جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون عقاري

إعداد الطالبين:

باسي توفيـق

هويدي حسين

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د/عبدالقادر حوبة	جامعة الشهيد حمه لخضر– بالوادي	رئيسا
د/ بدر شنوف	جامعة الشهيد حمه لخضر– بالوادي	مشرفا
د/ محمد الامين سلخ	جامعة الشهيد حمه لخضر– بالوادي	مناقشا

السنة الجامعية :2020/2019

بسم الله الرحمن الرحيم

اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ (1) خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ (2) اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ (3) الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ (4) عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ (5)

صدق الله العظيم

سورة العلق

إهـــــداء

الحمد الله حمدا يليـــق بجـــلال وجهه الكريم على أن أمدني بالقوة لأنجز هذا العمل المتواضع الذي أهديه

إلى من كانوا سببا في وجودي،

إلى من أكن لهم خالص حبي وتقديري،

إلى أمي وأبي رحمهما الله وطيب ثراهم وأسكنهم فسيح جنانه وأدعو لهم بالرحمة والمغفرة ،

وإلى درب حياتي ونصف عمري زوجة الغالية

وإلى قرة فؤادي إبني أمير عبد القادر،

وإلى روح قلبي وحياتي (الحاجة الصغيرة) إبنتي ميـرال،

وإلى كل أخواتي و أخوتي الأعزاء

والى جميع أساتـــذة كلية الحقوق وخاصة الذين درسوني طوال هذا المشوار وإلى جميع أصدقائي في الـدراسة و زملائي في العمل خاصة (ش، ف) و(غ، ن).

وفي الأخير أسال الله أن يعلمنا ما ينفعنا ويوفقنا إلى ما يحبه ويرضاه.

باسي توفيق

إهداء

بسم الله والصلاة والسلام على رسول الله صلى الله عليه وسلم .

قال الله تعالى : (قالوا أنك لأنت يوسف قال أنا يوسف وهذا أخي قد من الله علينا إنه من يتق ويصبر فإن الله لايضيع أجر المحسنين)

إلى من لايغمض لها جفن ولايرتاح لها بال إلا وأنا بقربها ، إلى التي بدعائها ارتقيت سلم النجاح ، إلى نبراس حياتي ... إلى الوالدة الكريمة أطال الله في عمرها .

إلى روح والدي رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه.

إلى أصدقائي ، إلى زملائي في الجامعة وصديقي في المذكرة .

إلى دفعة ماستر 2019-2020 .

القلم صديقك الذي يبقى معك ما دمت تهتم به ، وهو أداتك التي تعكس شخصك على مرآة الورق.....

إنها هبة الله لبعض الناس كي يحملوه سلاحا ومنارا.....

إنها هبة الله لبعض الناس كي يحملوه سلاحا ومنارا.....

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي وعملي هذا.

حسين

شكـــر وعرفـــــان

نحمد الله تبارك وتعالى حمدا كثيرا طيبا مباركا كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه، وصلي اللهم وسلم على نبينا وحبيبنا سيد المرسلين وأشرف الخلق

محمد بن عبد الله وعلى آله وصحبه أجمعين، فاللهم لك الحمد والنعمة والمنة والفضل والشكر على ما أنعمت به علينا من نعمة وأغثتنا ووفقتنا لإتمام هذا العمل المتواضع.

كما نتقدم بخالص الشكر والتقدير والإحترام إلى أستاذنا الفاضل الدكتور شنوف بدر الدين الذي تفضل بالإشراف على رسالتنا هذه ، نشكره جزيل الشكر على المجهودات التي بذلها معنا ومن أجلنا بتوجيهاته ونصائحه القيمة، فجزاه الله عنا كل خير في الدنيا والأخرة.

كما نتقدم بجزيل الشكر والإحترام لجميع أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة وتقييم هذا العمل العلمي المتواضع.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بجزيل الشكر والتقدير لجميع أساتذة كلية الحقوق بالجامعة وإلى كل من أسدى لنا معروفا وقدم لنا نصيحة لإنجاز هذا العمل .

فالله لك الحمد حتى ترضى

مقـــدمـــة

لقد تميزت سياسة تسيير الأملاك الوطنية أو ما يسمى بـ: "الدومين العام" بتطورات عديدة منذ الاستقلال سنة 1962، حيث بعده مباشرة تم تمديد العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية بموجب قانون 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، وهذا لسد الفراغ التشريعي الناجم عن عدم وجود هيئة تشريعية منتخبة، وقد عرفت هذه المرحلة تطبيقا يكاد يكون مثاليا لمفهوم النظرية التقليدية للأملاك الوطنية السائدة في القانون الفرنسي، خاصة من حيث التمييز بين صنفي الأملاك الوطنية.

ولكنه بعد صدور دستور 1976 الذي تبنى النظام الاشتراكي، تم التراجع عن ذلك المفهوم التقليدي للأملاك الوطنية لتعارضه مع هذا النظام الجديد، وقد تأكد ذلك بصدور القانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية، الذي لم يميز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة، بل نظر إليها على أنها كتلة واحدة يجب أن تخضع لنظام قانوني واحد وتكون مخصصة لأغراض المنفعة العامة.

وبحلول سنة 1986 عرف العالم تغييرات جوهرية في النظام السياسي مما أثر على الجانب الاقتصادي، ففي الجانب السياسي أدى الفشل الذريع للنظام الاشتراكي إلى انهيار الاتحاد السوفياتي وسار العالم في اتجاه أحادي القطب، فكان من نتائجه قلب موازين النظام الاقتصادي العالمي بسبب قواعد الاقتصاد الحر التي تأثرت بها الكثير من دول العالم بما فيها الجزائر، وكان من نتائجه صدور دستور سنة 1989 الذي هجر نظام وحدة الأملاك الوطنية وتبنى نظام ازدواجيتها بنص المادة (18) منه.

ولكي يساير المشرع التطورات الحاصلة في مفهوم الأملاك الوطنية قام بإصدار قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي أكد في مادته (24) على أن الأملاك الوطنية تتكون من أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، وبعدها تم صدور القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية الذي وضع المبادئ العامة ومجمل القواعد القانونية التي تحدد مفهوم الأملاك الوطنية وأصنافها وتكوينها وأجهزة تسييرها.

وبعد 18 سنة من العمل بالقانون 90-30 تبين أن الكثير من أحكامه لم تعد تتلاءم مع الحركية الاقتصادية التي شهدتها الجزائر بعد تحسن الوضع الأمني، خصوصا تلك الأحكام التي تكرس احتكار القطاع العام لاستغلال الأملاك الوطنية بصنفيها، ولا تسمح للقطاع

الخاص بإقامة استثمارات عليها بضمانات كافية، فجاء القانون 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 ليكرس هذا التوجه الجديد.

ونظرا للدور الذي تلعبه الأملاك الوطنية الخاصة في تحريك عجلة الاقتصاد الوطني، فقد تم إعادة النظر في الكثير من أحكامها بموجب التعديل الأخير، التي استهدفت إحاطتها بحماية قانونية متميزة من كل الاعتداءات التي تلحق بها سواء من طرف الإدارة أو الأفراد.

ومن ثم فإن أهمية دراسة موضوع الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة تكمن في تسليط الضوء على تلك النصوص باعتبارها أهم الوسائل التي تضمن سلامة هذه الأملاك من كل أوجه الاعتداءات والأضرار التي قد تلحق بها، ومن ثم ضمان تأديتها للوظائف التي أنشئت من أجلها.

أما بالنسبة لأسباب اختيار هذا الموضوع هو ما نلاحظه في الواقع من تعدي الأفراد على هذه الأملاك واستغلالها بطرق غير شرعية، وكذلك سوء تسييرها وحمايتها من طرف الإدارة، مما حرك فينا الرغبة في البحث لدراسة القواعد القانونية التي سنها المشرع الجزائري لحماية تلك الأملاك ومدى جدواها في الحد من تلك الاعتداءات. بالإضافة إلى هذا فإن الرغبة في إثراء المكتبة القانونية بمثل هذه الدراسات هي التي شكلت دافعا ذاتيا لدراسة هذا الموضوع.

أما عن الأهداف المرجوة من خلال تناول هذا البحث تتمثل في:

- معرفة الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة من مفهومها وخصائصها وتمييزها عن باقي الاملاك الاخرى .
- التعرف على ملكية هاته الاملاك واجهزة تسييرها على المستوى المركزي والمحلي.
- التعرف على أنواع الحماية القانونية التي كرسها المشرع لحماية الأملاك الوطنية الخاصة من تصرفات الإدارة الغير مشروعة .
- الإلتزامات المفروضة على الإدارة لحماية الاملاك من إعتداءات الأفراد سواءا كانت حماية مدنية أو جزائية، وكذلك الواردة في القوانين الخاصة

وبعد الذي سبق ذكره فإن الإشكالية الرئيسية التي سيجيب عليها البحث تتمثل في:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في توفير حماية فعالة للأملاك الوطنية الخاصة؟

وتندرج تحت هذه الإشكالية الرئيسية الأسئلة الفرعية التالية:

- **ما هي الخصائص التي تميز الأملاك الوطنية الخاصة؟**
- **كيف وزع المشرع الجزائري ملكية الأملاك الوطنية؟**
- **ما هي الآليات والوسائل التي وضعها المشرع الجزائري لحماية الأملاك الوطنية الخاصة؟**

ولمناقشة عناصر هذا الموضوع وفق الخطة المعتمدة فقد استعنا بالمنهج الوصفي والتحليلي، حيث استخدمنا الأول في وصف وتحديد المفاهيم المتعلقة بموضوع البحث، أما الثاني فقد لجأنا إليه لتحليل ومناقشة النصوص القانونية المنظمة لهذا النوع من الأملاك.

وقد اقتضت منا الإحاطة بالموضوع في حدود الإجابة على الإشكالية المطروحة تناول هذا البحث في فصلين، حيث خصصنا الأول لدراسة الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة، أما الثاني فقد تطرقنا فيه إلى أوجه الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة، وفي الأخير أنهينا البحث بخاتمة سجلنا فيها أهم النتائج والمقترحات التي توصلنا إليها.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنيـــة الخاصـــــة

الفصل الأول
الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة

تعتبر الأملاك الوطنية موضوعا من المواضيع التي عرفت عدة تطورات قانونية، نظرا للدور الذي تلعبه في تطوير الموازنة العامة للدولة من حيث إثراء إراداتها العامة، وبالرجوع إلى القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20،[1] نجده قسم الأملاك الوطنية الى نوعين، أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة حيث تعتبر هذه الأخيرة محور دراستنا لكونها تتمتع بأهمية كبرى في المنظومة العامة للأملاك الوطنية، بإعتبارها تهدف إلى تحقيق وظيفة اقتصادية، لذلك خصها المشرع الجزائري بنظام قانوني يميزها عن الأملاك الوطنية العامة من حيث تكوينها وقواعد تسييرها.

لذلك سنتناول هذا الفصل في مبحثين، نخصص الأول لمفهوم الأملاك الوطنية الخاصة، والثاني لتوزيع ملكية الأملاك الوطنية الخاصة وطرق تسييرها.

[1] قانون الاملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالآملاك الوطنية، ج ر العدد 52 ،بتاريخ 1990/12/05، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 ، ج ر العدد 44، بتاريخ 2008/08/03.

المبحث الأول
مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

نظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها الأملاك الوطنية الخاصة في المنظومة الاقتصادية للدولة وللمجتمع، حيث تعتبر من المعايير الأساسية لازدهارها في جميع المجالات، سواء الاقتصادية والثقافية والسياحية.... إلخ، كان لزاما علينا التطرق الى تعريفها وتحديد خصائصها (المطلب الأول)، ثم تمييزها عن غيرها من المفاهيم (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها

باعتبار أن الأملاك الوطنية الخاصة هي محور دراستنا، فإنه من الضروري التعريف بها وفق ما تضمنته نصوص قانون الأملاك الوطنية، وحتى يتضح المقصود بها يتعين علينا تناول هذا المطلب في فرعين، الأول يتم فيه تناول تعريف الأملاك الوطنية الخاصة، وفي الثاني نتطرق لخصائصها.

الفرع الأول

تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

توجد الأملاك الوطنية الخاصة منذ الأزل، وقد عُرِّفت بعدة تعريفات فقهية وقانونية، لهذا سنتناول في هذا الفرع أولا التعريفات الفقهية، وثانيا التعريف القانوني لهاته الأملاك.

أولا: التعريف الفقهي

لقد عرَّف الفقه الأملاك الوطنية الخاصة بعدة تعريفات نذكر منها:

يرى الأستاذ "السنهوري" أن أملاك الدولة الخاصة (الدومين الخاص) هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تُخصَّص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها والتصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة، وهي تخضع لأحكام القانون الخاص[1].

أما بالنسبة للفقيه " ديكروك " اعتمد على نصوص القانون المدني في التمييز بين الدومين العام والخاص والتي تتمثل في ثلاث عناصر يجب أن تتوفر حتى يصبح المال مالا عاما وهي كالاتي:

- أن يكون المال بطبيعته غير قابل للملكية الخاصة كالأنهار والطرق.
- أن يكون هذا المال عقارا لا منقولا.

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام الإثبات، آثار الالتزام، دون طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، 1967، ص 154.

- أن يكون قد خصص لإستعمال الجمهور، حيث لا يدخل ضمن الأموال العامة كل من المباني الحكومية والمعسكرات لأنها لا تكون مخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة إلا إذا وجد نص قانوني خاص.

وعليه إن وجدت هذه العناصر جميعا كان المال مالا عاما وإذا فقدت أصبح خاصا[1].

ولا يختلف الفقيه "بارتيليمي" عن الفقيه "ديكروك" فيما يخص طبيعة المال، ولكن يختف معه بأنه لا يعتمد في التمييز على النصوص القانونية وإنما على العقل والمنطق، لأنه يرى أن الاستدلال العقلي هو وحده الذي يستطيع التمييز بين الأنواع، وتختلف الأملاك الوطنية الخاصة من حيث الواقع عن ملكية الأفراد إختلافا يبرر إفرادها بأحكام قانونية خاصة، لذا من الطبيعي خضوعها لقواعد خاصة فلا يجوز التصرف فيها[2].

ومما تقدم يظهر أن فكرة التمييز بين الأموال العامة والخاصة التابعة للدولة، تكمن في أن وظيفة الأموال الخاصة هي وظيفة إمتلاكية ومالية، وهي موجهة إلى أن تجلب إيرادات وخدمات، وبالتالي فإن تسيير هذا الصنف من الأموال لا تشكل مرفقا عاما، ما دام أن هدفها ليس تحقيق المنفعة العامة.

ثانيا: التعريف القانوني

تنص المادة (1/20) من الدستور أن الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية[3].

ويفهم من هذه المادة أن المشرع قام بربط الملكية الوطنية بمبدأ الإقليمية، حين منح الأشخاص الإقليمية الثلاث (الدولة، الولاية، البلدية) سلطة تملُّك وتسيير الأملاك الوطنية الموجودة على مستوى إقليمها [4]، في حين حرم المؤسسات العمومية من ملكية الأملاك الوطنية ومنحها سلطة تسييرها فقط.

أما المادة (688) من القانون المدني الجزائري فتنص على: " تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني للمصلحة العامة، أو لإدارة أو

---

[1] نوفل على عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 ، ص ص 104، 105.

[2] إبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول القانون الإداري، دون طبعة، الإسكندرية، منشأة المعارف 1986، ص 12

[3] القانون رقم 16-01 المؤرخ في:2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري، ج ر العدد14، الصادرة في 2016/03/07، ص 08.

[4] زروقي ليلى، حمدي باشا، عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 17.

لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا، أو لتعاونية داخلة في نطاق الثورة الزراعية"[1]، وباستقراء ما جاء في هاته المادة يتضح أن القانون المدني حدد الإطار العام، وترك بذلك آليات استعمال وتخصيص المال للمنفعة العامة أو لمصلحة الإدارة لقانون الأملاك الوطنية.

وبالرجوع إلى القانون 90-30 المنظم للأملاك الوطنية، يتضح بأنه لم يرد تعريفا واضحا للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك العمومية من خلال نص المادة (12) منه المعدلة بموجب المادة (06) من القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، لكن المادة (03) منه اعتمدت على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة، حين نصت على: "... تمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة (02) أعلاه، والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها وغرضها. أما الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فإنها تمثل الأملاك الوطنية الخاصة"[2].

حسب هذا التعريف فإن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية وامتلاكية، غير أن هذا التعريف ليس دائما صحيح، لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرفق العام، وقد لجأت المواد (17، 18، 19، 20) من القانون 30/90 إلى تعداد هذه الأملاك التابعة للدولة، الولاية، البلدية، مؤكدة على معيار عدم التخصيص أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها.

وللتمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العمومية، نتطرق لإبراز خصائصها في الفرع الموالي:

[1] الأمر 75-58 المؤرخ في: 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ج ر العدد 78، الصادرة في 1975/09/30.

[2] القانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، المتعلق بالأملاك الوطنية، مرجع سابق

الفرع الثاني

خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بجملة من الخصائص تميزها عن الأملاك الوطنية العامة وغيرها من الأملاك الأخرى تتمثل فيما يلي:

أولا: قابلية التصرف فيها

إن قابلية الشيء الخاص المملوك للدولة للتصرف فيه لا يدع مجالا للشك أن الدولة تتصرف فيه كما يتصرف الفرد في ملكه الخاص، غير أن الدولة مقيدة بكثير من القوانين واللوائح التي تخضع لها في تصرفها في الأشياء الخاصة وفي استثمارها، فلا بد إذن من مراعاة أحكام هذه القوانين واللوائح، أما إذا لم يوجد قيد في القانون أو لائحة فقواعد القانون المدني هي التي تسري في تصرف الدولة في الأموال الخاصة المملوكة لها، كذلك تكون، من حيث الأصل، المحاكم القضائية العادية لا المحاكم الإدارية هي المختصة بالنظر في تصرفات الدولة المنشئة للنزاع[1]، غير أنه في الجزائر فإن المشرع وبإعتماده على المعيار العضوي الذي نصت عليه المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القضاء الإداري هو المختص في الفصل في المنازعات كأصل عام، وهناك منازعات إستثناءا أخضعها المشرع للقضاء العادي بناءا على نص المادة (802) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2] .

ويجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة بالتنازل، ولكن هذه القاعدة ليست مطلقة، لأنه يمكن للإدارة التنازل عن أملاكها في الحالة التي لم تكن المرافق العامة المخصصة لها بحاجة إليها [3].

ثانيا: عدم قابليتها للحجز

أما فيما يخص قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها، فإن هذه الخاصية لم تكن موجودة في القانون 90-30، بل تم إدراجها في القانون رقم 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30، فالأصل أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها، ولكن

[1] عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 167.

[2] القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21 ، بتاريخ 2008/04/23 .

[3] زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 102.

