



جامعة 08 ماي 1945 -قائمة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص: قانون أعمال

قسم: الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

بغنوان:

الإطار القانوني للتنازل عن أملاك الوطنية الخاصة

تحت إشراف:

إعداد الطلبة:

❖ فنطازي خير الدين

❖ لعويسي حسام

❖ سقني حميد

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	بروك لياس	جامعة 08 ماي قالملة	أستاذ محاضر .أ.	رئيسا
02	فنتازي خير الدين	جامعة 08 ماي قالملة	أستاذ محاضر .أ.	مشرفا
03	فاروق فرنان	جامعة 08 ماي قالملة	أستاذ مساعد .أ.	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





شكر وتقدير

أتقدم بخالص الشكر وعظيم الإمتنان إلى العلي القدير على هذه النعمة التي منها عليا ألا وهي نعمة العلم كما أتوجه بجزيل الشكر إلى أستاذي الفاضل فنطازي خير الدين الذي أشرف على إنجاز هذا العمل وكانت له الأثر البالغ في إخراجه على هذه الصورة فجزاها الله كل خير

كما أتقدم أيضا بفائق الشكر والتقدير وأساتذتي الموقرين أعضاء اللجنة المناقشة على تفانيهم الكبير في تأطير البحث العلمي





إهداء

ما سلكنا البدايات إلا بتسييره، وما بلغنا النهايات، إلا بتوفيق وما حققنا الغايات إلا بفضل
فالحمد لله الذي علم وأهم وهدى للتي هي أقوم ... والصلاة والسلام على محمد صلى الله عليه وسلم
إلى من كانت بحرا لا ينقطع خيره، وليلا لا ينجلي بدره، وحبا لا تكفي الحروف للتعبير عنه وحلاوة
وعشقا من أجله وجفت الأقلام، وكانت أعذب كلمة يلفظها الفؤاد قبل اللسان "أمي الغالية"
وإلى من كلله الله الهيبة والوقار، إلى من علمني العطاء دون انتظار
إلى من أجمل اسمه بكل إفتخار، وأصدق كلمة نطق بها لساني لأول مرة فكانت مقدمة أقوالي
وأعمالي وعلى القلب والوجدان "أبي العزيز"
إلى الذين كانوا دئما مصدر قوتي وعزيمتي والنور الذي أضاء طريقي في أصعب اللحظات، والبلسم
الذي خفف عني أعباء الدراسة

حسام





اهداء

وَأَخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنْ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

حمد لله الذي ما تم جهد ولا ختم سعي إلا بفضلله، الحمد لله على البلوغ ثم الحمد لله على
التمام

إلى من تمنيت أن يشهد تخرجي

إلى الذي زين اسمي بأجمل الألقاب، من دعمني بلا حدود
وأعطاني بلا مقابل...

من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحه العلم والمعرفة داعمي
الأول في مسيرتي وسندي وقوتي وملاذي بعد الله...

... أبي... ر حمة الله

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها واحتضني قلبا قبل يدها وسهلت لي الشدائد بدعائها إلى القلب
الحنون والشمعة التي كانت لي في الليالي المظلمات سر قوتي ونجاحي
... أمي... ر حمة الله

إلى ضلعي الثابت وأمان أيامي إلى من شددت عضدي بها فكان لي ينبوع ارتوي منها
إلى خيرة أيامي وصوفتها إلى قرّة عيني
زوجتي...

إلى أختي الكبير دوجة التي كانت بمثابة الأم الثانية لي رحمها الله
وجميع إخواني وأخواتي سندي في الحياة

حميد



مقدمة

تتملك الدولة والجماعات المحلية كالولايات والبلديات بصفتهم أشخاصا معنويين أملاكاً عقارية ومنقولة تشكل ذمتهم المالية، وتعرف هذه الأملاك بالأملاك العمومية، أو ما يُطلق عليه بالمفهوم الشائع الدومين، وهو مصطلح يستخدم لأنه الأصل وأكثر تعبيراً عن مضمونه فهذه الأملاك تشكل مجتمعة ما نسميه بالأملاك الوطنية للدولة، التي تستعملها لتلبية حاجات ومتطلبات الجمهور، والتي تسهر على توفيرها له، كما تعد هذه الأملاك عنصراً أساسياً ومحورياً يدور حوله كل السياسات الاقتصادية والاجتماعية للدول.

تختلف الأملاك الوطنية عن الأملاك الخاصة، فهي تخضع لنظام قانوني خاص ينظم كيفية استعمالها واستغلالها وحسن إدارتها، بما يضمن أدائها لدورها ووظيفتها الحيوية في خدمة المصلحة العامة، ولا يتحقق ذلك إلا من خلال نجاعة وفعالية أساليب تسيير تلك الأملاك.

عبر التاريخ استعمل المشرع الجزائري مصطلح الملكية بما يتماشى مع المراحل الزمنية المختلفة التي مرت بها الجزائر في العصر الحديث من عهد البايلك العثماني مروراً بالعهد الاستعماري الذي ضم الأملاك إلى أملاك الدولة الفرنسية، وحتى فترة الاستقلال، كما تأثرت ملكية الأملاك الوطنية بالنهج الاقتصادي المتبع، بدءاً من الاشتراكي وصولاً إلى النظام الرأسمالي، مما أثر على طرق تسييرها وتنظيمها.

تعتبر الدولة الحائز الوحيد للأملاك الاقتصادية الأهم، والتي تحظى بحماية خاصة كونها تلعب دوراً مركزياً في الاقتصاد الوطني، لذلك كان من الضروري تنظيم هذه الأملاك ضمن إطار قانوني ثابت ومستقر، مما دفع المشرعين، وبالأخص المشرع الجزائري، إلى إرساء منظومة قانونية متكاملة تهدف إلى ضبط أملاك الدولة وتنظيم المعاملات المتعلقة بها، وتسوية منازعاتها، والعمل على استقرارها، ويتمشى هذا التنظيم مع الاختيارات السياسية والاجتماعية للدولة، ويسعى إلى التكيف مع المتغيرات الاقتصادية من خلال وضع آليات وهيكلية قانونية تضمن تسييراً جيداً وحل المنازعات بفعالية.

في هذا الإطار تعد التسوية الإدارية للمنازعات إحدى الأدوات الأساسية التي تعتمد عليها الإدارة لتجنب تعقيد الإجراءات القضائية، وتخفيف العبء عن المحاكم، فضلاً عن الحفاظ على مبدأ حسن سير المرفق العام. إذ أن الإدارة، باعتبارها صاحبة السلطة على الأملاك الوطنية الخاصة، تملك صلاحيات قانونية واسعة في التصدي للتعديات أو الإخلالات التي تمس هذه الأملاك، سواء تعلق الأمر بشاغلين غير شرعيين أو بنزاعات تنشأ عن التنازل أو التصرف فيها.

وتتم هذه التسوية وفق آليات محددة في القوانين والمراسيم التنظيمية، وتستند على المبادرة الإدارية في مباشرة الإجراءات، أو على التبليغ من طرف المعنيين أو المتضررين. وتشمل التسوية الإدارية إصدار قرارات الإخلاء أو الإزالة، والإنذارات القانونية، أو حتى المصالحة إذا أمكن ذلك. غير أن فعالية هذه الآلية تبقى مرهونة باحترام الضمانات القانونية والرقابة على السلطة التقديرية للإدارة، في إطار الشفافية والمشروعية

أهمية الموضوع:

تتمثل أهمية أملاك الدولة في كونها مصدراً رئيسياً لمداخيلها، إضافة إلى كونها جزءاً لا يتجزأ من إقليمها وثرواتها الطبيعية، مما يعكس سيادتها الوطنية. كما تسهم هذه الأملاك بشكل فعال في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ورفع مستوى معيشة الفرد والمجتمع، وتحقيق الصالح العام. وبما أن المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة تشكل جزءاً من المنازعات الإدارية التي تحظى بأهمية بالغة في الدول، فقد حرصنا في هذا البحث على دراسة أملاك الدولة بعمق مع التركيز على تحليل هذه المنازعات وطرق تسويتها، وذلك لفهم أبعادها القانونية والإدارية وتأثيرها على استقرار وحسن تسيير هذه الأملاك.

الإشكالية الرئيسية:

لدراسة هذا الموضوع خلصنا إلى طرح الإشكالية التالية:

كيف تنظم التشريعات الوطنية إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة بالدولة؟ وما هي الآليات القانونية والإدارية التي تساهم في تسوية المنازعات الناشئة عنها لضمان حماية الأملاك الوطنية وتحقيق المصلحة العامة؟

وانطلاقاً من هذه الإشكالية يمكن طرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ❖ ما هو الإطار القانوني والتنظيمي الذي ينظم ملكية الأملاك الوطنية الخاصة وطرق تسييرها؟
- ❖ كيف تتم الإجراءات الإدارية والقانونية المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة بالدولة على المستوى المحلي؟
- ❖ ما هي الأسباب والعوامل التي تؤدي إلى نشوء المنازعات حول الأملاك الوطنية الخاصة، وخصوصاً
- ❖ في حالات التنازل؟
- ❖ ما هي الآليات القانونية والإدارية المتاحة لتسوية منازعات الأملاك الوطنية الخاصة، ودور القضاء في الفصل فيها؟

أسباب اختيار الموضوع

تعود أسباب اختيار هذا الموضوع إلى الرغبة الذاتية في دراسته، بالإضافة إلى ارتباط قانون أملاك الدولة بالقانون الإداري الذي يمثل مجال تخصصنا، مما يجعل البحث فيه ذو أهمية علمية وعملية. كما يهدف هذا العمل إلى إثراء المكتبة القانونية بمثل هذه المواضيع، حيث حاولنا من خلال هذه الدراسة تسليط الضوء على بعض الحقائق والآراء التي تعكس واقع أملاك الدولة، والتحديات التي تتعرض لها.

صعوبات البحث:

أما فيما يتعلق بصعوبات الدراسة، فقد واجهنا عدة تحديات أثناء البحث والتحليل، أهمها نقص التطبيقات القضائية الصادرة في هذا المجال، نظرا لاعتماد الدراسات القانونية بشكل رئيسي على النصوص التشريعية، والتي غالبا ما تكون متشابكة، حيث يُحيل كل نص قانوني إلى آخر، مما يجعل عملية الاعتماد على النصوص السارية المفعول أمرا بالغ الصعوبة.

المنهج المتبع:

لإجراء هذا البحث، تم الاعتماد على منهجين أساسيين في معالجته: المنهج التحليلي: حيث تم تفسير وتحليل التعريفات التشريعية والفقهية المتعلقة بأحكام الدولة، بالإضافة إلى دراسة الجوانب التقنية المرتبطة بعمليات إدارتها وحل منازعاتها، المنهج الوصفي: لأنه الأنسب لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وفهم أبعادها النظرية والعملية دون التدخل في الواقع محل الدراسة.

خطة البحث:

للإجابة عن الإشكالية المطروحة، تم تقسيم الدراسة إلى فصلين رئيسيين: يتناول الفصل الأول الملكية والتنظيم القانوني للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة، حيث نستعرض تعريف هذه الأملاك، طرق تكوينها، وأنظمة تسييرها، مع التركيز على القواعد القانونية التي تحكمها. أما الفصل الثاني فيتناول إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة بالدولة ومنازعاتها، حيث يتم تحليل المسار الإجرائي للتنازل على مستوى الإدارة المحلية (الدائرة)، وكذلك دراسة طلبات الشراء وآثارها القانونية، بالإضافة إلى الآليات الإدارية والقضائية لتسوية المنازعات المتعلقة بأحكام الدولة.

الفصل الأول

ماهية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الأول: ماهية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

تُعَدّ الأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريفها في المادة 03 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، فئة من الأموال التي لا تندرج ضمن تصنيف الأملاك العمومية، وتمارس بشأنها الدولة أو الهيئات العمومية حق الملكية الخاصة، إذ تؤدي وظيفة مالية أو امتلاكية، مما يجعلها خاضعة من حيث المبدأ لأحكام القانون الخاص، بخلاف الأملاك العمومية التي تُستبعد بطبيعتها أو بحسب الغاية المخصصة لها من دائرة التملك الخاص وتخضع لنظام قانوني حمائي خاص يمنع التصرف فيها أو حجزها أو خضوعها للتقادم. ويعود أصل هذا التمييز بين الأملاك العامة والخاصة إلى الفقه الروماني الذي ميّز بين الأموال العمومية والخاصة، وهو ما تبنته لاحقاً التشريعات الفرنسية عبر نظام "دومين التاج"، قبل أن تتأثر به المنظومة القانونية الجزائرية ما قبل الاستعمار بفعل أحكام الشريعة الإسلامية، ثم في مرحلة الاستعمار من خلال سياسة المصادرات العقارية، وصولاً إلى مرحلة ما بعد الاستقلال التي كرّست هذا التقسيم قانوناً بموجب الأمر 90-25، مما أسس لازدواجية نظام الملكية العامة بين الدومين العام والدومين الخاص للدولة. وتمتاز الأملاك الوطنية الخاصة بمرونة قانونية نسبية تتيح إمكانية التصرف فيها عبر وسائل متعددة تشمل البيع، الهبة، المبادلة، نزع الملكية للمنفعة العامة، فضلاً عن إمكانية إدارتها وتخصيصها للهيئات أو الأشخاص الطبيعيين والمعنويين سواء بصفة مجانية أو بمقابل، مؤقتاً أو دائماً، كما تخضع لآليات التسيير كالكراء، عقود الامتياز، والبيع بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني، علاوة على إمكانية التصرف في المنقولات المملوكة للدولة بعد التصريح بعدم صلاحيتها. ويكتسي هذا النظام أهمية بالغة في دعم الاقتصاد الوطني من خلال تعبئة الموارد العقارية العمومية وتحقيق إيرادات مالية، في حين تظل الأملاك العمومية محصنة بقوة القانون حماية للمصلحة العامة.

ويُمكن ملاحظة التطبيق العملي لهذا النظام في مجال الاستغلال الفلاحي، من خلال نموذج "المستثمرة الفلاحية" الذي خضع لتحولات قانونية كبرى، ابتدأت بمشروع الثورة الزراعية، وتطورت بصدور القانون رقم 87-19 الذي أقر حق الانتفاع الدائم، ثم عرفت تعديلات جوهرية بموجب القانون 03-10 الذي نظم شروط الاستصلاح والتنازل، وتُكون هذه الأملاك عبر وسائل متعددة منها الشراء، المصادرة، الهبة، الإرث، وامتلاك التركات الشاغرة بموجب أحكام قضائية. ويهدف هذا العرض إلى تأطير الآليات القانونية التي تنظّم انتقال ملكية هذه الأموال من الدومين العام إلى الدومين الخاص، ثم إلى الخواص، وذلك ضمن رؤية قانونية متوازنة تضمن حماية المال العام، وتحقيق الفعالية في استغلال الموارد العقارية العمومية وفقًا لمقتضيات المصلحة العامة وضوابط المشروعية

المبحث الأول: مفهوم التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

لتبيان مفهوم التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة يتطلب ذلك تحديد مفهوم الأملاك الوطنية من خلال مراحل تطورها تاريخيا ثم تبيان المفاهيم اللغوية والاصطلاحية لكل من التنازل عن الأملاك الوطنية و الاملاك الوطنية الخاصة، كما يتبع في ذلك توضيح أنواع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، من أجل ذلك تم تقسيم المبحث إلى مطلبين كالتالي:

المطلب الأول: التطور التاريخي للأملاك الوطنية

يتم التطرق في هذا المطلب بداية إلى التطور التاريخي لفكرة الأموال الوطنية التابعة للدولة و مختلف المراحل التي مرت بها سواء في القانون المقارن (فرنسا نموذجا)، أو في الجزائر عبر مختلف الحقبات الزمنية التي مرت بها قبل الإحتلال الفرنسي و بعد الإحتلال الفرنسي وأخيرا غداة الإستقلال إلى يومنا هذا، ثم بعد ذلك يستوجب تبيان مفهوم كل من التنازل عن الأملاك الوطنية ومفهوم الأملاك الوطنية الخاصة، و هو ما سيتم توضيحه ضمن الفروع التالي:

الفرع الأول: التطور التاريخي لفكرة الأموال الوطنية التابعة للدولة

بداية ظهور فكرة الاموال الوطنية التابعة للدولة كانت في فرنسا قبل أن تنتقل إلى الجزائر و عليه سيتم عرض تطورها التاريخي في فرنسا ثم في الجزائر كما يلي:

أولا: ظهور فكرة الأموال العامة في فرنسا

يعد القانون الروماني من أعظم الشرائع القديمة، والتي شكلت مصدرا لعدة شرائع حديثة منها القانون الفرنسي، فالأموال في عهد الدولة الرومانية كانت تقسم إلى أموال خاصة تعد ملكا للأفراد، و أموال عامة، و ميز في هذه الأخيرة بين الأموال المملوكة للتاج أي الحاكم، و بين الأموال المملوكة لكل الشعب الروماني، و قسمت هذه الفئة بدورها إلى أموال عامة تمثل المصلحة العامة لكل المواطنين كالطرق، المواصلات الرئيسية، و بين تلك التي تمثل المصلحة المحلية كالمباني العامة للبلديات، أما في

فرنسا التي تعتبر مهد نظرية الأموال العامة، فقد مرت بعدة مراحل، ابتداء من غياب فكرة الدومين العام، إلى التفرقة بين الدومين العام و الخاص، ثم اخضاع كل منهما لنظام حمائي خاص نتيجة هذه التفرقة.¹

ففي مرحلة ما قبل الثورة الفرنسية تميزت بوحدة المال والتي كان يطلق عليها تسمية " دومين التاج"، على الرغم من محاولات الفصل بين ذمة الملك الشخصية وذمة الدولة، إلا أنها باءت بالفشل وبقيت الغلبة لوحدة دومين التاج، وهكذا لم يكن هناك تفرقة بين بين الأموال الشخصية المملوكة للملك التي تملكها قبل توليه الحكم أو أثناءه عن طريق الميراث أو الشراء أو أي طريقة أخرى، و أموال الدولة، إذ كانت كلها تنتقل كما هي إلى الملك الذي يتولى العرش بعده، لعدم ارتباطها بشخص الملك و إنما بمركزه. وهذا المبدأ بعدم التفرقة جاء حماية لدومين التاج من تقسيمه على ورثة الملك بعد وفاته، وبالتالي انعدام دومين التاج في تولي العرش في حالة ما إذا تولى العرش من غير ورثة الملك المتوفى.²

في أواخر القرن السابع عشر و بداية القرن الثامن عشر، بدأت بوادر التفرقة بين أموال الدومين عملاً بالنظرية الرومانية التي فرقت بين دومين التاج و الأملاك التابعة للدولة، و التي لا تدخل في دائرة التعامل وهي ملك لكل الشعب الروماني، محاولين بذلك تمييز فئة من دومين التاج بحكم تخصيصها لإنقاذ الجمهور بها بكل الطرق، ووضعها تحت إشراف الملك وليس له عليها حق ملكية و إنما له حق الصيانة و الإشراف و سلطة الضبط، إلا أن الوضع بقي مستقرًا على وحدة الدومين إلى غاية قيام الثورة الفرنسية التي أحدثت تغييرات كثيرة في مجال أملاك الدولة.³

عند قيام الثورة الفرنسية في أواخر القرن الثامن عشر، كانت أموال الأشخاص العمومية محل مناقشات مجلس الثورة، إذ قام بإنشاء لجنة تسمى " لجنة الدومين"، وأناط بها مهمة وضع الأحكام

¹ حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، الطبعة الثانية، دار النشر الجامعي الجديد

للنشر و الطباعة و التوزيع، تلمسان، الجزائر، 2021، ص 16.

² حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 17.

³ المرجع نفسه، ص 18.

المتعلقة بالدومين، لاسيما تلك المتعلقة بحمايتها، و توصلوا لإصدار "الديكريتو"، من 11/22 إلى 1790/12/1، الذي أضاف مصطلح جديد هو "دومين الأمة" في مادته الأولى و الذي يشمل كافة الأملاك العقارية و الحقوق العينية أو المختلطة المملوكة للأمة، سواء كانت لها الحياة و الانتفاع بها في الحال أو مجرد الحق في العودة إليها عن طريق الإقتناء أو وفاة صاحبها بدون أو أي طريق آخر.¹

لم تظهر بوادر التفرقة بين أموال الدولة إلا في القرن التاسع عشر، ويعتبر الفقيه pardessus، أول من وضع النواة الأولى للتفرقة بين الدومين العام و الدومين الخاص، غير أنها لم تظهر كنظرية متكاملة إلا على يد الفقيه proudhon ، والذي لاقت فكرته استحسانا من طرف الفقهاء المعاصرين له، و الفقهاء الذين جاؤوا بعده، لا سيما فقهاء القانون الإداري منهم : GERANDO , CORMENIN, FOUCART,... و الذين استقوا منه فكرة ازدواجية أموال الدولة، إذ قسموها إلى:

✓ **دومين عام:** يشمل الأشياء المخصصة لانتفاع الجمهور، و التي تحوزها الدولة و تسييرها نيابة عن الجمهور بغية حمايتها.

✓ **دومين خاص:** يشمل الأشياء التي تحوزها الدولة باعتبارها مالكة لها، و بالتالي يجوز لها التصرف فيها.²

ثانيا: ظهور فكرة الأموال الوطنية التابعة للدولة في الجزائر

مرت الجزائر في مجال الأملاك الوطنية بمرحلتين أساسيتين هما:

أ- **مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي:**

تأثرت الجزائر بالشرعية الإسلامية في نظام أملاك الدولة منذ الفتوحات الإسلامية، والتي سبقت كل القوانين الوضعية في التفرقة بين الملكية الفردية و الملكية العامة، وكذا التمييز بين أملاك الدولة و

¹ حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 19.

² مرجع نفسه، ص 23.

اعتبار معيار التخصيص للمنفعة العامة، كأهم المعايير للتمييز بينها، كما عرفت نظام نزع الملكية للمنفعة العامة، وقد كانت الملكية العامة في العهد الاسلامي تنقسم إلى قسمين:

- **ملكية الأمة:** يطلق عليها أيضا "ملكية الجماعة"، وهي تشبه ما يسمى بالدومين العام في عصرنا الحالي، ويقصد بها الأموال التي ترتبط بجماعة المسلمين، و التي تديرها الدولة باسمهم.

- **ملكية الدولة:** وهي تشمل تلك الأموال المملوكة للدولة ذاتها، باعتبارها شخصا معنويا، أو أنها تلك الأموال التي نسبت إلى بيت المال فاخص بها دون غيره، ويكون للدولة حق التصرف فيها، وبالتالي يمكن انتقالها عن طريق العقد أو غيره أو استغلالها والاستفادة من ثمارها.¹

ولقد ظلت مبادئ الشريعة الاسلامية تحكم نظام معظم أملاك الدولة، حتى بعد وقوع الجزائر تحت الهيمنة العثمانية، إذ تبنت فكرة الملكية الجماعية للمسلمين، والتي كان يقوم عليها الخليفة، وبدوره كان يعين " الباي"، في الجزائر من أجل تمثيله في قيادة المجتمع الاسلامي الجزائري. فالملكية آنذاك كانت مقسمة إلى عدة فئات: أراضي الملك، أراضي العرش، أراضي الوقف وأراضي الدولة والتي تعرف حاليا بأملاك الدولة، و هي مجموعة الأموال المملوكة للدولة و المسيرة من طرف الداى على المستوى المركزي، و من طرف البايات على مستوى الأقاليم، و هي بدورها كانت مقسمة إلى نوعين:

✓ **النوع الأول:** يتمثل في الأملاك المخصصة للمنفعة العامة و التي لا يجوز التصرف فيها، استنادا إلى الشريعة الاسلامية.

✓ **النوع الثاني:** فيتمثل في تلك الأموال المملوكة للدولة مباشرة، و في تلك الأموال التي استحوذ عليها الحكام عن طريق المصادرة و الشراء ووضع اليد في حالة الشغور وعدم وجود الوارث، و تلك الناتجة عن ترحيل السكان كعقوبة، إما بسبب امتناعهم عن تسديد الضرائب المفروضة

¹ حنان ميساوي، مرجع سابق ، ص 27.

عليهم أو بسبب عصيانهم أو تمردهم على الحكم أو مخالفتهم للإسبان المقيمين على السواحل، وهي على خلاف النوع الأول يجوز للحكام التصرف فيها.¹

ب- مرحلة ما بعد الاستعمار الفرنسي:

و تنقسم بدورها إلى مرحلة الاحتلال الفرنسي و مرحلة ما بعد الاستقلال كما يلي

- **مرحلة الإسعمار الفرنسي 1830-1962:** بمجرد حلول الادارة الاستعمارية بالجزائر، عملت على طمس معالم الادارة العثمانية بداية بمصادرة العقارات المملوكة للإدارة العثمانية لتكوين دومين عام فرنسي في الجزائر بموجب الأمر المؤرخ في 1830/9/8، ثم استهدفت بعد ذلك أراضي الأهالي ومصادرتها بحجة مشاركتها في المقاومة بموجب الأمر المؤرخ في 1830/12/31، و في الفاتح من اكتوبر 1844، صدر الأمر الذي أضفى الشرعية على ملكية الأراضي المصادرة والممنوحة للمستوطنين من جهة، واشترط المصادقة الرسمية عليها للإدارة الاستعمارية باعتبارها أملاك شاغرة طبقا للمادة 713 من القانون المدني الفرنسي من جهة أخرى، كما أضاف آلية أخرى لزيادة مصادرة أراضي الأهالي و هي نزع ملكيتها بحجة عدم استغلالها.²

كما تجدر الإشارة إلى أن الإدارة الاستعمارية لم تسعى إلى تكوين دومين عام استعماري فقط من خلال ضم الأراضي الجزائرية إليه، و انما عملت أيضا على انشاء الأملاك العمومية المرفقية، حتى لو كان ذلك تحقيقا لأغراضها و المتمثلة في نهب الثروات و استهلاك الدخل القومي، و لقد ساهمت في إثراء الأملاك الوطنية الجزائرية، التي لا زالت إلى حد الآن، إذ دأبت طيلة مدة الاحتلال إلى إنشاء السكك الحديدية، الطرق العمومية، الموانئ البحرية وتحفيزها، و إنشاء المباني الإدارية و دمجها ضمن الدومين العام.³

¹ حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 31.

² المرجع نفسه، ص 33.

³ المرجع نفسه، ص 34.

- مرحلة ما بعد الإستقلال: غداة الاستقلال وجدت الجزائر نفسها أمام موروث عقاري ذو وضعيات مختلفة، خاصة بعد هجرة المعمرين الفرنسيين وكثرة المعاملات بينهم بين الأهالي، استوجب عد قطيعة جذرية مع النظام العقاري الفرنسي، مما دفعها لتمديد العمل بالتشريع الفرنسي الغير متعارض مع السيادة الجزائرية، و ذلك بموجب القانون 62-157 المؤرخ في 31/12/1962.¹

و نتيجة شغور أملاك المعمرين، لجأت الجزائر إلى طريقة التسيير الذاتي لإدارة هذه الأملاك من طرف عمال المزارع، إذ أعطتهم الحق في استعمال و استغلال العقارات الفلاحية، أما ملكيتها فتعود للدولة و بالتالي لا يجوز بيعها، كما عملت على ضم المستثمرات الفلاحية التي وزعت على المعمرين و الأجانب إلى ملكية الدولة.²

بدأت بعد ذلك فكرة الثورة الزراعية تتسلل إلى برنامج الهيئة التشريعية وفقا لما نص عليه ميثاق الجزائر لسنة 1964 الذي لم يطبق إلا سنة 1971 بسبب الظروف السياسية التي كانت سائدة بالدولة، حيث نتج عن هذا القانون ادماج الأراضي الفلاحية في صندوق الثورة الزراعية ويتم ذلك آليا إذا تعلق الأمر بالأراضي التابعة لأملاك الدولة، أو عن طريق التأميم إذا تعلق الأمر بأجزاء من الملكية الخاصة مقابل تقديم تعويضات.³

و بصدر قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984،⁴ إذ تبنى من خلاله المشرع الجزائري فكرة وحدة أموال الدولة، إلا أنه بصدر دستور الجزائر لسنة 1989 و تخليها عن النظام الإشتراكي، تم تكريس التوجه الاقتصادي الحر مما نتج عنه تغيير في سياسة الدولة في مجال الأملاك الوطنية، حيث نصت

¹ القانون رقم 62-157، المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد مفعول التشريع النافذ، جريدة رسمية رقم 2، مؤرخة بتاريخ 11 جانفي 1963.

² حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 35.

³ المرجع نفسه، ص 36.

⁴ القانون رقم 84-16، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 27، الصادرة بتاريخ 3 جويلية 1984.

المادة 18 منه وبصورة واضحة العودة إلى النظرية التقليدية للأموال العامة أي تبني ازدواجية الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة.

وتماشيا مع هذا التغيير تم اصدار القانون رقم 90-25 والمتعلق بالتوجيه العقاري،¹ الذي ألغى نظام الثورة الزراعية، ولقد عزز هذا القانون بعدة مراسيم أهمها المرسوم التنفيذي 91-454، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، وكذا المرسوم التنفيذي 91-455 المتعلق بجرّد الأملاك الوطنية. ولم يخرج دستور 1996 وتعديله لسنة 2016 عن تبني النظرية التقليدية المكرسة نظام ازدواجية الأملاك الوطنية.²، حتى إلى غاية صدور الدستور في 2020 في المواد 20 و 21 ، 22 المادة 60 منه.³

الفرع الثاني: تعريف التنازل عن الاملاك الوطنية

للتعريف بالتنازل عن الأملاك الوطنية يتم التعريف اللغوي أولا ثم التعريف الاصطلاحي كما يلي:

تعريف التنازل لغة:

التنازل كلمة يقصد بها التخلي عن الشيء سواء أكان عمل أو شيء مادي، فنجدها بعدة مصطلحات ومعاني حسب موقعها في الموضوع، ففي العربية التنازل يعني: التخلي أو الاستقالة، و في اللغات الأخرى كالفرنسية و الإنجليزية naive وهي تؤدي نفس المعنى باللغة العربية أي التخلي و الاستقالة.⁴

¹ القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، و المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

² حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 40.

³ المواد 20 إلى 22، 60، من الدستور 2020 ، جريدة رسمية رقم 82 ، الصادرة في 30 سبتمبر 2020.

⁴ جروان السابق، قاموس عربي فرنسي الحقوق، دار السابق، بيروت، 1971.

كما أن كلمة تنازل من فعل نازل بمعنى شاجر فيمكن استعمال كلمة التنازل للتعبير عن التشاجر أو التضارب، ويستعمل فعل تنازل أيضا بمعنى انحط عن درجته و تساهل: يقال تنازل عن العرش أو تنازل عن المنصب.¹

تعريف التنازل اصطلاحا:

التنازل اصطلاحا يعني عملية نقل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بمقابل مادي لا يقل عن قيمتها التجارية و القاعدية العامة، أو هو بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة ويتم عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري المفعول، فالتنازل هو الطريق الوحيد الذي يؤدي إلى الإكتساب و التملك و هو من الإجراءات القانونية الذي يلجأ له الأفراد و الجماعات، بحيث يمكن لإدارة أملاك الدولة القيام بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها.²

فلإدارة المكلّفة التصرف في الأملاك المنقولة التابعة للدولة وإضافة إلى إمكانية الدولة التنازل عن العقارات و المنقولات لها التنازل عن حقوقها الشائعة في ملكية الشيوع.³

أيضا التنازل هو عملية نقل الملكية من الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمته الحقيقية، القاعدة العامة أن بيع ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري المفعول، فعقد التنازل أو اعداده أو البيع عليها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة و بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام. كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية والتي

¹ عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دارهومة، الجزائر، 2009، ص 34.

² المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 14/08، المؤرخ في 20/07/2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة

رسمية رقم

³ المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

تكون غير مخصصة أي متوفرة، غير أنه قد يميز هذه العقود احتوائها لبعض الشروط الاستثنائية وغير المألوفة في القانون العام، كالتنازل على شرط فاسخ وبواسطة دفتر شروط مثلا، ولعل أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ثم تطور نوعا ما في إطار الاستثمار وذلك لأهداف اقتصادية.¹

الفرع الثالث: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

تعددت آراء الفقهاء حول تعريف الأملاك الوطنية الخاصة، كما أن التشريع الجزائري أشار الى مدلولها ضمن القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08، وفيما يلي توضيح هاته التعريفات

أولا: التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة

هي أملاك الدولة الخاصة المعروفة أيضا بالدومين الخاص، وتشير إلى الأموال التي تمتلكها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة كملكية خاصة، هذه الأموال لا تخصص للاستخدام العام بل يمكن للدولة والكيانات العامة استغلالها أو التصرف فيها بشكل مشابه لتصرف الأفراد في ممتلكاتهم الخاصة، وتخضع هذه الأملاك لأحكام القانون الخاص.²

حيث يرى الفقيه ديكروك أن العبرة من تمييز الأملاك الوطنية تكمن في طبيعة الأموال في حد ذاتها وما إذا كانت هذه الأموال قابلة للتملك الخاص أو غير قابلة لكي يعد مالا عاما أو خاصا وأن المال غير قابل للتملك بحسب طبيعته، هو الذي يخصص لإستعمال الجمهور مباشرة و ليس المخصص لخدمة المرفق العام.

أما الفقيه بارتيملي لا يختلف عن ديكروك في اعتبار طبيعة المال و كونه غير قابل للملكية الخاصة إلا أنه لا يرجع في تأصيل نظريته إلى نصوص القانون المدني بل إلى المنطق و العقل.³

¹ مخلوف بوجدة، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 62.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الثامن، حق الملكية، دار النشر، بيروت، لبنان، 1967، ص 159.

³ شيحا ابراهيم عبد العزيز، أصول القانون الإداري، دار الطباعة الإسكندرية، منشأة المعارف، 1986، ص 12.

تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة ممتلكات تابعة للدولة تشمل منشآت انتاجية وزراعية وتجارية تهدف الى الربح وتحقيق عائد مادي للدولة، بمعنى آخر الدومين الخاص هو ما يدر عائدا ماديا على الدولة.

يتم تحديد الدومين الخاص للدولة من مجموعة الأملاك غير المخصصة للمنفعة العامة، و يكون حق الدولة و الجماعات الاقليمية على هذه الاملاك الخاصة حق ملكية خاصة و ليس حق ملكية عامة كما هو الحال في الأملاك العمومية، فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تمتلك أموالا مثل الافراد العاديين، و تقوم بنفس التصرفات و الاجراءات التي يقوم بها هؤلاء الأفراد، بل إن هذه الأملاك تخضع عند التصرف فيها لأحكام القانون الخاص و ليس لأحكام القانون العام، على عكس الأموال الوطنية العمومية التي تحكمها قواعد خاصة مستمدة من القانون العام.

