



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عباس لغرور خنشلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق نيابة العمادة للدراسات والمسائل المرتبطة بشؤون الطلبة

النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص قانون خاص معمق

إشراف الأستاذة(ة) :

د/ بوشيربي مريم

إعداد الطلبة:

- أونيس حمودي

- عقاق سارة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الاصلية	الصفة
عثماني مريم	أستاذ محاضر أ	جامعة خنشلة	رئيسا
بوشيربي مريم	أستاذ محاضر أ	جامعة خنشلة	مشرفا ومقررا
عيساوي عادل	أستاذ محاضر أ	جامعة خنشلة	عضو ممتحنا

السنة الجامعية: 2023 / 2024



الإهداء

إلى من جعل الجنة تحت أقدامها وسهلت لي الشدائد بدعائها إلى الإنسانه العظيمة التي
لطالما تمننت أن تقر عينها لرؤيتي في يوم كهذا.....أمي العزيزه

إلى من كلل العرق جبينه ومن علمني أن النجاح لا يأتي إلا بالصبر والإصرار

إلى النور الذي أثار دربي وسراج الذي لا ينطفئ نوره بقلبي هذا من بدل الغالي والنفيس
واستقديت منه قوتي واعتزازي عقرانيوالدي العزيز

إلى أمي الثانية..التي سهرت الليالي وضحت من أجلنا..إلى من أفنت عمرها

في تربيتنا.....إلى عمتي

إلى ضلع الثابت وأماني أيامي إلى ما شددت عظمي بهم فكانوا لي ينباع. أرتوي منها إلى

خيرة أيامي وصفوتها إلى قره عيني.....إلى إخواني وأخواتي الغاليين

لكل من كان عوناً وسنداً في هذا الطريق للأصدقاء الأوفياء ورفقاء السنين الأصحاب

الشدائد والأزمات إلى من أفاضني بمشاعره ونصائحه المخلصة

إليكم عائلي أهدىكم هذا الانجاز وثمره نجاح التي لا طالما تمنيته ها أنا اليوم أكملت

وأتممت أول ثماراته بفضلته سبحانه وتعالى الحمد لله على ما وهبتي وأن يجعلني مباركا

وأن يعينني أينما كنت فمن قال أنا لها نالها فأنا لها وإن أبت رغما عنها أنيت بها فالحمد

لله شكرا وحيا وامتنانا على البدء والختام وآخر دعواهم أن.....

الحمد لله رب العالمين

إهداء

إلى جنتي في الارض إلى رمز العطاء والتضحية إلى الإنسانية العظيمة
التي لطالما تمننت أن تقر عينها لرؤيني في هذا المقام "أمي العزيزة".
إلى من كلل العرق جبينه ومن علمني أن النجاح لا يأتي إلا بصبر
والإصرار إلى روح قلبي الذي أستمد منه قوتي وإعتزازي بذاتي "أبي
الغالي".

إلى ضلعي الثابت إلى بسمة أيامي الى من شددت عضدي بيهم "إخوتي
رضوان، رمزي" إلى "أختي الوحيدة ندى الريحان".
إلى صاحبة السنين ودليلي في هذا الطريق "منار".
إلى روح جدتي الطاهرة رحمة لله عليها .
إلى زميلي وعوني طيلة مدة هذا البحث "أونيس حمودي"
إلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم صفحتي .

شكر وعرفان

أول الشكر لله الواحد القهار وصاحب الفضل والإكرام اكرمنا بنعمة الإسلام والعقل ويسر لنا سبيل العلم ربي فلك الشكر حتى ترضى ولك الشكر اذا رضيت ولك الشكر بعد الرضا والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى صلى الله عليه وسلم تسليما كثيرا .

ثم كامل الشكر والتقدير والإمتنان للأستاذة المشرفة الدكتورة بوشيربي مريم على تفضلها بالإشراف على إعداد هذه المذكرة المتواضعة، وعلى ما خصتنا به من وقت وجهد وتوجيهات قيمة .

كما لا ننسى شكر الأساتذة الموقرين في لجنة المناقشة رئاسة وأعضاء لتفضلهم علينا بقبول مناقشة هذه المذكرة، فهم أهل لسد خللها وتقويم اعوجاجها وإبانة مواطن القصور فيها سائلا الله الكريم أن يثيبهم عنا خيرا.

الشكر الجزيل لكل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية والشكر الموصول لكل من ساهم من قريب أو من بعيد في إنجاز هذه المذكرة .

قائمة المختصرات:

ص : صفحة

ط : طبعة

د.ط : دون طبعة

د.س.ن : دون سنة نشر

ق.إ.ج.ج : قانون الإجراءات الجزائية الجزائري

ق.ع.ج : قانون العقوبات الجزائري

د.ن.م : دون نوع مجلة

ج.ر : الجريدة الرسمية

مقدمة

الملكية فكرة إقتصادية وإجتماعية وإنسانية نظمها القانون وأعطاهها الصفة القانونية التنظيمية، وهاته الفكرة هي حق طبيعي للإنسان منذ أول ظهور له على وجه المعمورة، بدأت كغريزة لحب التملك في العصور البدائية والحضارات البشرية القديمة، كان أساسها ملكية العشيرة الجماعية لوسائل الإنتاج، بعد ذلك ظهر بما يعرف ملكية الأرض وهي تنازل العشيرة للأسر ببعض الصلاحيات لضمان استمرار الحياة بتملك وسائل الإنتاج، إلى أن أصبحت الملكية في عهد جوستينيان في القانون الروماني تتسم بكونها حقا مطلقا قاصرا على المالك وحده، حيث أن العهد الروماني وبإعتباره مصدرا لعدة شرائع بما فيها القانون الفرنسي، كانت تقسم الأموال إلى أموال خاصة وأموال عامة، أما الأموال الخاصة تعد ملكا للأفراد وهي الملكية الفردية الخاصة بمعناها المعروف حديثا، أما الأموال العامة آنذاك تنقسم إلى أموال مملوكة للحاكم الروماني وأموال مملوكة للشعب الروماني، أي أن الملك على قسمين ملك عام وملك خاص.

وهذا مالم يكن موجوداً في فرنسا قبل الثورة الفرنسية رغم أن قانونها مستمد من القانون الروماني، إذ كان يطلق على الأموال العامة آن ذاك "دومين التاج"، كما أنه لم تظهر فكرة التفرقة بين الأموال الخاصة للملك وأموال الدولة، فتنقلت تلك الأموال كما هي إلى الملك الذي يتولى العرش بعد الملك المتوفى وهذا كوسيلة لحماية "دومين التاج" من تقسيمها على الورثة.

وبقى الأمر على حاله إلى غاية قيام الثورة الفرنسية وصدور قانون سنة 1790 ليضيف مصطلحات جديدة كالدومين العام وألغى ملكية الملك وإستبدلها بالملكية القومية، وتم استعمال مصطلح الدومين العام في المواد 538، 539، 540 من القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 دون أن يتم التفرقة بين الدومين العام والخاص.

وإلى غاية القرن 19 بدأت فكرة التفرقة بين الدومين العام والخاص على يد بعض الشراح، إلا أنها لم تكن واضحة إلا على يد الفقيه **PRUDHON**، وأول نص قانوني تبنى ازدواجية أموال الدولة هو قانون 16 جوان 1851 المتعلق بالممتلكات العقارية في الجزائر كولاية للمستعمر الفرنسي والذي استعمل مصطلح الدومين العام وأملاك الدولة.

عرفت الجزائر نظام ازدواجية الأملاك الوطنية أي الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة غداة الاستقلال بعد تمديد العمل بالقوانين الفرنسية بموجب القانون 62/177 المؤرخ في 1962/12/31، وهذا إلى غاية سنة 1984 والتي وحد فيها المشرع الأملاك لأن التقسيم السابق الذي ورثه المستعمر الفرنسي لا يتماشى والمنهج الشيوعي بسبب أن الأملاك العمومية والخاصة آنذاك تهدف لتحقيق المصلحة العامة، حيث تم تكريس هذه المبادئ بموجب القانون 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 والذي يمثل أول قانون جزائري للأملاك الوطنية والذي عرف عدة سلبيات آثرت على تسيير الأملاك الوطنية.

في سنة 1989 صدر المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المتضمن دستور البلاد والذي جاء معلنا بشكل واضح قطيعته مع نظام وحدة الأملاك السابق مصرحا بذلك في المادة 18 منه والتي كرست أسمى القواعد القانونية وأعلاها مرتبة لتطبيق ازدواجية الأملاك الوطنية والتي تتماشى مع مبدأ الفصل بين نشاط الدولة كقوة عمومية ونشاطها التملكي كمالكة للأملاك، إذ أن المشرع ساير هذا التطور الذي مس مفهوم الأملاك الوطنية بإصداره لقانون التوجيه العقاري رقم 25/90 والذي كرس مبدأ الازدواجية، والذي كان أكثر تفصيلا ووضوحا في القانون 30/90 التضمن قانون الأملاك الوطنية المنظم والمحدد لمفهوم صنف الأملاك الوطنية والقواعد التي تضبط التصرفات الواردة عليها، وبشكل خاص الأملاك الوطنية الخاصة وتحديدًا التابعة للدولة والتي ستكون ضمن نطاق الدراسة .

إن لدراسة موضوع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أهمية بالغة إذ أن هذا النوع من الأملاك الوطنية يشكل مورداً هاماً لمداخل الدولة من جهة وهذا بتمويل وإثراء الخزينة

العمومية من خلال المحاصيل الناتجة عن استغلال الدولة واستعمالها لهذا النوع من الأموال، كما تساهم في ترقية حياة الفرد والمجتمع وتحقيق المصلحة والنفع العام بتقديم الخدمات وتوفير المرافق الضرورية للمواطنين وذلك من خلال تمكين المواطن من الإنتفاع بها وتلبية حاجياته اليومية، بالإضافة إلى أنها تساهم أيضا في تطور ميدان الإستثمار في بلادنا نظراً لتوفر الجوائز على وعاء عقاري هام، مما يشجع على الإستثمار وذلك بالمساعدة في تطور الإقتصاد الوطني، لذا تظهر أهمية في التعرف على مفاهيم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ومعرفة طرق إكتسابها وإظهار السبل القانونية الكفيلة بالتسيير الأمثل لها وحمايتها.

ونظرا لأهمية هاته الأملاك في الجانب العملي ودورها الفعال في بناء سياسة اقتصادية واجتماعية ناجعة وبالنظر لطبيعتها القانونية الخاصة والتي تظهر في قابليتها للتملك والتصرف، وكونها عنصرا أساسيا في تسيير وتنظيم مختلف المرافق العامة التي تعمل على إشباع حاجات الجمهور وهذا في شتى المجالات لاسيما المجال الفلاحي، هذا ما يجعلها عرضة للإنتهاك والإعتداء الذي قد يصل إلى حد الإتلاف الكلي لهاته الأملاك، لذا أصبح من الضروري العمل على ترسانة قانونية تحمي هاته الأملاك من الاعتداءات وتضع نصوص تنظم إدارتها وتضمن حسن تسييرها.

أما الهدف من هاته الدراسة هو الوقوف على أهم النقاط في النظام القانوني لهذا النوع من الأموال، إذ أن الأملاك الوطنية الخاصة على ثلاثة أنواع ودراستنا ستكون في نطاق النوع الأول التابع للدولة، ويكون ذلك بالتوصل للمعرفة العلمية وإشباع الفضول العلمي المتعلق بهذا الموضوع بتحديد مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وطرق تكوين هذا النوع من الأموال ومعرفة ما يعود له من فائدة للدولة من خلال استغلاله والتصرف فيه.

كما تهدف الدراسة لمعرفة القواعد التنظيمية التي وضعها المشرع لضمان التسيير الحسن والجيد لهاته الأملاك، وإبراز الحلول التي وضعها المشرع كآليات للحماية للانتهاكات والاعتداءات التي تمس هذا النوع الخاص من الأموال.

إذ أخذ الموضوع اهتماما واسعا من قبل الباحثين في مجال القانون الخاص جعلنا أمام الحاجة لدراسته ومعرفة القواعد القانونية التي تحكمه وتنظمه الأمر الذي أدى لضرورة طرح الإشكالية التالية : هل وفق المشرع الجزائري في وضع نظام قانوني خاص بالأملاك الوطنية الخاصة للدولة ؟

وللإجابة على هاته الإشكالية يمكن طرح التساؤلات الفرعية الآتية:

- ما هو مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة؟
- كيف نظم المشرع طرق التصرف في هاته الأملاك وما هي الآليات التي وضعها لضمان حمايتها؟

وقصد الإحاطة بكل جوانب الموضوع محل الدراسة اعتمدنا على المنهج الوصفي من خلال تحديد المفاهيم المرتبطة بالموضوع ووصف طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والتصرفات الواردة عليها، وإبراز آليات حماية هذا النوع من الأملاك الوطنية، إضافة إلى اعتمادنا على المنهج التحليلي في تفسير وتحليل المعطيات وكذا التعريفات التشريعية والفقهية.

إن سبب إختيارنا لهذا الموضوع لم يكن تطبيقيا روتنيا قصد إعداد مذكرة فقط، انما رغبة ذاتية وميلا شخصيا منا لدراسة هذا الموضوع الذي يأخذ الباحث لعدة تقنيات مختلفة لفهم كيف تم ضبط القواعد القانونية التي تنظم الموضوع محل الدراسة، اما بخصوص الدوافع الموضوعية فهي راجعة لمكانة ودور هذا النوع من الأملاك بإعتبارها ممولا هاما للخزينة العمومية، إذ تعرف الأملاك الوطنية الخاصة بمحفظه الدولة وهذا ما يجعلها عرضة للانتهاكات، السبب الذي جعلنا نهتم به كموضوع للدراسة وذلك بغرض إبراز الاهتمام

التشريعي والقانوني في نطاق ما كرسه المشرع من إطار قانوني لحمايتها، وكذلك اثرء المكتبة بمثل هذه المراجع نظرا لقلّة الدراسات في هذا المجال.

من أهم الدراسات التي تناولت موضوع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والتي تم الاطلاع عليها:

رسالة ماجستير للباحث شرفي حسان الموسومة بعنوان "الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري". في قانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، لسنة الجامعية 2005-2006.

رغم تماثل العناوين بين دراستنا وهذه الدراسة إلا أن هذه الأخيرة أعم وأشمل مقارنة بالموضوع محل الدراسة، كونها رسالة ماجستير إضافة إلى كون هذه الدراسة تطرقت إلى الأملاك الوطنية الخاصة بكافة أنواعها وهي التابعة للدولة، الولاية والبلدية بخلاف ما تم التطرق إليه في هاته الدراسة والتي ينحصر نطاقها في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة دون الأنواع الأخرى من الأملاك الوطنية الخاصة.

كما توجد أطروحة الباحث عايلي رضوان بعنوان "مردودية الأملاك الوطنية" قانون عام، كلية الحقوق، جامعة سعيد حمدين، الجزائر، سنة الجامعية 2014_2015.

تعتبر هذه الدراسة من أكثر الرسائل تعمقا في دراسة الأملاك الوطنية، إلا أنها لا تعتبر مرجعا خاصا فهذه الدراسة منطلقها الأملاك الوطنية بصفة عامة

وأخيرا دراسة للباحثة حنان ميساوي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام بعنوان اليات حماية الأملاك الوطنية، حيث تطرقت فيها الى الأملاك الوطنية العامة والخاصة على حدى مع تحديد الأجهزة الإدارية المكلفة بإدارتها إضافة الى طرق تسييرها وآليات حمايتها.

ولمعالجة هذا الموضوع والاحاطة بجوانبه المتعددة ومنه الإجابة على الإشكالية المطروحة، قمنا بتقسيم موضوع الدراسة وفق خطة ثنائية الفصول والمباحث، إذ يدرس الفصل الاول ماهية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، إذ تناولنا في المبحث الأول منه مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، أما المبحث الثاني فحددنا فيه طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وفي المقابل خصصنا الفصل الثاني لتصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وآليات حمايتها ، إذ تطرقنا في المبحث الأول منه إلى التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، أما المبحث الثاني من هذا الفصل فقد تناول الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

الفصل الأول:

ماهية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

الفصل الأول: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

تعتبر الملكية مفهوما أساسيا في النظام القانوني الجزائري، حيث تمنح حقوقا والتزامات للأفراد والمؤسسات، وهي على أقسام منها الملكية الوطنية، حيث تنقسم الأملاك الوطنية إلى قسمين عامة وخاصة وذلك حسب القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، حيث تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وما يهمننا في إطار هاته الدراسة هو الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الذي يمثل القسم الثاني من الأملاك الوطنية، فبرجوع للقانون 30/90 السابق ذكره واستنادا لحرفية نص المادة 03 في فقرتها الثانية منه يمكن القول بأن هاته الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي، إذ تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص، غير أنه لا يستتبع التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص على هاته الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية وقد بينت أحكام المواد 38 الى 58 من القانون 30/90 السالف ذكره طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد مغايرة لقواعد القانون الخاص سيتم التطرق إليها ضمن هذا الفصل.

ومن هذا المنطلق سيتم في هذا الفصل السير في موضوع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في الشق المفاهيمي، إذ تم تقسيمه إلى بحثين، يعالج المبحث الأول مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من تعريف وخصائص وتمييز بين هذا النوع من الأملاك والأموال الأخرى، في حين أن المبحث الثاني سيتم التطرق فيه إلى طرق تكوين هذا النوع من الأموال والتي ذكرنا بأنها تتم وفق قواعد تختلف عن قواعد القانون الخاص.

