وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جـــامـعـــة يـحـــي فـــارس- بـالـمـديـة-

كـلـيـة الـحـقـوق و الـعـلـوم الـسـيـاسـيـة

طرق تكوين وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:

تومیات سهیر

إشـــراف الأستاذ:

د/ رشيد شميشم

لجنة أعضاء المناقشة:

د/ بوشنافة جمال	**رئيـــــــسا**
د/ رشيـد شميشم	**مشرفا ومقررا**
أ/ هتشـــان آسـيـا	**منـــــاقـشـــــا**

السنة الجامعية: 2024/2023

الإهـــــــداء:

من قال أنا لها نالها

وأنا لها إن أبت رغما عنها أتيت بها

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون لم يكن الحلم قريبا ولا طريق كان محفوفا بالتسهيلات لكنني فعلتها ونلتها

إلى الذي زين اسمي بأجمل الألقاب، من دعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة، إلى من غرس في روحي مكارم الأخلاق داعمي الأول في مسيرتي وسندي وقوتي وملاذي بعد الله (والدي)

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها واحتضنني قلبها قبل يدها وسهلت الشدائد بدعائها إلى القلب الحنون والشمعة التي كانت لي في الليالي المظلمات

سر قوتي ونجاحي ومصباح دربي (والدتي)

إلى من كانت مصدر الأمان والحنان والحب والرحمة من جعلتنا نشعر أننا أفضل أحفاد في العالم إلى روح جدتي الطاهرة (رحمها الله)

إلى ضلعي النابت وأمان أيامي إلى ملهمي في نجاحي إلى من شددت عضدي بهم فكانوا لي ينابيع ارتوي منها إلى خيرة أيامي وصفوتها إلى قرة عيني "أخواتي الغاليين"

إلى الذي لطالما كان معطاء كريما داعما وسندا لي منذ طفولتي "زوج أختي"

لكل من كان عونا وسندا في هذا الطريق للأصدقاء الأوفياء ورفقاء السنين وأصحاب الشدائد والأزمات

إلى من أفاضني بمشاعره ونصائحه المخلصة

أهديكم هذا الانجاز وثمرة نجاحي الذي لطالما تمنيته

ها أنا اليوم أتممت أول ثماره بفضل الله عز وجل

نحمد الله على ما وهبني وأن يعينني ويجعلني مباركة أينما كنت

شكر وعرفان:

الحمد لله ذو الفضل والمنة، والصلاة والسلام على أكرم الخلق وهادي الأمة، اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك، لك الحمد ولك الشكر بما أنعمت علينا من فضلك وهديتنا وعلمتنا، ويسرت مسيرتنا حتى تمكنا من إتمامها بفضل منك، وحولك وقوتك الشكر لك.

كما نتوجه بالشكر والعرفان والتقدير إلى الدكتور شميشم رشيد الذي تفضل بالإشراف على هذه المذكرة وما قدمه لنا من نصح وإرشاد فقد كان له الأثر العظيم في تدعيم دراستنا بخطى واثقة فكان له الأثر في انجاز هذا البحث.

ونتقدم بالشكر الجزيل إلى جميع أعضاء لجنة المناقشة، لتكرمهم بالموافقة على مناقشة هذه المذكرة.

قائمة الاختصارات والرموز:

الاختصار/ الرمز	الدلالة
ق. أ. و	قانون الأملاك الوطنية
ق. م. ج	القانون المدني الجزائري
ق. ت.ع	قانون التوجيه العقاري
ق. ا. م. ا	قانون الإجراءات المدنية والادارية

مـــقدمة

مقدمة

الملكية الوطنية أو كما تسمى في بعض الدول وعلى غرارها الجزائر بالأملاك الوطنية، هي أحد المقومات الأساسية التي تبنى عليها الدول استراتيجياتها وأهدافها نظرا لطبيعتها القانونية، والأهداف التي تستخدم من أجلها لاسيما تقديم الخدمات العمومية لأفراد الدولة، وهناك من يعتبرها أحد مظاهر السيادة لأنها من تشكل مصدر من مصادر بناء الثروة الاقتصادية وتحدد الهوية بالنسبة للدولة،وتشكل الأملاك الوطنية من المنقولات والعقارات والحقوق العقارية، وتنقسم إلى قسمين بالنسبة للجزائر ، فهناك الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، وقد اعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من المعايير في تمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، ومن بين هذه المعايير أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية عكس الأملاك الوطنية العمومية، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ذكر الأملاك الوطنية الخاصة لمبدأ المخالفة بحيث أن كلما يعتبر ملك وطني عمومي فهو ملك وطني خاص.

وقد ضبط المشرع الجزائري مسألة الأملاك الوطنية في الدستور، كما أنه تطرق إليها بإطناب في القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 08-14 وكذلك في بعض المواد من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

الأملاك الوطنية الخاصة هي جزء لا يتجزء من الأملاك الوطنية، نظرا لما تلعبه هذه الأملاك في اقتصاد الدولة، وهذا راجع للطبيعة القانونية لهذه الأملاك، كونها قابلة للتصرف من قبل الدولة، كتصرف الخواص في أملاكهم، وأنها تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، وتعتبر أحد أهم مصادر الدخل التي تعتمد عليها الدولة، وتساير التوجه البراغماتي الرأسمالي الذي اعتمدته الجزائر في سياستها الحكومية منذ 1990، كما أنها تساهم في تفعيل الديمقراطية التشاركية بفتح الباب أمام الخواص لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة، وجعلها مصدرا للثروة سواء بالنسبة لهم أو بالنسبة للدولة.

ومنه الهدف الأساسي من هذه الدراسة تبسيط مختلف الأحكام القانونية المتعلقة بكيفية تكوين وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، خاصة أنها من أهم المواضيع التي يتناولها طلبة تخصص القانون العقاري وكذا مختلف الموظفين التابعين للدولة أو أحد أشخاصها المعنوية.

ومنه نطرح الاشكالية التالية: **فيما تتمثل طرق تكوين وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية يمكن طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ما مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة؟

- كيف تتم عملية إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة؟

وتتمثل مبررات اختيار موضوع الدراسة في اسباب الموضوعية وهي الاثار القانونية الخطيرة التي تترتب عن ادارة وتسيير الاملاك الوطنية الخاصة كونها قابلة للتصرف فيها وتنتقل فيها ملكية الرقبة من الدولة للخواص، وبما انها تؤدي وصيفة مالية وبتالي تعتبر احد مصادر الدخل التي يمكن اعتماد عليها في تحقيق ارباح بالنسبة للدولة، وأيضا **أسباب ذاتية** حيث لم يكن تطبيقا روتينيا لما يطلبه البرنامج علينا أو قصد تحرير وإعداد مذكرة فقط بل كان نابغا من إحساسنا بالأهمية للفائدة العامة بإضافة إلى جهل العديد من الأشخاص بوجود أملاك وطنية خاصة ضمن الأملاك الوطنية، وكذا عدم معرفتهم بالمراسيم والقوانين التي تحكم وتسير هذه الأخيرة ونظرا لأهمية هذا الموضوع وتناوله من قبل العديد من الباحثين القانونيين.

لمعالجة هذا الموضوع والإحاطة بجوانبه المتعددة ومنه الإجابة على الاشكالية المطروحة، اعتمدنا على المنهج التحليلي، ويبرز ذلك من خلال تحليل مختلف المواد القانونية المتعلقة بموضوع الأملاك الوطنية الخاصة، كما استعنا بالمنهج الوصفي من أجل وصف وتحديد المفاهيم الواردة في البحث.

وجاءت هذه الدراسة في فصلين كاملين، قسمنا الفصل الأول إلى مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها وطرق تكوينها أما الفصل الثاني فتم التطرق إلى طرق إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والآثار المترتبة عنها.

الفصل الأول: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة وطرق تكوينها

الفصل الأول: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة وطرق تكوينها

تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة أحد أنواع الأملاك الوطنية التي تكتسي طبيعة خاصة نظرا لتفردها في إمكانية التصرف فيها عكس الأملاك الوطنية العمومية التي هي غير قابلة للتصرف فيها بحسب أحكام المادة 03 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، وخصوصية الأملاك الوطنية الخاصة تكمن في إمكانية التصرف فيها عن طريق مجموعة من المعاملات القانونية.

وارتأينا أن نتطرق في هذا الفصل إلى ماهية الأملاك الوطنية تحدثنا عن مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة في (المبحث الأول)، وعن طرق تكوين هذه الأخيرة في (المبحث الثاني).

المبحث الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها

من خلال هذا المبحث سنقوم بتعريف الأملاك الوطنية الخاصة في (المطلب الأول)، وخصائصها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

تختلف التعاريف والآراء الفقهية حول الأملاك الوطنية الخاصة، أو كما تسمى بالدومين الخاص، فمنها من يعرفها بطبيعتها في حد ذاتها، ومنها من يعرفها بحسب ملكيتها وإدارتها وهذا ما سنتطرق له من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: التعريف الفقهي

من بين الآراء الفقهية الهامة في تعريف الأملاك الوطنية الخاصة هو رأي الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الذي في نره أن الأملاك الوطنية الخاصة هي مجموعة الأشياء التي تملكها الدولة ملكية خاصة، أو أي شخص معنوي آخر، وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة، بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة، ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة، لاحق ملكية إدارية.

وفي رأي فقهي آخر بحسب علي الفقيه بارتيلي بأن تصنيف الأملاك الوطنية كونها خاصة أو عامة يعود إلى قابليتها للتملك ولا يبني هذه النظرية على نصوص القانون المدني بل على المنطق والاستدلال العقلي وحده[1].

وهناك رأي فقهي آخر مبدأه أن الأملاك الوطنية الخاصة تشكل من أملاك غير مخصصة للنفع العام، ويتمثل حق الدولة أو الجماعات المحلية في الملكية الخاصة لهذه الأملاك وليس الملكية الإدارية كيفما هو الحال في الأملاك الوطنية العمومية، ومن حق الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية بصفتها شخص معنوي عام أن تمتلك الأشياء مثلها مثل الخواص، وتمارس عليها نفس التصرفات والأعمال القانونية كالخواص، وحق في حالة التصرف في هذه الأملاك فإنها تخضع لأحكام القانون الخاص وليس القانون العام[2].

[1]-صفوان كريمة، النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص14.

[2]-صفوان كريمة، المرجع السابق، ص15.

الفرع الثاني: التعريف القانوني.

من أجل التطرق إلى التعريف القانوني للأملاك الوطنية الخاصة يجب أن نعرف أنها تخضع لأحكام القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 08-14، وبالعودة إلى نص المادة 03 من القانون 90-30نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف الأملاك الوطنية بالشكل الواضح بل اعتمد على مبدأ المخالفة في تعريفه للأملاك الوطنية الخاصة، حيث في الفقرة الثانية من نفسه المادة فإنه يقول أما الأملاك الوطنية الأخرى الغيرمصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة[1].

من خلال استقراء الفقرة 02 من المادة 03 يظهر أن المشرع الجزائري لم يحدد الأملاك الوطنية الخاصة بل ذكرها بمبدأ المخالفة حيث أن كل ملك لا يشكل ملك وطني عام فهو ملك وطني خاص، وهذا ما ترك بعض الغموض الذي يكشف تعريف الأملاك الوطنية الخاصة، ويظهر أيضا أن المشرع الجزائري قد اعتمد في تصنيف الأملاك الوطنية الخاصة عل معيار الوظيفة التي قدمها الملك الوطني، حيث ذكر أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، لكن هذا التعريف ليس في كل الأحيان صحيحا لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة لاتؤدي وظيفة مالية وغالبا ما تخصص للمرفق العام، ومن بين ما يمكن تحليله من هذا التعريف أن الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها من قبل الدولة وجماعاتها المحلية[2].

المطلب الثاني : خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

يميز الأملاك الوطنية الخاصة (الدومين الخاص) مجموعة من الخصائص تميزها عن الأملاك الوطنية العمومية، وأمر ما يميزها هو أنها تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، وهذا ما سنتطرق له في الفرع الأول، وأنها غير قابلة للتصرف وهو الفرع الثاني.

[1]-القانون 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 12/2/ 1990، والمعدل بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008

[2]-خالد مقدار، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الأول، العدد02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016، ص47.

