماجها في الحيط العمراني في اطار مراجعة لمخططات التوجيهية للبيئة والتعمير¹.

الفرع الثاني: الجهة المختصة بتسوية البنايات :

ان البناية لها جزئين البناء والعقار الواقع بحيز البناية ،فالتسوية تشمل البناء والعقار لان من غير الممكن تسوية البناء وترك العقار ،لان الإدارة هي التي تحافظ على الاملاك الوطنية العامة والخاصة للأفراد

فأى تعدي يعاقب عليه القانون ،وقانون 08-15 قد اشار إلى تسوية العقار من خلال المادة 40 منه ،التي بينت كيفية تسوية الأرضية الواقعة بها البناية المراد تسويتها ،والجهة المختصة لتسوية العقار هي مديرية املاك الدولة في كل ولاية عبر التراب الوطني ،وكذا الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ 1990/12/22. فالقانون خول لهتين الجهتين تسوية العقار حسب كل حالة اذا شيدت البناية المتممة او غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول ،على قطعة ارض تابعة للأملك الخاصة للدولة او الولاية او البلدية يمكن لجنة الدائرة ان تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ،والسلطات

¹ - التعليمات الوزارية رقم 1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران بتاريخ 2008/09/10.

المعنية نقصد بها مديرية املاك الدولة والوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فتسوية العقار يكون وفق هاتين الجهتين وخاصة مديرية املاك الدولة التي تعتبر الحلقة الاساسية في تسوية العقار ، في الجهة المكلفة بحماية الاملاك العقارية والمحافظة عليها وعلى طابعها التي خصصت له ،ممثل املاك الدولة المختص اقليميا له دور هام في عملية تسوية البنايات لاسيما عمل لجنة الدائرة ،فأعضائها يمكن ان يطلبوا تحقيق عقاري ،ومصالح املاك الدولة هي التي تقوم بذلك ،وبناء عليه تبث اللجنة في طلب التسوية ،اما الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ،بعدما تقوم مصالح املاك الدولة بإجراءات تحويل القطع الأرضية إلى البلديات وتحدد اسعار بيعها ،تحول القطعة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لتصحيح عملية شراء القطعة وبيعها إلى المستفيد من التسوية¹.

المطلب الثالث: عقود البيع في إطار الترقية العقارية:

بسبب الطلب الزائد والمتكاثر على السكنات وعجز القطاع العام على توفير السكنات الاجتماعية، قام المشرع الجزائري بخلق آليات للبيع في إطار الترقية العقارية وذلك من أجل وضع حد لهذه الطلبات المتزايد، إذا فالبيع في مجال الترقية العقارية هي الوسيلة القانونية التي يتعامل بها المرقى العقاري مع المستفيد فيما يخص الطلب على السكنات. بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لترقية العقارية نجد أهم أنواع البيع فيها، والتي تتمحور في البيع على التصاميم الذي يمتاز بنوع من الخصوصية في أحكامه التي تميزه عن باقي البيوع المشابهة له، خاصة أن يرد على عقار غير منجز بعد ويكون البيع فيه على أساس تصاميم ورسومات فقط .

فأول قانون من نظم مجال الترقية العقارية هو القانون رقم 86-07 بالترقية العقارية، الذي صرح بها بشكل عام .لكن نظرا للسلبات التي أفرزها هذا القانون وكذا التحولات الجذرية التي عرفتها الجزائر ، أصبح من الضروري إيجاد إطار قانوني جديد للترقية العقارية هو ما تم فعلا وذلك بإصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط

¹ - المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 07/01/1986 الذي يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي

الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها.

العقاري، ويعتبر أهم النص وص التنظيمية للترقية العقارية والذي أعطى لها مفهوم جديد في هذا المجال، حيث جاء بالعديد من الأحكام القانونية لتنظيم مجال الترقية العقارية وتنظيم مهنة المتعامل في الترقية العقارية كذا فتح مجال إنجاز عمليات الترقية العقارية قصد البيع والإيجار، لكن بسبب عدم توصل كل من النصين القانونيين إلى وضع مفهوم للترقية العقارية وعدم تنظيم مهنة المتعامل في الترقية العقارية بدقة، و هذا ما جعل المشرع يقوم بإصدار قانون جديد ينظم مجال الترقية العقارية وذلك كان بموجب القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الذي قام بإلغاء أحكام المرسوم التشريعي رقم 03-93 فالمشرع في ظل هذا القانون حاول إعطاء تعريف للترقية العقارية وكذا قام بتنظيم مهنة المتعامل في الترقية العقارية ووضع له مجموعة من الالتزامات يتوجب احترامها وكذا تطرق إلى توضيح التقنيات القانونية للترقية العقارية وفقا للقواعد والمبادئ التي تنظمها.

الفرع الأول : تعريف الترقية العقارية:

لقد تعددت تعريفات الترقية العقارية عبر القوانين المتعاقبة، وهذا ما يدفعنا للتطرق إلى تعريف الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07-86، في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 الذي ألغى أحكام هذا القانون، وأخيرا تعريفها في ظل القانون رقم 04-11 الذي ألغى بدوره أحكام المرسوم التشريعي.

أولا :تعريف الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07-86

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في المادة 2 من القانون رقم 07-86 التي تنص على أنه : " تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك الوطنية العقارية.

وتشمل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على الأراضي خاصة أو مقتناة أو عارية أو مهابة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة أو التجديد.

ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعة من العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية أو للبيع أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون."

من هذا التعريف يمكن نجد أن الترقية العقارية تقوم على أساس عدة أبعاد وهي كالتالي:

- إن الترقية العقارية تمتاز بالبعد الاجتماعي، أي أن نشاطها يدخل ضمن النظام الاجتماعي أكثر من النظام الاقتصادي¹، وهذا ما أشارت إليه المادة أعلاه بالنص " تشمل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن"..

- إن الترقية العقارية بالنسبة لبعد الإنجاز نجد أنها تشمل إنجاز المحلات ذات الطابع السكني، هذا ما أشارت إليه المادة أعلاه بالنص "كان يشمل إنجاز المحلات ذات الاستعمال السكني كأساس..."

فالمشرع هنا نجده يشجع عملية الترقية العقارية من النمط الاجتماعي وهذا ما نصت عليه المادة 5 من نفس القانون أنه "يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعي أو شبه جماعي، لاسيما في الوسط الحضري"، تعد المساكن من النمط الجماعي تلك المساكن المتواجدة في عدة مستويات ومتمركزة في قطعة أرض واحدة وتؤدي إليها ممرات مشتركة وتحتوي على مجال مشترك، أما السكن شبه جماعي هي تلك السكنات المتواجدة على مستوى أو مستويين وتحتوي على مداخل منفصلة فيما بينها وتتمركز في قطعة أرض واحدة وتؤدي إليها ممرات مشتركة²، أما بالنسبة لإنجاز المحلات ذات الطابع التجاري والحرفي والمهني فيكون بشكل ثانوي.

- إن الترقية العقارية بالنسبة لبعد المعاملات نجده تنصب في عملية البيع والإيجار، هذا ما أشارت عليه المادة أعلاه " يمكن أن تخصص العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية للبيع أو الإيجار"، كما تجدر الإشارة إلى أنه في المادة أعلاه تكلم المشرع عن البيع والإيجار، لكن ما نلاحظه في ظل هذا القانون أنه أشار إلى عملية الإنجاز قصد البيع، ولم يتم بإصدار قوانين تطبيقية تدعم بشكل صريح عملية الإيجار والخدمات.

¹ - بوسته إيمان، ، النظام القانوني للترقية العقارية " دراسة تحليلية"، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 1 .

² - أنظر م 24 من مرسوم تنفيذي رقم 86-38، مؤرخ في 04 مارس 1986، يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كلياته و يضبط دفتر الشروط النموذجي و المنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، ج.ر عدد 10 ، صادرة بتاريخ 05 مارس 1986.

ثانيا :تعريف الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم

عرف المشرع الترقية العقارية من خلال المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، الذي جاء بمفهوم جديد للترقية العقارية بحيث نصت المادة على أنه:"يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجات خاصة .يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية مجال ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو مهني أو تجاري".