الذي يقع من الناحية العملية أن الدولة لا تُمكِّن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة، وهذا ما لا يمكن تحقيقه مع الأملاك الوطنية طبقا لنص المادة (04) من القانون 08-14 التي تمنع الحجز عليها[1].

وفي مثل هذه الحالات يثار التساؤل حول كيفية استيفاء الحقوق في حالة ما إذا كانت الجهة الإدارية امتنعت عن تنفيذ التزاماتها التعاقدية، أو أمرها حكم قضائي ألزامها بدفع تعويض لأحد الأفراد.

وهذه المسألة فصل فيها المشرع بموجب أحكام القانون 91-02 المؤرخ في 1991/01/18 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء حيث تنص المادة (03) منه على أنه "يسوغ لأمين الخزينة أن يأمر بسحب مبلغ الدين من حساب الهيئة المحكوم عليها لصالح الهيئة الدائنة ويكون ذلك بإيداع طلب تنفيذ الحكم الذي يكون ممهورا بالضيغة التنفيذية من قبل الدائن لدى أمين الخزينة لتنفيذه على أن لا تتجاوز العملية المحاسبية شهرين من تاريخ إيداع الطلب"[2].

ثالثا: عدم قابليتها للتملك بالتقادم

هذه الخاصية كانت تميز فقط الأملاك الوطنية العامة دون الخاصة، لكن بعد القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية بالقانون 08-14 أصبحت هذه الخاصية منطبقة على كلا صنفي الأملاك الوطنية.

وتعني هذه الخاصية عدم جواز إمتلاك الأملاك الوطنية الخاصة بالحيازة القصيرة أو الطويلة التي تبدأ بوضع اليد، ولا يجوز لحائز الملك الوطني أن يتمسك بقاعدة التقادم المكسب المنصوص عليها في المادة (827) من القانون المدني الجزائري، التي تبدأ بوضع اليد والحيازة المادية الغير منقطعة والهادئة والعلنية، والتي تنتهي حسبها باكتساب الملكية بالتقادم المكسب.

[1] عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 168.

[2] أنظر المادة 3 من القانون رقم 91-02 المؤرخ في 1991/01/08، المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء، ج ر عدد 2، بتاريخ 1991/01/09، ص 41

وقد أقر الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا هذه القاعدة في القرار رقم 150719 الصادر بتاريخ 1998/02/25 الذي ينص على المبدأ التالي: "لا يمكن اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم وليس لأي كان الأولوية عليها"[1].

والقرار رقم 200495 الصادر بتاريخ 2000/11/22 الذي يقرر المبـدأ التالي: "لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب إلا باستمرار الحيازة لمدة 15 سنة وأنه لا يجوز تملك الأموال الوطنية الخاصة بالتقادم المكسب"[2].

رابعا: الخضوع لنظام قانوني مزدوج

لقد كرس القانون مبدأ إزدواجية الملكية من جهة وإزدواجية الأملاك من جهة أخرى، ويترتب على هذا المبدأ إزدواجية النظام القانوني، لذلك تخضع الأملاك الوطنية الخاصة من حيث المبدأ للقانون العام، فالنظرية الكلاسيكية ترى أن الأملاك الخاصة تكون من إختصاص القاضي المدني لأنها تؤدي وظيفة مالية وإمتلاكية، وإستثناءا فإن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لأحكام القانون الخاص [3].

وإذا كانت كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة من اختصاص القاضي الإداري، فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة أخضعها المشرع صراحة للقضاء العادي مثل المنازعات المتعلقة بتبادل العقارات بين الخواص والدولة، وهذا ما نصت عليه المادة (517) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذلك الإستثناءات الواردة ضمن نص المادة (802) من القانون نفسه التي تقضي بإختصاص المحاكم العادية بمخالفات الطرق والمنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية[4].

---

[1] جمال سايس، الاجتهاد القضائي الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، سنة 2013، ص 401.

[2] حليم العروسي، جلول محده، "دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأملاك الوطنية"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، العدد 3، ديسمبر 2017، ص 100.

[3] فاطيمة الزهراء محمودي، " النظام القانوني للاملاك الوطنية في التشريع الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، معسكر، الجزائر، عدد 23 ، سبتمبر 2014 ، ص 79

[4] زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 103.

خامسا: مملوكة للأشخاص المعنوية العامة الإقليمية

إذا كان هدف الدولة هو إشباع الحاجيات العمومية عن طريق الإدارة العامة، إلا أنها لا تستطيع تحقيق هذه الغاية إلا إذا اعتمدت على اللامركزية الإدارية، والتي تقوم أساسا على توزيع الاختصاصات الإدارية بين السلطات المركزية والوحدات اللامركزية سواء كانت مصلحية أو إقليمية، وتتجسد اللامركزية الإدارية المحلية في وجود وحدات إقليمية داخل النطاق الإقليمي للدولة تتمثل في الولايات والبلديات.

لذلك يعتبر مبدأ اللامركزية الإدارية مبدأ مكرس دستوريا في النظام القانوني الجزائري، وأهم ما جاء فيه الإعتراف للجماعات المحلية بالذمة المالية والإستقلالية في تسيير أملاكها الوطنية، وهذا ما جاء به قانوني الولاية والبلدية، ولقد تم هذا الإعتراف حتى في ظل انعدام نظام قانوني عام للأملاك الوطنية في الجزائر.

وبالتالي استبعدت من ممارسة حق الملكية الإدارية المؤسسات ذات الطابع الإداري والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري وكذا المؤسسات الاقتصادية التي عملا بهذا المبدأ لا يمكنها استعمال الأملاك الوطنية الخاصة إلا عن طريق عقود إدارية.

أما طبيعة حق الجماعات الإقليمية على الأملاك الوطنية الخاصة فهو حق ملكية، حيث يجوز التصرف في هاته الأملاك وتحويل ملكيتها مجانا أو عن طريق عقود البيع، أو التنازل أو البيع[1].

كما يخضع نظام تسيير أملاك الجماعات المحلية لنظامين قانونيين مزدوجين يتمثل الأول في نصوص قوانين الجماعات المحلية ذاتها، والثاني نجده في قانون الأملاك الوطنية والنصوص التطبيقية له.

[1] فاطيمة الزهراء محمودي، مرجع سابق، ص ص 70، 71

المطلب الثاني

تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك العقارية الأخرى

قد تتشابه الأملاك الوطنية الخاصة مع بعض الأموال العقارية الأخرى مثل الأملاك العامة، وكذلك الأملاك الخاصة التي هي ملك للأشخاص العادية، والأملاك العقارية الوقفية وقفا عاما أو خاصا، ولذلك سوف نحاول التفرقة بين هذه الملكيات. ففي الفرع الأول سنتطرق إلى التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والعامة، وفي الفرع الثاني نميز بين الأملاك الوطنية الخاصة وملكية الأفراد، أما في الفرع الثالث سنتولى التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية.

الفرع الأول

التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والعامة

لقد قسم المشرع الجزائري الأملاك الوطنية إلى نوعين عامة وخاصة، لذلك سنقوم بإيضاح أهم المعايير التي تبناها المشرع الجزائري للتمييز بين صنفي الأملاك الوطنية، مع ذكر أوجه التشابه والاختلاف بينهم.

أولا: معايير التمييز

1- المعايير التقليدية

لقد تعددت المعايير التي جاءت في تمييز المال العام عن المال الخاص نذكر منها:

أ- **معيار طبيعة المال:** وفقا لهذا المعيار يعتبر مالا عاما أو مالا خاصا بالنظر إلى طبيعته الذاتية وهل هو قابل بطبيعته للتملك الخاص أم لا، ويتفرع عن ذلك أنه يعتبر المال مالا عاما إذا كان بطبيعته غير قابل لأن يكون محلا للملكية الخاصة، لأنه مخصص لاستعمال الجمهور، وأي كانت طريقة الاستعمال، ومن ثم تعتبر الطرق العامة والأنهار وشواطئ البحار أموالا عامة بالنظر إلى تخصيصها لاستعمال الجمهور[1].

وقد أُنتقد هذا المعيار بأن عدم قابلية التملك الخاص لا يرجع إلى طبيعة الشيء ذاته، بل هو نتيجة تطبيق نظام قانوني خاص وهو نظام الأموال العمومية، بغية حمايتها وضمان استمرار تخصيصها.

[1] محمد علي الخلايلة، القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2015، ص ص 335، 336.

ب- معيار التخصيص: لا يذهب أنصار هذه المدرسة إلى أن معيار المال العام يكمن في طبيعة المال ذاته باعتباره غير قابل للملكية الخاصة، وإنما وجدوا في فكرة التخصيص أساسا صالحا لتمييز الأموال العامة عن الأملاك الخاصة.

ورغم اتفاق أنصار هذه المدرسة على رفض طبيعة المال العام واتخاذهم فكرة التخصيص كأساس مميز للمال العام إلا أنهم انقسموا في المقصود بالتخصيص إلى اتجاهين هما: التخصيص للمرفق العام والتخصيص للمنفعة العامة[1].

أما المشرع الجزائري فقد اعتمد على المعيار السائد في النظرية التقليدية لتعريف المال العام وهو معيار التخصيص للنفع العام، سواء التخصيص للإستعمال المباشر من طرف الجمهور أو التخصيص بواسطة مرفق عام، وهو ما أكدته المادة (06) من قانون 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، التي نصت على: " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق".

2- معيار التحديد التشريعي

يُقصد به تحديد الأملاك الوطنية بنوعيها وتعدادها في النصوص القانونية الرسمية، والمشرع الجزائري بالإضافة إلى اعتماده على التعريفات المستندة إلى المعايير التقليدية لجأ، إلى أسلوب التحديد التشريعي للأملاك الوطنية العامة والخاصة سواء كانت تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية.

حسب نص المادة (14) من القانون 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، فالمشرع الجزائري قسم الأملاك العمومية للدولة إلى أملاك طبيعية حددها في المادة (15) وأملاك اصطناعية حددها في المادة (16) المعدلة بالمادة (07) في القانون 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، أما الأملاك الوطنية الخاصة وبعد تعريفها بأنها تلك الأملاك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية فقد عددها المشرع في المواد (17، 18، 19، 20) من القانون ذاته.

فالمشرع الجزائري بتعريفه للأملاك الوطنية أعطى محتوى جديدا لهاته الأملاك يوافق النهج الجديد المتبع، وعاد إلى النظرية التقليدية القائمة على الازدواجية وتولى بنفسه تعريف

[1] إبراهيم عبد العزيز شيحا، الأموال العامة، أبو العزم للطباعة والنشر، الاسكندرية، مصر، 2002، ص 62.

نوعيها بالاعتماد على معايير تقليدية كمعيار عدم القابلية للتملك ومعيار التخصيص للمنفعة العامة، إضافة إلى الوظيفة التي يقوم بها المال[1].

ثانيا: أوجه التشابه والإختلاف

1- أوجه التشابه: تتمثل أوجه التشابه بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة في عدة أوجه نذكر منها:

- لهما أساس قانوني موحد وهو القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- حق الملكية لكلا الصنفين يكون من طرف الأشخاص المعنوية العامة لا الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص المعنوية الخاصة.
- كلاهما يقدم خدمة عمومية للصالح العام.
- يشتركان في عدم القابلية للاكتساب بالتقادم وعدم الحجز عليهما.

2- أوجه الاختلاف: تختلف الأملاك الوطنية العامة والخاصة في النقاط التالية:

- تُخصَّص الأملاك العامة للمنفعة العمومية، بينما الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية.
- يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة، على عكس الأملاك العمومية التي لا يجوز التصرف فيها.
- الأملاك الوطنية العامة يحكمها القانون العام، بينما الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لنظام قانوني مزدوج بعضه من القانون العام والبعض الآخر من القانون الخاص.
- فيما يخص منازعات الأملاك الوطنية العامة والخاصة فإنها تخضع للقضاء الإداري كأصل عام، باستثناء بعض منازعات الأملاك الوطنية الخاصة التي يختص بها القضاء العادي.

الفرع الثاني

التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والآملاك الخاصة

ورد النص على الأملاك الخاصة في الفقرة الثانية من القسم الأول من الأصناف القانونية العامة – المتضمنة الأملاك الوطنية وأملاك الخواص والأملاك الوقفية – من القانون 90-25

[1] حنان ميساوي، "آليات حماية الأملاك الوطنية"، (رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بوبكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015) ص ص، 46، 47.

المعدل والمتمم المتعلق بالتوجيه العقاري بالمادة (27) بنصها على: "الملكية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبعتها أو غرضها".

لكن القانون الذي نظَّم أحكام الملكية الخاصة بشكل مُفصَّل هو القانون المدني في المواد (674) وما يليها، وهي إما أن تكون ملكية تامة، أو مجزأة، أو مشتركة، أو مشاعة[1].

مما سبق يتضح الملكية الخاصة تشكل صنف قانوني مستقل للملكية العقارية، لكن مقارنتها بالأملاك الوطنية الخاصة تكشف عن وجود أوجه للتشابه والإختلاف بينهما، نبينها فيما يلي:

أولا: أوجه التشابه

- يلتقيان في مسألة القابلية للتصرف، حيث يمكن للشخص الإقليمي أن يتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة له، وفق ما يسمح به القانون ووفقا للإجراءات المحددة فيه، غير أن طبيعة العقود في هذه الحالة تختلف عن تلك التي يبرمها الخواص فيما بينهم، حيث يتم إبرام العقود بين الأفراد عن طريق الموثق بينما في الأملاك الوطنية الخاصة تكون عن طريق مديرية أملاك الدولة التي تعتبر موثق الدولة.
- وحدة القانون الذي يحكمهما والقضاء المختص في بعض الأحيان، وهو القانون الخاص والقضاء العادي.
- وحدة وسائل إكتساب الملكية في بعض الأحيان، ويتحقق ذلك عندما تلجأ الإدارة إلى وسائل القانون الخاص لإكتساب أملاكها الوطنية الخاصة، كالعقود والحيازة والوصايا، والهبة، والتبرعات.
- يعتبر الصنفان من أصناف الملكية العقارية حسب المادة 23 من قانون التوجية العقاري رقم 90-25 .
- يتمتع كلا الصنفين بحماية قانونية منها المدنية والجزائية .

ثانيا: أوجه الاختلاف

تختلف الأملاك الوطنية الخاصة على أملاك الخواص في عدة نقاط نذكر أهمها:

[1] فاطمة الزهراء محمودي، مرجع سابق ،ص ص 80، 81.

- أن الأملاك الوطنية الخاصة لا يجوز إكتسابها بالتقادم ولا الحجز عليها، على خلاف الأملاك الخاصة التي يمكن أن تكتسب بالتقادم الذي يعتبر وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز إذا استمرت حيازته على حق عيني عقاري لمدة معينة أن يتمسك بكسب هذا الحق، كما يمكن الحجز عليها من طرف الدائن لإستيفاء دينه.
- تخضع أملاك الخوص لقواعد القانون المدني بعكس الأملاك الوطنية الخاصة التي تخضع للقانون 90-30 المعدل والمتمم كأصل عام ولقواعد القانون المدني إستثناءا.
- إذا تعلق النزاع بالأملاك الوطنية الخاصة فالإختصاص يعود للقاضي الإداري كأصل عام، وهذا لإعتماد المشرع الجزائري على المعيار العضوي لتوزيع الإختصاص بين القضائين، وإذا تعلق النزاع بأملاك الخواص فيعود الإختصاص للقضاء العادي[1].
- طبيعة مالك كل من الصنفين مختلفين، فالبنسبة للأملاك الوطنية الخاصة فهي ملك للأشخاص المعنوية العامة، أما الأملاك الخاصة فهي ملك لأشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة.

الفرع الثالث

تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوقفية

قبل ما نتطرق إلى التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية سنتطرق الى تعريف الوقف مع ذكر أنواعه.

أولا: تعريف الوقف وبيان أنواعه

1- الوقف لغة: الوقف بفتح الواو وسكون القاف، مصدر وقف الشيء وأوقفه بمعنى حبسه وأحبسه، وتجمع على أوقاف ووقوف، وسمى وقفا لما فيه من حبس المال على الجهة المعينة[2].

2- الوقف إصطلاحا: "الوقف هو قطع التصرف في رقبة العين التي يدوم الانتفاع بها وصرف الانتفاع لجهة الخير"[3].

3- التعريف القانوني للوقف: لقد وردت له عدة تعريفات في المنظومة القانونية للتشريع الجزائري نذكر أهمها:

[1] فريدة محمدي زواوي، الحيازة والتقادم المكسب، (د. ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 18.

[2] محمد رواس قلعجي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس، بيروت، ط 3، 1988، ص 508.

[3] محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، (د. ط)، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 12.

– المادة (213) من قانون الأسرة الجزائري التي تنص على أن: "الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق"[1].

– كما عرفته (31) من القانون التوجيه العقاري رقم 90–25 كما ما يلي: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المذكور"[2].

– أما المادة (02) من قانون 91–10 المتعلق بالأوقاف فقد عرفته بأنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه البر والخير"[3].

والوقف كما ذكرته المادة (05) من قانون الأوقاف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين وإنما هو يتمتع بالشخصية المعنوية، والدولة هي التي تسهر على احترام إرادة الواقف وتنفيذها[4].

ومن خلال إستقراء هذه التعريفات نستنتج خصائص الوقف وهي:

- الملك الوقفي غير مملوك لأي شخص سواء أكان طبيعيا أو معنويا.
- الوقف عقد تبرعي ينتقل بموجبه المال الموقوف من الواقف إلى الموقوف عليه على وجه التبرع.
- الوقف عقد شكلي مؤبد، إذ يشترط إفراغه في شكل رسمي.
- يخضع لحماية قانونية متميزة، منها الحماية الدستورية، المدنية، الإدارية، الجزائية.
- يعطي حق إنتفاع للموقوف عليه (الجهات الخيرية).
- يتمتع الوقف بالشخصية المعنوية، ويعتبر مؤسسة لها ذمة مالية مستقلة عن القائمين عليه.

4– أنواع الوقف: لقد قسمت المادة (06) من قانون الأوقاف الوقف إلى نوعين حسب إرادة الواقف هما:

---

[1] قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، ج ر عدد 34، بتاريخ 1984/06/31.

[2] قانون رقم 90–25 المؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادرة بتاريخ 1990/11/18.

[3] قانون رقم 91–10 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، ج ر عدد 21، الصادرة بتاريخ 1991/05/08، ص 690

[4] أنظر المادة (05) قانون الأوقاف رقم 91–10.

أ- **الوقف العام:** ويسمى أيضا الوقف الخيري وهو ما حبس على الجهات الخيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات.

ب- الوقف الخاص: وهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين، ثم يؤول للجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم[1].