تشمل هذه الأملاك الأموال المنقولة و غير المنقولة و الحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة أو إحدى الجماعات الإقليمية، و التي لم يتم تخصيصها للنفع العام أي للإستخدام العام.¹ و مما سبق يمكن اسخلاص خصائص الأملاك الوطنية الخاصة على النحو التالي:

- ✓ الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية و امتلاكه كافتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات إلى ميزانية الدولة، لكن رغم ذلك قد تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة دورا في تحقيق المنفعة العمومية فتسهل العمل الإداري مثلا سيارة مصلحة.
- ✓ الأملاك الخاصة يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية، غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية وتنظيمية لا بد من مراعاتها.

¹ نزيه كباره، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2010، ص 13.

ثانيا: تحديد مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا محددا للأملاك الوطنية الخاصة بل أشار إليه بمفهوم المخالفة عن الأملاك الوطنية العامة، حيث اعتبر أن الممتلكات الوطنية الخاصة هي التي لم يتم تصنيفها ضمن الممتلكات العامة، فاكتمل بتعريف الاملاك الوطنية العمومية بشكل غير مباشر، تنص المادة 03 من القانون 30/90 المتعلق بالممتلكات الوطنية على أن " ...أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الاملاك الوطنية العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية فتتمثل في الأملاك الوطنية الخاصة "

و هذه الأملاك الوطنية الخاصة على سبيل المثال:

- ✓ العقارات و المنقولات غير المصنفة في فئة الأملاك العمومية.
- ✓ الحقوق و القيم المنقولة التي اكتسبتها أو حققتها الدولة و الجماعات المحلية في اطار القانون.
- ✓ الاملاك و الحقوق الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة و الولاية و البلدية.
- ✓ الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية.
- ✓ الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة و الولاية و البلدية و التي استولى عليها أو شغلت دون حق.¹

وفقا لهذا القانون فإن الممتلكات الوطنية العامة غير قابلة للتصرف أو التقييد أو الحجز، و تخضع إدارتها لأحكام هذا القانون و النصوص التشريعية المعمول بها.

بعد التعديل أصبحت الاملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف أو التقييد أو الحجز، و يتم تسيرها وفقا لأحكام هذا القانون مع مراعاة النصوص التشريعية الخاصة، أما الممتلكات الوطنية الخاصة فهي أيضا غير قابلة للتقييد أو الحجز، باستثناء الممتلكات المخصصة للمؤسسات العامة الاقتصادية، و

¹ المادة 17 من القانون 30/90.

تخضع ادارة الممتلكات و الحقوق المنقولة و العقارية التابعة للممتلكات الوطنية الخاصة لأحكام هذا القانون مع مراعاة النصوص التشريعية الأخرى.¹ وهنا نجد تعديل هذه المادة أصبح تسيير الممتلكات الوطنية العامة خاضعا لهذا القانون مع مراعاة النصوص التشريعية الخاصة، و أضيفت في الفقرة الثانية من هذه المادة خاصية للممتلكات الوطنية الخاصة وهي عدم قابليتها للتقييد أو الحجز باستثناء الممتلكات المخصصة للمؤسسات العامة الاقتصادية، ومع ذلك فإن وظيفة بعض الممتلكات الخاصة التابعة للدولة و الهيئات العامة ليست دائما مالية، بل غالبا ما تخصص للمرافق العامة رغم أن المواد من 17 إلى 20 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم اعتمد في تحديد هذه الأملاك على معيار عدم تخصيصها للمنفعة العامة أو إخراجها من نطاق الأملاك الوطنية العمومية من خلال رفع التخصيص عنها.²

ثالثا: تطور الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

في البداية تناول التشريع الجزائري الأموال العقارية التابعة للدولة بموجب القانون رقم 81/01 المؤرخ في 1981/6/7، هذا القانون تناول الأموال العقارية ذات الإستخدام السكني و المهني والحرفي والتجاري التابعة للدولة و الجماعات المحلية و ديوان التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العامة ، تم الغاء هذا القانون بموجب القانون 06/2000 المؤرخ في 2000/11/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، و ذلك نتيجة تقييم كانت تعد العقارات بقيم منخفضة جدا مقارنة بسوق العقارات.³ ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07، الذي نظم عملية التنازل و حدد شروطها و كیفياتها بالنسبة للأموال العقارية التابعة للدولة و ديوان الترقية و التسيير العقاري التي

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 14/08

² عمر يحيوي، نظرية المال العام، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.

³ ليلي مصلوب، الدولة تنازلت عن أكثر من نصف مليون عقار لصالح الخواص، جريدة الشروق، العدد 3889، الجزائر، بتاريخ 2013/01/08

تم وضعها في الاستغلال قبل الفاتح من جانفي 2004، حيث استثنى هذا المرسوم أموال البلديات من التنازل ووضع أسس و كفاءات البيع.¹

يلاحظ هذا المرسوم استمد تنظيمه للأموال العقارية التابعة للجماعات المحلية من أحكام المادة 41 من قانون المالية لعام 2001، و أحكام المادة 209 من قانون المالية لعام 2002، نص المرسوم على أن يتم بيع العقارات بسعر لا يقل عن قيمتها التآجيرية، و على المشتري أن يكون على علم بالإجراءات و القواعد و التعليمات السارية ليتمكن من الإستفادة منها و عند غبنه من طرف الإدارة يلجأ إلى الأساليب التي يسلكها لمواجهة ذلك من طعن أمام الهيئات المختصة و بعد استنفاد الطرق الودية التوجه إلى القضاء المختص ضمن القانون العام.²

أشارت المادة 40 من قانون المالية لسنة 2001 إلى سريان القانون المتضمن للتنازل سالف الذكر، بينما منحت المادة 41 من نفس القانون دفعة جديدة لتمكين الشاغلين الشرعيين للأموال الخاصة التابعة للدولة المنصوص عليها في القانون 30/90 المعدل بالقانون 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و النصوص الملحق له المرسوم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المعدل و المتمم و المتعلق بشروط و كفاءات استعمال الأملاك الوطنية التابعة للدولة، تنص المادة 11 من هذا المرسوم على إدارة أموال الدولة يمكنها التنازل بالتراضي عن ممتلكاتها العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة بناء على ترخيص الوزير المكلف بالمالية.

امتد الإطار الزمني لهذا التناول حتى أكتوبر 2010، و نصت المادة 57 من القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 على عدم إعادة التناول لمدة عشرة سنوات، مع تحديد شروط ذلك بموجب المرسوم التنفيذي 269/08 المؤرخ في 2008/8/6.

¹ ليلي مصلوب ، مرجع سابق

² خالد بويبة، الهيئات المشتركة في عملية التنازل، جريدة الخبر، بتاريخ 2013/06/23.

المطلب الثاني: أنواع الأملاك الوطنية القابلة للتنازل

يتم التنازل عن العقارات المذكورة في المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 لصالح المستأجرين الشرعيين من الأفراد الجزائريين أو الكيانات الخاضعة للقانون الجزائري بناء على قيمتها السوقية¹

ومع ذلك لا ينطبق هذا المرسوم على المساكن المخصصة لتسيير مصالح و هيئات الدولة و الجماعات المحلية المصنفة، كما هو منصوص عليه في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992 و كذلك العقارات المصنفة أو قيد التصنيف لجزء من التراث الوطني.²

حيث تشمل العقارات المشمولة بهذا النص:

أولاً: الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني:

-المساكن التابعة للقطاع العام الإيجاري ذات الطابع الإجتماعي والممولة من ميزانية الدولة قابلة للتنازل باستثناء:

✓ المساكن المخصصة لتسيير مصالح وهيئات الدولة.

✓ المساكن الضرورية.

✓ المساكن الممنوحة بموجب امتياز لضرورة ملحة.

ثانياً: الأملاك العقارية ذات الإستعمال التجاري والمهني و الحرفي

جميع العقارات المبنية التابعة للدولة أو شركات الترقية والتسيير العقاري والتي كانت قيد

الإستغلال قبل 1 يناير 2004، قابلة للتنازل لصالح المستأجرين الشرعيين سواء كانت هذه العقارات سكنية أو تجارية أو مهنية.³

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم ب 153/13 المؤرخ في 2003/8/7، المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة لسنة 2003.

² خالد بودية، مقال هؤلاء غير معنيين بالتنازل، جريدة الشروق، بتاريخ 2013/6/23.

³ سمير بلعمري، اجراءات جديدة تحكم التنازل، جريدة الشروق

بالإضافة إلى ما ورد في المرسوم التنفيذي 269/03 ، الذي حدد لأشخاص المؤهلين للاستفادة من عملية التنازل و الممتلكات المعنية التابعة للممتلكات الخاصة للدولة، بما في ذلك المحلات السكنية و التجارية، و الحرفية و المهنية، فإن القانون 18/83 و المرسوم التنفيذي رقم 289/92 يحددان الأراضي الزراعية التابعة للممتلكات الخاصة للدولة، و كيفية و اجراءات التنازل عنها بعد استصلاحها بالإضافة إلى ضوابط استصلاحها.

ثالثا: التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها

وفقا للقانون رقم 18/83 الصادر في أوت 1983، والذي يتعلق بتنظيم الملكية الزراعية و حيازتها¹، بالإضافة إلى الأحكام التطبيقية لهذا القانون، خاصة المرسوم 724/83 الصادر في 1983/12/10²، ثم تنفيذ القانون 18/83، كما تم تطبيق أحكام القانون 21/84 الصادر في 1984/12/24، و الذي يتضمن قانون المالية لسنة 1985، و المرسوم التنفيذي رقم 289/92 الصادر 1992/6/7³، و الذي وحد شروط التنازل عن الأراضي الزراعية بعد استصلاحها، مما شكل نقطة تحول كبيرة في السياسة العقارية و التي كانت لا تقبل إلا بملكية الدولة للأراضي الفلاحية.

كانت سياسة الدولة العقارية تقتصر على ملكية الدولة للأراضي الزراعية التي تديرها المؤسسة الوطنية للثورة الزراعية، و كانت الأهداف العامة لهذه القوانين ذات الطابع الاقتصادي ظاهري، لكنها تضمنت أهدافا أخرى مثل مكافحة التصحر و خلق فرص العمل . و قد حددت المادة 1 من القانون

¹ القانون رقم 18/83 الصادر في 1983/08/13، المتعلق بتنظيم الملكية الزراعية وحيازتها، جريدة رسمية رقم 34، المؤرخة في 1983/08/16، ص 1373.

² المرسوم رقم 724/83، الصادر في 1983/12/10، جريدة رسمية عدد 51 مؤرخة في 1983/12/13.

³ المرسوم التنفيذي رقم 289/92 الصادر في 1992/6/7، جريدة رسمية رقم 55 مؤرخة في 1992/7/19.

18/83 هذه الأهداف مشيرة إلى القانون يهدف إلى وضع القواعد المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية بغرض استصلاحها¹.

بالإضافة إلى شروط نقل ملكية الأراضي الزراعية القابلة للاستصلاح ، و تستثنى من نطاق تطبيق هذه الإجراءات الخاصة بالاستصلاح الأراضي التابعة للمؤسسة الوطنية للثورة الزراعية و الإدارة الذاتية.

ضوابط الإستصلاح :

تم تحديدها في المادة الثامنة من القانون 18/83 و كذلك في المادة 12 من المرسوم 724/83 و المادة 2 من المرسوم التنفيذي 292/92، وتشمل هذه الضوابط ما يلي:

- ✓ توفر الأراضي و المياه و الحاجة إليهما أو ما يعرف بتجنييد المياه.
- ✓ توفر الأراضي و المياه و الحاجة إليهما أو ما يعرف بتعبئة المياه.
- ✓ قابلية الحياة الإقتصادية في المزرعة (زراعة، تسوية، غراسة، محافظة على التربة).
- ✓ تسهيل الوصول إلى المساحات المستصلحة.
- ✓ انجاز الأعمال المتعلقة بالإنتاج و الزراعات المعتمدة بغرض التنمية.
- ✓ و يتم تقييم انجاز برنامج الإستصلاح و معايير من قبل لجنة تتكون من ممثلين من قطاعات مختلفة (المالية، الزراعة، الري، البلدية).

شروط التنازل:

بالنسبة لشروط التنازل يمكن أن يتم التنازل مباشرة أو بعد منح الإمتياز بناء على دفتر شروط وفقا لما يلي:

¹ قرار المحكمة العليا رقم 79/461، المؤرخ في 12/6/1991، المجلة القضائية، العدد 03، ص 20.

✓ يجب أن يكون الشخص الطبيعي أو المعنوي يتمتع بالجنسية الجزائرية، و في حالة الشخص المعنوي يجب أن يكون الشركاء أو المساهمون من حاملي الجنسية الجزائرية، و في السابق كان هذا الشرط يقتصر فقط على الأشخاص المعنوية التابعة للنظام التعاوني.¹

✓ يجب أن يتم الإستصلاح على أرض تابعة للدولة تقع في المناطق الصحراوية أو الأراضي المماثلة لها.²

✓ يجب أن لا تتجاوز مدة الإستصلاح خمسة سنوات و هي الفترة للمالك لتنفيذ برنامجه مع استثناء حالات القوة القاهرة.

✓ يتم التسديد نقدا من قبل المالك المستصلح.³

رابعاً: التنازل عن حق الإنتفاع الدائم لصالح المستثمرين الفلاحيين الدائمين (في اطار القانون 19/87

منذ الإستقلال شهدت الأراضي الزراعية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عدة طرق للإستغلال، بدأ الأمر بنظام التسيير الذاتي حيث تم منح الأراضي بدون مقابل كإستغلالات زراعية لمجموعات من العمال، الذين كانوا يستفيدون منها دون مقابل لفترة محددة، مع حصولهم على جزء من الإنتاج، ثم جاءت الثورة الزراعية التي منحت هذه الأراضي لمجموعات منظمة في شكل تعاونيات حيث تنازلت الدولة عن حق الإنتفاع بشكل مؤقت مع إمكانية انتقال هذا الحق للورثة للذكور فقط.⁴

في 1987/08/30 أ صدرت وزارة الزراعة منشورا يتضمن إجراءات جديدة لإعادة تنظيم المزارع العامة، بهدف تعزيز حقوق المنتجين و تحديد مسؤولياتهم، بعد ذلك صدر القانون 19/87، الذي نظم

¹ المادة 04 من القانون 18/83 السالف الذكر

² المادة 11 من القانون 18/83 السالف الذكر

³ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 289/92.

⁴ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001، ص

كيفية استغلال الأراضي الزراعية التابعة للأملاك الوطنية، و حدد حقوق و التزامات المنتجين بشكل أفضل من قانون الثورة الزراعية، بموجب هذا القانون حصل المزارعون المنظمون في مزارع جماعية أو فردية على حق الإنتفاع الدائم بالأراضي التي تشكل مزارعهم، مقابل دفع رسوم تحددها قوانين المالية، مع احتفاظ الدولة بحق الملكية.

حق الإنتفاع الذي جاء به القانون 19/87 هو حق عيني عقاري يمكن انتقاله إلى الورثة والتنازل عنه، و حجه، و رهنه. هذا الحق لم يكن مسموحا به في نظام التسيير الذاتي ولا في قانون الثورة الزراعية. يمكن تعريف هذا الحق وفقا لأحكام القانون المدني بأنه حق عيني يمنح المنتفع سلطة استخدام واستغلال شيء مملوك للغير، مع الإلتزام بالمحافظة عليه و اعادته إلى المالك عند انتهاء فترة الانتفاع و التي تنتهي بوفاة المنتفع.¹

خامسا: التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار الإستثمار

يعتبر قانون الإستثمار رقم 12/93²، أحد الركائز الأساسية في برنامج الإنتعاش الإقتصادي في الجزائر، يتمحور هذا القانون الإصلاحي حول تسهيل الإستثمار في مختلف المجالات، حيث يوفر ضمانات للمستثمرين سواء كانوا مواطنين أو أجانب، ويقلل من الإجراءات والشكليات المعقدة التي كانت تعيق عملية الإستثمار.

من أبرز التسهيلات التي يبحث عنها المستثمرون هي سهولة الحصول على العقارات اللازمة للمشاريع، تنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 على أن الدولة يمكنها منح أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بظروف امتيازية، قد تصل إلى الدينار رمزي ، للمشاريع الاستثمارية في

¹ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014، ص 113.

² المرسوم التشريعي رقم 12/93، المؤرخ في 1993/10/5، المتضمن قانون الإستثمار

المناطق الخاصة، ومع ذلك يجب استيفاء الشروط الخاصة بمنح الامتياز لتجنب اهدار ممتلكات الدولة تحت ذريعة الإستثمار.

وفي هذا السياق صدر المرسوم رقم 321/94 و 322/94 ، لتحديد شروط منح الامتياز في المناطق الخاصة ، خاصة الجنوبية تنفيذا للقانون 12/93، كما تم تعديل المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 بالمادة 148 من قانون المالية لسنة 1996 و المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998، لتوسيع نطاق منح حق الإمتياز على الأملاك الوطنية لتشمل جميع مناطق البلاد، و امكانية التنازل عنها بعد انجاز الاستثمار.

بالإضافة إلى ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 83/97 ، الذي ينظم كيفية منح حق الإمتياز على الاراضي من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الإستصلاحية، و يحدد شروط التنازل عنها في جميع المناطق، و يتم منح هذا الامتياز عبر عقد مقابل دفع رسوم معينة، و مساهمة من الدولة في المشاريع ذات الأهمية و الأولوية يمكن تحويل هذا الحق إلى تنازل لصالح الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الجزائريين بعد التحقق من انجاز المشروع الاستثماري و ذلك بموجب عقد اداري، أما في حالة عدم احترام المستفيد لإلتزماته الواردة في دفتر الشروط يجور للدولة فسخ العقد عن طريق القضاء الإداري.¹

المبحث الثاني: تنظيم الأملاك الوطنية الخاصة للدولة : تكوينها و قواعد تسييرها.