-من خلال هذه المادة نجد أن نشاط الترقية العقارية في ظل هذا المرسوم التشريعي له بعد اجتماعي وبعد اقتصادي، وهو ما يدل عند استعماله لكلمة (النشاط) الوارد في المادة 2/2 أعلاه، أي اعتبار نشاط الترقية العقارية أنه نشاط يدخل ضمن النظام العام للاقتصاد.

-إن الترقية العقارية بالنسبة لبعد الإنجاز و التجديد نجده يشمل عملية تشييد المباني أو تجديده وذلك من أجل الاستعمال السكني أو الاستعمال الحرفي أو التجاري أو الصناعي وهذا ما أشارت إليه المادة 3/2 أعلاه.

الفرع الثاني: عقود البيع المبرمة في إطار الترقية العقارية:

بسبب الطلب الزائد والمتكاثر على السكنات وعجز القطاع العام على توفير السكنات الاجتماعية، قام المشرع الجزائري بخلق آليات للبيع في إطار الترقية العقارية وذلك من أجل وضع حد لهذه الطلبات المتزايدة، إذا فالبيع في مجال الترقية العقارية هي الوسيلة القانونية التي يتعامل بها المرقى العقاري مع المستفيد فيما يخص الطلب على السكنات. بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لترقية العقارية نجد أهم أنواع البيع فيها، والتي تتمحور في البيع على التصاميم الذي يمتاز بنوع من الخصوصية في أحكامه التي تميزه عن باقي البيوع المشابهة له، خاصة أن يرد على عقار غير منجز بعد ويكون البيع فيه على أساس تصاميم ورسومات فقط .بالإضافة إلى البيع على التصاميم نجد البيع بالإيجار الذي نظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك. كما أن البيع

بالإيجار مدرج أيضا في البيع الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وكذا مختلف النصوص القانونية المنظمة لمجال الترقية العقارية.

أولاً: عقد البيع على التصاميم

يعد عقد البيع على التصاميم أهم تقنيات البيع في مجال الترقية العقارية وقد نظمها المشرع الجزائري في مختلف النصوص القانونية التي توطر نظام الترقية العقارية. فكان القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، من وضع الأسس الأولى لعقد البيع على التصاميم ويظهر ذلك في نص المادة 29 منه، لكن في ظل هذا القانون المشرع الجزائري لم بالتطرق بدقة إليه بل أشار فقط إلى كيفية إنشائه . بعد ذلك قام المشرع بإلغاء هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، بحيث أن المشرع الجزائري عند تنظيمه لعقد البيع على التصاميم حدد كيفية إنشائه وحدد لنا كل من التزامات المرقى العقاري والمستفيد.

أخيرا فعقد البيع على التصاميم قد نظمه القانون رقم 11-04 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية الذي قام بدوره بإلغاء أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وذلك لعدم توصله إلى وضع تعريف لهذا العقد كذلك عدم موازنة لالتزامات كل من البائع والمشتري بالتفصيل وبدقة . فالقانون رقم 11-04 قد قام بتعريف عقد البيع على التصاميم كذا نص على التزامات كل من البائع والمشتري بالتفصيل . كما جاء هذا القانون لتغطية القصور وذلك عن طريق خلق التوازن بين أطراف العقد.

1- تعريف المشرع الجزائري لعقد البيع على التصاميم:

يعرف عقد البيع بصفة عامة أنه نقل ملكية المبيع للمشتري مقابل مبلغ نقدي بعد توافق إرادتي البائع والمشتري حول المبيع¹ ، وعرفته أيضا المادة 351 من القانون المدني الجزائري.

عقد البيع على التصاميم لقد نظمته مختلف النصوص القانونية المتعلقة بنظام الترقية العقارية، التي سندرسها كما يلي:

¹ - سرايش زكريا، الوجيز في شرح عقد البيع وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص11.

* **عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.**
تنص المادة 29 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية على أن "يمكن الهيئة العمومية التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عملية الترقية العقارية، أن تقترح البيع بناء على مخططات تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير.

كما يمكن المكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية، الذي يستوفي قانونا جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها، أن يقترح البيع بناء على تصاميم تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير والمستخلصة من دفتر الشروط."

ما نلاحظه من خلال نص هذه المادة أن عقد البيع على التصاميم في ظل هذا القانون كان مخول من طرف الهيئات العمومية والمكتب بعد إستفائهم للشروط القانونية باقتراح بيع على تصاميم وفقا لقواعد البناء .منه نجد أن المشرع الجزائري في نص هذه المادة لم يعرف عقد البيع على التصاميم، بل اكتفى بذكر الأشخاص المخولين باقتراح هذا العقد.
* **عقد البيع على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.**

تنص المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 أنه: " يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء بناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء بناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما تنص على ذلك المواد 10 و 11 و 17 و 18 أدناه، وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد البيع على التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل".

ما نلاحظه في نص هذه المادة أن الشخص المخول للقيام بعملية البيع على التصاميم هو المتعامل في الترقية العقارية، خلافا عن نص المادة 29 من القانون رقم 86-07 السالف الذكر التي خولت ذلك للهيئات العمومية والمكتب .أيضا فالمشرع الجزائري في ظل هذا المرسوم التشريعي لم يقم بوضع تعريف دقيق لعقد البيع على التصاميم، بل أشار فقط إلى الشخص المخول له القيام بهذه العملية.

لكن يمكن أن نستنتج أن عقد البيع على التصاميم هو بيع بناءة أو جزء بناءة في طور الإنجاز مقابل تقديم ضمانات تقنية ومالية.

*** عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.**

فالمشرع الجزائري في ظل هذا القانون نجده قام بوضع تعريف لهذا العقد خلافا عن النصوص القانونية السابقة التي لم تقم بتعريف هذا العقد كما قام بالموازنة بين التزامات أطراف العقد.

عرف عقد البيع على التصاميم في نص المادة 28 من القانون رقم 11-04 أنه: "عقد البيع على التصاميم لبناءة أو جزء بناءة مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم."

أهم ما جاء في نص هذه المادة أن المشرع الجزائري عرف عقد البيع على التصاميم أنه لبناءة أو جزء بناءة في طور البناء، كما نص على التزامات كل من البائع (المرقى العقاري) الذي يقوم بتشيد البناءة ونقل ملكية المبيع إلى المشتري، والمشتري يقوم بدفع المقابل المالي على شكل أقساط كلما تقدم الإنجاز.

ما يمكن ملاحظته أنه قد حدد لنا محل عقد البيع على التصاميم الذي هو عقار في طور الإنجاز، وبين لنا التزامات وحقوق طرفي العقد، فالالتزام الرئيسي للبائع هو القيام بتشيد البناءة ونقل ملكيتها للمشتري، أما الالتزام الرئيسي للمشتري هو دفع الثمن. منه فالبيع الوارد في هذا العقد يمتاز بعنصرين أساسيين هو نقل ملكية ودفع الثمن، هي نفس العناصر الواردة في عقد البيع بصفة عامة، لكن عقد البيع على التصاميم يختلف عن عقد البيع وذلك من حيث المحل الذي يرد على عقار غير منجز بعد¹.

¹ - عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012، ص 19.

من خلال نص المادة 28 من القانون 11-04، نستنتج أن المشرع الجزائري عند تعريفه لعقد البيع على التصاميم ركز على العناصر التالية وهي: محل المبيع الذي يرد على بناية أو جزء بناية في طور البناء، وكذا التزامات طرفي العقد حيث يلتزم المرقى العقاري بتشييد البناية ونقل ملكيتها للمشتري الذي يلتزم بدوره بدفع الثمن كلما تقدم في الإنجاز وفي الأجل المتفق عليه.

كما أشارت المادة أعلاه أن عقد البيع على التصاميم يتم وفقا لنموذج محدد عن طريق التنظيم، وهذا ما يجعلنا نستخدم النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك، موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها¹ والذي يشمل تحت طائلة البطلان على ما يلي:

- الحصول على الوثائق الثبوتية.
- تعيين البناية ومشمولاتها أي تحديد موقعها وأجزائها الخاصة وقوام الملك.
- مبلغ وأجل عقوبات التأخير في التسليم.
- سعر البيع وكيفية م ا رجعة الدفع.
- الضمانات.
- كيفية حيازة المبنى.
- آجال التسليم.

