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

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون إداري

بعنوان:

إدارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة

إعداد الطالبين:
زيناي زين الدين
طالبي زهيرة

إشراف الدكتورة:
عزاز هدى

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بوخاتم معمر	أستاذ محاضر –ب–	رئيسا
عزاز هدى	أستاذ محاضر –أ–	مشرفا ومقررا
سماعلي عواطف	أستاذ محاضر –ب–	ممتحنا
لحمر نعيمة	أستاذ محاضر –ب–	ممتحنا
هوام الشيخة	أستاذ محاضر –ب–	ممتحنا

السنة الجامعية: 2017 / 2018

مختصرات باللغة العربية

- الجزائرية الرسمية الجريدة : ج.ر.ج.
- الوطنية الاملاك قانون : و.ا.ق.
- الجزائري المدني القانون : ج.م.ق.
- نشر تاريخ بدون : ت.د.
- الطبعة : ط.
- الصفحة : ص.

مختصرات باللغة الاجنبية

- édit : édition.
- p : page.
- R D P: Revue de Droit Public.

تمتلك الدول مجموعة من الأملاك والحقوق العقارية والمنقولة التي تستعملها إما لحاجياتها الخاصة أو تضعها تحت تصرف الجمهور، إما بصفة مباشرة أو بواسطة المرافق العمومية، يصطلح عليها "الأملاك الوطنية" أو أملاك الدومين العام.

تكتسي الأملاك الوطنية أهمية كبيرة في النظام الاقتصادي للمجتمعات، كونها تشكل معيارا أساسيا و حاسما في نفس الوقت لتطورها في شتى المجالات، السياسي، الاجتماعي والاقتصادي، ذلك أن مسار التقدم ووتيرة الازدهار تقاس بالتحكم العقلاني و العلمي في تنظيم و تسيير هذه الأملاك ، لذا فان الحلول القانونية السديدة و النجاح أو الإخفاق في مختلف المجالات لأي مذهب أو توجه ، يجد انعكاساته في السياسة القانونية لهذا التنظيم ، و هو ما تجسد في الأنظمة الليبرالية و غير الليبرالية،

أما في الجزائر فإن شساعة مساحتها وتنوع تضاريسها ساهم في إيجاد أملاك وطنية كبيرة من حيث حجمها ومتنوعة من حيث محتواها، وقد ساهم في إثرائها الموقع الجغرافي للبلاد، هذه الأملاك خضعت لأنظمة مختلفة ومتغيرة باختلاف الحقب الزمنية التي مرت بها البلاد.

فبينما كان يطلق عليها "أملاك البايلك" في العهد العثماني، قام الاستعمار الفرنسي بضمها إلى أملاك الدولة الفرنسية والتي يعتمد نظامها على تقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، وبعد الاستقلال بقيت الأملاك الوطنية خاضعة للنظام القانوني الموروث عن الاستعمار إلى غاية سنة 1984، حيث تم تنظيمها لأول مرة بموجب القانون 16/84[1]، هذا الأخير وضع في ظل النظام الاشتراكي المعتمد آنذاك، وكان مبدأ وحدة الأملاك الوطنية من أهم المبادئ التي اعتمدها المشرع[2]، واستمر هذا الوضع إلى غاية صدور دستور 1989 والقوانين اللاحقة له، ومنها القانون 25/90 والقانون 30/90 أين عاد المشرع من جديد إلى اعتماد نظام ازدواجية الأملاك الوطنية وبإنشاء اجهزة ومرافق تضطلع بمهمة إدارة وحماية هذه الأملاك ، ويعد هذا القانون من الأنظمة الثابتة الذي يحكم إدارة أملاك الدولة حيث لم يخضع لاي تعديل الي غاية 2008

1 – القانون 16/84 مؤرخ في 1984/06/30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 1984.

2 – زروقي ليلى، التقنينات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، 2001، ص90.

اين تم احداث بعض التغييرات فيه تدخل في صميم بحثنا

يعتبر موضوع "إدارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة واليات حمايتها" من الموضوعات القديمة، الجديدة و المتجددة، و هذا ما يجعله يكتسي أهمية بالغة في الوقت الراهن، و ذلك بالنظر إلى الدور المنوط بالأملاك الوطنية، سواء كوسيلة لتوفير الخدمات و المرافق الضرورية للمواطنين، أو كوسيلة لتمويل و إثراء الخزينة العمومية من خلال المحاصيل الناتجة عن استغلالها و استعمالها، مما يجعلها عرضة لعدة انتهاكات و اعتداءات قد تصل إلى درجة إتلافها كليا، لذا أصبح من الضروري التفكير ، بل و العمل على تنظيم تسييرها وادارتها وكذا حمايتها بخلق آليات تقيها من هذه الاعتداءات، وتضمن لها حسن الإدارة والتسيير و تضع حدا لكل من سولت له نفسه القيام بكل ما بضر بها أو يتلفها.

كما أن أهمية هذه الأملاك دفعت المشرع الجزائري للتدخل، و لو كان متأخرا جدا، لكن بنقلة نوعية، إذ لم يعمد إلى إصلاح المنظومة التشريعية التي تهدف إلى حماية الأملاك الوطنية وضبط طرق ادارتها وتسييرها منذ سنة 1990، على الرغم من الاعتداءات التي كانت تطال يوميا هذه الأملاك، و هذا ما جعله يتدخل بترسانة من النصوص لمعالجة ظاهرة الاعتداء، خاصة على الأملاك الوطنية الخاصة، و لعل أولى هذه الإصلاحات مست قانون الأملاك الوطنية بتعديله سنة 2008 و إصدار نصوص قانونية و تنظيمية أخرى،

ولعل ما يلاحظ من خلال استقراء هذه النصوص التي أقرها المشرع لضمان حسن تسييره وادارته وكذا حماية أملاك الدومين العام أنها نصوص مبعثرة ومتفرقة عبر قوانين وتنظيمات مختلفة، وهذا ما يشكل نوعا من الصعوبة في دراستها، هذا إضافة إلى عدم استقرار هذه النصوص وتغيرها المستمر.

من جهة أخرى فعن **أسباب اختيار الموضوع**:

فقد اخترتنا دراسة هذا الموضوع -**إدارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة-** لاسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

-الأسباب الذاتية: تمثلت في ارتباط موضوع الدراسة بمجال تخصصنا الا وهو القانون الإداري وان موضوع الأملاك الوطنية ليس محل دراسة في أغلب كليات الحقوق، كما أنه لم ينل حظه من الدراسات الفقهية.

الأسباب الموضوعية :نظرا لأهمية الموضوع في دور الأملاك الوطنية في تدعيم الاقتصاد وبخاصة في ظل انفتاح على الأسواق العالمية يكفي للبحث فيها من اجل ابراز اهميتها

إشكالية الموضوع

وبناءا على ما تقدم فقد تم تحديد إشكالية الموضوع وحصرها في جانب يسهل من خلاله دراستنا له وكان طرحها على النحو التالي

- أي مدى تم توظيف الأملاك الوطنية التابعة للدولة في التشريع الجزائري؟

-وما مدى فعالية الأجهزة والقواعد التي اعتمدها المشرع الجزائري في إدارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة؟

الدراسات السابقة:

اما عن الدراسات السابقة التي تطرقت لهذا الموضوع فهي متعددة نذكر منها:

- دراسة الأستاذة حنان ميساوي ،مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام بعنوان اليات حماية الأملاك الوطنية، حيث تطرقت فيها الى الأملاك الوطنية العامة والخاصة على حدى مع تحديد الأجهزة الإدارية المكلفة بإدارتها إضافة الى طرق تسييرها واليات حمايتها

المنهج المتبع:

وللقيام بهذا البحث اعتمدنا على منهجين لمعالجة الموضوع، يتمثل في

1-**المنهج الوصفي** الذي يقوم على جمع الحقائق والمعلومات وهو دراسة وتفسير الظاهرة من خلال تحديد خصائصها وابعادها، وتوصيف العلاقات بينها بهدف الوصول الى وصف علمي متكامل لها، وظفنا هذا المنهج بالخصوص في تحديدي مكونات ومشتملات المكونات للأملاك الوطنية وكذا في وصف المصالح والمكاتب التي تشكل التنظيم الهيكلي لمرفق إدارة الأملاك الوطني،

1- **المنهج التحليلي** ويقوم هذا المنهج على عمليات ثلاث التفسير، النقد ، والاستنباط وقد تجتمع هذه العمليات كلها في سياق بحث معين، او قد يكتفي ببعض منها، وظفنا هذا المنهج بالخصوص في تفسير وتحليل التعريفات التشريعية والفقهية وكذلك في تحليل الجوانب التقنية لعمليات ادراة الأملاك الوطنية

خطة البحث

ومن اجل معالجة هذه الإشكالية تم تقسيم الدراسة الى خطة ثنائية الفصول والمباحث، حيث قمنا بدراسة النظام القانوني للأملاك الوطنية في الفصل الأول عالج المبحث الأول مفهوم الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة ، وفي المبحث الثاني مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

وخصصنا الفصل الثاني لدراسة إدارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة وقواعد تسييرها وقسم لمبحثين تناول المبحث الأول ادراة الأملاك الوطنية التابعة للدولة ، اما المبحث الثاني قواعد تسييرها، وكان هذا وفقا للخطة التالية

الفصل الأول: النظام القانون للأملاك الوطنية التابعة للدولة

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية العمومية وخصائصها

المطلب الثاني: مشتملات الاملاك الوطنية العمومية وطرق تكوينها

المبحث الثاني: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها

المطلب الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

خلاصة الفصل الاول

الفصل الثاني: الأجهزة المكلفة بادارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة وقواعد تسييرها

المبحث الأول: إدارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة

المطلب الأول: الإدارة المركزية

المطلب الثاني: المصالح الخارجية

المبحث الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية التابعة للدولة

المطلب الأول: قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية

المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

خلاصة الفصل الثاني

الخاتمة

عرفت الجزائر تطورا ملحوظا في مجال الأملاك الوطنية، وذلك وفقا للحقبات التاريخية والتغيرات السياسية والاقتصادية التي عاشتها، فمن النظام الإسلامي إلى العثماني إلى فترة الاستعمار الفرنسي، التي أثرت كثيرا في نظام الأملاك الوطنية، و من النظرية التقليدية القائمة على التمييز بين الدومين العام والخاص، بحكم تطبيق النظام الاستعماري على النظام الجزائري، إلى وحدة الأملاك الوطنية وتعدد تقسيماتها الداخلية في ظل القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية ثم العودة الى النظرية التقليدية بصدور القانون رقم 90/30 المتعلق بالأملاك الوطنية، مواكبة للتغيرات التي جاء بها دستور سنة 1989 ولم يتغير الوضع بعد صدور دستور 1996 ، ولا بعد تعديل قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 [1]، بل بقي المشرع الجزائري وفيا للنظرية التقليدية، لكن مراعيا لبعض الخصوصيات في الجزائر.

بناء على ما سبق، خصصنا هذا الفصل لمعالجة النظام القانوني للأملاك الوطنية ، ويمثل الجانب المفاهيمي للدراسة، بحيث تناولنا فيه مفهوم أملاك الأملاك الوطنية العامة ومكوناتها التي تدخل في الذمة المالية للدولة (المبحث الأول)، مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة وطرق تكوينها (المبحث الثاني)

1- قانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية رقم 44[1] الصادرة بتاريخ 03 اوت 2008

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العامة

نتطرق في هذا المبحث إلى تعريف الأملاك الوطنية العمومية واهم التقسيمات التي اعتمدها المشرع في تصنيف هذه الأملاك، وإبرز خصائصها ومكوناتها، ويكون ذلك وفقا لمطلبين: المطلب الأول (تعريف الأملاك الوطنية العمومية وخصائصها)، المطلب الثاني (مشتملات الأملاك الوطنية العمومية وطرق تصنيفها)

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية العمومية وخصائصها

نعالج في هذا المطلب تعريف الأملاك الوطنية العامة من وجهة نظر كل من المشرع الجزائري والقضاء واهم خصائصها، وعلى هذا الأساس قسم المطلب لفرعين.

الفرع الأول :تعريف الأملاك الوطنية العامة

أولا /التعريف القانوني

تنص المادة 17 من دستور الجزائر لسنة 1996 على أن: "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض، 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، وأملاكا أخرى محددة في القانون".

كما تنص المادة 18 منه على أن: "الأملاك الوطنية يحددها القانون.

وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، والولاية، والبلدية.

يتم تسيير الأملاك الوطنية وفقا للقانون".

ونصت المادة 25 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أنه[1]: " تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة[2]".

1 – القانون 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة1990 .

2 – في تفصيل الأصناف القانونية للملكية، انظر: زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر

وتنص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدلة و المتممة بنص المادة 06 من القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 على تعريف للأملاك الوطنية العمومية بحيث جاء فيها أنه " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن/ أو تكيف في هذه الحالة ، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو اساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق و كذا الاموال التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور.

وتضيف المادة في فقرتها الثانية أنه " لا يمكن ان تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكيه ".

من خلال هذا التعريف يتضح جليا بأن الأملاك الوطنية العمومية تشكل كافة الأموال التي بطبيعتها أو بتخصيصها تكون تحت تصرف الجمهور، وتكون تبعا لذلك غير قابلة للتملك الخاص.

و المتمعن لنص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 فان المشرع أعاد صياغة نفس الاحكام الواردة في المادة 12 من قانون 16/84،

وعرفت أملاك الدولة في القانون المدني بموجب المادة 688 بأنه: " تعتبر اموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل او بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة، او لإدارة، او لمؤسسة عمومية او لهيئة لها طابع اداري او لمؤسسة اشتراكية، او لوحدة مسيرة ذاتيا او لتعاونية داخلة في الثروة الزراعية"[1].

الملاحظ على نص هذه المادة 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

والتوزيع، الجزائر، طبعة 2003، ص 12 وما بعدها.

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

الدولة تنصب على اشياء خارجة عن التعامل بحكم القانون، بالتالي لا يجوزان تكون محلا للحقوق.[1]

ثانيا/ التعريف القضائي

لم يضع القضاء الجزائري سواء القضاء العادي او الإداري تعريفا للأملاك الوطنية ونفس الشيء بالنسبة للقضاء الفرنسي الذي اكتفي في مسألة تحديد المال العام بإبراز الصفات المتوافرة في كل حالة على حدة دون أن يحدد معيارا عاما يمكن تطبيقه.[2]

إلا أن القضاء الإداري الفرنسي منذ عام 1947 توجه نحو الأخذ بالتعريف الذي وضعته لجنة تنقيح القانون المدني الفرنسي، التي أوردت في مشروعها تعريفا للمال العام يندرج في نطاقه مجموع أموال الجماعات العامة والمؤسسات العامة التي يستعملها الجمهور مباشرة، أو المخصصة لمرفق عام إذا كانت الأموال بطبيعتها، أو بمقتضى إعداد خاص قد قصرت كلها أو بصفة أساسية على أغراض المرافق العامة.[3]

واعتمدت محكمة النقض الفرنسية هذا المعيار للمرة الأول في حكمها الصادر في 07 تشرين الثاني 1950، إذ تبنت شرط إعداد المال إعدادا خاصا ليؤدي الوظيفة الأساسية للمرافق العامة لكي يمكن عد أموال هذه المرافق من الأموال العامة.[4]

الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية العامة

للأملاك الوطنية العمومية جملة من الخصائص يمكن أن نلخصها فيما يلي:

أولا- <u>استعمال الأملاك الوطنية العمومية من طرف الجميع</u>: تكون هذه الأملاك محل استعمال من طرف الجمهور بشكل جماعي، تلقائي ومجاني يضمنه القانون مثل السير في الطريق العمومي أو التنزه في حديقة عمومية.

2- الأخضري نصر الدين، قانون الأملاك الوطنية الجزائري بين ضرورات التطور وحتمية التعثر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد02 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة ورقلة، 2009، ص131 ،132.

[3]- محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984 ، ص10 ،12.

[3] - André de Laubadere,Traite de droit administratif, Librairie général de droit et de jurisprudence, France,1975,P 125.

[4] - إبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول الفقه الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، بدون سنة طبع، ص 35 ،36.