الفرع الأول: تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية.

الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، وتخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص ، وهذا ماجاء في الفقرة 02 من المادة 03 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 08-14، حيث من خلال قراءة هذه الفقرة نجد أن المشرع الجزائري قد أقر صراحة بأن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية ، وهذا من أهم ما اعتمد عليه المشرع الجزائري في تصنيفه للأملاك الوطنية.

ويقصد بأنها تؤدي وظيفة امتلاكية أي قابليتها للتملك الخاص من قبل الدولة أو إحدى الجماعات المحلية التابعة لها مثل تملك الخواص لأملاكهم تماما وبنفس طريقة التصرف ، ومنها ما يكون قابلا للتملك بحكم طبيعته ، كالأراضي الفلاحية والأراضي العمرانية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ومنها ما يكون قابلا للتملك بحكم الغرض الذي خصصت له وأنشئت من أجله مثل المحلات من أجل الاستعمال السكني التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري[1].

أما لما يقصد بصفة أنها تؤدي وظيفة ماليا، وهو ما جاء حسب المفهوم المعاصر للأملاك الوطنية الخاصة، حيث أن الوظيفة المالية تعتبر هي المحور الأساسي والجوهري للنشاط الاقتصادي لمؤسسات الدولة وهياكلها، وذلك مهما اختلفت هذه المؤسسات ومهما تعددت وظائفها، وتشكل الأملاك الوطنية الخاصة (العقارية) أهم مصدر إنماء الذمة المالية للدولة، وهذا راجع لمميزات عناصر هذا النوع من الأملاك والتي من أهمها اعتباره ذمة مالية خاصة، هذه الخاصية تضفي على عناصر الأملاك الوطنية الخاصة دلالة اقتصادية كونها منتجة لأموال جديدة وسلع وثمار وخدمات...، والمنفعة التي تقدمها هذه الأملاك تختلف باختلاف طبيعة الملك الوطني الخاص والغرض المخصص له، فمنها ما يشكل سلعة استهلاكية ومنها ما هو قابل للاستعمال المستدير للأراضي الوطنية مصدرا للأموال والتنمية الاقتصادية مهما كانت طبيعتها أو الغرض الذي خصصت من أجله[2].

[1]-محدوري عايدة، المفهوم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدية، عدد1، جوان 2017، ص250.

[2]-محدوري عايدة، المرجع نفسه، ص250.

الفرع الثاني: قابلة للتصرف.

الفرق الجوهري الذي اعتمده المشرع في تمييزه بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة هو معيار القابلية للتصرف، حيث أن الأملاك الوطنية العمومية تحميها القاعدة الثلاثية (غير قابلة للحجز، غير قابلة للتقادم، غير قابلة للتصرف)، بينما الأملاك الوطنية الخاصة فتحميها القاعدة الثنائية (فير قابلة للحجز/ غير قابلة للتقادم)، بينما هي قابلة للتصرف بجميع الوسائل القانونية سواء الناقة للملكية كالبيع والتبادل والتصرفات غير الناقلة للملكية كالإيجار والامتياز.

وتجدر الإشارة إلى أن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للتصرف بالبيع عن طريق المزاد العلني كطريق أصلي وعن طريق البيع بالتراضي كطريق استثنائي، وغالبا ما لاحظنا توجه إدارة الحكومة لإلغاء التخصيص عن الأملاك الوطنية العمومية من أجل إدراجها كأملاك وطنية خاصة، وهذا لتجريدها من قاعدة الحماية الثلاثية وتصبح قابلة للتصرف فيها، مثلما حدث مع المحلات ذات الاستعمال السكني والتجاري والحرفي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، والتي تم التنازل عنها بموجب القانون 81-01، وقد أورد المرسوم التنفيذي 12-427 طرق وكيفيات التصرف بالبيع في الأملاك الوطنية الخاصة[1].

[1]-مريم بوشوبي، بيع الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد العاشر، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2017، ص368.

المبحث الثاني: طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة (العقارية) جزء لا يتجزأ من الأملاك الوطنية، ويحمل أهمية كبرى في تنمية وبناء الاقتصاد الوطني نظرا لطبيعتها كون أنها تقدم وظيفة مالية وامتلاكية وأنها قابلة للتصرف من قبل الدولة كتصرف الأفراد في أملاكهم الخاصة كالبيع والتبادل ...

وقد نص المشرع الجزائري وعدد طرق تكوين واقتناء الأملاك الوطنية الخاصة ضمن القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية ضمن الماجة 26 منه، والمادة 17 من نفس القانون[1]، وهذا ما سنتطرق له من خلال مبحثنا هذا ، حيث تناولنا في (المطلب الأول) الطرق العادية لتكوين الأملاك الوطنية، وفي (المطلب الثاني) الطرق الاستثنائية.

المطلب الأول: الطرق العادية لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة .

تسعى الدولة لتحقيق المنفعة العامة ، وخلال ذلك يمكنها استخدام تصرفات قانونية، كتصرفات الخواص في ملكياتهم الخاصة، وتخضع تصرفاتها في هذا الإطار لأحكام القانون الخاص، ودائما في إطار ما جاءت به المادة 26 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.

الفرع الأول: طرق التكوين بدون مقابل (المجانية).

يمكن للدولة أو جماعتها المحلية أن تتلقى الهبات والوصايا شأنها شأن الخواص (الأفراد الطبيعيين) ، وهذا ما سنتناوله أولا، ويمكنها أن تتملك أيضا الشركات الشاغرة والمهملة، والأراضي الصحراوية التي هي بدون سندات ملكية .

أولا- الهبات والوصايا .

الهبات والوصايا من التصرفات القانونية الناقلة للملكية، وهي عبارة عن عمل تبرعي يقدم عليه شخص يسمى الواهب أو في الوصايا الموصى إلى طرف آخر يدعى الموهوب له، أو في الوصايا الموصى له، ويكون قبول هذه الهبات والوصايا وفق ماجاء في القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية في مواده، من(42 إلى 47)، وما جاء في المرسوم التنفيذي 12-427. [2]

[1]-فصيح عبد القادر، باقل منصور، تكوين وتسيير الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2016-2017، ص05.

[2]-فصيح عبد القادر، المرجع السابق، ص07.

أ-إجراءات قبول الهبات والوصايا لفائدة الدولة .

يخضع قبول الهبات والوصايا لفائدة الدولة لمجموعة من الإجراءات أولها هو الترخيص الإداري وذلك بموجب قرار يصدره وزير المالية أو بقرار وزاري مشترك مع الوزير المكلف بضمان التخصيص للهبة في أجل أقصاه 03 أشهر، كما يلتزم الموثق الذي تم ائتمانه على وصية موضوعها تبرع لفائدة الدولة أو إحدى المؤسسات العمومية الوطنية أن يقوم على الفور بإخطار الوالي المختص إقليميا(الولاية مكان تواجد العقار).

كما يقوم الوالي بإرسال الملف كاملا إلى وزير المالية الذي يقوم بدوره بإرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة من أجل تحديد قيمة العقار والإطلاع على شروط تخصيصها احتراما لإدارة الواهب أو الموصي[1] .

ب-إجراءات قبول الهبات والتبرعات لفائدة المؤسسات العمومية :

الإجراءات الخاصة بقبول الهبات والوصايا لفائدة المؤسسات العمومية تشبه كثيرا الإجراءات الخاصة بالنسبة للدولة، حيث أنه لايتم قبول الهبات والوصايا إلا بموجب ترخيص إداري والذي هو عبارة عن قرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة مثل هبة لصالح مؤسسة استشفائية الوزير الوصي عليها هو وزير الصحة والسكان وإصلاح المستشفيات، وتخضع هذه العملية لرقابة قانونية صارمة من القانون العام بالنظر للآثار المترتبة عن هذا التصرف القانوني [2].

ثانيا- التركات المهملة .

عرف القانون المدني الجزائري الشركات المهملة أو الشاغرة هي أنه يعتبر الملك شاغرا أو بدوت مالك عندما يكون في ذمة شخص معروف توفي أو افتقد بدون ترك نمثل عنه أو من يرثه، وقد تطرق قانون الأملاك الوطنية 90-30 في المادة 51 منه إلى تعريف الأملاك الشاغرة بأنها تلك الأملاك التي توفي عنها أصحابها دون أن يتركوا ورثة لهم أو التي لا يكون لها مالك معروف حينها يثار إشكال إلى من تؤول تلك الأملاك، وماهي الإجراءات الواجب إتباعها في تحديد مصيرها [3].

في حالة هلاك الشخص مالم العقار وإذا لم يكن له ورثة، كان من حق الدولة أن تطالب بملكية العقار، بحسب ماورد في المادة51 من قانون الأملاك الوطنية 90-30،وبإتباع مجموعة من الإجراءات

[1]- فصيح عبد القادر، المرجع السابق، ص07.

[2]-المرجع نفسه، ص08.

[3]-المادة 51، القانون 90-30، المرجع السابق.

القانونية، حيث يتوجب على الموثق إبلاغ الوالي المختص إقليميا (مكان العقار)، ويقوم هذا الأخير وزير المالية الذي يقوم بدراسة الملف .

وإذا تعلق الأمر بتركة مهملة يقوم الوالي المختص إقليميا (مكان تواجد العقار) بتقديم عريضة للمطالبة باسم الدولة، وترتب هذه المطالبة تحقيق البحث عن إمكانية وجود ورثة محتملين وبناء على نتيجة التحقيق يصدر القاضي حكما بالتصريح بإهمال الشركة العقارية للهالك، ويوضع العار تحت الحراسة القضائية، وعملا بأحكام المادة829 من القانون المدني التي تنص على تقادم الشركات يعلن القاضي على شغور العقار وحيازة الدولة له بمرور 33 سنة .

ثالثا- الأراضي الصحراوية بدون سندات ملكية .

الأراضي الصحراوية ولشساعتها وصعوبة بيئتها والعيش فيها، خلقت وضعية قانونية بحيث أن مساحة كبيرة منها بدون مالك، ولهذا جاء المشرع بالمادة 54 مكرر المدرجة بالمادة 15 من القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، حيث نصت على أن الأراضي التي لم تمارس عليها الحيازة من قبل الأشخاص لمدة 15 سنة دون انقطاع، وكانت الحيازة هادفة عملا بأحكام المادة 827 من القانون المدني، أو التي لم تكن لها سندات ملكية فإنها تدرج ضمن الأملاك العقارية الخاصة بالدولة، وقد جاء كذلك في المادة 54 مكرر تحديد الشروط وكيفيات إنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري[1].

الفرع الثاني: طرق التكوين بمقابل .

قد تتخلى الدولة عن كونها ذات سلطة وسيادة في إطار عمليات تكوين الأملاك الوطنية الخاصة لأنهم تقوم على مبدأ الرضائية في التعاقد، كالشراء والتبادل الذي يكونان بموجب عقد مدني .

أولا- شراء العقارات (الاقتناء):

تعتبر عملية اقتناء العقارات لفائدة الدولة أو إحدى السلطات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من بين العمليات التي تخضع لرقابة إدارية مشددة كون أن الدولة تتخلى فيها عن مظهر السيادة والسلطان، لأنها تتعامل مع أحد الخواص على أساس الرضائية في التعاقد [2].

لهذه الأسباب تم تقرير وسائل قانونية بإمكانها ضمان عدم الإضرار بمصلحة الدولة في المعاملة، وهي تحديد السعر تحديدا دقيقا وفق معايير مدروسة بطريقة لايمكن التلاعب فيها، وقد أقر

[1]-فصيح عبد القادر، باقل منصور، المرجع السابق، ص12.

[2]-مناصرية أحلام، طرق تكوين الأملاك الوطنية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، 2022-2023، ص31.

المشرع ذلك في المواد 28 و29 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، وكذلك في القرار الوزاري المؤرخ في 1983/09/12 المحدد للأسعار القصوى لعمليات الشراء[1] .

تعتبر مديرية أملاك الدولة هي الوحيدة المؤهلة لتحرير وإعداد العقود التي موضوعها اقتناء العقارات والحقوق العبئية العقارية الرضائية، وإن عملية تحرير العقد النهائي تعطي كامل الحق بتخصيص العقارات للمصالح التي قامت بعملية الاقتصاد، ويكون تحرير هذه العقود وفقا لما جاء به دفاتر الشروط [2].