لقد عنى المشرع في مجال تنظيم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بتحديد بدقة بطريق لا يجعل مجال للشك، حيث عين المجال الإقليمي لها عبر ثلاث تقسيمات: الدولة الولاية، و البلدية، كما بين كفايات تكوينها أو ضمها إلى الممتلكات الوطنية الخاصة الدومين الخاص، أما بالنسبة لقواعد تسيير

¹ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 138.

أملاك الخاصة التابعة للدولة فيميز في ذلك ما إذا كانت مخصصة للمنفعة العامة أو غير مخصصة للمنفعة العامة.

من أجل ذلك تم تقسيم المبحث إلى مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

تجدر الإشارة إلى فئات الأملاك الوطنية من حيث تبعيتها سواء للدولة أو الولاية أو البلدية ، وكذا بالنسبة إلى طرق تكوينها سواء بالطرق العادية أو بطرق القانون العام، يتم توضيح ذلك ضمن الفروع التالية كما يلي.

أولاً: الممتلكات الوطنية الخاصة التابعة للدولة

✓ جميع الأراضي و العقارات غير المدرجة ضمن الممتلكات الوطنية العامة، و التي حصلت

عليها الدولة عن طريق الشراء أو انتقلت إليها عبر الهيئات و المؤسسة الإدارية، أو عن طريق

المصادرة أو الإرث و بقيت مملوكة لها.

✓ العقارات المستخدمة للسكن أو لأغراض مهنية أو تجارية، بما في ذلك المحلات التجارية التي

لا تزال مملوكة للدولة.

✓ الأراضي غير المخصصة و الخالية التي تظل مملوكة للدولة.

✓ الممتلكات المخصصة لوزارة الدفاع و التي تمثل أدوات دعم.¹

✓ المباني و المعدات المستخدمة من قبل المؤسسات و الإدارات و الهيئات العامة ذات الطابع

الإداري التابعة للدولة.

¹ المادة 6 من المرسوم التنفيذي 92-371، المؤرخ في 14/10/1992، يحدد القواعد المطبقة على تسيير العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، جريدة رسمية رقم 74، سنة 1992.

- ✓ الممتلكات التي تنتقل إلى الدولة عن طريق الهبات و الوصاية، أو التركات دون ورثة أو الممتلكات الشاغرة التي لا تملك مالكا معروفا، أو تلك التي يتم الحجز عليها.¹
- ✓ الممتلكات التي يتم مصادرتها أو الحصول عليها عبر عمليات التصفية.
- ✓ الحقوق و الأصول المنقولة التي تكتسبها الدولة، أو تلك التي تمثل مقابلا للمساهمات أو التبرعات المقدمة للمؤسسات.
- ✓ الأراضي الزراعية ذات الطابع الفلاحي، و الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي.
- ✓ السندات و الأصول المنقولة التي تمثل مقابلا للممتلكات و الحقوق المقدمة من الدولة لدعم شركات الاقتصاد المحلي.²

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

- ✓ الأراضي و المباني المخصصة من قبل الولاية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية.
- ✓ المحلات السكنية و ملحقاتها التي تمتلكها أو حصلت عليها الولاية بمواردها الخاصة.
- ✓ العقارات غير المخصصة التي تم اقتناؤها أو امتلاكها من قبل الولاية.
- ✓ المعدات و التجهيزات التي حصلت عليها الولاية باستخدام مواردها الخاصة.
- ✓ الهبات و الوصايا التي تصل إلى الولاية وفقا للأشكال و الشروط المنصوص عليها قانونا.
- ✓ الأموال الخاصة التي تنتقل ملكيتها من الدولة أو البلدية لصالح الولاية.
- ✓ الحقوق و الأصول المنقولة التي تمثل حصص أو مساهمات الولاية في المؤسسات العامة.³

ثالثا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

¹ الحصاص بمفهوم المادة 57 من القانون 90-30، كل شيء أو القيم المنقولة التي تركها مالكا في أي مكان و كذا يكون مالكا مجهولا.

² المادة 18 من القانون 90-30.

³ المادة 19 من القانون 90-30.

- ✓ العقارات و الأراضي التي خصصتها البلدية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية.
- ✓ المحلات السكنية و ملحقاتها التي تمتلكها الدولة بوسائلها الخاصة.
- ✓ الأراضي غير المخصصة (الجرداء) التي لم يتم تخصيصها من قبل البلدية.
- ✓ العقارات غير المخصصة التي حصلت عليها البلدية أو امتلكتها بوسائلها الخاصة.
- ✓ العقارات و المحلات ذات الإستخدام المهني أو التجاري أو الحرفي، و التي أصبحت ملكا للبلدية وفقا للقانون.
- ✓ الهبات و الوصايا التي قبلتها البلدية وفقا للأشكال و الشروط القانونية.
- ✓ الأملاك التي تنازلت عنها الدولة أو الولاية لصالح البلدية.
- ✓ النقولات و العقارات التي حصلت عليها البلدية أو اشترتها بوسائلها الخاصة.
- ✓ الحقوق و القيم المنقولة التي تمثل مقابل حصص أو مساهمات البلدية في المؤسسات العامة.¹

الفرع الثاني : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة عبر الطرق العادية

تتشكل الأملاك الوطنية الخاص عبر طريقتين رئيسيتين هما ، الإقتناء بمقابل مثل الشراء و التبادل، والإقتناء بدون مقابل مثل التبرعات و الهبات المقدمة للدولة أو الجماعات المحلية.

أولاً: الإقتناء بمقابل عن طريق العقد المدني و عقد التبادل أو القيمة

يتم تنفيذ عمليات الإقتناء بمقابل من خلال العقود المدنية، مثل عقود الشراء أو التبادل أو القيمة.

أ- إقتناء العقارات و الحقوق العقارية و المتاجر

وفقا للمادتين 28 و 29 المعدلتين، تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر، و كذلك عمليات الإستثمار التي تقوم بها مصالح الدولة أو المؤسسات العامة الإدارية للأحكام

¹ المادة 20 من القانون 90-30.

القانونية المنظمة لهذا المجال. كما تخضع عمليات الإقتناء التي تقوم بها مصالح الجماعات الإقليمية

للقوانين المحلية مثل قانون الولاية و قانون البلدية، بالإضافة إلى أي تنظيمات أخرى ذات الصلة.¹

✓ يجب على المصالح العامة التابعة للدولة ، سواء كانت مستقلة ماليا أو غير مستقلة الحصول

على رأي إلزامي من الإدارة المكلفة بأملاك الدولة قبل الشروع في أي عملية اقتناء، خاصة إذا

كانت قيمة العقار المراد شراؤه تساوي أو تقل عن السعر المحدد من قبل وزارة المالية.

✓ يتم تحديد قيمة العقار من قبل مديرية أملاك الدولة وفقا للتشريعات السارية في مجال التقييم

العقاري.

✓ تخضع العملية للحصول على ترخيص إداري يصدره الوالي أو الوزير المختص.

الاساس القانوني:

تظم هذه العمليات المواد من 150 إلى 161 من القانون 82-14 المؤرخ في 30/12/1982،

المتضمن قانون المالية لسنة 1983، كما تم تعديلها بالمادة 10 من القانون رقم 88-30 المؤرخ في

19/07/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1988.

✓ قرار وزير المالية بتاريخ 12/9/1983 الخاص بتحديد الأسعار القصوى لعمليات شراء و ايجار

العقارات التابعة للأملاك الخاصة بإدارة أملاك الدولة.

✓ بناءا على ما سبق، تعتبر ادراة أملاك الدولة الجهة الوحيدة المخولة بإعداد العقود المتعلقة بإقتناء

العقارات و الحقوق العقارية أو المحلات التجارية بالتراضي، كما ورد في المادة 29 من القانون

رقم 14/08 المؤرخ في جويلية 2008.

¹ المادة 28 من القانون 90-30.

✓ يجوز تبادل العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المملوكة للدولة مقابل عقارات مملوكة للخواص¹، مع مراعاة فارق القيمة الناتج عن عملية التبادل، وفقا للمادة 94 من قانون الأملاك الوطنية.

✓ إذا تجاوزت قيمة العقار المقدم من الدولة قيمة العقار المقابل، يحق للدولة تحصيل الفارق من الطرف المبادل.

✓ إذا كانت قيمة العقار الذي تتلقاه الدولة أعلى من قيمة العقار المقدم، يحق للطرف المبادل استلام الفارق من الأموال العمومية.

✓ و يتم تقديم طلب التبادل إلى وزير المالية، سواء كان الطلب مقدما من الجهة العمومية المعنية أو من مالك العقار المراد تبادله، مع ارفاق المستندات التي تثبت ملكية العقار.²

✓ وفقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454:

✓ إذا تم التبادل عبر عقد إداري، تقوم إدارة الأملاك الوطنية المختصة بتحريره وفقا للتشريعات النافذة، و يتم توقيعه من قبل والي الولاية التي يقع فيها العقار.

✓ إذا تم التبادل عبر عقد توثيقي، يحضر وفقا للأشكال و الشروط القانونية، و يتحمل الطرف المبادل مع الدولة مصاريف التوثيق.³

✓ أما بالنسبة لتبادل العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المملوكة للجماعات الإقليمية فيتم بقرار من السلطة المختصة بعد مداوالات الجلس الشعبي المعني.⁴

¹المادة 92 من القانون 90-30.

² المادة 93 من القانون 90-30.

³ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2010، ص 72.

⁴ المادة 95 من القانون 90-30.

ثانيا: الهبات (بدون مقابل)

يمكن للأفراد تقديم تبرعات أو إنشاء هيئات لصالح الأشخاص الاعتبارية العامة.¹ وقد عرف المشرع الجزائري عقد الهبة في المادة 202 من قانون الأسرة بأنه عقد يتم دون مقابل مع جواز اشتراط الواهب على الموهوب له التزام معين يرتبط بتنفيذ شروط محددة، و من هذا التعريف يتضح أن عقد الهبة يندرج ضمن عقود التبرع، حيث يتنازل الشخص عن جزء من أمواله دون مقابل، و يطلق على من يتلقى الهبة "الموهوب له". ولا يكتمل هذا العقد بمجرد إرادة الواهب كما هو الحال في الوصية، بل يتطلب إيجابا و قبولا.

مما يجعله تصرفا قانونيا ينقل الملكية كما يشترط المشرع أن يكون التبرع صادرا عن هرادة حرة من الواهب، مع ضرورة مراعاة الشكلية في عقود الهبة المتعلقة بالعقارات، وفقا للمادة 206 من قانون الأسرة.²

فإذا اختلفت هذه الشروط تصبح الهبة باطلة، وتنص المادة 206 على أن عقد الهبة يتم بالإيجاب و القبول، مع الإلتزام بأحكام قانون التوثيق في العقارات، كما يلزم المشرع بتوثيق عقد الهبة المتعلقة بالعقار في شكل رسمي، بحيث يحزر من قبل موثق و يخضع للاشهار العقاري لدى المحافظة العقارية وفقا للمادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.³

¹ المادة 43 من القانون 90-30.

² المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري.

³ الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس المجال العقاري، جريدة رسمية عدد 92، سنة 1975.

1- الهبات المقدمة لصالح الدولة:

تقدم هذه الهبات و التبرعات بناء على ترخيص إداري يصدر بقرار من وزير المالية أو بقرار مشترك مع الوزير المختص، مع ضرورة تحديد الغرض من الهبة خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر، كما يلزم أي موثق أو مسؤول عن فتح وصية تتضمن تبرعات لصالح الدولة أو المؤسسات العمومية الوطنية بإبلاغ وزير المالية فوراً و ذلك تطبيقاً للمادة 169 من المرسوم رقم 12-427. ¹ يخول وزير المالية وحده، أو بالإشتراك مع الوزير المعني صلاحية قبول الهبات لصالح الدولة أو مؤسساتها العمومية الوطنية، وفقاً للمادة 43 من قانون الأملاك الوطنية على أن يتم ذلك في غضون مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ إبلاغ الجهة المانحة (الموثق).

2- الهبات و التبرعات للجماعات المحلية:

تتمتع الهبات المقدمة للجماعات المحلية و المؤسسات التابعة لها بإجراءات قبول أو رفض من قبل المجالس المداولة، كما ينص على ذلك المواد 45 و 46 من قانون الأملاك الوطنية حيث تؤكد ذلك المادة 46 على أن : " يأذن المجلس الشعبي الولائي أو المجلس الشعبي البلدي عن طريق المداولة بقبول أو رفض التبرعات التي تقدم للمؤسسات التابعة للولاية أو البلدية الواردة في المادة 45 أعلاه عندما تكون مغفلة بأعباء أو شروط أو مقيدة بتخصيص خاص ".

ثالثاً: تكوين الأملاك الخاصة حسب طرق القانون العام

يشمل هذا الإطار عمليتين رئيسيتين هما: الإقتناء بمقابل مثل نزع الملكية، و الاقتناء المجاني كحيازة الأملاك الشاغرة أو التي لا مالك لها.

¹ المادة 169 من المرسوم رقم 12-427، المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69، المؤرخة في 2012/12/19

أ- نزع الملكية للمنفعة العامة:

يعتبر اجراء استثنائيا تفرضه الإدارة على الأفراد للتنازل عن أملاكهم العقارية لتحقيق منفعة عامة مقابل تعويض عادل، ينظم هذا الإجراء القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/4/1991،¹ و المادة 2 من المرسوم 93-186 المؤرخ في 27/7/1993، و الذي يسمح بتجاوز بعض الإجراءات في المشاريع الكبرى.

ولا يتم اتخاذ قرار بنزع الملكية العقارية للمنفعة العامة من قبل الإدارة العامة إلا بعد تنفيذ جميع الخطوات القانونية المطلوبة.²

ب- الشفعة الإدارية:

الشفعة تعد أحد الوسائل القانونية لإكتساب الملكية العقارية، حيث يمنح القانون لشخص معين (يسمى الشفيع) يستوفى شروطا محددة ، الحق في أن يحل محل المشتري في صفقة بيع العقار، و تقتصر الشفعة على العقارات فقط.

أما الشفعة الإدارية، فيتمتع بها أشخاص القانون العام و تحديدا الدولة و الجماعات المحلية. حيث يحق للإدارة عند عرض أحد الأفراد عقارا للبيع أن يقدم نفسها كمشتري بأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية.³

كما يجوز للإدارة الاعتراض على عملية البيع العقاري في الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون، و ينظم هذا الحق المادة 18 من الأمر 76-105 المؤرخ في 19/12/1971 المتعلق

¹ القانون 91-11 المؤرخ في 27/4/1991، فيما يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية، عدد 97، المؤرخة في 27/4/1991.

² أحمد يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص ص 168 169.

³ ليلي طلبة، مرجع سابق، ص 107.

بقانون التسجيل. كما أضاف المشرع الجزائري حالات أخرى يقرر فيها حق الشفعة، و ذلك في إطار القانون رقم 90-25 المؤرخ في نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري.

ج- التأميم أو التسخير:

فالتسخير أو النزح لا يؤدي إلى نقل ملكية العقار للإدارة، كما أنه ليس وسيلة لإستيلاء الدولة على الممتلكات الخاصة، وقد تم تنظيم هذا الأمر في المادة 679 من القانون المدني بعد تعديلها بموجب القانون رقم 88-14 المؤرخ في 1988/5/3، حيث ينص على أن الحصول على الأموال والخدمات اللازمة لضمان سير المرافق العامة يتم بالتراضي بين الأطراف وفقا للشروط و الحالات التي يحددها القانون.

-عمليات الإقتناء دون مقابل:

تمنح الدولة وحدها الحق في امتلاك التركات المهملة والأملاك الشاغرة التي لا يطالب بها أحد، وكذلك الحطام و الكنوز، دون الحاجة إلى دفع أي مقابل مالي. وفقا للمادة 773 من القانون المدني، تعتبر الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا يمتلكها أحد بالإضافة إلى أملاك الأشخاص المتوفين الذين لم يتركوا ورثة أو الذين لم تستعمل تركتهم، ملكا للدولة، ومنه يستنتج أن الدولة تتمتع بالصلاحيات الحصرية لإكتساب هذه الفئات من الأملاك دون مقابل، وقد صدر المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 1963/3/18، لحماية الإقتصاد الوطني بعد رحيل المستعمرين الأوروبيين غداة الإستقلال، و لأسباب تتعلق بالنظام العام، و مع ذلك تم إلغاء هذا المرسوم لاحقا بموجب المرسوم 80-278 بتاريخ 1980/11/29.

أما الإجراءات الجديدة فقد تم تنظيمها في قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم من المادة 48 إلى المادة 54، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 12-427 بتاريخ 2012/12/16 في مواده من 120 إلى 182، و التي جاءت لتحل محل الأحكام الواردة في المرسوم المؤرخ في 1963/3/8.¹

ولا تنتقل ملكية الأملاك الشاغرة أو التي لا يملكها أحد مباشرة إلى الدولة إلا بعد اتمام اجراءات مسبقة لإستلام هذه الأملاك، كما تؤكد ذلك المواد الخاصة بقانون الأملاك الوطنية، والتي تشترط توافر شروط إدارية و قضائية.