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية يجعلها ملكية وطنية خاصة تخضع لأحكام القانون الخاص، وعلى الجانب الآخر نجد أن الأملاك العمومية غير قابلة للتصرف أو التقادم أو الحجز، وهذا ما يميزها عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، لذلك نجد أهمية للتعرف على مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة في هذا السياق، إذ سنقوم ضمن المبحث الأول بتأطير الشق المفاهيمي لهذا النوع من الأموال، حيث سيتم تخصيص المطلب الأول لتعريف الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فقها وقانونيا، كما سيتم تبيان خصائصها والتطرق بذلك إلى التمييز أو التفريق بين هذا النوع من الأموال والأموال الأخرى المشابهة لها.

المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

في هذا المطلب سنعرض جانبين للتعريف بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وهذا بتقسيم هذا المطلب لفرعين، نتناول في المطلب الأول التعريف الفقهي كما سنخصص الفرع الثاني للتعريف القانوني.

قبل تعريف الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة جدير بنا أن نشير أولا للمقصود بالأملاك، وهي جمع ملك وقد عرفها القانون المدني بقوله (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة)¹.

يعتبر حق الملكية من أوسع الحقوق العينية، ولحق الملكية خصائص وهي أنه حق جامع، وأنه حق مانع، وأنه حق دائم، ولحق الملكية عناصر، هي حق الاستعمال، حق الاستغلال، وحق التصرف، حيث أن التعريف السابق استعمل مصطلح التمتع وهو شامل لعناصر حق الملكية، وفي هذا السياق سنعرف قسما من أقسام الملكية وهو موضوع دراستنا

¹ المادة 674 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، ج ر، عدد78، المؤرخة في 30/09/1975.

بدءا بما وضعه الفقهاء من تعريفات وصولا لما ادرجه المشرع الجزائري ضمن القوانين المنظمة للأملاك الوطنية وهذا ضمن الفروع الآتية.

الفرع الأول: التعريف الفقهي

في الجانب الفقهي وردت عدة تعريفات للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة نذكر أهمها:

إذ أطلق عليها الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري مصطلح الأشياء الخاصة وعرفها على أنها "الأشياء الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة..."¹، إذ يرى بأن حتى الأموال العامة يمكن أن تنقلب إلى أموال خاصة وهذا بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة، وأن حق الدولة في أملاكها الخاصة التابعة لها هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية.

كما عرفها الدكتور نزيه كباره بأنها "الأملاك التي تشمل الأموال المنقولة وغير المنقولة التي تخص الدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية والتي لم تخضع للمنفعة العامة أي لاستعمال الجمهور" حيث أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تقبل التصرف عليها من قبل الدولة لا غير².

في حين أن الدكتور محمد فاروق عبد الحميد كامل في كتابه حول التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري قد اعتبر الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1967، الجزء الثامن: حق الملكية، ص154.

² نزيه كباره، الملك العام و الملك الخاص: الاستملاك-الأشغال العامة-مسؤولية المهندس، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010، ط1، ص12.

الصف الثاني من الأملاك التي تحوزها الإدارة، تشبه إلى حد كبير الأملاك الفردية الخاصة والتي تخضع لأحكام القانون الخاص¹.

من التعريفات السابقة، يمكن القول بأنها تشترك في أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أملاك تقبل التصرف عليها من قبل الدولة فقط ولا توجه للنفع العام تخضع لقواعد القانون الخاص تشبه لحد ما طبيعة الأملاك الفردية فقط تختلف في الغاية من تملكها ما يجعلها أملاكاً ذات طبيعة خاصة تؤدي وظيفة مالية امتلاكية وهذا ما سيتم توضيحه في التعريف القانوني لهذا النوع من الأموال .

الفرع الثاني: التعريف القانوني

نص الدستور الجزائري في المادة 18 من دستور 2016، المؤرخ في 2016/03/07، المعدل والمتمم أن: "...الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية..."²، فقد أشار إلى الأملاك الوطنية عموماً وهذا يتضمن الأملاك الوطنية الخاصة لأنها جزء من الملكية العامة للدولة فقد اعتمد هنا أساس التملك أو حق الملكية العامة دون الفردية.

بالرجوع إلى القانون المنظم للأملاك الوطنية يتضح بأنه لم يرد تعريف صريح للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واعتمد المشرع في ذلك على مفهوم المخالفة ليقوم بتوضيح الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة، حيث ورد في حرفية المادة الثالثة السالفة الذكر ما يلي: "... أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة..."³.

¹ محمد فاروق عبد الحميد كامل، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري-دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص295.

² المادة 18 من دستور 2016، الصادر بموجب الأمر الرئاسي رقم 16-01 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن للتعديل الدستوري، ج ر، العدد 14، المؤرخة في 2016/03/07.

³ المادة 03 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، المؤرخة 02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب قانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20.

فقد أشار هذا النص على أن أساس الأملاك الوطنية الخاصة أنها تؤدي وظيفة امتلاكية وكذلك وظيفة مالية، وأما النص الثاني من نفس القانون السابق على أن: "... تشمل الأملاك الوطنية على مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة..."¹، وأما هذا النص فقد اشتمل على الأملاك الوطنية عموماً وأشار إلى الأملاك الوطنية الخاصة للدولة وجعل أساسها الحيابة . فالملاحظ أنه لم يرد تعريف واضح وصريح للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بحيث اكتفى المشرع بتعداد هذا النوع من الأموال في نص المادة 18 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

مما سبق عرضه من النصوص القانونية أن التعريف الأنسب للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة هي الأملاك العقارية أو المنقولة التي تحوزها الدولة والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، والتي يجوز التصرف فيها من قبل الدولة أو أحد جماعاتها المحلية عكس الأموال العمومية التي لا يجوز التصرف فيها.

المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وتمييزها عن الأموال

الأخرى

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى الخصائص المميزة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ضمن فرع أول، والذي يمكننا من التمييز بين هذا نوع من الأموال وغيرها من الأموال الأخرى ضمن الفرع الثاني.

الفرع الأول: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

في هذا الفرع سيتم الإشارة لبعض الخصائص أو المميزات التي تختص بها الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

¹ المادة 02 من الأمر 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

أولاً: قابلية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تشبه نوعاً ما طرق تسيير الأفراد العاديين لأموالهم، أي أن هناك قابلية للتصرف في هذا النوع من الأموال وهذا بعد إلغاء تخصيصها، فبرجوع لحرفية نص المادة 89 من الأمر 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بقولها " يمكن التنازل أو التاجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية..."¹، إذ يتبين من نص المادة السالفة الذكر أن للدولة التصرف في ملكها الخاص حالها كحال الفرد العادي الذي يتصرف في ملكه الخاص، غير أن الدولة مقيدة بكثير من القوانين واللوائح التي تخضع لها في تصرفاتها في الأشياء الخاصة بها، وهذا ما قاله الدكتور السنهوري بأنه لا يوجد شك في قابلية تصرف الدولة في الشيء الخاص المملوك لها ولكن يجب عليها مراعاة القيود القانونية المذكورة في اللوائح والتنظيمات التي تنظم هاته التصرفات، وفي حال عدم وجودها في قانون أو لائحة فقواعد القانون المدني هي التي تسري في هذا الشأن، وتكون المحاكم القضائية هي المختصة بدل المحاكم الإدارية والتي تقوم بالنظر في ما ينشأ عن تصرف الدولة في ملكها الخاص من نزاعات².

ثانياً: عدم قابلية الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

تظهر هذه الخصية جلياً في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من الأمر 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بقولها " الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية..."³، إذ أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة لا تقبل الحجز عليها من قبل الأفراد، ولا يكون ذلك بصفة مطلقة، أي

¹ المادة 89 من الأمر 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 167.

³ المادة 04 من الأمر 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

يوجد استثناء في ذلك والمتعلق بالمساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والملاحظ أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والأملاك الوطنية العمومية تشترك في أنها غير قابلة للحجز عليها.

و من جهة أخرى يرى الفقه بأن الأصل في الحجز على الأملاك الخاصة للدولة من قبل الدائنين لها أمر جوازي، لكن بالرجوع إلى الواقع الفعلي يظهر عكس ذلك، وهو أن الدولة لا تسمح للأفراد بالحجز على أملاكها الخاصة التابعة لها، ونادرا ما يقوم المحضرون القضائيون والمخولون قانونا بالحجز على هذا النوع من الأموال، فالدولة تقوم بوفاء التزاماتها تجاه الأفراد طواعية متى تبين بأن الدائن صاحب حق¹.

ثالثا: عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة للتملك بالتقادم

يؤخذ على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة نفس الحكم الذي يسري على الأملاك العمومية من حيث عدم قابليتها للتملك عن طريق التقادم طبقا للمادة 04 من الأمر 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية² وهذا في فقرتها الثانية السالفة الذكر، فهاته الأملاك بحكم طبيعتها وبقوة القانون لا تقبل التملك بالتقادم.

لكن قبل أن تقرر الدولة تشريعا خاص كاستثناء للقاعدة العامة المعمول بها والتي تقول بأن الملك الخاص قابل للتملك عن طريق التقادم وهذا ما يميزه عن الملك العام الذي لا تسقط ملكيته للأفراد بالتقادم، كان واضح اليد على أملاك الدولة الخاصة بتملكها بمجرد انقضاء المدة المحددة قانونا لذلك، وبحكم أن أملاك الدولة الخاصة مشتتة في أنحاء البلاد، الشيء الذي يحول دون قدرة الدولة على دفع الاعتداءات في الوقت المناسب، الأمر الذي

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 167-168.

² بالرجوع لحرفية نص المادة 04 من الأمر 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية يتضح بأن الأملاك الوطنية الخاص التابعة للدولة محاطة بقاعدة ثنائية تتمثل في أنها غير قابلة للحجز عليها ولا لتملكها عن طريق التقادم، لكنها تتحمل تملكها من قبل الخواص بطرق قانونية أخرى كبيعها عن طريق المزاد العلني، فبحكم طبيعتها الخاصة أنها تؤدي وظيفة مالية و إمتلاكية فهذا يسمح لها بتملكها من قبل الأفراد لكن لا تتحمل امتلاكها من قبلهم عن طريق التقادم.

جعل المشرع ينحرف عن القاعدة العامة ويصرح بعدم جواز تملك الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بالتقادم¹.

الفرع الثاني: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة عن غيرها من الأموال

سيتم ضمن هذا الفرع توضيح أهم الفروقات التي تميز لنا بين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وبين الأملاك الأخرى المشابهة لها والمتمثلة في الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك التابعة للأفراد، والأملاك الوقفية، وهذا من خلال الإشارة إلى مفهوم كل منها وأهم الاختلافات بينها.

أولاً: التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والأملاك الوطنية العمومية

للتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة سنقوم بعرض ثلاث معايير أساسية تبناها المشرع الجزائري.

1- معيار عدم قابلية التملك: بالرجوع لحرفية نص المادة 03 من الأمر 30/90

المتضمن قانون الأملاك الوطنية السالفة الذكر²، والمادة 04 من نفس القانون، وإلى نص المادة 25 من قانون التوجيه العقاري 25/90³ والتي ورد فيها ما يلي: "تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى، فتكون الأملاك الخاصة"، نرى بأن المشرع كرس معيار عدم قابلية التملك للتمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العمومية، إذ أن هاته الأخيرة نظراً لطبيعتها الخاصة فنظامها القانوني يقضي بحمايتها وضمان بقاء تخصيصها وذلك بإخراجها من نطاق التداول، في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 168.

² و التي جاء فيها "تطبيقاً لنص المادة 12 من هذا القانون، تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية أعلاه التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها....".

³ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ، العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990، جر ، العدد 49، لسنة 1990 المعدل و المتمم بأحكام الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر ، العدد 55 لسنة 1995.

أن تكون محل ملكية للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص وهذا ما تم التوصل إليه في الجزئية السابقة والتي تنص على قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتصرف فيها وتملكها من قبل الأفراد¹.

2- معيار التخصيص للمنفعة العامة: ويمكن تسميته المعيار الوظيفي والمقصد منه تحديد الوظيفة التي يقوم بها كل نوع من هاته الأموال للتمييز بينهما، فبرجوع لنص المادة 688 من القانون المدني والتي ورد فيها "تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية"، إضافة للفقرة الثانية من المادة 03 من الأمر 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي جاء فيها "...أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"، فحسب ما هو مذكور في النصوص القانونية السالفة الذكر وما قاله الفقه بخصوص الأملاك العمومية والأملاك الخاصة للدولة فإن وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ووظيفة مالية اقتصادية تحقق الربح المادي من خلال ادارتها وتسييرها، عكس الأملاك العمومية التي تتمثل وظيفتها في تحقيق النفع العام بتوجيهها للاستغلال من قبل الجمهور بصفة مباشرة أو عن طريق مرفق عمومي بصفة غير مباشرة، وهذا ما يجعلنا نميز بينهما².

ثانيا: التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة عن ملكية الخواص

تم التطرق لمفهوم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وللتمكن من التمييز بينها وبين ملكية الخواص وجب علينا تحديد مفهوم هاته الأخيرة، فبرجوع لحرفية نص المادة 27 من الأمر 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري والتي ورد فيها " الملكية العقارية

¹عايدة هدوري، المفهوم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة، مجلة المنار للبحوث و الدراسات القانونية والسياسية، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، الجزائر، العدد الأول جوان 2017، ص 241-242.

²حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص دولة و المؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2005/2006، ص 19/18.

الخاصة، هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"، وتتقسم الملكية الخاصة بالنظر إلى الشخص المالك إلى ملكية يستأثر بها الفرد سواء كان طبيعياً أو معنوياً وهي الملكية الفردية وإلى ملكية شائعة، وما يهمنا هي الملكية الخاصة للأفراد¹.

تتشارك الملكية الوطنية الخاصة التابعة للدولة وملكية الخواص في أنهما يردان على عقار أو منقول، وأن كلاهما قابلان للتصرف على غرار الأملاك الوطنية العمومية، وأن كلا الملكيتين تتمتعان بحماية دستورية، إلا أنهما يختلفان في بعض النقاط نذكر منها:

(1) الشخص المالك: تعود ملكية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة للأشخاص المعنوية العامة، أما الملكية الخاصة فيمتلكها الشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي الخاص.

(2) السلطات التي يتمتع بها المالك: في الملكية الخاصة وبالتحديد في الملكية الفردية يتمتع المالك ملكية تامة تشمل العناصر الثلاث المتعارف عليها (الاستغلال-الاستعمال-التصرف) إضافة إلى أنها تقبل الحجز عليها وتحمل تملكها بطريق التقادم المكسب، في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة كما تم تناولها سابقاً يمكن التصرف فيها ضمن ما تسمح به القوانين والأنظمة لكنها لا تتحمل الحجز عليها وتملكها عن طريق التقادم وهذا اختلاف جوهري واضح بين الملكيتين².

ثالثاً: التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والأملاك الوقفية

قبل التمييز بين الملك الوقفي والملك الوطني الخاص التابع للدولة وجب الإشارة لتعريف الوقف والذي أدرجه المشرع في عدة مواد، أهمها نص المادة 213 من قانون الأسرة³ التي

¹حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2017، ص 62/61.

²حنان ميساوي، المرجع نفسه، ص63.

³قانون رقم 84-11 مؤرخ في يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم، جريدة رسمية رقم 34، الصادرة بتاريخ 31 يوليو 1984.

تنص على " الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق"، كما عرفته المادة 3 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف¹ أنه "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه البر والخير"، كما بينت المادة الخامسة من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف خصائص هذا النوع من الأملاك والتي ورد ضمنها " الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها".

فمن خلال التعاريف المعطاة للوقف والتعاريف الفقهية للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة السالفة الذكر نرى بأن هاته الأملاك تتميز عن بعضها البعض في كثير من النقاط أهمها أن الملك الوقفي ينشأ بطريق التبرع وهذا من خلال عقد تبرعي يحرر عند الموثق في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة تنشأ بطرق قانونية سيتم ذكرها في المبحث الثاني من هذا الفصل.

يتمتع الوقف بشخصية معنوية مستقلة عن شخصية مسيرها على خلاف الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، إذ أن وجه الاختلاف يكمن في أن الوقف ذو شخصية معنوية وأن الأملاك الوطنية الخاصة لا تعتبر شخصا معنويا إنما تابعة لشخص معنوي يتمثل في الدولة.

لا يمكن التصرف في الوقف ولا التنازل عليه لتمتعه بصفة التأييد، على غرار الأملاك الوطنية الخاصة التي تقبل التصرف فيها بطريق البيع أو التأجير وهذا ضمن قيود قانونية لأنها ذات وظيفة مالية تملكية.

يتم تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من قبل وزارة المالية ومديرية أملاك الدولة، أم الأملاك الوقفية فيتم تسييرها من قبل وزار الشؤون الدينية².

¹قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، جريدة رسمية رقم 21، الصادرة بتاريخ 08 مايو 1991.

²حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص ص 71/72.

المبحث الثاني: طرق تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة لدولة

تتعدد طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة إذ تشتمل هاته الأخيرة على كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وبما أنها تؤدي وظيفة ذات طابع تمليكي، فإنه يتم تكوينها على أساس طريقتين الطريقة الأولى تتمثل في تحويل الأملاك العامة إلى أملاك خاصة وهذا ما سيتم التطرق إليه في المطلب الأول وفقا لفرعين يتضمن الفرع الأول طريقة إلغاء التصنيف بقرار إداري أما الفرع الثاني يعالج طريقة زوال الصفة العمومية بفعل الطبيعة، أما بالنسبة للمطلب الثاني المعنون بطرق اكتساب الأملاك العقارية الخاصة الدولة فيتفرع هو الآخر إلى فرعين، يتعلق الفرع الأول بإكتساب الأملاك العقارية الخاصة بواسطة القانون العام في حين تم تخصيص الفرع الثاني ليتضمن اكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة بواسطة القانون الخاص.