ثانيا- التبادل .

التبادل هو عملية قانونية تكون خاصة بالعقارات أكثر من المنقولات، وهو من بين الطرق التي اعتمدها المشرع في تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، وقد نص عليها في المادة 413 من القانون المدني الجزائري، المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير نقود"[3]، ومن خلال هذه المادة يمكننا تصورها في النقود.

لقد أورد المشرع عملية التبادل بين الدولة والخواص كطريقة من طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة في الفقرة الثانية من نص المادة 92 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل الأملاك العقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع به العمل لاسيما القانون المدني [4].

ونجد أن عملية التبادل بين الدولة والخواص تخضع لأحكام القانون المدني كشريعة عامة، لأن الدولة في هذه الحالة تصرف في أملاكها مجردة من السلطان والسيادة، وتكون في نفس المركز القانوني مثلها مثل الأفراد أطراف المعاملة .

المطلب الثاني: الطرق الاستثنائية في تكوين الأملاك الوطنية .

تظطر الدولة خلال ممارستها لسلطتها وخلال عملية تكوين الأملاك الوطنية الخاصة إلى إتباع وسائل استثنائية تخضع لأحكام القانون العام، ومن بين هذه الوسائل نوع الملكية للمنفعة العمومية[5]، وهذا

---

[1]-مناصرية أحلام، المرجع السابق، ص32.

[2]-مناصرية أحلام، المرجع نفسه،ص32

[3]-الأمر 75-58، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد78، سنة 1975.

[4]-المادة 92، القانون 90-30، المرجع السابق،

[5]-فصيح عبد القادر، المرجع السابق، ص23.

ما سنتطرق إليه في (الفرع الأول)، والتأميم كأسلوب استثنائي في (الفرع الثاني)، والشفعة في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: نزع الملكية للمنفعة العمومية

تعتبر نزع الملكية للمنفعة العمومية وسيلة استثنائية لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة، وتخضع لأحكام القانون الإداري، ويضبطها القانون 91-11 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، ويمكن أن تعرف بأنها ذلك الإجراء الذي من خلاله تخول للسلطة إرغام الملاك الخواص على التنازل لفائدتها عن الأملاك والحقوق العقارية من أجل المنفعة العامة، وذلك مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف، وتعتبر أيضا نزع الملكية للمنفعة العمومية من بين القيود الواردة على الملكية الخاصة للمصلحة العامة [1].

ولا يمكن تطبيق إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية إلا إذا كان تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية تتعلق بمنشآت كبرى ذات منفعة عامة، وإنشاء تجهيزات جماعية، ويراعى في عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية مبدأين أساسيين، أن المنفعة العمومية وحدها فقط ما تبرر حق الإدارة في استعمال صلاحياتها كقوة عمومية لإرغام الخواص على التنازل لفائدتها عن الأملاك والحقوق العقارية وأيضا لايمكن الأخذ بحيازة الأملاك من طرف الإدارة ممكنا ونظاميا إلا بالاحترام الصارم للإجراء المنصوص عليه قانونية[2]، وأن يتم حسب الحالة دفع قيمة التعويض أو تسجيله، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تطبيق إجراء من نزع الملكية للمنفعة العمومية لابد لها من بعض الإجراءات والشكليات المنصوص عليها قانونا، والتي يجب على الإدارة المعنية إتباعها من أجل نقل الملكية بشكل صحيح، وإلا كانت تحت طائلة بطلان الإجراءات .

ويمكن حصر هذه الشكليات غي خمس إجراءات وهي[3] :

-التصريح بالمنفعة العمومية .

-تقرير تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها .

-تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها .

-قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها .

-قرار نزع الملكية

[1]-فصيح عبد القادر، المرجع السابق، ص21.

[2]-مناصرية أحلام، المرجع السابق، ص41.

[3]-المرجع نفسه، ص41.

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يتم اللجوء إلى إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية إلا بعد أن يقوم الوالي بتبرير أنه انتهج الطرق العادية والودية لاقتناء الأملاك، وأنه لايمكن اتخاذ هذا الإجراء إلا للمشاريع المعترف لها قانونا بالمنفعة العمومية، وأن هذا الإجراء مقصور فقط على الإدارة .

الفرع الثاني: التأميم .

يعتبر التأميم من بين العمليات القانونية التي تسيل الكثير من الحبر من قبل فقهاء القانوني والباحثين فيع، خاصة أن الدستور الحالي لم يشر له، لكن لقانون المدني في نص المادة 678قد أشار له صراحة وأقامت فيه شرطا واحدا وهو أن يكون دائما بقانون، ويمكن تعريف التأميم على أنه تحويل ملكية مال معين إلى ملكية الجماعة لغرض تحقيق المصلحة العامة أو المنفعة العامة، وما يعاب على إجراء التأميم هو أنه لا يخضع بتاتا للرقابة القضائية [1].

من بين أهم المراحل التي مر بها التأميم في الجزائر كوسيلة من وسائل تملك الدولة وتكوينها للأملاك الوطنية، هي الأمر 11-73 المتعلق بالثورة الزراعية التي جاء على شكل ثمانية محاور، وجاء بثلاثة طرق استغلال وهي التسيير الذاتي، النظام التعاوني، الاستغلال الخاص، وقد ألغى قانون الثورة الزراعية بالنسبة لكل مالك لايستغل أرضه بصفة فعلية [2].

واعتمد قانون الثورة الزراعية على التأميم كوسيلة لإدماج بعض الأراضي الزراعية في إطار أملاك الدولة وهي عملية ثلاثية تتكون من صاحب الحق في التأميم وهو الدولة، والطرف الثاني الذي أممت أمواله، وفي المستفيد والمتمثل في المجموعة الوطنية فمبدأ التأميم يلغي حق الملكية لكل مالك ولا يستغل أرصه بشكل مباشر وفقا لأحكام الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية [3].

وقد تنشأ عن عملية التأميم مجموعة من النزاعات، فقد تم إنشاء لجنة ولائية مختصة لهذا الغرض، وللنظر في الطعون المقدمة من قرارات التأميم ومقرر لا التعويض التي غالبا ما يكون النزاع بسببها وسبب قيمة التعويض، ويقدم الطعن في أجل شهر واحد يحتسب من تاريخ التبليغ بقرار التأميم كدرجة أولى وشهرين بالنسبة للطعون بالاستئناف أمام اللجنة الوطنية للطعن بالاستئناف أمام اللجنة الوطنية للطعن، كما تجدر الإشارة إلى أن لجان الطعن هذه كان الجريء بها أن تأخذ مأخذ القضاء

[1]-فصيح عبد القادر، باقل منصور، المرجع السابق، ص34.

[2]-صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص18.

[3]-باقل منصور، فصيح عبد القادر، المرجع السابق، ص35.

لإيجاد الحلول المناسبة للطعون، إلا أنها لم تقم بدورها كما يجب إما لصعوبة تنفيذ القرارات لصالح الأشخاص الذين قضت باسترجاع أراضيهم[1].

الفرع الثالث: الشفعة الإدارية .

الشفعة الإدارية وسيلة من الوسائل التي أقرها القانون للدولة أو إحدى الجماعات المحلية من أجل اكتساب الأملاك، وتعرف الشفعة على أنها رخصة تجبر بالحلول محل المشتري في بيع العقار في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا، وهي سبب من أسباب كسب الملكية .

هذا التعريف يخص الشفعة بصفة عامة، كما يمكن تعريف الشفعة الإدارية على أنها: "رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية التابعة لها الحلول محل المشتري في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان أو عمرانيا وذلك بواسطة هيئات خاصة حددها القانون"[2].

وتنصب الشفعة الإدارية على مجموعة من العقارات وتختلف باختلاف أنواع العقارات التي تكون محلا للشفعة الإدارية، فهناك الشفعة الإدارية المنصبة على العقار الفلاحي والشفعة الإدارية المنصبة على العقار العمراني، وكذلك بحسب نوع العقار محل الشفعة تختلف الهيئات الممارية، فنجد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس حق الشفعة على الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة والأراضي الفلاحية المملوكة للمستثمرات الفلاحية، بينما الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فإنها تمارس حق الشفعة على الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير[3] .

تجدر الإشارة إلى أن الشفعة الإدارية التي تمارسها الدولة أو الهيئات التابعة لها تكون بموجب دعوى الشفعة والتي ترفع أمام القضاء العادي لأن الهيئات المكلفة برفع دعوى الشفعة تعتبر تاجرة في تعاملاتها مع الغير، وقد نصت المادة 802 من القانون المدني على هذا الأمر:" يجب رفع دعوى الشفعة من طرف الشفيع كطرف مدعي في دعوى التمييز والتنظيم العقاري الحضوري إذا كان حضر ممثله بمديرها العام، أما المدعى عليه في الدعوى فيكون كلا من البائع والمشتري"[4].

---

[1]-صدوق عمر، المرجع السابق، ص20.

[2]-أوكيد نبيل،الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تندوف، المجلد5، العدد1، 2021، ص53.

[3]-أوكيد نبيل، المرجع نفسه، ص ص 54-55.

[4]-أوكيد نبيل، المرجع السابق،ص ص 61.

خلاصة الفصل

حسب ما جاء به القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم للأملاك الوطنية حيث قسمها إلى نوعين أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، هذه الأخيرة التي لم يرد عليها تعريف بمفهوم واضح لها جاء تعريف عن الأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من ق أ و المعدلة بموجب المادة 6 من القانون 14/08 وأهم الخصائص التي تميز هذا النوع من الأملاك الوطنية الخاصة هو عدم القابلية للتقادم ولا للحجز واستثنى منها المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وأجاز التصرف فيها خلافا للأملاك الوطنية العامة وتتكون الأملاك الوطنية الخاصة بالطرق العادية سواء كان ذلك بالمقابل كالتبادلات أو بدون مقابل كالهبات والتبرعات أو تكوينها حسب طرق القانون العام بمقابل كانتزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو مجانا مثل الحصول على التركات المهملة والأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها.

الفصل الثاني: طرق إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والآثار المترتبة عنها

الفصل الثاني: طرق إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والآثار المترتبة عنها

الأملاك الوطنية الخاصة تمثل ملكية استغلال، إذ تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية كما عرفتها المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية 30/90[1]، ومن خلال هذا التعريف فإن هذه الأملاك تكون موجهة أساسا من أجل تقديم مداخيل أو خدمات لصالح الادارة كما أن جواز التصرف في هذه الأملاك يمثل القاعدة الأساسية الحاكمة لها ما لم يمنع بنص تشريعي صريح، لذا فإن تسيير الاملاك الوطنية الخاصة (المبحث الأول) يكون عن طريق التصرفات الناقلة للملكية أو التصرفات غير الناقلة للملكية.

إن قيام التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة بشكل صحيح يترتب عنه مجموعة من الآثار القانونية (المبحث الثاني) التي يمكن تقسيمها كا الأتي متمثلا في مجموعة من الحقوق والالتزامات في ذمة الأطراف المعاملة القانونية التي تتم بين صاحبة الملك المتصرف فيه سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، والمستفيد وهذه المعاملات القانونية أيضا قد يترتب عنها مجموعة من المنازعات القضائية وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل.

[1]- انظر نص المادة 03 من القانون 90/ 30 سابق ذكره.

المبحث الأول: طرق ادارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة

تناولنا في المبحث طرق ادارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، حيث قسمناه إلى مطلبين، تناولنا في المطلب الأول تسيير الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التصرفات الناقلة للملكية، أما في المطلب الثاني التصرفات غير الناقلة للملكية.