لكن هذا الاستعمال لا يكون دائما مباشرا فقد يكون بواسطة مرفق عام أو مصلحة عمومية تسهر بموجب عقد تخصيص أو عقد التزام على جعله تحت تصرف الجمهور متل المتاحف. كما يمكن أيضا ان تكون الأملاك الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور محل شغل خاص، لكن في هذه الحالة الاستثنائية يجب أن يخضع الاستعمال الخاص لرخصة إدارية مسبقة مع دفع أتاوى في شكل عقد أحادي الطرف أو اتفاقية، كالشغل المؤقت للأملاك العمومية و استغلال المياه المعدنية أو مياه السدود ، علما أن الترخيص بطبيعته مؤقت و غير ملزم للسلطة المرخصة التي لها دائما أن ترجع عنه بدواعي المصلحة العامة أو لتلبية حاجات خاصة بها .

ثانيا- <u>الحماية الخاصة</u> : تتمتع الأملاك الوطنية العمومية بحماية خاصة مضمونة قانونا ، بحيث أي تعدي عليها لا يرتب فقط تعويض مادي مدني يلقى على عاتق الشخص المسؤول بل يحرك ذلك أيضا دواليب العقوبات الجزائية المنصوص عليها قانونا ،ولذلك نجد ان الأملاك الوطنية العمومية تتميز بحماية خاصة (مدنية وجزائية) تم النص عليها في قانون الأملاك الوطنية ابتداء من المادة 66 إلى المادة 69 و في قوانين أخرى كقانون العقوبات .

و في ذات الصدد، فإن تقرير حماية خاصة بشقيها (مدنية و جزائية) للأملاك الوطنية العمومية لا يعني أن الأملاك الوطنية الخاصة غير محمية إطلاقا ، فهي محمية بنص القانون لكن ليس بنفس درجة حماية الأملاك الوطنية العمومية بحكم مقتضيات المنفعة العامة ، التي خصصت لأجلها. ومظاهر الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية نصت عليها المادة 04 من القانون30/90 بحيث ورد فيها بأن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها و لا اكتسابها بالتقادم و لا الحجز عليها.

- عدم قابلية التصرف في الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن التصرف في المال العام بأي طريقة كانت، فيحظر نقل ملكيته بالبيع أو الهبة أو بغير ذلك من الاسباب كما يعنى عدم جواز رهنه ايضا والسبب في ذلك هو أن هذه القاعدة تمثل ضمانا للوجهة المخصص إليها المال العام لاسيما التخصيص من أجل المنفعة العامة ، و من مبدأ عدم قابلية التصرف نستنتج مايلي:

الأملاك العمومية لا تقبل إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وتعفى الأملاك العمومية من الأعباء العادية والقيود التي تتبع حق الملكية.

عدم اكتساب الأملاك العمومية عن طريق التقادم ترجع هذه القاعدة إلى أصول ثابتة منذ القدم ، ومناطها أنه لا يمكن وضع اليد على المال العام سواء بقصد التملك أو بقصد حيازته. وعليه فلا يقبل من أحد الادعاء باكتساب ملكية مال عام بالتقادم المكسب أو أن يحمي بدعوى وضع اليد ليحمي حيازته غير المشروعة للمال العام .

- عدم قابلية الحجز على الاملاك العمومية تعد هذه القاعدة من قواعد النظام العام التي استقر عليها الفقه و القضاء ، و هي نتيجة منطقية للقاعدة الأولى التي تقرر عدم قابلية التصرف في المال العام بما يتعارض مع تخصيصه للمنفعة العامة .[1]

ذلك أن الحجز ينتهي حسب المجرى العادي للأمور إلى بيع إجباري للأموال ، فإذا كان البيع الاختياري محظورا فمن باب أولى أن يمنع البيع الإجباري .

المطلب الثاني: مشتملات الأملاك الوطنية العامة وطرق تكوينها

الفرع الأول / مشتملات الأملاك الوطنية العامة

يتضح من خلال استقراء النصوص القانونية التي تحكم الأملاك الوطنية، أنها تشتمل على صنفين من الأملاك، أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية اصطناعية، وذلك ما نصت عليه المادة 14 من القانون 30/90.

أولا: الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية[2]

هي تلك الأملاك الموجودة داخل إقليم الدولة، والتي أنشأتها الطبيعة دون تدخل من الإنسان، نصت عليها المادة 15 من القانون 30/90، وهي تشمل على الخصوص:

[1] -- **د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الكتاب الرابع (عقد البيع) الكتاب الثامن (حق الملكية) الطبعة الثالثة منشورات الجلبي الحقوقية ،بيروت لبنان أنظر صفحة 151**

2 – انظر التعليمة رقم 275 00 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 1991/01/23 المتعلقة بالأحكام التنظيمية الجديدة للأملاك الوطنية، مجمع النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية لسنة 1992/1991، ص 12– 13.

- شواطئ البحر[1].
- قعر البحر الإقليمي وباطنه.
- المياه البحرية الداخلية.
- طرح البحر ومحاسره[2].
- مجاري المياه، ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رقاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها.
- المجال الجوي الإقليمي.
- الثروات والمواد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية، والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية، والمعادن الأخرى أو المنتوجات المستخرجة من المناجم والمحاجر، والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/أو الجرف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية[3].
- مع الإشارة ان المشرع الجزائري في التعديل الأخير لقانون الأملاك الوطنية رقم30/90 بموجب القانون رقم 14-08 قد أضاف فقرة جديدة في المادة 06 منه على المادة 12 من القانون لرقم 30/90 ادخل بموجبها قائمة الأملاك الوطنية العمومية الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من قانون 30/90[4]

1 – عرّفت المادة 103 من المرسوم التنفيذي 454/91 الشاطئ بأنه: "جزء الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة، ويكشفه أخفضها تارة أخرى"، وأضافت المادة 100 من نفس المرسوم، بأنه: "تقدر حدود البحر وتعاين من جهة الأرض، ابتداء من حد الشاطئ الذي تبلغه الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية، وتعد مساحة الشاطئ التي تغطيها الأمواج على هذا النحو جزءا لا يتجزأ من الأملاك العامة البحرية".

2 – تعني طروح البحر ومحاسره حسب المادة 104 من المرسوم التنفيذي 454/91 ما يلي:

– المحاسر: هي القطع الأرضية التي يتركها البحر مكشوفة لدى انحساره، ولم تبق الأمواج تغمرها في أعلى مستواها.

– طروح البحر: هي قطع الأرض التي تتكون من الطمي الذي يأتي به البحر إلى الساحل، ويظهر فوق أعلى مستوى تبلغه الأمواج.

3 - Ahmed Rahmani, Les biens publics en droit Algérien, op.cit, p144

4 -الأستاذ مجيدي فتحي، قانون الأملاك الوطنية السنة الأولى ماستر حقوق (تخصص دولة ومؤسسات) كلية الحقوق والعلوم الإنسانية-قسم حقوق- جامعة زيان عاشور بالجلفة ، الجزائر السنة الجامعية 2013 -2014

ثانيا: الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية

هذه الأملاك عكس الأولى تنشأ بفعل الإنسان، نصت عليها المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية، وذكرت منها على سبيل المثال:

- الأراضي المعزولة اصطناعيا على تأثير الأمواج.
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها[1].
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية[2].
- الطرقات العادية والسريعة[3].
- المنشآت الفنية الكبرى وتوابعها.
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية[4].
- الحدائق المهيأة والبساتين العمومية.
- الأعمال الفنية ومجموعات التحف المصنفة.
- المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية.
- المحفوظات الوطنية.
- حقوق التأليف وحقوق المكتبية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية.
- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة والمهيأة لإنجاز مرفق عام.
- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.
- المطارات المدنية والعسكرية[5].

والملاحظ على هذا التعريف ان مشتملات الأملاك الوطنية العامة تضمنت الى جانب الأملاك العمومية بمفهوم القانون الملغى 84-16بعضا مما كان يصنفه هذا الأخير ضمن الأملاك

1 – انظر المادة 127 وما بعدها من المرسوم التنفيذي454/91.

2 – المادة 144 من المرسوم التنفيذي 454/91.

3 – المادة 117 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 454/91.

4 – المادة 146 من المرسوم التنفيذي 454/91.

5 – المادة 145 من المرسوم التنفيذي 454/91.

الاقتصادية كما هو الشأن بالنسبة للثروات والموارد الطبيعية المادة 2/15، كما تضمنت أيضا مما كان يصنف ضمن الأملاك العسكرية المادة 3/16 و4، 15

انه بتضمينه الأملاك العمومية ما نصت عليه المادة 17 من الدستور يكون المشرع الجزائري قد تبنى خيار توسيع الأملاك العمومية، من جهة لإيراده بعض الأملاك المستقر في فرنسا على انها من الأملاك الخاصة، ومن جهة ثانية لان نص المادة 17 من الدستور ابقى على المجال مفتوح لإعطاء الصفة العمومية لأملاك لم يعددها النص من خلال استعمال عبارة (واملاك اخرى محددة في القانون)، الا اذا هذا القانون هو قانون الأملاك الوطنية.

- انه اخرج الأملاك الوقفية من عداد الأملاك الوطنية، بعد ان ميز بين قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18نوفمبر 1990 المعدل والمتمم في المادة 23 منه بين ثلاثة أصناف من الملكية : الأملاك الوطنية، أملاك الخواص والاملاك الوقفية[1]
- هذا وتجدر الإشارة الى ان العمل في فرنسا يتجه أيضا نحو التوسيع في الأملاك العمومية، وهو يعول في ذلك على اليات كثيرة منها فكرة الدومين العام الاحتمالي، والاعتراف بنسبة دومين عام لأشخاص معنوية غير إقليمية بفعل ابتكارات القضاء الإداري في مقدمته مجلس الدولة الفرنسي[2]

وقد أضاف المشرع الجزائري بموجب التعديل رقم 08-14 أملاك وطنية أخرى تتمثل في المعطيات المترتبة عن اعمال التنقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية والمحروقات[3]

الفرع الثاني : طرق تكوين الأملاك الوطنية العامة

تنص المادة 27 من القانون 30/90[4] على أنه: "يمكن أن يتفرع تكوين الأملاك الوطنية العمومية عن إجراءين متميزين مع مراعاة أحكام المواد 35 إلى 37 أدناه، والإجراءين هما:

[1] - أصبحت الأوقاف خاضعة للقانون رقم 10-91 المؤرخ في 27 ابريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-01 المؤرخ في 22 مايو 2001 وبالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14ديسمبر سنة 2002 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991 وعددي 29و83 لسنة 2002

[2] - الأستاذ معمر قوادري محمد- **تطور مفهوم الملاك الوطنية في القانون الجزائري** الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية الجزائر

[3] -الأستاذ جمال بوشناقة، **الأملاك الوطنية** ، محاضرة السداسي الثاني، السنة الثانية حقوق اختصاص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر 2008-2009

4 – نص المشرع على أحكام تكوين الأملاك الوطنية العمومية كذلك في الفصل الثاني من القسم الثالث من المرسوم التنفيذي 454/91 في المواد 100 وما بعدها.

- إما تعيين الحدود.
- وإما التصنيف.

وحتى يكون تعيين الحدود والتصنيف مقبولين يجب أن يسبقهما الاقتناء باعتباره فعلا أو حدثا معينا يترتب عليه التملك القبلي للملك الذي يجب أن يدرج في الأملاك الوطنية العامة"[1].

إن الملك العمومي قبل إصباغ هذه الصفة عليه، يجب أن يمر بمرحلة تمهيدية تسمى عملية الاقتناء أو الإدراج، وهذه العملية تتم حسب المادة 26 من القانون 30/90 بإحدى الوسيلتين، إما بفعل الطبيعة وإما بالوسائل القانونية،

ويقصد بالوسائل القانونية تلك الوسائل التي تضم بمقتضاها احد الملاك الى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية، وان المشرع قسمها الى طرق اقتناء عادية تخضع للقانون العام وهي العقد، التبرع والتبادل والتقادم والحيازة وطريقتان استثنائيتان هما نزع الملكية والحق في الشفعة والكل يخضع لأحكام القانون العام ، أي يطبق عليها احكام القانون الإداري وتخضع منازعاتها للقضاء الاداري[2]

أولا: إدراج الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية

نصت المادة 28 من القانون 30/90 في فقرتها الثانية على أنه: "يثبت الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية بالعملية الإدارية لتعيين الحدود".

وعرفت المادة 29 من نفس القانون عملية تعيين الحدود بأنها: " معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.

وتبين هذه العملية بالنسبة لشواطئ البحر من جهة الأرض وبالنسبة لضفاف الأنهار حين تبلغ الأمواج أو المياه المتدفقة أعلى مستواها حدود المساحات التي يغطيها المد والجزر أو مجاري المياه والبحيرات.

ولهذه العملية طابع تصريحي، ولا تتم إلا بمراعاة حقوق الغير بعد استشارته لزوما لدى القيام بإجراءات المعاينة.

1 – انظر المادة 95 من المرسوم التنفيذي 454/91.

2 - الأستاذ بوشناقة جمال، الأملاك الوطنية محاضرة السداسي الثاني، السنة الثانية حقوق اختصاص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية ، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، الجزائر 2008-2009

ويبلغ عقد تعيين الحدود للمجاورين وينشر طبقا للتشريع المعمول به".

ونصت المادتين 35 و 36 من نفس القانون، على أن الثروات الطبيعية تدرج قانونا ضمن الأملاك الوطنية العمومية بمجرد معاينة وجودها، كما ألحقت المادة 37 منه الغابات والثروات الغابية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.

ثانيا: إدراج الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية

نصت المادة 2/28 من قانون الأملاك الوطنية في فقرتها الثانية على ما يلي: "يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى".

إن المشرع قد ميز في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية بين إدراج الطرق، وبين إدراج الأملاك الأخرى من غير الطرق.

فبالنسبة لطرق المواصلات، يتم إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية على أساس عملية الاصطفاف أو التصفيف، وقد عرفت المادة 30 من القانون 30/90 الاصطفاف بأنه: "إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة".

ويختص الوالي بالطرق الولائية والوزير المعني بالطرق الوطنية، وإذا كانت الأملاك المجاورة تابعة للأفراد، فإنه يتم إدماجها عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة، وإذا تم إلغاء التصفيف فإنه يمكن للأفراد استعمال حق الشفعة لاسترجاع الأملاك التي يتم رفع التخصيص عنها.

أما بالنسبة لباقي الأملاك الأخرى، فإنه يتم إدراجها عن طريق ما يسمى عملية التصنيف، ونصت المادة 31 من القانون 30/90 على أن التصنيف هو "عمل السلطة المختصة الذي يضفي على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية"، وتشترط نفس المادة أن يكون الملك المطلوب تصنيفه ملكا مؤهلا ومهيئ للوظيفة المخصص لها[1].

1 – زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 95.

وتعلق المادة 33 من قانون الأملاك الوطنية إدراج ملك ما ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على صدور قرار إداري بذلك، ولا يسري مفعول هذا القرار إلا بعد استلام المنشأة وتهيئتها تهيئة خاصة وفقا لطبيعتها وحسب الغاية منها[1].

ثالثا: تجريد الملك من صفة الأملاك الوطنية العمومية

يخرج الملك من نطاق الأملاك الوطنية العمومية بانتهاء تخصيصه، والتجريد أو إلغاء التخصيص كما اصطلح عليه المشرع الجزائري، هو عمل السلطة المختصة الذي يجرد الملك من طابع الملكية العمومية.

وينتهي التخصيص إما بصدور قرار إداري بإنهاء التخصيص، ويشترط في القرار أن يكون من سلطة مختصة أو مؤهلة وهي عموما نفس الهيئة التي أصدرت قرار التخصيص، وذلك مراعاة لقاعدة توازي الأشكال، وينتهي تخصيص الملك بنفس الطريقة التي نشأ بها.

وقد ينتهي التخصيص بدون صدور قرار إداري بذلك في حالة عدم وجود حاجة إلى ذلك، مثل هلاك الملك أو جفاف النهر، ففي هذه الحالات ينتهي التخصيص بصفة تلقائية[2].

المبحث الثاني: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

إلى جانب الدومين العام يوجد الدومين الخاص المتكون من مجموعة الأملاك غير المخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة او الجماعات الإقليمية على هذه الاملاك الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الامر في الاملاك العمومية [3]. فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تتملك اشياء مثل الخواص وتباشر عليها نفس التصرفات والأعمال التي يبشرها هؤلاء الخواص بل وان هذه الأملاك تخضع أصلا حين التصرف فيها

1 – هذا ونشير إلى أن الفقه والقضاء اكتفى بشأن إدراج الطرق العمومية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية بفتحها للجمهور دون حاجة إلى صدور قرار إداري بذلك، كذلك بالنسبة للمنقولات فيكفي اقتناؤها حتى تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية.