المطلب الأول : طرق تحويل الأملاك العقارية العامة إلى أملاك خاصة

سنتعرض في هذا المطلب إلى طرق تحويل الأملاك العامة إلى أملاك خاصة وفقا لفرعين، الفرع الأول يتناول طريقة إلغاء التصنيف بقرار إداري، أما الفرع الثاني تضمن طريقة زوال الصفة العمومية بفعل الطبيعة.

الفرع الأول: طريقة إلغاء التصنيف بقرار إداري

سيتم الإشارة في هذا الفرع الى كيفية إلغاء التصنيف بقرار إداري وماهي الجهة المختصة بذلك استنادا لعدة مواد من القانون 30/90 المضمن قانون الأملاك الوطنية.

إلغاء التصنيف هو زوال الصفة القانونية على الأملاك العقارية العمومية بقرار إداري وهذا ما أقرت به المادة 72 من قانون الأملاك الوطنية على أنه: " اذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته ووظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذلك من الأملاك الوطنية،

وجب إلغاء تصنيفه وتلحق الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة¹.

وفقا لهذا عند إنتهاء مهمة الأملاك العقارية العمومية من الغرض الذي وضعت من اجله تحول الى أملاك عقارية خاصة عن طريق قرار إداري، كما أقرت الفقرة 03 من نفس المادة أنه تثبت عملية التسليم بمحضر وبترتيب عليها إعداد الجرد اذا إقتضى الأمر ذلك.

إضافة إلى أن المادة 17 من نفس القانون ذكرت أنه من مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة الأملاك الوطنية العمومية التي تم إلغاء تصنيفها².

ولقد بين قانون الأملاك الوطنية الجهة الإدارية المخول لها إتخاذ قرار إلغاء التصنيف وذلك إستنادا لنص المادة 84 من القانون 30 / 90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي نصت على الآتي: "تصدر السلطات المختصة قرارات تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو إلغاء تخصيصها، وفق الشروط والاشكال والاجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية"³، ولا يمكن القول أنه بعد إنتهاء التخصيص للمنفعة العامة فإن أموال الإدارة تفقد صفتها العامة وتنتهي تبعيتها للأموال العامة فهذا لا يعني خروجها من ذمة الإدارة إنما تتحول إلى أموالها الخاصة ومنه فبعد تجرد الأملاك الوطنية من صفتها العمومية، فهي تدخل ضمن طائفة الأملاك الوطنية الخاصة بقوة القانون وبعد إنتهاء الجمهور من إستعماله للعقار التابع للأملاك الوطنية العامة يصبح من الأملاك الوطنية الخاصة الدولة، مثال ذلك مرفق إداري لا يقدم منفعة عامة بعد بناء مرفق آخر جديد ف المرفق الإداري القديم يدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

¹ المادة 72 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

² المادة 17 من نفس القانون.

³ المادة 84 من نفس القانون.

الفرع الثاني: زوال الصفة العمومية بفعل الطبيعة

سيتم التطرق في هذا الفرع الى زوال الصفة العمومية عن الأملاك الوطنية بفعل الطبيعة، حيث تدرج العقارات ضمن الأملاك العمومية البحرية الطبيعية عند بلوغ الأمواج أقصى درجاتها في الظروف العادية، غير أنه إذا أصبحت هذه المساحات لا تغمرها أمواج البحر فإنها تتحول إلى أملاك خاصة للدولة، وكذلك بالنسبة للأملاك المائية فعندما تغير الأنهار والوديان مجراها فإن آثار المجاري القديمة تلحق بالأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

المطلب الثاني: طرق اكتساب الأملاك الخاصة للدولة

إن المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية تنص على أن الأملاك الوطنية المراد إدراجها في الملكية الخاصة للأشخاص العامة تكتسب بأسلوبين هما وسائل القانون الخاص ووسائل القانون العام وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب وفقا لفرعين، الفرع الأول يتضمن اكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة بوسائل القانون الخاص أما بالنسبة للفرع الثاني فيتعلق باكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة بوسائل القانون العام.

الفرع الأول: اكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة بوسائل القانون الخاص

طبقا لنص المادة 26 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي ورد فيها: " ويتم اقتناء الاملاك التي يجب أن تدرج في الاملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الآتي:

– طرق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص: العقد، والتبرع، والتبادل والحيازة....¹.

وفقا لما ورد في حرفية نص المادة السابقة الذكر، فتم تقسيم هذا الفرع الى عنصرين العنصر الأول يتضمن طرق الاقتناء بعوض والعنصر الثاني يتمثل في طرق الاقتناء المجاني.

¹ المادة 26 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

أولاً: طرق الاقتناء بعوض

يتم الاقتناء بعوض أو بمقابل بطريقتين هما الشراء والتبادل سيتم شرحها تبعا كالاتي:

1- الشراء: يعرف الشراء على أنه عملية رضائية تعاقدية تلتزم بمقتضاها الإدارة بدفع ثمن العقار موضوع العملية لفائدة البائع مقابل أن يلتزم هذا الأخير بنقل الملكية لها، حيث تتجرد الإدارة من صفة السلطة والسيادة ولا تستعمل سيادتها، إذ تتعامل كشخص عادي، كما انه يتوجب عليها مراعاة المصلحة العامة ومصلحة الشخص الإقليمي المعني، إذ يفرض المشرع تدخّل إدارة الأملاك الوطنية بهدف ضمان سلامة الشيء المشتري وحمايته ابتداء من إلزامية التحقيق من عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العينية العقارية لفائدة المصالح العمومية التابعة للدولة والمؤسسات العمومية¹.

وعليه عندما ترغب مصالح الدولة والمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري التابعة للدولة شراء العقارات أو المحلات التجارية، يجب عليها تستشير إدارة أملاك الدولة لشراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية محل متابعة من طرف مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها²، لكيلا يكون ثمن الشراء حتى لا يكون مجحفا في حق الدولة³.

كما تخضع عملية الشراء إلى عدة إجراءات وفقا لنصوص المواد 91 مكرر، 91 مكرر 01، 91 مكرر 02 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية إذ تتمثل هاته الإجراءات في:

¹ حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية للعقار، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ببوزريعة، الجزائر، 2001، ص181.

² المادة 91 مكرر من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

³ أمير يحيوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، دار الهدى، عين مليلة-الجزائر، 2021، ص89.

- استشارة أملاك الدولة من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية وذلك يكون قبل شراء العقار لما لها من علم كافي وخبرة في تعاملات العقارية خصوص ما يتعلق بثمن.
- إضافة إلى توجيه طلب الرأي محرر من طرف المصلحة او الهيئة المعينة الإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا قبل إجراء أي اتفاق بتراضي مع الملاك المعنيين .
- يجب أن تدلي إدارة أملاك الدولة برأيها في مدة شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب .
- في حالة لم تقبل المصلحة التي تتابع العملية برأي إدارة أملاك الدولة عليها الطلب ترخيص من وزير المالية
- إذ تعتبر إدارة أملاك الدولة هي المؤهل الوحيد لإعداد العقود المتعلقة بعمليات شراء العقارات، الحقوق العقارية أو القواعد التجارية بالتراضي¹.

2- التبادل: التبادل أو المقايضة كما يطلق عليه المشرع الجزائري والذي عرفها: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين، أن ينقل إلى الآخر على سبيل تبادل ملكية مال غير نقود"².

و حسب هذا التعريف يمكن القول أن عقد المقايضة يكون محله عقاراً او منقولاً.

غير أن التبادل المنصوص عليه في قانون الأملاك الوطنية يقتصر على العقارات فقط دون المنقولات³، في حالة اذا أراد أحد الخواص أن يتبادل عقارا مع الدولة، فعليه تقديم ملف يتضمن طلب وعقد الملكية ومخطط بالإضافة إلى شهادة الموافقة المبدئية المصلحة الإدارية المعينة الى وزير المالية واذا كانت الرغبة في المبادلة من مصلحة إدارية تابعة للدولة، فلا بد من تقديم طلبها إلى الجهة الوصية التي تحيل الملف في حالة الموافقة الى وزير المالية.

¹ انظر المواد 91 مكرر، 91 مكرر 01، 91 مكرر 02 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

² المادة 413 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، المرجع السابق.

³ المادة 02/92 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

وفي الحالتين من أجل اخذ قرار التبادل، يرسل وزير المالية الملف إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة المعينة لإعداد تقرير تقويم العقارين محل التبادل، قد يظهر هذا تقرير تفاوت بين قيمة العقارين في هذه الحالة يتوجب على طرف الذي قدم عقارا أقل قيمة أن يدفع هذا التفاوت.

وعلى اساس المقرر الذي بعده وزير المالية يحزر عقد إداري من طرف إدارة أملاك الدولة او تحرير عقد توثيقي وذلك حسب اتفاق الطرفين المتبادلين إذ تكون أتعاب الموثق على عاتق الطرف المتبادل مع الدولة، ويتم تسجيل عقد التبادل في مفتشية التسجيل وشهره في المحافظة العقارية، وتنتقل الملكية الدولة ويذمج العقار الذي تحصلت عليه بمقتضى التبادل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة ويوضع في سجل العقارات كما يشطب العقار الذي قدمته على سبيل التبادل في هذه السجلات¹.

ثانيا: طرق الاقتناء بالمجان.

تتمثل صور الاقتناء بالمجان داخل إطار القانون الخاص في التبرعات والحياسة .

1- التبرعات (الهبات والوصايا): تمثل الهبات والوصايا من وسائل التبرعات التي تعتبر طريقة من طرق إدماج أملاك وطنية جديدة لفائدة الدولة ضمن طائفة الأملاك الوطنية الخاصة.

لكي يتم التبرع بشكل صحيح، وضع المشرع الجزائري شرط أن يكون في شكل رسمي وذلك تحت طائلة البطلان، اذ يتوجب على من أراد التبرع الدولة أو مؤسسة عمومية أن يصرح بذلك أمام الموثق ويقوم بإرساله إلى الوزير المكلف بالمالية، صفته ممثلا للدولة² ويكون ذلك غايته دراسة الملف للإصدار قرار بقبول التبرع .

¹ امر يحيوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص 90-91.

² المادة 84، من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفية ذلك، الجديدة الرسمية رقم 60، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

وبعد دراسة الملف قانونيا يصدر وزير المالية أمر لمديرية الولائية الأملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد تقرير يتضمن اهمية المال المتبرع به وشروط تخصيصه وموقف الورثة ويتخذ وزير المالية قرار بقبول او رفض التبرع على أساس هذا التفكير، وفي حالة تعين المصلحة أو المؤسسة العامة المرغوب التبرع لها، من طرف المتبرع يصدر قرار بقبول او رفض من طرف وزير المالية إضافة إلى الوزير الوصي على. المصلحة والمؤسسة¹، في اجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إعلامهم بذلك².

2-الحيازة: اعتبر قانون الأملاك الوطنية الحيازة كطريقة من طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة وهذا ما أقر به في المادة 26 منه والتي تنص على: "...طرق الاقتناء التي تخضع القانون الخاص: العقد والتبرع والحيازة"³.

إلا أن هذا القانون لم يصرح بأحكام الحيازة ومنه لمعرفة الأحكام الخاصة ب الحيازة لا بد من الرجوع الى القواعد العامة المتعلقة بذلك⁴.
والحيازة هي وضع اليد على الشيء أو الحق وسيطرة العقلية عليه إضافة إلى الانتفاع به باستغلاله بكافة الوجوه المادية وتكون هذه السيطرة بنية الظهور بمظهر المالك وصاحب الحق⁵.

وللحيازة ركنين اذا لم يتوفرا لا تقوم الحيازة وهما :

الركن المادي متمثلا في السلطة المباشرة للأعمال المادية على الشيء محل الحيازة والركن المعنوي يتمثل في استعمال الحائز محل الحيازة بنية الزهور بمظهر صاحب الحق⁶،

¹المادة 43 و 01/44 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

²المادة 170 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن تحديد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 69، الصادرة سنة 2012.

³المادة 26 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، المرجع السابق.

⁴حسان شرفي، المرجع السابق، ص 112.

⁵حاج علي السعيد، محمود عبد العزيز، اجراءات تفعيل الحيازة كآلية التسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط1، منشورات البغدادي، الجزائر، 2012، ص27.

⁶المادة 808 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، المرجع السابق.

إضافة أن تكون هذه الحيابة هادئة مستمرة واضحة لا لبس فيها، وعليه فإن الدولة إذا جازت ملك حيابة فعلية وهادئة ومستمرة لمدة 15 سنة وأن تظهر بمظهر المالك وذلك يكون بأن تستعمل الملك محل الحيابة وتستغله وتتصرف فيه وله سلطة صيانتة وحمائته كذلك كما هو الحال عند المالك وصاحب الحق¹.

الفرع الثاني: إكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة بوسائل القانون العام

تدرج الدولة بعض الأموال وفقا لأساليب تخضع لأحكام القانون العام وتعتبر أساليب إستثنائية وقد تكون طرق إستثنائية بمقابل او بالمجان .

أولا : الطرق الإستثنائية بمقابل

سوف نتناول بالدراسة تباعا نزع الملكية للمنفعة العامة والشفعة .

1-نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :

تعرف نوع الملكية بأنها إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكيته جبرا لتخصيصه المنفعة العامة مقابل تعويض عادل².

كما عرفتها المادة 02 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنها طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية وقبل اللجوء الى هذا الإجراء يتوجب محاولة إقتناء الملك بكل الوسائل المشروعة الأخرى³.

¹حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، اطروحة لنيل شهادة كتوره في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014/2015، ص177.

² محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة للأملاك الإدارة للأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص88.

³ المادة 02 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد21، الصادرة بسنة 1991.

و إنطلاقاً من هذا يشترط في عملية النزاع أن تكون من أجل المنفعة العامة ويكون ذلك مقابل تعويض مادي تدفعه الجهة الإدارية قبل اللجوء إلى إجراء النزاع من المالك الحقيقي للعقار ودمجه في نطاق الملكية العامة .

إذ أن العقارات هي الوحيدة التي يمكن أن تكون محل لنزع الملكية العمومية أما المنقولات فلا يجوز فيها نزع الملكية، كما يمكن أن يكون محلاً لنزع الملكية المنفعة العامة الحقوق العقارية¹، كما أنه لا يهم أن يكون العقار محل نزع الملكية أرض أو بناء أو أرض زراعية أو بور.

فتتفرد السلطات الإدارية بهذا الإمتياز فتمتع به في تعاملاتها مع الأفراد وذلك لتحقيق الغرض الذي أنشئ من أجله هذا الإمتياز وهو المنفعة العامة .

و نظراً إلى ما سبق فيجب في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لابد أن يكون فيه توافق وتوازن بين مصلحة العامة ومصلحة الفرد ويكون ذلك من خلال تقديم تعويض عادل من طرف السلطات العامة إلى الفرد المنزوعة منهم ملكية العقار .

و لتكون هذه العملية صحيحة يجب أن تخضع لعدة إجراءات نصت عليها القوانين والمراسيم، ولقد حددت المادة 03 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة إجراءات هذه العملية وذلك بنصها على أنه: " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقاً ما يأتي:

- التصريح بالمنفعة العمومية،

- تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية،

- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها،

¹ المادة 2/677 من القانون 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، المرجع السابق.

- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

يجب ان توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها"¹.

وإستنادا إلى ماورد في نص المادة أعلاه يمكن التفصيل في هذه الإجراءات على النحو الآتي:

(أ) الإعلان عن المنفعة العامة: تبدأ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بتقديم ملف يتضمن التصريحات اللازمة²، إذ يكون هذا الإجراء أي تصريح بالمنفعة العمومية يسبقه تحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة³.

إذ تقوم لجنة مختصة بتحقيق في المنفعة العامة وتسمى لجنة التحقيق تتكون من (03) أشخاص بغرض إثبات مدى فعالية المنفعة العامة⁴، إذ يتعين على هذه اللجنة تقديم نتائج التحقيق في أجل لا يتجاوز (15) يوم تاريخ الإنتهاء من التحقيق وتبلغ نسخة من نتائج هذا التحقيق وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم⁵، ويبين القرار الذي يتضمن تصريح بالمنفعة العمومية أهداف نزع الملكية المفروض تنفيذه ومساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها، إضافة إلى مشتملات الأشغال المفروض القيام بها وتقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية كما يجب أن يبين هذا القرار الأجل الأقصى للإنجاز نزع الملكية⁶.

كما أقرت المادة 11 من القانون 11/91 على أنه يخضع قرار التصريح لمنفعة العامة تحت طائلة البطلان لما يلي:

¹المادة 03 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

²محمد زغراوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، مفهوم الإجراءات، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1996، ص 44.

³المادة 04 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

⁴المادة 05 من نفس القانون.

⁵المادة 09 من نفس القانون.

⁶المادة 10 من نفس القانون.

أن ينشر في الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية او مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية وذلك حسب الحالة، كذلك يبلغ كل واحد من المعينين ويعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته¹، ولكل ذي مصلحة الحق أيطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية ولا يقبل الطعن إلا اذا قدم في أجل أقصاه شهر إبتدأ من تاريخ تبليغ القرار او نشره ويكون الطعن لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية مع إلزامية الجهة المختصة التي رفع إليها النزاع النطق بالحكم في أجل شهر من تاريخ رفع الدعوى مع إمكانية الطعن فيه².