المطلب الأول: تسيير الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التصرفات الناقلة للملكية

إن التصرفات الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تخرج الملك الوطني الخاص من طائفة الأملاك الوطنية إلى ذمة الغير سواء كان مستحقا طبيعيا أو معنويا، وذلك بمقابل قد يكون مبلغا محدد القيمة يساوي القيمة التجارية للملك العقاري أو منقول عندما يكون التصرف بيعا أو تنازلا (الفرع الأول) وقد يكون ملكا آخر يملكه أحد الخواص عندما يكون التصرف تبادلا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التنازل عن الأملاك الوطنية العقارية الخاصة

يمكن للأملاك الوطنية الخاصة العقارية أن تكون محل تنازل بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية بعد إلغاء تخصيصها، ويكون ذلك إذا أصبحت غير قابلة لتأدية وظيفتها المقررة لها لدى المصالح والهيئات العمومية التي خصصت بها،[1] كما يمكن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية ولا يعتبر هذا التنازل نافذا إلا بعد المصادقة على مداولات المجالس الشعبية البلدية والولائية من قبل السلطة الوصية.[2]

أولا- البيع بالمزاد العلني كقاعدة عامة في البيوع الواردة على العقارات التابعة للملاك الوطنية الخاصة

تخضع البيوع الواردة على العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة كأصل عام إلى قواعد الاشهار والمنافسة من البيع بالمزاد العلني من طرف مصلحة أملاك الدولة، وذلك سعيا إلى الحصول على أعلى العروض وإضفاء الشفافية على عملية التنازل، حيث لا يمكن لعمليات البيع أن تجرى مباشرة من طرف الادارات المخصصة لها هذه العقارات، فالأملاك العقارية التي لم تعد مستعملة تسلم لمصالح أملاك الدولة المختصة لأجل بيعها.

[1]- المادة 89 من القانون رقم 90- 30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية معدل ومتمم.

[2]- المادة 50 من القانون رقم 15- 18 مؤرخ في 30- 12- 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر ج ج، عدد 72، صادر في 31- 12- 2015.

في إطار اختصاص مصالح أملاك الدولة ببيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تتولى الاشراف على عملية البيع بالمزاد العلني لهذه العقارات بداية بالعمليات التحضيرية لبيعها ووصولا إلى إجراء المزاد وتحصيل ثمن البيع:

أ/ الإجراءات الممهدة لعملية البيع بالمزاد العلني: تسبق عملية البيع بالمزاد العلني إجراءات تحضيرية ضرورية لإتمام العملية بالشكل الذي يكفل الشفافية والمنافسة الحرة، تتمثل هذه الإجراءات في:

- تقييم العقار المراد بيعه: تتولى مديرية أملاك الدولة عملية تقييم العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة لأجل تحديد قيمته، والتي تمثل السعر الأدنى المعروض والمشار إليه في الملصقات المعلنة.[1]

- الإعلان عن بيع العقار: يتم الإعلان عن بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني قبل عشرين (20) يوما على الأقل من يوم إجراء المزاد، ويكون ذلك عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في الصحافة وعند الاقتضاء بأية وسيلة إشهارية أخرى، ويشترط القانون أن يتضمن الإعلان عددا من البيانات منها: التعيين الدقيق والمفصل لكل جزء ومساحته والثمن الأدنى المعروض، مكان وتاريخ إجراء المزاد.[2]

- إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع: تتولى إدارة أملاك الدولة دفاتر شروط تضم الشروط العامة للبيع بالمزاد العلني إضافة إلى المسائل التفصيلية المتعلقة بالعقار محل البيع، وعادة ما يباع دفتر الشروط للمهتمين بالمزاد العلني بثمن يحدد حسب قيمة العقار.[3]

ب/ إجراء البيع بالمزاد العلني: يتم البيع بالمزاد العلني والذي يحق لكل شخص يثبت موطنا أكيدا وقدرته على الوفاء ماليا ومتمتع بحقوقه المدنية المشاركة فيه، ويعد دفع كفالة ضمان تمثل **10%** من مبلغ الثمن المعروض، وفق صيغتين حددهما نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هما:

[1]-حرز الله كريم، تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة المدية، المجلد 08، العدد 01- 2014، ص216.

[2]- المادة 01 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية الملحق بقرار وزير المالية المؤرخ في 05- 03- 1997، ج ر ج ج عدد 55، صادر في 20- 08- 1997.

[3]- حرز الله كريم، مرجع سابق، ص216.

1/ المزايدات الشفوية: يتم المزاد الشفوي في المكان والتاريخ المحدد في الاعلان عن البيع، وتبدأ الجلسة بإعلان الموظف الذي يرأس المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض للعقار، وتبدأ المزايدات بمبلغ يحدد تبعا للثمن الأدنى للعقار.

يجرى المزاد بتقديم الراغبين في الشراء لعروضهم إلى غاية الحصول على أحسن عرض ولا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض سعيا إلى ضمان الحصول على سعر مناسب للعقار كما لا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها.[1]

2/ التعهدات المختومة: يمكن تقديم عرض شراء العقار محل المزاد العلني عن طريق تعهد يمكن ايداعه مباشرة في مقر مديرية أملاك الدولة في الولاية أو إرساله عن طريق البريد في الأجل المحدد، ويترتب عن تقديم المتعهد لعرض شراء قبوله لكل الأعباء والشروط المحددة في دفتر الشروط.

تباع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة خالصة ومعفاة من كل الديون والرهون، وبعد رسو المزاد يتم التوقيع حالا على أصل محضر البيع من طرف أعضاء المكتب والفائز بالمزاد أو ممثله، ويصبح الفائز بالمزاد مالكا للعقار منذ وقت رسو المزايدة إلا أنه لا يستطيع البدء بالانتفاع إلا بالتسليم الحقيقي للشيء المباع، والذي يكون بعد أملاك الدولة مفوضا من الوزير المكلف بالمالية بتحرير العقد الناقل للملكية.[2]

ثانيا- البيع بالتراضي للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

لقد أورد المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة[3]، استثناء على التزام إدارة الأملاك الوطنية ببيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي ألغي تخصيصها وفق إجراءات البيع بالمزاد العلني، حيث يمكن التنازل عن إحدى هذه العقارات بالتراضي بموجب رخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية لفائدة هيئات وأشخاص محددة، ونظرا للطابع الاستثنائي للبيع بالتراضي تمت إحاطته بشروط إضافية أهمها تحديد الجهات المخول لها الشراء بالتراضي على سبيل الحصر.

[1]- المادة 01 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية.

[2]- المواد 07- 08- 09- 12 من نموذج دفتر الشروط.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 12- 427 مؤرخ في 16- 12- 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج عدد 69، صادر في 19- 12- 2012.

تلجأ الدولة إلى هذا النوع من البيوع لعدة أسباب تكمن أساسا في إعطاء حق الأولوية في الشراء لفئات محددة يرتكز نشاطها على الخدمة العمومية أو نتيجة الطابع الجبري للبيع وهي عموما أسباب تخدم مصلحة الدولة بالدرجة الأولى.

يمكن بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها فيما لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية بالتراضي، استنادا إلى رخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية لفائدة هيئات محددة بالأولوية حسب ترتيبها:

أ-الفئة الأولى: يحق لهذه الفئة الشراء بالتراضي للممتلكات العقارية بالأسبقية على باقي الفئات وهي تضم:

1/ الولايات والبلديات: لقد اعترف المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 للجماعات الاقليمية صراحة بحق الأولوية والأسبقية في شراء العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالتراضي قبل أي طرف آخر، وذلك لكون الجماعات الاقليمية تهدف من وراء مثل هذه العقود إلى إشباع الحاجات العامة.

2/ الهيئات العمومية: وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري والتي تتمتع بالأفضلية في الشراء بالتراضي لنفس الغاية المذكورة أعلاه، وهي إشباع الحاجات العامة.

3/ المؤسسات العمومية الاقتصادية: يحق لهذه الفئة من المؤسسات شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة بالتراضي من أجل تسوية وضعيتها وإزالة العراقيل أمام دخولها اقتصاد السوق،[1]

4/ الجمعيات: الجمعيات هي مجموعة المنظمات التطوعية التي تملأ المجال العام بين الأسرة والدولة، وتعمل لتحقيق المصالح المادية والمعنوية لأفرادها وذلك في إطار الالتزام بقيم ومعايير الاحترام والتراضي والتسامح، والقبول بالتعددية والادارة السليمة للخلافات.

ب- الفئة الثانية: تشمل هذه الفئة الخواص الذين يستفيدون من الشراء بالتراضي في الحالات التالية:[2]

[1]- حرز الله كريم، مرجع سابق، ص219.

[2]- حسنين توفيق إبراهيم، النظم السياسية العربية الاتجاهات الحديثة في دراستها، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 2005، ص159.

1/ الشيوع: يستفيد شركاء الدولة في الملكية الشائعة على سبيل الأولوية من شراء حصة الدولة في الشيوع بشرط استحالة تقسيم الأملاك العقارية المشاعة بين الدولة والخواص، لأن إمكانية التقسيم تجعل الدولة ملزمة ببيع الجزء التابع لها بالمزاد العلني.

2/ الأراضي المحصورة: إذا كان أحد العقارات التابعة للملكية الخاصة للدولة محصورا من عقارات تابعة للخواص، كان لملاك هذه العقارات الحق في شراء العقار المحصور بالتراضي.

3/ الشفعة القانونية: يستفيد من حق الشراء بالتراضي للعقارات التابعة للملكية الخاصة للدولة الأشخاص المسموح لهم بممارسة حق الشفعة وفق القواعد العامة في القانون المدني.

4/ الجوار: عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد البناء والتعمير.

5/ ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم: والذي يشكل في مضمونه تعويضا عادلا ومنصفا لنزع الملكية للمنفعة العمومية.

6/ إذا لم يتم بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني: حيث يكون بيع العقار عن طريق الأسلوب الأصلي غير مجدي وهو أمر يحتم اللجوء إلى البيع بالتراضي، إلا أن ما يلاحظ أن المرسوم رقم 12-427 لم يحدد الشخص أو الأشخاص الذين يحق لهم الشراء بالتراضي للعقار الذي كان محل عمليتين لبيعه بالمزاد العلني دون جدوى.

ج- الفئة الثالثة: الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل، وفي هذه الحالة يتولى وزير الشؤون الخارجية إجراء البيع لحساب الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية.[1]

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

ثالثا- صور خاصة من البيوع العقارية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة

أ/ البيع بالتقسيط للأملاك العقارية الوطنية:

الأصل أن يدفع ثمن العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة سواء تم البيع بالمزاد العلني أو بالتراضي دفعة واحدة حيث تتولى مفتشيات أملاك الدولة تحصيله، إلا أن البيع قد يكون بالتقسيط أو بالاتفاق على تأجيل دفع المتبقي من الثمن في أجل محدد وهذه حالات تجعل إمكانية إخلال المشتري بالتزاماته أمرا واردا.

إذا لم يدفع المشتري أربعة أقساط مستحقة متتالية أو لم ينفذ الأعباء التعاقدية الملقاة على عاتقه، أو لم يدفع ما تبقى من ثمن العقار بعد حلول أجل استحقاقه توجه له مصالح أملاك الدولة إنذارين، فإن بقي هذين الانذارين دون جدوى تقوم بإسقاط حقوق الشراء.[1]

إذا تبين لمصالح أملاك الدولة عدم فعالية هذه الإجراءات يمكنها اللجوء إلى القضاء الذي يتخذ أحد الإجرائين تبعا لحسن أو سوء نية المشتري:

1/ إذا كان المشتري سيء النية يحكم القاضي بإسقاط حقه في الشراء وترد له المبالغ التي سبق وأن دفعها، مع اقتطاع تعويض شغل الأماكن وتعويض الأضرار التي يمكن أن تكون قد لحقت بالملك أثناء شغله وفوائد الاسقاط المستحقة المدفوعة.

2/ إذا كان المشتري حسن النية أو تذرع بقوة قاهرة حالت دون تنفيذه لالتزاماته يمكن للقاضي أن يصدر حكما إما بالإبقاء على العقد أو فسخه.

يترتب على حكم القاضي بفسخ العقد إما رجوع الطرفين إلى وضعية ما قبل العقد مع اقتطاع المبالغ المستحقة عن شغل الأماكن وحق الانتفاع وتعويضات الضرر الذي لحق الخزينة العمومية، وإما إلغاء عقد التنازل أو الحكم بالطرد زيادة على ذلك عندما تشوب العقد مخالفات ارتكبها المشتري، وفي هذه الحالة تصبح المبالغ التي دفعها الأخير ملكا نهائيا للخزينة العمومية كجزاء موقع على المشتري المخل بالتزاماته.[2]

[1]- المادة 112/ 01/ 02 من القانون رقم 90- 30 مرجع سابق.