2- خصائص عقد البيع على التصاميم:

بعدها قمنا بتعريف عقد البيع على التصاميم في الفرع الأول، بالتالي سنقوم في هذا الفرع بدراسة الخصائص التي يمتاز بها هذا العقد، وذلك بتناولنا للخصائص العامة له والتي يشترك فيها كل أنواع عقود البيع والخصائص الخاصة التي تميزه عن العقود المشابهة له وهي كما يلي:

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 18 سبتمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفيات دفعها ، ج.ر عدد 66، صادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

أولاً : الخصائص العامة لعقد البيع بناء على التصاميم :

تتمثل هذه الخصائص في خصائص البيع بصفة عامة التي هي عقد ملزم لجانبين، عقد رضائي، عقد معاوضة وعقد ناقل للملكية.

1- عقد البيع على التصاميم عقد ملزم لجانبين.

عقد البيع على التصاميم يمتاز بخاصية أنه عقد ملزم لجانبين، لأنه يولد التزامات متقابلة على عاتق التعاقدية بحيث يصبح كل منهما دائناً ومديناً في آن واحد1 ، وعلى هذا الأساس يلتزم المرقي العقاري بتشييد البنية المتفق عليها ونقل ملكيتها للمشتري الذي يلتزم بدفع الثمن كلما تقدم في أشغال البناء.

2- عقد البيع على التصاميم عقد رضائي.

أي ينعقد عقد البيع على التصاميم بتطابق إيجاب و قبول الطرفين المتعاقدين حول المبيع، واشتراط المشرع الجزائري في البيوع العقارية إفراغ العقد في شكل رسمي وإلا كان باطل بطلان مطلق2، وبما أنه عقد بيع وارد على عقار لذلك يتوجب على المرقي العقاري والمشتري إفراغ إرادتهما في عقد رسمي.

3- عقد البيع على التصاميم عقد ناقل للملكية.

عقد البيع بصفة عامة هو عقد ناقل للملكية ، بحيث يلتزم البائع عند إبرامه للعقد بنقل ملكية المبيع للمشتري مقابل دفعه للمبلغ المالي³.

بما أن هذا العقد وارد على عقار غير منجز بعد، فنقل ملكية المبيع تنتقل إلى المشتري بمجرد التوقيع على العقد دون إمكانيته لاستغلال المبيع أو التصرف به، ذلك لأن البناية في طور التشييد وبعد انتهاء المرقي العقاري من أشغال البناء يقوم بتسليمها للمشتري . فهذه الخاصية سندرسها بالتفصيل في الآثار المترتبة عند إبرام هذا العقد.

1 - قاسم محمد حسن ، القانون المدني :العقود المسماة، منشورات الحلبي الجامعية، د.ط، مصر، 2008، ص30.

2 - قداة خليل أحمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص11.

3 - حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2006، ص13.

ثانيا :الخصائص الخاصة لعقد البيع على التصاميم

إضافة إلى الخصائص العامة التي يمتاز بها هذا العقد والتي يشترك فيها مختلف أنواع البيوع،

هناك خصائص خاصة به تميزه عن العقود البيع المشابهة له التي هي كما يلي:

1- عقد البيع على التصاميم يمتاز بخاصية أنه عقد محدد المدة، لأن للزمن دور مهم في هذا العقد وذل راجع إلى التزام المرقي العقاري بتشييد البناية المقرر بناؤها خلال مدة زمنية محددة فعملية البناء قد تطول سنة أو سنتين حسب نوع البناية¹.

2- عقد البيع على التصاميم يمتاز بخاصية أن محله يرد على عقار في طور الإنجاز، ونستثفي هذه الخاصية من نص المادة 1/28 من القانون 04-11 أن: " عقد البيع على التصاميم لبناية مقرر بناؤها أو في طور البناء.....".

3- عقد البيع على التصاميم يتم دفع الثمن فيه على شكل أقساط وتحدد هذه الأقساط باتفاق من الطرفين ، وهذا ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 13- 431 على أنه: " يتم تحديد كيفية الدفع بربط تحرير الدفعات المجزأة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتب".

4- عقد البيع على التصاميم يوفر حماية خاصة للمشتري وذلك بتضمين المشرع ضمانات خاصة لحمايته باعتباره الطرف الضعيف، ومن بينها نجد ضمان حسن الإنجاز وسير عناصر التجهيز والضمان العشري².

3- شروط إبرام عقد البيع على التصاميم:

ينعقد هذا العقد كغيره من العقود البيع بتوفر الشروط الموضوعية والمتمثلة في الشروط الموضوعية العامة التي سنتناول فيها كل من شرط الرضا والمحل والسبب، أما الشروط الموضوعية الخاصة هي العناصر الثبوتية وتحديد مدة الإنجاز والضمانات القانونية. أما

¹ - عياشي شعبان، مرجع سابق، ص54.

² - عواطف زرارة ، " التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون رقم 04-11"، المتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، منعقد يومي 17-18 فيفري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 89.

بالنسبة للشروط الشكلية لهذا العقد فتمثل في تحرير هذا العقد في شكل رسمي لدى موثق وتسجيله لدى مفتشية التسجيل والقيام بشهره في المحافظة العقارية.

أولا: الشروط الموضوعية لعقد البيع على التصاميم:

عقد البيع على التصاميم تتوفر فيه شروط موضوعية عامة وخاصة وذلك ارجع إلى طبيعة العقد كما أنه عقد ذات خصوصيات وهذه الشروط سندرسها كما يليك

1- الشروط الموضوعية العامة.

عقد البيع على التصاميم كباقي عقود البيع الأخر، يتوجب عند إبرامه توفر الأركان العامة لعقد البيع التي هي الرضا والمحل والسبب.

أ- الرضا:

يعتبر هذا الشرط في العقد شرط جوهري و أساس قيامه، فعد البيع لا ينعقد إلا بتطابق إيجاب وقبول البائع والمشتري بكل الأشياء التي تدخل ضمن عناصر العقد¹ ، هذا ما نصت عليه المادة 59 من ق.م.ج . فالرضا إذا هي اقتران الإيجاب الصادر من البائع بقبول مطابق له من طرف المشتري حول المبيع المراد بيعه . كما يشترط لصحة الرضا أن تكون خالية من العيوب وصادرة من شخص ذو أهلية لإبرام هذا العقد². إذا الرضا في عقد البيع على التصاميم هي تطابق إيجاب وقبول المرقي العقاري والمشتري حول العقار المراد بيعه.

كما تجدر الإشارة أنه يتوجب بعد تطابق إرادتي المرقي العقاري والمشتري على العناصر الجوهرية كالمبيع والتمن، إفراغ هذه الإرادة في عقد رسمي يحرر من طرف موثق. وأيضا يتوجب تحقيق بعض الشروط التقنية والوظيفية في العقار المراد بيعه وذلك تحت طائلة البطلان.

ب- المحل:

ما يميز عقد البيع على التصاميم والعقود الأخرى هو عدم وجود المحل وقت إبرام العقد، إذ أن البيع الذي ينصب عليه هذا العقد هو عقار مقرر البناء أو في طور البناء،

¹ - قداة خليل أحمد حسن، مرجع سابق، ص 24

² - قاسم محمد حسنين، القانون المدني: العقود المسماة، منشورات الحلبي الجامعية، ص73.

هذا ما يجعل محله مستقبلي¹. فالمحل إذا هو العملية القانونية التي يريد المتعاقدين تحقيقها في المبيع وهذه العملية تكمن في الالتزامات الرئيسية للطرفين، حيث يلتزم البائع بنقل الملكية ويلتزم المشتري بدفع الثمن، منه فالمحل هو المبيع والثمن.

وبتطبيق هذه القاعدة على عقد البيع على التصاميم نجد أن محل التزام المرقى العقاري هو عملية تشييد بناية وفقا لتصاميم المتفق عليها، أما بخصوص محل التزام المشتري المستفيد من البناية هو دفع ثمن البناية على شكل أقساط . منه فالمحل في هذا العقد هو البناء والثمن.

1- البناء:

عرفته المادة 1/3 من القانون رقم 04-11، أنه كل "عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي أو المهني". فالمحل في هذا العقد هو البناء في طور الإنجاز، بالتالي فالمبيع في عقد البيع على التصاميم يخضع للقواعد العامة فيما يتعلق بالشروط الواجب توفرها في المحل² والتي هي:

- أن يكون المحل مستقبلي و محقق.
- أن يكون المحل معين أو قابل للتعيين.
- أن يكون المحل ما يمكن التعامل به.
- أن يكون المحل مشروع غير مخالف للنظام العام.