ثانيا: نقاط التشابه والاختلاف بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية

بعد التعرُّف على الوقف وأنواعه يمكن التمييز بينه وبين الأملاك الوطنية الخاصة في النقاط التالية:

1- أوجه التشابه: تشترك الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية في النقاط التالية:

- يخضع كلاهما لنظام حماية متميزة ومتنوعة، يتمثل بداية في الحماية الدستورية؛ إذ نص دستور 2016 على الأملاك الوطنية في المادة (20) بالقول: "الأملاك الوطنيّة يحدّدها القانون، وتتكوّن من الأملاك العموميّة والخاصّة الّتي تملكها كلّ من الدّولة، والولاية، والبلديّة. يتمّ تسيير الأملاك الوطنيّة طبقا للقانون"، كما نص على الأملاك الوقفية في المادة (2/64) بالقول: "الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها"[2].
- إضافة إلى ذلك أحاط المشرع كلا النوعين من هذه الأملاك بالحماية الجزائية، إذ وردت نصوص سواءا في قانون العقوبات أو قوانين أخرى، تجرم التعدي على الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية وترتب عليها عقوبات، مثلا المادة (119) مكرر ومايليها[3].
- تشترك أيضا كل من الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية في خضوعهما لعملية الجرد وهي آلية إدارية لحماية هذه الأملاك، وتهدف إلى استعمالها وفقا للأهداف المسطرة لها، فتمسك سجلات الجرد العامة للأملاك الوقفية من طرف الهيئة أو الجهة المكلفة بالأوقاف وذلك بموجب المادة (08) من قانون الأوقاف، أما سجلات جرد الأملاك الوطنية الخاصة فتكون من اختصاص مصالح أملاك الدولة[4].

---

[1] أنظر المادة (2/06) من قانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق، ص 690

[2] أنظر المواد 20 و64 من القانون رقم 16-01 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2016، مرجع سابق.

[3] الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 49، صادرة بتاريخ 1966/06/11.

[4] حنان ميساوي، مرجع سابق، ص ص 53، 54.

2- أوجه الاختلاف: تتميز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوقفية في عدة نقاط نذكر منها:

- أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعية ولا الإعتبارية، بل له شخصية معنوية مستقلة عن ذمة مكونيه، بينما الأملاك الوطنية الخاصة تكون مملوكة لأشخاص معنوية.
- الوقف لا يمكن التصرف فيه بنقل ملكيته كالبيع أو التنازل أو الهبة، أما بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة نستطيع التصرف فيها تصرفات ناقلة للملكية مثل البيع والإيجار ولكن وفق شروط وضوابط وقيــود[1].
- أن الأملاك الوطنية الخاصة تابعة لوزارة المالية ومديرية أملاك الدولة على المستوى المحلي، فهي تسهر على تسييرها وحمايتها، أما الأملاك الوقفية فتسيرها وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ونظارة الشؤون الدينية على المستوى المحلي[2].
- أن الغرض من الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية وإمتلاكية، على عكس الأملاك الوقفية الغرض منها تقديم خدمة خيرية لوجه الله تعالى.
- تكتسب الأملاك الوطنية الخاصة بطرق القانون العام والخاص، أما الأملاك الوقفية تكتسب عن طريق عقد توثيقي أمام الموثق.

[1] محمد كنازة، مرجع سابق، ص 14.

[2] حنان ميساوي، مرجع السابق ص 58.

المبحث الثاني

توزيع ملكية الأملاك الوطنية الخاصة وأجهزة تسييرها

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة من أملاك عقارية خاصة تابعة للدولة وأملاك عقارية خاصة تابعة للجمعات المحلية، وهي تشتمل على جميع الأموال العقارية والمنقولة والحقوق الأخرى التي اكتسبتها أو التابعة لها.

ولقد صنَّف المشرع الجزائري في هذا النوع من الأملاك كل الأملاك التي استثنيت من الأملاك الوطنية العامة التي حددها في المادة (17) وما يليها من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30.

أما فيما يخص بأجهزة تسيير هذه الأملاك سواءا كانت عقارية أو منقولة فإنها تختلف حسب أصل ملكيتها أي كانت تابعة للدولة او للجماعات المحلية.

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وأجهزة تسييرها في (المطلب الأول)، ثم إلى مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية وأجهزة تسييرها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وأجهزة تسييرها

تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة تلك الأملاك الغير مُصنَّفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، ومن هنا تبدو في الوهلة الأولى أنها إستثنائية في الملكية الوطنية، غير أن الواقع عكس ذلك، إذ تمثل الأملاك الوطنية العامة الاستثناء لأنه لا يمكن تصنيفها إلا بمراعاة المنفعة العامة، بينما الأملاك الوطنية الخاصة هي الأساس، لأنها هي التي تكون محل ملكية خاصة وتعود على الإدارة بمنفعة خاصة.

ووفقا لقانون الأملاك الوطنية تتكون الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من أملاك عقارية ومنقولة سنتناولها بالدراسة في الفرع الأول، بينما نتطرق لأجهزة تسييرها في الفرع الثاني.

الفرع الأول

مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من أموال عقارية ومنقولة سنتطرق لكل واحد منها على حدا:

أولا: الأموال العقارية

تستحوذ الأموال العقارية على النصيب الأوفر من مكونات الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وهي حسب نص المادة (18) من القانون 90-30 تتمثل في:

- جميع البنايات والأراضي الغير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة، أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية.
- جميع البنايات والأراضي الغير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الدولة وخصصتها لمرفق عمومي وهيئات إدارية، سواء تتمتع باستقلال مالي أو لم تكن كذلك.
- الأملاك المخصصة التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل دعم.
- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا لها.

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا[1].

يتضح لنا أن هذه الأملاك ليست عامة وغير مخصصة لعامة الجمهور، بل هي مخصصة للمرافق العامة أو لفئة معينة من الجمهور، وهي ملك للدولة بقوة القانون.

ثانيا: الأموال المنقولة

وتنقسم الأملاك الوطنية المنقولة إلى منقولات معنوية ومنقولات مادية.

1- المنقولات المادية: وتتمثل في الأدوات والعتاد والحطام والكنوز.

أ- **الأدوات والعتاد:** هي تلك التي تقتنيها الدولة بإمكانياتها الخاصة، والتي تستعملها الإدارات والمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري التابعة للدولة[2].

وهذه المنقولات مخصصة لخدمة المرفق العام ويستعملها الجمهور عن طريق هذا المرفق، وبدونها تتعذر هذه الخدمة بل تستحيل، وعليه تنص المادة (18) من قانون الأملاك الوطنية 90-30 على أنه: "تتكون الأملاك الوطنية الخاصة من الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإدارتها ومصالحها والمنشئات العمومية ذات الطابع الإداري فيها"، ما يبين أن هذه الأموال تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وهو قابليتها للبيع بالمزاد العلني عكس الأموال العامة للدولة التي لا تقبل التصرف فيها[3].

ب- الحطام والكنوز: حسب نص المادة (55) من قانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية تعتبر حطاما "كل الاشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكها في أي مكان، وكذا التي يكون مالكها مجهولا"، فالحطام حسب النص السابق هو كل شيء منقول مهمل من طرف صاحبه، لذلك تؤول ملكيته للدولة لكي يباع من طرف مصالح أملاك الدولة، ويفرغ الناتج بالخزينة العمومية، ويبقى الأجل المحدد للاسترجاع لفائدة المالك مدة 366 يوم كاملا[4].

---

[1] المادة 18 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، مرجع سابق.

[2] شرفي حسان، "الأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري"، (رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، 2006)، ص 41.

[3] يحياوي عمر، نظرية المال العام، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص ص 14، 15.

[4] أنظر: المادة (2/65) من القانون 90-30، مرجع سابق.

أما الكنوز حسب نص المادة (57) من القانون ذاته هي شيء أو قيمة مخبأة أو مدفونة، بحيث لا يمكن لأي شخص تبرير ملكيته له ويتم العثور عليه بالصدفة، والكنوز التي تم العثور عليها هي ملك للدولة[1].

وبإستقراء نص المواد (55،57،56،58) نستنتج أن الفرق بين الحطام والكنوز فيما يلي:

- يعتبر الحطام كل شيء ذو قيمة المعثور عليه في أي مكان ملكا للدولة، والذي يكون مالكه مجهولا أو تركه مالكه وتبيعه مصالح أملاك الدولة.
- الكنز لا يعتبر ملكا للدولة إلا إذا وجد في توابع الأملاك الوطنية ويكون مدفون ومخفي على عكس الحطام الذي يكون ظاهرا.

2- المنقولات المعنوية: وهي حسب المادة (18) من القانون 90-30 تتمثل في:

- الحقوق والقيم المنقولة التي إقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها للمؤسسات، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في المادة (49) أدناه.
- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين شركات المختلطة الإقتصاد وفقا للقانون.
- مبالغ القسائم، والفوائد، الأرباح الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو القيم المنقولة الأخرى التي تصدرها كل شركة تجارية أو مدنية أو كل جماعة عمومية أو خاصة.
- الأسهم وحصص المؤسسين والإلتزمات والقيم المنقولة الأخرى التابعة للجماعات نفسها التي يصيبها التقادم الإصلاحي أو التقادم الوارد في القانون العام.
- جميع الأرصدة النقدية في البنوك والمؤسسات الأخرى التي تتلقى أموالا في شكل ودائع إذا لم تجرى أي عملية على هذه الودائع، ولم يطالب بها أي أحد من ذوي الحقوق خلال 15 سنة[2].

وحسب المادة (116) من قانون الأملاك الوطنية، فإن هذه المنقولات المعنوية يمكن التنازل عنها وفقا لدفتر الشروط وبعد إستشارة المصالح التقنية المختصة حسب النشاط المعني[3].

---

[1] أنظر المادتين (57) و(58) من القانون 09-30، المرجع نفسه.

[2] أنظر المادة (49) من القانون 90-30

[3] عبد العزيز الصايغي، التشريع العقاري، منشورات نوميديا، الجزائر، سنة 2011، ص ص 234، 235.

الفرع الثاني

أجهزة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

تتوزع أجهزة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بين هيئات مركزية تتمثل في وزارة المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية، وأخرى خارجية محلية تتمثل في المفتشية الجهوية والمديريات الولائية.

أولا: الأجهزة المركزية

تتمثل الأجهزة المركزية التي لها سلطة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في:

1- وزير المالية: وهو الرئيس الإداري الأعلى في الوزارة يتولى رسم سياسة وزارته في حدود السياسة العامة للدولة ويقوم بتنفيذها، ويتولى عملية التنسيق بين جميع الهيئات التي هي تحت سلطته[1].

أما بخصوص صلاحياته في مجال الأملاك الوطنية الخاصة فقد جاء ذكرها في نص المادة (120) من قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية التي تنص على: "يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وكذا عقود الاقتناء والاستئجار المذكورة في المادة (91) أعلاه، مع مراعاة أحكام المادتين (09) و(117) أعلاه وأحكام القوانين الخاصة، يضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها".

بالإضافة إلى ما ذكرته المادة (125) من أن وزير المالية هو الذي يمثل الدولة أمام الجهات القضائية فيما يتعلق بمنازعات الأملاك الوطنية الخاصة سواء كان مدعيا أو مدعيا عليه.

كما تنص المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 95-54 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية على أن مهمة وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية العقارية تتمثل فيما يلي:

- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الاراضي والإشهار العقاري.
- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة.
- جرد الممتلكات العمومية وتقويمها وحمايتها.
- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار

[1] عبد العظيم سلطاني، "تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري"، (رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، الجزائر، 2009)، ص 26.

- إعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه.
- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.
- يقوم بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات العمومية
- ينفذ فيما يخص التدابير والأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية ونلقها وإصلاحها[1].

2- المديرية العامة للأملاك الوطنية: تتكون المديرية العامة للأملاك الوطنية من أربع مديريات وهي[2]:

1- مديرية أملاك الدولة.

2- مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة.

3- مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي.

4- مديرية إدارة الوسائل والمالية .

5- مفتشية مصالح أملاك الدولة

وطبقا لما جاء في نص المادة رقم (08) من المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في المؤرخ في: 2007/11/28 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، فإن مهامها تتمثل فيما يلي:

- إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على حسن تطبيقها.
- إتخاذ أي إجراء يهدف إلى تثمين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف إستعمالها.
- القيام بأعمال مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري وحفظه.
- توجيه نشاطات المصالح الغير ممركزة وتنشيطها وتنسيقها[3].

[1] أنظر: المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم: 95-54 المؤرخ في 1995/02/15، المحدد لصلاحيات وزير المالية، ج ر عدد 15، بتاريخ 1995/03/19.

[2] أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-364 المؤرخ في 2007/11/28، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر عدد 75، بتاريخ 2007/12/02.

[3] أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-364 المؤرخ في 2007/11/28، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر عدد 75، بتاريخ 2007/12/02.

ووظيفتها تنصب في الرقابة على أعمال المصالح الخارجية التابعة لها ومتابعتها وتقويمها، فهي إذن جهاز مساعد للوزير.

ثانيا: الأجهزة المحلية

حسب نص المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في: 1991/03/02 أن للإدارة المركزية ممثليها على مستوى المحلي تقوم بإدارة الممتلكات المتعلقة بالدولة على مستواها والتي جاء فيها " تتبع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المديرية العامة للأملاك الوطنية " وحسب المرسوم ذاته فإن المصالح الخارجية المحلية توجد على مستويين:

1- على المستوى الجهوي: يوجد على هذا المستوى المفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، والتي تعتبر أهم هيئة خارجية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، فهي التي تقوم بالربط بين الإدارة المركزية في العاصمة والإدارة الاقليمية في مختلف الولايات، وتوجد على المستوى الوطني تسع مفتشيات جهوية وهي: الجزائر، عنابة، بشار، البليدة، قسنطينة، ورقلة، وهران، غليزان، بجاية، وتتمثل مهام المفتش الجهوي فيما يلي[1]:

- يسهر على إحترام النصوص التشريعية والتنظيمية السارية على الأنشطة ذات الصلة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.
- يقدم أية إقتراحات تخص تكييف التشريع المتعلق بأملاك الدولة والتنظيم الذي يخضع له الشهر العقاري.
- يساهم في أعمال تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتجديد تأهيلهم.
- القيام بإجراءات التحقيق خاصة المطلوبة من السلطة السلمية.
- ينفذ برامج مراقبة وتفتيش المصالح التابعة لإختصاصه.
- تقييم إحتياجات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، وتحليل نشاطاتها وتقييمها دوريا[2].

2- على المستوى الولائي: يوجد على المستوى الولائي هيئات تتمثل في مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري، وينسق أعمال هاتين المديريتين على المستوى الجهوي مفتش لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

[1] أنظر المادة 03 من المرسوم 91-65، مرجع سابق، ص ص 379، 380

[2] - أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، بتاريخ.1991/03/02، ص379

أ- **المديرية الولائية لأملاك الدولة** : تحتل هذه الهيئة المرتبة الثانية بعد المفتشية الجهوية لأملاك الدولة، يرأسها مدير ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناءا على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنهى مهامه بنفس الطريقة [1].

وتنقسم إلى أربع مصالح، وتضم كل مصلحة مكتبين، وهذا حسب نص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27 [2].

بإستثناء ولايات الجزائر التي قسمت الى ثلاثة مديريات، وقسنطينة و وهران، إلى مديريتين[3]

كما تتمثل مهام هذه المديرية في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المهام التالية [4]:

- تنظيم جرد عملية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وتسهر على تسييرها وحمايتها.
- تتولى عملية تحرير العقود المتعلقة بالعمليات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وتقوم بحفظ نسخ منها.
- تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة التي لا مالك لها، والتركات التي لا وارث لها.
- تنظيم وتنفذ عمليات وتقييم العقارات والمنقولات والمتاجر التابعة لأملاك الدولة .

ب- المديرية الولائية للحفظ العقاري: حسب نص المادة (07) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27، تتكون مديرية المديرية الولائية للحفظ العقاري من ثلاثة مصالح وكل مصلحة تتكون من مكتبين.

كما لها عدة مهام نذكر منها [5]:

- تسهر على تسجيل السجل العقاري وضبطه بإستمرار.

[1] أنظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02، مرجع سابق، ص 384

[2] أنظر: المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج ر عدد 58، بتاريخ 2017/10/15 .

[3] أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 2015/04/04 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-65 ، الصادر في الجريدة الرسمية ، العدد 18 بتاريخ 2015/04/08 ، ص 17

[4] أنظر القرار رقم 433 المؤرخ في 2018/06/27 ، يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري

[5] أنظر المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27، مرجع سابق

- تنظيم عمليات الشهر العقاري، وعملية حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق والمستندات والبيانات المتعلقة بها وتضمن سلامتها.
- تسهر على حسن سير مصالح البلدية للحفظ العقاري وتحلل نشاطها، ومن ثما تعد تراخيص بصفة دورية وترفعها للسلطة السلمية [1].

3- على المستوى البلدي: نجد على مستوى كل بلدية أو مجموعة بلديات مفتشية لأملاك الدولة ومحافظة عقارية، وهما القاعدتان الأساسيتان في إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

أ- مفتشية أملاك الدولة: وهي مصلحة غير ممركزة على مستوى البلديات المشتركة، لها مهام مشابهة لوظائف المديرية، الهدف منها هو الوقاية من أنواع التقصير في تسيير المصالح العمومية وتوجيه المسيرين وإرشادهم والسهر على الاستعمال الأمثل للوسائل والموارد[2].

وتتولى مفتشية أملاك الدولة عدة مهام متنوعة وهي:

- أساس كل عائد أو ناتج لأملاك الدولة وتحصيله.
- تحضير بيع المنقولات وتنفيذها.
- تحضير العقود المتضمنة تسيير الأملاك العقارية التابعة للدولة وتثمينها.
- تقويم العقارات والمنقولات والمتاجر التي تتبع الإدارات العمومية التابعة للدولة وأعمال اقتنائها أو استئجارها.
- التعرف على العقارات التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه.
- المحافظة على السجلات الأصلية لمشتملات أملاك الدولة[3].

ب- المحافظة العقارية : وهي هيئة إدارية غير ممركزة متواجدة على مستوى بلديتين أو أكثر، لها عدة مهام ووظائف مشابهة لحد كبير للمهام والوظائف المنوطة إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري، وتتمثل فيما يلي[4]:

- تسليم العقود المستوفية للشروط القانونية وإجراء عملية الشهر العقاري.

---

[1] أنظر المواد من 14 إلى 22 من القرار رقم 433 المؤرخ في 2018/06/27 ، مرجع سابق

[2] عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الإدارة العامة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005)، ص 36.

[3] أنظر: المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02، مرجع سابق.

[4] أنظر: المادة 16 من المرسوم نفسه.

- تأسيس السجل العقاري ومسكه.
- القيام بإجراءات التسجيل، والتعليق على الدفاتر العقارية الخاضعة للتسجيل العقاري.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر والتسجيل.
- تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للمواطنين.
- تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري وتسليم المعلومات.