2 – انظر المادة 72 من قانون الأملاك الوطنية، والمادة 98 من المرسوم التنفيذي 454/91.

3 - د.عبد الرزاق السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني ، الكتاب الرابع (عقد البيع) الكتاب الثامن (حق الملكية) بيروت لبنان سنة 1998 ص 154

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

* المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها

سنحاول من خلال هذا المطلب أن نلقي نظرة على نقطتين: نعرض في الأولى تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وفي الثانية نتطرق فيها إلى أهم الخصائص التي تميزها عن الأملاك الوطنية العامة.

الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

وسنتناول في هذا الفرع، التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة ثم نعرج على ما جاء به المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المنظمة لهذه الأموال لا سيما القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08.

اولا: التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة

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

و يقول كل من جون ماري أوبي و روبار ديكوس أدير) Jean-Marie AUBY – DUCOS-ADER Robert) أن فكرة التمييز بين الأموال العامة والخاصة التابعة للدولة تكمن في كون وظيفة الأموال الخاصة ، وظيفة امتلاكية و مالية ، و هي موجهة لأن تجلب للدولة إيرادات و خدمات ، و بالتالي فان تسيير هذا الصنف من الأموال لا يشكل مرفقا عاما ما دام أن هدفها ، ليس تحقيق المنفعة العامة.

ثانيا/ موقف المشرع الجزائري

فبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 30/90. لكن باستقراء نص المادة 03 من ذات القانون يظهر لنا بأنّ 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 وظيفية امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

إلا أن وظيفة بعض الأموال الخاصة التابعة للدولة والأشخاص المعنوية العامة، ليست دائما مالية، بل كثيرا ما تخصص لمرافق عامة. و رغم هذا فان المواد من 17 إلى 20 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ، قد عمدت إلى تعداد هذه الأملاك بالاعتماد على معيار عدم التخصيص للمنفعة العامة أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها[1].

الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

الأملاك الوطنية الخاصة لها جملة من الخصائص، تميزها عن غيرها من الملكيات الأخير، ومن هاته الخصائص نذكر ما يلي:

أولا: قابلية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة:

ان قابلية الشيء الخاص المملوك للدولة للتصرف فيه لا يدع مجالا للشك وللدولة ان تتصرف في الشيء كما يتصرف افرد في ملكه الخاص غير ان الدول مقيدة بكثير من القوانين واللوائح التي تخضع لها في تصرفها في الأشياء الخاصة وفي استثمارها فلابد اذن من مراعاة احكام

[1] - عمر حمدي باشا – ليلى زروقي – المرجع السابق – ص 102

هذه القوانين واللوائح، اما اذا لم يوجد قيد في قانون او لائحة فقواعد القانون المدني هي التي تسري في تصرف الدولة في الأشياء الخاصة المملوكة لها،
ويجوز التصرف في الأملاك الخاصة بالتنازل ولكن هذه القاعدة ليست مطلقةُ، لأنه ايمكن للإدارة التنازل عن املاكها اذ لم تكن المرافق العامة المخصصة لها بحاجة اليه[1]

ثانيا: عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة للتملك بالتقادم المكسب[2]

بقيت قابلية الشيء الخاص لتملكه بالتقادم وهذا ما كان مقررا الى عهد قريب، بل كان هذا هو اهم فرق بين الملك العام والملك الخاص، فالأول لا يجوز تملكه بالتقادم اما الاخر فيجوز تملكه بهذا الطريق وكثيرا ما كانت الافراد تضع يدها على أملاك الدولة الخاصة فهي مشتتة في انحاء البلاد، ولا تستطيع عل كل حالة ان تدفع عنها اعتداء الافراد في الوقت المناسب، لذلك انحرفت عنه هذه القاعدة العامة وقررت تشريع خاص ان الأشياء الخاصة المملوكة لها لا يجوز تملكها بالتقادم وهذا ما تشغل الان اليه[3].

ثالثا: عدم قابلية الأملاك الخاصة للحجز عليها

أما عن قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها فالأصل يقضي انه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها و لكن الذي يقع مع الناحية العملية أن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة، بل اكثر من ذلك يتردد الكثير من المحضرين على الإقدام لإجراء هذا الحجز أمام الخزينة العمومية ، إذ من المفروض أن تكون الدولة صاحبة ميسرة غير معسرة و لا مماطلة ، و أنه لا يعقل أن يكون ليد الدولة بشكل قسري أو جبري من صاحب حق يجب أن يوفى حقه طواعية لأنه باسم الشعب و بتوقيع القضاء .

رابعا: وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة ومصادر احكامها

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة امتلاكية ومالية لكونها موجهة لجلب إيرادات للدولة، و من هنا فإدارتها لا تشكل مرفقا عاما بل نشاطا خاصا. إلا أنها لم تعد

[1] - حمدي باشا وليلي زروقي ، نفس المرجع السابق ص 102
[2] - د.عبد الرزاق السنهوري نفس المرجع ص 168، و لقد كرس كذلك نفس المبدأ قرار المحكمة العليا رقم 181/645 المؤرخ في 1998/06/24 المجلة القضائية لسنة 1999 عدد واحد ص 72.
[3] - د.عبد الرزاق السنهوري نفس المرجع ص 169

تؤدي هذه الوظيفة بمفهومها التقليدي فحسب بل أصبحت تحقق أيضا أهداف المنفعة العامة في أوسع مجال لها، إذ يمكن أن تكون موضوع تخصيص للمصلحة العامة مثل الأملاك الوطنية العامة المخصصة لسير المرافق العامة وتلك الموجهة للاستعمال المباشر وغير المباشر للجمهور كالطرق الريفية المصنفة بنص القانون في الأموال الخاصة. و حسب التعريف الوارد في المادة 3 من القانون 30/90 فإنها تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية و مالية و تخضع مبدئيا للأحكام القانون الخاص، و في فرنسا مثلا تخضع لاختصاص القاضي العادي باعتبار أن توزيع الاختصاص يخضع للمعيار الموضوعي [1].

أما عن مصادر أحكامها فان هذا النوع من الأملاك يخضع مبدئيا للقانون الخاص، إذ تسيرها الإدارة ضمن شروطه و مقتضياته مع بعض الاستثناءات التي لا تؤثر على الأصل العام حينما توظف هذه الأخيرة لخدمة مرفق عام ، إذ تخضع في هذه الحالة لقواعد القانون العام التي تحكمها أيضا عندما يتعلق الأمر بحمايتها ضد تصرفات الأفراد . و من جهة أخرى تخضع منازعاتها لاختصاص القضاء العادي إلا ما استثني بنص أو بموجب اجتهاد قضائي.

المطلب الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

عملا بنص المادة 26 من القانون 30/90 فان الأملاك الوطنية الخاصة تتكون بتحديد القانون وطرق اقتناء أو انجاز الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية كما وردت في المادة 17 من نفس القانون.

يمكن تلخيص الوسائل التي تكسب بموجبها الدولة أموالها، في ثلاث أنواع: تتمثل الأولى في أساليب القانون الخاص كتلك التي يكتسب بواسطتها الأشخاص العاديون لملكياتهم، والثانية تقوم على أساس استعمال الإدارة لوسائل القانون العام الاستثنائية و التي تتميز بإتمامها بالإرادة المنفردة لهذه الأخيرة و التي يختفي فيها غالبا عنصر التراضي . أما الوسيلة الثالثة فهي تسمح بامتلاك الأموال عن طريق إنشائها بالأشغال العامة [2].

[1] - حمدي باشا عمر- ليلى زروقي- المنازعات العقارية- دار هومة- الطبعة العاشرة - 2008

[2] - د/ محمد فاروق عبد الحميد،التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ص 377

لقد نصت المادة 38 من القانون رقم: 30/90 على تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويتم ذلك إما بتحديد القانون أو بالاقتناء أو بالإنجاز. وبالرجوع إلى المادة 26 من نفس القانون، نجدها قد نصت على وسائل تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وتتمثل في الوسائل الخاضعة للقانون الخاص وأخرى استثنائية تخضع لأحكام القانون العام ونلخصها فيما يأتي:

الفرع الأول: الوسائل الخاضعة للقانون الخاص (الطرق العادية)

قد تلجأ الإدارة في كسبها لملكية أموالها إلى أساليب القانون الخاص كما سبقت الإشارة إليه والتي تضمنها القانون المدني عادة. فهي تكسب المال عن طريق اقتنائه، كما قد يوصى لها به أو يوهب لها من مالكيه. فالإدارة في هذا المجال تتعامل مع الطرف الآخر كأحد أشخاص القانون الخاص ولا يمنعها تمتعها بامتيازات السلطة العامة من إتباع أساليب القانون الخاص عندما يكون هدفها تحقيق المنفعة العامة.

وتنقسم هذه الوسائل الى مجانية وبمقابل ونعرضها فيما يأتي:

اولا: وسائل الكسب المجانية

أ: الهبات و الوصايا المقدمة للدولة و قد نصت عليها المواد من 42 الى47 من قانون الأملاك الوطنية و المادة 85من المرسوم 91- 454 المؤرخ في 1991/11/23.

يتم قبولها بموجب قرار يصدر عن وزير المالية أو بموجب قرار مشترك و ذلك بعد القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم رقم: 91- 454 المشار إليه أعلاه و التي تقضي بما يلي: " يقوم الوزير المكلف بالمالية بعد أن يعلم بالهبة قانونا مصالح إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، بإجراء بحث قبلي لتقدير مدى أهمية هذه الهبة و ملائمة وجهة الأملاك الموهوبة و الشروط المحتملة لتخصيصها و معرفة موقف الورثة من حيث قبولهم تنفيذها أو معارضتهم لذلك.

ب: الأملاك و التركات الشاغرة و التي لا مالك و لا وارث لها تعتبر الأملاك الشاغرة و التي لا مالك لها ملكا للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني (أنظر المادة 48 من القانون 90- 30).و يدخل ضمن هذه الأملاك كل المبالغ و الفوائد و الأرباح التي يصيبها التقادم

الخماسي و قد عمل الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغـرة
إلى الدولة على إدراج وضم جميع الأملاك الشاغرة لأملاك الدولة فأضحت تحت تصرفها و لكن بالشروط التي أقرها القانون.

ويعتبر هذا الأمر من النصوص القانونية المرجعية التي ما زالت الدوائر الإدارية التابعة للدولة تتعامل بها خاصة في تحديد أصل ملكية العقارات المراد بيعها.

وما يجدر التنويه إليه في ذات الصدد إنه بعدما أقر الأمر 102/66 أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة وضمها لدومين الدولة الخاص وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 88/63 ، صدر المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 الذي ألغى جميع النصوص المتعلقة بتنظيم و تسيير الأملاك الشاغرة لا سيما إجراءات و شروط التصريح بالشغور المحددة في المرسوم 88/63 .

ثانيا : وسائل الكسب بمقابل: و هي الوسائل التي تكتسب بواسطتها الدولة و الأشخاص المعنوية العامة لأموالها عن طريق تقديم المقابل لذلك، و قد يكون هذا المقابل نقدا أو عينا كمبادلة عقار بآخر أو منح قطعة أرض كتعويض.

أ: التبادل: نصت عليها المواد من 92 إلى 96 من القانون 30/90 و المواد من 30 إلى 38 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91. و هذه العملية نادرة جدا و تخص العقارات فقط دون المنقولات. فهذه الأخيرة، إذا أصبحت لا تصلح للوظيفة التي وجدت من أجلها، تسلم لمديرية أملاك الدولة قصد بيعها بالمزاد العلني .أما العقارات المتبادل بها ، فيتم إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بعد إتمام الإجراءات القانونية التي سنتعرض لها عند دراستنا لطرق تسيير هذا الصنف من الأملاك.

ب: الصفقات العمومية: وهي وسيلة أخرى من الوسائل التعاقدية التي تسمح لأشخاص القانون العام من اكتساب أموالها الخاصة. و هي منظمة بموجب قواعد قانونية خاصة وبمقتضى هذه القواعد، تعتبر من قبيل الصفقات العمومية كافة طلبات الإدارة في مجال تنفيذ الأشغال

العمومية و الدراسات و التوريدات و البناء . فتتدخل الإدارة كمشترية و مكتسبة لحقوق ملكية أموال جديدة تضم لأموالها الخاصة.

ج: الشراء و الشفعة: لقد أخضع المشرع الجزائري عملية اقتناء أشخاص القانون العام لأموالهم لأحكام قوانين المالية لاسيما المواد من 150 إلى 161 من القانون رقم: 82-14 المؤرخ في 1982/12/30المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1988.و يتم اقتناء العقارات من طرف مصالح الدولة و المؤسسات العمومية بعد إخطار مديرية أملاك الدولة التي تقوم بتحديد قيمتها طبقا للتشريع المعمول به في مجال تقييم العقارات،كما تخضع لترخيص إداري يقوم الوالي بإصداره أو الوزير المختص إذا كانت الغاية تحقيق مصلحة وطنية.أما العقد الذي يكرس عملية الشراء فيتم تحريره من طرف إدارة أملاك الدولة باسم الوالي و يدمج المال في الذمة المالية للدولة و يخصص فيما بعد للإدارة أو المؤسسة العمومية المعنية بموجب قرار تخصيص.

أما الشفعة فتمارسها الدولة و الجماعات المحلية طبقا للمادة 118 من قانون التسجيل و أحكام القانون 87-19 والقانون رقم90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و النصوص المتخذة لتطبيقها [1] -حيث أنه في إطار مكافحة التهرب الضريبي نصت المادة 118 من قانون التسجيل[2] على إمكانية مصالح التسجيل التابعة لمديريات الضرائب في كل ولاية أن تستعمل هذا الحق في أجل أقصاه سنة تبدأ من يوم تسجيل العقد ، و على إثر أخذ القرار المتضمن التصريح بممارسة حق الشفعة يجوز للدولة نزع العقار من يد صاحبه على أن تدفع له نفس الثمن المصرح به في العقد مزيدا بـ 10%

الفرع الثاني: الوسائل الخاضعة للقانون العام (الطرق الاستثنائية)

تتميز هذه الوسائل بأنها تتم بإجراء انفرادي من الإدارة دون موافقة مالكي الأموال المراد ضمها إلى الأملاك الوطنية ، فيغيب إذا عنصر التراضي و تبادل الإرادات المعروف في القانون العام. وتتلخص هذه الوسائل في التأميم ، نزع الملكية و المصادرة .

[1] - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91

[2] - قانون التسجيل صدر بموجب الأمر الذي يحمل رقم 105/76 المؤرخ في 1976/08/07 المعدل و المتمم ج.ر العدد 81 المؤرخة في 1976/12/18

اولا: التأميم و المصادرة

يعتبر التأميم من بين التقنيات التقليدية التي تكتسب بها الدولة لأموالها الخاصة. و هي وسيلة استثنائية لجأ إليها المشرع لتحقيق أهداف اقتصادية و اجتماعية و ذلك لضم الأملاك المؤممة و المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية. وقد تبنى المشرع أسلوبين للتأميم، الأول يتمثل في التأميم الكلي لأملاك المتغيبين والثاني يتمثل في تحديد الملكية بالنسبة للأراضي الشاسعة. كما أن الأمر رقم: 73/71 قد نص في مادته 28 على صنفين من الأملاك التي يشملها التأميم وهي الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص والأراضي الموقوفة [1].

أما المصادرة في المفهوم القانوني عبارة عن عقوبة جنائية تصدر من الجهات القضائية الجنائية يتم تحديدها (العقوبة) بمقتضى قانون العقوبات والنصوص الخاصة الأخرى كقانون الضرائب وقانون الجمارك. فالمصادرة إذا هي جزاء لجريمة معينة يتم على إثرها نقل ملكية الأملاك المصادرة من الجاني إلى الدولة و يتم دمجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للتصرف فيها طبقا للتشريع المعمول به [2].

ثانيا: الاستيلاء ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة

يعتبر الاستيلاء من أسباب كسب الدومين العام . وهو إجراء إداري عن طريق وضع الدولة ليدها على أموال مملوكة للخواص بصفة مؤقتة بقصد استعمالها في تحقيق أهداف النفع العام العاجلة مقابل تعويض عادل للملاك. و الاستيلاء لا يترتب عليه نقل الملكية بل يبقى في ذمة صاحبة إلا انه يفقد الحيازة و حق الاستعمال لمدة معينة[3].