- الشروط الإدارية:

في حال وجود عقار مالكة مجهول، يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا فتح تحقيق عبر المحافظة العقارية والضرائب، أو عبر المصالح القنصلية إذا تعلق الأمر بعقار مملوك لأجنبي بالتزامن مع هذا التحقيق، يتم نشر إعلان للبحث عن المالك المحتمل أو ورثته في صحيفتين وطنيتين، ويعلق الإعلان لمدة أربعة أشهر.²

- الشروط القضائية:

بعد مرور سنة من انتهاء فترة الإعلان دون تقديم أي مطالب بحق الملكية، يتقدم مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية إلى الجهة القضائية المختصة بطلب للحصول على أمر قضائي بتنفيذ نظام الحراسة القضائية، و بانقضاء الآجال القانونية يصدر الحكم القضائي الذي يعلن انعدام الورثة و يصرح بحالة الشغور (انعدام المالك)، ثم يتم تسليم أموال التركة كاملة للدولة وفقا للشروط و الأشكال القانونية.³

¹ المواد من 48 إلى 53 من القانون رقم 90-30، والمواد من 180 إلى 182 من المرسوم التنفيذي 12/427.

² المادة 51 من القانون 90-30.

³ عند انتهاء آجال التقادم المنصوص عليها في القانون المدني ب 33 سنة المادة 829، يمكن للقاضي بعد رفع دعوى أن يعلن الشغور و التصريح بتسليم أموال التركة كلها، و يشهر الحكم المعلن للشغور بالمحافظة العقارية.

- تركات مهملة:

إذا توفى شخص طبيعي دون ترك ورثة أو كان ورثته مجهولين، أو تخلو عن حقوقهم في الميراث، تعتبر التركة مهملة و تؤول إلى الدولة.

- الحطام والكنوز:

وفقا للمادة 55 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، يعتبر حطاما كل الأشياء، أو القيم المنقولة التي تركها مالکها في أي مكان ، أو التي يكون مالکها مجهولا (مثل السيارات الموجودة في مراكز الحجز و التي لم يطالب مالکها)، يصبح الحطام ملكا للدولة بعد بيعه من قبل مصالح الدولة و يودع ريع البيع في الخزينة العمومية مع الإحتفاظ بحق المالك في المطالبة به خلال 360 يوما.²¹ تشمل هذه الأحكام أيضا القيم المنقولة الأخرى التابعة للحطام، مثل الأموال المودعة في الحسابات البنكية أو الفوائد الناتجة عن التزامات المتعاقدين مع الدولة طبقا لنص المواد من 162 إلى 168 من المرسوم التنفيذي 427/12.

المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة

يتطلب في هذا السياق التفرقة بين الأملاك الخاصة المخصصة للمنفعة العامة و تلك غير المخصصة لها، حيث يعد التخصيص الاتجاه الأساسي للأملاك التي تشكل جزءا من الملكية الخاصة التي تخدم مصالح الإدارة المختلفة.

الفرع الأول: التخصيص

نظمت المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية بعد تعديلها هذا الجانب حيث عرفت التخصيص بأنه استخدام عقار أو منقول لشخص اعتباري عام لأغراض تخدم المصلحة العامة. كما شملت هذه

¹ المادة 56 من القانون 90-30.

² المواد 162 إلى 168 من المرسوم التنفيذي 427/12.

المادة العقارات التي تديرها الدولة نيابة عن الآخرين في إطار الأملاك الخاضعة للإشراف القضائي أو التي هي في مرحلة التصفية.

فيتم التخصيص بناء على طلب كتابي يقدم إلى:

وزير المالية عندما يتعلق الأمر بهيئات وطنية أو مؤسسات عمومية تابعة للدولة ذات نطاق عمل وطني، أو جماعات إقليمية.

ويقدم الطلب إلى الوالي في حال كان الطلب خاصا بمصالح الدولة اللامركزية، أو مؤسسات عمومية محلية تقع ضمن نطاق الولاية.

ويصدر قرار التخصيص بناء على اقتراح من مصالح أملاك الدولة، و في حال عدم استخدام العقار المخصص مؤقتا، تقوم إدارة الأملاك بعد إرسال إنذار رسمي إلى الجهة المستفيدة بإلغاء التخصيص وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.¹

1- التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل:

- التخصيص المجاني: يتم تطبيقه عندما يتعلق الأمر بملكات وطنية مملوكة للجماعات العمومية، بهدف تلبية احتياجاتها الخاصة، كما هو منصوص عليه في المادة 86 المعدلة بموجب المادة 25 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/7/20.

- التخصيص بمقابل: يطبق في حالات التخصيص الخارجي، أي عندما تقوم جماعة عمومية بتخصيص ملكات لصالح جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية إدارية تابعة لجماعة مختلفة، أو هيئة عمومية تدار حساباتها وفقا للأسلوب التجاري.²

¹ المادة 83 من المرسوم التنفيذي 427/12.

² المادة 86 المعدلة بموجب المادة 25 من القانون 14/08 المؤرخ في 2008/7/20.

2- التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي:

- التخصيص المؤقت: يطبق عندما يصبح العقار المخصص غير مفيد للمصلحة المعنية دون إلغاء التخصيص رسمياً، تكون المدة القصوى لهذا النوع 5 سنوات، و إذا تجاوزت هذه المدة يصبح التخصيص نهائياً اذا استدعت الحاجة إليه، و إلا يعاد العقار إلى أصله.

- التخصيص النهائي: يقرر عندما تكون الحاجة الدائمة و لا تتطلب إعادة العقار إلى ملكيته الأصلية.¹

الفرع الثاني: عقود الاستغلال

تتولى إدارة الأملاك الوطنية مسؤولية إدارة و تنظيم استغلال الممتلكات العامة وفقاً للأطر القانونية النافذة، حيث تتمثل مهامها الأساسية في تأجير العقارات و منح حقوق الامتياز .

أولاً: عقود الإيجار

تمنح إدارة الأملاك الوطنية وحدها الصلاحية لتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، ويشترط أن يتم إبرام عقود الإيجار مقابل عوائد مالية مع عدم جواز التنازل عن العقد إلا وفقاً للشروط المنصوص عليها في المواد 69 مكرر و 69 مكرر 2، كما يجب أن تكون مدة العقد متناسبة مع طبيعة النشاط أو المشروع المزمع تنفيذه، و أن يتضمن العقد حقوقاً عينية واضحة.

أما بالنسبة للأملاك المنقولة فقد حددت المادة 137 من المرسوم التنفيذي 427/12 الضوابط الخاصة بإيجارها، سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة، و بغض النظر عن الجهة المسؤولة عنها، ولا يسمح لأي شخص طبيعي أو معنوي بتأجير هذه الممتلكات أو وضعها تحت تصرفه، حتى لو كان ذلك بشكل مؤقت، إلا بعد موافقة الجهة المخصصة لها، خاصة إذا كان الملك مخصصاً مسبقاً.

¹ المادة 85 من القانون 90-30.

ثانياً: الإمتياز

تنص المادة 20 من القانون رقم 14/08 على أن للمدير المكلف بتسيير المرفق العام أو الحامل للإمتياز الحق في استخدام العقار التابع للملكية الوطنية المخصص لهذه الخدمة، وفقاً لشروط التخصيص و بما يخدم المصلحة العامة، و يكون له حق الإنتفاع الحصري بهذا العقار مع جواز استغلاله و جباية الرسوم من المستفيدين.¹

يصنف عقد الإمتياز ضمن العقود الإدارية نظراً لإرتباطه الوثيق بالمرفق العام وهدفه لتحقيق المنفعة العامة.

وتظل الدولة طرفاً تعاقدياً، مع خضوع العقد لأحكام القانون الإداري، و في حال عدم وجود نصوص تنظيم مسألة معينة، يتم الرجوع للقانون المدني بصفته التشريع العام.

يترتب على مخالفة المستفيد من الإمتياز للقوانين السارية أو الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط سقوط حقه، وذلك بقرار من الجهات القضائية المختصة بناءً على طلب من مديرية أملاك الدولة المعنية إقليمياً، و بالتالي لا يجوز بأي حال تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل، إذ أنه مصمم ليكون طويل الأجل.

تخضع عقود الإمتياز المبرمة على الأملاك الخاصة للدولة لدفع رسوم التسجيل العقاري، والتي تحدد قيمتها بناءً على المبالغ المقررة للسنوات التي يستغرقها تنفيذ المشروع.²

¹ المادة 19 من القانون 90-30.

² المادة 20 من المرسوم 152/09، المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأرض التابعة للأملاك الخاصة، جريدة رسمية رقم 27، سنة 2009.

الفرع الثالث : بيع الأملاك العقارية

يتم بيع الأملاك العقارية عبر المزاد العلني، و الذي يتطلب الإشهار و المنافسة بعد إخراج هذه الأملاك من الخدمة، تعلن عملية البيع عبر وسائل الإعلام لمدة 20 يوما، و تشرف عليها لجنة مشتركة يشكلها الوالي، يتم توثيق هذه العملية بمحضر يرسل إلى المدير الولائي للأملاك الدولة.¹

يتمتع الوالي بالصلاحيات الإقليمية لإجراء البيع بالمزاد العلني بناء على اقتراح من المدير الولائي للأملاك الوطنية، يجري البيع وفقا لدفتر شروط تعدده مصلحة الأملاك الوطنية، بما يتوافق مع النموذج المعتمد من الوزير المكلف بالمالية، يحدد السعر الأدنى للعقارات المعروضة للبيع بناء على قيمتها التجارية. ولا يتم البيع إلا بعد إلغاء قرار تخصيصها، كما تنص المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية، والتي تجيز بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ثبت عدم صلاحيتها لأداء وظيفتها في خدمة المصالح والمؤسسات العمومية.

تمنح مديرية أملاك الدولة، تحت إشراف الوالي الصلاحية للقيام بأي تصرف قانوني ينقل ملكية عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة إلى الغير، مع الإلتزام بالإجراءات الشكلية المنصوص عليها في الأمرين 58/75 المؤرخ في 1975/9/26 المتعلق بالنقد المدني، والأمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، أما بيع أملاك الجماعات المحلية فلا يتم إلا بناء على طلب من الجماعة المعنية.

أما البيع بالتراضي فهو استثناء من القاعدة العامة التي تقتضي البيع بالمزاد العلني، و يجوز بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية بالتراضي بشرط ألا يقل السعر عن قيمة العقار التجارية، و بعد الحصول على رخصة من الوزير المكلف بالمالية لصالح المشتري.³

¹ انظر المادة 90 من المرسوم التنفيذي 427/12.

² مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2011، ص 87.

³ ليلي طلبة، مرجع سابق، ص 69.

الفرع الرابع : بيع الممتلكات المنقولة

تعد الممتلكات المنقولة و المعدات التابعة للملكية الخاصة للدولة محظورة على أي مصلحة أو هيئة عمومية تستخدمها من تبديلها أو بيع تحت أي ظرف، وفي حال أصبحت هذه الممتلكات غير صالحة للاستخدام لأي سبب، يتوجب إلغاء استعمالها وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 427/12، حيث يتم تسليمها إلى مصلحة أملاك الدولة المكلفة ببيعها، تنص المادة 137 من هذا المرسوم على أن إلغاء الإستعمال يتم إذا قررت المصلحة المختصة أن هذه الممتلكات لم تعد مفيدة لتلبية احتياجات عملها، وأنه يجب تسليمها إلى مصلحة أملاك الدولة للتخلص منها.

و من أسباب إلغاء الإستعمال:

✓ التقادم الناتج عن الاستخدام المطول.

✓ فقدان الجدوى التقنية.

✓ عدم الحاجة إلى الأثاث و المعدات التي تكون في حالة جيدة و لكنها تفوق الإحتياجات أو لم تعد مناسبة للغرض الذي اقتنيت من أجله.

يتضح من نص المادة أن الممتلكات المنقولة التي لم تعد تقدم أي فائدة للمصلحة المستفيدة من التخصيص يتم تسليمها إلى إدارة أملاك الدولة لبيعها بعد التصريح بعدم صلاحيتها وتحديد الاسباب المذكورة سابقا.

تنص المادة 146 من المرسوم 427/12 " تخول مصلحة أملاك الدولة وحدها بيع الأشياء المنقولة المستعملة أو غير مستعملة الواردة من مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية التي تمسك محاسبتها بالشكل الإداري "، يتم البيع عادة عبر المزاد العلني.¹

¹ انظر المادة 147 من المرسوم 427/12.

إعلان المزاد يكون قبل 15 يوما على الأقل من تاريخه باستخدام الملصقات أو الإعلانات الصحفية أو أي وسيلة أخرى تضمن المنافسة، باستثناء الممتلكات القابلة للتلف أو التي تتطلب إزالة فورية أو تلك ذات القيمة الضئيلة.

طرق البيع:

✓ العروض المختومة.

✓ المزايدة الشفوية.

✓ أي طرق أخرى تشجع المنافسة.¹

يشترط ألا يقل سعر المزايدة عن السعر الأدنى المحدد مسبقا، و الذي يضل سريا سواء نجح البيع أو فشل. تقوم مصلحة أملاك الدولة بتحديد هذا السعر بناءا على تقدير المصلحة أو الهيئة المالكة للممتلكات، مع الإستعانة بالخبراء الفنيين عند الحاجة، إذا لم يتم الوصول إلى السعر الأدنى خلال المزايدة أو العروض، يقوم موظف المصلحة بإعلان تأجيل البيع وتحرير محضر بذلك، مع اتباع الإجراءات المنصوص عليها في دفتر الشروط العامة.²

¹ المادة 152 من المرسوم 427/12.

² المادة 153 من المرسوم 427/12.

الفصل الثاني

إجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وتسوية النزاعات المتعلقة بها

الفصل الثاني إجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وتسوية النزاعات المتعلقة بها:

يتبع في عملية التنازل عن أملاك الدولة عدة اجراءات واجب القيام بها نظرا لأهمية هذه العملية و تعلقها بأملاك الدولة ، حيث عني المشرع الجزائري بتنظيم هذه الإجراءات بدقة من خلال المرسوم التنفيذي 153-18 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري. وفي إطار قيام عملية التنازل قد تنتج عدة منازعات ايا كان سببها على أن تكون الدولة أو أحد هيئاتها طرفا في النزاع ولقد تضمن المرسوم التنفيذي 153-18 الأحكام المتعلقة بالمنازعات المتعلقة بالتنازل وتم تحديد الاختصاص النوعي للجهات القضائية المعنية بنظر هذا النوع من النزاعات.

ولتوضيح النقاط السابقة تم تقسيم الفصل إلى مبحثين كالتالي:

المبحث الأول إجراءات التنازل عن أملاك الوطنية الخاصة

يعد اجراء النازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة اجراء بالغ الأهمية وهو ما استوجب حمايته تشريعيا من طرف المشرع من خلال جملة من النصوص القانونية التي عنت بتوضيح كل الخطوات اللازمة للقيام بالتنازل عن الأملاك العقارية بطريقة قانونية وسلسة وتتمثل اهم هذه الإجراءات فيما يلي:

المطلب الأول: كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة

لتوضيح كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة اتباع مراحل اجرائية والتي بدورها تترتب آثار معينة وتبعا لذلك يقسم المطلب كما يلي:

الفرع الأول: الاجراءات الأولية لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة

لشراء الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يجب إيداع طلب خطي من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليميا

أولاً: تقديم المستندات و الوثائق اللازمة

حيث تنص المادة 12 من المرسوم 18-153 على إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف الطالب لدى لجنة الدائرة التي نصبها الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليميا و يرفق الطلب بملف يتضمن ما يلي:

✓ السند الشرعي لشغل الملك العقاري.

✓ وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.

✓ نسخة من بطاقة الهوية المقبل على الشراء أو نسخة من القانون الأساسي للشخص

المعنوي.¹

¹ المادة 12 من المرسوم 18-153.

إضافة إلى هذا الملف يقدم تصريح شرقي بعدم الإستفادة من ملك عقاري في إطار القانون 81-

01، للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، الوثائق التالية حسب كل حالة:

✓ نسخة من السجل التجاري إذا تعلق الأمر بشركة تجارية.

✓ نسخة من الإعتماد إذا تعلق الأمر بجمعية.

✓ نسخة من القانون الأساسي إذا تعلق الأمر بشركة مدنية.¹

ثانيا: دراسة الملف

تكلف لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء و الفصل فيها، و حسب المادة 19 من

المرسوم التنفيذي رقم 18-153 على أنه: " تتكون اللجنة من

✓ المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني أو ممثله رئيسا.

✓ ممثل عن المدير الولائي للأملاك الدولة.

✓ ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن.

✓ ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

تتجمع اللجنة مرة واحدة في الشهر بناء على استدعاء من رئيسها، وتتولى مصالح ديوان

الترقية و التسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة.²

طبقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-153 تنص على:

" يتعين على لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري الفصل في كل طلب في أجل شهر من تاريخ إيداع الطلب.

¹ العربي عبد القادر، بن طرفة عبد الكريم، الإجراءات الإدارية للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، الجزائر، 2019/2018، ص 64.

² المادة 19 من المرسوم التنفيذي 18-153.

يجب أن تبلغ الطالب برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام بقرارها وبشمن التنازل وبوثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب مقرر من الوزير المكلف بالسكن.

في هذه الحالة يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ استلام التبليغ ويقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة في هذا المرسوم.

يجب أن يكون كل رفض لطلب شراء معللاً ويبلغ للطالب¹.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن طلب التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة

بعد دراسة الملفات المتعلقة بالطلبات من طرف اللجان المختصة بقوة القانون على أن تكون الملفات متكاملة وفقاً للشروط القانونية يترتب على ذلك حالتين إما قبول الملف أو رفضه كما يلي:

أولاً: حالة قبول الملف

حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 18-153 أنه في حالة قبول الملف تبدأ الإدارة بدراسة الأملاك التي تتنازل عنها وتقوم على عدة عناصر من بينها نوع العقار ومساحته... الخ، وبعد ذلك يحدد السعر الإجمالي للملك المتنازل عليه وبعدها يسلم للشخص المعني وصل الإستلام.