2- الثمن:

الثمن الذي يدفعه المشتري يعتبر محلا لانعقاد عقد البيع على التصاميم، فالثمن هو المبلغ النقدي الذي يلتزم المشتري بالوفاء به للبائع مقابل الحصول على المبيع، إذا فهو يعد عنصر جوهري يجب على الطرفين الاتفاق عليه لانعقاد عقد البيع.

¹ - بوجنان نسيمية، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009، ص43.

² - أنظر المواد 92 و 94 و 95 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

فالمشتري في عقد البيع على التصاميم يقوم بدفع الثمن على شكل أقساط دورية تتناسب مع تقدم أشغال البناء¹ ، كما أن ثمن المبيع قابل للمراجعة وترتكز في حالة مراجعة الثمن إلى عناصر تغيير التكلفة وتطور المؤشرات الرسمية للأسعار العتاد واليد العاملة².

ج- السبب:

السبب هو الغاية التي يقصد الملتزم الحصول عليها وراء رضائه بتحمل الالتزام، فهو يعد شرط جوهرى عند التعاقد³، فالسبب في عقد البيع هو السبب الذي أدى إلى إبرامه، بحيث سبب التزام البائع بنقل ملكية المبيع للمشتري هو الحصول على الثمن، وسبب التزام المشتري في دفع الثمن هو الحصول على المبيع⁴.

منه يمكن تطبيق هذه القاعدة على البيع على التصاميم، فسبب التزام المرقى العقاري هو الحصول على الثمن أما سبب التزام المشتري هو الحصول على البناية التي تم تشييدها، شرط أن يكون السبب الذي أدى إلى التعاقد مشروع وغير مخالف للنظام العام كما هو منصوص عليه في المادتين 97 و 98 من ق.م.

2- الشروط الموضوعية الخاصة.

إضافة إلى الشروط الموضوعية العامة هناك شروط موضوعية خاصة تتوفر في عقد البيع على التصاميم، و المتمثلة في العناصر الثبوتية للمبيع، كذا مدة الإنجاز والضمانات القانونية.

أ- العناصر الثبوتية للعقد:

حسب ما جاء في نص المادة 30 من القانون رقم 04-11، فالعناصر الثبوتية للعقد تتمثل في أصل ملكية الأرض، رخصة البناء والتجزئة، شهادة التهيئة والشبكات، وصف البناية ومشتملاتها.

1 - أنظر مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مرجع سابق.

2 - أنظر م 38 من قانون رقم 04-11، مرجع سابق.

3 - بوجنان نسيمة، مرجع سابق، ص 46.

4 - حسنين محمد، مرجع سابق، ص 76.

1- أصل ملكية البناء:

أي يشترط أن يكون المرقي العقاري مالكا للأرض التي سيتم فيها عملية تشييد البناية بموجب عقد رسمي وذلك عملا بنص المادة 30 من القانون 04-11، التي تنص على: "يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم المذكورين في المادتين 27 و 28 أعلاه ، أصل ملكية الأرض. ..."

2- رخصة البناء.

هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاها الحق لشخص طبيعي أ ومعنوي بإقامة بناء أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير¹.

فالمشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء بل اعتبرها إجراء إداري وضرورية، وتسلم هذه الرخصة من أجل البدء في تشييد البناء. وهذا ما نصت عليه المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير² على: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج، تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والآجال التي يحددها التنظيم".

نصت أيضا المادة 5 من القانون رقم 08-13 لقواعد مطابقة البنايات وتماثل إنجازها³ على: "يمنع القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا."

بالاستناد إلى المادتين أعلاه فرخصة البناء هي التي تثبت حصول المرقي العقاري على رخصة إدارية، التي تسمح له ببناء عقار محل عقد البيع على التصاميم. فالهدف

¹ - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، قسنطينة، 2012، ص 83.

² - قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون التهيئة و التعمير، ج. ر. عدد 52 ، صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

³ - قانون رقم 08-13، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إنجازها، ج. ر. عدد 44، صادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

منها هو حماية المشتري، فهي تعتبر أكبر ضمانة لملكية البائع للوعاء العقاري الذي سيقام عليه البناء، وحماية المشتري من احتمال قيام البائع ببيع عقار غير مرخص بناؤه مما يعرضه إلى هدم عقاره¹.

3- رخصة التجزئة:

جاء في نص المادة 57 من القانون رقم 90-29 أنه: " يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو من عدة ملكيات مهما كان موقعها. تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم." فيقصد منها تجزئة الأرض التي تشكل الوعاء العقاري للمشروع ككل وليس للبناء الفردية وحدها، وتسلم طبقا للأشكال المنصوص عليها في القانون. فالتجزئة هي تقسيما للقطع الأرضية بغرض البناء عليها. والهدف من رخصة التجزئة هو تشييد البنايات كما تتطلب قسمة حقيقية لوحدة عقارية بطريقة فعلية وفزيائية، فهي قسمة للعقار وليس للفضاء.

¹ - سي يوسف زاهية حورية ، "إنشاء عقد البيع بناء على التصاميم و ضماناته" ، الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، منعقد يومي 17-18 فيفري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص13.

المبحث الثاني: عقود الوقف:

من أجل تحديد مفهوم الوقف يجب التطرق إلى التعريفات القانونية الفقهية ، كما يجب أن نبحت في أصل فكرة الوقف¹ والفلسفة التي بني عليها بوصفها مؤسسة إسلامية جاءت للتأسيس لمبدأ مهم في المجتمع الإسلامي، ألا وهو مبدأ التضامن والعدالة الاجتماعية ولإعطاء المعنى الكامل والجامع للوقف يجب تعريفه من الجانبين اللغوي والشرعي ذلك أن الجانب اللغوي يوضح لنا معنى الوقف عند العرب بينها الجانب الشرعي يوضح لنا معنى هذا النوع من العقود في الشريعة الإسلامية.

المطلب الأول : الطبيعة القانونية لعقد الوقف:

كما سبقت الإشارة إلى أن أصل نظام الوقف ، وإن كان قد عرف ما يشابهه في الأمم القديمة . إلا أنه نظام إسلامي بامتياز وقد انبثق من مبدأ وأصل من أصول الفقه الإسلامي إلا وهو الإحسان العام والدائم بالمنافع و التي جعلت الفقه ينقسم في تأسيس هذه الفكرة إلى رأيين مختلفين، الرأي الأول يبني نظريته على أن الوقف تبرع بالعين مع منع التصرف فيها من قبل الواقف و الموقوف عليهم و الرأي الآخر يرى أن الوقف إسقاط لملكية العين من أجل ضمان بقاء نفعها لما وقفت له وفيما يلي تفصيل النظريتين².

ويقصد بالوقف في التشريع الجزائري، هو ما تضمنته المادة 213 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة³ بأنه: " حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق"، وورد تعريفه كذلك في نص المادة 31 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري⁴: " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"، وأما نص المادة 03 من

¹ - محمد كنانة ، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة الجزائر، 2006، ص.9.

² - كنانة نفس المرجع ، ص.18.

³ - الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 1984.

⁴ - الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.

القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف¹ فقد عرفت الوقف كالاتي : "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير."

الفرع الأول: أركان وشروط عقد الوقف:

للعقد كقاعدة عامة شروط انعقاد وتسمى أركان وشروط صحة، يقول منذر الفضل " إن ركن الشيء ما لا يوجد إلا به لأنه جزء منه فالرضا بين الطرفين ركن في العقد والشروط ما يتوقف وجوده عليه دون أن يكون جزءا منه كالشهود في عقد الزواج عند بعض الفقهاء المسلمين"².

وعلى هذا الأساس يرى الفقهاء أن لعقد الوقف أربعة أركان وهي: الواقف والموقوف عليهم والصيغة التي تعبر عن إرادة الواقف³.

غير أن بعض الفقهاء ذهب إلى القول بأنه لا داعي لوجود كل هذه الأركان لإنشاء الوقف بل إن إنشائه يتوقف على توافر ركن واحد يتمثل في الصيغة أو الرضا أما الأركان الأخرى فهي لازمة لوجود الرضا.