أما نزع الملكية فهي من النظم الاستثنائية التي تعطي للإدارة إمكانية الحصول على الأموال العقارية و الحقوق العينية العقارية دون رضاء مالكيها لاستعمالها في تحقيق المصلحة العامة مع توفير أكبر قدر من الضمانات للأشخاص المنزوعة ملكيتهم و المتمثلة في ضرورة تحقق مقتضيات النفع العام ، استنفاذ كل الطرق الودية والتعويض القبلي والعادل.و قد نظم

[1] -- د/ بن رقية بن يوسف - شرح قانون المستثمرات الفلاحية - الطبعة الأولى - الديوان الوطني للأشغال التربوية – 2001.ص78
[2] - انظر مجيدي فتحي – المرجع السابق ص 623

المشرع الجزائري إجراءاته بموجب القانون رقم : 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون المذكور أعلاه.

وتجدر الإشارة الى ان المادة 17-18- من قانون الأملاك الوطنية قد عددت الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وتتضمن جميع الأملاك المنقولة و العقارية و القيم المنقولة و الحقوق الأخرى التابعة للدولة ، فالعقارات و المنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية و لكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية ، أما بالنسبة للحقوق و القيم المنقولة فهي مساهمات الدولة في المؤسسات الاقتصادية العمومية أو أصول هذه الأخيرة بالمرة [1] وهي تتضمن ما يلي :

- جميع الأراضي الفضاء غير المخصصة.
- البنايات غير المصنفة في الأملاك العمومية التي ملكتها الدولة و خصصتها لمرافق عمومية و هيئات

إدارية سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك.

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني (الثكنات ، و الهياكل القاعدية الأخرى)[2].
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية و مكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طرق الهبات و الوصايا و التركات التي لا وارث لها و الأملاك الشاغرة وحطام السفن و الكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة العمومية نهائيا

[1] - أنظر إلى نص المادتين 107 و 108 من قانون الأملاك الوطنية 30/90

[2] - المرسوم التنفيذي 371/92 المؤرخ في 10 أكتوبر 1992 هو الذي حدد القواعد المطبقة لتسيير الأملاك العسكرية ج.ر العدد 74 المؤرخة في 1992/10/14، ص 1567.

- الأراضـي الـفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ، و الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة[1].

- الحقوق و القيم المنقولة و السندات.

- الأمتعة المنقولة ، و العـتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة و إداراتها و مصالحها و المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري.

[1] - القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المعد ل والمتمم بموجب القانون رقم 10-03 وهو الذي حدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة كما بين حقوق و واجبات المنتجين

خلاصة الفصل الأول

من أهم النتائج التي توصلنا اليها الاتي:

- إن المشرع الجزائري في تحديد مفهوم الأملاك الوطنية، اخذ بمعيار تخصيص هذه الأملاك سواء كان ذلك للجمهور او المرفق، واعتمد في تقسيم الأملاك على طبيعة الملكية الى أملاك عامة واملاك خاصة تخضع في عمليات التصرف فيها لأحكام خاصة،
- مراعاة تصنيفها وفقا للجهة التي تتبع لها هذه الأملاك، وعلى ضوء ذلك قام المشرع بتعداد هذه الأملاك، على سبيل المثال في مواد مقسمة تتوافق مع التصنيف المذكور،
- ان الأملاك الوطنية العمومية تشكل كافة الأموال التي بطبيعتها أو بتخصيصها تكون تحت تصرف الجمهور، وتكون تبعا لذلك غير قابلة للتملك الخاص ومن اهم خصائصها عدم قابليتها للحجز عليها او اكتسابها بالتقادم
- ان الأملاك الوطنية الخاصة هي أملاك تؤدي وظيفة مالية وتمليكية وتعود ملكيتها للدولة وجماعاتها المحلية
- من اهم خصائصها عدم قابليتها للحجز او التقادم

الفصل الثاني: الأجهزة المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة وقواعد تسييرها

تحتل الأملاك الوطنية التابعة للدولة أهمية كبري في التشريع الجزائري، فاذا كانت الاملاك الوطنية العامة تهدف لتحقيق المنفعة العامة فعلى العس من ذلك الأملاك الوطنية الخاصة فعي تهدف الى تحقيق منفعة مالية وتمليكيه، لأجل ذلك خصصنا هذا الفصل لمعالجة وتحليل العمليات التقنية، والتعرف على القواعد و الضوابط التي وضعها المشرع لإدارة الأملاك الوطنية واهم الهيئات الإدارية التي تعمل على ادارتها
وتبعا لأهميتها في موضوع دراستنا نتعرض الى: ادارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة (المبحث الأول) كما سنتطرق في المبحث الثاني الى قواعد تسييرها.

المبحث الأول: ادارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة

الجزائر كأي دولة معاصرة، تعتمد في تنظيمها الإداري على المزج بين أسلوبين، وهما الأسلوب المركزي واللامركزية، وان كانا مختلفين إلا أنهما يكملان بعضهما البعض، بغية تحقيق المنفعة العامة، وهذا ما ينعكس على الجهاز الإداري المنوط به إدارة الأملاك الوطنية،

تتباين الأجهزة الإدارية المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية بأنواعها، والسهر على حمايتها تبعا لطبيعة هذه الأملاك، ووفقا للحصص المالك لها، وعلى هذا الأساس هناك جهاز اداري مكلف بإدارة وتسيير وحماية الأملاك الوطنية التابعة للدولة وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

المطلب الأول: الإدارة المركزية للأملاك الوطنية التابعة للدولة

نظرا لأهمية الأملاك الوطنية لاسيما تلك التابعة للدولة، ترصد لها عدة هياكل إدارية تتوزع بين الأجهزة الإدارية المركزية و المتمثلة في الوزارة و الأجهزة الإدارية التابعة لها على مستوى الأقاليم التي أحدثت لتخفيف العبء على الوزارة من جهة، وإضفاء حماية أقوى على الأملاك الوطنية التابعة للدولة المتواجدة على مستوى الأقاليم.

يقصد بالإدارة المركزية، تلك الهيئات الإدارية التابعة للدولة، المتواجدة على المستوى المركزي بالعاصمة، وتتمثل وظيفتها في تحضير الأعمال والقرارات السياسية والاقتصادية والإدارية التي لها صلة بصلاحيات الإدارة، التوجيه التنسيق، التخطيط والرقابة التي يضطلع بها الوزير.[1]

وتتشكل الإدارة المركزية للأملاك الوطنية من جهازين هامين هما: وزير المالية والمديرية العامة للأملاك لوطنية التي تساعد في أداء مهامه، وتعمل تحت سلطته السلمية.

الفرع الاول: وزير المالية

الوزير هو الرئيس الإداري الأعلى في الوزارة ويتولى رسم سياسة وزارته في حدود السياسة العامة للدولة ويقوم بتنفيذها، ويتولى عملية التنسيق بين الوحدات الإدارية التابعة لوزارته

اما عن التعيين فبالنسبة لوزير المالية بعد تعيين رئيس الجمهورية للوزير الاول، يتولى هذا الأخير اختيار طاقمه الحكومي ويعرضهم على رئيس الجمهورية لتعيينهم[2]

أما عن صلاحيات وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية والعقارية ، فطبقا للمادة 120 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم بموجب الامر رقم 14/08 تنص على (يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع العقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، وكذلك عقود الاقتناء والاستئجار المذكورة في المادة 91 أعلاه مع مراعاة أحكام المادتين 09 و117 أعلاه واحكام القوانين الخاصة ويضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها .

يعتبر وزير المالية المسؤول الأول عن ادارة أملاك الدولة، ذلك ان الإدارة العامة للأملاك الوطنية، من المديريات العامة المكونة للوزارة، وأعطى له المشرع عدة صلاحيات في مجال تسييرها، فوفقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 54/95 له الصلاحيات التالية:

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

-يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة.

[1]- المادتان1، 2 من مرسوم تنفيذي رقم 90-188 مؤرخ في 23 يونيو سنة 1990 يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في لوزارات، جريدة رسمية رقم 26، صادرة بتاريخ 27 يونيو سنة 1990.

[2] - الأستاذ سلطاني عبد العظيم، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري بعنوان تسيير إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزئري جامعة تبسة 2008-2009 ص 26

-جرد الممتلكات العمومية وتقييمها وصيانتها.

-ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.

-اعداد سجل المساحة العامة وحفظه.

-مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.

-مراقبة استعمال الممتلكات العمومية.

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

أما بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة، فله أن يتخذ قرار إدراج وتصنيف العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة في الأملاك العمومية التابعة لها، كما له أن يأذن بتجريد هذه الأخيرة من صفتها العمومية، ويشترك مع بعض الوزراء في ضبط حدود الأملاك الوطنية العمومية كالسكك الحديدية مثلا[1].

تجدر الإشارة إلى أن الوزير لا يتمتع بالسلطة التنظيمية من حيث الأصل، والتي هي من اختصاص رئيس الجمهورية، و الوزير الأول و التي يمارسانها بموجب ما خولتهما إياه المادتين 3/85 و 125 من التعديل الدستوري لسنة 1996 المعدل وبالتالي لا يستطيع الوزير اتخاذ قرارات تنظيمية إلا إذا وجد نص يسمح بذلك.

يجدر التنويه إلى أن مشتملات الأملاك الوطنية تتنوع من طبيعية إلى اصطناعية، وتبعا لذلك قد لا يستأثر وزير المالية بمجال الأملاك الوطنية و المحافظة عليها بل يشاركه بعض الوزراء في ذلك كل حسب طبيعة الأملاك الوطنية التي تدخل في اختصاصه، فعلى سبيل المثال[2]، ففي مجال الأملاك العمومية التابعة للسكة الحديدية يشترك كل من الوزراء المكلفين بالنقل، الأشغال العمومية والداخلية و المالية بضبط حدودها بموجب قرار وزاري مشترك اذا كان التصفيف يشمل أكثر من ولاية[3].

[1]- المواد 96، 98، 128، 140 من مرسوم تنفيذي رقم 91- 454 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية رقم 69، صادرة بتاريخ 19 ديسمبر سنة 2012.

[2]- المادة 106 من مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، جريدة رسمية رقم 60، صادرة بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1991.

[3]- المادة 128 من مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، جريدة رسمية رقم 60، صادرة بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1991.-

اما اذا تداخلت صلاحيات عدة وزارات في الشريحة الواحدة من الأملاك الوطنية او أساسها الواحد، يشترك في وضع وضبط قواعد تسييرها و المحافظة عليها، كل الوزراء المعنيين.
وعلى الرغم من اختصاص بعض الوزراء بالأملاك الوطنية التابعة للدولة و التي تدخل في قطاعاتهم، إلا أن الوزير المكلف بالمالية يبقى ذو الاختصاص الواسع في ذلك، سواء من حيث سيرها او حمايتها، خاصة انه الممثل القانوني لها في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية[1].

كما أن هيكل الإدارة المركزية لوزارة المالية يتضمن أهم و أعلى جهاز في إدارة الأملاك الوطنية و الذي أطلق عليه مصطلح المديرية العامة للأملاك الوطنية

الفرع الثاني: المديرية العامة للأملاك الوطنية

تعمل هذه المديرية تحت السلطة السلمية لوزير المالية وهي الهيئة التي تشرف على كل العمليات التي تخص الأملاك الوطنية ويوجد مقرها في الجزائر العاصمة[2]

أما بالنسبة لهياكل الإدارة المركزية، فتضطلع بمهام تستهدف ضمان ديمومة العمل الإداري، وحسن سير المصالح العمومية، وتنظم حسب خصوصية كل وزارة إلى مديريات عامة او مركزية [3]و التي تتفرع إلى مديريات بدورها تنقسم إلى مديريات فرعية ثم مكاتب.

وتمارس المديرية العامة للأملاك الوطنية مهامها تحت سلطة وزير المالية وتتنوع مهامها باعتبارها مديرية عامة على وجه عام، وباعتبارها مديرية عامة مكلفة بالأملاك الوطنية على وجه خاص، ووفقا للمادة 8 من المرسوم م التنفيذي رقم 364/07 تناط بها الصلاحيات التالية:

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

[1]- المادتان 10، 125 من قانون رقم 90-30 مؤرخ في الفاتح من ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52، صادرة بتاريخ 02 ديسمبر سنة 1990.
[2] -سلطاني عبد العظيم – المذكرة السابقة – ص 27
[3]- نصت المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 90-188 على ما يلي " .... ويمكن ان تنظم بحسب الحالة وتبعا لخصوصية كل وزارة في شكل: مديريات عامة أو مركزية، أقسام، مديريات، مديريات فرعية، مكاتب ".

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

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

-توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها.

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

-تكييف الاشراف على الشؤون الادارية مع قرارات الحكومة.

-تنسق وتنشط اعمال المؤسسات والهيئات العمومية التابعة للقطاع، وتقترح جميع الاجراءات الرامية الى تحسين تنظيمها.

-تتخذ جميع الاجراءات التشجيعية التي تساهم في ترقية نشاطات مختلف الاعوان الاقتصاديين وتنظمها.

-تدعم عمل الجماعات المحلية وتقدم لها المساعدة التقنية الضرورية لإنجاز برامجها، خاصة فيما يخص العمليات العقارية.

-تسهر على تحسين نوعية خدمات المصالح العمومية وتحسين العلاقات بين الادارة والمواطن.

-ترقي كل دراسة عامة او خاصة، تتعلق بالأملاك الوطنية.

-تضع وسائل الاعلام والتقييم والمراقبة الضرورية لتحقيق الاهداف المسندة اليها[1]

ويترأس المديرية العامة للأملاك الوطنية باعتبارها جهازا إداريا مدير عام، يعين بموجب مرسوم رئاسي، ما دام أن وظيفته تعتبر من الوظائف العليا في الدولة[2]،

[1] -انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90

[2]- المادة 1 من مرسوم تنفيذي رقم 90-227 مؤرخ في 25 يوليو سنة 1990 يحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الإدارة و المؤسسات و الهيئات العمومية، جريدة رسمية رقم 31، صادرة بتاريخ 28 يوليو سنة 1990.

ويقوم بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أما العدالة و المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري سواء المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة او محكمة التنازع[1].
ووفقا للمرسوم التنفيذي رقم 07-364 المحدد لصلاحيات وزير المالية [2] فان المديرية العامة للاملاك الوطنية قسمت إلى 4 مديريات وهي:

أولا: مديرية أملاك الدولة وتضم 4 مديريات فرعية :

- المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة.

-المديرية الفرعية للأملاك العمومية.

-المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة.

-المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة

ثانيا: مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة: وتتكون من أربع مديريات فرعية وهي :

-المديرية الفرعية لعمليات العقارية.

-المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية.

-المديرية الفرعية للعقار الفلاحي.

-المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات.

ثالثا: مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي: وتقسم بدورها إلى 03مديريات فرعية

-المديرية الفرعية للإشهار العقاري.

-المديرية الفرعية لمسح الاراضي والتوثيق العقاري.

[1]- قرار وزاري مؤرخ في 20 فيفري سنة 1999، يؤهل أعوان ادارة ا ملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة امام العدالة، جريدة رسمية رقم 20، صادرة بتاريخ 26 مارس سنة 1999.
[2]- جريدة رسمية رقم 75، صادرة بتاريخ 2 ديسمبر سنة 2007.

-المديرية الفرعية لمنازعات العقارية ومسح الاراضي.

رابعا: مديرية إدارة الوسائل والمالية: وتنقسم الى **04 مديريات فرعية:**

-المديرية الفرعية للمستخدمين.

-المديرية الفرعية للوسائل والميزانية.

- المديرية الفرعية للتكوين.

-المديرية الفرعية للتنظيم والإعلام الالي.

وقد عزز المشرع الإدارة المركزية بمصالح خارجية، تتبعها وتحقق نفس أهدافها [1]عن طريق ممثليها على المستوى الأقاليم، وهي ما أطلق عليها المشرع مصطلح " المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري " [2] وهي ما سنبرزه فيما يلي تكوينها ودورها في حماية الأملاك الوطنية التابعة للدولة.

المطلب الثاني: المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري

تمارس المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المهام الموكلة إليها، وفي حدود الاختصاصات المخولة لها بموجب النصوص القانونية والتنظيمية وقد تكون بناء على تفويض يمنحها اختصاصات تقريرية دون الرجوع إلى وزير المالية. غير أن تلك لا يلغي الرقابة السلمية التي يمارسها الوزير.

وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 [3]لتحديد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، وقسمها وفقا للمعيار الإقليمي أو المكاني حسب مكان تواجدها على المستويين الجهوي والمحلي.