ويتضح من خلال ماسبق عرضه أن تسيير الأملاك الوطنية الخاصة نظرا لأهميتها الإقتصادية والإجتماعية يتطلب تدخل مصالح إدارية ضخمة مركزية ولامركزية، وإن أهم شيء في هذه الاموال هو قابليتها للإستعمال والإستغلال وإلا تصبح عديمة الجدوى، وبعتبارها أملاك وطنية فإنه تتدخل الإدارة من أجل تسييرها وتثمينها أمر منطقي، إلا أن هذا لا يكفي بل يجب متابعتها بهيئات مختصة ومستقلة من أجل تحقيق الفعلية والنجاعة الإقتصادية.

المطلب الثاني

مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية وأجهزة تسييرها

بعدما تعرفنا على مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والهيئات المكلفة بتسييرها على المستوى المركزي والجهوي والمحلي، سنتطرق في هذا المطلب إلى معرفة مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية في الفرع الأول، وكذلك الأجهزة والهيئات المكلفة بتسييرها في الفرع الثاني.

الفرع الأول

مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية

تتكون من الأملاك التابعة للولاية والأملاك التابعة للبلدية.

أولا: الأملاك الوطنية التابعة للولاية

حسب نص المادة (19) من قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، والمادتين (132) و(133) من القانون 12-07 المتعلق بالولاية[1]، فإن الأموال الوطنية الخاصة التابعة للولاية تضم ما يلي:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وخصصتها كمرافق عامة او كهيئات إدارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني أو التي قد اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
- بعض الأملاك العقارية التي تنازلت عنها الدولة والبلدية لصالح الولاية وآلت إليها آيلولة الملكية التامة.
- الأملاك التي أُلغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية والعائدة إليها.
- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة.

[1] القانون رقم 12-07 المؤرخ في 2012/02/21، المتضمن قانون الولاية، ج ر عدد12، الصادرة بتاريخ 20212/02/29.

- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية، والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي.

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

حسب نص المادة (20) من قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، والمادة (159) من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية[1] ، فإن أملاك البلدية تضم ما يلي:

- الأملاك التابعة للبلدية من البنايات الغير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية للبلدية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية والمحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها التي أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة.
- الأراضي الجرداء الغير مخصصة والتي تمتلكها البلدية.
- الأراضي العقارية الغير مخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون.
- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون ونقلت ملكيتها للبلدية.
- الأملاك التي أُلغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها.
- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
- بعض الأملاك العقارية التي تنازلت عنها الدولة والولاية لصالح الولاية وآلت إليها آيلولة الملكية التامة.
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.

الفرع الثاني

أجهزة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية

تتوزع أجهزة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية كما يلي:

أولا: أجهزة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

[1] القانون رقم 11-10 المؤرخ في 2011/06/22، المتضمن قانون البلدية، ج ر عدد 37، صادرة بتاريخ 2011/07/03.

نجد هيئتان مكلفتان بتسيير وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية وهما: الوالي والمجلس الشعبي الولائي.

1- الوالي: يعتبر الوالي المسؤول الأول على المستوى الولائي المكلف بإدارة وتسيير أملاك الولاية، وتوضع تحت سلطته هياكل وأجهزة مثل مجلس الولاية، الذي يضم مديري المصالح المحلية للوزارات بالإضافة إلى ألاجهزة الداخلية للولاية متمثلة في الديوان والأمانة العامة، المفتشية العامة، وكذلك الدوائر[1].

وتتمثل مهام الوالي في مجال تسيير وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية فيما يلي:

- يقوم بتسيير أملاك الدولة الشاغرة.
- يتولى إدارة أملاك الولاية والحقوق والتي تتكون منها ممتلكات الولاية، ويبلغ المجلس الشعبي الولائي بذلك[2].

2- المجلس الشعبي الولائي: يشرف على إدارة شؤون الولاية مجلس منتخب وهو عبارة عن هيئة مداولة تتشكل من مجموعة من المنتخبين تم اختيارهم وتزكيتهم من قبل سكان الولاية، من بين مجموعة من المترشحين المقترحين من طرف الأحزاب أو المترشحين الأحرار[3].

وينتخب رئيس المجلس من بين أعضائه باعتماد أسلوب الاقتراع السري بالأغلبية المطلقة، وللمجلس عدة مهام واختصاصات في مجال تسيير وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية طبقا لنص المواد (76-82-88) من قانون الولاية رقم 12-07 وتتمثل في:

- يعالج المجلس الشعبي الولائي الشؤون التي تدخل ضمن صلاحياته عن طريق المداولة
- إنشاء مؤسسات عمومية ولائية والتي تأخذ إما شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.
- يسهل استفادة المتعاملين من العقار الاقتصادي.
- يسهل ويشجع تمويل الاستثمارات في الولاية.
- يساهم في إنعاش نشاطات المؤسسات العمومية المتواجدة في الولاية.
- يبادر المجلس الشعبي الولائي بالأعمال المرتبطة بأشغال تهيئة الطرق والمسالك الولائية وصيانتها والحفاظ عليها.

---

[1] محمد الصغير بعلي، المنازعات الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 234.

[2] أنظر: المادة 2/05 وما يليها من القانون رقم 12-07، مرجع سابق.

[3] أنظر: المادة 12 من القانون رقم 12-07.

- ممارسة رقابة على الوالي في تسيير وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.
- إحداث لجنة تحقيق مرتبطة بتسيير الولاية وتنميتها وتقدم اللجنة نتائج أعمالها لرئيس المجلس[1].

ثانيا: أجهزة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

تُدير كل من البلدية والوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.

1- البلدية: عرفتها المادة الأولى من قانون البلدية بـ: "هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"[2].

وتتمثل مهام البلدية في مجال إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها فيما يلي:

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت رقابة المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية، بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك العقارية والمنقولة والحقوق المكونة لممتلكات البلدية وإرادتها بما في ذلك حق الشفعة.
- يسهر المجلس الشعبي البلدي على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ولاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية.
- يتخذ المجلس الشعبي البلدي كافة التدابير التي من شأنها تشجيع الاستثمار وترقيته.
- تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها العقاري ومنح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية والاستثمار الاقتصادي.
- تسهر البلدية على الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة[3].

أما في مجال الرقابة فيمارس المجلس الشعبي البلدي رقابة على إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها ويستعمل في ذلك.

- إحداث لجنة تحقيق مؤقته للقيام بمهمة تحقيق في أمر معين يخص أملاك البلدية كالتجاوزات التي تتم على مستوى مصلحة معينة، أو في مؤسسة تابعة للبلدية.
- البيان الذي يقدمه رئيس المجلس الشعبي البلدي يبين فيه نشاط البلدية ومدى تنفيذ المشاريع المتداولة ومدى الرقابة على مؤسسات البلدية، وإيرادات ونفقات البلدية[4].

---

[1] أنظر: المواد 76 و 82 و88 من القانون رقم 12-07، المتضمن قانون الولاية، مرجع سابق.

[2] أنظر: القانون رقم 11-10، المتضمن قانون البلدية، مرجع سابق.

[3] أنظر: المواد 82 و110 و111 و117 من قانون 11-10، المتضمن قانون البلدية، مرجع سابق.

[4] أنظر: المادة 57 من القانون 11-10.

2- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين: تُنشأ هذه الوكالة عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو لعدة بلديات، وتخضع في إنشائها لمصادقة السلطة الوصية وتتمتع بالشخصية المعنوية، يديرها وينشط أعمالها ويوجهها ويراقبها مجلس الإدارة وتضم 5 أعضاء تعينهم الهيئة المحلية المنتخبة منهم رئيس مجلس الإدارة ومسؤولو مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بإدارة الاملاك الوطنية، التعمير والتهيئة العمرانية أو من يمثلهم، ممثلان عن جمعيات حماية البيئة والمحيط.

وتتمثل مهام الوكالة في مجال الأملاك العقارية التابعة للبلدية في التالي:

- مساعدة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة.
- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية، وتقوم بالنقل لقائدة الغير من أشخاص القانون الخاص ملكية العقارات والحقوق العقارية التي تحوزها.
- تنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري، طبقا للتنظيم الجاري به العمل.
- تسيير السندات والحقوق العقارية الحضرية.
- شراء وبيع وتأجير العقارات والحقوق العقارية الواقعة داخل محيط التعمير
- ترقية الأراضي المفرزة والمناطق ذات الانشطة المختلفة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو تكلف من يقوم بذلك.
- هدم وتجديد واسترداد العقارات والحقوق العقارية[1].

[1] أنظر المواد 3،4،5 من المرسوم التنفيذى رقم 90 - 405 المؤرخ فى 1990/12/22، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05، ج ر عدد 23 بتاريخ 2003/12/14، ص 29

خلاصة الفصل

وكخلاصة لهذا الفصل يتضح أن الأملاك الوطنية الخاصة تتمثل في مجموع الأملاك العقارية والحقوق والقيم المنقولة التي تملكها الأشخاص المعنوية العامة مثل الدولة والولاية والبلدية، وهي من الأملاك القابلة لنقل الملكية، وتحقيق الربح المادي للإدارة، ومن خصائصها هي عدم قابليتها للحجز وعدم اكتسابها بالتقادم.

كما أن الأملاك الوطنية التابعة للدولة تسهر على إدارتها هيئات مختلفة، منها المركزية تتمثل في وزارة المالية ومصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات.

أما الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية فتديرها هياكل ولائية تتمثل في الوالي والمجلس الشعبي الولائي، وبالمثل فإن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية يديرها المجلس الشعبي البلدي بالإضافة إلى الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين.

الفصل الثاني

أوجه الحماية القانونية للأملاك الوطنيـــة الخاصـــــة

الفصل الثاني

أوجه الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة

يقتضي النظام القانوني الذي يحكم التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة، قواعد قانونية خاصة من شأنها كفالة الحماية القانونية اللأزمة لضمان إستمرار هذه الأموال في تأدية وظائفها المالية والإمتلاكية لإرتباطها بالمصلحة العامة.

ونجد أن معظم التشريعات تكفل حماية التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية العامة أشد من تلك التي تقع على الأموال الخاصة، وبشكل خاص طرق توظيف هذه الأملاك التي ينبغي أن تتسم بالمرونة، وأن يُفتح فيها المجال للتفاوض بين الإدارة والمتعاقد وقت إبرام العقود المتعلقة بها.

ونظرا لأهمية الاملاك الوطنية الخاصة في الجانب الإقتصادي والاجتماعي فقد وضع المشرع لها نظام حماية لا يقل أهمية عن حماية الاملاك الوطنية العامة، فقد خصها المشرع بحماية مدنية وإدارية وجزائية، في حين خص أملاك الخواص بحماية مدنية وجزائية

وهكذا نجد قانون الأملاك الوطنية ينص على القواعد الأساسية التي تكفل الحماية اللازمة للأملاك الوطنية الخاصة، سواء كان الإعتداء عليها من طرف الإدارة أو من طرف الأفراد، كما نجد تلك الحماية قد كرستها بعض القوانين الخاصة.

لذلك سنتعرف في هذا الفصل على أوجه الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة وهذا في مبحثين، حماية الأملاك الوطنية الخاصة من أعمال الإدارة غير المشروعة (المبحث الأول)، ثم حماية الأملاك الوطنية الخاصة من إعتداءات الأفراد (المبحث الثاني).

المبحث الأول

حماية الأملاك الوطنية الخاصة من أعمال الإدارة الغير مشروعة

تخضع الأملاك الوطنية الخاصة من حيث تسييرها واستعمالها وخاصة التصرف فيها إلى مجموعة من الأحكام القانونية لاسيما القواعد القانونية الخاصة التي تلتزم الدولة بمضمونها, وهذا ما جاءت به نص المادة (89) ومواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية 30-90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14-08 المؤرخ في 2008/07/20، حيث تم إرساء المبدأ القاضي بإمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وكذلك التابعة للجماعات المحلية, لذلك وضع المشرع الجزائري قيودا قانونية للتصرف في الأملاك العقارية سواء منها الناقلة للملكية أو غير الناقلة لها هذا من جهة، ومن جهة أخرى ألزم الإدارة بحماية الأملاك الوطنية الخاصة بطرق ووسائل مثل إجراء عملية الجرد والمراقبة والصيانة.

لذلك سنتولى في هذا المبحث دراسة تلك القيود والإلتزامات المترتبة على الإدارة في مطلبين، القيود المفروضة على الإدارة للتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة (المطلب الاول)، ثم الالتزامات المفروضة على الإدارة لحماية هذه الأملاك (المطلب الثاني).

المطلب الأول
القيود المفروضة على الإدارة للتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة

نظرا للأهمية البالغة التي تتسم بها الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية من جوانب عدة خاصة الاقتصادية والاجتماعية منها، فإن المشرع فرض على الإدارة قيوداً قانونية للتصرف فيها، سواءا التصرفات الناقلة للملكية مثل البيع بالتراضي أو بالمزاد العلني أو التبادل، أو التصرفات غير الناقلة للملكية مثل الإيجار وغيره.

لذلك سوف نتطرق في هذا المطلب إلى دراسة تلك القيود الواردة الحالتين في فرعين، القيود المتعلقة بالتصرفات الناقلة للملكية (الفرع الأول)، والقيود المتعلقة بالتصرفات غير الناقلة للملكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول
القيود المتعلقة بالتصرفات الناقلة للملكية

نص قانون الأملاك الوطنية على أن أملاك الإدارة الخاصة تنتقل ملكيتها للغير بطريقتين هما: البيع والتبادل، ورغم أن هذين التصرفين من أساليب إنتقال الملكية في القانون الخاص، إلا أن المشرع قيد يد الإدارة بجملة من الشروط والإجراءات حين لجوئها إلى إجراء مثل هذه التصرفات على أملاكها الوطنية الخاصة، ذلك حماية لها من تعسف الإدارة أو محاباتها، لضمان شفافية ومصداقية تلك التصرفات.

لذلك سوف نتناول هذا الفرع في بندين، نخصص الأول لأحكام بيع الاملاك الوطنية الخاصة، والثاني لأحكام مبادلة الأملاك الوطنية الخاصة.

أولا: بيع الأملاك الوطنية الخاصة

إن الأملاك الوطنية الخاصة تنتقل ملكيتها أساسا بالبيع المزاد العلني واستثناءا تنتقل عن طريق البيع بالتراضي، وعلة اللجوء إلى البيع بالمزاد العني هو أهمية هذه الأملاك بالإضافة إلى إضفاء المصداقية والشفافية والشرعية على عملية البيع، وقد أورد قانون الأملاك الوطنية 90-30 والمرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في 2012/12/16، الذي يحدد شروط

وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة[1]، طريقتين لبيع الأملاك العقارية التابعة للدولة، هما: البيع بالمزاد العلني والبيع بالتراضي.

1- بيع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني

نص قانون الأملاك الوطنية على أن الأملاك الوطنية الخاصة تباع أساسا بالمزاد العلني، لكن يتم ذلك بإجراءات وشروط مختلفة بين العقارات والمنقولات.

أ- بيع الأملاك العقارية بالمزاد العلني: أصبح المزاد العلني في العصر الحالي ذو أهمية بالغة، لأنه أصبح طريقة لإبرام العقود عندما تريد الدولة بيع أموالها، وهو نظام قائم له أسس وقوانين، ولكل دولة أسسها وقوانينها في تنظيم المزايدات، ولكن تشترك كلها في المبادئ والأسس العامة وتختلف في الإجراءات والتنظيمات حسب العرف والبيئة المحلية[2].

وقد نص المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات العربية والمقارنة على البيع بالمزاد العلني ضمن قانون الأملاك الوطنية، وذلك في نص المادة (89) من القانون 90-30 المعدلة والمتممة بالمادة (26) من القانون 08-14، والمادة (90) من المرسوم التنفيذي المذكور، وفي كل الأحوال يجب أن يتم البيع بالمزاد بعد عملية إشهار واسعة، تضمن الشفافية والنزاهة في هذه العملية.

حيث قبل مباشرة عملية البيع بالمزاد العلني يفرض قانون الأملاك الوطنية على الإدارة وجوب التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه وعدم تخصيصه أصلا، لإحدى الهيئات والمصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة، ثم بعد ذلك تقوم هذه الاخيرة بجملة من الإجراءات والاعمال التي تبتغي من خلالها التحضير الجيد لعملية المزايدة، تتمثل فيمايلي[3]:

- تقييم الأملاك العقارية المراد بيعها من طرف إدارة الأملاك الوطنية تقييم الأملاك عن طريق مصلحة تابعة لمديرية أملاك الدولة، تدعى مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية، وذلك بتحديد

[1] المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في: 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، بتاريخ 2012/12/19،

[2] هاتف كاظم جاسم الموسوي، حدود السلطة التقديرية للإدارة في المزايدات العامة (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى، بيروت، لبنان، سنة 2009, ص 09.

[3] كريم حرز الله، "النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائر"، (رسالة دكتوراه ل. م د، كلية الحقوق, جامعة يحي فارس, المدية، الجزائر، سنة 2015)، ص 60.

الثمن الأدنى له، والذي سيكون محل إشهار في الملصقات والإعلانات في الصحف، بالإضافة الى تحديد جميع مواصفات وخصائص العقار والصنف والنوع الذي ينتمي إليه[1].

– الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات والإعلانات في الصحف على أن تكون الصحيفة توزع وطنيا، وذلك قبل 20 يوما من تاريخ إجراء المزايدة، ويتم السماح للمهتمين بعملية البيع الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه، كما يتم إعلان كل مديريات أملاك الدولة على مستوى الوطن بتنظيم عملية البيع[2].

– إعداد دفتر الشروط وعرضها للبيع، حيث يذكر فيه الشروط والبنود العامة للمزايدة، إضافة إلى بعض المسائل التي تخص العقار (حدوده، مساحته، تعيينه)، وعادة ما يتم بيع دفتر الشروط المعد للمهتمين بعملية المزاد العلني بثمن يحدد حسب القيمة التي تجنى من طرف عملية البيع، فكلما زادت قيمة العقار زاد تبعا لذلك قيمة دفتر الشروط[3].

وبعد التحضير الجيد لعملية البيع بالمزاد العلني تباشر إدارة أملاك الدولة عملية البيع وفقا لشروط التي حددها دفتر الشروط الصادر بموجب القرار الوزاري في 05 مارس 1997[4]، والتي على رأسها أن البيع بالمزاد يكون على الخيار إما بالمزايدات الشفوية وأما بالتعهدات المختومة، تحت إشراف لجنة تعمل على ضمان السير الحسن للمزايدة وتقوم بفتح الأظرفة.

كما نص دفتر الشروط على أن تكون المزايدة مفتوحة لجميع من يثبت له موطن معلوم وقدرة على الوفاء ويتمتعون بحقوقهم المدنية، ويتم إقصاء الاشخاص الذين ثبت في حقهم ما يلي[5]:

– الذين يمسون بحرية المزايدة.

– عدم دفع الكفالة التي تمثل 10% من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتنائها.

– المزايدون المخالفون حيث يوجد سجل على مستوى كل مديرية ولائية لأملاك الدولة يقيد فيه كل مزايد مخالف على مستوى التراب الوطني.