ويجب أن يبلغ الشخص المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع ثمن التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب القرار من الوزير المكلف بالسكن، وفي هذه الحالة يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ استلام التبليغ وهذا حسب المادة 14

من المرسوم التنفيذي 18-153.²

¹ المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-153.

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي 18-153.

يتعين على أمانة اللجنة مسك سجل مرقم و الذي يكون ممضى من طرف رئيس الدائرة تسجل فيه بحسب الترتيب الزمني مجموع الطلبات التي تم قبول ايداعها، تقوم أمانة اللجنة بتحضير الملفات ليتم دراستها من طرف اللجنة تماشياً مع استلامها لبطاقات التقسيم من طرف المصالح المالية.¹

ثانياً: حالة رفض الملف

إذا رفض الملف يجب على الإدارة تسبب رفضها للملف سواء بإخلال في أحد الشروط المنصوص عليها قانوناً أو أن يكون العقار غير قابل للتنازل.

وجاء في القانون 01-81 المتعلق بالأملاك غير قابلة للتنازل وكما سبقت الإشارة أنه في حال رفض اللجنة سواء لجنة الدائرة أو لجنة الولاية لطلب الشراء فإنه يتعين عليها تبرير سبب الرفض وهو ما نصت عليه المادة 03 من القانون 01-81.

وتم التعديل بموجب المرسوم التنفيذي 18-153 من خلال المادة 14 منه أنه يجب تعليل كل رفض لطلب الشراء مع تبليغه للطالب.²

وجاء في المادتين 21 و 22 من المرسوم التنفيذي 18-153 أن تقديم كل اللطعون في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري يكون لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية الكلفة بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن للمقاطعة الإدارية المذكور في المادة 22 من نفس المرسوم خلال أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ استلام التبليغ.³

¹ العربي عبد القادر، بن طرفة عبد الكريم، مرجع سابق، ص 66.

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي 18-153.

³ راجع المادتين 21 و 22 من المرسوم التنفيذي 18-153.

المطلب الثاني: مباشرة إجراءات عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة

بعد دراسة ملفات طلبات التنازل من قبل اللجنة المختصة حسب الحالة تدخل عملية التنازل منحنى آخر يتطلب تقييم العقارات من قبل مصالح أملاك الدولة وإعداد العقود الإدارية للتنازل والبيانات الوصفية للتقسيم.

الفرع الأول: أسس تقدير قيمة المتنازل عنها التابعة للدولة

يعتبر التقييم العقاري أساس كل عملية بيع لأي ممتلك عقاري مهما كانت طبيعته القانونية، إلا أن تثمين العقارات المعنية بعملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الطابع المهني أو التجاري أو الحرفي أو السكني أو الوظيفي تختلف عن التقييمات العقارية التي توضع للخواص كون هذه الأخيرة يتحكم بها السوق العقاري بينما التقييم العقاري محل دراستنا هو الذي تقوم به مصالح أملاك الدولة وفقا لأسعار يمكن القول أنها تحدد بنصوص قوانين المالية والتعليمات الإدارية لمديرية أملاك الدولة بصفة دورية.

تتولى مصالح أملاك الدولة القيام بعمليات التقييم العقاري حسب نمط السكن، ويقوم المدراء العامون لدواوين الترقية والتسيير العقاري بإرسال إلى مديري أملاك الدولة للولاية جدول يبين محتوى و مساحة مفصلة لكل نمط من السكنات المعنية (F2 أو F3 أو F4) يقع في نفس العمارة و حتى في نفس الحي، ويتضمن المساحة الإجمالية للسكن وكذا المساحة الداخلية لكل الفضاءات (قاعة استقبال، غرفة، رواق، مرحاض، قاعة الحمام، شرفة، شرفة مغلقة، مقصورة)، واحتمالا كل المساحات التجارية والحرفية والمهنية إن وجدت.¹

¹ حنيش منى، بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحيى فارس المدية، العدد الأول، الجزائر، 2017، ص 183.

وفي نفس الوقت يرسل المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري إلى مدير أملاك الدولة للولاية جدول لكل عمارة يبين على كل مستوى عدد المحلات ذات الطابع السكني، وكذا عدد المحلات ذات الطابع التجاري، وعدد المحلات ذات الطابع المهني مع تحديد موقع كل واحد منهم من حيث المستوى، العمارة، الكتلة من العمارة، الحي)، وذلك لتمكين مصالح الدولة من إعداد عقود التنازل، أما فيما يخص المحلات التجارية والمهنية والحرفية فتكون محل بطاقة تقييم مميزة لكل محل على حدى.¹

أما بالنسبة لحالة التنازل المتعلقة بوضعية استحالة قسمة العقارات المشاعة بين الدولة والخواص لعدم توفر الشروط القانونية، فإنه يتم التنازل بالتراضي عن الحصة العائدة للدولة لحساب المالكين الخواص معها على الشيوخ، بعد إجراء تقسيم من طرف مصالح أملاك الدولة يكون مطابق لمعطيات السوق العقاري، وبعد الحصول على الترخيص المسبق من طرف الوزير المكلف بالمالية، وهنا لا بد أن يتم التنازل على أساس لا يقل عن القيمة التجارية للملك المعني بالعمول بها في السوق العقاري الحر.²

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على تقدير قيمة الأملاك العقارية المتنازل عنها التابعة للدولة

تحدد القيمة التجارية للأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني على أساس أثمان مرجعية محددة وتتولى هذه العملية مصالح أملاك الدولة.³

وبعد تحديد القيمة التجارية للأملاك العامة تأتي مرحلة التسديد، وهنا وفقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 يمكن للمقيمين الشرعيين في الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني، اقتناء

¹ التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 05/01/2016، المتضمنة وضع حيز التطبيق الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي 15-211 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل الفاتح يناير 2004.

² المذكرة رقم 3654 المؤرخة في 19/07/1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص.

³ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211.

سكنهم بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل سكن المعني ووفقاً لهذا المرسوم يمكن للمستفيد من التنازل إما اختيار صيغة الدفع كاملاً فوراً حسب المادة 04 منه، وفي هذه الحالة يستفيد المشتري من تخفيض قيمته 10 بالمائة من ثمن التنازل.¹

كما يمكن للمشتري أن يختار صيغة الدفع بالتقسيط حسب المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي، وفي هذه الحالة يستفيد المشتري من أجل أقصاه عشرون سنة لدفع ثمن التنازل، ويشترط هنا تقديم دفع أولى بنسبة 5 بالمائة من ثمن التنازل، يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يدفع عند إبرام عقد البيع، ويخفض المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد ب 1 بالمائة في السنة.²

وبالتالي في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط تتولى مديرية أملاك الدولة إعداد جدول الدفع بالتقسيط ويستفيد المستفيد من تخفيض في مبلغ التنازل قدره 7 بالمائة عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث سنوات أو تساويها، ومن 5 بالمائة عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث سنوات و تقل عن خمس سنوات أو تساويها.³

غير أنه إذا اختار المستفيد من التنازل الدفع بالتقسيط، وبعد الدفعة الأولى قرر تسديد المبلغ المتبقي بطريقة مسبقة ودفعة واحدة، يتم العمل وفقاً للإحتمالين التاليين المحددين في المذكرة 8599 المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة وفقاً لما يلي:

- 1- إذا قرر المشتري بعد الدفعة الأولى وقبل حلول أجل الإستحقاق الأول، أي في ظرف شهر واحد (30) يوماً تسديد الثمن الكلي للتنازل، وعلى أساس تعهد جديد للاكتساب مصادق عليه، فإنه في هذه

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 03-269.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03-269.

³ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 03-269.

الحالة يستفيد المعني بتخفيض 10 بالمائة كما هو الحال بالنسبة للمواطنين الذين اختاروا من البداية الدفع الفوري حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 03-269.

2- إذا قرر المشتري الدفع المسبق للمبلغ المتبقي بعد حلول أجل الإستحقاق الأول، أي بعد مهلة شهر ابتداء من تاريخ دفع المبلغ الأول فإنه يستبعد تطبيق تخفيض 10 بالمائة، ويتبع نفس المنهجية بالنسبة للحالات الأخرى المحتملة للمواطنين الذين يقررون بعد الدفع الأولي تقليص مدة إعادة الدفع إلى خمسة سنوات أو أقل.

مع العلم أن تطبيق تخفيض نسبة 7 بالمائة و5 بالمائة حسب الحالة لا يطبق إلا عندما تكون المدة الجديدة مختارة على أساس تعهد جديد للإكتساب، وفي مهلة ثلاثين يوما بعد تاريخ تسديد المبلغ الأول، وفي كل الحالات يكون حساب الفوائد إن وجدت محدد بتاريخ التسديد المسبق للمبلغ المتبقي، أي التسديد في مدة خمسة (5) سنوات معفى من الفوائد

المبحث الثاني: حماية الأملاك الوطنية و المنازعات المتعلقة بها

لقد وضع المشرع الجزائري حماية للأملاك الوطنية بنوعيتها العامة والخاصة حتى لا يكون هناك اعتداء عليها، وفي حال قيام أي نزاع حول هذه الأملاك تنتظر فيه الجهة المختصة.

المطلب الأول: حماية الأملاك الوطنية

يقصد بالحماية مجموعة التدابير، أي الأدوات والوسائل التي تهدف إلى حماية هذه الأملاك وذلك بتوفير الضمانات اللازمة للحماية من كل اعتداء أو تعرض من طرف الغير سواء كانوا أفراد أو إدارة، فالأملاك الوطنية تخضع لحماية خاصة نظرا للأهمية التي تحتلها باعتبارها ركيزة الدولة في قيامها

بوظائفها.¹ وبناءا على ذلك تخضع الأملاك الوطنية إلى حماية مدنية وإدارية من جهة وإلى حماية قضائية وجزائية من جهة أخرى كما يلي:

الفرع الأول: الحماية المدنية والإدارية للأملاك العامة في التقنين الجزائري

إن اعتماد الحماية المدنية على قواعد غير مرفوقة بعقاب جزائي، إنما تهدف إلى إخراج الأملاك العامة عن مجال التعاملات القانون الخاص. وقد نص المشرع الجزائري صراحة على الحماية المدنية للأملاك العامة في القانون المدني، وقانون الأملاك الوطنية²، حيث اقتضت المادة 682 من القانون المدني الجزائري في حكمها على أنه: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم..."³. وتضمن نفس المعنى في المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم نصت على: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا الحجز..."⁴.

أما بالنسبة للحماية الإدارية فتتمثل في مجموع الإجراءات التي تلتزم بها الإدارة وتستهدف حماية الأملاك الوطنية سواء ضد تصرفات أعوان الإدارة أو ضد تصرفات الأشخاص الأخرى وأهم مظاهرها ما يلي:

أولاً: الجرد

كل الأملاك الوطنية مهما يكن حائزها تخضع للجرد حيث نصت المادة 8 من القانون 90-30 المعدل و المتمم: "يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات المحلية.

¹ سماعيني هاجر، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة و المنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، المجلد الرابع، العدد الثاني، الجزائر، 2018، ص 242.

² محمد أحمد فواتيخ، يمينه زريكي، حماية أملاك الدولة بين الواقع والمأمول، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، مجلد 6، عدد 2، الجزائر، 2023، ص 512.

³ المادة 682 من القانون المدني الجزائري.

⁴ المادة 04 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفق الأهداف المسطرة لها". ويستوجب على المصالح المستفيدة من الأملاك الوطنية أن تقوم بتسييرها وفق التنظيم وأن تقوم بتسجيلها وفقا للأحكام المنصوص عليها.¹

ثانيا: الرقابة

حيث جاء في نص المادة 24 من القانون 30-90 المعدل و المتمم: "تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوطنية مع رقابة الإستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها".²

ثالثا: الصيانة

تلتزم المصالح الإدارية المعنية بصيانة الأملاك الوطنية التي تسييرها والحفاظ عليها كي تؤدي المهام المخصصة لها، وذلك من خلال القيام بالإصلاحات والتجديدات اللازمة على هذه الأملاك طبقا للمادة 27 من القانون 30-90.³

الفرع الثاني: الحماية القضائية والجزائية للأملاك الوطنية الخاصة

لقد صرح القانون رقم 30-90 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وكذا المرسوم التنفيذي 427-12 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، قد أدلى في الاختصاص للتمثيل أمام القضاء الهيئات المؤهلة لتمثيل الأملاك الوطنية

¹ المادة 23 من القانون 30-90.

² المادة 24 من القانون 30-90.

³ راجع المادة 27 من القانون 30-90.

العمومية، بين أربع جهات وهي الوزير المكلف بالمالية وبعض الوزراء الآخرين، والوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، إدارة أملاك الدولة.¹

إذ تنص المادة 09 من القانون 90-30 على أنه: "يتولى الوزراء المعنيون والولاية ورؤساء المجالس البلدية والسلطات المسيرة الأخرى تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للصلاحيات التي تخولها إياهم القوانين والتنظيمات.

وتنص كذلك المادة 10 من القانون 90-30 على أنه: "يتولى الوزير المكلف والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون".

كما أهدت المادة 125 من القانون 90-30 وزير المالية إلى الدفاع عن الأملاك الخاصة للدولة أمام القضاء للدفاع عن الأملاك الوطنية.

وجعلت المادة 126 من القانون 90-30 من وزير المالية في مباشرة اختصاصه والممثل أمام القضاء بشأن الحطام والكنوز.

ولقد حدد المشرع بموجب المادة 191 من المرسوم رقم: 12-427 الدعاوى التي يختص بها وزير المالية بصفته مدعيا أو مدعى عليه، ويتعلق الأمر ب:

✓ تحديد طابع الملكية الوطنية العمومية والخاصة طبقا للقوانين المعمول بها.

✓ صحة جميع الإتفاقيات التي تتعلق بإقتناء أملاك الدولة وتسييرها أو التصرف فيها، وتطبيق الشروط المالية لهذه الاتفاقيات.

¹ محمد أحمد فواتيخ، يمينة زريكي، مرجع سابق، ص 513.

✓ تسيير وإدارة الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تستند عليها طبقا للقانون أو بمقتضى

حكم قضائي.¹

كما اقتضت المادة 192 من المرسوم التنفيذي 427-12 على أنه: "يتصرف وزير المالية وحده

أو يشترك مع الوزير أو الوزراء المختصين في تسيير الأملاك التي تتكون منها الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة واستغلالها واستصلاحها وحمايتها والمحافظة عليها...".²

كما يباشر الوالي اختصاصه أما القضاء بموجب المادة 106 من القانون 07-12 المتعلق

بالولاية³، على أن الوالي يمثل الولاية أمام القضاء.

وباشرت المادتين 09 و 10 من القانون 30-90 المعدل والمتمم بأن رئيس المجلس الشعبي

البلدي مسؤول عن تمثيل الدولة أمام القضاء في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية سواء بصفته مدعيا أو مدعى عليه طبقا للصلاحيات التي تخولها إياهم القوانين والتنظيمات.

وفي مجال اختصاص مديرية أملاك الدولة يتم تفعيل المادة 193 من المرسوم التنفيذي 427-12

على أنه: "تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بمتابعة الدعاوى المتعلقة بصحة عقود اقتناء الأملاك العقارية أو تأجيرها والحقوق العقارية وحقوق المحال التجارية التي تبرمها بمقتضى المادة 157 من القانون 82-

14، وصحة شروطها المالية على أن تكون المصلحة العمومية التابعة للدولة، المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري أو الهيئة الإدارية المستقلة التي أبرمت هذه العقود لفائدتها ممثلة في الدعوى قانونا.

أما فيما يخص الحماية الجزائية تنص المادة 136 من القانون رقم 30-90 على أنه: "يعاقب

على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات".

¹ المادة 191 من المرسوم رقم: 427-12 السالف الذكر

² المادة 192 من المرسوم التنفيذي 427-12 السالف الذكر.

³ القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية.

إذ تجدر الإشارة على أن كل إعتداء يقع على الأملاك الوطنية يعاقب بموجب المادة 386 من قانون العقوبات باعتبارها القاعدة العامة التي تحكم التعدي على الملكية العقارية خاصة كانت أو عامة. كما تنص المادة 65 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب بالسجن كل من يجمع معلومات أو أشياء أو وثائق أو تصميمات بغرض تسليمها إلى دولة أجنبية والذي يؤدي جمعها أو استغلالها إلى الإضرار بمصالح الدفاع الوطني أو الاقتصاد الوطني".

وأيضاً تنص المادة 86 من نفس القانون على عقوبة الإعدام في حق العصابات التي تقوم باغتصاب ونهب وتقسيم الأملاك العمومية على أنه: "يعاقب بالإعدام كل من يرأس عصابات مسلحة أو يتولى فيها مهمة أو قيادة ما، وذلك بقصد الإخلال بأمن الدولة بارتكاب إحدى الجنايات المنصوص عليها عملاً بالمادتين 77 و84، أو بقصد اغتصاب أو نهب أو تقسيم الأملاك العمومية والخصوصية أو بقصد مهاجمة أو مقاومة القوة العمومية التي تعمل ضد مرتكبي هذه الجنايات".

ولقد ورد في المادة 160 مكرر 05 على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى 10 سنوات وبغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج كل من قام عمداً بتدنيس أو تخريب أو تشويه أو إتلاف نصب وألواح تذكارية ومغارات...".¹

المطلب الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة بعملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة.