[1]- المادة 1 من مرسوم تنفيذي رقم 90-188 مؤرخ في 23 يونيو سنة 1990 يحدد هياكل الإدارة المركزية و اجهزتها ي الوزارات، جريدة رسمية رقم 26، صادرة بتاريخ 27 يونيو سنة 1990

[2]- مرسوم تنفيذي رقم 91-61 مؤرخ في 2 مارس سنة 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 10، صادرة بتاريخ 6 مارس سنة 1991.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 91-61 مؤرخ في 2 مارس سنة 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 10، صادرة بتاريخ 6 مارس سنة 1991.

وتوجد على مستوى كل ولاية جهازان، مهمتهما تسيير الأملاك الوطنية، وهما مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري، ويتولى تنسيق هاتين المديريتين على مستوى الناحية مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري،

الفرع الاول: المصالح الخارجية لأملاك الدولة

تتشكل إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية من مصالح تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وهي تتكون من مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية وتساعدها على مستوى البلديات مفتشيات أملاك الدولة الموزعة على إقليم الولاية.

أولا: التنظيم الداخلي لإدارة أملاك الدولة: يترأس جهاز أملاك الدولة على مستوى الولاية مديرية أملاك الدولة التي يمس اختصاصها كل مفتشيات أملاك الدولة المتواجدة على إقليمها.

أ- مديرية أملاك الدولة في الولاية

مديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة الأملاك الوطنية التي توجد على مستوى كل ولاية ، ومديرية أملاك دولة ينسق اعمالها مفتش جهوي لأملاك الدولة ، يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة

يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة، يعين بمرسوم تنفيذي بناءا على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتنه مهامه بنفش الاجراءات[1]

ب– مفتشيه أملاك الدولة

مفتشية أملاك الدولة هي مصلحة غير ممركزة على مستوى البلديات المشتركة لها مهام مشابهة للمديرية، الهدف منها الوقاية من أنواع التقصير في تسيير المصالح العمومية وتوجيه المسيرين وإرشادهم، والسهر على الاستعمال الامثل للوسائل والموارد [2]، يترأسها رئيس مفتشيه،

[1] -المادة 11من المرسوم رقم . 65-91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري -ج.ر.ج (العدد 10)، لسنة1991

[2] - انظر : حنان ميساوي، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام بعنوان اليات حماية الأملاك الوطنية جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان – الجزائر 2014 -2015 ،ص 115

ثانيا: مهام المصالح الخارجية لأملاك الدولة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-65 نجده يؤكد على المهام التي وردت متفرقة في قانون الأملاك الوطنية، وذلك بتعداده لمهام مديرية أملاك الدولة في الولاية وحصرها فيما يلي:

- تنظيم العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها.
- تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها.
- تقوم بتسيير الممتلكات و التركات الشاغرة أو عديمة الوارث وعمليات الحجز العقاري.

تنظم وتنفذ عمليات تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة او التي تتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة عمليات اقتنائها أو استئجارها.

- تقوم بدراسة عمليات بيع العقارات و المتاجر في المستوى المحلي وتتابع تطورها وتحرر تقارير وتحاليل تقنية بذلك.
- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها و المرفوعة إلى المجالس القضائية و المحاكم.
- تسهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها.
- تحلل دوريا نشاط هذه المصالح وتعد تلاخيص بذلك وتبلغها للسلطات السلمية.
- تتولى تسيير الاعتمادات المفروضة إليها وموظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري الممارسين في الولاية.

الفرع الثاني: المصالح الخارجية للحفظ العقاري

تتبع المصالح الخارجية للحفظ العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التي تمارس مهامها تحت سلطة وزير المالية، منذ صدور المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المحدد لصلاحيات وزير المالية [1]، والمرسوم التنفيذي رقم 95-55المتضمن تنظيم الدارة المركزية

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 95-54 مؤرخ في 15 فيفري سنة 1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية، جريدة رسمية رقم 15، صادرة بتاريخ 19 مارس سنة 1995.

في وزارة المالية[1]، وقسمها الى 04 مديريات منها مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي ، و التي بدورها قسمها إلى ثلاث مديريات فرعية ،

أولا: التنظيم الداخلي للمصالح الخارجية للحفظ العقاري

أ- مديرية الحفظ العقاري في الولاية:

تعد مديرية الحفظ العقاري في الولاية قمة المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، مع نظيرتها مديرية أملاك الدولة في الولاية، وينسق بين اعمالها مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري للناحية التي تتبعانها.

ويرأس مديرية الحفظ العقاري، مدير ولائي للحفظ العقاري، يعين بموجب مرسوم رئاسي وتضم مديرية الحفظ العقاري في الولاية مصلحتين حددتا بقرار وزاري[2]، بناء على إحالة من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-65 المنظم للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، وهما: مصلحة عمليات الإشهار العقاري، ومصلحة التنسيق والرقابة.

ب- إدارة الحفظ العقاري

تعتبر إدارة الحفظ العقاري إلى جانب مفتشيه أملاك الدولة من المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، اللتان تمثلانها على المستوى البلدي، وتتولى إدارة الحفظ العقاري مهامها تحت سلطة المحافظ العقاري[3]، الذي يعد موظفا عاما تربطه علاقة لائحية تنظيمية بالهيئة الإدارية العمومية ،التي يتبعها و هي المحافظة العقارية التي جعلها المشرع تحت وصاية وزارة المالية

ووضعت ثلاثة أقسام تحت تصرف المحافظ العقاري تساعده في أداء مهامه وتعمل تحت سلطته.

ثانيا: مهام المصالح الخارجية للحفظ العقاري

المديرية الولائية للحفظ العقاري باعتبارها قمة المصالح الخارجية للحفظ العقاري، فإنها تسهر على حسن عمل المحافظات العقارية المتواجدة داخل مجال اختصاصها الإقليمي، وفي

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 95-54 مؤرخ في 15 فيفري سنة 1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية رقم 15، صادرة بتاريخ 19 مارس سنة 1995.

[2]- المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 2 مارس سنة 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 10، صادرة بتاريخ 6 مارس سنة 1991.-

[3]- المادة 3 من قرار مؤرخ في 4 يونيو سنة 1991، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 38، صارة بتاريخ 14 غشت سنة 1991.

سبيل ذلك، فهي تقوم بتحليل نشاطها بصفة دورية وتعد تلاخيص بشأنها، وتبلغها للسلطات السلمية، كما تسهر على سير مصالحها بانتظام.

و من أبرز مهامها السهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري، وتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام[1] وذلك نظرا لقوتهما الثبوتية، فكل تصرف وارد على قرار لم يسجل ولم يشهر لا ينتج آثاره القانونية إلا بإتباع الإجراءات المحددة قانونا لذلك.

وفي مجال العقود، تأمر مديرية الحفظ العقاري في الولاية بضمان حفظها وسلامتها، إضافة إلى التصاميم وكل الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري. كما تقوم بمتابعة القضايا المتنازع فيها والمتعلقة بالشهر العقاري.

تساعد مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت سلطتها وإشرافها، محافظات عقارية موزعة على إقليم الولاية. وتناط بالمحافظة العقارية عدة مهام [2] أهمها:

-تأسيس سجل العقاري و مسكه،

-القيام بإجراءات الشهر المطلوب وإعطائه للعقود التي تتوفر فيها الشروط الشكلية و لموضوعية التي تقتضيها القوانين و التنظيمات المعمول بها،

-حفظ العقود و المخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري،

- تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور،

-تحصيل الحقوق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري وتسليم المعلومات.

بالإضافة الى ان دور المحافظ العقاري يتجلى من خلال عملية الشهر العقاري، إذ أعطيت له صلاحية رفض إجراء [3] الشهر العقاري، إذا كانت العقود موضوع الشهر مخالفة للتشريع و التنظيم الساريين، كما له صلاحية فحص العقود[4]، فإذا تبين عدم شرعيتها، له أن يوقف عملية الشهر العقاري، وذلك حماية للأملاك الوطنية، إذا كانت عدم شرعية العقد محل الشهر، تؤدي إلى التعدي عليها من جهة، وحماية لأملاك الخواص من جهة أخرى إذا طالها التعدي.

[1]- المادة 10 مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 2 مارس سنة 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 10، صادرة بتاريخ 6 مارس سنة 1991.

[2]- المادة 16 من مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 2 مارس سنة 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 10، صادرة بتاريخ 6 مارس سنة 1991.

[3]- المادة 101 من مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، متعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30، صادرة بتاريخ 13 أفريل سنة 1976.

[4]- المادة 105 من مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، متعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30، صادرة بتاريخ 13 أفريل سنة 1976.

المبحث الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية التابعة للدولة

ان قاعدة تسيير واستعمال الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة أساسها ان هذه الأملاك مخصصة للاستعمال العام بما يحقق المنفعة العامة، وأن هذا الاستعمال العام لهذا الصنف من الأملاك لا يكون سببا في عدم استغلاله الاستغلال الأمثل الا بجعلها عنصرا فعالا في المعادلة الاقتصادية التي باتت صعبة للغاية وذلك أكيد أنه سيدعم مفهوم حق الملكية على الأملاك العمومية، بل سيعمل على تثبيت هذا الحق لفائدة الدولة المالكة على الشيء العام، مثلها مثل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة المشكلة للوعاء العقاري والمستوعبة لكافة المشاريع والتي تسير من طرف إدارة أملاك الدولة المكلفة على أساس الأداة المميزة للدولة لضمان التسيير الحسن للذمة المالية للجماعة الوطنية والسهر على استعمالها العقلاني وكذا حمايتها والمحافظة عليها، ولأجل ذلك خصصنا هذا المبحث لدراسة: قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية(المطلب الأول) وقواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة(المطلب الثاني)

المطلب الأول: قواعد تسيير الاملاك الوطنية العمومية

تكون الأملاك الوطنية العامة محل استعمال مباشر من طرف الجمهور بشكل تلقائي ومجاني يضمنه القانون مثل السير في الطريق العمومي أو التنزه في حديقة عمومية، لكن هذا الاستعمال لا يكون دائما مباشرا فقد يكون بواسطة مرفق عام أو مصلحة عمومية تسهر بموجب عقد تخصيص أو عقد التزام على جعله تحت تصرف الجمهور بصورة جماعية أو فردية، على أن يكون متطابق للغرض التي خصصت له و لا يسيء إلى المحافظة عليها.[1]

الفرع الأول: قواعد تسيير المباشرة للأملاك الوطنية العمومية

ورد النص على قواعد التسيير في المواد 59 إلى 71 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل و المتمم بالقانون 14/08 والمادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 [2]بحيث يتبين لنا بان هنالك نوعين من الاستعمال هما:

[1] - المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم12 / 427، المذكور أعلاه.

[2] -المرسوم التنفيذي رقم 427-12 ، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة -

أولا: الاستعمال الجماعي لملحقات الأملاك العمومية

ينسجم هذا النوع من الاستعمال مع المفهوم و الأهداف التي خصصت لأجلها الأملاك العمومية لاسيما و أن تحقيق المنفعة العامة يتطابق مع الاستعمال الجماعي الذي يتعين أن يخضع للمبادئ الآتية :

-**مبدأ حرية الاستعمال** : كاستعمال الطريق العام ، الاستحمام على شواطئ البحار وهذا تكريس للحريات والحقوق العامة دون حاجة لرخصة من أي نوع ، لكن هذا الأمر لا يؤخذ على إطلاقه فهناك ضبطية إدارية تقوم بتنظيم الاستعمال الجماعي للأملاك العمومية ومن خلال هذا التنظيم تقيد نوعا ما الحرية.

-**مبدأ مجانية الاستعمال العام**[1] : كل مستعمل من الجمهور للأملاك العمومية لا يلزم بدفع أي شيء مقابل التجول على ضفاف النهر مثلا أو السير العادي على الطرقات، لكن نجد أن لكل قاعدة استثناء خاصة و أنّ مبرر التحولات الاقتصادية يزحف شيئا فشيئا ليضيق الخناق على المجانية كدفع رسوم حين الدخول إلى شواطئ البحار أو سلك الطريق السريع في بعض الدول ، و لكن تقرير ذلك لا يكون إلا بنص تشريعي ، يكون عادة في القوانين المنظمة لميزانية الدولة (قوانين المالية).

-**مبدأ المساواة في الاستعمال العام** : وهو اشتقاق من مبدا مساواة جميع المواطنين امام المنافع العامة والذي كرسته إعلانات حقوق الانسان ولا يفهم من مبدا المساواة ان الإدارة ملزمة بتطبيق المساواة المطلقة بين جميع المستعملين، بل تكون المساواة بين المستعملين الذين تتماثل ظروفهم ونوع استعمالهم[2].

وتنص المادة 68 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه على ما يلي:(عملا بالمبدأ الأساسي القاضي بتساوي الجميع امام القانون وفي اطار التشريع المعمول به، يتمتع جميع الرعايا بالتساوي في حق الاستعمال والمعاملة في ميدان استعمال الأملاك العمومية ومرافقها الموضوعة تحت تصرفهم....)

ثانيا/ الاستعمال الفردي للأملاك العمومية:

إن أشكال الشغل الخاص أو الفردي للأملاك العمومية تمثل استعمالات يجب أن تتوافق دائما و التخصيص للمنفعة العامة بشكل لا يعطله أو يعيقه أو يقلل من فعاليته[3] ومثال ذلك

[1] -المادة 67من المرسوم التنفيذي رقم 12-427

[2] -الأستاذ بن اعراب محمد، محاضرات في مقياس(الأملاك الوطنية) ملقاة على طلبة السنة الثالثة حقوق قسم القانون العام، جامعة محمد لمين دباغين-سطيف2 السنة 2014-2015

[3] - محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث، دار الفكر العربي، مصر، 1979 ، ص 59

محطات البريد، أكشاك بيع الجرائد، حفر الآبار و غيرها..، ووفقا للمادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 فان الاستعمال الخاص يمارسه احد الخواص في قطعة من الأملاك العمومية منتزعة من الاستعمال المشترك بين الجمهور ويرتكز على سند قانوني خاص يعد رخصة تسلم لمستفيد معين تخول لصاحبها حق معين يستمر حتى الغاء العقد طبقا لمبدا (وقتية شغل الأملاك العمومية شغلا خاص) وهذه المدة حسب الفقرة الثالثة من المادة 69 مكرر

و يخضع هذا الاستعمال الفردي للأملاك للقواعد الآتية :

- وجوب التحصل على ترخيص مسبق من طرف السلطة المختصة.

- دفع مقابل مالي تحدده الإدارة يطلق عليها " الأتاوى ".

- أن يكون الترخيص مؤقتا و قابل للسحب في أي وقت من طرف الإدارة و دونما تعويض ، فهو لا يلزمها بأي شيء بحكم المصلحة العامة [1].

وهذا السند قابل للإلغاء بدافع المنفعة العامة او بسبب حفظ النظام، وتخضع اجراءاته لقبول السلطات الإدارية والمسؤولون المؤهلون قانونا

و الترخيص قد يتخذ شكلين :-الترخيص الانفرادي (رخصة الوقوف و رخصة الطريق).

-الطابع التعاقدي

-أ- الترخيص: الانفرادي: وفقا لهذا الشكل يكون الاستعمال عن طريق رخص تصدر بموجب قرار إداري من السلطة المختصة يمثل عقدا واحدي الطرف، هناك نوعين من الرخص في هذا الرخصة الوقوف و رخصة الطريق .

1- رخصة الوقوف: تعد صورة من صور الشغل المؤقت حسب المادة 64 من القانون رقم 30/90وهي ترخيص بشغل قطعة من الأملاك العمومية لاستعمال الجميع شغلا خاص من قبل مستفيد معين بذاته(اسميا) دون ان يكون له الحق في إقامة مشتملات على أراضيها، تمنحه السلطة الإدارية المكلفة بأمن المرور عبر مرفق الأملاك العمومية وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار(فيما يخص الطرق الوطنية او الولائية الواقعة داخل التجمعات السكنية، وكذا الطرق البلدية)ويسلمها الوالي في حالة ما اذا تعلق الامر بطريق ولائي خارج التجمعات السكنية او طريق وطني، ويترتب عليها تغيير أساس الطريق العمومي او الاستيلاء

[1] - قرار المحكمة العليا رقم 60/280 المؤرخ في 1990/04/07 المجلة القضائية لسنة 1992 عدد رقم 03 ص 174.