---

[1] كريم حرز الله، مرجع سابق، ص 60.

[2] يوسف حفصي، "بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري"، (رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، سنة 2005)، ص 89.

[3] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 179.

[4] قرار مؤرخ في 1997/03/05 ، يتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، ج ر عدد 55، بتاريخ 1997/08/20 ، 09.

[5] أنظر المواد 2 و 3 من قرار مؤرخ في 1997/03/05، مرجع سابق، ص 11

وحسب المادة (11) من القرار المتضمن دفتر الشروط المذكور فإن البيع بالمزاد العلني يتم دون تقديم أي ضمان ويأخذ المبيع في الحالة التي هو عليها يوم المزاد، دون أن يطلب ضمان أو أي تخفيض في الثمن بسبب العيوب الخفية.

كما ينص دفتر الشروط على أن الفائز بالمزاد يدفع الفائز بالمزاد زيادة على ثمن البيع قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل جزء المصاريف التالية[1]:

- مصاريف الملصقات والإعلانات والنشرات وأي مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة.
- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.
- رسم تسجيل المرفقات المشتركة.

لا يستطيع الفائز بالمزاد تسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المذكورة سابقا، في أجل 15 يوما[2]. ثم بعد يحرر عقد البيع لفائدة الفائز بالمزاد العلني من قبل مديرية أملاك الدولة التي تعتبر موثق للدولة، كما يعتبر مدير أملاك الدولة مكلف من وزير المالية، لإعداد العقد الإداري طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20[3]. بعدها يخضع العقد المحرر من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا للتسجيل والإشهار[4].

ب- بيع الأملاك المنقولة بالمزاد العلني : تباع المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أساسا بالمزاد العلني وكإستثناء تباع بالتراضي، وفي هذا الإطار نصت المادة (1/143) من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 على أنه " تبيع مصلحة أملاك الدولة لفائدة الخزينة العامة، جميع أنواع الأثاث والأمتعة والبضائع والمعدات والمواد، وجميع الأشياء المنقولة بطبيعتها التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، أو التي إقتنتها الدولة طبقا للتشريع المعمول به، بمقتضى ممارستها حقها في السيادة بسبب إنعدام الورثة، أو بسبب الحجز أو الشفعة أو أي طريقة أخرى للإقتناء".وتنص المادة (144) من ذات المرسوم على ألا يقوم بالبيوع المذكورة في المادة السابقة، إلا أعوان مصلحة أملاك الدولة المحلفون، الذين يحررون محاضر بذلك وعلى أن تتم هذه البيوع بعد الإشهار وإعلان المزايدة .

---

[1] أنظر المادة 15 من القرار نفسه

[2] أنظر المواد 12 و16 من القرار المتعلق بدفتر الشروط، مرجع سابق ، ص 13

[3] القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20، يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج ر عدد 30، مؤرخ في 1992/04/22.

[4] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 181.

ويتم تسليم المنقولات لمصلحة أملاك الدولة بعد إلغاء إستعمالها حينئذ تشطب من سجل الجرد الممسوك من الهيئة التي سلمت هذه المنقولات للبيع، وأحيانا يمكن التسليم دون الحاجة إلى قرار إلغاء الإستعمال، ويتعلق الامر بالمنقولات التالية:

- بيع السيارات المحجوزة التي تركها ملاكها
- الطرود البريدية المهملة لدى البريد أو التي تتضمن مواد سريعة التلف.
- حطام السفن والطائرات المهجورة في الموانئ والمطارات وكذلك الأشياء لدى مقاولات النقل البري والجوي والبحري.
- الأشياء التي عثر عليها في الطريق العام والمسلمة للبلدية أو محافظة الشرطة والتي لم يمكن ردها إلى أصحابها.
- المواد المحجوزة في إطار الأمر 75-06 المؤرخ في 25.01.1995 المتعلق بالمنافسة والتي يخشى تلفها.
- الأشياء المحجوزة التي تسلمها كتابة الضبط
- أشياء المتوفي في المستشفيات والتي لم تسلم لذوي الحقوق .[1]

2- بيع الأملاك الوطنية الخاصة بالتراضي:

الأصل أن تباع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني، لكن إستثناءا يجوز بيعها بالتراضي إستنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية[2]، وذلك وفق إجراءات وفي حالات تختلف في العقارات عنها في المنقولات.

أ- **بيع الأملاك العقارية بالتراضي:** إن بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة بالتراضي، كحالة إستثنائية، تعرض لها قانون الأملاك الوطنية 90-30 في نص المادة (89) المعدلة والمتممة بالمادة (26) من القانون 08-14، وكذا نص المادة (91) من المرسوم رقم: 427/12 .

حيث من خلال هذه المادة الأخيرة يتضح أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة لا تباع إلى كل الأشخاص القانونية، بل تباع إلى الهيئات المذكورة في النص على سبيل الحصر، وكذلك الخواص في بعض الحالات، وهم كالآتي:

[1] يحياوي أعمر، مرجع سابق، ص 112 .

[2] أنظر: المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في: 2012/12/16، مرجع سابق، ص 33.

- البيع المقرر لفائدة الولاية والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات الاقتصادية العمومية والجمعيات[1]

-البيع لفائدة الخواص في حالات حددتها المادة (2/91) من المرسوم التنفيذي المذكور وهي

- **في حالة الشيوع:** بحيث إذا وُجدت أملاك عقارية مشاعة بين الدولة والخواص، كأن يموت فرد مالك لنصف عمارة من دون أن يكون له ورثة، فإن المالك الآخر يجد نفسه مشاركا للدولة بمقدار النصف، وعليه لا بد من إجراء التقسيم حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني، وأما إذا إستحال التقسيم فإن البيع لا محاله سيكون للشخص المالك على الشيوع مع الدولة بثمن لا يقل عن القيمة التجارية[2].
- **الأراضي المحصورة** : هي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة، فيتم السماح ببيعها للخواص الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأراضي المحصورة[3].
- **حالة الشفعة القانونية:** الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار[4]، وقد حدد القانون المدني من خلال نص مواده المتعلقة بالشفعة (من المادة 794 إلى 807) الأشخاص الذين يُسمح لهم القانون بممارسة حق الشفعة، وهناك حالة خاصة ذكرتها المادة (23) من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري بقولها: "إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها أجزاء يستفيد الشاغل القانوني للجزء المعروض للبيع من حق الشفعة لشرائه..."[5].
- **حالة الجوار:** وذلك عندما تكون مساحة قطعة الأرض موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء.

---

[1] أنظر المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق ، ص 33

[2] أنظر: المواد (124،125) من المرسوم رقم 12-427، مرجع نفسه.

[3] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 186.

[4] أنظر: المادة (794) من الأمر 75-58، مرجع سابق.

[5] المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، بتاريخ 1993/03/03، ص 8 .

- **حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوع ملكيتهم:** هذه الحالة لا يمكن اعتبارها بيعا بالمعنى القانوني، بل هو تعويض عن نزع الملكية الذي لا بد أن يكون منصفا وعادلا ومسبقا.
- **في حالة إذا لم يباع العقار بعد عمليتين في المزاد:** فإنه يجوز أن يباع للخواص ولكن نص المادة (91) من المرسوم 12-427 لم يبين من هم أولائك الخواص[1].

- البيع للهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة في الجزائر بشرط المعاملة بالمثل: هذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية، فمن غير المعقول أن تدخل منظمة دولية مزايدة لإقتناء عقار معين، فالطريقة المعتمدة هي التراضي برخصة من الوزير المكلف بالمالية، وبتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي تتصل به هذه الهيئة أو البعثة، مع مراعاة المبدأ المتعارف عليه في فقه العلاقات الدولية ألا هو مبدأ المعاملة بالمثل.[2]

وبالإضافة إلى الحالات التي ذكرتها (91) من المرسوم 12-427، نصت المادتين (92) و(93) من المرسوم ذاته على صنفين من الأشخاص المستفيدون من عملية بيع عقارات الدولة بالتراضي وفقا لأحكام خاصة، وهم المتعاملون العقاريون العموميون والخواص.

-**المتعاملون العقاريون:** في سنة 2011 صدر القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التي عرفت في المادة (03) منه المرقي العقاري بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم وإعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".[3]

- **التعاونيات العقارية:** يحتوي العقد المتضمن التنازل عن القطع الأرضية لفائدة التعاونية, شرط يقضي بمنع إعادة بيع القطع الأرضية على حالها قبل إقامة أو إنجاز مشروع البناء.

---

[1] يوسف حفصي, مرجع سابق, ص 94.

[2] أنظر المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ، مرجع سابق، ص 36 .

[3] أنظر المادة 03 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، بتاريخ 2011/03/06 ، ص 6

ولحماية هذه الأملاك يتعين على الجميع خاصة الموثقين والمحافظين العقاريين طلب شهادة المطابقة في كل عملية من هذا النوع.[1]

ب- بيع الأملاك المنقولة بالتراضي: الأصل أن تباع هذه الأملاك بالمزاد العلني، لكن إستثناء يمكن أن تباع بالتراضي ونصت على ذلك المادة (3/114) من قانون الأملاك الوطنية 90-30 بقولها " ... يمكن التنازل بالتراضي لأسباب خاصة بالآمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة "، وللإدارة تقدير هذه الظروف ويكون البيع خاصة لصالح المصالح والجماعات أو الهيئات العمومية و الجمعيات. [2]

ثالثا – مبادلة الأملاك الوطنية الخاصة

يعتبر التبادل إحدى وسائل طرق إكتساب الملكية بطرق القانون الخاص بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة هذا من جهة، ومن جهة أخرى يعتبر من طرق التنازل على هذه الأملاك، وقد نصت المواد من (92) إلى (96) من قانون 90-30 و المواد من (115) إلى (123) من المرسوم التنفيذي 12-427 على هذه الوسيلة سواء لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة أو التنازل عنها .

وفي البندين المواليين نتناول نطاق مبادلة الأملاك الوطنية الخاصة، وإجراءات مبادلة الأملاك الوطنية الخاصة.

1- نطاق مبادلة الأملاك الوطنية الخاصة: يعرف التبادل على انه إجراء يتم بمقتضاه مبادلة مال بأخر، وهو نفسه عقد المقايضة الذي عرفته المادة (413) من القانون المدني بأنه: " عقد يلتزم به كلا المتعاقدين أن ينقل إلى الأخر على سبيل التبادل ملكية مال غير نقود "، دون الخوض في طبيعة محل هذا العقد، مما يفيد بأنه قد ينصب على العقارات كما قد ينصب على المنقولات.

[1] أنظر المادة 56 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1990/12/01،ج ر عدد 52 ، 15 جمادى الأول سنة 1411 هـ، ص 1658.

[2] بدر الدين شنوف (محاضرات في الأموال العامة على ضوء التعديلات المستحدثة، ألقيت على طلبية السنة الاولى ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، سنة 2016/015، ص 86)

لكن بالرجوع إلى نص المادة (92) من قانون الأملاك الوطنية 90-30 نجدها تنص على مايلي: " يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم".

وبالتالي يتضح من خلال هذا النص أن عملية التبادل لا تنطبق كليا على جميع الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بل على الأملاك العقارية فحسب دون المنقولات، ثم إن عملية التبادل هنا هي تلك التي يكون الخواص أطرافا فيها إلى جانب الأشخاص المعنوية العامة المالكة لهذه الأملاك أو المصالح التابعة لها، ذلك أن العملية التي يتم فيها تبادل أملاكا عقارية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة فيما بين المصالح العمومية المخولة قانونا تعتبر بناءا على نص المادة (115) من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 تغييرا مزدوجا في التخصيص.

2-**إجراءات مبادلة الأملاك الوطنية الخاصة:** تبدأ إجراءات مبادلة الأملاك الوطنية الخاصة مع أملاك عقارية يملكها خواص، إما بمبادرة من المصلحة المعنية أو من إحدى الخواص، وعليه يجب على المالك الخاص الذي يرغب في التبادل تقديم ملف إداري يقدم إلى وزير المالية، أما إذا كانت المبادرة من طرف المؤسسة العمومية فيقدم الملف إلى المصلحة الوصية عليها، وترسم عملية التبادل بعقد رسمي تحرره مديرية أملاك الدولة ويوقعه الوالي المختص إقليميا أو بعقد توثيقي وهذا بعد صدور قرار الموافقة من طرف وزير المالية .[1]

أما بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات الإقليمية وبناءا على المادة (95) من القانون 90-30 التي جاءا فيها " يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة بعد مداولات المجلس الشعبي المعني وفق الأشكال القانونية " مع دفع معدل فارق القيمة .

الفرع الثاني

القيود المتعلقة بالتصرفات غير الناقلة للملكية

إن هذه التصرفات لا تتنازل الدولة بموجبها عن أملاكها تنازلا كاملا، وإنما تسمح باستغلالها واستعمالها من طرف أشخاص عمومية أخرى أو خواص، وتتمثل هذه التصرفات في عملية التخصيص (أولا)، والتأجير (ثانيا)، والإمتياز (ثالثا).

[1] أعمر يحياوي ،" الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية" (د، ط) ، دار هومة، الجزائر ، 2001، ص 165

أولا: التخصيص

1- تعريفه: عرفته المادة (82) من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 كما يلي: "يعني التخصيص بإستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الاقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها".

ومن خلال هذا التعريف يتضح أن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية تكون في الأصل خاصة حيث تكتسي الصفة العمومية بعد تخصيصها[1].

2- أنواعه:

أ- التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل: حسب المادة (86) من القانون رقم 90-30 المعدلة بالمادة 25 من القانون رقم 08-14 فإن التخصيص يكون مجانيا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة.

أما التخصيص بالمقابل فيكون عندما يتعلق الأمر بتخصيص خارجي، أي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجيات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابع لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري[2].

ب- التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي: يكون التخصيص مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح بدون فائــدة للمصلحة المخصص لها، ولا يتجاوز مدة 05 سنوات حسب نص المادة (1/85) من القانون 90-30 من تاريخ معاينته.

أما التخصيص النهائي فهو ذلك التخصيص الذي فاقت مدته 05 سنوات وبقيت فائدته قائمة للمصلحة المخصص لها.

3- الهيئات المكلفة بمنح الترخيص: تنص المادة (83) من المرسوم التنفيـذي رقم 12 - 427، وعملا بأحكام المادتين (85) و(84) من القانون رقم 90-30 يتم تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تخصيصا نهائيا أو مؤقتا[3]:

---

[1] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 108.

[2] أنظر: المادة 86 من قانون 90-30 المعدلة بنص المادة 25 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 .

[3] أنظر: المادة رقم 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، ص ص 32، 33.

- من طرف الوزير المكلف بالمالية إذا تعلق الأمر بمؤسسة وطنية، دائرة وزارية، مؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني وهيئات إدارية مستقلة، أو جماعات إقليمية.
- من طرف الوالي، إذا تعلق الأمر بالمصالح الغير ممركزة والمؤسسات العمومية والهيئات العمومية ذات الاختصاص المحلي الموجودة بالولاية.

4- إلغاء التخصيص: حسب المادة (83) من القانون رقم 90-30 فإن إلغاء التخصيص يتم في حالتين، هما:

- إذا أصبح لا يفيد نهائيا عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خُصِّص لها.
- عدم استعمال الملك المخصص للمهمة كان قد خُصِّص لها لمدة طويلة.

ويتم إلغاء قرار التخصيص من طرف الجهة الإدارية التي اتخذت قرار التخصيص أول الأمر.

ثانيا: التأجير

تقوم إدارة الأملاك الوطنية بتأجير أملاكها العقارية والمنقولة، وذالك لاستغلال المقابل الذي تتحصل عليه في تنمية مشاريع أخرى.

1- تعريفه: يتمثل في وضع إحدى الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الاقليمية تحت تصرف شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، دون تحويل ملكية الشيء المؤجر لهذا الشخص، وتختص إدارة أملاك الدولة بالتأجير، بعد أخذ رأي الهيئة التابع لها الملك المؤجر.[1]

أ- تأجير الأملاك المنقولة: إن تأجير الأموال المنقولة تختص بها المصلحة المخصص لها هذه الأموال بوضعها وضبطها، أما الشروط المالية للتأجير فتكون من اختصاص إدارة أملاك الدولة صاحبة الولاية في تسيير هذه الأموال، على أنه لا تتم هذه العملية بأي حال من الأحوال بدون مقابل ولا بثمن أقل من القيمة التجارية مهما يكون صفة المستأجر[2].

ب- تأجير الأملاك العقارية: تقوم إدارة أملاك الدولة مباشرة أو بموجب تفويض تعاقدي بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسييرها مباشرة سواءا كانت مخصصة أو ألغي

[1] أنظر المادة 90 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، مرجع سابق

[2] أنظر المواد 131 و136 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مرجع سابق.

تخصيصها، وتعمل على تحديد الشروط المالية لهذا التأجير، ويكون لمدة لا يمكن في أي حال من الأحوال أن يتجاوز 65 سنة، وعن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الاستعمال السكني، وفقا لدفتر شروط يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية، ويمكن أن يتم التأجير بالتراضي بالنسبة للعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية[1]، على أنه في حالة ما إذا كان التأجير يدخل في العمليات الإستثمارية يحق للمستأجر ما يلي:

- إنشاء بنايات أو توسعة والتي تدخل في نشاط الاستثمار.
- القيام بصيانة المنشئة والتجهيزات.
- منح إيجارات لآخرين لديهم علاقة بنشاطه[2].

ثالثا: الامتياز

يختلف حق الامتياز الممنوح في الأملاك الوطنية الخاصة عن ذلك الموجود في القانون المدني.

1- تعريفه: يعرف على أنه ذلك العقد الذي تمنحه الدولة قصد إنجاز مشروع استثماري، ويكون ذلك في الأراضي التابعة لأملاكها الخاصة، كما تمنحه أيضا قصد استيعاب مشروع استثماري وهذا حسب نص المادة (19) من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20، ويكون لمدة معينة على أن تعود المنشآت عند نهايته إلى السلطة صاحبة حق الامتياز.

وينتج عن منح الامتياز دفع صاحب الامتياز إتاوة سنوية على أساس القيمة الإيجازية، وهو ما جاءت به نفس المادة.

كما نصت المادة (20) من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على أن: "يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا"، وعقد الامتياز لا يمكن أن يتحول إلى تنازل بأي شكل من الأشكال[3].

---

[1] أنظر المادة (103) من المرسوم نفسه.