[2]- المادة 112- 04، 05، 06 من القانون رقم 90- 30 مرجع نفسه.

ب- بيع العقارات المشاعة بين الدولة والخواص: قد تملك الدولة أملاكا عقارية ملكية مشاعة بينها وبين الخواص، هذه العقارات يمكن أن تكون قابلة للتقسيم حيث يكون هدف هذا الأخير إخراج حصة الدولة من العقار المشاع، وما بقي يكون ملكا مشاعا بين الملاك الآخرين الشركاء.

قد يكون العقار المشاع بين الدولة والخواص غير قابل للتقسيم وفي هذه الحالة تتنازل الدولة عن حصتها إما لشركائها في الشيوع أو الغير حسب الحالة:

- إذا قبل الشركاء في الشيوع شراء حصة الدولة تتنازل بالتراضي لهم عن حقوقها المشاعة بإذن من الوزير المكلف بالمالية، وتتولى إدارة أملاك الدولة تحديد ثمن هذه الحقوق.

- إذا رفض الشركاء شراء حصة الدولة لأي سبب كان، يباع الملك عن طريق المزاد العلني بإذن من الوزير المكلف بالمالية على أساس سعر افتتاحي تحدده إدارة أملاك الدولة.

ج- التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري لفائدة شاغليها:

قد يستفيد أشخاص من القانون الخاص من شغل خاص لأملاك عقارية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، هذه الأملاك قد تكون ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري أو حرفي، وقد أجازت المادتين 41 من قانون المالية لسنة 2001 والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 التنازل بالتراضي عن هذه الأملاك العقارية لصالح شاغليها الشرعيين.

تطبيقا لهذه الأحكام صدر المرسوم التنفيذي رقم 03- 269 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، مؤكدا أحقية شاغلي الأملاك العقارية المملوكة للدولة ملكية خاصة في شراء هذه الأملاك حسب قيمتها التجارية.

كان البيع واردا على عناصر غير مادية تابعة لأملاكها الخاصة.[1]

الفرع الثاني: تبادل الأملاك العقارية الوطنية الخاصة

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

[1]- المادة 116 من القانون رقم 90- 30، مرجع سابق.

إن تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية بين المصالح العمومية لا يشكل نقلا للملكية، بل مجرد تغيير مزدوج في التخصيص خاضع لأحكام المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 427[1]، لذلك فإن الدراسة ستنصب على التبادل الذي يتم بين الدولة والخواص.

أولا- شروط وإجراءات التبادل

بين المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 المحدد لشروط وكيفيات تسيير وإدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، شروط وإجراءات تبادل العقارات الوطنية الخاصة التابعة للدولة مع عقارات مملوكة للخواص، حيث يشترط بداية في الملك محل التبادل أن يكون من العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وبالتالي لا مجال لتبادل المنقولات.[2]

من جانب آخر قصر قانون الأملاك الوطنية تبادل العقارات على العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة دون العقارات المملوكة للجماعات الاقليمية، على خلاف عملية البيع حيث يمكن بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكذلك التابعة للجماعات الاقليمية.[3]

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 إجراءات عملية التبادل والتي تباشر بداية بطلب التبادل الذي يكون بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية أو من مالك العقار المتبادل معه، ويختلف الأمر بين الحالتين:

- إذا كان الطلب صادرا عن المصلحة العمومية، يتم تقديمه إلى السلطة الوصية مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به، فإن وافقت السلطة الوصية على طلب إجراء التبادل، ترسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفقا بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل.

- إذا كان الطلب صادرا عن مالك العقار الخاص، فإنه يرسل إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوبا بالوثائق المتعلقة بالعقار محل التبادل وكذلك الوثائق التي تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية بالتبادل.[4]

[1]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 427، مرجع سابق.

[2]- المادة 116- 130 من المرسوم التنفيذي، رقم 12- 427، مرجع سابق.

[3]- المادة 100 من القانون رقم 90- 30، مرجع سابق.

[4]- المادة1، 2، 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 مرجع سابق.

بعد تلقي وزير المالية لطلبات المبادلة، يأمر مصالح أملاك الدولة المختصة بدراسة الملفات قصد التحقق من وضعية الملك الخاص[1]، وتحديد حقيقة تقييم العقارات ومعدل فارق القيمة عند الاقتضاء، ليصدر بعد ذلك مقرر المبادلة، والذي يجب أن يتضمن على الخصوص: وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منها، معدل فارق القيمة الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين لصالح الطرف الآخر، الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله، الأجل اللازم لتصفية الرهون المحتملة التي قد تشغل العقار الخاص.[2]

إذا صدر مقرر التبادل عن الوزير المكلف بالمالية، يتم إعداد عقد التبادل، هذا الأخير يأخذ شكل عقد إداري أو شكل عقد توثيقي:

- إذا كان في شكل عقد إداري، فإن إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا هي التي تحرره إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك، ويوقعه والي الولاية التي يقع فيها العقار محل التبادل.

- إذا كان في شكل عقد توثيقي فإنه يحرر وفق ما يقتضيه القانون، ويكون مسؤول إدارة أملاك الدولة المختص إقليميا ممثلا للوزير المكلف بالمالية عند تحرير العقد، مع تحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق.[3]

ثانيا- آثار التبادل

إن عملية التبادل بين الدولة وبين مالك عقار ما يخضع للقانون الخاص تكتمل بتحرير عقد التبادل، سواء اتخذ الأخير شكل عقد اداري أو عقد توثيقي، هذا العقد يثبت تحويل الملكية بعد تسجيله وشهره في المحافظة العقارية، ويترتب على ذلك الآثار القانونية المرتبطة بنقل الملكية وأهمها اندراج العقار المتبادل به ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ويخصص للمصلحة التي كان الملك المتبادل به مخصصا لها في السابق.[4]

[1]- إذا كان العقار المراد التبادل به مثقلا بتسجيلات رهنية، يجب إبطال هذه التسجيلات وشطبها خلال الأشهر الثلاثة الموالية للإشعار الذي تبلغه مصالح أملاك الدولة لمالكه.

[2]- المادة 117/ 05، 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 427، مرجع سابق.

[3]- المادة 119 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 427، مرجع نفسه.

[4]- المادة 123- 120 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 427، مرجع نفسه.

بالنسبة للعقار الذي كان مملوكا للدولة ملكية خاصة وأصبح ملكا خاصا بعد إجراء التبادل، فيجب أن تراجع بشأنه الفهارس والسجلات الوصفية وجميع وثائق الجرد، وتكتب عليها البيانات اللازمة[1] وذلك لكونه خرج من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة وأصبح خاضعا للقانون الخاص.

المطلب الثاني: التصرفات غير الناقلة للملكية

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

إذا كان تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة لا يعدو أن يكون وضعا لهذه الأخيرة تحت تصرف هيئة أو مصلحة أخرى، فإن ايجارها يمكن أن يؤدي استثناء على القواعد.

الفرع الأول: التخصيص

أولا- تعريفه

عرفته المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 08/ 14 الذي يستند إلى مبدأ التخصيص في المهمة التي تخدم الصالح العام، لملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي، "يعني بالتخصيص وضع ملك من الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو شخص عمومي تحت تصرف دائرة وزارية، مرفق عام أو هيئة عمومية تابعة لها لضمان تأدية خدمة عمومية مسندة لها ...".

مبدئيا لا يشمل التخصيص إلا الأملاك المملوكة للجماعات العمومية، غير أن الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع يمكن أن تكون محل تخصيص، وبالمقابل فالأملاك المتاحة على سبيل الحراسة أو التصفية (القضائية) لا يمكن أن تكون محل تخصيص.

يعتبر التخصيص مؤقت ولا يمنح صاحبه إلا الحق في الاستعمال، وتقع على عاتق المصلحة صاحبة التخصيص أعباء الصيانة والاصلاح.

ثانيا- كيفيات التخصيص

يمكن للتخصيص أن يكون مؤقتا أو نهائيا، مجانا أو بمقابل.

[1]- المادة 122 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 427، مرجع نفسه.

أ/ التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي:[1]

يكون التخصيص مؤقتا عندما يتعلق بملك توقف مؤقتا عن كونه مفيدا للمصلحة المستفيدة من التخصيص دون أن يكون احتمال إلغاء تخصيصه واردا، هذا التخصيص المؤقت يكون في مدة أقصاها 05 سنوات وإذا تجاوز هاته المدة أصبح نهائيا وبالتالي باتت منفعته مؤسسة، في حال العكس يعاد الملك إلى ذمته الأصلية قبل التخصيص.

- في الواقع من حق إدارة أملاك الدولة أن تخصص الملك بصفة مؤقتة لفائدة مصلحة أو هيئة لمدة أقصاها 05 سنوات.

- بعد نفاذ هذا الأجل وإذا كان استعمال الملك مطابق لتخصيصه يصبح نهائيا.

ب/ التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل:[2]

يكون التخصيص مجانيا إذا كانت العملية تخص ملك تابع للأملاك الخاصة للجماعات العمومية من أجل خدمة مصالحها الخاصة بمعنى أنه إذا تعلق الأمر بتخصيص داخلي.

يمكن أن يكون مجانيا أيضا إذا كان في إطار عدم التركيز الاداري ومن أجل ايواء المصالح العمومية المنبثقة عن اختصاص جديد للجماعات الاقليمية تقوم الدولة بتخصيص أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار مهامها الرامية إلى تحقيق الخدمة العمومية أو المنفعة العامة المستقلة، من أملاك وطنية خاصة إما على سبيل التخصيص أو حق الاستعمال وتصبح الأملاك المستلمة على سبيل التخصص ملك هذه المؤسسات والهيئات في حين أن تلك الأملاك العقارية المخصصة على سبيل حق الاستعمال، ترجع للدولة بعد انتهاء التخصيص يكون التخصيص بمقابل إذا تعلق الأمر بتخصيص خارجي بمعنى أنه قامت جماعة عمومية بوضع ملك في خدمة جماعة عمومية أخرى، مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية متمتعة بالاستقلالية المالية.

- يشير عقد التخصيص إلى التعويض.

- يحدد التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة.

- يكون التعويض على عاتق المصلحة أو الجماعة المستفيدة من التخصيص.

---

[1]- ما جاءت من المادة 85 من القانون 08/ 14 المؤرخ في 20/ 07/ 2008.

[2]- المادة 86 من نفس القانون.

- يكون التعويض مساويا للقيمة التجارية للعقار في حالة التخصيص النهائي أو القيمة الايجارية في حالة التخصيص المؤقت.

ج- التخصيص الضمني:

تدخل عملية شراء عقار بأموال الدولة مباشرة إلى تخصيص آلي للمصلحة المشترية في هاته الحالة تتمثل مهمة إدارة أملاك الدولة في إخضاع عقد الشراء لإجراءات الشهر والتسجيل في نفس الوقت في سجل المحتويات.

تخصيص الملك المبني من طرف المصلحة العمومية للدولة أو من طرف المؤسسة العمومية ذات الطابع الاداري لفائدتها بمجرد استلام العقار للمصلحة أو الهيئة صاحبة المشروع، عليها أن ترسل محضر الاستلام النهائي لصالح إدارة أملاك الدولة من أجل ضبط سجل المحتويات.

ثالثا- عقد التخصيص

يتم التخصيص بقرار يعد قرار التخصيص بعد طلب مبرر يوجه إلى وزارة المالية أو الوالي على حسب الحالة[1]، من طرف الهيئة الجماعة أو المصلحة المعنية يتم قرار:

- من طرف الوالي بالنسبة للمصالح غير المركزية، المؤسسات العمومية ذات الاختصاص التخصيص باقتراح من طرف مصالح أملاك الدولة.

- يتم التخصيص من طرف وزير المالية عندما يتعلق الأمر بهيئة وطنية مؤسسات وتنظيمات عمومية تابعة للدولة ذات اختصاص وطني وجماعات إقليمية المحلي المتمركزة في الولاية.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأملاك الخاصة البلدية.