ب) تعين الحقوق العقارية وتشخيص أصحابها: يصدر الوالي خلال 15 يوم الموالية لتاريخ قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرارا بتعين خبير يسمى المحافظ المحقق للإنجاز التحقيق الجزئي³ والذي يهدف إلى تحديد الممتلكات والحقوق العقارية تحديدا دقيقا بحضور الأشخاص المعينين، وبعد إنتهاء مهام هذا الخبير يقوم بإرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي⁴.

ج- تقدير قيمة الممتلكات والحقوق العينية: بعد أن يستلم الوالي ملف التحقيق الجزئي يرسله الى إدارة أملاك الدولة ويكون هذا الملف مرفوقا بقرار التصريح بالمنفعة العمومية، ذلك بغرض تحديد تعويضات عادلة ومنصفة تغطي قيمة كامل الملك المنزوع ملكيته والأضرار الناجمة عن هذه العملية، ولا يشترط أن يكون التعويض نقدا إنما يمكن أن يكون عينا⁵.

¹ المادة 11 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

² المادة 13 من نفس القانون.

³ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

⁴ المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المرجع السابق.

⁵ أنظر المواد 31 و32 و33 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91، المرجع نفسه.

(د) **بيع الممتلكات والحقوق:** إستنادا إلى تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، يحدد الوالي بقرار جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها ويشمل هذا القرار قائمة العقارات والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها وهوية ملاك وأصحاب الحقوق إضافة إلى مقدار التعويض وكيفية حسابه، ويبلغ هذا القرار الى كل من المالكين وأصحاب الحقوق العينية¹ وللمالكين الحق في الطعن امام القضاء الإداري وذلك خلال مدة شهر من تاريخ تبليغ القرار².

(هـ) **إصدار قرار نزع الملكية لمنفعة العمومية:** وختاما إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يصدر قرار نزع الملكية لمنفعة العامة، وذلك اذا تحقق الحالات الآتية :
حصول الإتفاق بتراضي وإذا لم يقدم أي طعن خلال الفترة محددة في القانون 11/91،
بإضافة صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية³، إذ يبلغ الوالي هذا القرار إلى المنزوع منه الملكية والمستفيد من القرار، ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري كما يجبر الأشخاص المنزوعة ملكيتهم من أجل المنفعة العامة إخلاء هذه الأماكن.

2- الشفعة: عرف المشرع الجزائري الشفعة على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار⁴.

إذ يفهم من هذا التعريف أن الشفعة تتحقق في حالة ما إذا بيع العقار وقام سبب قانوني يخول لشخص الآخر الحلول محل المشتري في شراء العقار بحيث تكون له الأولوية عليه وعلى غيره من يريد تملك هذا العقار وهنا يقال أخذ العقار بشفعة .

¹ المادة 36 و المادة 37 و المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

² أنظر المادة 26 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

³ المادة 29 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية لمنفعة العامة، المرجع نفسه.

⁴ المادة 794 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، المرجع السابق.

كما يلاحظ من التعريف أن المشرع الجزائري إعتبر الشفعة كرخصة كما هو الحال في التشريعات العربية الأخرى لا سيما التشريع المصري¹.

إلا أن الشفعة الإدارية التي تمارسها الدولة في إطار خاص تختلف عن الشفعة في القانون المدني بإعتبار أن الشفعة الإدارية تعد من الوسائل المستحدثة من المشرع الجزائري كألية إستثنائية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة تابعة للدولة .

إذ تعرف الشفعة الإدارية على أنها رخصة تجيز لدولة حلول محل المشتري في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا أو عمرانيا، وذلك بواسطة هيئات خاصة حددها القانون ولقد إعتد المشرع الجزائري هذا الإجراء بغية توفير حاجات ذات مصلحة العامة.

كما أعطى القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الحق لدولة في ممارسة الشفعة الإدارية من أجل كسب الملكية الخاصة وذلك عن طريق الهيئات العمومية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين².

في غياب نص تنظيمي يبين اجراءات الشفعة الإدارية تمارس الدولة حق الشفعة على الملكية الخاصة بإتباع الإجراءات الشفعة المنصوص عليها في القانون المدني في المواد 799 إلى غاية المادة 803 منه .

إذ يمكن القول أن المشرع إشرط في الأخذ بالشفعة القيام بجملة من الإجراءات القانونية، إذ تفتتح الشفعة بإعلان الرغبة فيها ويتعين أن يكون هذا الإعلان في شكل رسمي لدى الموثق ويعلن لدى كتابة الضبط ويبلغ المعنيين به عن طريق محضر قضائي بإعتباره العون الرسمي القائم بالتنفيذ والتبليغ.

¹ أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2011، ص29.

² نبيل أوكيد، الشفعة الإدارية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة المعالم للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 05، العدد الاول، 2021، ص53.

إن إعلان الرغبة في الشفعة يجب أن كل من البائع والمشتري مهما تعددوا الأطراف خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجه إلى الشفيع من البائع والمشتري، أما إذا لم يتم هذا الإنذار، إلا أنه من مصلحة الشفيع أن يشهر الإعلان بالرغبة في الشفعة حتى يستطيع مواجهة التصرفات القانونية التي يقوم بها المشتري أو البائع يرتب بها حقوقا الغير على العقار المشفوع فيه، ويصبح بذلك شهر إعلان الرغبة حجة على الغير في جميع التصرفات طالما تمت بعد الشهر¹.

كما سيتم في هذا العنصر كيفية إستعمال الدولة لحق الشفعة على الاراضي الفلاحية والاراضي العمرانية وكذلك الأملاك العقارية.

(أ) ممارسة الدولة لحق الشفعة على الأراضي الفلاحية: عرفت المادة 04 من قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية على أنها: "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"².

إذ يتمثل إستغلال هذه الأراضي في المستثمرات الفلاحية، حيث تقوم الدولة بمنح هذه الأراضي للمنتجين في شكل حق إنتفاع دائم بصفة جماعية وعلى الشيوخ فتقوم بمراقبة شروط منح العقار الفلاحي وحق الإنتفاع به .

إذ تمارس الدولة حقها في الشفعة للحصول على الأراضي الفلاحية عن طريق مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري تعرف بديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 إذ ينص هذا المرسوم في المادة الخامسة منه على أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عبارة عن أداة تابعة للدولة يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وعليه فهو صاحب الحق في الشفعة الأمر الذي يجعله محل

¹ أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 327.

² المادة 04 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم، المرجع السابق.

تفضيل عن كل مشتري للأرض الفلاحية فيحل محله فيأتي الديوان في المرحلة الرابعة بهذا الحق بعد صاحب حق الرقبة وشريك في الشيوخ وحق الإنتفاع .

كما تستند الدولة في ممارسة حق الشفعة إلى صفتها كمالك للرقبة وعليه تراقب شروط منح العقار الفلاحي وحق الإنتفاع إذ يمنع التأجير وترك الأرض بوراً¹.

يقصد بالأراضي العمرانية، طبقاً للمادة 20 من قانون التوجيه العقاري 25/90 كل أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية ومشمولات تجهيزاتها وأنشيطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل مرافق أو غير مبنية مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات².

قد نص قانون التوجيه العقاري في المادة 71 منه على أن: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية..."

تجدر الإشارة في الأخير أن الدولة من أجل منع أي ارتفاع غير منطقي للأسعار منحها قانون 25/90 حق ممارسة الشفعة إذ يكون الترتيب الجديد للأشخاص الممارسين للشفعة على النحو التالي :

- الدولة.
- مالك الرقبة.
- الشريك على الشيوخ.
- صاحب حق الإنتفاع.

¹ بن شرطية سناء، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير، تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008-2009، ص66/67.

² المادة 20 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم، المرجع السابق.

كما أن حق الشفعة المقررة أيضا للدولة في بيع العقارات والمحلات التجارية التابعة للأشخاص الأجبيين الذين كانوا يقيمون بالجزائر حيث تتدخل الدولة مباشرة شراء هذه الأملاك كما أن الدولة اصبحت لا تمارس هذا الحق إلا اذا رأت فائدة في هذه الأملاك، وبالتالي يصبح لأي شخص الحق في شرائها شرط حصوله على رخصة القيام بالتصرف من طرف الوالي، وتمنح هذه الأخيرة في حالة ثبوت عدم رغبة الدولة في شراء هذه الأملاك وهذا من طرف الوالي بصفته ممثل لدولة على مستوى الولاية¹.

ب) ممارسة الدولة لحق الشفعة على كل الأملاك العقارية:

للدولة حق إستعمال الشفعة على كل الأملاك العقارية، وحق الشفعة يمارس في نصوص مختلفة :

- إستعمال الشفعة لفائدة الحزينة العمومية .
- إستعمال الشفعة لممارسة من قبل الدولة على تصرفات الأجانب في ملكياتهم العقارية .

و حق الشفعة لا يمكن أن يمارس إلا في الحالات التي يكون فيها التصريح غير كافي أو تم الإتفاق على تخفيضه بما لا يدع مجالاً للشك².

ثانيا: الطرق الإستثنائية بالمجان.

1- الشفور: إلى جانب كل ما تستعمله الدولة من طرق لإكتساب الأملاك خصوصا العقارية منها، تقتني أملاكا أخرى بمقتضى حق السيادة³، حيث أكدت المادة 733 من القانون المدني الجزائري أن الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها ملك للدولة، حيث نصت

¹ آسيا حميدوش، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة منتوري قسنطينة، 2010/2009، ص 211/210.

² سناء بن شرطية، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، المرجع السابق، ص 27.

³ حسان شرفي، المرجع السابق، ص 125.

على أنه: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الاموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الاشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم"¹.

وهذا يطابق ما نصت عليه المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 إذ أقرت هذه الأخيرة على أنه: "الاملاك الشاغرة والاملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني"².

ولقد حدد المشرع الجزائري حالات الشغور وهي:

(أ) **إنعدام المالك أو الوارث:** تعتبر الأملاك التي لا صاحب لها والتي توفي مالکها دون أن يترك وارثا أملاكا لدولة وهذا طبقا لما جاء في المواد 773 من القانون المدني الجزائري والمواد 48 و 52 من قانون الأملاك الوطنية إلا أنه لا يتم إدراج هذه الأملاك بقوة القانون إنما تتطلب إجراءات خاصة³ نصت عليها المادتين 51 و 52 من قانون الأملاك الوطنية وهي ثلاثة اجراءات أساسية تتمثل في :

- التحقق والبحث عن الورثة وإستصدار حكم بإنعدام الوارث .

- وضع التركة تحت الحراسة القضائية .

- وأخيرا الإعلان عن الشغور وتسليم التركة⁴.

(ب) **تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة:** إذا تخلى أحد الورثة عن حصته في التركة يحق للدولة بواسطة ممثلها وهو الوالي أن يلجأ إلى القضاء، ليثبت هذا التخلي بعد أن يتحقق قضائيا بشأنه، ثم تعين إدارة أملاك الدولة حرصا قضائيا على الملك المتخلي عنه

¹ المادة 773 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، المرجع السابق.

² المادة 48 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

³ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه الجزائر، 2013، ص 268.

⁴ مريم بوشيريبي، شروط و اجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر و توزيع، سنة 2020، ص 90.

وتدرج هذه الأملاك ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بعد تسلمها، توافقا مع صدور حكم قضائي يقضي بالشغور¹.

2- أملاك المفقودين والغائبين: لم ينص قانون الأملاك الوطنية على هذه الحالة إنما أضافها المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة في المادة 177 منه إذ تنص على أنه يمكن لوزير المالية في حالة وجود عقار ملك لشخص مفقود أن يرفع دعوى أمام القاضي بإسم الدولة لكي يحكم بفقد الشخص أو غيابه وبعد إنقضاء أجال التحري والإنتظار التي حددها القاضي فإنه يمكن لوزير المالية أن يطلب منه أن يصدر حكم يثبت وفاة المفقود حين إذن تفتح التركة²، بعد أن يأخذ منها مصاريف التجهيز والدفن، والديون الثابتة في ذمة المتوفى والوصية، وبعد كل هذا إذا لم يوجد ذوي فروض أو عصابة أو ذوي الأرحام تأول التركة للخزينة العامة³، ويكون ذلك بعد تطبيق أحكام المادة 51 من القانون رقم 30/90، كما تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري أضاف فئة الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية بموجب نص المادة 15 من القانون 08/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁴.

3- الحطام والكنوز: تمثل حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالك في أي مكان أو تلك التي كان مالكا مجهولا⁵.

¹ أنظر: المادة 53 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

² المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427، المحدد لشروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

³ المادة 180 من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم، المرجع السابق.

⁴ المادة 15 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يونيو 2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 44.

⁵ أعرم يحياوي، الوسيط في شرح القانون الاملاك الوطنية، المرجع السابق، ص121.

إذ قرر قانون الأملاك الوطنية تصنيف جميع أنواع الحطام ومشتملاته ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إذ تتولى مصالح إدارة الدولة بيعه وتدفع إيرادات المحققة من عملية البيع للخزينة العامة¹.

ويعتبر كنزاً، كل شئ أو قيمة مخفية ومدفونة تم إكتشافها والعثور عليها صدفة ولا مالك لها²، فتعتبر الدولة هي مالكة الكنز طالما تم إكتشافه من أحد تتابع الدولة كما تمتد ملكية الدولة لتشمل الأشياء المنقولة والعقارية التي تم العثور عليها خلال عمليات الحفر والتنقيب، والتي يكون لها طابع المنفعة الوطنية من الناحية التاريخية والفنية والأثرية شريطة وقوعها داخل حدود التراب الوطني أو المياه الإقليمية لدولة³.

¹ أنظر: المادة 55 و56 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق .

² أنظر: المادة 57، من نفس القانون.

³ أنظر: المادة 58، من نفس القانون.

ملخص الفصل الأول:

تم التطرق في الفصل الأول للإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، من خلال تحديد ما وضعه القانون والفقهاء من تعريفات لهذا النوع من الأموال، والملاحظ أن جل التعريفات تشترك في نقطة أن هذا النوع من الأملاك ذو طبيعة خاصة، أي أنها تابعة للدولة لكنها تخضع لأحكام خاصة، بالإضافة إلى أنها أموال تقبل التصرف ذات طابع تملكي عكس الأملاك الوطنية العمومية التي يجوز التصرف فيها، لكن صنف الأملاك الوطنية يشتركان في أنها لا يقبلان الحجز أو التملك عن طريق التقادم.

تمت الإشارة أيضا إلى التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وغيرها من الأموال وفقا لمعايير ومفاهيم تمكننا من ذلك، وككل نوع من الأملاك هناك طرق لتكوينها، تم معالجة هذه الجزئية وفق عنصرين، إذ تمت الإشارة في الجزئية الأولى لطرق تحويل الأملاك العامة إلى خاصة سواء بإلغاء تصنيفها بموجب قرار إداري أو زوال هاته الصفة العمومية بفعل الطبيعة، أما بالنسبة للجزئية الثانية فتناولت طرق اكتساب هاته الأملاك والتي تكون بوسائل تابعة للقانون الخاص، وهي طرق اقتناء بعوض كالشراء والتبادل، وطرق اقتناء بالمجان كالهبات والوصايا لمصلحة الدولة وكل هذا يتم وفق شكلية قانونية رسمية، أما بخصوص طرق الاكتساب بوسائل القانون العام فتم ذكرها كوسائل استثنائية بمقابل كنز الملكية للمنفعة العامة أو ممارسة الدولة لحق الشفعة وخصوصا على الأراضي الأراضي الفلاحية، ويتم اكتساب هذا النوع من الأموال أيضا بطرق استثنائية مجانية تتمثل في الشغور فكل ملك شاغر ليس له مالك يصبح كملك خاص للدولة، نفس الحكم بالنسبة لأموال المفقودين والغائبين بعد انقضاء الأجل القانونية لأخذ حكم الفقد أو الغياب فتصبح أملاكا للدولة حالها كحال الحطام والكنوز والتي تصنف كأموال خاصة للدولة يتم بيعها وتؤول إرادتها للخزينة العمومية وهذا ما يميز الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أنها تعتبر ممولا هاما للدولة.

الفصل الثاني:

التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة
بالدولة وآليات حمايتها

الفصل الثاني: التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة وآليات حمايتها

تعتبر أملاك الدولة سواء منها العامة أو الخاصة ثروة مادية إقتصادية واجتماعية كبيرة فنجد نظرية أموال الإدارة شأنها شأن بقية موضوعات القانون الإداري ترتبط بالفكر الاقتصادي والسياسي وكذلك الاجتماعي للدولة وتجلي ذلك في نظامها القانوني¹.

وتمتاز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية بطبيعتها المالية والإمتلاكية وهو ما يجعلها محلا لعدد من التصرفات القانونية الناقلة وغير الناقلة للملكية.

فالنظام القانوني الذي يحكم التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة وبشكل خاص طرق توظيف هذه الأملاك التي ينبغي أن تتسم بشيء من المرونة، وأن يفتح فيها المجال للتفاوض وقت إبرام التصرفات المتعلقة بها بين الإدارة والمتعاقد معها، يجب عدم مخالفتها للقانون بأي حال من الأحوال شريطة أن يتم استغلال هذه الأملاك استغلالا لا تحرمه القوانين والأنظمة والذي يتم بطرق شتى منها ما يتم بواسطة البيع والتبادل، ومنها ما يتم بواسطة التخصيص والتأجير والامتياز ويمكن أن تثار جملة من المنازعات في ظل ذلك.

سنحاول في هذا الفصل تناول التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وذلك في المبحث الأول، إضافة إلى التطرق لآليات حماية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المبحث الثاني.