[2] أنظر المادة (106) من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مرجع سابق، ص35

[3] أنظر المادة (20) من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر عدد 27، بتاريخ 2009/05/06، ص 7

2- مدة عقد الامتياز: تختلف مدة الامتياز باختلاف طبيعة النشاط، كما يلي:

- بالنسبة لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية لهم الحق في استغلال الأراضي بناءا على دفتر أعباء ،عن طريق مزاد علني المفتوح أو المقيد أو بالتراصي على الاراضي التابع للاملاك الخاصة للدولة المادة (03) من الامر 04/08 .
- بالنسبة للمشاريع ذات الطابع الصناعي أو السياحي أو الخدماتي، لقد نصت المادة (2/04) من الأمر رقم 04/08 على: "منح لامتياز لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد قابلة للتجديد واقصاها تسع وتسعون 99 سنة في المادة (04) من الامر 04/08 **كما أن مدة الامتياز في مجال العقار الصناعي والسياحي والخدماتي هي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين فقط أي لمدة أقصاها 99 سنة.**[1]

[1] أنظر المواد (03) (04) من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في :2008/09/01 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر العدد 49 ، بتاريخ 2008/09/03 ، ص 4 .

المطلب الثاني
الإلتزامات المفروضة على الإدارة لحماية الأملاك الوطنية الخاصة

فرض المشرع من خلال قانون الأملاك الوطنية على الإدارة والمؤسسات العامة التي تقوم باستغلال الأملاك الوطنية وتسييرها، بما يحقق الأهداف المسطرة لها، أن تسهر على المحافظة عليها، ومن أجل تحقيق ذلك فرض المشرع على هذه الهيئات بعض الاجراءات والعمليات التي تساعد وتصب في حماية هذه الأملاك منها الالتزام بعملية جرد هذه الأملاك وصيانتها ومراقبتها.

وعليه سندرس تلك الإلتزامات في ثلاث فروع، الإلتزام بعملية جرد الأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الأول)، الإلتزام برقابة هذه الأملاك (الفرع الثاني)، والإلتزام بالصيانة والمحافظة عليها (الفرع الثالث).

الفرع الأول
الإلتزام بجرد الأملاك الوطنية الخاصة

نصت المادة (08) من القانون رقم 90-30 على أن الجرد العام للأملاك الوطنية يتمثل في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهياكلها والجماعات الإقليمية.

كما نصت المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 1991/11/23[1] أن: "الجرد العام للأملاك الوطنية يتمثل في التسجيل الوصفي والتقييمي لجميع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية، والتي تحوزها مختلف المنشئات والمؤسسات والهيئات التي تنتمي إليها والتي تخصص للمؤسسات والهياكل العمومية".

فالجرد إذن هو إجراء تلتزم به المؤسسات والهيئات العامة من أجل حماية الأملاك الوطنية وحتى تستعمل للغرض الذي خصصت من أجله، ويتم ذالك من خلال التسجيل الوصفي والتقييمي.

التسجيل الوصفي: يكون بتبيان كافة مكونات الأملاك العمومية والخاصة وخصائصها.

[1] أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 1991/11/23، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر العدد 60، بتاريخ 17 جمادى الاول سنة 1412 هـ، ص 2343 .

التسجيل التقييمي: وهو إثبات القيمة النقدية للأملاك العمومية والخاصة. [1]

أولا: جرد الأملاك العقارية

حسب نص المادة (11) من المرسوم التنفيذي رقم 91-455 فإنه تلتزم كل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو مصلحة أو هيئة بأن تعد بطاقة تعريف لكل عقار تابع للأملاك الوطنية، وتتمثل المعلومات التي يجب أن تدون في بطاقة تعريف العقار في ما يلي:

- تسمية المؤسسة، مرجع النص الذي أنشأها، الجماعات العمومية التي تنتمي إليها.
- المعلومات المتعلقة بالعقار المراد جرده، وموقعه، وتحديد نوعه وطبيعته، مثل مبنى معد للسكن أو أرض جرداء، ويتم التحديد بواسطة الأرقام.
- وفي الأخير يكتب أسفل البطاقة تاريخ إعداد البطاقة وذكر اسم ولقب العون الذي قام بإعدادها[2].

تحتفظ الهيئة المخصص لها العقار أو الحائزة له بالبطاقة الوردية، وترسل البطاقتين البيضاء والخضراء حسب الأحول الى إدارة أملاك الدولة إذا كانت هذه الهيئة تابعة للدولة، وإلى الوالي عندما تكون تابعة للولاية، وإلى رئيس المجلس في حالة خضوعها للبلدية[3].

ثانيا: جرد الأملاك المنقولة

تطبيقا لنص المادة (17) من المرسوم التنفيذي رقم 91-455، يجب جرد الأملاك المنقولة التابعة للدولة، ويجب أن يتم بيان الجرد بأمانة تسجيل الأملاك المنقولة، ويبين الجرد البيانات التي تتعلق بإصلاحها أو تحطيمها أو فقدانها. فالجرد يتمتع بقوة الإثبات في ميدان الرقابة الخاصة فيما يتعلق بحيازة الأملاك المنقولة تحت المسؤولية الشخصية المباشرة للأعوان العموميين المخولين قانونا لإدارة الوسائل العامة وتسييرها حسب القواعد الإدارية وقواعد المحاسبة العمومية، وذلك في أجل أقصاه سنة واحدة ابتداء من تاريخ نشر المرسوم[4].

فلا بد من جرد كل شيء بشكل واضح وكامل، مع بيان الرقم الممنوح له، وإذا تعلق الأمر بالسيارات دونت كل واحدة مع تجهيزها العادي تحت رقم واحد، لكن قد تتعرض ملاحق

---

[1] أنظر المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 91-455، مرجع سابق، ص 2345

[2] أنظر، المادة (11) من المرسوم التنفيذي رقم 91-455، مرجع سابق، ص 2346

[3] عمر يحياوي، القانون الإداري للأملاك الوطنية، دار الأمل للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2012، ص 119.

[4] انظر المواد(17-18-19) من المرسوم 91-455

السيارة أو مكوناتها للعطل ففي هذه الحالة يبين إلغاء استعمالها في هامش سجل الجرد الذي دونت فيه السيارة، أما عن قطع الغيار والملحقات الأخرى المستبدلة فتسجل تحت رقم متميز.

وفيما يخص الكتب في المكتبات، فيتعين على مسؤول المكتبة أن يفتح لكل كتاب رقم خاصا مع بيان عنوانه ومؤلفه ودار النشر وكل ما يمكن التعرف عليه بدقة.

إلا أنه قد يحدث أن تتعرض الأشياء المجرودة للتحطيم أو الفقدان أو السرقة، ففي هذه الحالة يجب تحرير محضر أو تقرير يوضح فيه ظروف ذلك، ويشار إلى هذه الوثيقة في سجل الجرد وعليه يشطب من الجرد الشيء المحطم أو المفقود أو المسروق، أما إذا كان الشيء غير قابل للاستعمال فعندئذ يقترح إلغاء استعماله[1].

الفرع الثاني

الإلتزام بالمرقابة على الأملاك الوطنية الخاصة

تم النص على هذا النظام بموجب نص المادة (24) من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، حيث نصت على: " تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع".

ويستنتج من نص المادة (24) السابقة الذكر أن نظام الرقابة يُعدُّ من بين الوسائل التي وضعها المشرع الجزائري لحماية الأملاك الوطنية، كما يُعدُّ إجراءا سابقا من كل أشكال الحماية المقررة للأملاك الوطنية، ويعتبر هذا النوع من الرقابة ذو طابع وقائي، وتشمل الرقابة جميع أنواع الأملاك الوطنية.

وتتم عملية الرقابة بإجراءات قانونية حددها القانون ومن طرف هيئات مختصة ومخولة.

أولا: إجراءات الرقابة

تتم عملية الرقابة بإتباع إجراءات قانونية محددة لذلك، وتتم هذه الإجراءات من طرف هيئات أسند لها القانون هذه المهمة، حيث يجب على هذه الجهات والإدارات والهيئات المكلفة بتسيير الأملاك العامة، أو تسيير بعض مرافقها أو تحافظ على جميع الوثائق والعقود والسندات

[1] – اعمر يحياوي ، القانون الإداري للأملاك الوطنية ، مرجع سابق، ص ص 115-116

المتعلقة بهذه الأملاك، وأن تسعى لحمايتها وتتمثل في شكل الوثائق التي تحررها السلطات والأجهزة المخولة في شكل قانوني[1].

ثانيا: الهيئات المختصة بالرقابة ومهامها

نص القانون على إنشاء هيئات إدارية توكل لها مهمة القيام برقابة الأملاك الوطنية، ومن بين هذه الهيئات مديرية أملاك الدولة.

حيث نجد أن إدارة الأملاك الوطنية تتمتع بحق دائم في مراقبة ظروف استعمال الأملاك المنقولة والعقارية التابعة للدولة أو صيانتها، سواء كانت أملاكا خاصة أو عمومية مخصصة أو مسندة أو موضوعة تحت التصرف[2].

كما تتدخل إدارة الأملاك الوطنية في تحقيق عمليات اقتناء العقارات أو العقود العقارية، وفي إبرام عقود الإيجار وعقود التراضي أو الاتفاقيات التي تستهدف استئجار المصالح العمومية التابعة للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

كما تراقب الظروف التي اقتنيت فيها هذه الأملاك والحقوق وتتأكد من استعمالها المطابق[3].

كما يجب على هذه الهيئات أن تبلغ الإدارة بقرارات التخصيص أو إلغاء التخصيص أو حتى تغيير غرض الأملاك الوطنية بصفة عامة[4].

ويخول القانون لأعوان إدارة الأملاك الوطنية بالإطلاع في عين المكان على وثائق تسيير الأملاك المنقولة والعقارية العامة أو الخاصة التابعة للأملاك العامة أو المخصصة لمختلف المؤسسات والمصالح والهيئات العمومية أوالمسندة إليها أو التي تحوزها، كما يخولها قانونا بالإطلاع على وثائق المحافظة على تلك الأملاك، وفي سبيل ذلك يمكنهم أن يحصلوا على أي وثيقة تتعلق بذلك، وأن يطلبوا جميع المعلومات المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية ويحرر الأعوان محاضر ويرسلون نسخ منها إلى الهيئة المركزية[5].

---

[1] أنظر المادة (185) من المرسوم التنفيذي 12-427، مرجع سابق.

[2] أنظر المادة (186) من المرجع نفسه.

[3] أنظر المادة (187) من المرجع نفسه.

[4] أنظر المادة (188) من المرجع نفسه.

[5] أنظر المادة (189) من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

الفرع الثالث

الإلتزام بصيانة الأملاك الوطنية الخاصة

بالرغم من وجود عمليتي الجرد والرقابة لحماية الأملاك الوطنية الخاصة، إلا أنها قد تتعرض للإهمال وعدم المبالاة من طرف الإدارة، لذلك ألزم المشرع هذه الأخيرة بصيانة الأملاك الوطنية العامة والخاصة التي تتولى مسؤولية الإشراف عليها، إما بنفسها أو على نفقتها.

أولا: الإلتزام بعملية الصيانة

يعتبر الإلتزام بصيانة الأملاك الوطنية الخاصة أحد أهم التبيعات المترتبة على حماية هذا الصنف من الأملاك الوطنية، وهو ما نصت عليه المادة (67) من قانون الأملاك الوطنية، وهذا الإلتزام بالصيانة التي ستؤدي للمحافظة المادية عليها بما يضمن إستعمالها إستعمالا طويلا وآمنا[1].

وفي سبيل ذلك يلتزم الشخص العام بإتخاذ جميع الإجراءات الكفيلة بتحقيق هذا الغرض، وتعتبر من أعمال الصيانة التسييج والترميمات والتعديلات، ويطلق على هذه الأعمال الأشغال العامة، ومما تقدم فإن الإدارة المالكة أو المسيرة لأي ملك من الأملاك الوطنية ملزمة بصيانة المال العام، وتوفير الظروف الملائمة لاستعماله وتوجيهه إلى الأهداف المرسومة له والقيام بكافة الإصلاحات الضرورية التي تحقق له سلامته وتفاعله.[2]

وفي هذا المجال تقوم الإدارة بإتخاذ الإجراءات والتدابير اللأزمة ولاسيما توفير الإعتمادات المالية الكافية والإطارات البشرية المؤهلة، التي تتطلبها عملية الصيانة والحماية والمحافظة على جميع الوثائق والعقود والسندات المتعلقة بالأملاك الوطنية التي تسيرها أو تحوزها.[3]

ثانيا: الطرق المتبعة لصيانة الاملاك الوطنية الخاصة

تتبع الإدارة في صيانة الأملاك الوطنية إحدى الطريقتين:

---

[1] حده توام، " قواعد حماية الأملاك الوطنية العمومية"، (رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2011)، ص 67.

[2] حدة توام، المرجع نفسه، ص 68

[3] عبد الله بن سالم يحياوي، " النظام القانوني للأملاك الوطنية "،(رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2005)، ص 51

1- الطريقة الاولى: وهنا تنفذ الإدارة أشغال الصيانة بواسطة عمالها، لكنها لا تلجأ إلى هذه الطريقة إلا نادرا، وتفعل ذالك إذا كان هناك استعجال أو لأسباب تتعلق بالسرية أو عند عدم وجود مقابل لذلك.

2- الطريقة الثانية: وتتمثل في الأسلوب التعاقدي الأكثر شيوعا، وعليه تبرم الإدارة صفقات عمومية لإنجاز الأشغال مع متعاملين وطنيين أو أجانب، ويبقى التوضيح أن اللجوء إلى المتعاملين الأجانب لا يكون إلا بخصوص الإصلاحات الكبرى أو الاشغال التي تتطلب تقنيات متطورة غير موجودة في الجزائر.

وإن إهمال الإدارة لواجب الصيانة يعقد مسؤوليتها اتجاه الأفراد إذا ما أصابتهم أضرار جراء ذلك، وأحسن مثال مرور السيارات على جسر ثم ينهار بسبب امتناع الإدارة عن صيانته، وتسمى هذه المسؤولية في القانون الإداري بالمسؤولية الإدارية[1].

[1] عمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، مرجع سابق، ص ص 112، 113.

المبحث الثاني
حماية الأملاك الوطنية الخاصة من إعتداءات الغيـر

باعتبار أنه من أبرز وظائف الدولة الحديثة استعمالها للأموال قصد تلبية حاجيتها الخاصة، علاوة على توفير الحاجيات الأساسية والتطلع من أجل تحقيق الكماليات التي يطلبها الجمهور، والتي لا تأتى من دون رصدها لأملاك منقولة وعقارية تحقق من خلال تخصيصها للإستعمال المباشر أو عن طريق مرفق عام، والتي لا يمكن بلوغها إذا لم تكلل بحماية قانونية متميزة.

لذلك أقر المشرع قواعد حماية جزائية متعلقة بالمساس بالأملاك الوطنية وبمخالفات الطرق والقواعد الخاصة بنظام المحافظة عليها طبقا للمادة (66) من قانون الاملاك الوطنية.

ونظرا لقدسية الأملاك الوطنية لاسيما من حيث تحقيقها للمنفعة العامة فإننا نجد المنظومة التشريعية قد دعمت الحماية السالفة الذكر بالحماية المدنية، وذلك بموجب أحكام القانون المدني الجزائري، وتتمثل تلك الحماية في قاعدتي عدم قابليتها للاكتساب بالتقادم، وعدم جواز الحجز عليها.

ولدراسة هذا المبحث قمنا بتقسيمه إلى مطلبين، الحماية المدنية للأملاك الوطنية الخاصة (المطلب الأول)، والحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول
الحمايـــة المدنيـــة للأملاك الوطنية الخاصة

تتمثل الحماية المدنية للأملاك الوطنية الخاصة في بعض القواعد القانونية التي تهدف إلى تأمين المال العام وتحصينه مما قد يعوق أو يعرقل تحقيق الأهداف المرجوة أو المخصص لها، ولذلك لا يمكن لجهة إدارية عامة أو الأفراد أن تكتسب أي جزء من الأموال الوطنية الخاصة عن طريق التقادم(الفرع الأول) أو الحجز عليها(الفرع الثاني) .

الفرع الأول
عدم إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم

بناء على قاعدة عدم جواز تملك المال العام بالتقادم، فلا يجوز للأفراد التملك بواسطة وضع اليد، ويترتب على هذه القاعدة أيضا عدم سريان قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز على المال المنقول حتى ولو كان الحائز حسن النية[1].

وطبقا لأحكام المادة (827) من القانون المدني الجزائري فإنه من بين أسباب كسب الملكية هناك التقادم المكسب، ومعنى هذا أن وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية والمقدرة بـ: 15 سنة يؤدي إلى إمتلاك واضع اليد له.[2]

غير أن ما يسري على الأملاك الخاصة لا يعتبر نافذا بالنسبة للأملاك الوطنية بصفة عامة، ويقصد بذلك أن الأملاك الوطنية سواءا كانت عامة أو خاصة لا تُكتسب بتطبيق قاعدة التقادم التي تعتبر من طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري وغيره من التشريعات المقارنة وهذا حسب نص المادة (689) من القانون المدني.[3]

وتمتد الجذور التاريخية لمبدأ عدم إكتساب المال العام بالتقادم إلى ما قبل الثورة الفرنسية، وهو من صنع الفقه والقضاء، وقد أقره المشرع الفرنسي في مرحلة لاحقة، ولعل أهم مقتضيات قاعدة عدم قابلية إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم هو تجنب إفقار الدولة وتفريغ أهداف هذه الأموال من محتواها، كما أن وضع اليد على العقار بحجة إكتسابه بالتقادم يتنافى

[1] محمد أنور حمادة، الحماية الجنائية للأموال العامة، (د. ط)، دار الفكر الجامعي، مصر، سنة 2002، ص 15.

[2] أنظر المادة (827) من الامر 58/75 ، مرجع سابق، ص 136

[3] أنظر المادة (689) من الأمر 58/75 ، مرجع سابق، ص 113

مع تحقيق المنفعة العامة التي رصدت لأجلها الأملاك الوطنية الخاصة، خصوصاً تلك المخصصة للمرافق العامة.[1]

من خلال ما سبق يتضح لنا بأن هذا المبدأ مطلق ولا يسري عليه أي إستثناء، غير أن هناك أراء فقهية ترى بخلاف ذلك معتمدين على ما إستقر عليه القضاء الجزائري في مجال الحيازة، حيث يجوز للحائز التمسك بها في مواجهة الغير، مع مراعاة أنها لا يمكن أن تكون بأي حال من الأحوال وسيلة لإكتساب أملاك وطنية خاصة أو عامة .

كما أن الحماية التي أسبغت على الأموال الخاصة والعامة بعدم جواز تملكها بالتقادم مناطها بقاء تلك الأموال المخصصة للمنفعة العامة وكسب إرادات مالية منها، لأن هذا التخصيص يجعلها جديرة بالحماية ومنع اعتداءات الأفراد عليها، لكي تساهم في خدمة الصالح العام، أما إذا زال هذا التخصيص لأي سبب من الأسباب لغدت أموالا خاصة وتدخل بالتالي في نطاق الدومين الخاص، وتأخذ حكمه وتنحصر الحماية المدنية المذكورة ويجوز للأفراد تملكها بوضع اليد بالمدة القانونية[2].