عليه وتقبض الإدارة نظير ذلك اتاوى ورغم خضور هذه الرخصة للسلطة التقديرية للإدارة في شكل قرار الا انه يمكن الطعن في قرارها في حالة تعسف الإدارة في استعمالها[1]

2- **رخصة الطريق** : تتمثل هذه الرخصة في شغل الأملاك الوطنية العمومية بما فيها مشتملاتها، و يقتضي ذلك إحداث تغيرات في القوام التقني للأملاك، مثل الأكشاك (لبيع الزهور، الجرائد...) محطات توزيع المحروقات، أعمدة كهربائية أو تلغرافية و القنوات الأرضية و غيرها، فهي تصرف انفرادي يصدر عن الإدارة بإجراءات تحددها مجموعة من القوانين التي تحدد مجالات استعمال الأملاك العامة، ابتداء من منح الرخصة إلى سحبها أو إلغائها، مثل : القانون المتعلق بالأنشطة المنجمية، القانون المتعلق بأعمال التنقيب و البحث عن المحروقات، قانون البريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية....[2]

ويختص رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي (او سلطة ادارية أخرى) او من طرف الوزير المكلف بتسيير مرفق الملك العام المعني

ب- **الطابع التعاقدي:**أو ما يطلق عليه بعقد الالتزام و هو عقد يبرم بين الإدارة و المستفيد (سواء كان شخص معنوي أو طبيعي) من الامتياز في شغل الأملاك العمومية و ضمان تسييرها حسب ما اتفق عليه و لمدة لا تتجاوز 65 سنة[3] ، مقابل أن يدفع صاحب الامتياز أتاوى سنوية على أساس القيمة الإجبارية لملحق الملك العمومي أو نتائج استغلال هذا الملحق، على أن يحصل المستفيد من اجل تغطية تكاليف التسيير و الاستثمار و كسب أجرته على أتاوى يدفعها مستعملو المنشأة أو الخدمة وفق تعريفات أو أسعار قصوى محددة كشرط مسبق، مثل تنظيم شغل الأسواق العمومية، و يكون تحديد شروط منح هذا الحق وفقا لدفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم، في مقابل ذلك يحق للمتعاقد أن يتحصل على تعويض إذا ما قامت الإدارة بتغيير عقد الشغل أو إلغائه قبل انقضاء اجل العقد.[4]

الفرع الثاني: قواعد تسيير غير المباشرة للأملاك الوطنية العمومية

يكون استعمال الأملاك الوطنية العامة عن طريق مصالح ومرافق الأملاك العمومية، هذا النوع من الاستعمال يطلق عليه الاستعمال بوكالة، لكن كل الأملاك المخصصة لمصلحة

[1] -انظر ا بن اعراب محمد، نفس المرجع السابق

[2] - المادة 64 من القانون رقم90 / 30، المتضمن (ق.ا.و) ، المعدل و المتمم، المذكور أعلاه والمادة 72من المرسوم رقم12 / 427، المذكور أعلاه.

[3] -استحدث القانون رقم 08-14 قسما جديدا سمي قسم الثاني مكرر استثنت المادة 69 مكرر 5 منه الأملاك العمومية الطبيعية البحرية والمائية والغابية من التطبيق وتنص المادة 69 مكرر منه في فقرتها الثالثة على مايلي:(يحدد السند مدة الرخصة حسب طبيعة النشاط والمنشات المرخصة وبالنظر لأهمية هذه الأخيرة دون إمكانية تجاوز هذه المدة 65 سنة)

[4] - المادتان 64 مكرر و 64 مكرر 1 من القانون رقم90 / 30، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل و المتمم، المذكور أعلاه.

الأملاك عمومية لا يمكن اعتبارها كملحقات للأملاك العمومية إلا بتوفر بعض الشروط، فمثلا:

1- الأملاك المخصصة لمصلحة عمومية يمكن لها أن تكون ملحقات للأملاك العمومية على حسب طبيعتها فقط بدون أن تجري عليها أية تهيئة خاصة.

2- الأراضي التابعة لميناء تم اعتبارها ملحقات للأملاك العمومية المينائية لكونها تقع بالقرب من الميناء، فلم يرى من الضروري اشتراط بيئة خاصة في هذا المجال (أدمج بطبيعته).

3- ونفس الشيء عندما يكون الملك موضوعة لنفس المصلحة العمومية وهي حالة اللوحات و الأشياء الفنية الأخرى المعروضة في المتاحف فهي بطبيعة الحال تتلاءم مع هذا المرفق العمومي.

والاستعمال بالوكالة عن طريق مصلحة عمومية يكون وفق نوعين من الاستعمال، وذلك حسب ما إذا كان هذا الفعل صادر عن الجماعات المحلية المستعملة لأملاكها أو صادر عن المصالح العمومية الممنوح لها الامتياز.

أولا/ استعمال الأملاك العامة من طرف المصلحة العمومية الممنوح لها الامتياز:

يمكن للإدارة أن تسند التسيير إلى صاحب امتياز عمومي أو خاص بحيث أن استغلال هذه المصلحة العمومية يتطلب في بعض الأحيان استعمال الملك العمومي، فالامتياز طريقة لتسيير واستعمال العقارات التابعة للدولة ومن بين العمليات العقارية للدولة التي أقرها المشرع من أجل الاستجابة لبعض المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية لاسيما ترقية الاستثمار، يستعمل الامتياز في حالات متنوعة مثل مؤسسة سونلغاز شغلت الأملاك العمومية بموجب رخصة عامة منحت لها في شكل عقد امتياز.

ويخضع تسيير مرافق الأملاك العمومية من طرف هذه المصالح، الهيئات و المؤسسات، إلى بعض القواعد النظامية [1] من أجل الاستفادة من مردودية عالية وضمان استعمال هذه الأملاك بشكل موافق لغرض تخصيصها، وكذلك حماية لحقوق الشخص العمومي صاحب الامتياز، فتوكل للمصلحة القيام بـ:

1- بجميع الأشغال الضرورية لاستغلال النشاط طبقا القوانين و التنظيمات المعمول بها.

2- تمنح غيرها رخص شغل الأماكن بعقد وحيدي الطرف أو متعدد الأطراف.

[1] - المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم12 / 427، المذكور اعلاه.

3 تقبض وتجمع الثمار الطبيعية و المداخيل المدنية الناتجة عن الأملاك الممنوحة لها، وتحصل أتاوى شغل الأماكن.

4- تتلقى تعويضا إذا مس الشخص العمومي المالك حقها في التمتع في حال ما تغير تخصيص مرفقا لأملاك الممنوحة لها و المخصص لها أو نزعة الصفة العمومية منه.

ثانيا /استعمال الأملاك العامة من طرف الإدارات العمومية (الوكالة المباشرة):

تلجأ الجماعة العمومية المالكة احيانا بموجب عقد تخصيص إلى وضع ملك تحت تصرف إحدى مصالحها فيكتسي هذا التخصيص طابعا داخليا، وهذه الحالة أكثر شيوعا والتي لا ينتج عنها أية صعوبات معينة) الصيانة، تحصيل المداخيل، الأضرار (... فتبقى على عاتق المالك والذي هو في نفس الوقت الجهة المخصص لها الملك، بما أن المصلحة المخصص لها الملك هي نفسها المالكة، فيحق لها تعديلا لتخصيص.

ويمكن أن يكتسي التخصيص شكلا خارجيا عندما تضع شخصية عمومية ملكا تملكه تحت تصرف شخصية عمومية أخرى حتى يتسنى لهذه الأخيرة ضمان عمل المصلحة العمومية، ويمكن أن يتعلق الأمر بهيئة عمومية، مركز أبحاث بعنوان المهام التي تضطلع بها المصلحة العمومية أو في مجال المنفعة العامة.[1]

تختلف هذه الحالة عن سابقتها، بما أنه يجب تحديد حقوق وواجبات كل من المالك والجهة المستفيدة من التخصيص بالنظر إلى الملك المعني[2]

المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

ورد تحت باب القواعد المطبقة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة طائفتين من الأحكام:

- الطائفة الأولى تخص الأحكام العامة المطبقة في تخصيص الأملاك الخاصة [3]

- أما الطائفة الثانية فركزت على القواعد الأخرى المطبقة في تسيير الأملاك الخاصة(كالإيجار، التبادل، القسمة والبيع..[4]).

[1] - المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 12/ 427، المذكور أعلاه.
[2] -انظر مجيدي فتحي، المرجع السابق
[3] - ورد النص عليها في المواد 80 إلى 88 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.
[4] -رد النص عليها في المواد 89 إلى 116 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.

إنّ تكريس هذا الترتيب في صياغة أساليب التسيير المتبعة مضبوط بشكل محكم لأن الأملاك الوطنية الخاصة لا يمكن تأجيرها، قسمتها أو حتى بيعها أو التصرف فيها بشكل عام إلا بعد إلغاء تخصيصها، وثبوت عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية[1].

الفرع الأول: الطرق الناقلة للملكية

اولا : التبادل و القسمة

أ/ التبادل: وهو مبادلة أملاك عقارية تابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص ، وتتم بموجب عقد رسمي إداري بعد صدور قرار من الوزير المكلف بالمالية المتضمن الموافقة على التبادل، والتبادل نظمته المواد 30 إلى 38 من المرسوم التنفيذي 454/91

وتتم عملية التبادل إما بمبادرة من المصلحة العمومية أو من طرف صاحب العقار المتبادل معه ضمن الشروط والأشكال المنصوص عليها في المادة 32 من المرسوم الذكور أعلاه، ويتم تكريس هذا الإجراء إما بعقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة و يوقعه الوالي المختص إقليميا أو بعقد توثيقي يمثل فيه الوزير المكلف بالمالية من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا مع دفع معدل فارق القيمة المنصوص عليه في المادة 94 من القانون 30/90. كما يلتزم مالك العقار المتبادل معه أن يثبت خلو العقار من كل التسجيلات الرهنية أو شطبها إن كان مثقلا بها وذلك قبل تحرير عقد المبادلة الذي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر.

ب /القسمة: تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة وغيرها، متى كان ذلك ممكنا فتخرج حصة الدولة بعد فرزها، ثم يتم إقرار إما بيعها للشركاء في الشيوع أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة وهذا ما نصت عليه المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم:454/91

ومن شروطها [2]أن لا يطرح ذلك إشكالا وأن لا يؤثر ذلك على البنية المعمارية للعقارات المبنية. وقد تكون القسمة اما بالطريق الودي أو عن طريق القضاء. إذ يجوز للمالكين في الشيوع مع الدولة تقديم الطلب إلى الوالي المختص إقليميا إذا رغبوا بالقسمة الودية أو رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة طبقا لأحكام القانون المدني.

[1] - أنظر إلى نص المادة 89 من القانون 30/90 ، يعتبر شرط إلغاء التخصيص شرط جوهري يسبق أي عملية تصرف في الأملاك الوطنية الخاصة

[2] - انظر المواد 39 إلى 44 من المرسوم التنفيذي 454/91

إذا تمت القسمة وديا بين الدولة و المالكين معها في الشيوع ، فان التنازل عن الحصة العائدة للدولة قد تكون بالتراضي أوعن طريق الدعوى للمنافسة.

1- **التنازل بالتراضي** : إذا استحالت عملية القسمة لسبب من الأسباب أو لعدم توفر شروط إجرائها ، تقوم الدولة بالتنازل عن الحصة العائدة لها لفائدة المالكين معها في الشيوع بعد تقييمها من طرف إدارة أملاك الدولة طبقا لمعطيات السوق العقاري الحر.

2- **التنازل بطريق التنافس** : إذا كانت الحصة العائدة للدولة غير قابلة للتقسيم ورفض الشركاء في الشيوع شراؤها ، يتم بيعها بكل الوسائل و الطرق القانونية التي تعتمد على المنافسة طبقا لأحكام المادة 728 من القانون المدني ، وتتوج هذه العملية بقرار من الوالي المختص يصادق بموجبه على محضر توزيع الحصص على الملاك الشركاء في الشيوع مع تبليغهم بالمحضر. فإذا وافقوا عليه، تكرس العملية بموجب عقد إداري تقوم بتحريره مديرية أملاك الدولة والذي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار.

3- **القسمة القضائية** : يتم اللجوء إلى القضاء في الحالة رفض الشركاء محضر القسمة أو في حالة رفع الدعوى من أحدهم أو كلهم . ويبقى على مصالح أملاك الدولة أن تطلب المصادقة على القسمة أو تعيين خبير مختص لإجرائها.

ج/ البيـــــــع : نص المرسوم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة و تسييرها ، على طرق بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة و هي:

1 **- طريقة البيع بالمزاد العلني:** نصت المادة 10 من المرسوم 454/91 على هذه الطريقة الأصلية في البيع حيث ورد فيها " أنه يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغي تخصيصها و فيما إذا لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك ، كما تضيف المادة أنه (يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني ، بناء على رأي المدير الولائي لأملاك الدولة).

و تكون المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط ، تعده مديرية أملاك الدولة و يكون مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية [1] .

[1] - صدر القرار المتضمن المصادقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية بتاريخ 05 مارس 1997 ج.ر العدد 55 المؤرخة في 15 ماي 1992 ص 09.

أما عن الإجراءات التحضيرية للعملية فان مديرية أملاك الدولة و بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه ، أو حتى عدم تخصيصه تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات أو الأعمال التي تبتغي من خلالها التحضير الجيد لعملية البيع بالمزايدة[1]

2- **البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة:** إن القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة تقضى بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني كما رأينا ذلك فيما سبق ، لكن لكل قاعدة استثناء ، بحيث خروجا عن الأصل يمكن أن تباع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية المذكورة في المادة 10 ، بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية ، و بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية ، ولقد حددت المادة 11 من المرسوم 454/91 هذه الحالات الاستثنائية[2] .

نظرا للطابع الاستثنائي لهذه البيوع فإنها محاطة بشروط إضافية أكثر تعقيدا (عدم صلاحية العقارات لتأدية وظيفتها ، يجب أن يكون الثمن مساويا أو بالأحرى لا يقل عن القيمة التجارية للعقار، يأذن بعملية البيع الوزير المكلف بالمالية دون غيره).

3-البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة: ورد في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 454/91 (أنه خلافا لأحكام المادة 10 ، تباع العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص و التعاونيات العقارية ، و ذلك بعد الموافقة من الوزير المكلف بالبناء عندما تكون هذه العقارات مخصصة لكي تستعمل في إنجاز عملية التعمير أو البناء ، و تتم البيوع بترخيص من الوزير المكلف بالمالية).

كما نصت ذات المادة على أنه (تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط ، تعدها مصلحة الأملاك الوطنية ، بمساعدة مصالح الوزارة المكلفة بالبناء ، و تحدد دفاتر الشروط كيفيات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها لالتزاماتهم).

[1] - التأكد بقرار إلغاء التخصيص و محضر التسليم ، علما أن حراسة العقارات المسلمة قانونيا تبقى تحت مسؤولية المصلحة العمومية المسيرة للعقار.

[2] - حصرت المادة 11 من المرسوم 454/91 هذه الحالات في :1- البيع المقرر لفائدة الولايات و البلديات و الهيئات العمومية و المؤسسات العمومية الاقتصادية و الجمعيات،2- البيع بالتراضي لفائدة الخواص،3 - البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها و للبعثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر

الفرع الثاني : الطرق غير الناقلة للملكية

أولا: التخصيص

أ/**تعريفه** :يقصد بالتخصيص وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها [1]،

مثل تخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار وزاري صادر عن الوزارة المكلف بالمالية حتى يكون مقر لوزارة العدل

ب : أنواعه :للتخصيص أنواع:

1 -**التخصيص إما مجاني أو بالمقابل** ، و يكون كذلك أي بالمقابل حينما تكون المصلحة المستفيدة من التخصيص متمتعة بالاستقلال المالي أو بميزانية ملحقة.

2 - **التخصيص مؤقت أو نهائي** ، بحيث يكون مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها علما أنه أي تخصيص مؤقت تفوق مدته 05 سنوات يصبح بقوة القانون نهائي.

ج : إلغاء التخصيص: إلغاء التخصيص عقد يثبت أنّ ملكا من الأملاك الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا في عمل المؤسسة أو الهيئة التي كان قد خصص لها ، كما يمكن أن يلغى تخصيص ملك ما بقوة القانون إذا لم يستعمل لمدة تزيد عن 5 سنوات.