¹ مريم بوشيربي، النظام القانوني لبيع الاملاك الخاصة للدولة، ط1، دار الحامد للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2021، ص 15.

المبحث الأول: التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

تختلف الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية في كون هذه الأخيرة أحاطها المشرع بقواعد حمائية صارمة بالنظر إلى كونها تشمل أهم الأملاك الوطنية وأكثرها إستراتيجية فهي ملك للمجموعة الوطنية وتكون مخصصة للنفع العام ومن هذه القواعد عدم قابليتها للتصرف فيها بأي شكل من أشكال التصرفات الواردة في القانون المدني على خلاف الأملاك الوطنية الخاصة التي تجعلها طبيعتها المالية والإمتلاكية أكثر مرونة وتكون بذلك محلا لعدد من التصرفات الناقلة أو غير الناقلة للملكية¹.

غير أن السلطة المختصة عند قيامها بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة سواء عند قيامها بالتصرفات الناقلة للملكية أو غير الناقلة لها تراعي حماية الملك الخاص محل التصرف والشروط الواجب توافرها للتصرف فيه خاصة بالنسبة للتصرفات الناقلة للملكية نظرا لخطورتها على الذمة المالية للشخص المالك².

في هذا المبحث سنتطرق إلى التصرفات الناقلة للملكية في المطلب الأول والتصرفات غير الناقلة للملكية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: التصرفات الناقلة للملكية

خلافا لأعمال الإدارة التي ترد على الأملاك الوطنية الخاصة والتي تجني مداخيل لفائدة الخزينة العمومية دون أن تكون ناقلة للملكية تعتبر أعمال التصرف الواردة على هذه الأملاك ناقلة للملكية إذ يتم بموجبها تحويل ملكية ملك خاص للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية³.

¹ حنان مزهود، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، المجلد 08، العدد02، منشورة بتاريخ 2020/03/31، ص 81.

² حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص 192.

³ المنشور الوزاري المشترك حول بيع المنقولات بالمزاد العلني صادر في 24 مارس 1998 رقم 01 / smf / 1998.

و تعد التصرفات الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تخرج الملك الوطني الخاص من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة إلى ذمة الغير، وذلك نظيرا لما قدم من عرض في حال البيع سواء بالمزاد العلني أو عن طريق التراضي وقد يكون مبلغا محدد القيمة يساوي القيمة التجارية للملك العقاري أو المنقول في حال التنازل كتصرف ناقل للملكية وقد يكون ملكا آخر يملكه أحد الخواص في التبادل أو عن طريق القسمة .

وهذا ما سنراه من خلال الفرعين الآتيين المتمثلين في البيع والتنازل عن الأملاك الخاصة للدولة كرفع أول والتبادل والقسمة كتصرفات ناقلة للملكية للأملاك الخاصة للدولة كرفع ثاني.

الفرع الأول : البيع والتنازل عن الأملاك الخاصة للدولة

يمكن التصرف بالأملاك الوطنية عن طريق البيع بالمزاد العلني كأصل أو عن طريق التراضي وذلك إستثناءا وقد يكون التنازل هو التصرف الناقل للملكية.

أولا: بيع الأملاك الوطنية الخاصة للدولة

إذا كان الأصل في عقد البيع المدني هو الرضائية واللجوء إلى المزاد العلني هو الإستثناء نجد أن الأملاك الوطنية الخاصة بتباغ أساسا وكقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني، وهو الإجراء المنطقي والقانوني نظرا للأهمية التي تكتسبها هذه الأملاك بالإضافة إلى محاولة إضفاء نوع من الشرعية¹.

ونجد أنه لبيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة لابد من اللجوء لأحد الصيغتين أولهما البيع بالمزاد العلني كأصل وإستثناءا تكون الصيغة البيع بالتراضي:

¹ مريم بوشيري، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، العدد العشر، جانفي، 2017، ص368.

1/ بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني:

يلجأ لأسلوب المزاد العلني لبيع هذه الأملاك لإستقطاب أكبر عدد من المشاركين وإشتداد المنافسة بينهم مما يؤدي إلى إثراء أكبر للخزينة العمومية وحتى تتمكن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من أداء وظيفتها المالية¹.

(أ) إجراءات البيع العقاري عن طريق المزاد العلني:

لا تتم عمليات البيع التي تتم في صورة بيع بالمزاد العلني إلا بالمرور على جملة من الإجراءات التي تعتبر لازمة في أي عملية بيع وهذا عملا بما تضمنته التشريعات والقوانين لاسيما ما تضمنه قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 427/12، حيث تمر عمليات البيع بثلاث مراحل تتمثل في الآتي:

- الإجراءات المتبعة قبل البدء بعملية البيع: لا تتم عملية البيع عن طريق المزاد

العلني إلا إذا تم إتباع مجموعة من الإجراءات التي تسبق هذه العملية والمتمثلة في:

• تحديد العقارات محل البيع بالمزاد العلني فالأصل أن يبيع أملاك الدولة العقارية لا تكون على جميع العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة بل إنها لا تكون إلا على العقارات التي تتوافر فيها ثلاث شروط أساسية وهي أن يكون العقار المراد بيعه غير مخصص لأي مصلحة عمومية وأن يكون غير ممنوع من التصرف، وأن لا يكون ضمن الحالات المستثناة قانونا لبيعها عن طريق التراضي².

• تعيين اللجنة المختصة بعملية البيع عن طريق المزاد العلني لقد جعل المشرع مسألة التصرف بالبيع في أملاك الدولة الخاصة من المسائل ذات الطابع الاستثنائي والتي أحاطها بجملة من الضوابط والشروط ومن بين الشروط الأساسية لعملية البيع هو أن تتم من طرف

¹ حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص 205.

² محمد كناية، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 13، العدد 02، جامعة تبسة، 2022، ص 240.

لجنة مختصة يعينها الوالي المختص إقليمياً، فقد نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، السالفة الذكر على وجوب تعيين لجنة مختصة بعملية البيع تحدد تشكيلتها بموجب قرار من الوالي، وسبب هذا الإجراء يهدف إلى أمرين أساسيين وهما الاختصاص والحياد¹.

- الإجراءات المتبعة لتحضير عملية البيع: من أجل التحضير لعملية البيع بالمزاد العلني فإنه يستوجب المرور بمرحلتين أساسيتين أولهما إجراء خبرة ميدانية لتقييم العقار المرتاد بيعه بالمزاد العلني بغرض تحديد السعر الأدنى للعقار، وثانيهما إعداد دفتر الشروط من أجل معرفة تمكين المزايد من التعرف على شروط العقد.

- إجراءات إبرام عملية البيع بالمزاد العلني:

• الإعلان: يعرف بأنه دعوى للمتنافسين للاشتراك في طلب العروض أو المزايدة العلنية حسب الشروط والأوضاع المقررة لذلك . الهدف من وسائل الإعلان هو ضمان مبدأ المنافسة²، وقد جعل القانون 30-90 والمرسوم 427/12 السالف الذكر إجراء الإعلان وعلى الخصوص الإشهار الصحفي إجراء إلزامي في عروض البيع بالمزاد العلني وكذلك الإعلان عن طريق الملصقات وهذا ما نصت عليه المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12³.

• إجراء عملية البيع: يجرى المزاد في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية حسب الكيفية المقررة بموجب دفتر الشروط الذي تعده إدارة أملاك الدولة بناء على النموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية بواسطة اللجنة التي تضمنتها المادة 90 من المرسوم 427/12 السالف الذكر، والتي يعينها الوالي المختص إقليمياً ثم تجرى العملية

¹ محمد كنانة، المرجع السابق، ص242.

² AHMED RAHMANI, droit des biens publics ,edition universitaire ,I I C I S éditions , 2015 ,p 145.

³ مريم بوشيري، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، أطروحة دكتوراه، جامعة البليدة 02، كلية الحقوق، 2018/2017، ص71.

حسب الكيفيات والإجراءات العلنية المقررة إلى حين إرساء المزاد على الشخص الفائز بتقديمه لأعلى مبلغ للبيع، وهنا يجب على اللجنة أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع للخزينة في حالة تعدد العروض التي تتعلق بالجزء نفسه، وباكتمال عملية البيع يحرر محضر البيع بالمزاد العلني في ساعته وتاريخه¹.

• الإجراءات النهائية لإبرام عقد البيع: بعد الانتهاء من الإجراءات الأولى لعمليات البيع بالمزاد العلني تأتي بعدها مرحلة أخيرة ونهائية تمثل هذه العملية والتي من خلالها يتم القيام بما يلي:

- **دفع مصاريف البيع** : حيث يقوم الفائز بالمزاد العلني وهو الراسي عليه المزاد بدفع المصاريف مع ثمن البيع والتي تتمثل في الآتي :المادة (16) (15) من قرار وزير المالية وهي مصاريف الملصقات والإعلانات والنشرات أو أي مصاريف أخرى مستحقة من قبل المزيدة ويتم دفع هذه المصاريف على مستوى صندوق مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا في أجل أقصاه 15 يوم من يوم فوزه بالمزاد ومن هنا يتبين أن الرامي عليه المزاد يكون ملزما بدفع المصاريف المحددة زيادة على الثمن المقرر للبيع وإلا لا يتم في أي حالة من الأحوال إتمام إجراءات البيع النهائية له².

- **تحرير عقد البيع** : وتعتبر أهم مرحلة تمر بها عملية البيع بالمزاد العلني إذ يقوم من خلالها الفائز بالتوقيع فور فوزه وبعد تحرير العقد الإداري من طرف الجهة المختصة المادة 07 من قرار وزير المالية، وذلك بمنح تفويض لمديري أملاك الدولة لإعداد هذه العقود، وإضفاء الرسمية عليها، طبقا لنص المادة الأولى من القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم

¹ أمال بن بريح، نوال قحموس، بيع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني، دفاتر السياسة و القانون، المجلد13، العدد 01، جامعة علي لونيبي، البلدة، الجزائر، 2021، ص216 .

² يوسف حفصي ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، جامعة سعد دحلب ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2005، ص 89.

الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة "تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وبـحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة...".¹

- تسليم العقار وانتقال الملكية: ويتم ذلك بعد تحرير العقد وخضوعه لإجراءات التسجيل والشهر، حيث يمكن هذا الأخير من العقار محل البيع، وينتفع بالارتفاقات الإيجابية، ويتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية المادتين 12 و08 من قرار وزير المالية لسنة 1997.²

(ب) بيع المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة: تباع المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أساسا بالمزاد العلني وكإستثناء تباع بالتراضي، وفي هذا الإطار نصت المادة (143/1) من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 على أنه " تباع مصلحة أمالك 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 انعدام الورثة، أو بسبب الحجز أو الشفعة أو أي طريقة أخرى للاقتناء".³

وتنص المادة (144) من ذات المرسوم على ألا يقوم بالبيع المذكورة في المادة السابقة، إلا أعوان مصلحة أملاك الدولة المحطون، الذين يحررون محاضر بذلك وعلى أن تتم هذه البيوع بعد الإشهار وإعلان المزايدة.⁴

¹ القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهتم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج.ر. عدد 30 لسنة 1992 المعدل والمتمم.

² محمد كنانة، المرجع السابق، ص 246.

³ المادة 1/143 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع السابق .

⁴ المادة 144 من نفس المرسوم.

ويتم تسليم المنقولات لمصلحة أمالك الدولة بعد إلغاء استعمالها حينئذ تشطب من سجل الجرد الممسوك من الهيئة التي سلمت هذه المنقولات للبيع، وأحيانا يمكن التسليم دون الحاجة إلى قرار إلغاء الاستعمال، ويتعلق الأمر بالمنقولات التالية:

- بيع السيارات المحجوزة التي تركها مالكيها.
- 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 25.01.1995 المتعلق بالمنافسة والتي يخشى تلفها.

- أشياء المتوفي في المستشفيات والتي لم تسلم لذوي الحقوق¹.

2/ البيع بالتراضي للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:

تباع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني كأصل، لكن إستثناءا يجوز بيعها بالتراضي إستنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية²، وذلك وفق إجراءات وفي حالات تختلف في العقارات عنها في المنقولات.

(أ) بيع الأملاك الوطنية الخاصة العقارية التابعة للدولة: إستثناء 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

¹ أمر يحيوي، المرجع السابق، ص 112.

² يوسف حفصي، المرجع السابق، ص 90.

وأشخاص محددة، ونظرا للطابع الاستثنائي للبيع بالتراضي تمت إحاطته بشروط إضافية أهمها تحديد الجهات المخول لها الشراء بالتراضي على سبيل الحصر.

تلجأ الدولة إلى هذا النوع من البيوع لعدة أسباب تكمن أساسا في إعطاء حق الأولوية في الشراء لفئات محددة يتركز نشاطها على الخدمة العمومية أو نتيجة الطابع الجبري للبيع، هي عموما أسباب تخدم مصلحة الدولة بالدرجة الأولى¹.

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:

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

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

• **الهيئات العمومية:** وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والتي تتمتع

بالأفضلية في الشراء بالتراضي لنفس الغاية المذكورة أعلاه، وهي إشباع الحاجات العامة.

• **المؤسسات العمومية الاقتصادية:** يحق لهذه الفئة من المؤسسات شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة بالتراضي من أجل تسوية وضعيتها وإزالة العراقيل أمام دخولها اقتصاد السوق¹.

¹ حنان مزهود، المرجع السابق، ص 86.

• **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 والإدارة السليمة للخلافات والنزاعات².

الفئة الثانية: تشمل هذه الفئة الخواص الذين يستفيدون من الشراء بالتراضي في

الحالات التالية:

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 العلني³.

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.

4. الشفعة القانونية: يستفيد من حق الشراء بالتراضي للعقارات التابعة لأملاك الدولة الأشخاص المسموح لهم بممارسة حق الشفعة وفق القواعد العامة من القانون المدني.

5 -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

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

¹ كريم حرز الله، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاص في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، ص 219.

² حسين توفيق إبراهيم، النظم السياسية العربية: الإتجاهات الحديثة في دراستها، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 2005، ص 159.

³ مريم بوشيربي، النظام القانوني لبيع الأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 161.

7- إذا لم يتأت 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 427-12 لم يحدد الشخص أو الأشخاص الذين يحق لهم الشراء بالتراضي للعقار الذي كان محل عمليتين لبيعه بالمزاد العلني دون جدوى¹.

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.²

ب) بيع الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة بالتراضي:

للسير الحسن لمختلف الهيئات العمومية، تخصص لها منقولات وأعتده لأجل تأدية مهامها تحقيقا للمصالح العام، حيث تكلف هذه الهيئات العمومية وحدها باستعمالها وتسييرها وإدارتها، ويقع على عاتق مصلحة أملاك الدولة التأكد من استعمالها الفعلي من طرف هذه الهيئات.³

ب-1/ بيع المنقولات المادية: إن الاستعمال الدائم للمنقولات المخصصة لمختلف الهيئات العمومية قد يجعلها قابلة للبيع بعد إلغاء استعمالها وقد أسند قانون الأملاك الوطنية والنصوص التطبيقية له لإدارة أملاك الدولة عن طريق أعوانها المحلفين⁴، وحدها دون بقية المصالح العمومية الأخرى مهمة القيام بمختلف العمليات المقترنة ببيع الأملاك الوطنية المنقولة التابعة للدولة، وكذلك الأمر بالنسبة للمنقولات الواردة إليها من مصالح ومؤسسات عمومية تمسك محاسبتها بالشكل الإداري، حيث لا يحق لهذه الأخيرة أن تستبدل الملك

¹ أنظر المرسوم رقم 427/12، المرجع السابق.

² حنان مزهود، المرجع السابق، ص 88.

³ أنظر المادة 1/130 من المرسوم التنفيذي 427/12، المرجع السابق.

⁴ لا يحق للأعوان المحلفين المكلفين بإتمام البيوع الواردة على الملك الوطنية الخاصة على اختلاف أنواعها أن يتدخلوا تدخلا مباشرا في عملية الشراء أو يقبلوا رد البيع المباشر و غير المباشر للأشياء التي كلفوا ببيعها.

المنقول أو تبيعه بنفسها إذا قررت إلغاء استعماله نتيجة عدم قدرته على سد حاجياتها، بل تلتزم بتقديم طلب صريح لإدارة أملاك الدولة يتضمن طلبا لإجراء بيع بالمزاد العلني للأشياء والأعتدة التي ألغى استعمالها، ويكون البيع لفائدة الخزينة العمومية بالنسبة للمنقولات التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو التي اقتنتها الدولة باستثناء الأشياء ذات الطابع التاريخي أو الأثري أو الفني أو العلمي والتي تصنف ضمن الأملاك العمومية، أما البيع الذي يجرى لصالح المؤسسات والمصالح العمومية فإنه يصب في حساب المصلحة المعنية مع الإقتطاع لصالح الخزينة العمومية مصاريف البيع.¹

إذا تعلق الأمر بمنقولات تابعة للبلديات أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها فإن الجماعة الإقليمية هي التي تتكفل ببيعها بعد مصادقة السلطة الوصية على مداوات المجالس الشعبية البلدية والولائية إلا إذا قدمت طلبا صريحا لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا لإجراء بيع بالمزاد العلني لهذه المنقولات، وفي هذه الحالة يصب عائد البيوع في حساب الولاية أو البلدية أو المؤسسة المعنية بعد اقتطاع مصاريف الإدارة والبيع والتحصيل لفائدة الخزينة العمومية.²

استثنى قرار وزير المالية المؤرخ في 1987/11/07 الذي يتضمن تحديدا للأملاك المنقولة التي لا يمكن تسليمها للأملاك الدولة من أجل التصرف فيها وتحديد تخصيصها، صنفين من الأملاك المنقولة يمكن لإدارة أملاك الدولة رفض بيعها وهي الأشياء التي ليست لها قيمة تجارية أو التي لها قيمة تافهة والأشياء المحظور بيعها للجمهور.³

تتولى إدارة أملاك الدولة البيع بالمزاد العلني للأشياء والأملاك المنقولة، وذلك على أساس دفتر شروط عام ملحق بالقرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المتضمن الموافقة

¹ أنظر المواد 142/143/144/146 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع السابق.