و نطاق تطبيق هذه القاعدة فإنه يمتد إلى جميع الأملاك الوطنية العمومية منها والخاصة حسب نص المادة نص المادة (689) من القانون المدني الجزائري، ومنه فإن المنع يخص الأملاك العقارية والمنقولة ولا يجوز التمسك بقاعدة حيازة المنقول سندا للملكية والأصل في عدم جواز إكتساب الأملاك الوطنية بالتقادم هي قاعدة خاصة بالأملاك العمومية فقط، لكن أغلب التشريعات دأبت على تمديد هذه القاعدة على الأملاك الوطنية الخاصة وبالتالي فهي الأخرى تستفيد بهذه الحماية الإستثنائية، وقد إستدرك المشرع المصري ذلك بموجب تعديل القانون المدني في سة 1959 وكذلك تعديل سنة 1970 بموجب القانون رقم 55/70.[3]

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فكان قبل تاريخ 2008/07/20 يقتصر تطبيق هذه القاعدة على الأملاك الوطنية العمومية فقط، إلا أنه منذ هذا التاريخ وإستجابة لما يمليه واقع الحال ومسايرة للتشريعات المقارنة عدل قانون الأملاك الوطنية بموجب القانون رقم 08-14 حيث

[1] الهادي سليمي،" الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري "، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، عدد 3، المجلد 9، ديسمبر 2018. ص 965

[2] محمد عبد الحميد أبو زيد، المرجع في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، سنة 2007 ص 747.

[3] سليمان محمد الطماوي، مبادىء القانون الإداري، الكتاب الثالث، أموال الإدارة العامة وإمتيازاتها، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 2014، ص 32

نصت المادة (04) منه على " الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الإقتصادية "، وقد شرعت هذه القاعدة لمصلحة الشخص العمومي الإقليمي فله الحق خص العمومي الإقليمي فله وحده الحق في الدفع بها حماية لهذه الاملاك من الحائزين سواءا كان الحائز حسن النية أو سيء النية[1].

-النتائج المترتبة عن عدم جواز إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم

يترتب على هذه القاعدة في مواجهة الغير نتائج مهمة يمكن حصرها فيما يلي[2]:

- مهما طالت مدة وضع اليد فإن الأملاك العمومية والخاصة لا تنتقل إلى واضع اليد، ويبقى الحق في إسترادادهم في أي وقت.
- إستبعاد تطبيق بعض المبادىء القانونية المعترف بها بالنسبة للأملاك الخاصة المملوكة من طرف الأفراد ومنها حيازة المنقول سند الملكية، وقاعدة الإلتصاق سببا لكسب الملكية
- هذا المبدأ مقرر لمصلحة الإدارة فلا يجوز لغيرها أن يحتج به.
- ومن آثاره أيضاء أنه في حالة ما إذا قام فرد بالبناء على قطعة أرض تابعة للدولة، فإن هذا الشخص لا يمتلك الأرض المبني عليها بل يصبح هذا البناء ملك عام.

الفرع الثـاني

عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة

إن قاعدة عدم الحجز في التشريعات المقارنة مقررة لصالح الأموال العامة فقط، وتستهدف قاعدة عدم جواز الحجر عليها تقرير حماية خاصة لها، ومن بين تلك التشريعات نجد التشريع الفرنسي، الذي نص على عدم جواز الحجز على هذه الأموال العامة، وبذلك أصبح مؤكدا أن هذه الأموال لا يجوز الحجز عليها ومن ثم عدم إتخاذ طرق التنفيذ الجبري عليها، فمتى تقرر بأنه لا يجوز التصرف في الأموال العمومية بما يتعارض مع تخصيصها للنفع العام وجب القول أيضا أنه لا يجب اتخاذ طرق التنفيذ الجبري إزاءها، لأن الحجز عليها سوف يؤول في النهاية إلى بيعها، غير أنه إذا ألغت الإدارة تخصيص هذه الأموال للمنفعة العامة جاز لها التصرف فيها بالبيع وغيره من صور تصرفات المقررة في القانون الخاص[3].

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 155.

[2] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 16

[3] محمد عبد الحميد أبو زيد، مرجع سابق، ص ص 751، 752.

وإذا كان القانون الفرنسي أخذ بقاعدة عدم جواز الحجز على الأموال العمومية في تقنين دومين الدولة، إلا أن نطاق تطبيقها يمتد إلى الأموال الخاصة المملوكة للدولة، حيث لا يقتصر تطبيقها على الأموال العامة فقط، طالما أنه لا يجوز مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري بأي حال من الأحوال.[1]

ولضمان بقاء أموال الدولة العمومية والخاصة مخصصة بإستمرار لتحقيق الغرض الذي أنشئت من أجله فإن إتخاذ إجراءات الحجز عليها تقع باطلة بطلانا مطلقا لا تصححه الإجازة اللاحقة[2].

وإذا كان الحال كذلك في التشريعات المقارنة عموماً والتشريع الفرنسي خصوصاً، فإن المشرع الجزائري كان له موقفاً مغايراً، حيث قبل تعديل قانون الأملاك الوطنية 90-30، كانت تنص المادة (04) منه على أن قاعدة عدم جواز الحجز تسري فقط على الأملاك الوطنية العمومية، لكن بعد تعديلها بالمادة (04) من القانون 08-14 اتجه المشرع إلى إضفاء مزيد الحماية على الأملاك الوطنية الخاصة، باعتبارها تساهم هي الأخرى في كثير من الحالات في تحقيق المنفعة العامة، من خلال توسيع نطاق تطبيق قاعدة عدم جواز الحجز لتشمل الأملاك الوطنية الخاصة.

وبذلك أصبح من غير الممكن اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري ضد الإدارة، حتى ولو تعلق الأمر بالأملاك الخاصة التابعة للدولة، لأنها تتعارض مع ما هي مخصص له، وفي حالة ما إذا امتنعت الإدارة عن تنفيذ حكم أو قرار قضائي يأمرها بدفع التعويض لأحد الأفراد فإنه لا يمكنه الحجز على أملاك الإدارة، بل يطلب من أمين الخزينة العمومية بالولاية بواسطة عريضة مكتوبة مرفقة بنسخة تنفيذية من الحكم أو القرار القضائي المتضمن إدانة الجهة الإدارية ليتحصل على التعويض[3].

النتائج المترتبة على تطبيق عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة.

يترتب على هذه القاعدة مجموعة من النتائج نذكر منها:

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 156

[2] عبد السلام زايدي، "النظام القانوني للمال العام في القانون الجزائري"، (رسالة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2012)، ص ص 181، 182.

[3] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 97.

- لا يمكن للجهات القضائية أن تقبل طلبات الحجز على الأملاك الوطنية بإستثناء حصص المساهمات التي تخصصها الدولة أو إحدى جماعاتها الإقليمية للمؤسسات العمومية.
- لا يجوز إثقال هذا المال بأي حقوق عينية تبعية كالرهن الرسمي أو الحيازي، فلا يمكن ترتيب هذه الحقوق، وسبب ذلك أن هذه الحقوق العينية التبعية تتقرر للدائن لضمان الوفاء بدينه، وإذا لم يتحقق الوفاء يحق للبائع طلب البيع الجبري للمال المرهون وأخذ دينه بالأولوية على الآخرين[1].
- وكذلك فإن قاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة تقتضي لا محاله عدم فرض الحراسة القضائية عليها حماية لها[2].

[1] محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، (د، ط)، بيروت، لبنان، 2003، ص 571.

[2] عبد السلام زايدي، مرجع سابق، ص 184.

المطلب الثاني

الحمايـة الجزائيـة للأملاك الوطنية الخاصة

تعتبر الحماية الجزائية لعناصر الأملاك الوطنية الخاصة، إحدى صور الحماية التي أخذت بها معظم النظم القانونية، وظهرت في فرنسا التي فرضت عقوبات جنائية على الأعمال التي تسفر على إحداث إتلاف بها.

ويقصد بالحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة، مجموعة القواعد والأحكام التي نص عليها قانون العقوبات والقوانين والأنظمة الخاصة الأخرى، التي تقضي بتجريم تعدي الأفراد على الأملاك الوطنية العامة والخاصة وتوقيع العقاب الجزائي على مرتكبها، وذلك بهدف حماية الملكية العامة والخاصة التابعة للإدارة بضمان استمرارها خدمة للمصلحة العامة.

لهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة الحماية الجزائية الواردة في قانون العقوبات (الفرع الأول)، والحماية المقررة في القوانين الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الحماية الجزائية الواردة في قانون العقوبات

تنص المادة (136) من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية على: "يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات".

فالمشرع بموجب هذا النص أحال على قانون العقوبات فيما يتعلق بالجرائم الماسة بالأملاك الوطنية، وبالتالي فإن أي فعل مضر بالأملاك الوطنية يؤدي إلى معاقبة مرتكبه في إطار الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات.

ما يلاحظ على هذا النص وكذلك نصوص قانون العقوبات أنها لم تميز في الحماية الجنائية بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة، وبالتالي تسري هذه الحماية الجنائية المقررة لها على صنفيها دون تمييز.

وتتجلى حماية المشرع الجزائري للأملاك الوطنية من خلال تجريم الاعتداءات التي من شأنها الإضرار بها، وذلك من خلال النصوص القانونية التي تحمل الطابع الجزائي.

ومن أهم الجرائم التي تعاقب على الإعتداء على الأملاك الوطنية في قانون العقوبات، ما يلي:

أولا: جريمة إختلاس أموال عمومية

بالرجوع إلى نص المادة (119) من قانون رقم 01-09 المؤرخ في 2001/06/26 المعدل والمتمم لقانون العقوبات الجزائري نجد أن المشرع يعاقب بشدة القضاة والموظفين والضباط العموميين في حالة اختلاسهم، أو تبديدهم، أو حجزهم أو سرقتهم للأموال العامة، وبناءا على ذلك يتعرضون للعقوبات التالية :

- الحبس من سنة إلى خمس سنوات إذا كانت قيمة المال أقل من 1000.00 دج.
- الحبس من سنتين إلى عشر سنوات إذا كانت القيمة تعادل أو تفوق 1000.00 دج وتقل عن 3000.00 دج.
- السجن المؤقت من خمس سنوات إلى 10 سنوات إذا كانت القيمة تعادل أو تفوق 3000.00 دج وتقل عن 10000.00 دج.
- السجن المؤقت من 10 سنوات إلى 20 سنة إذا كانت القيمة تعادل أو تفوق 10000.00 دج وتقل عن 30000.00 دج.
- السجن المؤبد إذا كانت القيمة تعادل 30000.00 دج أو تفوق هذا المبلغ.
- الإعدام إذا كان الفعل يضر بالمصالح العليا للوطن.

ثانيا: جريمة الإهمال

تنص المادة (119 مكرر) من قانون العقوبات الجزائري على: "يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى 3 سنوات، وبغرامة من خمسون ألف دينار جزائري إلى مائتي ألف دينار جزائري كل موظف عمومي الذي جاءا تعريفه في المادة (02) من القانون 01/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بقانون الفساد... تسبب بإهماله الواضح في سرقة أو اختلاس أو تلف أو ضياع أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة وضعت تحت يديه، سواءا بحكم وظيفته أو بسببها"[1].

ولا شك أن رغبة المشرع في هذه الحالة تتجلى في بعث اليقظة والإنضباط في الموظف العام لأداء واجباته ووظيفته ورعاية للأملاك الوطنية العمومية والخاصة المعهودة إليه بحكم وظيفته، ولقيام جريمة الإهمال وجب توافر ثلاث أركان وهي :

[1] أنظر: المادة (119 مكرر) من الأمر 66 /156 المؤرخ في 8 جوان 1966 المعدل والمتمم، المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، بتاريخ 11 جوان 1966.

- **الركن المفترض:** وهو صفة الموظف في مفهوم المادة (02) من قانون مكافحة الفساد.
- **الركن المادي :** هو السلوك الإداري الضار وحدوث الضرر بالأملاك الوطنية نتيجة لهذا السلوك .
- **الركن المعنوي:** هذه الجريمة يتخذ ركنها المعنوي صورة الخطأ الغير عمدي.[1]

ثالثا: جريمة التخريب والحرق

تُحمى الأماكن المعدة للعبادة والنصب والتماثيل واللوحات المخصصة للمنفعة العمومية، والوثائق والأشياء التاريخية المتعلقة بالثورة ضد كل تخريب أو تشويه أو حرق، حيث تنص المادة (160 مكرر8) من قانون العقوبات على إمكانية أن تصل العقوبة إلى الحرمان من الحقوق الوطنية المنصوص عليها في المادة (09 مكرر1) من قانون العقوبات[2].

ويعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النار على مباني أو مساكن أو بواخر إذا كانت مسكونة أو مستعملة للسكن، كما يعاقب القانون كل من أحرق مركبات أو طائرات أو سكة حديد ليس بها أشخاص لكن تدخل ضمن قطار يستعمله أشخاص من 10 إلى 20 سنة سجن.

كما يعاقب بالسجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين (395) و(396) تتعلق بأملاك الدولة أو بأملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام[3].

الفرع الثاني

الحماية الجزائية الواردة في القوانين الخاصة

يعتبر قانون العقوبات المرجع الأصلي لكل الجرائم الواقعة على الأملاك الوطنية، وهذا ما نصت عليه المادة (136) من قانون الأملاك الوطنية السابق الإشارة إليها، لأن هذا القانون هو الذي يحمي ويحدد كل الجرائم الواقعة على العقار. لكن إضافة إلى ذلك حرص المشرع الجزائري على وجود فعالية وإجراءات خاصة لمنع الاعتداءات على العقارات والأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية، لذلك صدرت نصوص خاصة إلى جانب قانون العقوبات تُجرِّم بعض الأفعال وتعتبرها جرائم ماسة بالأملاك الوطنية، من بينها قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل بالقانون رقم 05/04، والقانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

[1] أنظر المادة (199 مكرر) من الأمر 66 /156، مرجع سابق

[2] أنظر المواد 160 مكرر 3.4.5 8 مرجع نفسه.

[3] أنظر المواد 395، 396، 396 مرجع نفسه.

أولا: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة في قانون التهيئة والتعمير

1- البناء بدون رخصة

يشترط في كل عمليات البناء الحصول على رخصة مسبقة، وفي غيابها فإن المشرع لا يعترف بأي حق مكتسب أو الحق في التسوية أو التصحيح، بل الأكثر من ذلك يُعد البناء بدون من الجرائم المعاقب عليها.

وتعد جريمة البناء بدون رخصة من أهم الجرائم الواقعة على العقار، ولا يمكن التذرع بسكوت الإدارة عن البت في الطلب أو الإنتهاء من البناء أو التقدم فيه، وتتم المتابعة الجزائية وفقا لأحكام المادة (76) مكرر 4 من القانون 04-05،التي تنص " عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وأرساله إلى الجهة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، في هذه الحالة ومراعاة للمتابعة الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في آجل 8 أيام إبتداءا من تاريخ محضر إستلام المخالفة، عند إنقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في آجل لا يتعدى 30 يوما". [1]

العقوبة المقررة : لقد نصت المادة (77) من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على عقوبة من تنفيذ أشغال وإستعمال أرض بدون رخصة بعقوبة تتراوح مابين 3.000 دج إلى 300.000 دج ويمكن الحكم بالحبس في حالة العودة المخالفة لمدة تتراوح من شهر إلى 6 أشهر.[2]

2- عدم مطابقة البناء للرخصة :

ميز القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير بين الإجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة، وحالة عدم مطابقة البناء للرخصة، التي نصت عليها المادة (76 مكرر5) بقولها: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسل إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة". في هذه

[1] أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون 04-05، مرجع سابق ،ص 6

[2] أنظر المادة 77 من القانون 90-29 ، مرجع سابق، ص 1660

الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوة العمومية إما القيام بمطابقة البناء إو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده ".

" في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف"[1]

العقوبة المقررة : لقد نصت المادة (78) من القانون 90-29 التي تنص " تامر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين (76 ،77) المذكورين أعلاه، أما بمطابقة الواقع أو المنشئات مع رخصة البناء، إما بهدم المنشأت او إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة الواقع إلى ما كانت عليه من قبل"[2].

3- البناء خارج خط التنظيم : يمكن تعريف جريمة البناء خارج خط التنظيم بأنها جريمة يقوم بها المخالف للبناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم، مع الملاحظة أن المقصود بخط التنظيم هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك العامة والخاصة.

ولقد حددت المادة (10) من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير بناء قواعد الإبتعاد عن الطريق عند البناء ومن خلال هذا يمكن إستنتاج العناصر المكونة للمخالفة [3]:

- إجراء أعمال البناء
- الخروج عن الخط التنظيمي
- خط الطريق : هو الخط الذي يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصا.
- الطريق العام: هو الحيز المملوك للدولة والمخصص للمرور العام.
- الطريق الخاص: هو الحيز أو الأرض المملوكة للأفراد.
- خط البناء : هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه

*كما حدد المرسوم المذكور أعلاه خطوط التنظيم، إذ أنه لا يمكن منح رخصة بناء بناية لتخصيص سكني إذا كان بعدها يقل عما سياتي ذكره وهذا نظرا لمتطلبات الصحة والآمن لسكان العمارة المزمع إنجازها:

[1] أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون 04-05، مرجع سابق ،ص 6

[2] أنظر المادة 78 من القانون 90-29 ، مرجع سابق، ص 1660

[3] أنظر المواد 10 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26 ، بتاريخ 1991/06/01، ص 955

- 50 مترا من كلا جانبي الطريق السريع.
- 30 مترا من كلا جانبي الطريق الوطني و الطرق الأخرى.
- تعادل 25 إلى 40 مترا إذا كانت البناءات مخصصة للسكن .
- لا يجوز إقامة أي بناية على عد يقل عن 6 أمتار من محور الطريق بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه .

والعقوبة المقررة لهاته المخالفة : إن المشرع الجزائري لم يحدد لها نصا خاصا ولذلك يجب الرجوع إلى القواعد العامة لتكييف البناء خارج الخط التنظيمي بأنه بناء بدون رخصة وتطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في المادة (77) من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي جاء فيها: "يعاقب بغرامة تتراوح بين 3000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه، ويمكن الحكم بالحبس لمدة 1 شهر إلى 6 أشهر في حالة العودة.

ثانيا : الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة في ظل قانون الترقية العقارية 04/11

1- **إنجاز الأشغال دون الترخيص المسبق** : ورد في نص المادة (06) من قانون نشاط الترقية العقارية التي تنص " تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق ويمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه ".[1]

ومعنى ذلك وجوب إلزام المرقيين العقاريين بهذه الرخصة الإدارية من حيث كيفية تحضيرها والجهة المختصة بتسليمها، وقد أورد ذلك المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 1991/06/28 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22.