ويصدر إثر ذلك قرار إلغاء التخصيص بذات الأشكال التي تم فيها إصدار قرار التخصيص عملا بقاعدة توازي الأشكال، و تسلم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للإدارة المكلفة(مديرية أملاك الدولة) أو للجماعات الإقليمية حسب الحالة ، كما تتم معاينة كل ذلك بمحضر حضوري للتسليم من قبل ممثل الهيئة العمومية و ممثل عن المالك[2].

[1] - نصت المادة 82 من القانون 30/90 على أنّ التخصيص لا يمكن أن يكون إلا للمصالح التابعة للدولة و لصالح الهيئات العمومية أو لحساب الجماعات الإقليمية و ترسم عملية التخصيص بمحضر تسليم للمصلحة المستفيدة من التخصيص(P V de Remise) كما جاء في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 454/91.

[2] - انظر جمال بوشناقة، نفس المرجع السابق.

ثانيا : التأجير

تنص المادة 17 من المرسوم 454/91 على أنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسيرها مباشرة أو ألغي تخصيصها، وتقوم بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير.

كما أن التأجير يكون لمدة تسع سنوات قابلة للتجديد، وعن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الاستعمال السكني وفقاً لدفتر شروط يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية[1].

ثالثا: الامتياز

عرفته الفقرة الأولى من المادة 19 من القانون 08 – 14 على أنه : " يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية ، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكـام التشريعية المعمول بـها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و / أو استغلال منشـاة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز " [2] بالرغم من ان هذا التعريف عرف عقد الامتياز إلا أنه يعتبر عام و شامل يخص هيئة عامة مالكة تمنح الامتياز من أجل كل المشاريع و ليس المشاريع الاستثمارية فحسب.

أ- :**إجراءات منح عقد الامتياز: 1/ العقار الصناعي** : يمنح عقد الامتياز في مفهوم المادة 03 من الامر 08-04 لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وأن يكون المشارك في المزاد العلني المتعلق بمنح الامتياز له موطنا معروفا، وأن يكون ميسورا ماليا، و متمتع بالحقوق المدنية، ولم يشترط توافر الجنسية الجزائرية ، بمعنى يكمن للأجانب من استغلال العقار الصناعي[3].

وبالنسبة للعقار السياحي فيقدم ملفه الى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لدراسته، وابداء الراي بالموافقة او بالرفض ففي حالة الموافقة عليه ان يرسل الملف الى الوالي لإصدار قرار الامتياز ويجب ان يشمل الملف على :

-موقع الأارضي داخل المنطقة المعينة

- سعر بيع الأارضي أو مبلغ الامتياز

[1] - في تاريخ 1994/08/15 صدر القرار الوزاري المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المعمول به في المزايدات القائمة على تأجير عقارات تابعة للدولة.

[2] - القانون رقم 08 _ 14 ، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 ، المعدل والمتمم للقانون رقم 90 _ 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 03 أوت 2008 ، ص 10 ، ص 19 .

[3]-د .محمد بوشوشة، مداخلة بعنوان(امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر) جامعة باتنة1 الحاج لخضر منشورة في مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 12 الصادرة في 2 جوان 2017.

- مساحة اراضي وامتيازات التهيئة الناتجة عنها

- المشاريع المحدد في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار

-المداخل والروابط بالشبكات وكذا الارتفاقات.

– الإعلانات والدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة

2- كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة

عن طريق التخصيص يتم وضع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني

ويستثنى من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعض أصناف الأراضي التي لا يمكن منح فيها عقد امتياز الأراضي الاتي ذكرها[1]

-الأراضي الفلاحية .

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية .

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية .

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة .

-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية

ويمنح الامتياز مقابل اتاوة تحدد بموجب قانون المالية

فبالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والطابع العلمي والتكنولوجي، يودع طلب التخصيص لدى الوزير المكلف بالمالية بعد اخذ راي الوزير المكلف بالفلاحة،

اما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والاقتصادي فيودع طلب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

هذا ونصت المادة 15 من القانون رقم 11_11 [2]التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 04_08 على أنه: " ... يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق

[1] -انظر المادة 2 من الامر رقم 11-06 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 53 بتاريخ 30 اوت 2006 .

[2] - قانون رقم 11-11 ، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية العدد 40 ، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011 ، ص 08 .

التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها:" يتضح من نص المادة أن منح الامتياز يكون عن طريق التراضي، وهو النمط الوحيد، الموجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم، مع احترام الانتفاع فقط في العقارات الصالحة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، التي تملكها الدولة.

بالإضافة إلى ذلك فإنه يمكن للدولة منح أصول فائضة أو أصول متبقية غير مستغلة، حيث عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الأصول المتبقية على أنها " تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة

كما عرفت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 [1]الأصول الفائضة على أنها: " يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية ،

و تتم عملية الانتفاع بها من قبل المستثمرين بعد استرجاعها من قبل الدولة ممثلة في المدير الولائي لأملاك الدولة الكائن في محيط ولايته الأملاك المسترجعة ، و هذا ما نصت عليها المادة 12 من المرسوم السالف الذكر على أنه " تجسد عملية الاسترجاع من قبل الدولة بما يأتي :

- محضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة و مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة و المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعهدة بالترقية للمنطقة الصناعية .

- إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعهدة بالترقية للمنطقة الصناعية.

تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة .

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 09 – 153 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي سنة 2009

خلاصة الفصل الثاني

وخلاصة لما تم دراسته في هذا الفصل فان المشرع الجزائري اوجد جهاز اداري يسهر على إدارة هذه الأملاك، ويوجد على راسه وزير المالية، بحيث ان المديرية العامة للأملاك الوطنية، هي احدى المديريات المكونة لوزارة المالية، واعطى لها المشرع صلاحية اقتراح مشاريع النصوص والتنظيم في مجال الأملاك الوطنية، وكلفها بالقيام بالتنسيق بين مصالحها المتواجدة على المستوى الإقليمي، هذه المصالح التابعة للمديرية العامة، هي الأجهزة والمرافق التي تقوم بالعمليات التقنية في تكوين وتسيير وصيانة الأملاك الوطنية، عن طريق عدة عمليات وإجراءات تم التطرق اليها في المبحث الثاني والمتمثلة في العمليات التقنية الخاصة بإدارة الأملاك الوطنية واستعمالها وحمايتها، والتي تركز على جملة من القواعد والاحكام التي تهدف الى السير الحسن لها، ففي مجال تنظيم واستغلال الأملاك الوطنية العامة تميزت هذه القواعد والإجراءات بالمحافظة على الملكية الجماعية وعدم المساس بها والتي دعمها المشرع ببعض المبادئ وعلى راسها عدم قابليتها للتصرف الذي يكرس الهدف العام لهذه الأملاك، ومن جهة أخرى يميز المشرع هذه الأملاك عن باقي الأموال.

اما بخصوص تسيير الأملاك الوطنية الخاصة فشدد المشرع على ضرورة احترام الإدارة للقواعد المفروضة في إدارة هذه الأملاك، حيث انه اوجب على الإدارة دائما سلوك الطرق التي تدعو الى المنافسة وامكاني استفادة الإدارة من السلطة العامة على ان يكون سلوك الطرق الأخرى استثناء ومحدد بشروط وحالات خاصة،

الخاتمة

بديهي أن التشريع، ما جاء إلا لينظم حياة المجتمع في بلد معين، و الذي يختلف حسب الزمان و المكان، فكلما تغيرت الظروف الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية، تغيرت تبعا لها النصوص التشريعية، و هذا ما ينطبق بالضرورة على تلك المنظمة للأملاك الوطنية، سواء في الجزائر أو في دولة أخرى.

وإذا كان التشريع الفرنسي صاحب الريادة في إنشاء نظرية ازدواجية الدومين وإرساء معالمها فان المشرع الجزائري اخذ على عاتقه أمر تحديد مفهوم الأملاك الوطنية وكذا طبيعتها القانونية وتحديد نطاق حمايتها وهذا ما نعتبره أول لضبط طرق إدارتها وتسييرها وذلك بتحديد ووضع معايير لتمييزها عن غيرها

كما خصص أيضا الأملاك الوطنية بحماية صارمة ومتنوعة تقتضيها طبيعتها القانونية باعتبارها أموال مخصصة للمنفعة العامة، وبذلك تختلف عن الأموال الخاصة للأفراد

وبتعدد أوجه الحماية المقررة للأملاك الوطنية، تتعدد الأخطار التي قد تتعرض لها

و لا ننكر أن التشريع لعب دورا هاما في حماية الأملاك الوطنية، على الرغم من بعض التناقضات و الثغرات التي تعتريه، ففي مجال الاستثمار، تدخل المشرع بنقلة نوعية سنة 2008 محدثا جهازا قانونيا جديدا، يتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و حول الامتياز القابل للتنازل إلى امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل بموجب الأمر رقم 08-04، و ذلك بهدف حماية الأملاك الوطنية العقارية، و الحصول على أوعية عقارية للاستثمار، و قد ساهمت هذه الآلية في استرجاع العديد من الأراضي التي خضعت للنهب و سوء التسيير بحجة الاستثمار.

أما في المجال الفلاحي، فنذكر على سبيل المثال القانون رقم 10-03، الذي يشكل رادعا لعمليات نهب الأراضي الفلاحية التي كان يخضع استغلالها لنظام الانتفاع الدائم، مما جعل المنتفعين يخضعونها للتجزئة و البيع، أو يستغلونها لأغراض غير فلاحية، بتغيير وجهتها، مما دفع المشرع إلى التدخل قصد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقود امتياز لا تتجاوز مدتها أربعين سنة، حتى يتسنى للهيئات المعنية مراقبة استغلالها حسب الغرض المرجو منها من جهة، و تفادي الأخطار التي هددت هذه الأملاك بالتذرع بالقانون رقم 87- 19، و بالفعل أدى هذا القانون إلى استرجاع العديد من الأراضي الفلاحية التي اعتدي عليها بشتى الوسائل.

والجدير بالذكر فان أسباب الاعتداء على الأملاك الوطنية، تعود إلى سوء تسييرها و نقص الرقابة الميدانية الفعالة لتسييرها، و السبب في ذلك راجع إلى نقص تكوين أو خبرة الأشخاص المكلفين بالرقابة، و الذي كثيرا ما أدى إلى ضم أراضي تابعة للأملاك الوطنية لحساب الملاك

الخواص عن غير قصد، أو بسبب التحديد العشوائي لحدود الأملاك الوطنية في حالة غياب الملاك المجاورين لها.

ونود في الأخير أن نختم هذه المذكرة ببعض الاقتراحات التي نراها مناسبة في هذا المجال.

- ضرورة إعادة النظر في المنظومة التشريعية المتعلقة بالأملاك الوطنية، ومواصلة الإصلاحات، قصد توفير حماية أكبر لهذه الأملاك، وذلك باتباع الاقتراحات التالية:

-تعديل بعض النصوص التنظيمية التي أوردت أحكاما نتناقض مع تلك الواردة في القوانين، احتراما لمبدأ تدرج القواعد القانونية، كما هو الشأن بالنسبة للمادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، التي جاءت بحكم مناقض لما جاء في المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية، و التي من المفروض أن تسايرها لا أن نتناقض معها، و إن كنا نرجح الأحكام الواردة في النص التنظيمي لأنها الأسلم في نظرنا.

-تحيين النصوص القانونية وفقا للتطورات الحاصلة، و لاسيما المادة 688 من القانون المدني الجزائري، التي يتوجب تعديلها، سواء من حيث عدم توافق الصياغة العربية مع الفرنسية، أو عدم مواكبتها للنهج الاقتصادي المتبع حاليا، إذ لم يطرأ عليها أي تعديل منن صدور هذا القانون سنة 1975 .

- يتعين العمل على ضبط الأملاك الوطنية، ضبطا محكما بتحديدها، و شهرها حتى يسد باب الاعتداء في وجه كل من يفكر في ذلك، إلا أنه من الصعب تحقيق ذلك، خاصة مع اختلاف و تعدد المعايير التي تميز بين صنفي الأملاك الوطنية و أملاك الخواص، كما يتوجب جرد هذه الأملاك، و لاسيما أن الجزائر تعمل على مركزة عمليات الجرد.

- تحسين و تطوير قاعدة البيانات المتعلقة بالأملاك الوطنية العقارية، و إنشاء بنك معلومات حولها.

- المواصلة في الاصلاحات المتعلقة بالإطار القانوني و المؤسساتي، المنظم لتسيير الأملاك الوطنية.

و في الأخير، يمكننا القول أن إدارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة تتطلب ضبط محكم من حيث القواعد المنظمة لها، لضمان حسن سيرها وتحقيق حماية أفضل للأملاك الوطنية التي هي مسؤولية الجميع من حكام و محكومين، فالمشكلة لا تكمن في النصوص التشريعية لوحدها، و إنما في تطبيقها الذي يتطلب وعيا و حسا إنسانيا و نزاهة، و رقابة فعالة و كشف المعتدين عليها بشغلها شغلا غير قانوني أو الاعتداء عليها بإتلافها و الحيلولة دون قيامها بالغرض المرجو منها، و لتحقيق حماية أكبر لهذه الأملاك، و تحقيق تنمية وطنية، لابد من التغيير نحو الأفضل بإتباع منهجيات سليمة، سواء في تطبيق النصوص، أو تحسين نوعية

التأطير، و كل هذه الإصلاحات تتطلب جهدا كبيرا لتغيير الذهنيات وفقا للعوامل السياسية و الاقتصادية والاجتماعية

النصوص القانونية

الدساتير

1- دستور سنة 1963، صادر بموجب مؤرخ في ها سبتمبر سنة 1963، جريدة رسمية رقم 64، صادرة بتاريخ 10 سبتمبر سنة 1963.
2- دستور سنة 1976، صادر بموجب أمر رقم 76 - 97 مؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1976، جريدة رسمية رقم 94، صادرة بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1976.
3- دستور سنة 1989، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 89 - 18 بتاريخ 28 فيفري سنة 1989، جريدة رسمية رقم 9، صادرة بتاريخ 1 مارس سنة 1989.
4- التعديل الدستوري لسنة 1996، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96 - 438 مؤرخ في 7 ديسمبر سنة 1996، جريدة رسمية رقم 76، صادرة بتاريخ 8 ديسمبر سنة 1996.
التعديل الدستوري لسنة 2002، صادر بموجب جريدة رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل سنة2002، جريدة رسمية رقم 25، صادرة بتاريخ 14 ابريل سنة 2002.

القوانين

1- قانون عضوي رقم 98 - 01 مؤرخ في 30 مايو سنة 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، جريدة رسمية رقم 37، صادرة بتاريخ أول يونيو سنة 1998 .
2- قانون عضوي رقم 11-13 مؤرخ في 26 يوليو سنة 2011، يعذل ويتمم القانون العضوي رقم 98-01 المرخ في 30 مايو سنة 1998 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، جريدة رسمية رقم 43، صادرة بتاريخ 3 غشت سنة 2011.
3- قانون عضوي رقم 12-01 مؤرخ في 12 يناير 2012، يتعلق بنظام الانتخابات، جريدة رسمية رقم 1، صادرة بتاريخ 14 يناير سنة 2012.
4-قانون رقم 62-157 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1962 والمتضمن تمديد مفعول التشريع النافد، جريدة رسمية رقم 2، صادرة بتاريخ 11 يناير سنة 1963.
5-قانون رقم 81-01 مؤرخ في 7 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن أملاك عقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، جريدة رسمية رقم ج، صادرة بتاريخ 10 فبراير سنة 1981.
6-قانون رقم 82-02 مؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة أراضي البناء، جريدة رسمية رقم ج، صادرة بتاريخ 9 فبراير سنة 1982.
7-قانون رقم 83-17 مؤرخ في 16 يوليو سنة 1983 والمتضمن قانون المياه، جريدة رسمية رقم 30، صادرة بتاريخ 19 يوليو سنة 1983.