يشير قرار التخصيص إلى المصلحة المخصص لها والشروط المالية في الحالات المقررة والغرض المراد استعماله يتم تسليم عقار من طرق المصلحة أو الجماعة صاحبة التخصيص عن طريق محضر محرر بالتعاون بين ممثلي كل من:

- المصلحة صاحبة التخصيص.
- المصلحة المستفيدة من التخصيص.

[1]- ارجع المادة 83/ 4 م ن المرسوم التنفيذي 12/ 427 المؤرخ في 16/ 12/ 2012.

- مصلحة أملاك الدولة.

الفرع الثاني: الايجار

يسمح التشريع الجزائري بإيجار الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من طرف إدارة أملاك الدولة وذلك باعتبار أنها من خصائصها أن لها وظيفة مالية.

وعلى الرغم فلا يمكن إبرام عقد إيجار مجانا ولا يجب أن يكون أدنى من قيمة الايجار، يتم معاينته بموجب اتفاقية معدة من طرف مصالح أملاك الدولة التي تحدد الشروط المالية كالاتفاق بتعدى 8 أشهر يخضع بالضرورة للمصادقة عليه من طرف الوالي لمختص إقليمي.

استغلال القواعد التجارية التابعة للأملاك الخاصة يتم باتفاق بين الدولة والأشخاص، وقد أورد المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بالايجار في مواد القانون 08/ 14 المؤرخ في 20/ 07/ 2008 المعدل للقانون 90/ 30 المؤرخ في 01/ 12/ 1990 حيث جاء في المادة 89 منه (يمكن التنازل أو تأجير الاملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الاقليمية، غير المخصصة أو التي الغي تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني[1] مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومراعاة الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى).

ومنه نخلص إلى نه من خلال ما جاء في المادة 89 المذكورة أعلاه فإنه لا تكون محلا للايجار سوى الأملاك العقارية الخاصة، التي لا تكون مخصصة أو التي الغي تخصيصها وذلك باعتبار أن كلاهما يعتبر استعمالا، فلا يمكن أن يرد استعمال على ملك في نفس الوقت يكون محلا لاستعمال آخر خاصة إذا كان الملك العقاري محلا للتخصيص، كما بينت المادة 89 أن الطريقة المعتمدة للايجار تكون بالمزاد العلني، مما يعني إتاحة الفرصة للجميع وجلب أكبر عائد مالي بالنسبة للدولة.

[1]- في تاريخ 15/ 08/ 1994 صدر القرار الوزاري المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المعمول به في القائمة على تأجير عقارات تابعة للدولة خلال الجريدة الرسمية عدد 01 المؤرخة في 08/ 01/ 1995.

غير أنه استثناء عن القاعدة فقد ورد غي الفقرة الثانية منه المادة 89 المذكورة أعلاه أنه يمكن أن يتم التأجير بالتراضي بعد تبرير ذلك قانونا ولكن بشرط اعتماد القيمة الايجارية الحقيقية وهنا يتم الرجوع لأحكام المادة 95 من المرسوم 12/ 427 المؤرخ في 16/ 12/ 2012.[1]

كما اردفت الفقرة الرابعة من المادة 89 من القانون 90/ 30 على أن الايجار يجب أن يكون بمدة يتماشى واهتلاك الاستثمارات المزمع انجازها ويمكن أن يكون مؤسسا لحقوق عينية وفق نفس الشروط والحدود المبينة في المواد 69 مكرر و69 مكرر 2 و69 مكرر 3 من نفس القانون ويمكن أن يتضمن شرط آخر يسمح بتحويل الايجار إلى تنازل وفق شروط توضح في دفتر الشروط.

كما أن المادة 90 من القانون 90/ 30 المعدل والمتمم أكدت لا سيما في فقرتها الثانية على ضرورة أن تكون قيمة الايجار المعتمدة حقيقية وتعكس سوق الايجار.

كما أنه جاء في المادة 91 مكرر من القانون 90/ 30 أنه لا يمكن القيام بإحدى العمليات والتي من بينها الايجار والاتفاقات بالتراضي وأي اتفاقية أخرى تستهدف إيجار العقارات بشتى أنواعها من طرف مصالح أملاك الدولة أو المؤسسات التابعة لها إلا بعد أخذ رأي الادارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلب المؤجر.

واردفت على ما جاء في المادة المذكورة أعلاه المادة 91 مكرر 1 حيث أكدت على أن إدارة الملاك هي المكلفة بعملية تركيز ومراقبة العناصر التي يتجدد بها القيمة الايجارية للعقارات المتوقع ايجارها من طرف مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية.

الفرع الثالث: الامتياز

أولا- تعريفه

نعالج في هذا المقام الامتياز الذي عرف نظامه القانوني عدة تغيرات.

الامتياز كما سبق تعريفه في قانون الأملاك الوطنية هو طريقة لتسيير واستعمال العقارات التابعة للدولة فهو من بين العمليات العقارية للدولة التي أقرها المشرع من أجل الاستجابة لبعض المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية ولاسيما ترقية الاستثمار.

[1]- سعر الايجار السنوي لا يقل عن المحدد بقرار من وزير المالية إذا كانت مدة الايجار تساوي أو تفوق 06 أشهر، مع إلزامية الاخذ برأي ادارة أملاك الدول مسبقا ونفس الأمر في الايجار لمدة تفوق 09 سنوات.

يستعمل الامتياز في حالات متنوعة لا يمكننا معالجتها كليا.

سنكتفي فقط على سبيل التوضيح بالامتياز على الأراضي التابعة للدولة والامتياز السكني.

ثانيا- الامتياز على الأراضي التابعة للدولة

من أجل تسهيل إنجاز مشاريع استثمارية وخصوصا اقتصادية قامت السلطات العمومية وضع نظام تشريعي وتنظيمي يسمح باستعمال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من طرف المستثمرين، وهكذا تمنح الدولة الامتياز وفق دفتر شروط يحدد الكيفيات والبنود والشروط العامة المتعلقة بالامتياز.

ثالثا- الأراضي غير القابلة للتنازل أو الامتياز

الأراضي غير القابلة للامتياز أو التنازل (المادة 61 من قانون المالية لسنة 2011 المعدلة لأحكام المادة 2 من الأمر رقم 08/ 04 المؤرخ في 01/ 09/ 2008:

- الأراضي الفلاحية.

- القطع الأرضية الواقعة داخل المساحات المنجمية.

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

- القطع الأرضية الواقعة داخل مساحات البحث المواقع الأثرية والثقافية.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع، طبقا لأحكام دفتر الشروط، والمثبت قانونيا بموجب شهادة مطابقة.

رابعا- مدة الامتياز

تحدد مدة الامتياز ب33 سنة قابلة للتجديد مرتين مع عدم إمكانية تحويله إلى تنازل إلا استثناء ما جاء في المرسوم 15/ 281 المؤرخ في 26/ 10/ 2015 الامتياز يكون قابل للتحويل لتنازل فيما يخص إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

خامسا- إجراءات منح الامتياز[1]

يرخص بالامتياز بالتراضي في كل الحالات (القانون 11/ 11 المؤرخ في 2011/07/18 الغى صيغة المزاد العلني المقررة بموجب الأمر 04/08 المذكور أعلاه بقرار من الوزارة المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي.

- بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لهيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.

- بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة ....المدينة الجديدة، باقتراح من الهيئة المكلفة بالتسيير وذلك طبقا لمخطط هيئة المدينة الجديدة.

- بقرار من الوالي المختص، باقتراح من اللجنة المشكلة على مستوى الولاية Calpiref برخص بالتراضي (المادة 06)

- مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار فيما يخص المشاريع التي:

- لها طابع أولوية وذات أهمية وطنية.
- تساهم في الاستجابة للطلب الوطني للسكن.
- تخلق مناصب عمل أو قيمة مضافة.
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة والمعوزة.

أ/ الشروط المالية للامتياز:

الامتياز بالتراضي يكون بتسديد الأتاوى الايجارية السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة والتي تساوي 1/ 33[2]، من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز، الأتاوى السنوية تكون محل تحيين عند انتهاء كل مرحلة المقدرة ب11 سنة، ويتم تحديد الأتاوى عن طريق تطبيق أدنى الأسعار المطبقة على مستوى اقليم البلدية التي يقع فيها العقار.

[1]- العودة لأحكام الأمر 08/ 04 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لكيفيات منح الامتياز من الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصادر في الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 2008/09/03.

[2]- تم تحديد الأتاوى 1/ 33 بموجب قانون المالية لسنة 2015 بعدما كان 20/1 بموجب قانون المالية لسنة 2011.

ب/ العقد المجسد للامتياز:[1]

يجسد الامتياز بعقد اداري محرر من طرف إدارة أملاك الدولة مرفق بدفتر شروط يحدد من خلاله البرنامج المبين للاستثمار وكذا شروط الامتياز[2] ولذلك فهو يمنح للمستفيد:

- الحق في الحصول على رخصة البناء.

- تأسيس رهن أمام هيئات القرض لإنشاء حق عيني ناتج عن الامتياز، وكذا على البناءات لمراد إقامتها على الأرضية الممنوحة كضمان على القروض الممنوحة له خصيصا لتمويل المشروع المعني.

- تخصيص ملكية البناءات: عند إنهاء مشروع الاستثمار، تخصيص ملكية البناءات المنجزة من طرف المستثمر على قطعة الأرض محل الامتياز بصفة التزامية وبطلب من هذا الأخيرة بواسطة عقد توثيقي.

- البناءات والحقوق العينية العقارية: إنها قابلة للتنازل بمجرد الانجاز الفعلي للمشروع وشروعه في الخدمة المعاينة قانونا من طرف الهيئات المؤهلة.

ج/ فسخ عقد الامتياز:[3]

أي اخلال من طرف صاحب الامتياز بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط يترتب عنها فسخ عقد الامتياز بقوة القانون من طرف الهيئة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وينجر عن هذا الفسخ دفع تعويض مستحق من طرف الدولة تحدده مصالح أملاك الدولة عن زائد القيمة المحتملة التي أضيفت على قطعة الأرض من طرف المستثمر بواسطة أشغال منجزة بدون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة العتاد وثمن اليد العاملة المستعملة وخصم 10% للترميم.

سادسا- الامتياز السكني

من أجل الاستجابة لمتطلبات تنقل المسؤولين وتسهيل حركاتهم الدورية، يمكن منحهم على سبيل الامتياز سكنات تابعة للدولة للضرورة الملحة للمصلحة قصد السماح لهم بتنفيذ أمثل لمهامهم وتشجيع

[1]-لقد أعفى القانون.10/14 المؤرخ في 2014/12/30 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 2014/12/30 العقود الادارية الخاصة بالاستثمار من الحقوق التسجيل وكذا الاشهار.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06 هو الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز.

[3]- الأمر 08/ 04 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد كيفيات منح الامتياز هو الذي يحدد اجراءت الفسخ.

جلب كفاءات إضافية إلى مناطق محددة، قامت الدولة من خلال مختلف الادارات بوضع سكنات في متناول الأعوان لضرورة المصلحة.

سابعا- السكنات المعنية

يجب أن تكون السكنات موضوع الامتياز ملك للدولة أو محازة بأي طريقة كانت من طرف الدولة، الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التابعة لها.

تقصى من هذه العملية السكنات المسيرة لحساب الآخرين أو التابعة للذمم الموضوعة تحت الحراسة أو في إطار النصفية.

أ/ المستفيدين:

تمنح السكنات في المقام الأول للموظفين الذين يمارسون وظيفة أو منصب نوعي وغير شاغلين لمساكن وظيفية.

ب/ القواعد القانونية المطبقة:

تطبيقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال وبالأخص الأحكام الواردة في المرسوم 89/10 المؤرخ في 1989/02/07 يجدر التوضيح بالأخص إلى أن منح هاته السكنات تشكل عمل إداري وحيد الطرف لا يخضع للقضاء المدني فيما يتعلق بمبادرة منح هذه السكنات أو استرجاعها، فهي وقتية وقابلة للإلغاء في أي وقت، مدتها محددة بحسب الشغل الفعلي للمعنيين للوظائف التي تبرر هذا الشغل، في جميع الحالات التي ينتهي فيها الامتياز لأي سبب كان لاسيما بسبب التحويل والتوقف عن النشاط على المستفيدين من الامتياز إخلاء المساكن إلزاميا في الآجال المحددة.