وتأسيسا على ذلك حصر القانون سطلة منح كل الرخص المرتبطة بالبناء والتجزئة والتقسيم والمطابقة والهدم في يد رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإستثناء تلك المتعلقة بعملية البناء التي

[1] أنظر المادة 06 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق، ص 6

تكون لصالح الدولة أو الولاية التي تعود لسلطة الوالي، مع توسيع هذه السلطة إلى مراقبة ومتابعة عملية البناء حتى الإنجاز الكلي للمشروع.[1]

العقوبة المقررة : بالرجوع لنص المادة (69) من القانون رقم 04/11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية التي جاء فيها " كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تاهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة (06) من هذا القانون يعرض الفاعل لغرامة من مائتي الف دينار(200.000) إلى مليوني دينار (2.000.000).[2]

2- بيع مشاريع الترقية العقارية بالمخالفة لأحكام القانون: لقد تدخل المشرع من خلال القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 حيث حاول المشرع إعطاء ضمانات وحماية أكبر للراغبين في إقتناء سكنات من المرقين العقاريين، وقد وصلت هذه الحماية إلى حد فرض عقوبات جزائية على المرقين العقاريين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا النشاط وهذا ما جاءت به نص المواد من (29.28.27) من القانون المذكور أعلاه لاسيما المادة (27) منه التي ضبطت إلتزامات المرقي العقاري.[3]

العقوبة المقررة : نصت المادة (70) من القانون 04/11 على عقاب " كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفا لأحكام المواد من 27 الى 29 من هذا القانون، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي الف دينار (200.000) دج إلى مليوني دينار (2.000.000) دج.[4]

لقد كان إصدار القانون 04/11 ضرورة حتمية لتنظيم النشاط العقاري بغرض حماية المقتني للسكن في إطار الترقية العقارية من إمكانية تعسف المرقي العقاري في حقه بإعتباره يحتل المركز القوي في العلاقة العقدية بينهما، وتتمثل هذه الحماية في العقوبات الجزائية التي جاء بها هذا القانون.

---

[1] محمد حجاري، " المنازعة العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ورقلة، سنة 2016 ، ص 8

[2] أنظر المادة 69 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق، ص 12

[3] راضية بن زكري " مخالفات الترقية العقارية وفق القانون 11-04 " الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري وآثاره على التنمية في الجزائر ، مخبر الحقوق والحريات في الانظمة المقارنة، قسم الحقوق والعلوم اسياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 08/17 فيفري 2013 ، ص 245

[4] أنظر المادة 70 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق، ص ص 12 13 .

خلاصة الفصل

نستنتج من خلال دراستنا لهذا الفصل أن المشرع الجزائري سعى إلى حماية الأملاك الوطنية الخاصة من تصرفات الإدارة من جهة، وإلى حمايتها من إعتداءات الأفراد من جهة أخرى، وذلك من خلال ثلاث أساليب للحماية، منها الحماية الإدارية المتمثلة في وضع إجراءات قانونية للإدارة للتصرف في الأملاك التي تحت سلطتها، وكذلك الحماية المدنية المتمثلة في حمايتها من تصرفات غير مشروعة من طرف الأفراد كعدم اكتسابها بالتقادم وعدم الحجز عليها، وكذلك أقر حماية جزائية لهاته الأموال خاصة في نصوص فانون العقوبات ومعاقبة كل من يعتدي عليها، سواء كانت هذه التصرفات من موظف عام تكون هاته الأموال تحت سلطته أو من تعدي الغير عليها، كما عزز المشرع هذه الحماية الجزائية في بعض القوانين الخاصة.

غير أنه رغم تعدد القوانين والتشريعات التي تناولت هذه الحماية، إلا أنه لم تحقق النجاعة والفعالية المطلوبة على أرض الواقع للمحافظة والحماية على هاته الأملاك، فهذه الحماية تظل منقوصة مع تزايد الاعتداءات على الأملاك الوطنية في ظل غياب السلطات المعنية، لأنها مكلفة بالتبليغ عن هاته الجرائم حتى تُحرِّك الدعوى العمومية.

الخـاتـــمـــــة

الخـــاتـــمـــــة

يتبين لنا من خلال تناولنا لهذا البحث أن الاملاك الوطنية الخاصة لها اهمية كبيرة في تنمية وتطوير الإقتصاد الوطني كباقي الدول الاخرى، ولعل الطبيعة القانونية لهذه الاملاك التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية تجعل منها أكثر أهمية بإعتبارها قاعدة لكل مشروع يهدف الى التقدم الاقتصادي والاجتماعي لكل دولة، ولهذا فقد أهتم المشرع الجزائري بسن قواعد قانونية من أجل حماية الاموال الوطنية من جميع التعديات التي تمسها سواءا كانت هذه التعديات التي قد تلحق بها الضرر من طرف الإدارة نفسها أو من قبل الأفراد، ولهذا سعى المشرع الى إناطتها بحماية قانونية فعالة لمختلف أصناف الملكية العمومية والخاصة منها أو العامة والدليل على ذلك كثرة النصوص المنضمة لمختلف أصنافها من بينها قانون الاملاك الوطنية 90-30، وقد منح المشرع الصفة في معاينة مختلف أنواع المساس بالاملاك الوطنية لجهات عديدة سواءا في أسلوب الحماية الإدارية والمدنية والجزائية، وهذا ما تم التطرق إليه في الفصل الثاني من هذه المذكرة بعدما أشرنا الى مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة وتعريفها وخصائصها والتمييز بينها وبين باقي الأموال الأخرى وذكر أصنافها في الفصل الأول.

حيث نجد أن المشرع الجزائري كفل الاملاك الوطنية الخاصة بحماية أقرها القانون المدني، بعدم أكتسابها بالتقادم المكسب أو الحجز عليها، كما حرص على وضع حماية إدارية من شانها تعزيز حماية أكبر للأملاك الوطنية، من بينها عملية الجرد التي خصها بمرسوم تنفيذي رقم 91-455 الذي يحدد فيه عملية جرد هذه الأملاك سواءا كانت عقارية او منقولة بالإضافة الى ذلك ألزمها بالصيانة للمحافظة عليها من أجل إبقائها وإستمرارها لمدة أطول للغرض الذي خصصت له .

ولم يقتصر حماية الاملاك الوطنية على الجانب الإداري والمدني فقط، بل إمتدت كذلك حمايته الى الجانب الجزائي، فقد رتب المشرع أحكام جزائية وعقوبات لمنع التعدي أو الإضرار بالمال العام.

ولقد توصلنا من خلال إعداد هذه المذكرة إلى جملة من النتائج وهي :

- إن تقسيم الاملاك الوطنية الى عامة وخاصة يؤدي بالضرورة إلى إزدواجية الهيئات المسيرة فالاملاك العامة تسيرها مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، والاملاك التابعة للجماعات المحلية تسيرها كل من الولاية والبلدية.
- إن إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة يهدف من خلاله الى تحصيل موارد جديدة للإدارة .
- يجوز التصرف في الاملاك الوطنية الخاصة وفق القانون المنظم للأملاك الوطنية ومراعاة الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الاخرى.
- عدم قابيلة الحجز على الاملاك الوطنية الخاصة.
- نجد أن المشرع متمسك بإقراره لمبدأ عدم جواز إكتساب الاملاك الوطنية الخاصة بالتقادم لإعتباره مبدأ مقرر لحماية هذه الاملاك كونها ملك للمجموعة الوطنية
- إعتبر المشرع حق ملكية التي تمارسه الدولة والجماعات المحلية على الاملاك الوطنية الخاصة هو حق ملكية خاصة لا ملكية إدارية مث ماهو عليه الامر في الاملاك الوطنية العمومية .

الإقتراحات :

تجدر بنا الإشارة الى طرح بعض الإقتراحات التي تتعلق بمجال حماية الاملاك الوطنية الخاصة وهي :

- يتعين العمل على ضبط الاملاك الوطنية الخاصة ضبطا محكما بتحديدها وشهرها حتى يمنع الإعتداء عليها.
- فرض رقابة صارمة وتفعيل دورها عن طريق أجهزة ولجان متخصصة على المستوى المحلي، فيما يخص كيفية إستغلال هذه الاملاك وتشديد العقوبات على مخالفيها.
- إعادة النظر في قانون الاملاك الوطنية أو إصدار قانون يتضمن حماية الاملاك الوطنية، يجمع بين الحماية المقررة للأملاك الوطنية العمومية والحماية المقررة للاملاك الوطنية الخاصة لتفادي التنازع حول القانون الواجب تطبيقه
- تكوين عنصر بشري كفئ يقوم بالسهر على الهيئات والمؤسسات التي كلفها المشرع الجزائري بحماية الاملاك الوطنية، لأن اليد الغير متخصصة كثيرا ما أدت الى ضم املاك وطنية عمومية أو خاصة الى ملكية الخواص، سواءا عن طريق الخطأ أو بسبب التحديد العشوائي لحدود الاملاك الوطنية.
- إستغلال الإعلام الهادف في توعية الجمهور وتعريفه وتحسيسه بأهمية هذه الاملاك وقيمتها وضرورة المحافظ عليها وحمايتها، فالكل يساهم في الحفاظ عليها طبقا لم أقرته القوانين والتشريعات.

قائمة المراجع والمصادر

قائمة المراجع

أولا: المصادر

1- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 49، صادرة بتاريخ 1966/06/11.

2- الأمر 66 /156 المؤرخ في 8 جوان 1966 المعدل والمتمم، المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، بتاريخ 11 جوان 1966.

3- الأمر 75-58 المؤرخ في: 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، الصادرة في 1975/09/30.

4- قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27،ج ر عدد 34، بتاريخ 1984/06/31.

5- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادرة بتاريخ 1990/11/18.

6- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، بتاريخ 1990/12/05، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20، ج ر عدد 44، بتاريخ 2008/08/03.

7- القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1990/12/01،ج ر عدد 52 ، 15 جمادى الأول سنة 1411 هـ.

8- المرسوم التنفيذى رقم 90 - 405 المؤرخ فى 1990/12/22، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05، ج ر عدد 23 بتاريخ 2003/12/14.

9- القانون رقم 91-02 المؤرخ في 1991/01/08، المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء، ج ر عدد 2، بتاريخ 1991/01/09.

10- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، بتاريخ.1991/03/02.

11- قانون رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، ج ر عدد 21، الصادرة بتاريخ 1991/05/08.

12- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26 ، بتاريخ 1991/06/01.

13- القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20، يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج ر عدد 30، مؤرخ في 1992/04/22.

14- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، بتاريخ 1993/03/03.

15- المرسوم التنفيذي رقم: 95-54 المؤرخ في 1995/02/15، المحدد لصلاحيات وزير المالية، ج ر عدد 15، بتاريخ 1995/03/19.

16- قرار مؤرخ في 1997/03/05 ، يتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، ج ر عدد 55، بتاريخ 1997/08/20

17- الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 2006/08/30، المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53، بتاريخ 2006/08/30.

18- المرسوم التنفيذي رقم: 07-364 المؤرخ في 2007/11/28، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر عدد 75، بتاريخ 2007/12/02.

19- المرسوم التنفيذي رقم: 07-364 المؤرخ في 2007/11/28، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر عدد 75، بتاريخ 2007/12/02.

20- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر عدد 27، بتاريخ 2009/05/06.

21- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 2011/06/22، المتضمن قانون البلدية، ج ر عدد 37، صادرة بتاريخ 2011/07/03.

22- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 2012/02/21، المتضمن قانون الولاية، ج ر عدد 12، الصادرة بتاريخ 2012/02/29.

23- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في: 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، بتاريخ 2012/12/19.

24- المرسوم الرئاسي رقم 16-01 المؤرخ في: 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري، ج ر14، الصادرة في 2016/03/07.

25- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات،ج ر عدد 58، بتاريخ 2017/10/15.

26- القرار رقم 433 المؤرخ في 2018/06/27 ، يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري .

ثانيا : الكتـــب

1-إبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول القانون الإداري، (د.ط)، الإسكندرية، منشأة المعارف 1986.

2-إبراهيم عبد العزيز شيحا، الأموال العامة، أبو العزم للطباعة والنشر، الاسكندرية، مصر، 2002.

3-أعمر يحياوي ، نظرية المال العام، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

4-أعمر يحياوي ،" الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية" (د، ط) ، دار هومة، الجزائر ، 2001.

5-أعمر يحياوي، القانون الإداري للأملاك الوطنية، دار الأمل للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2012.

6- جمال سايس، الاجتهاد القضائي الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، سنة 2013.

7- سليمان محمد الطماوي، مباديء القانون الإداري، الكتاب الثالث، أموال الإدارة العامة وإمتيازاتها، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 2014.

8-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام الإثبات، آثار الالتزام، دون طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، 1967.

9- فريدة محمدي زواوي، الحيازة والتقادم المكسب، (د. ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

10- ليلى زروقي، حمدي باشا، عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

11- محمد الصغير بعلي، المنازعات الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

12- محمد أنور حمادة، الحماية الجنائية للأموال العامة، (د. ط)، دار الفكر الجامعي، مصر، سنة 2002.

13- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، (د، ط)، بيروت، لبنان، 2003.

14- محمد رواس قلعجي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس، بيروت، ط 3، 1988.

15- محمد عبد الحميد أبو زيد، المرجع في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، سنة 2007 .

16- محمد علي الخلايلة، القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2015.

17- محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، (د. ط)، دار الهدى، الجزائر، 2009.

18- نوفل على عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 .

19- هاشم كاظم جاسم الموسوي، حدود السلطة التقديرية للإدارة في المزايدات العامة (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى، بيروت، لبنان، سنة 2009.

ثالثا : الرسائل الجامعية

1- يوسف حفصي، "بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري"، (رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، سنة 2005).

2- كريم حرز الله، "النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائر"، (رسالة دكتوراه ل. م د، كلية الحقوق, جامعة يحي فارس, المدية، الجزائر، سنة 2015).

3-عبد العظيم سلطاني، "تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري"،) رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، الجزائر، 2009

4-عبد السلام زايدي، "النظام القانوني للمال العام في القانون الجزائري"، (رسالة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2012).

5- عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الإدارة العامة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005)،

6- رضوان عايلي، "مردودية الأملاك الوطنية"، (رسالة دكتوراه في الحقوق, كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2015).

7- حنان ميساوي، "آليات حماية الأملاك الوطنية"، (رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بوبكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015) شرفي حسان، "الأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري"، (رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2006)،

8- حده توام، " قواعد حماية الأملاك الوطنية العمومية"،)رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011)،

رابعا: المقـــالات

1- الهادي سليمي،" الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري "، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، عدد 3، المجلد 9، ديسمبر 2018.

2- محمودي فاطمة الزهراء، "النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، جامعة معسكر، الجزائر، العدد 23، سبتمبر 2014، ص ص 80، 81.

3- فاطيمة الزهراء محمودي، " النظام القانوني للاملاك الوطنية في التشريع الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، معسكر، الجزائر، عدد 23 ، سبتمبر 2014 ، ص 79

4- حليم العروسي، جلول محده، "دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأملاك الوطنية"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، العدد 3، ديسمبر 2017.

خامسا : المحاظرات

1- بدر شنوف، محاظرات في قانون الأملاك الوطنية، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، سنة2016/2015.

الـــفهـــرس

فهرس المحتويات

المحتوى	رقم الصفحة
مقدمـــــة	03-01
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة	
المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة	06
المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها	07
الفرع الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة	07
الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة	10
المطلب الثاني: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة على الأملاك العقارية الاخرى	14
الفرع الأول: التمييز بين الاملاك الوطنية الخاصة والعامة	14
الفرع الثاني: التمييز بين الاملاك الوطنية الخاصة وألاملاك الخاصة	16
الفرع الثالث: التمييز بين الاملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوقفية	18
المبحث الثاني: توزيع ملكية الأملاك الوطنية الخاصة وأجهزة تسييرها	22
المطلب الأول: مكونات الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وأجهزة تسييرها	23
الفرع الاول: مكونات الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة	23
الفرع الثاني: أجهزة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة	26
المطلب الثاني: مكونات الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية وأجهزة تسييرها	32
الفرع الأول: مكونات الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية	32
الفرع الثاني: أجهزة تسيير الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية	33
خلاصة الفصل الأول	37
الفصل الثاني: أوجه الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة	
المبحث الأول: حماية الأملاك الوطنية الخاصة من أعمال الإدارة الغير مشروعة	40
المطلب الأول: القيود المفروضة على الإدارة للتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة	41

فهرس المحتويات

الفرع الأول: القيود المتعلقة بالتصرفات الناقلة للملكية	41
الفرع الثاني: القيود المتعلقة بالتصرفات الغير ناقلة للملكية	49
المطلب الثاني: الإلتزامات المفروضة على الإدارة لحماية الاملاك الوطنية الخاصة	54
الفرع الأول: الإلتزام بجرد الأملاك الوطنية الخاصة	54
الفرع الثاني: الإلتزام بالرقابة على الأملاك الوطنية الخاصة	56
الفرع الثالث: الإلتزام بصيانة الأملاك الوطنية الخاصة	58
المبحث الثاني: حماية الاملاك الوطنية الخاصة من إعتداءات الغيــر	60
المطلب الأول: الحماية المدنية للأملاك الوطنية الخاصة	61
الفرع الأول: عدم اكتساب الاملاك الوطنية الخاصة بالتقادم	61
الفرع الثاني: عدم جواز الحجز على الاملاك الوطنية الخاصة	63
المطلب الثاني: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة	66
الفرع الأول: الحماية الجزائية الواردة في قانون العقوبات	66
الفرع الثاني: الحماية الجزائية الواردة في القوانين الخاصة	68
خلاصة الفصل	**73**
الخاتمة	**75-77**
قائمة المراجع والمصادر	**79-84**
الفهرس	**86-87**
ملخص	/

ملخص

الاملاك الوطنية نظمها القانون 90-30 المعدل بالقانون 08-14، وهي تشمل أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، فالاملاك العمومية هي تلك التي لايجوز أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الاملاك الاخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك العامة فتمثل الأملاك الخاصة، وهذه الاخيرة لها أهمية بالغة في الجانب الإقتصادي والإجتماعي وقد وضع لها المشرع لهذا الصنف من الاملاك نظام خاص يختلف عن نظام الأملاك العامة.

ومن بين خصائص هاته الاملاك أنها غير قابلة للإكتساب بالتقادم و لا للحجز ويجوز التصرف فيها كالبيع بالمزاد العني كأصل والبيع بالتراضي كإستثناء، ووضع لها المشرع أجهزة تسيير لكل ملك من هاته الأصناف سواءا التابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية.

فقد خصها المشرع بحماية مدنية وإدارية وجزائية للمحافظة عليها، وجعل القضاء الإداري المختص في الفصل فيها كأصل عام والقضاء العادي إستثناءا وهذا بسبب تبني المشرع الجزائري المعيار العضوي للفصل في المنازعات المتعلقة بها.

الكلمات المفتاحية :

الأملاك الوطنية الخاصة، الاملاك الوطنية العامة، الأملاك الوقفية، أملاك الخواص، الجرد، الحجز، التقادم، القانون العام، القانون الخاص، حماية مدنية، حماية جزائية.