أولاً: أركان عقد الوقف

إن الحديث عن أركان الوقف يجرنا إلى الحديث عن الرضا أو التراضي الذي أقرته المادة 69 من القانون المدني و التي تنص على انه: " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"، ولهذا يجب توفر الإيجاب والقبول في العقد ليكتمل الرضا وعقد الوقف من العقود التي يستوجب فيها الإيجاب وجوبا لكن القبول متوقف على صيغة الوقف واستعداد الموقوف عليهم قبله، وقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة.

¹ - الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991.

² - علي فيلالي : الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2012، ص82.

³ - نادية ابراهيمي المولودة اركام ، الوقف و علاقته بنظام الأموال في القانون الجزائري ، بحث ماجستير ، معهد الحقوق ، بن عكنون الجزائر ، 1996، ص 74.

1- الإيجاب في عقد الوقف:

يتحقق الإيجاب في الوقف بتعبير يصدر من الواقف على أنه ذو رغبة في حبس العين الموقوفة عن التصرفات الناقلة للملكية ، على أن تكون منفعة الشيء الموقوف على جهة من جهات البر، مثل ذلك أن يقول الشخص أوقفت مزرعتي على الفقراء والمحتاجين أو جعلت بئري حبس لسقاية أهل البلدة.

واتفق جمهور الفقهاء على أنه في حالة ما إذا كتب شخص سندا مبينا وقفه لبعض أملاكه دون أن يتلفظ أو يشهد أحد لم يصير تصرفه نافذا خوفا من احتمال التزوير وعدم الجدية.

كما لا يصح إنشاء الوقف بالإشارة إلا من الأخرس أو العاجز عن النطق لعله أو لمرض، على أن تكون إشارته مفهومة ويقصد بها الوقف لا غير¹.

وذهب بعض من الفقهاء إلى أنه لا يشترط التلفظ في وقف المسجد أو المقبرة أو الساقية أو الطريق، بل يكفي التخلية أو الإذن بالاستعمال من قبل الناس فعلا².

2- القبول في عقد الوقف:

أجمع فقهاء الشريعة - مع اختلافهم - على أن القبول ليس ركنا في الوقف و أنه ليس شرطا في صحته ولا في الاستحقاق فيه، إذا تعلق الأمر بموقوف عليه غير معين أو محصور³.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري والقضاء:

على الرغم من كون المذهب المالكي هو السائد في الجزائر إلا أن المشرع الجزائري و في قانون الوقف رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 قد أخذ بالنظرية القائلة بإسقاط الملكية والتي قال بها الأمام الشافعي و محمد بن الحسن صاحب الأمام أبي حنيفة⁴. حيث نصت المادة 17: " إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف".

1 - نادية ابراهيمي، مرجع سابق، ص75.

2 - أحمد على الخطيب ، الوقف و الوصايا ، الطبعة الثانية ، مطبعة جامعة بغداد ، 1979، ص64.

3 - محمد أبو زهرة. محاضرات في الوقف ، الطبعة الثانية .دار الفكر العربي القاهرة ، 1972، ص56

4 - محمد كنانة، مرجع سابق، ص21.

و كذا نص المادة 05: " الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين و الاعتباريين و يتمتع بالشخصية المعنوية و تسهر الدولة على احترام إدارة الوقف و تنفيذها".

إن نص المادة 17 يربط زوال الملكية بصحة الوقف و فكرة زوال الملكية أو سقوطها لا إلى مالك ، لم يعرفها القانون الوضعي الغربي، و هي من إنتاج الفقه الإسلامي، وقد ربطها بالملكية الحكمية لله تعالى كون أن الملك كله لله، و الهدف من هذا النص هو إخراج الأوقاف عن ملكية الأشخاص الطبيعيين و المعنويين لاسيما الدولة التي لا تملك الأوقاف و لكنها تملك حق الرقابة و التسيير و السهر على حفظها، وهو ما جعل القوانين عموما و لفكرة الشخصية المعنوية، و هذا ما تجسد فعلا من خلال نص المادة: 05 من قانون الأوقاف 10-11 التي تنص على أن : الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين و لا الاعتباريين ، و يتمتع بالشخصية المعنوية و تسهر الدولة على احترام إرادة الواقف و تنفيذها".

و قد أحسن المشرع الجزائري حيث أخذ بفكرة سقوط الملكية إلى لا مالك و التي أخذت بها معظم التقنيات العربية في الوقف و هذا استجابة للنظريات الفقهية القانونية الحديثة، التي تجعل من الوقف مؤسسة مستقلة عن الذمة المالية للواقف و الموقوف عليهم، و التي تحقق الغرض الداعي إلى إسقاط الملكية عن الواقف و هو الانتفاع الدائم و تحقيق الهدف من إنشاء الوقف بعيدا عن أهواء الملاك و المسيرين¹.

ولقد جاءت قرارات المحكمة العليا في هذا المجال موافقة لما أقره قانون الأوقاف من إسقاط الملكية عن الواقف و الموقوف عليهم و نظارة الأوقاف كذلك.

ولقد أصدرت في قرارها رقم 78814 المؤرخ في 18/12/1992 بما يلي:

"من المقرر قانونا أن الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد و التصديق، إلا أنه يجوز للواقف أن يحتفظ بمنفعة الشيء المحبوس مدة حياته، على أن يكون مال الوقف بعد ذلك إلى الجهة المعنية.

و لما ثبت في - قضية الحال - أن قضاة الموضوع أسسوا قرارهم القاضي برفض دعوى

¹ - محمد كنانة، مرجع سابق، ص21.

الطاعن، و التي أدعى فيها أنه الوارث الوحيد للمرحوم أخيه ، فإنهم التزموا بتطبيق القانون، لأن المال المحبس لا يمكن أن يكون محل تملك أو دعوى ملكية، مما يتعين معه رفض الطعن"¹.

كما قضت في قرار آخر تحت رقم 109957 مؤرخ في 1994/03/30 بما يلي:
"من المقرر شرعا و قانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية سواء بالبيع أو الهبة أو بغيرهما و ليس للمحبس إلا حق الانتفاع.
ولما كان الثابت في قضية الحال ، أن جهة الاستئناف تغاضت عن طلب الطاعن الأساسي الرامي إلى إبطال البيع الوارد على الأرض المحبسة ، و راحت تصحح هذا البيع المفرغ في عقد الشهرة بالرغم من تعلقه بأرض محبسة ، فان القضاة بقرارهم كما فعلو قد أساءوا تطبيق القانون و خرخوا أحكام الشريعة الإسلامية".

المطلب الثاني: خصائص عقد الوقف:

بالرجوع إلى قانون الأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 والمرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، يتبين أن للوقف جملة من الخصائص يمكن تعددها على الشكل التالي:

الفرع الأول: الوقف حق عيني :

باعتباره أنه لا يرد إلا على حق الملكية يكون بموجبه للموقوف عليه الانتفاع بمحل الوقف بشرط احترام إرادة الواقف.
وان كان جانب من ش ا رح القانون، يرى أن الوقف هو حق شخصي وليس بعيني باعتباره أنه ينقل حق الانتفاع فقط لا ملكية الرقبة.²

¹ - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2006 ، ص221.

² - خير الدين مشرين ، ادارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنير شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية ، جامعة تلمسان ، 2001-2002 ، ص21.

الفرع الثاني: الوقف شخص معنوي :

أي مستقل تمام الاستقلال على الشخص المستحق له، له ممثل قانوني يتصرف باسمه ويمثله أمام القضاء وهو ناظر الوقف¹.

فبإضفاء المشرع الجزائري صفة الشخصية المعنوية على الوقف يعد خيارا سليما لجدال الفقهي الذي كان مطروحا حول تحديد الجهة التي يؤول إليها الملك الوقفي بصفة قطعية للواقف أو الموقوف عليه أو في حكم الله تعالى.

الفرع الثالث: الوقف عقد تبرعي :

الوقف ينتقل حق الانتفاع العين الموقوفة من الواقف إلى الموقوف عليهم دون مقابل، تبعا لنوع الوقف واشتراطات الواقف، ويفيد التبرع كذلك خروج الملك الوقفي من المتبرع - الواقف - بما يزيل كل سلطاته على الشيء وهذا ما أكدته صريح المادة 18 من ق.أ.و " إذا صح الوقف ازل الحق ملكية الواقف " .. وزوال سلطات الواقف على الشيء الموقوف لا يعني بالضرورة انتقالها إلى الموقوف عليهم، بل أن محل التبرع هو منفعة الشيء مع حبس رقبة المال، وهذا يعتبر تبرعا من نوع خاص بالمقارنة بعقود التبرع المعروفة في القواعد العامة².