إذا استمروا في شغل هذه السكنات، تقوم المصلحة المسيرة بإلغاء الامتياز المعني حسب الأشكال، اشروط المحددة في التنظيم المعمول به من أجل إخلاء السكنات المعنية والقيام عند الضرورة برفع دعاوى طرد في حالة إصرارهم على الشغل غير الشرعي على حساب المصلحة أو السلطة المعنية الشاغلين مجبرين على دفع الايجار المقرر قانونا يكون الامتياز السكني الممنوح لضرورة المصلحة الملحة مجانا، أما الممنوح لضرورة المصلحة فيخضع لدفع اتاوى ايجارية محددة من طرف إدارة أملاك الدولة.

كل عمليات الشغل القانونية يجب أن تكون باقتراح من المسؤول المختص للمصلحة المعنية مع إعداد مقرر خاص بذلك يؤشر عليه من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليميا.

تحدد مقرات الامتياز موقع ومحتوى المحلات الممنوحة للمستفيدين وكذا الشروط المادية المحددة.

وأخيرا نشير إلى أن السكنات الممنوحة للضرورة الملحة للمصلحة غير القابلة للتنازل لفائدة شاغليها ونفس الشيء بالنسبة للمساكن الممنوحة لضرورة المصلحة الواقعة داخل الهيئة أو التي لا يمكن فصلها عن المباني المستعملة من طرفها.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن الادارة الأملاك الوطنية الخاصة

المطلب الأول: الحقوق والالتزامات

الفرع الأول: حقوق والتزامات صاحب الملك (الدولة- الولاية- البلدية)

أولا- التزامات في التصرفات الناقلة للملكية

أ/ إعداد عقد البيع: تلتزم الجهة صاحبة الملك العقاري محل التنازل (البيع) بإعداد عقود البيع وفق النماذج التي تقررها مديرية أملاك الدولة كما تلتزم أيضا بتسليم العقار محل التنازل وفق الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 03- 269.[1]

ب/ ضمان عدم التعرض: تلتزم كذلك الجهة صاحبة الملك العقاري (الدولة، الولاية، البلدية) بضمان عدم التعرض القانوني أو المادي سواء منها أو من الغير.

ثانيا- الحقوق في التصرفات الناقلة للملكية

أ/ تحصيل مبلغ التنازل (البيع): من حق الجهة صاحبة الملك العقاري تحصيل مبلغ التنازل (البيع) الذي يحدد سابقا عن طريق إجراءات خاصة تتم على مستوى مصلحة التقييم بمديرية أملاك الدولة ويتم تحصيل هذا المبلغ إما دفعة واحدة وإما عن طريق الدفع بالتقسيط.

ب/ حق الشفعة: إذا كان العقار موضوع التنازل (البيع) ملك خاص للدولة مثلا فيحق للولاية أو البلدية مثلا أن تمارس حق الشفعة على العقار موضوع التنازل.

ثالثا- الالتزامات في التصرفات الغير ناقلة للملكية

أ/ الالتزام بإعداد العقد: تلتزم الجهة صاحبة الملك العقاري محل التصرف الغير ناقل للملكية سواء كان (إيجار، تخصيص، امتياز) بإعداد العقد مرفقا بدفتر شروط خاص يفصل فيه جميع الإجراءات والتصرفات التي يجب أن ترد على العقار خلال مدة العقد.

ب/ الالتزام لموافقة المستفيد: في إطار سياسة تدعيم الاستثمار وتطويره أصبحت الجهة صاحبة الملك ملزمة بمرافقة المستفيد وحمايته من جميع العقبات المادية والقانونية التي يمكن أن تلحق به أثناء استغلاله واستعماله للملك العقاري محل التصرف.

[1] المرسوم التنفيذي 03-269

رابعا- الحقوق في التصرفات الغير ناقلة للملكية

أ/ الحق في تحصيل الإتاوة: للجهة صاحبة الملك العقاري محل التصرف الحق في تحصيل الإتاوة المحددة سابقا في العقد (تخصيص، ايجار، امتياز) ويكون موعد تحصيل هذه الاتاوة محدد سابقا في العقد.

ب/ الحق في فسخ العقد: يحق للجهة صاحبة الملك العقاري فسخ العقد بإرادة منفردة وبمبادرة من مدير أملاك الدولة أو رئيس البلدية أو الوالي في حالة إخلال المستفيد بنصوص القانون أو بالبنود الواردة في دفتر الشروط أو عدم اتمام مشروعه الاستثماري في الآجال المحددة.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستفيد

أولا- الالتزام في التصرفات الناقلة للملكية

أ/ الالتزام بدفع المبلغ: يلتزم المستفيد من العقار محل التنازل (البيع) بدفع قيمة العقار المحددة في العقد سواء كان ذلك دفعة واحدة أو عن طريق التقسيط وفي حالة عدم قيامه بدفع المبلغ تقوم الجهة صاحبة العقار محل التنازل (بفسخ عقد البيع).

ب/ الالتزام بتسلم العقار: يلتزم المستفيد بتسلم العقار محل التصرف وفق الحالة التي كان عليها أثناء إعداد العقد وأي ضرورة يلحق بالعقار بعد انتقال الملكية للمستفيد، فإن المستفيد هو الذي يتحمله لأنه لم يقم بتسليمه.[1]

ثانيا- حقوق المستفيد في التصرفات الناقلة للملكية

أ/ الحق في الحصول على التخفيض: على سبيل بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني فإن للمستفيد من التنازل الحصول على تخفيض بقيمة 10% من المبلغ الكلي للعقار محل التنازل وهذا حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 03- 269.

ب/ الحق في الدفع بالتقسيط: يحق للمستفيد من العقار محل التنازل (البيع) الحصول على امتياز الدفع بالتقسيط فعلى سبيل المثال ما جاء في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 03- 269 يمكن للمقيمين

[1] يايسي كاتية ، يونسي صبرينة ، التزامات البائع و المشتري في عقد البيع وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص القانون الخاص الشامل ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2012. 2013 ، ص15

الشرعيين في الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط...".

ثالثا- التزامات المستفيد في التصرفات الغير ناقلة للملكية

أ/ الالتزام بدفع الاتاوة: يلتزم المستفيد من العقار محل التصرف في إطار التصرفات الغير ناقلة للملكية (ايجار- امتياز) بدفع الاتاوة المحددة سابقا في العقد، والذي في حالة عدم التزامه بدفعها فإنه يعرض العقد للفسخ بإرادة منفردة من الجهة المؤجرة أو المانحة للامتياز.

ب/ الالتزام بعدم تغيير طبيعة العقار: يجب على المستفيد الحفاظ على طبيعة العقار وعدم تغيير وجهته فمثلا عقار فلاحي يستعمله استعمال صناعي أو إقامة بناية ذات استعمال سكني، وهذا التصرف قد يدفع بفسخ العقد بإرادة منفردة من الجهة المؤجرة أو المانحة للامتياز.[1]

رابعا- حقوق المستفيد في التصرفات الغير ناقلة للملكية

أ/ الحق في مراجعة مبلغ الاتاوة: يحق للمستفيد أن يطالب بمراجعة مبلغ الاتاوة إذا أصبح هذا الأخير لا يتناسب وقيمة العقار ومحل التصرف لسبب من الأسباب فمثلا حدث اقتطاع جزئي لأرض فلاحية من طرف الجهة مالكة العقار.

ب/ الحق في طلب فسخ العقد: للمستفيد الحق في طلب فسخ من طرف واحد في حالة اخلال الجهة المانحة لأحد بنود دفتر الشروط أو في حالة استكمال المشروع الاستثماري أو في حالة العجز المالي المثبت.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة

في هذا المجال سنتناول أهم المنازعات التي ترد على الأملاك العقارية، نظرا لأهميتها وهذا لا ينقص أهمية الأموال المنقولة، وهذا سنتطرق أولا إلى طبيعة منازعات الأملاك الوطنية الخاصة وأهم المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية.

[1] حنيش منى،بيع الاملاك الوطنية للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل ، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية و السياسية ، العدد الأول، جامعة قسنطينة، 2017 ، ص179

الفرع الأول: طبيعة منازعات الأملاك الوطنية الخاصة

نظرا لازدواجية نظام الحماية من المفروض أن يوزع الاختصاص حسب طبيعة الأملاك ليختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية، ويختص القاضي العادي بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة.

وما يلاحظ في الجزائر أن الجدل في هذا الموضوع غير ذي أهمية على الأقل في تحديد الاختصاص القضائي، بحيث أن الأملاك الوطنية الخاصة فضلا عن الأملاك العامة تدخل تطبيق لنص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية سابقا والمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والادارية في نطاق اختصاص القاضي الاداري[1]، فكل المنازعات التي تكون الادارة طرفا فيها تخضع مبدئيا للقاضي الاداري، إلا ما استثنى بنص خاص وكل المنازعات التي لا تكون الادارة طرف فيها ولو تعلق الأمر بتسيير الأملاك وطنية فإنها مبدئيا تخضع للقاضي العادي إلا ما استثنى بنص خاص، غير أنه وتطبيقا لأحكام المادتين 55 و56 من القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلقة بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية اللتين خصتا على أنه إذا تعلق الأمر بمنازعات تخص مؤسسات اقتصادية مخول لها قانونا استعمال صلاحيات السلطة العامة أو اتخاذ قرارات ذات طابع تنظيمي بحكم شغلها لجزء من الأملاك الوطنية العمومية أو تسييرها لمرفق عامة فإن أحكام القانون الاداري هي التي تطبق عليها، يفهم من هذه النصوص أن المشرع لم ينص صراحة على أن القاضي الاداري هو المختص لكن نص على أن القانون الاداري هو المطبق، وحتى إذا تمسك القاضي العادي باختصاصه فهو ملزم بإخضاع النزاع لأحكام القانون العام.[2]

إذن كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية سواء اختص بها لقضاء الاداري أو جهات القضاء العادي فإن كل منهما ملزم بتطبيق قواعد القانون العام، أما المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يخضع للقاضي الاداري وجزء للقاضي العادي.[3]

الفرع الثاني: المنازعات العقارية المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة

سنحاول ذكر النماذج البارزة والمطروحة بكثافة أمام القضاء، ولعل المنازعات المترتبة على تطبيق القانون 81/ 01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية، والذي

[1]- نصت المادة 800 من ق. إ. م ا "كل نزاع تكون الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية الادارية طرفا فيه يخضع للاختصاص جهات القضاء الاداري".

[2]- ليلى زروقي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص119.

[3]- ليلى زروقي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، المرجع نفسه، ص118- ص119.

كان الهدف منه هو تمكين المواطن من امتلاك سكن لائق، لكن تطبيقه في أرض الواقع، أدى إلى نشوب العديد من المنازعات، كذلك القانون 03/10 المؤرخ في 15/ 8/ 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أدى إلى بروز نزاعات، وتكون عادة بين الادارة والمستفيدين أو بين المستفيدين أنفسهم وحتى تجاه الشاغلين الغير شرعيين للأراضي الفلاحية، بالنسبة للبيوع الأخرى وخاصة البيع بالمزاد العلني يعتبر الأصل في بيع الأملاك العقارية، فإننا لا نجد منازعات كثيرة تطرأ على مثل هذا البيوع نظرا لقلتها في الواقع، فضلا على أنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية تحول دون نشوب نزاع.

أولا- منازعات بيوع أملاك الدولة من خلال القانون رقم 81/ 01 (المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية، ذات الاستعمال السكني والمهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية):

إن تطبيق القانون 81/ 01 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية أدى إلى نشوب منازعات تتجلى عموما في:

أ/ المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل: يعتمد في تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل على المادة 2 من القانون 81- 01 المعدل والمتمم، أما بالنسبة للأملاك الغير قابلة للتنازل فهي المباني المذكورة في المادة 03 من نفس القانون، وعليه فإن قوبل طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية ايجارية تابعة للقطاع العمومي بالرفض وعدم القبول، فعلى الادارة تسبب رفضها سواء بعدم توفر شروط المادة 02 من القانون 81/ 01 في العقار المراد الحصول عليه، أو يكون العقار غير قابل للتنازل عليه طبقا للمادة 03 من ذات القانون.[1]

حصر القانون عملية التنازل على طائفة معينة من الأشخاص، شريطة توفر مجموعة من الشروط، فقد يلاحظ في الميدان تعدد طلبات التنازل على سلك عقاري واحد.