في حال فشل محاولة تسوية النزاع المتعلق بأملاك الدولة بطرق ودية إدارياً يلجأ الطرف المتضرر إلى القضاء لاستيفاء حقه، وتطبيقاً للمعار العوضي الذي جاءت به المادة 800² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تحدد الاختصاص القضائي الإداري في كل المنازعات التي تكون

¹ المادة 160 مكرر 05 من القانون 08-09

² المادة 800 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدلة بموجب القانون 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022 جريدة رسمية رقم 48.

الإدارة طرفاً فيها سواء بصفتها مدعي أو مدعى عليه هذا كمبدأ عام، وبالتالي يترتب على منازعات التنازل عن أملاك الدولة عدة أنواع من الدعاوى.

الفرع الأول: التسوية الإدارية في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة.

أولاً: لجنة الطعن المختصة

تُعَدُّ القرارات الصادرة عن كل من "لجنة الدائرة" و"لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري" بمناسبة معالجة طلبات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، قرارات إدارية خاضعة للطعن، وفقاً لما تَكَرَّسَه المبادئ العامة للقانون الإداري، لاسيما مبدأ المشروعية ومبدأ حق التقاضي. وعليه، فإنه يحق لكل ذي مصلحة والذي يعتبر أن القرار الصادر بشأن طلب التنازل المقدم من قبله قد مَسَّ بحقوقه أو مصالحه المشروعة، أن يباشر إجراءات الطعن المقررة قانوناً. وفي هذا الإطار، يتم إيداع الطعون الموجهة ضد القرارات الصادرة عن لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية أو لجنة المقاطعة الإدارية¹، بحسب التقسيم الإقليمي المختص، في حين تودع الطعون الموجهة ضد قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري أمام لجنة الطعون المنشأة على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة المختصة إقليمياً.

أ: اللجنة الولائية أو لجنة المقاطعة الإدارية:

شكل هذه اللجنة من ثلاثة أعضاء يمثلون الإدارات المعنية²، وهم على التوالي

✓ والي الولاية أو والي المنتدب، بصفته رئيساً للجنة

✓ المدير الولائي للأملاك الدولة

✓ المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن على مستوى المقاطعة الإدارية.

¹ - المادة 16 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153 السالف الذكر.

² - المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 18-153، السالف الذكر.

ويُلاحظ على تشكيلة هذه اللجنة غياب ممثل عن المجالس الشعبية البلدية، رغم أن هذه الأخيرة تُعدّ من الجهات المشاركة في إعداد القرار محل الطعن، كما يُسجّل غياب ممثل عن مديرية الثقافة، لاسيما في الحالات التي تمتد فيها صلاحيات لجنة الدائرة لتشمل الحضور التمثيلي لقطاع الثقافة. وفي هذا السياق، يُفترض بالمشرّع أن يُدرج ضمن تشكيلة اللجنة ممثلاً عن المجالس الشعبية المحلية، سواءً من بين المنتخبين البلديين أو من أعضاء المجلس الشعبي الولائي، اعتباراً لطبيعتهم التمثيلية للشعب وارتباطهم المباشر بالمجال المحلي محل القرار المطعون فيه. كما كان من الأجدر، من منطلق مبدأ التوازن الإداري، إدراج ممثل عن قطاع الثقافة، كلما كانت هذه المصالح ممثلة على مستوى لجنة الدائرة، سواء بحضور المدير المعني شخصياً أو من ينوب عنه قانوناً.

ب: لجنة الطعون التابعة للمديرية الولائية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة للمقاطعة الإدارية

أنشئت هذه اللجنة بموجب المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 11 جوان 2018، المتعلق بشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة.¹

وتتكون اللجنة من ثلاث أعضاء يمثلون الإدارات التالية :

المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن، رئيساً ممثل عن مديرية أملاك الدولة؛ المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

ورغم الأهمية الجوهرية التي يضطلع بها الصندوق الوطني للسكن في مسار اتخاذ القرار داخل لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري، فإن المشرّع قد أغفل تعيين ممثل عنه ضمن تشكيلة لجنة الطعون، سواءً بالحضور الشخصي لمدير الصندوق أو من خلال تفويض ممثل مؤهل لذلك، وهو ما يُعدّ نقصاً من الناحية التقنية في بناء النص القانوني أكثر مما هو خلل تشريعي، ويستوجب في قادم النصوص

¹ - الموظفون الذين يشكون هذه اللجنة في المادة 22 الفقر الثانية من المرسوم التنفيذي 18-153، مرجع سابق.

التنظيمية تداركه، تحقيقاً لمبدأ التكامل المؤسسي وضماناً للتمثيل الفعّال لكافة الجهات المتدخلة في إعداد القرار محل الطعن.

ثانياً: طرق الطعن الإدارية

يستحدث المشرع الجزائري لجائاً إدارية مختصة يُنَاط بها النظر في الطعون الإدارية المقدمة ضد القرارات الصادرة عن اللجان المحلية المختصة بدراسة وفصل طلبات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

وقد أُسّست هذه اللجان بغرض تعزيز آليات الرقابة على مدى مشروعية الإجراءات المتبعة في تنفيذ عمليات التنازل، وضماناً لحماية حقوق الشاغلين الشرعيين، بما يسمح لهؤلاء، في حال المساس بحقوقهم، بمباشرة طرق الطعن الإداري وفق ما يقتضيه مبدأ التدرج في اللجوء إلى القضاء، وذلك باحترام قواعد الاختصاص النوعي والمكاني للجان الطعن. وينقسم مسار الطعن، بحسب الجهة مصدرة القرار محل التظلم، إلى نوعين:

أ : الطعن أمام اللجنة الولائية أو لجنة المقاطعة الإداري

تُعد اللجنة الولائية أو لجنة المقاطعة الإدارية الهيئة المختصة قانوناً بالنظر في الطعون الموجهة ضد القرارات الصادرة عن لجان الدوائر، وذلك في إطار ما نصّت عليه المادة 17، الفقرة الأولى، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153،¹ التي جاء فيها: "تكلف اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إخطارها." وتتمثل المهمة الأساسية لهذه اللجنة في مراقبة ومراجعة أعمال لجان الدوائر، من خلال استقبال الطعون المودعة من طرف طالبي التنازل الذين تم تبليغهم بقرارات رفض أو عدم المصادقة على طلباتهم. ويشترط أن يتم

¹ - نصت المادة 17 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، مرجع سابق.

إيداع الطعن أمام اللجنة الولائية أو لجنة المقاطعة الإدارية في أجل أقصاه شهر واحد، يُحتسب ابتداءً من تاريخ التبليغ الرسمي بالقرار محل الطعن .

ويتعين على اللجنة المختصة الفصل في النزاع المعروض عليها ضمن أجل شهر واحد من تاريخ الإيداع، تحت طائلة المسؤولية الإداري، ويجدر التنكير بأن لجان الدوائر تُنشط بها صلاحية دراسة الطلبات فقط، ولا تكون لقراراتها حجية تنفيذية إلا بعد المصادقة عليها من طرف السلطة الولائية المختصة، مما يجعل الطعن ضدها من اختصاص اللجنة الولائية دون سواها.

ب: الطعن أمام لجنة الطعون التابعة للمديرية الولائية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة للمقاطعة الإدارية:

بموجب أحكام المادة 22، الفقرة الأولى، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153¹، تم إسناد الاختصاص إلى لجنة الطعون الولائية أو لجنة الطعون على مستوى المديرية المنتدبة للمقاطعة الإدارية، للنظر في الطعون المرفوعة ضد القرارات الصادرة عن لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري. ويشترط لقبول الطعن شكلاً أن يُقدّم خلال أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ التبليغ الرسمي بقرار الرفض. وتلتزم اللجنة المختصة بالفصل في الطعن المقدم أمامها في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداعه، وفق ما نص عليه التنظيم المعمول به. ويتضح من خلال ذلك أن لجنة الطعون هذه تضطلع بدور حاسم في تسوية النزاعات المتعلقة بطلبات التنازل المرفوعة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، وتتمثل مهمتها في إعادة فحص القرار المطعون فيه في ضوء المعطيات القانونية والواقعية للملف العقاري المتنازع عليه. كما أكدت المادة 21 من ذات المرسوم أن الطعون المتعلقة بقرارات دواوين الترقية والتسيير العقاري يجب أن تُرفع أمام لجنة الطعون التابعة للمديرية الولائية أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن، خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ .

¹ - نصت المادة 22، الفقرة الأولى المرسوم التنفيذي 18-153، مرجع سابق.

وخلاصة القول يتجلى من العرض أعلاه أن النظام القانوني للطعون في مجال التنازل عن أملاك الدولة العقارية يقوم على مبدأ التدرج الإداري في نظر النزاعات، واحترام الأجل القانوني لإيداع الطعون، وتحديد الجهة المختصة نوعيًا ومكانيًا. وتُعتبر هذه الإجراءات ضمانة هامة لحماية حقوق الأفراد، وتكريسًا لمبادئ الشفافية والمشروعية في تسيير الأملاك العقارية التابعة للدولة.

الفرع الثاني: التسوية القضائية في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة.

التسوية القضائية في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة هي إجراء قانوني يهدف إلى حفظ حقوق الدولة والمدين من خلال إبقاء المدين على رأس أمواله مع تعيين وكيل متصرف قضائي لمساعدته في إدارة أمواله ومحاولة التوصل إلى صلح مع الدائنين تحت إشراف المحكمة، وتتميز هذه التسوية بأنها تهدف إلى إنقاذ المدين حسن النية من الإفلاس عبر إبرام صلح يرضي الأطراف، مما يضمن توازنًا بين حماية المال العام واستمرارية النشاط الاقتصادي.

أولاً: الجهة القضائية المختصة في نظر منازعات أملاك الدولة

يتوزع الاختصاص على هيئات القضاء الإداري الثلاث حسب الجهة التي تمثل الإدارة بين المحاكم الإدارية والمحاكم الإدارية للاستئناف ومجلس الدولة

أ: المحاكم الإدارية

تعد المحاكم الإدارية جزءاً من هيئلا القضاء الإداري الجزائري، وهي صاحبة الاختصاص العام في النظر والفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفاً فيها في ظل النظام القضائي الجزائري.¹ تنص المادة 800 في فقرتها الثانية من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدلة والمتممة بموجب القانون 22-13: "تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفاً فيها".

¹ محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، الغرف الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 140.

بالتالي يتولى مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات فيما يخص تمثيل وزير المكلف بالمالية عن طريق تفويض اختصاص التقاضي في الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الإدارية، تطبيقاً للقرار الوزاري المشترك رقم 21 المؤرخ في 1992/11/02 بتمثيل الدولة في الدعاوى المتعلقة بأموال الدولة سواء كانت مدعية أو مدعى عليها.¹

كما سلف الذكر يمثل الوالي الدولة وجماعاتها الإقليمية أمام الجهات القضائية المختصة حسب المادتين 9 و 10 من القانون 90-30، وكذا نص المادة 192 من المرسوم التنفيذي 12-427 على أن يمارس الوالي المختص إقليمياً فيما يخص الأملاك الوطنية الواقعة في ولايته، بمصالح الدولة في مجال أملاكها طبقاً لقانون الولاية إلا إذا نص القانون على غير ذلك.²

كما يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادتين 9 و 10 من قانون الأملاك الوطنية بتمثيل الدولة وكذا البلدية في مجال الدعاوى الرامية إلى حماية الأملاك الوطنية العمومية الواقعة على مستوى نطاقه الإقليمي سواء كان بصفته مدعياً أو مدعى عليه.³

ب: المحاكم الإدارية للاستئناف

مبدأ التقاضي على درجتين هو من المبادئ الجوهرية في القضاء الإداري والتي عمل المشرع الجزائري على تكريسها من خلال استحداث هيئات استئناف من الدرجة الثانية الحلقة التي كانت مفقودة في هرم القضاء الإداري الجزائري وأوجدها بتتصيب محاكم إدارية للاستئناف بموجب القانون 22-07، وبالتالي يحق للخصم الذي لم يقتنع بما حكمت به المحاكم الإدارية الاستئناف أمام المحاكم الإدارية للاستئناف باعتبارها الجهة الأعلى منها في هيكله القضاء الإداري.

¹ ستوتي حليمة، منازعات أملاك الدولة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون إداي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2017/2018، ص 59.

² حمايتي صباح، حراش أحلام، حماية القاضي الإداري للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، المجلد 7، العدد 1، الجزائر، 2023، ص 206.

³ المرجع نفسه، ص 206.

تنص المادة 900 مكرر من القانون 08-09 المعدلة بموجب القانون 22-13 على أنه:

تختص المحكمة الإدارية للاستئناف بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية، وتختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

وتختص المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر بالفصل كدرجة أولى في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية".

وبالتالي من خلال استقراء نص هذه المادة اضافة إلى اعتبار المحاكم الإدارية للاستئناف هي جهة استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية فلها أيضا اختصاص كدرجة أولى للفصل في دعاوى الغاء وتفسير وتقدير مشروعية في القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية بالنسبة للمحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة.

بذلك منح الإختصاص لوزير المالية لتمثيل الدولة في جميع الدعاوى القضائية الرامية إلى حماية الأملاك الوطنية، أو المنازعات التي تشمل التنازل والتي تكون الدولة بطبيعة الحال طرفا فيها. كما يمكنه اشراك الوزير المختص بقطاع معين في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة او المخصصة لقطاعه، ويمكنه منح التفويض للمدير العام للأملاك الوطنية لتمثيله أمام المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة.¹

ج: مجلس الدولة

يعتبر مجلس الدولة قمة هرم هيئات القضاء الإداري، فهو يختص بالفصل بالطعون بالنقض في الأحكام والقرارات الصادرة نهائيا عن الجهات القضائية الإدارية.²

¹ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 103.

² المادة 901 من القانون 08-09 المعدل بموجب القانون 22-13.

وبالتالي فالطعن بالنقض بالنسبة للأحكام المتعلقة بمنازعات املاك الدولة الصادرة عن الجهات القضائية يكون أمام مجلس الدولة.

كما تنص المادة 902 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على: "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف القرارات الصادرة عن المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر العاصمة في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية".¹

وبالتالي المنازعات المتعلقة بالأملاك الدولة على المستوى المركزي التي تنظرها المحاكم الإدارية للاستئناف يتم استئنافها أمام مجاس الدولة كجهة استئناف وليس كجهة نقض تحقيقا لمبدأ التقاضي على درجتين.

ثانيا: أهم الدعاوى القضائية المترتبة على منازعات الأملاك الوطنية

تتمثل أهم الدعاوى التي يمكن أن ترفع بمناسبة المنازعات المتعلقة بالأملاك العمومية في دعاوى الإلغاء ودعوى التعويض.

أ: دعوى الإلغاء

يقصد بدعوى الإلغاء الدعوى التي تحرك أمام هيئة قضائية إدارية و تستهدف إلغاء القرار الإداري النافذ، والمخالف للقاعدة القانونية وعليه فإن المتضرر من القرار هو الذي يطلب القيام بمراقبة مدى مشروعية قرار الإدارة الصادر بإرادتها المنفردة كليا أو جزئيا، وهي أيضا دعوى تجاوز السلطة الموجهة ضد القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية في الدولة سواء مركزية أو محلية من أجل إلغائها من قبل القاضي الإداري المختص لعدم مشروعيتها كونها مشوبة بأحد عيوب تجاوز السلطة، وهي أصلا دعوى

¹ المادة 902 من القانون 08-09 المعدل والمتمم

موضوعية من النظام العام هدفها البعيد حماية المركز القانوني للمدعي الذي مسه القرار المخاصم بصفة سلبية وهو مبدأ المشروعية.¹

ب: دعوى التعويض

وهي الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة جبر ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة تنص المادة 689 من القانون المدني على " لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم" غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 من القانون المدني تحدد شروط إدارتها وعند عدم الإقتضاء شروط عدم التصرف فيها. كما تنص المادة 4 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على: "الأملاك الوطنية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز"²

وهكذا فقد بسط المشرع على أملاك الإدارة وأموالها العامة خلافا لأموال الأشخاص الخاصة حماية مدنية خاصة ومتميزة من حيث عدم إمكانية الحجز عليها للوفاء بالديون الواقعة على عاتق الإدارة، تأسيسا على إفتراض ملائمة الأشخاص المعنوية العامة من جهة وضمانا لمبدأ استمرارية المرافق العامة من جهة أخرى.³

¹ عزري الزين، الأعمال الإدارية و منازعاتها، مخبر الإجتهد القضائي وأثاره على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010، ص 77.

² المادة 4 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية

³ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 225.

خاتمة

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة، تم التوصل إلى تحديد مفهوم أملاك الوطنية الخاصة، والتي تشمل الممتلكات العقارية والمنقولة التابعة للدولة وجماعاتها الإقليمية. وقد أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بهذه الأملاك، حيث خصها بمجموعة من المبادئ والقواعد القانونية التي تحدد آليات تسييرها وحمايتها، مع التمييز بين نوعين رئيسيين: الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، وذلك وفقا لما جاء في الدستور.

حيث تحدد طريقة تكوين كل نوع من هذه الأملاك وفق آليات خاصة، نظرا لطبيعتها التي تخدم الجمهور بشكل مباشر أو من خلال المرافق العامة. أما الأملاك الخاصة فتكتسب عبر وسائل مثل الوصايا، الهبات الحطام، والكنوز، كما نص على ذلك القانون 30/90 الذي شهد تعديلات لاحقة في سنة 2008 بموجب القانون 14/08، الذي جاء متناغما مع التحولات الاقتصادية نحو اقتصاد حر وتنافسي.