8-قانون رقم 84-16 مؤرخ في 30 يوليو سنة 1984 يتعلق بالأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ 3 يوليو سنة 1984.
9-قانون رقم 87- 19 مؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 المتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 50 صادرة بتاريخ 9 ديسمبر سنة 1987.
-10-قانون رقم 88-01 مؤرخ في 12 يناير سنة 1988؛ يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية رقم 2، صادرة بتاريخ 13 يناير سنة 1988
11- قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52، صادرة بتاريخ 2ه ديسمبر سنة 1990
12 - قانون رقم 2000-06 مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001؛ جريدة رسمية رقم 80، صادرة بتاريخ 24 ديسمبر سنة 2000.
13- قانون رقم 03-02 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، جريدة رسمية رقم 11، صادرة بتاريخ 17 فبراير سنة2003.
14- قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت سنة 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 51، صادر بتاريخ 15 غشت سنة 2004.
15-قانون رقم 07 - 02 مؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية رقم 15، صادرة بتاريخ 28 فيفري 2007.
16-قانون رقم 08 - 09 مؤرخ في 25 فيفري سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية رقم 21، صادرة بتاريخ 23 أبريل سنة 2008.
17-قانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 20 بونيو سنة 2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 90 - 30 المؤرخ في الفاتح ديسمبر سنة 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 44، صادرة بتاريخ 3 غشت سنة 2008.
18-قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44، صادرة بتاريخ 3 غشت سنة 2008
19-قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 46، صادرة بتاريخ 18 غشت سنة 2010.

الأو امر

1- أمر رقم 62 - 20 مؤرخ في 24 أوت سنة 1962 المتعلق بالأملاك الشاغرة، جريدة رسمية رقم 12، صادرة بتاريخ 7 سبتمبر سنة 1962.

2- أمر رقم 65 - 320 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1965 يتضمن قانون المالية لسنة 1966؛ جريدة رسمية رقم 108، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1965.

3- أمر رقم 66-102 مؤرخ في 06 مايو سنة 1966 يتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، جريدة رسمية رقم 36، صادرة بتاريخ 6 مايو سنة 1966.

4- أمر رقم 66-154 مؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، جريدة رسمية رقم 47، صادرة بتاريخ 9 يونيو سنة 1966.

5- أمر رقم 66-155 مؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية رقم 48، صادرة بتاريخ 10 يونيو سنة 1966.

6- أمر رقم 69-77 مؤرخ في 18 سبتمبر سنة 1969 المتضمن تعديل والمتمم الأمر 66-154 المؤرخ في 8 جوان سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، جريدة رسمية رقم 82، صادرة بتاريخ 26 سبتمبر سنة 1969.

7- أمر رقم 71 - 74 مؤرخ في 16 نوفمبر 1991 يتعلق بالتسبير الاشتراكي للمؤسسات، جريدة رسمية رقم 101، صادرة بتاريخ 13 ديسمبر سنة 1971 .

8- امر رقم 75 - 58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية رقم 78، صادرة بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975.

9- أمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 92، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1975.

10- أمر رقم **01-03** مؤرخ في **20** غشت سنة **2001** يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية رقم **47**، صادرة بتاريخ **22** غشت سنة **2001.**

11- أمر رقم **06-03** مؤرخ في **15** يوليو سنة **2006** يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية رقم **46**، صادرة بتاريخ جا بوليو سنة **2006.**

12- أمر **06-11** مؤرخ في **30** غشت سنة **2006** يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم **53**، صادرة بتاريخ **20** غشت سنة **2006**

13- أمر رقم **08-04** مؤرخ في أول سبتمبر سنة **2008** يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة

رسمية رقم **49**، صادرة بتاريخ **3** سبتمبر سنة **2008.**
14- أمر **10_01** مؤرخ في **26** غشت سنة **2010** والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة **2010**؛ جريدة رسمية رقم **49**، صادرة بتاريخ **29** غشت سنة **2010.**

المراسيم التشريعية

1- مرسوم تشريعي رقم **93-18** مؤرخ في **29** ديسمبر سنة **1993** المتضمن قانون المالية لسنة **1994**، جريدة رسمية رقم **88**، صادرة بتاريخ **30** ديسمبر سنة **1993.**
2- مرسوم تشريعي رقم **94-07** مؤرخ في **18** مايو سنة **1994** المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية **32**، صادرة تاريخ **25** مايو سنة **1994.**
3- مرسوم رقم **62 - 03** مؤرخ في **23** أكتوبر سنة **1962** المتضمن تنظيم معاملات البيع والإيجار، جريدة رسمية رقم **1**، صادرة بتاريخ **4** يناير **1963.**
4- مرسوم رقم **63 -127** مؤرخ في **19** أبريل **1963** والمتعلق بهيكلة وزارة المالية، جريدة رسمية رقم **23**، صادرة بتاريخ **19** أبريل **1963.**
5- مرسوم رقم 82-238 مؤرخ في 17 يوليو سنة 1982 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، جريدة رسمية رقم 29، صادرة بتاريخ 20 يوليو سنة 1982
6- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 متعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30، صادرة بتاريخ 13 أبريل سنة 1976.
7- مرسوم رقم 80-99 مؤرخ في 6 أبريل سنة 1980؛ يتعلق بتصنيف الطرق، جريدة رسمية رقم 15، صادرة بتاريخ 8 أبريل سنة 1980.
8- مرسوم رقم 89-10 مؤرخ في 7 فيفري سنة 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، جريدة رسمية رقم 6، صادرة بتاريخ 8 فيفري سنة 1989.
9- مرسوم رناسي رقم 95 - 377 مؤرخ في 20 نوفمبر سنة 1995 يحدد النظام الداخلي لمجلس المحاسبة، جريدة رسمية رقم 72، صادرة بتاريخ 26 نوفمبر سنة 1995.
10- مرسوم رئاسي رقم 97-01 مؤرخ في 4 يناير سنة 1997 يتعلق بوظيفة الامين العام في الوزارة، جريدة رسمية رقم 1، صادرة بتاريخ 5 يناير سنة 1997.
11- مرسوم تنفيذي رقم 90-51 مؤرخ في 6 فبراير سنة 1990 يحدد كيفيات طبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم،

جريدة رسمية رقم 6، صادرة بتاريخ 7 فبراير سنة 1990
12- مرسوم تنفيذي رقم 90 - 188 مؤرخ في 23 يونيو سنة 1990 يحدد هياكل الإدارة المركزية و أجهزتها في الوزارات، جريدة رسمية رقم 26، صادرة بتاريخ 27 يونيو سنة 1990.
13- مرسوم تنفيذي رقم 90-189 مؤرخ في 23 بونيو سنة 1990 **يحدد** صلاحيات وزير الاقتصاد، جريدة رسمية رقم 26، صادرة بتاريخ 27يوذيو سنة 1990.
14- مرسوم تنفيذي رقم 90-190 مؤرخ في 23 بونيو سنة 1990 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الاقتصاد، جريدة رسمية رقم 26، صادرة بتاريخ 27 بونيو سنة 1990 .
15- مرسوم تنفيذي **رقم** 90-226 مؤرخ في 25 **بوليو** سنة 1990 يحدد حقوق العمال النين يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم، جريدة رسمية **رقم** 31، صادرة بتاريخ 28 **بوليو** سنة 1990.
16- مرسوم تنفيذي رقم 90-227 مؤرخ في 25 **بوليو** سنة 1990 **يحدد** قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية، جريدة رسمية رقم 31، صادرة بتاريخ 28 **بوليو** سنة 1990.
17- مرسوم تنفيذي رقم 90-230 مؤرخ في 25 يوليو سنة 1990 يحدد أحكام القانون الأساسي الخاص بالمناصب والوظائف العليا في الإدارة المحلية، جريدة رسمية رقم 31، صادرة بتاريخ 28 يوليو سنة 1990.
18- مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 2 مارس سنة 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 10، صادرة بتاريخ **ج** مارس سنة 1991.
19- مرسوم تنفيذي رقم 91- 176 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، و تسليم ذلك، جريدة رسمية رقم 26، صادرة بتاريخ أول يونيو سنة 1991.
20- مرسوم تنفيذي رقم 91 - 455 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 60، صادرة بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1991.
21- مرسوم تنفيذي رقم 92-116، مؤرخ في 14 مارس سنة 1992 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها، جريدة رسمية رقم 21، صادرة بتاريخ 18 مارس سنة 1992.
22- مرسوم تنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 يوليو سنة 1993 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية رقم 51، صادرة بتاريخ أول غشت سنة

.1993
23- مرسوم تنفيذي رقم 95-55 مؤرخ في 15 فيفري سنة 1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية رقم 15 صادرة بتاريخ 19 مارس سنة 1995
24- مرسوم تنفيذي رقم 96 - 308 مؤرخ في 18 سبتمبر سنة 1996 يتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، جريدة رسمية رقم 55، صادرة بتاريخ 25 سبتمبر سنة 1996.
25- مرسوم تنفيذي رقم 97-483، مؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 **يحدد** كيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، جريدة رسمية رقم 83؛ صادرة بتاريخ 17 ديسمبر سنة 1997.
26- مرسوم تنفيذي رقم 08-144 مؤرخ في 14 مايو سنة 2008 يحدد تنظيم مغتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها، جريدة رسمية رقم 25، صادرة بتاريخ 18 مايوسنة 2008.
27- مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ **ج** مايو سنة 2009
28- مرسوم تنفيذي 11-06 مؤرخ في 10 يناير سنة 2011 يحدد كيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية،جريدة رسمية رقم 2، صادرة بتاريخ 12 يناير سنة 2011.
29- مرسوم تنفيذي رقم 12- 427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية رقم 69، صادرة بتاريخ 19 ديسمبر سنة 2012.

القرارات

1-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 5 مايو سنة 2003 يحدد كيفيات إحصاء الأملاك العقارية التابعة للدولة المتواجدة بالخارج قصد إدراجها في الجرد العام للاملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 59، صادرة بتاريخ 5 أكتوبر سنة 2003
2-_ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مايو سنة 2011 يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، جريدة رسمية رقم 51، صادرة بتاريخ 14 سبتمبر سنة 2011.
1- قرار مؤرخ في 30 أبريل سنة 1991 ويتضمن إنشاء مغتشيات جهوية لأملاك

الدولة والحفظ العقاري ويحدد نطاقها الإقليمي، جريدة رسمية رقم 29، صادرة بتاريخ 12 بونيو سنة1991
2- قرار مؤرخ في أول فبراير سنة 1992 يحدد مبلغ قيمة الشراء للاشياء غير القابلة للاستهلاك بالاستعمال الأولي ولا للجرد، جريدة رسمية رقم 41 صادرة بتاريخ 31 ماي سنة1992.
3- قرار مؤرخ في 20 فيفري سنة 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، جريدة رسمية رقم 20، صادرة بتاريخ 26 مارس سنة 1999.

الدوريات

1-الاجتهاد القضائي، **عدد** خاص، الجزء الأول؛ **سنة** 2004.
2-الاجتهاد القضائي، **عدد** خاص، الجزء الثاني، سنة 2004.
3-المجلة القضائية، **عدد** 2، **سنة** 1989
4- المجلة القضائية، **عدد** 1، **سنة** 1990.
5- المجلة القضائية، **عدد** 1، **سنة 1992**
6- المجلة القضائية، **عدد 2، سنة 2002**.
7-مجلة مجلس الدولة، **عدد** 2، 2002 .
8-مجلة مجلس الدولة، **عددا**، سنة 2005.

المؤلفات

1_ أحمد محيو، ترجمة محمد عرب صاصيلا ، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006.

2 -رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005.
3-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1967.
4-عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ريحانة، الجزائر، دون سنة.
5-عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1982.
6-عمارة بلغيت، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، دون سنة
7-سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1979.
8-ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 1996.
9-مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول؛ ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009.
10-ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، مطبعة لباد، الجزائر، سنة2007.
11- بن رقية بن يوسف - شرح قانون المستثمرات الفلاحية - الطبعة الأولى - الديوان الوطني للأشغال التربوية – 2001
ب- المؤلفات الخاصة
1-اعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2001.
2 -خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، سنة 2001
3-عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2013

الاطروحات والرسائل الجامعية
1-الأستاذة حنان ميساوي ،مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام بعنوان اليات حماية الأملاك الوطنية جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان – الجزائر 2014 -2015

2-الأستاذ سلطاني عبد العظيم، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص

فرع القانون العقاري بعنوان تسيير إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزئري جامعة تبسة 2008-2009

المقالات العلمية

1- اعمر يحياوي، حقوق الأفراد في الأموال العمومية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، عدد 2، جامعة الجزائر، سنة 2008.
2- الأخضري نصر الدين، قانون الأملاك الوطنية الجزائري بين ضرورات التطور وحتمية التعثر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد02 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة ورقلة،2009
3- محمد بوشوشة، مداخلة بعنوان(امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر) جامعة باتنة1 الحاج لخضر منشورة في مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 12 الصادرة في 2 جوان 2017.

Ouvrages

1- Ahmed Rahmani, Les biens publics en droit Algérien,
2-André de Laubadere,Traite de droit administratif, Librairie général de droit -et de jurisprudence, France,1975

مقدمة 1
الفصل الأول: النظام القانوني للأملاك الوطنية التابعة للدولة 5
المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العامة. 6
المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية العمومية وخصائصها 6
أولا /التعريف القانوني. 6
ثانيا/ التعريف القضائي. 8
الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية العامة. 8
أولا- استعمال الأملاك الوطنية العمومية من طرف الجميع: 8
ثانيا- الحماية الخاصة : 8
المطلب الثاني: مشتملات الأملاك الوطنية العامة وطرق تكوينها. 10
الفرع الأول / مشتملات الأملاك الوطنية العامة 10
أولا: الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية 11
ثانيا: الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية 12
الفرع الثاني : طرق تكوين الأملاك الوطنية العامة. 14
أولا: إدراج الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية 14
ثانيا: إدراج الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية 15
ثالثا: تجريد الملك من صفة الأملاك الوطنية العمومية 16
المبحث الثاني: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة 17
المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها 17
الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة. 17
اولا: التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة 17
ثانيا/ موقف المشرع الجزائري. 18
الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة 19
أولا: قابلية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة: 19

ثانيا: عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة للتملك بالتقادم المكسب. 19
ثالثا: عدم قابلية الأملاك الخاصة للحجز عليها 20
رابعا: وظيفـة الأمـــلاك الوطنيـــة الخـاصـــة ومصادر احكامها 20
المطلب الثاني: تكوين الأملاك الوطـنية الخاصة 21
الفرع الأول: الوسائل الخاضعة للقانون الخاص (الطرق العادية) 21
اولا: وسائل الكسب المجانية 22
ثانيا : وسائل الكسب بمقابل: 23
الفرع الثاني: الوسائل الخاضعة للقانون العام (الطرق الاستثنائية) 24
اولا: التأميم و المصادرة. 24
ثانيا: الاستيلاء ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة. 25
خلاصة الفصل الأول. 27
الفصل الثاني: الأجهزة المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة وقواعد تسييرها....28
المبحث الأول: ادارة الأملاك الوطنية التابعة للدولة. 28
المطلب الأول: الإدارة المركزية للأملاك الوطنية التابعة للدولة. 28
الفرع الاول: وزير المالية. 29
الفرع الثاني: المديرية العامة للأملاك الوطنية 34
أولا: مديرية أملاك الدولة 37
ثانيا: مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة: 38
ثالثا: مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي: 38
رابعا: مديرية إدارة الوسائل والمالية:: 38
المطلب الثاني: المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري 39
الفرع الاول: المصالح الخارجية لأملاك الدولة. 40
أولا: التنظيم الداخلي لإدارة أملاك الدولة: 40
ثانيا: مهام المصالح الخارجية لأملاك الدولة. 41

الفرع الثاني: المصالح الخارجية للحفظ العقاري. 42
أولا: التنظيم الداخلي للمصالح الخارجية للحفظ العقاري. 42
ثانيا: مهام المصالح الخارجية للحفظ العقاري 44
المبحث الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية التابعة للدولة. 46
المطلب الأول: قواعد تسيير الاملاك الوطنية العمومية. 46
الفرع الأول: قواعد تسيير المباشرة للأملاك الوطنية العمومية 46
أولا: الاستعمال الجماعي لملحقات الأملاك العمومية 47
ثانيا/ الاستعمال الفردي للأملاك العمومية: 47
الفرع الثاني: قواعد تسيير غير المباشرة للأملاك الوطنية العمومية 49
أولا/ استعمال الأملاك العامة من طرف المصلحة العمومية الممنوح لها الامتياز . . . 50
ثانيا /استعمال الأملاك العامة من طرف الإدارات العمومية (الوكالة المباشرة) 51
المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة. 51
الفرع الأول: الطرق الناقلة للملكية. 52
اولا : الـتـبادل و الـقـسـمـة 52
الفرع الثاني : الطرق غير الناقلة للملكية 55
أولا: التخصيص. 55
ثانيا : التأجير 56
ثالثا: الامتياز 57
خلاصة الفصل الثاني. 59
الخاتمة. 60
قائمة المصادر و المراجع. 63