وقد جاء القرار رقم 198/ 89 المؤرخ في 06/ 12/ 1992 (مجلة قضائية لسنة 1994، العدد 2 ص195) ما يلي: من المقرر قانونا أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة توفر شرطين

[1]- القانون رقم 81/ 01 المؤرخ في 07/ 02/ 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية، عدد 06، المؤرخة في 10/ 02/ 1981.

متلازمين هما: الحيازة على سند أولا، وشغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانيا، ومن المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توفر هذين الشرطين معا تعطى الأولوية للشخص الذي يحوز سندا قانونيا.[1]

ب/ الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن في عملية التنازل:

المبدأ العام هو أن منازعات الدومين الخاص للدولة في الجزائر تخضع للقاضي الاداري، مثلها مثل منازعات الدومنين العام، ولا تخضع لاختصاصات القاضي العادي إلا بوجود نص صريح.[2]

وبالرجوع إلى المادة 35 من القانون 01/81 نجدها تنص على ما يلي: "يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا في حالة رفض تظلمهم إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام، وخلافا للمادة 35 التي تجعل المنازعات المتعلقة بتنازل الدولة عن دومينها الخاص من اختصاص المحاكم العادية، فإن اجتهاد المحكمة العليا استقر على تكريس اختصاص القاضي الاداري سواء في مجال عقود التنازل أو في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل مفسرة نص المادة 35 المشار إليها أعلاه على أن القضاء الاداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للادارة وفي حالات أخرى أعلنت المحكمة العليا عن اختصاص الجهات القضائية الادارية مؤسسة موقفها على أن عقود التنازل المتعلقة بالدومين الخاص بالدولة، هي عقود إدارية لا يجوز إلغاؤها إلا من طرف القاضي الاداري.[3]

ج/ المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية في إطار القانون 10- 03:

نظرا لكون المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية، فإن المنازعات التي تدخل فيها مع الغير أو مع أحد أعضائها تكون من اختصاص القضاء العادي (القاضي العقاري)، لكن يختص القاضي أيضا ببعض المنازعات تطبيقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الاداري.

1/ المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

قد تبرم المستثمرات الفلاحية عقودا مدنية مع الغير، وقد تنشأ التزامات فيما بين أعضائها حول الاستغلال الفلاحي والأرباح أو التنازل عن الحصص، أو تسوية الشركة بعد الوفاة وهو ما يجعلها تتقاضى أمام القاضي العادي بخصوص هذه المسائل:

[1]- ليليى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص310.

[2]- عكس في فرنسا إذ القاعدة هناك هي اختصاص القاضي العادي والاستثناء، هو اختصاص القاضي الاداري فيما يخص الأملاك الوطنية (عامة أو خاصة).

[3]- ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص135، ص136.

– حماية حق الامتياز: يحق لرئيس المستثمرة إقامة دعوى عقارية على كل من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة الفلاحية في إطار دعوى حماية حق الامتياز.

– ممارسة حق الشفعة.

– الاخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

– حق المطالبة بالأرباح.

2/ منازعات القضاء الاداري:

يختص القاضي الاداري بالنظر في أربع أنواع من الدعاوى:

– التشكيك في الملكية: كأن يدعي شخص بأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة في إطار عقد الامتياز يعد ملكا له بموجب عقد ملكية رسمي.

– نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

– دفع الاتاوات: ففي حالة لم تدفع الاتاوة يحق لمديرية أملاك الدولة المطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الاداري.

– الطعن في عقد الفسخ الاداري لحق الامتياز: يكون من حق المستثمر اللجوء إلى المحكمة الادارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الاداري لعقد الامتياز وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.[1]

[1]- ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص138، إلى ص141.

خلاصة الفصل:

لقد تطرقنا في الفصل الثاني إلى طرق تسيير وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة والتي تمثلت في التصرفات الناقلة للملكية من خلال التنازل (البيع) والتبادل وكذلك عن طريق التصرفات الغير ناقلة للملكية والتي تمثلت أيضا في التخصيص والايجار والامتياز، حيث يترتب عن هذه الأخيرة آثار تتمثل في حقوق والالتزامات صاحبة الملك (الدولة، الولاية، والبلدية) وكذلك التزامات وحقوق بالنسبة لشخص المستفيد وكذلك من الآثار المترتبة عن إدارة أملاك الوطنية الخاصة التي ارتأينا إليها هي المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة والتي تمثلت في طبيعة المنازعات وأهم المنازعات.

الخـــاتمة

الخاتمة:

في الختام ومن خلال تقديمنا لهذه الدراسة التي كان موضوعها "طرق تكوين وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري" استطعنا ملاحظة الأهمية الكبرى التي يوليها المشرع للأملاك الوطنية الخاصة (العقارية منها) وخاصة بعد تبنيه مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية من خلال نص المادة 18 من دستور 1989 وكذلك ما جاء في أحكام القانون 90- 30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 08- 14 إضافة إلى ما جاء في المرسوم التنفيذي 12- 427 وفي قوانين الاستثمار منها القانون 10- 03 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والكثير من التعليمات المصلحية والقرارات الوزارية.

وهنا ما يظهر أن المشرع قد تبنى مجموعة من الوسائل من أجل تكوين الأملاك الوطنية الخاصة فمنها ما يكون بالطرق العادية بمقابل كالشراء والتبادل ومنها ما هو بدون مقابل كالتبرعات مثل الهبة والوصية وكذلك كالحيازة والتقادم ومنها ما يكون بطرق غير عادية كنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمنفعة الادارية.

بعد تكوين الملكية العقارية الخاصة بالوسائل المذكورة سابقا وبما أن الأملاك الوطنية الخاصة قد استثناها المشرع من قاعدة الحماية الثلاثية لأنها تؤدي وظيفة امتلاكية سواء بطبيعتها أو بحسب ما خصصت له فإنه أجاز مجموعة من الطرق لإدارتها وتسييرها منها ما هو ناقل للملكية كالتنازل (البيع) والتبادل ومنها ما هو غير ناقل للملكية كالايجار والامتياز والتخصيص.

ومن خلال قيامنا بهذه الدراسة وجدنا مجموعة من النقائص في مجال تكوين وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة ارتأينا صياغتها على شكل مجموعة من المقترحات التالية:

- الاعتماد على سعر السوق في تقييم الأملاك محل التصرف بالشراء أو نزع الملكية للمصلحة العامة ...إلخ، بدل تقييم مديرية أملاك الدولة لأنه يكون منخفض بشكل واضح ما يؤدي بالطرف الثاني إلى الرفض والعرقلة وبالتالي تعطيل المصلحة العامة.

- الاعتماد على الرقمنة لمزيد من الشفافية وللقضاء على البيروقراطية الادارية من أجل تسريع وتيرة الاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة وبالتالي تسريع عملية الاستثمار.

- التحقيق الكافي في خلفية المستفيد من عملية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة سواء في التصرفات الناقلة للملكية أو الغير ناقلة للملكية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

الكتب

1. ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة، د ط، الجزائر، دار هومة، 2012.

2. ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط ج، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، 2014.

3. حنيش منى،بيع الاملاك الوطنية للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل ، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية و السياسية ، العدد الأول، جامعة قسنطينة، 2017 .

4. صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.

المذكرات

5. يايسي كاتية ، يونسي صبرينة ، التزامات البائع و المشتري في عقد البيع وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص القانون الخاص الشامل ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2012. 2013 .

6. مناصرية أحلام، طرق تكوين الأملاك الوطنية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، 2022-2023.

7. فصيح عبد القادر، باقل منصور، تكوين وتسيير الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2016-2017.

8. صفوان كريمة، النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.

القوانين و المراسيم:

1/ القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بـالأملاك الوطنيـة، الجريـدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 12/2/ 1990، والمعدل بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو .2008

2/ القـانون 81/ 01 المـؤرخ فـي 7 فيفـري 1981 المتضـمن التنـازل عـن الأمـلاك العقاريـة ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجارة أو الحرفة التابعـة للدولـة والجماعـات المحليـة ودواوين الترقيـة والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 6، المؤرخ في 1981./12/10

3/ القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيـات استغلال الأراضـي الفلاحيـة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 46، المؤرخة في 2010/08/18.

3/ مرسوم تنفيذي رقم 12- 427 مؤرخ في 16- 12- 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج عدد 69، صادر في 19- 12- 2012.

4/ الأمر 08/ 04 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لكيفيات منح الامتياز من الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصادر في الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 2008/09/03

5/ المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06 هو الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز.

6/ القانون.10/14 المؤرخ في 2014/12/30 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015

7/ الأمر 75-58، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد78، سنة 1975.

8/المادة 50 من القانون رقم 15- 18 مؤرخ في 30- 12- 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر ج ج، عدد 72، صادر في 31- 12- 2015.

المجلات

1. خالد مقدار، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الأول، العدد02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016، .

2. محدوري عايدة، المفهوم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدية، عدد1، جوان 2017، .

3. أوكيد نبيل،الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تندوف، المجلد5، العدد1، 2021.

4. مريم بوشوبي، بيع الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد العاشر، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2017.

الفهـــــرس

الفهرس

شكر

إهداء

مقدمة 1

الفصل الأول: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة وطرق تكوينها

تمهيد..... Erreur ! Signet non défini.

المبحث الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها 5

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة..... 5

الفرع الثاني: التعريف القانوني. 6

المطلب الثاني : خصائص الأملاك الوطنية الخاصة..... 6

الفرع الأول: تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية..... 7

الفرع الثاني: قابلة للتصرف. 8

المبحث الثاني: طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة..... 9

المطلب الأول: الطرق العادية لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة 9

الفرع الأول: طرق التكوين بدون مقابل (المجانية). 9

الفرع الثاني: طرق التكوين بمقابل. 11

المطلب الثاني: الطرق الاستثنائية في تكوين الأملاك الوطنية..... 12

الفرع الأول: نزع الملكية للمنفعة العمومية 13

الفرع الثاني: التأميم. 14

الفرع الثالث: الشفعة الإدارية. 15

خلاصة الفصل..... 16

الفصل الثاني: طرق إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والآثار المترتبة عنها

تمهيد..... Erreur ! Signet non défini.

المبحث الأول: طرق ادارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة 26

المطلب الأول: عن طريق التصرفات الناقلة للملكية 26

الفرع الأول: التنازل عن الأملاك الوطنية العقارية الخاصة..... 26

الفرع الثاني: تبادل الأملاك العقارية الوطنية الخاصة 32

المطلب الثاني: التصرفات غير الناقلة للملكية 35

الفرع الأول: التخصيص..... 35

الفرع الثاني: الايجار 38

الفرع الثالث: الامتياز 39

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن الادارة الأملاك الوطنية الخاصة 45

المطلب الأول: الحقوق والالتزامات..... 45

الفرع الأول: حقوق والتزامات صاحب الملك (الدولة- الولاية- البلدية) 45

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستفيد 46

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة..... 47

الفرع الأول: طبيعة منازعات الأملاك الوطنية الخاصة..... 48

الفرع الثاني: بعض المنازعات العقارية 48

خلاصة الفصل:..... 52

الخاتمة: 54

قائمة المراجع:..... 56

الفهرس..... 60

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

ميدان التكوين ل.م.د

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

أنا الممضي أسفله ،

الطالب (ة) : ..توسيا منة.. سوهير.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم .....10.385688.1..... الصادرة بتاريخ: ..2011..03..14.....

المسجل بكلية الحقوق والعلوم السياسية – قسم الحقوق – تخصص :....قانون جنائي.....

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر عنوانها : .طرق تكوين و إدارة الأملاك الوطنية العامة....

.....

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه وأتحمل مسؤولية الاخلال بذلك.

بتاريخ :.....14/06/2022.....

اطلعت ووقعت

إمضاء الطالب المعني