وفي هذا السياق، أوكل المشرع الجزائري مهمة إدارة هذه الأملاك إلى جهاز إداري يتمتع بكفاءة عالية في التسيير، بحيث يكون قادرا على متابعة وإحصاء جميع الممتلكات التابعة للدولة. ومن بين مظاهر هذا الاهتمام، تصنيف المناصب التي يتولاها المسؤولون عن هذا المرفق ضمن الوظائف العليا للدولة، إضافة إلى منحهم صلاحيات تتبع وإدارة الأملاك المخصصة للمرافق والمؤسسات غير التابعة لوزارة المالية. كما تناولت الدراسة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والإجراءات القانونية لحلها، حيث إن القاعدة العامة تقضي بخضوع هذه النزاعات الاختصاص المحاكم الإدارية (القضاء الإداري)، بينما يعد الاستثناء هو خضوع بعض الحالات لاختصاص المحاكم العادية (القضاء العادي).

وقد قام المشرع الجزائري بتنظيم منازعات أملاك الدولة كإجراء قانوني يهدف إلى تقديم الدعاوى أمام الجهات القضائية المختصة، وهي المحاكم الإدارية ومجلس الدولة، وذلك وفقا لاختصاص كل

منهما ، الأمر الذي يعكس الإرادة التشريعية في تحقيق إدارة فعالة لهذه الأملاك وضمان حمايتها القانونية.

ختامًا، فإن الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوطنية الخاصة، وإن كان قد وضع آليات واضحة نسبياً للتكوين والتسيير والتصرف، إلا أن التطبيق العملي يكشف عن جملة من الإشكالات القانونية والواقعية التي تتطلب مزيداً من الاجتهاد القضائي والتحديث التشريعي، بما يكفل الحماية الفعلية للمال العام، ويضمن حسن استغلاله وتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المرجوة منه.

يتدخل المشرع بشكل مباشر لضمان الأمن والسكينة العامة من خلال رقابة القضاء، بالإضافة إلى وضع الإجراءات القضائية لحل منازعات أملاك الدولة، حيث تشمل هذه الإجراءات ما يقوم به الأفراد وما تبادر به الإدارة، استناداً إلى ما تم ذكره، يمكن استخلاص عدة نتائج، أبرزها:

تخضع الأملاك العامة لاختصاص القضاء الإداري كقاعدة عامة، بينما تخضع الأملاك الخاصة لاختصاص القضاء العادي كاستثناء.

يقر المشرع بعدم قابلية الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة، مع التأكيد على مبدأ عدم إمكانية اكتسابها بالنقادم، وذلك لحماية هذه الأملاك باعتبارها ملكاً للمجموعة الوطنية.

يسمح بالتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة وفقاً للقوانين المنظمة لها، مع ضرورة مراعاة الأحكام الواردة في التشريعات الأخرى ذات الصلة. كما أن المستثمرات الفلاحية التي تندرج ضمن هذه الأملاك تمتلك أهمية اقتصادية كبيرة، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى مراجعة قانون 1987 وإصدار القانون 20-10 بهدف تعزيز الاكتفاء الذاتي.

وقد حرص المشرع على تكريس مبدأ حماية الأملاك الوطنية الخاصة من خلال ضمان حمايتها عبر الوسائل المدنية والإدارية والجزائية.

أما فيما يتعلق بمنازعات أملاك الدولة، فتتميز هذه النزاعات بدرجة عالية من التعقيد، نظرا لتوزيع قواعد الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي. وفي بعض الحالات، يلزم المشرع القاضي المختص بتطبيق قواعد قانونية غير مألوفة في اختصاصه، فقد يُطلب من القاضي العادي تطبيق أحكام القانون الإداري، كما قد يلزم القاضي الإداري بتطبيق قواعد القانون المدني.

يُعد القانون رقم 30/90 والمعدل بالقانون رقم 14/08 من أهم القوانين المنظمة لأملاك الدولة. يمكن اقتراح بعض التوصيات التي قد تساهم في تحسين التشريعات مستقبلاً، ومنها:

مراجعة قانون الأملاك الوطنية أو صياغة قانون جديد يخصص للفصل في منازعات أملاك الدولة بحيث يجمع بين النزاعات المتعلقة بالأملاك العامة والأملاك الخاصة، وذلك لتفادي إشكالات تنازع القوانين، مع فرض عقوبات أكثر صرامة على المخالفين وتحديد عقوبات واضحة بحق المتعدين على هذه الممتلكات.

توعية المتقاضين بالإجراءات القانونية التي يجب اتباعها عند رفع الدعاوى القضائية، للحد من الأخطاء الإجرائية التي قد تؤثر على سير القضايا وتؤدي إلى صدور أحكام غير دقيقة

يناط الاختصاص النوعي بمنازعات أملاك الدولة بالقضاء الإداري باعتباره الأصل والأساس العام، بينما تحال بعض الحالات استثناء إلى القضاء العادي. أما من حيث الاختصاص المحلي، فتختص المحكمة الإدارية بالنظر في النزاع كدرجة أولى، والمحاكم الإستئنافية كدرجة ثانية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

I - المصادر

1- المراسيم التنفيذية

- مرسوم تنفيذي رقم 25-135 مؤرخ في 27/04/2025 يعدّل ويتمّ المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 04/06/2018 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك .
- المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 7 غشت 2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 92-289، 1992/6/7، الجريدة الرسمية رقم 55، 1992/7/19.
- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/5.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2009/05/02.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427، 2012/12/16، الجريدة الرسمية عدد 69، 2012/12/19.
- المرسوم رقم 83-724، 1983/12/10، الجريدة الرسمية عدد 51، 1983/12/13.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 2016/1/5.

2- القوانين

- القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، الجريدة الرسمية رقم 2، 11 جانفي 1963.
- القانون رقم 83-18 الصادر في 1983/08/13، الجريدة الرسمية رقم 34، 1983/08/16.
- القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984، الجريدة الرسمية رقم 27، 3 جويلية 1984.

- قانون الأسرة الجزائري رقم 84 - 11 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05 - 02 المؤرخ في 27 فيفري 2005.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية رقم 49، 18 نوفمبر 1990
- القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية.
- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991، الجريدة الرسمية عدد 97.
- القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدلة بموجب القانون 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022 جريدة رسمية رقم 48.
- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية.

3- الأوامر

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975.
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، الجريدة الرسمية عدد 92.

4: الاجتهادات القضائية

- قرار المحكمة العليا رقم 79/461 المؤرخ في 12/6/1991، المجلة القضائية، العدد 03.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- ✓ أحمد يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001.
- ✓ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001.

- ✓ جروان السابق، قاموس عربي فرنسي الحقوق، دار السابق، بيروت، 1971.
- ✓ حنان ميساوي، الحماية القانونية للأموال الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، الطبعة الثانية، دار النشر الجامعي الجديد، تلمسان، 2021.
- ✓ محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، الغرف الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- ✓ شيحا إبراهيم عبد العزيز، أصول القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1986.
- ✓ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الثامن: حق الملكية، دار النشر، بيروت، 1967.
- ✓ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014.
- ✓ عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009.
- ✓ عمر يحيوي، نظرية المال العام، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2005.
- ✓ عزري الزين، الأعمال الإدارية و منازعاتها، مخبر الإجتهد القضائي وأثاره على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010.
- ✓ ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2010.
- ✓ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011.
- ✓ مخلوف بوجدر، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008.
- ✓ نزيه كباره، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2010.

ثانيا: المجلات والمقالات العلمية

✓ حنيش منى، "بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس - المدية، العدد الأول، 2017.

✓ سماعيني هاجر، "حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة سيدي بلعباس، المجلد 4، العدد 2، 2018.

✓ محمد أحمد فواتيح، يمينه زريكي، "حماية أملاك الدولة بين الواقع والمأمول"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سيدي بلعباس، مجلد 6، عدد 2، 2023.

ثالثا: المذكرات الجامعية

✓ العربي عبد القادر، بن طرفة عبد الكريم، الإجراءات الإدارية للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر، جامعة غرداية، 2019/2018.

✓ ستوتي حليلة، منازعات أملاك الدولة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون إداي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2018/2017.

رابعا: المقالات

✓ حمايتي صباح، حراش أحلام، حماية القاضي الإداري للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، المجلد 7، العدد 1، الجزائر، 2023

خامسا: المقالات الصحفية

✓ خالد بودية، "هؤلاء غير معنيين بالتنازل"، جريدة الشروق، 2013/06/23.

✓ خالد بويبة، "الهيئات المشتركة في عملية التنازل"، جريدة الخبر، 2013/06/23.

- ✓ سمير بلعمري، "إجراءات جديدة تحكم التنازل"، جريدة الشروق.
- ✓ ليلي مصلوب، "الدولة تنازلت عن أكثر من نصف مليون عقار لصالح الخواص"، جريدة الشروق، العدد 3889، 2013/01/08.

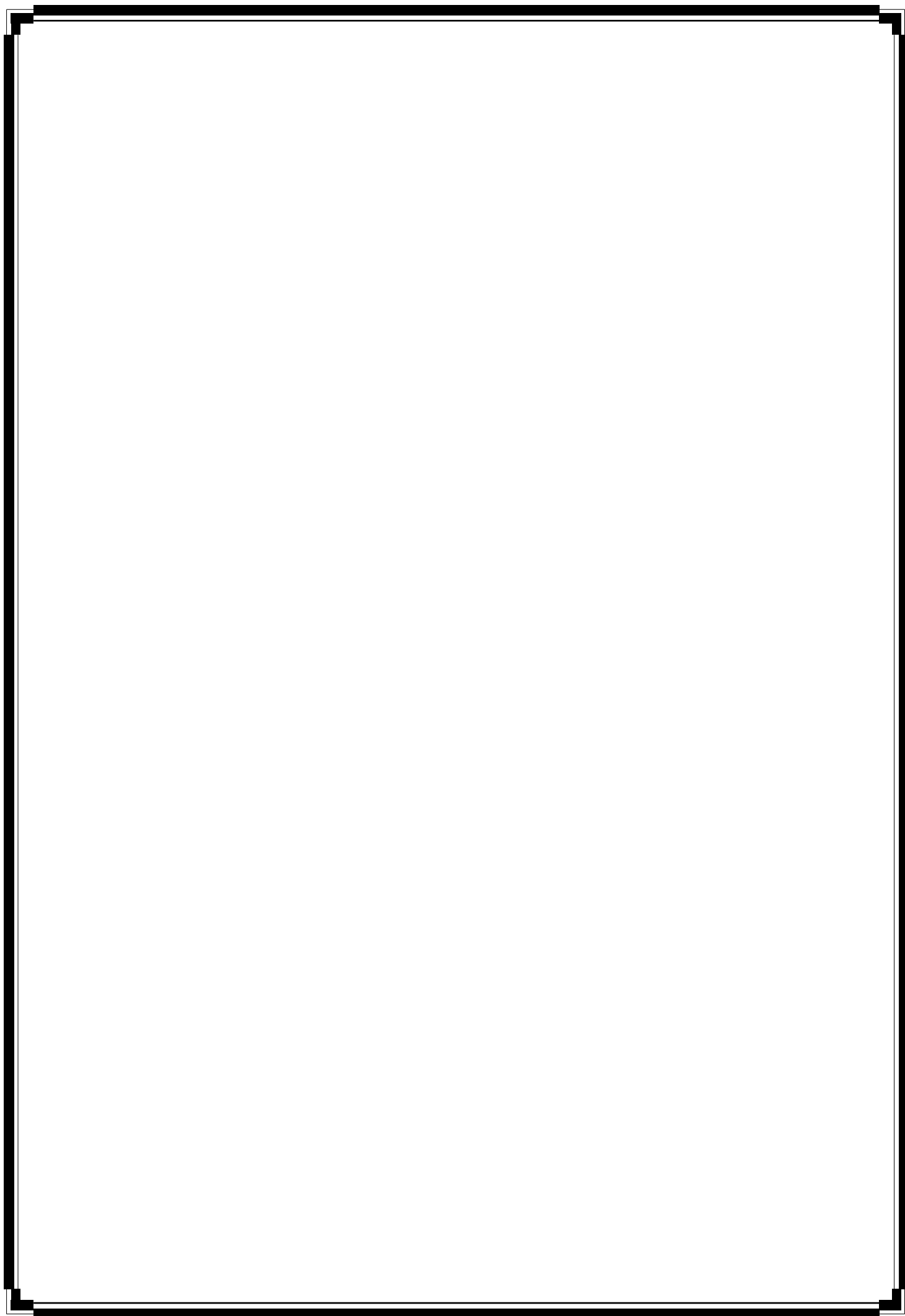
A decorative graphic of a scroll, with the main title centered within its body. The scroll has a light gray fill and a black outline. The top and bottom edges are rounded, and the sides are slightly irregular, giving it a hand-drawn appearance. The title is written in a bold, black, Arabic script font.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
-	شكر وتقدير
-	إهداء
01	مقدمة
06	الفصل الأول: ماهية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
08	المبحث الأول: مفهوم التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة
08	المطلب الأول: التطور التاريخي للأملاك الوطنية تعريف التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة وتعريف الاملاك الوطنية الخاصة
08	الفرع الأول: التطور التاريخي لفكرة الأموال الوطنية التابعة للدولة
15	الفرع الثاني: تعريف التنازل عن الاملاك الوطنية
16	الفرع الثالث: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة
21	المطلب الثاني: أنواع الأملاك الوطنية القابلة للتنازل
27	المبحث الثاني: تنظيم الأملاك الوطنية الخاصة للدولة : تكوينها و قواعد تسييرها
24	المطلب الأول: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة
29	الفرع الثاني : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة عبر الطرق العادية
37	المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة
38	الفرع الأول: التخصيص
39	الفرع الثاني: عقود الإستغلال
41	الفرع الثالث : بيع الأملاك العقارية

42	الفرع الرابع : بيع الممتلكات المنقولة
45	الفصل الثاني إجراءات التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة و تسوية النزاعات المتعلقة بها:
46	المبحث الأول إجراءات التنازل عن أملاك الوطنية الخاصة
46	المطلب الأول: كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة
46	الفرع الأول: الاجراءات الأولية لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة
48	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن طلب التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة
49	المطلب الثاني: مباشرة اجراءات عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة
50	الفرع الأول: أسس تقدير قيمة الأملاك المتنازل عنها التابعة للدولة
51	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على تقدير قيمة الأملاك العقارية المتنازل عنها التابعة للدولة
53	المبحث الثاني : حماية الأملاك الوطنية و المنازعات المتعلقة بها
54	المطلب الأول: حماية الأملاك الوطنية
54	الفرع الأول: الحماية المدنية والإدارية للأملاك العامة في التقنين الجزائري
55	الفرع الثاني: الحماية القضائية والجزائية للأملاك الوطنية الخاصة
58	المطلب الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة بعملية تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة
58	الفرع الأول: التسوية الإدارية في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة.
63	الفرع الثاني: التسوية القضائية في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة
70	خاتمة
74	قائمة المصادر والمراجع
79	الفهرس

ملخص



الملخص:

تهدف هذه المذكرة إلى دراسة الإطار القانوني والإجرائي المنظم لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، وذلك في ضوء النصوص التشريعية والتنظيمية السارية، لاسيما القانون 153/18 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية، وما نتج عنه من ممارسات وتطبيقات على المستوى المحلي، البرز أهمية هذا الموضوع من خلال ارتباطه الوثيق بمسألة استغلال الأملاك العمومية وتوجيهها نحو خدمة التنمية والمصلحة العامة، لا سيما في ظل الضغط المتزايد على العقار.

يتناول الفصل الأول من المذكرة الأسس النظرية والتنظيمية للأملاك الوطنية الخاصة، من حيث المفهوم والتصنيف وطرق التكوين، كما يتعرض إلى مختلف الآليات المعتمدة لتسيير هذه الأملاك من قبل الجهات المختصة. أما الفصل الثاني، فيركز على إجراءات التنازل من الناحية العملية، بداية من دراسة الطلبات على مستوى الإدارة المحلية (الدائرة)، مروراً بمرحلة التقييم العقاري، وصولاً إلى اتخاذ القرار بالموافقة أو الرفض، والطعن في قرارات لجنة التنازل كما يتناول الفصل ذاته طرق الفصل في المنازعات التي تنشأ بمناسبة التنازل، سواء من خلال التسوية الإدارية أو القضائية، مع تسليط الضوء على دور الإدارة والقضاء في حماية الملكية العامة.

الكلمات المفتاحية: الأملاك العقارية - التنازل - أملاك الدولة الخاصة - المنازعات - النسوية القضائية

Abstract:

This dissertation aims to examine the legal and procedural framework governing the transfer of ownership of private real estate properties owned by the state, in light of current legislative and regulatory provisions, particularly Law No. 18/153 concerning the disposal of state-owned real estate. The subject's relevance stems from its close connection to public property management and its role in supporting development and serving the public interest, especially in the context of growing pressure on land resources

The first chapter outlines the theoretical and regulatory foundations of state private property, including its definition, categorization, and methods of acquisition, while exploring the mechanisms used by the administration to manage these assets. The second chapter focuses on the procedural aspects of the transfer, starting with the processing of purchase requests at the local administrative level (district), through property valuation, and ending with decisions of approval or rejection, including possible appeals. The chapter also addresses dispute resolution methods related to the transfer, whether through administrative or judicial channels, highlighting the role of both administration and judiciary in safeguarding public ownership.

The study seeks to identify the legal and practical challenges facing the transfer process and assess the effectiveness of the existing mechanisms in ensuring procedural transparency and optimal use of state-owned real estate

Keywords: Real estate property Transfer of state ownership State private domain administrative disputes - Judicial and administrative settlement