² أنظر المادة 147 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع السابق.

³ قرار وزير المالية المؤرخ في 1987/11/07 المتضمن تحديد الأملاك المنقولة التي لا يمكن تسليمها للأملاك الدولة من أجل التصرف فيها وتحديد تخصيصها، مجموعة النصوص القانونية الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية، الجزائر، 2000، ص58.

على دفتر الشروط العامة المتعلق ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الأملاك العمومية، هذا المزاد يمكن أن يكون شفويا أو عن طريق تعهدات مختومة أو بواسطة مزاد شفوي مع قبول تعهدات مختومة حسب البيانات التي تقدم لكل عملية بيع¹.

استثناء على القاعدة العامة يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تتنازل بالتراضي عن المنقولات التابعة للأملاك الدولة الخاصة للخواص أو للمصالح والهيئات العمومية التابعة للدولة التي يمكن محاسبتها بالشكل التجاري إذا نص القانون على ذلك، وذلك لاعتبارات تتعلق بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو لأسباب يقتضيها القانون².

بيع الحطام: يقصد بالحطام كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكاها في أي مكان وكذا التي يكون مالكاها مجهولا وهي تعتبر كأصل عام ملكا للدولة تتولى بيعه مصالح إدارة أملاك الدولة ويعود عائده للخزينة العمومية حيث يعتبر موردا من موارد الدولة³.

ب-2/ بيع المنقولات غير المادية: يقصد بالمنقولات غير المادية بمفهوم قانون الأملاك الوطنية التسيير الحر للمحلات التجارية والحرفية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والأصل في هذه المنقولات أنها تكون محلا للتأجير إلا أنه يمكن التنازل عنها نهائيا⁴.

يمكن للدولة أو الجماعات الإقليمية أن تتنازل عن منقولاتها غير المادية على أساس دفتر شروط معد مسبقا وبعد استشارة المصالح التقنية المختصة حسب طبيعة النشاط المعني، ويدفع ثمن البيع إما للخزينة العمومية إذا تعلق الأمر بعناصر غير مادية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، أو يدرج في ميزانية الجماعة الإقليمية المعنية إذا كان البيع وارد على عناصر غير مادية تابعة للأملاك الخاصة⁵.

¹ أمال بن بريح، نوال قموس، المرجع السابق، ص 215.

² أنظر المادتين 158/157 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع السابق.

³ أنظر المادتين 56/55 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

⁴ حنان مزهود، المرجع السابق، ص 94.

⁵ المادة 116 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و التتم، المرجع السابق.

ثانيا: التنازل على الأملاك الخاصة التابعة للدولة

تعتمد الإدارة العامة على عقود التنازل متى أرادت تحويل ملكيتها العقارية الخاصة التابعة للدولة مقابل قيمتها التجارية، وسعيا من المشرع لترويج الإنعاش الاقتصادي، فلقد عمد إلى إصدار قانون رقم، 01-81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني، أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات، والأجهزة العمومية .

حدد المشرع الجزائري الإطار الذي يتم فيه التنازل عن أملاك الدولة الخاصة التي تعود بالمنفعة على الشعب، من مختلف السكنات التي تكون من أولويات المواطن الجزائري، وكذا العقارات ذات الاستعمال المهني أو الحرفي، فمنذ بداية عملية التنازل التي بدأت سنة 1981 وانتهت في شهر سبتمبر، 1986 سجلت الجزائر 323000 ملك عقاري، أبرمت له مصالح أملاك الدولة عقد التنازل من مجمل 485000 عقار (مباني، مساكن، محلات) كانت مطروحة للتنازل¹.

يتم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية ووفق لشروط محددة ولهذا سنتناول التنازل عن أملاك الدولة في ضل القانون رقم 01-81 وقانون 18-83 وفي إطار الاستثمار.

صدر القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فبراير 1981 تحت تأثير ظروف سياسية واقتصادية معينة، فكان يهدف إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع فيه قبل يناير 1981.²

¹ رفيقة صرادوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة، 2013، ص54.

² قانون رقم 01-81 مؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 هـ الموافق 7 فبراير سنة 1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية و

وقد صدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 الذي يحدد الشروط التي يتم بها التنازل عن الأملاك الذي تم تعديله.¹

الفرع الثاني: التبادل كتصرف ناقل للملكية.

يعتبر التبادل إحدى التصرفات القانونية المكتسبة للملكية وهو من طرق القانون الخاص بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة من جهة، ومن جهة أخرى يعتبر من طرق التنازل على هذه الأملاك، وقد نصت المواد من (92) إلى (96) من قانون 90-30 والمواد من (115) إلى (123) من المرسوم التنفيذي 427-12 على هذه الوسيلة سواء لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة أو التنازل عنها.

يتم تبادل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، وترسم عملية التبادل بعقد رسمي إداري بعد صدور قرار من الوزارة المكلفة بالمالية المتضمن الموافقة على التبادل، ولقد نظمت المواد 30 إلى 38 من المرسوم التنفيذي 454/91.

وتتم عملية التبادل للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق شروط والكيفيات التي يحددها التنظيم، وتتم عملية التبادل إما بمبادرة من المصلحة العمومية أو من طرف صاحب العقار المتبادل معه ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 32 من المرسوم 454/91، وقد نصت المواد، 93، 94 95 من قانون 30/90 على عملية التبادل، ولقد نظمت المواد 115 إلى

التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر، العدد 6، المؤرخة في الثلاثاء 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 10 فبراير سنة 1981.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 03-269 المؤرخ في 08 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 07 أوت 2003 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر، العدد 48، المؤرخة في الأربعاء 14 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 13 أوت سنة 2003.

123 من المرسوم التنفيذي 454/12 المؤرخ في 2012/12/16 ويتم إجراء التبادل إما بعقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة ويوقعه الوالي المختص إقليميا أو بعقد توثيقي يمثل فيه الوزير المكلف بالمالية من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا مع دفع معدل فارق القيمة¹.

وبالنسبة للآثار الناجمة عن تصرف التبادل فإن عملية التبادل بين الدولة ومالك عقار ما يخضع للقانون الخاص تكتمل بتحرير عقد التبادل سواء إتخذ الأخير شكل عقد إداري أو عقد توثيقي وهذا العقد يثبت تحويل الملكية بعد تسجيله وشهره في المحافظة العقارية ما يترتب على ذلك من آثار قانونية مرتبطة بنقل الملكية وأهمها إدراج العقار المتبادل به ضمن الأملاك الخاصة للدولة ويخصص للمصلحة التي كان الملك المتبادل به مخصصا لها في السابق.²

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 عليه البيانات اللازمة وذلك لخروجه من كونه من الأملاك الوطنية الخاصة إلى الممتلكات الخاضعة للقانون الخاص كونه أصبح ملكية خاصة.³

الفرع الثالث: القسمة كتصرف ناقل للملكية.

للبحث فيما إذا كانت العقارات تقبل التقسيم بسهولة، يجب النظر إلى مساحة هذه العقارات وعدد الحصص التي يتعين تشكيلها، فإذا كانت المساحة تسمح بتكوين الحصص حسب عدد الشركاء في الشيوخ، يعتبر العقار قابلا للقسمة.⁴

¹ أنظر المادة 119 من المرسوم التنفيذي 427/12، المرجع السابق.

² أنظر المادة 120 و 123 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع نفسه.

³ أنظر المادة 122 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع نفسه.

⁴ أمر يحيوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص186.

وهذا يعني عدم جواز إعطاء أحد الشركاء مقابل حصته مبلغا نقديا بالكامل، لكن إعطائه حصة عينية أصغر مضافا إليها فارق القيمة فجائز.

غير أن تيسر القسمة لا يعني جواز إنجازها إذا كان العقار يلحق به ضرر كبير.

قد يكون هذا الضرر بسبب التأثير على البنية المعمارية للعقارات المبنية، أو بسبب نقص كبير في قيمة العقار الشائع.¹

أما إذا انتفى الضرر وتيسرت القسمة للشركاء على الشيوع اختيار القسمة الودية أو اللجوء إلى القسمة القضائية.

القسمة الودية : يلجأ الأطراف إلى القسمة الودية بمبادرة من إدارة أملاك الدولة أو بناء على طلب الملاك في الشيوع الآخرين موجه إلى هذه الإدارة.

القسمة القضائية: إذا عارض أحد الشركاء في الشيوع القسمة المنجزة تحت رعاية الدولة أو الجماعات المحلية، له أن يرفع دعواه أمام المحكمة المختصة مقاضيا جميع الشركاء لأن صفة التقاضي تثبت لهم مجتمعين ابتداء.

فلو رفعت الدعوى على بعض الشركاء أمام المحكمة الابتدائية، فإن إدخال باقي الشركاء في الخصومة لدى جهة الاستئناف لا يصح العيب في الإجراءات ويتعين رفض الدعوى برمتها.²

المطلب الثاني : التصرفات غير الناقلة للملكية

في إطار قيام الإدارة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة يسوغ لها أن تلجأ إلى طرق عدة لإدارتها دون خروجها من ذمتها.

¹ أنظر المادة 724 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، المرجع السابق.

² أنظر المواد 728/724 و 747 من القانون المدني والمادتان 787/786 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

إن هذه التصرفات لا تتنازل الدولة بموجبها عن أملاكها تنازلاً كاملاً، أو بإستغلالها واستعمالها من طرف أشخاص عمومية أخرى أو خواص، وسنقتصر على ذكر أهم هذه التصرفات والمتمثلة في عملية التخصيص، الإمتياز والتأجير وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب من خلال ثلاث فروع أولها التخصيص وثانيها الإمتياز وثالثها التأجير.

الفرع الأول: التخصيص

يعتبر التخصيص طريقة من طرق إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويختلف عن التخصيص في الأملاك الوطنية العمومية الذي يعتبر وسيلة من وسائل إكتساب صفة العمومية فالتخصيص يعتبر آلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة.¹

وعرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 1/82 من قانون الأملاك الوطنية على أنه: "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 الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها".²

ومن خلال هذا التعريف يتضح أن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية تكون في الأصل خاصة حيث تكتسي الصفة العمومية بعد تخصيصها.³

حسب هذه المادة ينصّب التخصيص على عقار أو منقول، فبالنسبة لتخصيص عقارات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يتم بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، إذا كان المستفيد من التخصيص عبارة

¹ أحمد النوي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017-2018، ص264.

² المادة 82 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

³ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.ص108.

عن مؤسسة وطنية وزارية أو هيئة عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني أو جماعة محلية.

أما إذا كان المستفيد مصلحة إدارية تابعة للدولة على المستوى المحلي كمديرية الصحة، فإنّ التخصيص يكون بموجب قرار يتخذه الوالي بناء على اقتراح إدارة أملاك الدولة¹. ويكون التخصيص مؤقتا لمدة أقصاها خمسة سنوات ابتداء من تاريخ معاينته وبعد مضي المدة المحددة لانقضائه يُصبح نهائيا شرط بقاء فائده قائمة.

كما قد يكون التخصيص مجانا وذلك في الحالات التي حددها القانون وهي تتعلق بمدى تبعية الشخص المستفيد للمالك، إذ يكون التخصيص مجانيا في الحالة التي يتم فيها تخصيص أحد الأملاك الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية لإحدى مصالحها الخاصة ويكون كذلك في الحالة التي يتم فيها التخصيص لفائدة مصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار عدم التركيز ومن أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات الإقليمية.²

كما يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري.³

ويتم تحديد هذا المقابل من طرف إدارة الأملاك الوطنية، حسب القيمة التجارية للعقار أو قيمته الإيجارية لكون التخصيص نهائيا أو مؤقتاً.

يلتزم المستفيد بدفع المقابل المالي للتخصيص لفائدة الميزانية المستقلة أو للميزانية العامة للدولة، حسب ما إذا كانت المصلحة المأخوذ منها العقار تتمتع بالاستقلال المالي أم لا.

¹ حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص193.

² أنظر المواد 84 و86 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

³ المادة 25 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل و المتمم للقانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2008.

إضافة إلى ذلك يلتزم المستفيد بصيانة وإصلاح الملك الخاص محل التخصيص، إذ ينتقل هذا العبء من الشخص العمومي المالك إلى المستفيد من التخصيص بمجرد إتمام التصرف المنشئ لهذا الأخير.

إلغاء التخصيص عقد يثبت أنّ ملكا من الأملاك الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا في عمل المؤسسة أو الهيئة التي كان قد خصص لها¹، كما يتعين على المستفيد أن يُسلم لإدارة الأملاك الوطنية كل عقار مخصص لم يعد مفيدا له، بعد إلغاء تخصيصه، ويثبت تسليم هذا العقار بمحضر يحرره الجهة المخصص لها العقار - المستفيد - وممثل إدارة الأملاك الوطنية.²

إضافة إلى ذلك ينجم إلغاء التخصيص عن عدم استعمال العقار محل التخصيص لمدة ثلاث سنوات على الأقل، ويتم تسليمه بمحضر، وفي حالة رفض المصلحة المستفيدة من التخصيص التسليم يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تقوم بحيازته تلقائيا بعد توجيه إذار لها³. على غرار العقارات يمكن أن تكون المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة محل تخصيص، إذ يتم ذلك باتفاق بين إدارة أملاك الدولة والمصلحة المستفيدة ويسوغ للمصلحة أو الجماعة المخصص لها الملك المنقول التابع للدولة استعماله وتسييره وإدارته ولا يمكنها إخضاعه للتبادل.⁴

على الرغم من انتقال إدارة وتسيير الملك المنقول محل التخصيص للمصلحة أو الجماعة المستفيدة، فإنّ ذلك لا يمنع من تدخل الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية لحماية هذا الملك، وذلك بإعطائها صلاحية التأكد من حسن استعمالها للمنقول التابع للأملاك الوطنية

¹ André De Laubadere ,droit administratif special ,4 eme édition , presse universitaire de France , 1970, France ,p 105.

² العربي مياد، تخصيص أملاك الدولة الخاصة لفائدة المصالح العمومية ، مجلة القانون المغربي، العدد 7، مطبعة دار السلام، المغرب، سنة2005، ص 109.

³ المادة 3/87 من المرسوم التنفيذي 427/12، المرجع السابق .

⁴ المواد 130، 131، 133، 172 من المرسوم التنفيذي 427/12، المرجع نفسه .

الخاصة ولاسيما منها التابعة للدولة وذلك تقاديا للتعسف في استعماله والذي من شأنه الإضرار به، كما يمكنها المطالبة برد ما يظل غير مستعمل¹.

و يُلغى تخصيص الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بإلغاء استعمالها، إذا قررت المصلحة المستفيدة من التخصيص أنّ حيازة هذه المنقولات أصبحت غير مفيدة لسد حاجات عملها، ويتعين على المسؤول عنها اتخاذ قرار إلغاء الاستعمال.

و يتعين تسليم المنقولات التي أُلغى استعمالها بمجرد صدور القرار، لمصلحة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا لتتصرف فيها، وذلك حماية لها من الإهمال أو التلف أو السرقة.

يلقى على عاتقها ابتداء من تاريخ التسليم مسؤولية حراسة هذه المنقولات والمحافظة عليها إلى غاية التصرف فيها وتسليمها لمن يشتريها بعد شطبها من سجلات الجرد².

الفرع الثاني: الإمتياز

عرف قانون التوجيه الفلاحي عقد الإمتياز في الفقرة الثانية من المادة الثالثة منه على أنه " هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع آتاوة سنوية"³، جاء هذا التعريف عاما وغير واضح ولم يحدد من هي السلطة المانحة للإمتياز ومدة الامتياز والمستفيد منه ليأتي القانون الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة وعبر على أن الامتياز في مادته الرابعة على أنه " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز)، حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة..."⁴.

¹ المادة 2/100 من المرسوم التنفيذي 427/12، المرجع نفسه .

² حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص 195.

³ المادة 2/3 من القانون 16/08، المؤرخ في 03 أوت سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، ع 46 لسنة 2008.

⁴ المادة 4 من القانون 03/10، المؤرخ في 15 اوت سنة 2010 يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 46 لسنة 2010.

تتصرف الدولة في أملاكها الخاصة لتحقيق جل أنواع الإستثمار فتمنح إمتيازاً عاماً لكنها أحياناً تتصرف في تلك الأملاك لتجسيد الإستثمار في ميادين خاصة بالذات فيستفيد المستثمر من إمتياز خاص أو شراء عقار.¹

الأصل في منح الإمتياز طبقاً للنصوص القانونية السالفة الذكر يتم عن طريق المزاد العلني وذلك حسب المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الدولة، والمادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة لمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها أن الامتياز عن طريق المزاد العلني إما عن طريق المزايدة الشفوية و إما بالتعهدات المختومة، كما أجاز المشرع استثناءاً منح الامتياز عن طريق التراضي بموجب المادتان 6 و 7 من الأمر، 04-08 وذلك في الحالات المحددة على سبيل الحصر.²

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 إقليمياً"، وعقد الامتياز لا يمكن أن يتحول إلى تنازل بأي شكل من الأشكال.³

تختلف مدة الامتياز باختلاف طبيعة النشاط، كما يلي:

¹ أمر يحيوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص 175.

² كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 216.

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

-بالنسبة لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية لهم الحق في استغلال الأراضي بناء على دفتر أعباء، عن طريق مزاد علني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابع للأملاك الخاصة للدولة المادة (03) من الأمر 04/08.

- بالنسبة للمشاريع ذات الطابع الصناعي أو السياحي أو الخدماتي، لقد نصت المادة 02/04 الأمر رقم 08/04 على: "منح الامتياز لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد قابلة للتجديد واقصاها تسع وتسعون 99 سنة في المادة 04 من الأمر 04/08 كما أن مدة الامتياز في مجال العقار الصناعي والسياحي والخدمي هي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين فقط أي لمدة أقصاها 99 سنة¹.

الفرع الثالث: التأجير

إذا كانت ملكية الدولة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها تخولها حق التصرف، فإنها تخولها أيضا حق التمتع مثلها مثل الأفراد إذ يسوغ لها أن تستعمل وتستغل أملاكها الخاصة والاستفادة منها لأغراض مالية وذلك وفقا للهدف الذي رصدت له، إذ لها أن تلجأ لأسلوب التأجير لاستثمار أملاكها، لكن ذلك في الحدود والشروط التي تضمن فيها حماية هذه الأملاك. وهذا ما سعى إليه المشرع الجزائري عندما عدّل وتمم أحكام المواد المتعلقة بالتأجير في قانون الأملاك الوطنية، وذلك وفقا للتطورات الحاصلة في مجال الاستثمار، إذ تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة التي تسييرها وقد ينصب التأجير على العقارات أو المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة².

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

¹ أنظر المواد 03 و 04 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01/09/2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 49، بتاريخ 03/09/2008، ص 4.

² حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة و شهادة الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 135.

أو ألغى 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، على أنه في حالة ما إذا كان التأجير يدخل في العمليات الاستثمارية يحق للمستأجر ما يلي :

- إنشاء بنايات أو توسعة والتي تدخل في نشاط الاستثمار .
- القيام بصيانة المنشئة والتجهيزات .
- منح إيجارات آخريين لديهم عالقة بنشاطه¹.

أما بالنسبة لتأجير الأملاك المنقولة: إن تأجير الأموال المنقولة تختص بها المصلحة المخصص لها هذه الأموال بوضعها وضبطها، أما الشروط المالية للتأجير فتكون من اختصاص إدارة أمالك الدولة صاحبة الولاية في تسيير هذه الأموال، على أنه لا تتم هذه العملية بأي حال من الأحوال بدون مقابل وال بثمان أقل من القيمة التجارية مهما يكون صفة المستأجر.²

¹ أنظر المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع سابق.

² أنظر المواد 131 و136 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع سابق.

المبحث الثاني: آليات حماية الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة

تتفرد الأملاك الوطنية التابعة للدولة بقواعد حماية خاصة، نظرا لأهمية الكبرى التي تحتلها هذه الأموال باعتبارها ركيزة الدولة في قيامها بوظائفها . لهذا نجد أن معظم الدول تنص في تشريعاتها على وجوب حمايتها ودعمها.¹

و الحماية يقصد بها مجموعة الإجراءات والتدابير التي تهدف لحماية هذه الأملاك وذلك بتوفير الضمانات اللازمة للحماية من كل اعتداء أو تعرض من طرف الغير سواء الإدارة بوضعه ضوابط لتصرفاتها أو كانوا أفراد.

و نظرا لقدسية الأملاك الوطنية لاسيما من حيث تحقيقها للمنفعة العامة فإننا نجد المنظومة التشريعية خصه لهذه الأملاك حماية مدنية، وذلك بموجب أحكام القانون المدني الجزائري، وتتمثل تلك الحماية في قاعدتي عدم قابليتها للاكتساب بالتقادم، وعدم جواز الحجز عليها.

ودعمت الحماية السالفة الذكر بالحماية الجزائرية فأقر المشرع قواعد حماية جزائية متعلقة بالمساس بالأملاك الوطنية وبمخالفات الطرق والقواعد الخاصة بنظام المحافظة عليها طبقا للمادة (66) من قانون الأملاك الوطنية.

¹ مقداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية و الإجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد الثاني، د.ت.ن، ص49.

وسنحاول التطرق إلى كل هذا في هذا المبحث وذلك من خلال ثلاث مطالب أولهم الحماية الإدارية، ومطلب ثاني نتناول فيه الحماية المدنية وسنتطرق في المطلب الأخير للحماية الجزائية .

المطلب الأول: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

لقد أخص المشرع الجزائري الأملاك الوطنية حماية قوية شملتها بصورة مطلقة بغض النظر عن نوعها، فجميعها تستفيد من قواعد الحماية، فنجد الدستور قد أفرد عددا من المواد استهدف من خلالها تأكيد وضمان حماية الأملاك الوطنية.¹

كما أن قانون الأملاك الوطنية نص في مادته الخامسة المعدلة بالقانون رقم 14/08 على وجوب حماية الأملاك الوطنية التي تلزم الإدارة والأفراد معا.

ولتتمكن الإدارة من تحقيق هذا الهدف يجب أولا أن تتعرف على أملاكها بواسطة عملية الجرد التي تمكنها فيما بعد من ضبطها وصيانتها والمحافظة عليها.

وعليه فقد ارتأينا أن نعرج على كل من الجرد والرقابة وكذلك الصيانة كإجراءات تضمن أداء الإدارة للدور المخصص لها ولو بصفة عامة ومختصرة نظرا لأهميتها في ضبط حافظة الأملاك الوطنية الخاصة وحمايتها وتسييرها وفقا للتشريع المعمول به وللغاية المسطرة لها.

الفرع الأول: الجرد

حتى تستطيع الإدارة أن تحافظ على الأملاك التي تحت سلطتها، يجب عليها أن تتعرف على هذه الأموال، لا يتم ذلك إلا عن طريق جرد عناصرها ومحتوياتها، والجرد عملية تتمثل

¹ ليلي زروقي . حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 106.

في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك الوطنية، بشكل يبين حركتها والعناصر المكونة لها .

تُلزِمُ المادة الثامنة من قانون الأملاك الوطنية الهيئات العامة بإجراء جرد عام للأموال العامة والخاصة قصد ضمان حمايتها واستعمالها وفقا للأغراض التي خصصت لها من خلال تسجيل وصفي {بيان كافة مكونات الأملاك الوطنية وخصائصها} وتقييمي {إثبات القيمة النقدية للأملاك} سواء أكانت هذه الأملاك منقولات أم عقارات¹.

أولاً: جرد المنقولات.

فيما عدا الأملاك المنقولة المستثناة من عملية الجرد، يجب أن تُدَوَّنَ في سجلات جرد الأشياء والمعدات التي تحوزها الهيئات والإدارات العامة التابعة للدولة والجماعات المحلية، أمّا الكتب في المكتبات فتسجل في سجلات خاصة إذ يتعين على مسؤول المكتبة أن يفتح لكل كتاب رقماً خاصاً مع بيان عنوانه ومؤلفه ودار النشر وكل ما يُمكن التعرف عليه بدقة.²

لا بد من جرد كل شيء بشكل واضح وكامل مع بيان الرقم الممنوح له، وإذا تعلق الأمر بالسيارات دُوِّنَت كل واحدة مع تجهيزها العادي (الدواليب المطاطية، رافعة الأثقال المذيع) ... تحت رقم واحد، لكن قد تتعرض ملحقات السيارة أو مكوناتها (المحرك البطاريات الدواليب المطاطية...) للعطل، ففي هذه الحالة يبين إلغاء استعمالها في هامش سجل الجرد الذي دُوِّنَت فيه السيارة، أما عن قطع الغيار والملحقات الأخرى المستبدلة، فتسجل تحت رقم متميز.³

غير أنه قد يحدث أن تتعرض الأشياء موضوع الجرد للتحطيم أو فقدان أو السرقة، ففي هذه الحالة يجب تحرير محضر أو تقرير تُوضح فيه ظروف ذلك، ويشار إلى هذه

¹ أمر يحيوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص 224.

² المواد من 17 إلى 23 من المرسوم التنفيذي 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

³ المادة 24 من نفس المرسوم.

الوثيقة في سجل الجرد، وعليه يشطب من الجرد الشيء المحطّم أو المفقود أو المسروق، كما تشطب من الجرد الأشياء غير الصالحة للاستعمال، وعندئذ يُقْتَرَحُ إلغاء استعمالها وتسلم لإدارة أملاك الدولة لبيعها بالمزاد العلني على أن تحرر المصلحة أو الإدارة المعنية أي المتنازلة محضرا بذلك، ويشار إلى محضر التسليم في سجل الجرد.¹

لا تتوقف عملية الجرد عند التسجيل الوصفي والتقويمي للأشياء والمعدات، فحسب بل تليها عملية أهم وهي التأكد من مدى الوجود الفعلي لما تم تدوينه فيسجل الجرد، ويطلق على هذه العملية فحص المجرودات *le récolement*.

تقوم مسؤولية مسؤول إدارة الوسائل عند عدم وجود المجرودات إلا إذا ثبت في سجل الجرد أن الأشياء الناقصة كانت موضوع محضر تحطيم أو فقدان أو سرقة أو سلمت لإدارة أملاك الدولة لبيعها بالمزاد العلني وفقا للقانون.²

ويبادر رؤساء المصالح بفحص المجرودات لزوما في الظروف الآتية:

أ . عند القيام بالجرد أو إصلاحه.

ب . في نهاية كل سنة.

ج . عند تحويل أو مغادرة المسؤول أو العون المكلف بالعتاد أو الجرد ولا تبرأ ذمته إلا بعد تأشيرة المسؤول السلمي على محضر فحص المجرودات.³

لا يتم إعداد جرد المنقولات من قبل المصالح والهيئات المستعملة بمعزل الأجهزة المكلفة بالرقابة ولاسيما إدارة أملاك الدولة المخولة قانونا مراقبة ظروف استعمال الأملاك الوطنية التابعة للدولة .من أجل ذلك، تمركز هذه الجرد لدى مديرية أملاك الدولة فيما يخص

¹ المادتين 26/25 من المرسوم التنفيذي 455/91، المرجع السابق.

² المادة 27 من نفس المرسوم.

³ المادة 28 من نفس المرسوم.

المنقولات التابعة للدولة ولدى المصلحة المختصة في الولاية لما يتعلق الأمر بمنقولات الجماعات المحلية.¹

ثانيا: جرد العقارات.

من المقرر في الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية أنها تكون موضوع تدوين في سجلات خاصة لكن الرغبة في حماية هذه الأملاك من الضياع جعلت السلطات العامة تقرر نظاما لجردها يبدأ بإجراء جرد جزئية ثم تأسيس الجرد العام تدريجيا حسب درجة تقدم عملية الجرد الجزئية.²

الفرع الثاني: الرقابة

تعتبر وسيلة وضعها المشرع لحماية أملاك الوطنية أسلوب الرقابة، بحيث يعد إجراء سابق عن كل أشكال الحماية، وتتم عملية الرقابة بإتباع إجراءات قانونية محددة من طرف هيئات أسند إليها المشرع هذه المهمة.³

نصت المادة 11 من قانون الأملاك الوطنية" تتولى أجهزة الرقابة المنصوص عليها في القانون، كل حسب إختصاصه والسلطة الوطنية معا رقابة تسيير الأملاك الوطنية والمحافظة عليها".⁴

جاء في نص المادة 24 من القانون 30/90 المعدل والمتمم " تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوطنية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وعرض تخصيصها.

¹ المادة 41/40 من نفس المرسوم.

² رضوان عايلي، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه علوم الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014/2015، ص 38.

³ رفيق محمد السلام، الحماية الجنائية للمال العام، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998، ص 97.

⁴ أنر المادة 11 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها".¹

باستقراء هتين المادتين نجد أن المشرع رصد نوعين من الرقابة على تسيير الأملاك الوطنية وهما الرقابة الداخلية والخارجية .

أولاً: الرقابة الداخلية على الأملاك الوطنية التابعة للدولة: هي تلك الرقابة المخولة للهيئات الإدارية عن طريق موظفين تابعين لها مكلفين بلرقابة وهي الرقابة الملقاة على عاتق الأجهزة الإدارية المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية.

ثانياً: الرقابة الخارجية على الأملاك الوطنية التابعة للدولة: تنص المادة 190 من المرسوم التنفيذي 427/12 على مايلي:"لا تمنع الرقابة التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة أنواع رقابة أخرى التي تمارسها بمقتضى القوانين والتنظيمات، مؤسسات التفتيش والرقابة وهيئتهما، والتي تعمل كل منها في حدود إختصاصاتها حسب الإجراءات المقررة لهذا الغرض".²

يتضح من هذه المادة أن الرقابة على تسيير أملاك الوطنية لا تختص بها إدارة أملاك الدولة فقط وإنما مدها المشرع لأجهزة رقابة خارجية مستقلة ومحيدة.³

الفرع الثالث: الصيانة

حتى تقوم أملاك الوطنية بالدور المنوط بها لابد من إستخدامها بشكل رشيد يراعي إستمراريتها وعدم تلفها وهلاكها وإذا تضررت لأي سبب كان تلزم الإدارة بصيانتها لضمان

¹ أنظر المادة 24 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و التتم، المرجع نفسه.

² أنظر المادة 190 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع السابق.

³ حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص 240.

المحافظة عليها من جهة وعدم الإضرار بالغير من جهة أخرى لذي فإن الإخلال بواجب الصيانة يترتب مسؤولية الإدارة في ذلك.¹

تلتزم المصالح الإدارية المعنية بصيانة الأملاك الوطنية التي تسيرها والحفاظ عليها كي تؤدي المهام المخصصة لها، وذلك من خلال القيام بالإصلاحات والتجديدات اللازمة على هذه الأملاك طبقا للمادة 27 من القانون 30/90، أما فيما يخص الوقاية والحماية الأمنية، فتتمثل في جملة التدابير التي من شأنها أن تساهم في وقاية المؤسسة والمحافظة عليها والدفاع عنها باستعمال القوة عند الاقتضاء بما في ذلك استعمال السلاح ضد الأخطار كيف ما كان نوعها لاسيما الأعمال العدوانية.²

المطلب الثاني: الحماية المدنية للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

إذا كانت آليات الحماية الإدارية قررت لحماية الأملاك الوطنية من تصرفات الإدارة فيها فلمواجهة إعتداءات الأفراد رصدت للإدارة وسائل قانونية وبشرية للتدخل قصد وضع حد لهذه الإعتداءات وجبر الأضرار الناجمة وذلك بدعم المشرع للحماية الإدارية بالحماية 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 وذلك ما سنتناوله في الفرع الأول أو الحجز عليها وذلك ما سنخصص له الفرع الثاني.

الفرع الأول: عدم إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم

بداية يجدر بنا التعريف بالتقادم المكسب وذلك طبقا لأحكام المادة (827) من القانون المدني الجزائري فإنه من بين أسباب كسب الملكية هناك التقادم المكسب، ومعنى هذا أن

¹ حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع نفسه، ص229.

² المادة 27 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية والمقدرة ب: 15 سنة يؤدي إلى إمتلاك واضح اليد له¹ .

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.²

غير أن ما يسري على الأملاك الخاصة لا يعتبر نافذا بالنسبة للأملاك الوطنية بصفة عامة، ويقصد بذلك أن الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة لا تكتسب 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 وتفرغ أهداف هذه الأموال من محتواها، كما أن وضع اليد على العقار بحجة إكتسابه بالتقادم يتنافى مع تحقيق المنفعة العامة التي رصدت لأجلها الأملاك الوطنية الخاصة، خصوصا تلك المخصصة للمرافق العامة.⁴

من خلال ما سبق يتضح لنا بأن هذا المبدأ مطلق ولا يسري عليه أي إستثناء، غير أن هناك آراء فقهية ترى بخلاف ذلك معتمدين على ما إستقر عليه القضاء الجزائري في مجال

¹ أنظر المادة 827 من الأمر 58/75 المتضمن للقانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، المرجع السابق .

² محمد أنور حمادة، الحماية الجنائية للأموال العامة، د. ط، دار الفكر الجامعي، مصر، سنة، 2002، ص15.

³ أنظر المادة 689 من الأمر 58/75 المتضمن للقانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، المرجع السابق .

⁴ 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.

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 إيرادات 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.¹

و نطاق تطبيق هذه القاعدة 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 الاستثنائية، وقد إستدرك المشرع المصري ذلك بموجب تعديل القانون المدني في سنة 1959 وكذلك تعديل سنة 1970 بموجب القانون رقم 55/70.²

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فكان قبل تاريخ 20/07/2008 يقتصر تطبيق هذه القاعدة على الأملاك الوطنية العمومية فقط، إلا أنه منذ هذا التاريخ واستجابة لما يمليه واقع الحال ومسايرة للتشريعات المقارنة عدل قانون الأملاك الوطنية بموجب القانون رقم 08-14 حيث نصت المادة (04) منه على " الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز

¹ محمد عبد الحميد أبو زيد، المرجع في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، سنة 2007 ص 747.

² سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث، أموال الإدارة العامة و امتيازاتها، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة، 2014 ص 32.

ماعدًا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية"، وقد شرعت هذه القاعدة لمصلحة الشخص العمومي الإقليمي فله وحده الحق في الدفع بها حماية لهذه الأملاك من الحائزين سواء كان الحائز حسن النية أو سيء النية.¹

يترتب على عدم جواز إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم في مواجهة الغير نتائج مهمة يمكن حصرها فيما يلي عن :

✓ هذا المبدأ مقرر حصرا لمصلحة الإدارة بصفتها ممثلا للسلطة فلا يجوز لغيرها أن يحتج به .