وما يستفاد من ذلك أن الوقف التزام تبرعي صادر عن إرادة منفردة وهي إرادة الواقف، تبعا لنص المادة 08 من ق.أ.و المذكور أعلاه " الوقف عقد التزام تبرعي صادر عن إرادة منفردة " فإن الإيجاب شرطا لوجوده³، أما القبول بمعنى قبول الموقوف عليهم فهو شرط لنفاذه إذا كان الوقف خاص، فتخلف قبول الموقوف عليهم للوقف لا يؤدي بالضرورة إلى بطلان العقد كما هو معروف في القواعد العامة، وإنما يؤدي إلى تحويله من وقف خاص إلى عام هذا ما أشارت إليه صراحة المادة 08 من قانون 01/91 السابق الذكر "يصير الوقف خاص وقفا عاما إذا لم يقبله الموقوف عليهم".

¹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 لمؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، والتي حددت مهام ناظر الملك الوقفي.

² - المادتين 07، 17 قانون الأوقاف 10/91، المرجع السابق.

³ - المحكمة العليا ، القرار المؤرخ في 1969/10/29، النشرة السنوية لسنة 1969، ص 330 حيث أن الوقف يخضع لإرادة الواقف ولا يمكن إبطاله ما دام أنه أقامه على أحكام الفقه الإسلامي.

من هنا نستنتج أن الوقف ينعقد بالإيجاب فقط إذا كان عاما، أما القبول هو شرطا لنفاذ الوقف الخاص.

المطلب الثالث: تحرير العقد التأسيسي للوقف في سند رسمي:

طبقا لنص المادة 41 من القانون رقم 91-10، فإنه يجب أن يحرر العقد المؤسسي للوقف في سند رسمي، و أن يكون السند المؤسسي للوقف مستوف لكل الشروط القانونية التي يجب توفرها ليكون السند الرسمي المؤسسي للوقف صحيحا، و لا يكفي أن تتوفر في السند الرسمي الشروط القانونية اللازمة للاعتداد به، بل يجب أن يصدر من الشخص المؤهل قانونا لتحريره طبقا للمادة 41 من قانون الأوقاف 91-10 والمادة 324 من القانون المدني، و على ضوء ذلك سنتناول في المطلب الأول وجوب إعداد السند الرسمي المؤسسي للوقف في سند رسمي، و يجب أن يحرر السند الرسمي المؤسسي للوقف من قبل ضابط عمومي طبقا للمادة 41 السالفة الذكر، كما يمكن إثبات الوقف طبقا لنص المادة 8 من القانون 91-10 عن طريق تحرير الشهادة المثبتة للملك الوقفي من قبل المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف ، و تعد هذه الأخيرة مؤسسة أيضا للشخصية المعنوية للوقف ، سنتناول في المطلب الأول إعداد العقد التأسيسي في سند رسمي، و نتناول في المطلب الثاني إعداد السند التأسيسي للوقف من موظف أو ضابط عمومي.

الفرع الأول: إعداد العقد التأسيسي للوقف في سند رسمي:

طبقا لنص المادة 41 من القانون رقم 91-10 فإنه يجب أن يحرر العقد المؤسسي للوقف في سند رسمي، وأن يكون السند المؤسسي للوقف مستوف لكل الشروط القانونية التي يجب توفرها ليكون السند الرسمي المؤسسي للوقف صحيحا وعلى ضوء ذلك سنتناول في الفرع الأول وجوب تحرير السند الرسمي المؤسسي للوقف في سند رسمي، و يجب أن يستوفي السند الرسمي المؤسسي للوقف الشروط القانونية اللازمة للاعتداد به وهو ما نتناوله في الفرع الثاني.

أولا - وجوب تحرير العقد التأسيسي للوقف في سند رسمي:

السندات الرسمية هي الأوراق التي يقوم موظف عام أو ضابط عمومي مختص أو شخص مكلف بخدمة عامة بتحريرها، وفقا للأحكام القانونية المعمول بها، وقد ع ررها

المشروع في نص المادة 324 من القانون المدني بأنها: « العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه»، و حررت في ظل الأمر 58-75 كما يلي: « الورقة الرسمية هي التي يثبت الورقة الرسمية هي التي يثبت للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه »، نلاحظ أن المشروع استبدل مصطلح الورقة الرسمية بمصطلح العقد ، ولفظ عقد باللغة العربية يقابله لفظ acte باللغة الفرنسية والتي تعني ورقة أو سند، ومصطلح العقد باللغة العربية وفي اصطلاح العلوم القانونية يفيد التصرف القانوني الصادر عن الموجب والقابل والذي يقابله التصرف بالإرادة المنفردة كما يفيد أداة إثبات هذا التصرف أي المحرر أو السند أو الورقة وهو المعنى الذي يقصده المشروع من لفظ العقد الوارد في المادة 324 المعدلة والأفضل لو أبقى المشروع مصطلح الورقة الرسمية بدل مصطلح العقد.

غير أن السؤال الذي يفرض نفسه هو: هل يمكن للوقف أن ينشأ بمجرد استكماله للأركان المنصوص عليها في المادة 9 من القانون 91-10 من واقف و موقوف عليه و محل للوقف و صيغة منشئة له ؟ أم أن الرسمية المنصوص عليها في المادة 41 من القانون نفسه تعد ركناً لا ينعقد الوقف إلا باستيفائها ؟

لم يشترط المشروع الرسمية في العقود الناقلة للملكية قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 ، غير أن عقود الوقف في تلك الحقبة كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي و أمام المحاكم الشرعية، و هذا يدل على الطابع الرسمي الذي كان تكتسيه عقود الوقف، ومع ذلك يجب بأن ننوه أن الصيغة الرسمية في عقود الوقف لم تكن إلزامية فيعد عقد الوقف صحيحاً سواء كان محرراً في شكل رسمي أو عرفي.

لكن بعد صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن قانون التوثيق أصبحت الرسمية في التعاقد الوارد على العقار واجبة ، ولم يعد للعقد العرفي أية حجية، حيث أوجب الأمر السابق الذكر ضرورة إفراغ جميع التصرفات الواردة على العقار في قالب الرسمي تحت طائلة البطلان، فقد نصّت المادة 12 منه: « زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، فإنّ العقود التي تتضمن نقل عقارات أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو عقود إيجار زراعية أو تجارية... يجب

تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في الشكل الرسمي مع دفع ، لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد «، فهذه المادة أضفت حماية خاصة على كل التصرفات الواردة على العقار، فلا يكفي توافر الرضا والمحل و السبب وأهلية إبرام العقود ،بل لابد من الرسمية التي هي ركن للانعقاد ولصحة العقد، كما أن المشرع استعمل لفظ الوجوب ورتب على مخالفة النص البطلان مما يوحي مباشرة على الطابع الأمر للرسمية، وحتى يرتب العقد أثره العيني يجب استكمال إجراءات نقل الملكية من تسجيل وشهر و هو ما تم التأكيد بموجب نص المادة 793 من القانون المدني التي توجب احترام الشكلية، لاسيما الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري.

و قد تأكد هذا النص بعد صدور الأمر 74-75 المؤرخ في 1-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقار حيث نص في المادة 16 منه: « بأنه يقدم على الشكل الرسمي كالعقد يكون موضوع إشهار».

و أمام عدم تخصيص نص خاص لإبرام العقود الواردة على العقارات في الشكل الرسمي في القانون المدني؛ فإن ذلك قد شكّل أحد الأسباب التي أدت إلى تناقض قرارات الجهات القضائية بخصوص هذه المسألة وسرعان ما أدرك المشرع هذا الفراغ القانوني فأدرج المادة 12 من القانون 14-88 المؤرخ في 3-5-1988 المعدل و المتمم للقانون المدني: « زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ،يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها ،أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي » .

أكدت المادة 324 مكرر 1 صراحة على الرسمية كركن للانعقاد في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو إنهاء حق عيني عقاري ، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر يعده موظف عام، أو ضابط عمومي ،أو شخص مكلف بخدمة عامة، ورتبت البطلان المطلق كجزاء على تخلفها و باعتبار أن الوقف من التصرفات التي تحبس المال عن التملك طبقا لنص المادة 213 من قانون الأسرة رقم 84-11

حيث يعتبر الوقف غير مملوك لأحد بما فيه الواقف : « الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد و التصديق».

« يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية و القانونية مع مراعاة المادتين 29 و 30 من هذا القانون» ، و بتحليل هذه المادة نستنتج أن الرسمية المذكورة في نص المادة 41 هي للإثبات وليس لانعقاد الوقف، و ما يدفعنا إلى تأكيد هذه النتيجة هو أن المشرع لم يرتب جزاء على عدم تحرير عقد الوقف في الشكل الرسمي مما يؤكد على أن الرسمية هي للإثبات و ليس للانعقاد.

كما أن المشرع نص على أن الوقف يثبت بالطرق الشرعية ثم القانونية و هو في اعتقادي هو ترتيب مقصود يحاول المشرع من خلاله استبعاد النصوص العامة التي تلزم تحرير التصرفات الناقلة للملكية العقارية في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان.

ثانيا: الشروط الواجب توفرها في السند الرسمي المؤسس للوقف:

يتضح من المادة 324 من القانون المدني أنه ينبغي صحة المحرر الرسمي المؤسس للوقف توفر جملة من الشروط:

1 - صدور السند المثبت لوقف من قبل ضابط عمومي أو موظف مختص، و المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 2000-336، وأيضا إدارة أملاك الدولة.

2 - صدور السند الرسمي من موظف أو ضابط عمومي مختص، ونعني بالاختصاص سلطة أولاية الموظف أو الضابط العمومي و أهليته في تحرير السند الرسمي، و التي يجب أن تكون محققة

وقائمة وقت تحرير السند، و يتم الاستدلال على أهلية الموظف أو الضابط العمومي في تحرير السند الرسمي بالرجوع للنصوص القانونية الخاصة بالوقف التي تنص على صلاحية الضابط العمومي أو الموظف بتحرير السند الرسمي.

و القاعدة العامة أن الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة العامة يكون أهلا لتحرير جميع العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، و التي تدخل ضمن اختصاصهم.

الفرع الثاني: إعداد السند التأسيسي من طرف الموظف العام:

يتبين من نص المادة 41 من قانون الأوقاف رقم 91-10 والمادة 324 من القانون المدني يتبين أن من الشروط التي يجب توفرها في السند الرسمي المؤسس للوقف ليكون صحيحا وهو إعداد السند المؤسسي للوقف من قبل موظف عام و هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها ،ويتنوع الموظفون العموميون بتنوع السندات الرسمية التي يصدرونها،و في بحثنا هذا فإن المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف خوله القانون التوقيع على الشهادة المثبتة للملك الوقفي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد الوقفي المكتوب لإثبات الملك الوقفي.

وطبقا للمادة 26 مكرر 11 من القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، المتعلق بالأوقاف، المعدل و المتمم لقانون الأوقاف 91-10، فإن المبدأ المعمول به بالنسبة لمدير أملاك الدولة للولاية الذي يقوم بدور موثق الدولة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للدولة.

الخطبة

الخاتمة

في ختام دراستنا هذه توصلنا إل تحديد ماهية أملاك الدولة والتي تعرف على أنها مجموعة من الأملاك العقارية المنقولة للدولة وجماعاتها الاقليمية ثم تطرقنا إلى مرفق إدارة أملاك الدولة والجانب التنظيمي لها، حيث يسهر هذا الجهاز (إدارة أملاك الدولة) على إدارة وتنظيم هاته الأملاك وتميز بكفاءة عالية في التسيير ومن مظاهر ذلك أن المشرع الجزائري صنف المناصب التي يتولاها القائمون على هذا المرفق من الوظائف العليا للدولة.

وتناولنا أيضا عقود الملكية المبرمة من طرف هذا المرفق حيث أشرنا إلى عقود البيع التي من بينها عقود البيع في إطار التنازل وكذا عقود البيع في إطار تسوية البناءات وعقود البيع في إطار الترقية العقارية إضافة لعقود الوقف.

الاستنتاجات:

- إن الدور التي تلعبه إدارة أملاك الدولة في إبرام عقود الملكية يجعلها تحمل صفة المحرر الرسمي لهاته العقود.

إضافة إلى عقد الوقف الوارد على العقار فقد استخلصنا من خلال دراسة هذا العقد أنه قبل صدور القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، كان يطبق بشأن تحريره قاعدة الرضائية والمنصوص عليها في الشريعة الإسلامية إلا أنه بمجرد سريان القانون السالف ذكره أصبحت الكتابة الرسمية شرطا للانعقاد وذلك تحت طائلة البطلان المطلق.

مع التطرق إلى الإجراءات المتبعة في ذلك.

قائمة المصادر والمراجع

1- المراجع باللغة العربية:

1. إبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول الفقه الاداري، منشأة المعارف، مصر، (د.ت)، 2006.
2. أحمد طلال عبد حميد، النظام القانون لأموال السولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2001.
3. أحمد على الخطيب ، الوقف و الوصايا ، الطبعة الثانية ، مطبعة جامعة بغداد ، 1979
4. أعرم يحيوي، مساهمة في دراسة المالية العامة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
5. بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية " دراسة تحليلية" ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
6. حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2006 .
7. حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2006.
8. سرايش زكريا، الوجيز في شرح عقد البيع وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر ، 2010.
9. السيد الحسيني، الإسكان والتنمية حضرية.
10. عبد العزيز صايغي، التشريع العقاري، منشورات نيوميديا، الجزائر، 2011.
11. علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2012.
12. فؤاد حجري(تقديم أحمد بن بلة)، العقار الاملاك العمومية وأملاك السولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
13. قاسم محمد حسن ، القانون المدني :العقود المسماة، منشورات الحلبي الجامعية، د.ط، مصر، 2008.
14. قدارة خليل أحمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

قائمة المصادر والمراجع

15. محمد أبو زهرة. محاضرات في الوقف ، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي القاهرة ، 1972.
 16. محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.
 17. محمد كنانة ، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة الجزائر، 2006.
- 2- المذكرات:**
1. بوجنان نسيمة، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009.
 2. خير الدين مشرين ، ادارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية ، جامعة تلمسان، 2001-2002.
 3. عايلي رضوان، ادارة الاملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص الادارة والمالية، (غ.م)، جامعة الجزائر، الجزائر، 2005/2006.
 4. عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.
 5. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، قسنطينة، 2012.
 6. نادية ابراهيمي المولودة اركام ، الوقف و علاقته بنظام الأموال في القانون الجزائري بحث ماجستير ، معهد الحقوق ، بن عكنون الجزائر ، 1996.
 7. نزيه كبارة، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010.
 8. نوفل علي عبد الله صفي الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

3- الملتقيات والمجلات:

1. الأخصري نصر الدين، قانون الاملاك الوطنية الجزائري بين ضرورات التطور وحتمية التعثر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة ورقلة، 2009.
2. خالد الزرعي، أموال السلطة الادارية وتطبيقاته في التشريع الاردني، مجلة دراسات، العدد الثالث، المد التاسع عشر، جامعة ورقلة، 1992.
3. سي يوسف زاهية حورية ، "إنشاء عقد البيع بناء على التصاميم و ضماناته" ، الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، منعقد يومي 17-18 فيفري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
4. عبد الرسول عبد الرضا، أموال الدولة العامة والخاصة، مجلة الحقوق، العدد الثاني، السنة الثانية والعشرون، جامعة ورقلة، 1998.
5. عواطف زرارة ، " التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون رقم 11-04"، الملقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، منعقد يومي 17-18 فيفري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

4- المواد والمراسيم والقرارات:

1. التعليمية الوزارية رقم 1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران بتاريخ 2008/09/10.
2. الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991.
3. الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 1984.
4. الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.
5. قانون رقم 08-13، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إنجازها، ج. ر. عدد 44، صدارة بتاريخ 03 أوت 2008.
6. قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون التهيئة و التعمير، ج.ر. عدد 52 ، صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

قائمة المصادر والمراجع

7. قرار المؤرخ في 1969/10/29، النشرة السنوية لسنة 1969، ص 330 حيث أن الوقف يخضع لإرادة الواقف ولا يمكن إبطاله ما دام أنه أقامه على أحكام الفقه الإسلامي.
8. المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، مؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، (ج.ر.ج) العدد 75، لسنة 2007.
9. المادة 02 من القانون رقم 30/90، مؤرخ 01 ديسمبر 1990، المتضمن (ق.ا.و)، (ج.ر.ج) العدد 52، لسنة 1990، المعدل بموجب القانون رقم 04/08، مؤرخ في 2008/05/20، (ج.ر.ج) العدد 69، لسنة 2008.
10. المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدث للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج) العدد 38، لسنة 1991.
11. المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدث لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المذكور اعلاه.
12. المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، مؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج) العدد 10، لسنة 1991.
13. المادة 03 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدث لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، (ج.ر.ج) العدد 38، لسنة 1991.
14. المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 371/92، مؤرخ في 14/10/1992، يحدد القواعد المطبقة على تسيير العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، (ج.ر.ج) العدد 74، لسنة 1992.
15. المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90، بتاريخ 27 جوان 1990، المحدث هيكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، (ج.ر.ج) العدد 26، لسنة 1990.

قائمة المصادر والمراجع

16. المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 لمؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، والتي حددت مهام ناظر الملك الوقفي.
17. المادة 157 من القانون رقم 10/11، مؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بقانون البلدية، (ج.ر.ج) العدد 37، لسنة 2011.
18. المادة 23 من المرسوم رقم 08/94، مؤرخ في 26 ماي 1994، المتضمن قانون المالي التكميلي لسنة 1994، (ج.ر.ج) العدد 33، لسنة 1994.
19. المادة 24 من القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، (ج.ر.ج) العدد 49، السنة 1990، المعدل والمتمم بأحكام الأمر 26/95، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، (ج.ر.ج)، العدد 55، السنة 1995.
20. المادة 24 من مرسوم تنفيذي رقم 86-38، مؤرخ في 04 مارس 1986، يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كيفياته و يضبط دفتر الشروط النموذجي و المنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، ج.ر. عدد 10 ، صادرة بتاريخ 05 مارس 1986.
21. المادة 55 من القانون رقم 30/90 هو " ...كل الاشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكةا في أي مكان، وكذا التي يكون مالكةا مجهولا".
22. المادة 57 من القانون رقم 30/90 هو " ...كل شيء أو قيم مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة، ولا يمكن لأحد ان يثبت عليها ملكيته".
23. المادة 688 من الامر رقم 58/75، مؤرخ في 25 سبتمبر 1975، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم.
24. المادتين 17 و 18 من دستور 1996، المعدل والمتمم.
25. المادتين 25 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة تسييرها و يضبط كيفيات ذلك، (ج.ر.ج) العدد 69، لسنة 2012.
26. مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 18 سبتمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر

قائمة المصادر والمراجع

الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفيات دفعها ، ج.ر عدد 66، صادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

27. المرسوم رقم 02-86 المؤرخ في 07/01/1986 الذي يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها.

5- المراجع باللغة الأجنبية

1. André de Laubadere, Traite de droit administratif, Librairie général de droit et de jurisprudence, France.
2. Andre Laubadere, Domanialité publique, propriété administrative et affectation, R D P, 1050.
3. H. Borthemly, Traite élémentaire de droit administratif, 13eme édit, France, 1933.

الْفَرَسِ

فهرس الموضوعات

الصفحة	المحتوى
/	بسملة
/	شكر
/	إهداء
/	قائمة المختصرات
2-1	مقدمة
/	الفصل الأول: النظام القانوني لإدارة أملاك الدولة
3	المبحث الأول: مفهوم أملاك الدولة.
3	المطلب الأول: تعريف أملاك الدولة.
3	الفرع الأول: التعريف التشريعي.
5	الفرع الثاني: التعريف القضائي.
6	الفرع الثالث: التعريف الفقهي.
11	المطلب الثاني: تصنيف أملاك الدولة.
12	الفرع الأول: من حيث طبيعة الاموال.
13	الفرع الثاني: من حيث طبيعة الملكية.
16	المطلب الثالث: مكونات أملاك الدولة.
16	الفرع الأول: مكونات الاملاك العامة.
18	الفرع الثاني: مكونات الاملاك الوطنية الخاصة.
21	المبحث الثاني: مرفق إدارة أملاك الدولة.
21	المطلب الأول: مصالغ إدارة أملاك الدولة.
21	الفرع الأول: على المستوى المركزي.
24	الفرع الثاني: على المستوى الجهوي.
28	المطلب الثاني: تنظيم وهيكله ادارة املاك الدولة.
28	الفرع الاول: تنظيم وهيكله المديرية الولائية لأملاك الدولة:
29	الفرع الثاني: تنظيم وهيكله مفتشية أملاك الدولة:
30	المطلب الثالث: مهام ادارة املاك الدولة.
30	الفرع الاول: مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة.
33	الفرع الثاني: مهام مفتشية أملاك الدولة.
/	الفصل الثاني: العقود الناقلة للملكية من طرف إدارة أملاك الدولة.
36	المبحث الأول: عقود البيع.
36	المطلب الأول: عقد البيع في إطار التنازل.

36	الفرع الأول: مفهوم التنازل.
40	الفرع الثاني : إجراءات التنازل.
42	المطلب الثاني: عقود البيع في إطار تسوية البناءات.
42	الفرع الأول: مجال تطبيق قانون 08-15 المتعلق بتسوية البناءات.
44	الفرع الثاني: الجهة المختصة بتسوية البناءات.
45	المطلب الثالث: عقود البيع في إطار الترقية العقارية.
46	الفرع الأول : تعريف الترقية العقارية.
48	الفرع الثاني: عقود البيع المبرمة في إطار الترقية العقارية.
60	المبحث الثاني: عقود الوقف.
60	المطلب الأول : الطبيعة القانونية لعقد الوقف.
61	الفرع الأول: أركان وشروط عقد الوقف.
62	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري والقضاء.
64	المطلب الثاني: خصائص عقد الوقف.
64	الفرع الأول: الوقف حق عيني.
64	الفرع الثاني: الوقف شخص معنوي.
65	الفرع الثالث: الوقف عقد تبرعي.
66	المطلب الثالث: تحرير العقد التأسيسي للوقف في سند رسمي.
66	الفرع الأول: إعداد العقد التأسيسي للوقف في سند رسمي.
70	الفرع الثاني: إعداد السند التأسيسي من طرف الموظف العام.
71	الخاتمة.
/	الملاحق
/	قائمة المصادر والمراجع
/	الفهرس
/	الملخص

المخلص:

من خلال تحليلنا لهذا الموضوع فإن الملكية تعتبر من أهم وأعقد المواضيع التي نظمها ونص عليها القانون، وعليه فمن الطبيعي أن يكون موضوع تعامل لتوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

لذا يتطلب من الإدارة أن تلعب دورا كبيرا لوضع الإجراءات والضمانات القانونية في مدى تحقيق الموازنة بين المصلحتين العامة والخاصة دون تعسفها لهذا الحق.

وتعتبر إدارة أملاك الدولة طرفا في إبرام العقود الناقلة للملكية ، وحدد المشرع الجزائري مجال تدخلاته في إبرامها مما لا يجعل منها اكتساب صفة الموثق الرسمي للدولة طبقا لأحكام القانون 90/30 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/454 من الفقرة الثالثة منه.

الكلمات المفتاحية:

إدارة أملاك الدولة - عقود الملكية - إبرام عقود الملكية.

Résumé:

Grâce à notre analyse de ce sujet, la propriété est l'un des sujets les plus importants et les plus complexes organisés par la loi, il est donc naturel d'être un sujet de traitement pour concilier l'intérêt public et l'intérêt privé.

Par conséquent, il oblige l'administration à jouer un rôle important dans la mise en place de procédures et de garanties juridiques permettant d'atteindre l'équilibre entre les intérêts publics et privés sans arbitraire de ce droit.

L'administration des biens de l'État est partie à la conclusion des contrats de propriété et le législateur algérien a défini la portée de ses interventions dans sa conclusion comme un moyen d'obtenir le statut de notaire officiel de l'État conformément aux dispositions de la loi 30/90 et aux dispositions du décret exécutif n o 454/91 du troisième paragraphe.

LES MOTS CLES:

Gestion des biens de l'Etat - Contrats de propriété - Conclusion de contrats de propriété.