✓ وضع اليد مهما طال مدته فإن الأملاك العمومية والخاصة لا تنتقل إلى واضع اليد، ويبقى الحق في إستردادهم في أي وقت .

✓ 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.

✓ إستبعاد تطبيق بعض المبادئ القانونية المعترف بها بالنسبة للأملاك الخاصة المملوكة من طرف الأفراد ومنها حيازة المنقول سند الملكية، وقاعدة الإلتصاق سببا لكسب الملكية.²

الفرع الثاني: عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة.

إن قاعدة عدم الحجز في التشريعات المقارنة مقررة لصالح الأموال العامة فقط، وتستهدف قاعدة عدم جواز الحجز 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

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام الإثبات، آثار الالتزام، دون طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، 1967، ص 155.

² عبد العظيم سلطاني، "تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، الجزائر، 2009، ص 16.

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.¹

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.²

ولضمان بقاء أموال الدولة العمومية والخاصة مخصصة باستمرار لتحقيق الغرض الذي أنشئت من أجله فإن إتخاذ إجراءات الحجز عليها تقع باطلة بطلانا مطلقا لا تصححه الإجازة اللاحقة.³

وإذا كان الحال كذلك في التشريعات المقارنة عموماً والتشريع الفرنسي خصوصا، 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 الحماية على الأملاك الوطنية الخاصة، باعتبارها تساهم هي الأخرى في كثير من

¹ محمد عبد الحميد أبو زيد، المرجع السابق، ص 751.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام الإثبات، آثار الالتزام، المرجع سابق، ص 156.

³ عبد السالم زايدي، "النظام القانوني للمال العام في القانون الجزائري"، رسالة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2012، ص 181.

الحالات في تحقيق المنفعة العامة، من خلال توسيع نطاق تطبيق قاعدة عدم جواز الحجز لتشمل الأملاك الوطنية الخاصة¹.

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 أمالك 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.

يترتب على على تطبيق عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة مجموعة من النتائج نذكر منها:

✓ لا يمكن للجهات القضائية أن تقبل طلبات الحجز على الأملاك الوطنية بإستثناء حصص المساهمات التي تخصصها الدولة أو إحدى جماعاتها الإقليمية للمؤسسات العمومية .

✓ قاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة تقتضي لا محاله عدم فرض الحراسة القضائية عليها حماية لها.²

✓ لا يجوز إنتقال هذا المال بأي حقوق عينية تبعية كالرهن الرسمي أو الحيازي، فلا يمكن ترتيب هذه الحقوق، وسبب ذلك أن هذه الحقوق العينية التبعية تنقرر للدائن لضمان الوفاء بدينه وإذا لم يتحقق الوفاء يحق للبائع طلب البيع الجبري للمال المرهون وأخذ دينه بالأولوية على الآخرين³.

¹ رضوان عايلي، المرجع السابق، ص31.

² عبد السالم زايدي، المرجع سابق، ص 184.

³ محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، (د، ط)، بيروت، لبنان،، 2003 ص 571.

المطلب الثالث: الحماية الجزائرية للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

لم يكتف المشرع الجزائري بحماية الأملاك الوطنية التابعة للدولة عن طريق فرض قواعد استثنائية مستمدة من القانون المدني، ولا بالدور الذي أناطه بالسلطة الإدارية، المختصة، سواء كان وقائيا أو علاجيا، إذ أن الجزاءات الإدارية قد تكون غير مجدية في وضع حد للاعتداءات على هذه الأملاك، وذلك أمام إصرار هؤلاء المعتدين على الاستلاء على العقارات خاصة والادعاء بملكيتهما، لذا تدخل المشرع بفرض عقوبات جزائية لمجرد الاعتداء عليها، حتى ولو كان الاعتداء غير جسيم وخص القاضي الجزائري بالنظر فيها لوضع حد للمعتدين بتوقيع عقوبات عليهم¹.

إن الحماية الجزائرية التي أضفاها المشرع على الأملاك الوطنية، ليست موحدة، بحيث تشمل جميع مشتملاتها على قدم المساواة، فكلما كان الملك أكثر تعرضا للجمهور، كلما كانت هذه الحماية أبرز وأوضح.

كما أنها غير مجتمعة في تشريع واحد، إذ نجدها مبعثرة بين قانون العقوبات ونصوص تشريعية تتعلق ببعض ملحقات الأملاك الوطنية كل على حدا .

لذا سنتطرق للحماية الجزائرية التي أضفاها المشرع على الأملاك الوطنية وفقا للقواعد العامة، ثم وفقا لبعض القوانين الخاصة.

الفرع الأول: الحماية الجزائرية للأملاك الوطنية التابعة للدولة وفقا للقواعد العامة

تنص المادة 2/66 من قانون الأملاك الوطنية على ما يلي "وتستمد القواعد

العامة لحماية الأملاك الوطنية، مما يأتي: القواعد الجزائرية العامة المتعلقة بالمساس بالأملاك وبمخالفات الطرق والقواعد الخاصة بالمحافظة"².

¹ حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص 287.

² أنظر المادة 66 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

كما نصت المادة 136 منه على ما يلي " يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات.¹

من خلال هاتين المادتين يلاحظ أن المشرع الجزائري أسبغ حماية جزائية على الأملاك الوطنية خاصة العمومية منها، كونها الأكثر عرضة للاعتداء عليها من طرف مستعمليها، وهذا لا يعني استبعاد باقي الأملاك الوطنية من مجال هذه الحماية وإنما تشمل حسب المادة 136 المذكورة كل أنواع الأملاك الوطنية سواء كانت عمومية أو خاصة عقارية أو منقولة.

كما أن المشرع لم يحدد الجرائم التي تمس بالأملاك الوطنية والعقوبات المقررة لها، بل اكتفى بالإحالة إلى قواعد قانون العقوبات، باعتباره مصدرا أساسيا لهذه الحماية.

و بالرجوع إلى قانون العقوبات، نجده يُجرم عدّة أفعال تمس الأملاك الوطنية العقارية والمنقولة، ويرصد لكل فعل منها عقوبات حسب طبيعته وخطورته، لذا سنتطرق إلى أهم الجرائم الواقعة على الأملاك الوطنية الواردة في قانون العقوبات الجزائري.²

أولا: جريمة التعدي على الملكية العقارية: تنص المادة 1/386 من قانون العقوبات الجزائري على ما يلي " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 20000 إلى 100000 دينار جزائري كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس".³

ثانيا: جنحة التخريب الواقع على الأملاك الوطنية التابعة للدولة:التخريب المتعمد للمباني والمسكن البواخر أو عربات السكة الحديد أو، الطائرات جرّمه المشرع في المادة 400 من قانون العقوبات ورتب على ارتكابه جزاءات تتراوح بين السجن المؤقت إلى السجن المؤبد، والتي قد تصل أحيانا إلى الإعدام، وذلك في حالة ما إذا تمّ الاعتداء أو شرع فيه

¹ المادة 136 من نفس القانون .

² حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص 288.

³ الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، المعدل و المتمم جريدة رسمية 49، صادرة بتاريخ 11 يونيو سنة 1966.

بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة، وتسبب في هدم وتخريب طرق عمومية أو سدود أو خزانات أو جسور أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران أو بناية ذات منفعة عامة¹.

و ما يلاحظ هنا أن المشرع شدد العقوبة التي تتعلق بالاعتداء على الأملاك الوطنية العمومية، سواء التي يستعملها الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام وذلك لضمان حماية هذه الأملاك، حتى تؤدي الغرض الذي خصصت له².

ثالثا: الجرائم المتعلقة بالسرقة الواقعة على الأملاك الوطنية التابعة للدولة: عرّف المشرع الجزائري السرقة عن طريق تعريف فاعلها من خلال نص المادة 350 من قانون العقوبات والتي تنص على ما يلي " كل من اختلس شيئا غير مملوك له يعد سارقا..."

وبالتالي تقوم جريمة السرقة بقيام السارق باختلاس شيء غير مملوك له، وصنّفها ضمن الجرح التي تمس الأموال ونصّ على معاقبة مرتكبيها بعقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية تتراوح بين 100000 و 500000 دينار جزائري³.

وما يلاحظ من خلال المادة 2/350 من قانون العقوبات، أن المشرع خصّ بعض الأملاك الوطنية، خاصة العمومية الطبيعية بنص صريح يُجرّم سرقتها، ورتب على ذلك نفس عقوبة السرقة، إذ نصت هذه المادة على ما يلي " وتطبق نفس العقوبة على اختلاس المياه والغاز والكهرباء⁴.

وبالإضافة إلى العقوبة السالبة للحرية والعقوبة المالية، أقر المشرع لهذه الجريمة عقوبات تكميلية، تتمثل في الحرمان من ممارسة حق أو أكثر من الحقوق الوطنية والمدنية والعائلية،

¹ أنظر المواد 402/399/395 من الأمر 156/66، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، المرجع السابق.

² أنظر المادة 401 من الأمر 156 / 66، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، المرجع نفسه.

³ أنظر المادة 350 من الأمر 156 / 66 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، المرجع نفسه.

⁴ حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص 299.

لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر أو بالمنع من الإقامة، على أن تسري هذه العقوبات من يوم انقضاء العقوبة السالبة للحرية أو الإفراج عن المحكوم عليه¹.

رابعا: جريمة الحرق المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة للدولة: الحرق هو إضرار النار في ملك معين سواء كان عقارا أو منقولا، سواء كان مملوكا للفاعل أو لغيره، فبمجرد توافر القصد تقوم جريمة الحرق بغض النظر عن نتيجة هذا الفعل وهذا ما قضت به غرفة الجنايات بقولها " :إن مجرد إضرار النار عمدا في محل مسكون أو معد للسكنى بصرف النظر عما تلتهمه النار وبصرف النظر عن وجود أصحاب السكن أو عدم وجودهم فيه، يُكوّن جريمة الإحراق العمد، لأن المشرع لم يشترط أن تلتهم النار البناء أو محتوياته فعلا، وإنما نص على إضرارها فيه"².

و نظرا لخطورة هذا الفعل، سواء على الأشخاص أو الممتلكات صُنّف ضمن، الجنايات، كما أن المشرع خص جريمة حرق الأملاك الوطنية بنص صريح مؤكدا على إسقاط عقوبة السجن المؤبد على مرتكبيها، وذلك من خلال المادة 396 مكرر من قانون العقوبات التي تنص على ما يلي: "تطبق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395 و 396 تتعلق بأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام"³.

خامسا: المخالفات المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة للدولة: قسم المشرع الجزائري

المخالفات إلى فئتين حسب درجة جسامة وخطورة المخالفة .

وصنف المخالفات في كل فئة حسب محل المخالفة، وقد حضت الأملاك الوطنية بنصيب من هذا التصنيف، فالمادة 444 من قانون العقوبات حددت المخالفات المتعلقة

¹ أنظر المواد 12 و14 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، المرجع السابق.

² قرار رقم 298/19 صادر عن غرفة الجنايات بتاريخ 7 يناير سنة 1975 .

³ أحمد بوسقيعة، قانون العقوبات، منشورات البيروتية، الجزائر، سنة 2008، ص 195.

ببعض ملحقات الأملاك الوطنية، وصنفتها ضمن مخالقات الدرجة الوحيدة في الفئة الأولى¹.

الفرع الثاني: الحماية الجزائرية للأملاك الوطنية التابعة للدولة المقررة بنصوص خاصة

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.²

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 جرم 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.

أولاً: الحماية الجزائرية 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 يعد البناء بدون من الجرائم المعاقب عليها .

¹ حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص 301.
² أنظر المادة 136 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق .

وتعد جريمة البناء بدون رخصة من أهم الجرائم الواقعة على العقار، ولا يمكن التذرع بسكوت الإدارة عن البت في الطلب أو الانتهاء من البناء أو التقدم فيه، وتتم المتابعة الجزائية وفقا أحكام 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 ال يتعدى 72 ساعة، في هذه الحالة ومراعاة للمتابعة الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 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 أجل ال يتعدى 30 يوما".¹

العقوبة المقررة : لقد نصت المادة (77) من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على عقوبة من تنفيذ أشغال واستعمال أرض بدون رخصة بعقوبة تتراوح ما بين 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 مكرر 5 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 الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء

¹ أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 يعدل و يتم القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر ، العدد 51، لسنة 2004.

² أنظر المادة 77 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، العدد، 52 لسنة 1990.

إليها للبت في الدعوة العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده .

" في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل 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 المنشآت مع رخصة البناء، إما بهدم المنشآت 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 الابتعاد عن الطريق عند البناء ³.

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

¹ أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 المتضمن قانون التهيئة و التعمير، المرجع سابق .

² أنظر المادة 78 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم، المرجع سابق.

³ أنظر المواد 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26، لسنة 1991 .

والعقوبة المقررة لهاته المخالفة : لم يحدد المشرع الجزائري لها نسا 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 الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه، ويمكن الحكم بالحبس لمدة 1 شهر إلى 6 أشهر في حالة العودة¹.

ثانيا: الحماية الجزائرية للأملاك الوطنية الخاصة في ظل قانون الترقية العقارية

11/04

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

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 "².

ومعنى ذلك وجوب إلزام المرقين 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

¹ أنظر المادة 77 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، المرجع السابق.

² أنظر المادة 06 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتضمن قانون نشاط الترقية العقارية، ج ر، العدد 14، لسنة 2011.

ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/97 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22.

وتأسيسا على ذلك حصر القانون سلطة منح كل الرخص المرتبطة بالبناء والتجزئة والتقسيم والمطابقة والهدم في يد رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإستثناء تلك المتعلقة بعملية البناء التي 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 تأهيل 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 دج.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 المرقى العقاري³.

¹ محمد حجاري، " المنازعة العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على النهيئة 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 04/11 المتضمن قانون نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

³ راضية بن زكري " مخالفات الترقية العقارية وفق القانون 04-11 " الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري وآثاره على التنمية في الجزائر، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 08/07 فيفري 2013، ص 245.

العقوبة المقررة : نصت المادة (70) من القانون 11/04 على عقاب " كل عرض لبيع أمالك 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) دج¹ .

خلاصة الفصل الثاني:

في نهاية هذا الفصل نستخلص أن الأحكام القانونية المتعلقة بالتصرف وخاصة بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ليست بعيدة عن الأحكام الجاري بها العمل فيما بين الخواص إذ تستمد أغلب احكامها من القانون الخاص.

وقد نص القانون ذاته على إمكانية التصرف في هذا النوع من الأملاك إلا أنه لا يجوز الحجز عليها أو كسبها بالتقادم شأنها في ذلك شأن الأملاك العمومية.

ومن هنا ونظرا لأهمية الأملاك الوطنية الخاصة فقد خصها المشرع بحماية خاصة من جميع التعديات التي قد تمسها وهذا سواء كان من طرف الأفراد أو الإدارة نفسها فقد حرص على وضع حماية مدنية وإدارية من شأنها تعزيز حماية الأملاك الوطنية بمجموعة من العمليات من بينها عملية الجرد والرقابة والصيانة كذلك خصها المشرع بحماية جزائية في مواجهة الجرائم الواقعة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة .

¹ أنظر المادة 70 من القانون رقم 04/11 المتضمن قانون نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

خاتمة

خاتمة:

في ختام دراستنا هذه تبين لنا أن الأملاك الوطنية من المواضيع الصعبة، دائمة التغير تماشياً مع ما يحدث من تطورات وتحولات في مجال السياسي والإقتصادي .

كما أن مفهوم الأملاك الوطنية مر بمراحل مختلفة فقد عرفت الجزائر تطوراً في نظام وحدة الأملاك الوطنية إلى نظام ازدواجية الأملاك الوطنية، إذ أولت الجزائر أهمية بالغة للأملاك الوطنية وسأيرت مختلف التطورات، وذلك من خلال إصدار عدة قوانين في هذا المجال حيث أنها غداة الإستقلال أصدرت مجموعة قوانين أهمها : القانون 16/84 ثم قانون 30/90 المعدل والمتمم ب القانون 14/08 و هذين الأخيرين تطرقا للأملاك الوطنية وقسمها إلى أملاك وطنية عامة، وأملاك وطنية خاصة، إذ ارتبطت توظيف هذه الأخيرة في خدمة المنفعة العامة وتدعيم الاستثمار، وجعلها مورداً هاماً للخزينة العمومية.

ومن أهم النتائج المتوصل إليها نذكر:

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وظيفة امتلاكية تعود بمرودية مالية للخزينة العمومية تخضع في كثير من أحكامها للقانون الخاص .

الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة لا تقبل الحجز عليها وولا للاكتساب بطريق التقادم كما هو الحال في الأملاك الوطنية العامة.

يمكن التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة لكن يكون ذلك وفقاً لنصوص المنظمة للأملاك الوطنية مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى

يتم تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بطريقتين أولهما تحويل الأملاك العقارية العامة إلى أملاك وطنية خاصة ويكون ذلك بإلغاء تصنيفها بقرار إداري أو زوال الصفة العمومية بفعل الطبيعة، أما الطريق الثاني فيتمثل في طرق إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويكون ذلك وفقاً لأساليب القانون الخاص سواء بعوض

كالشراء أو التبادل أو مجانا كالحيازة أو التبرع، يتم اكتساب هاته الأملاك بطريق القانون العام أيضا حالها كحال الطرق الأولى، تكون بعوض في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة أو الشفعة وغيرها، كما يمكن أن تكون بالمجان في حالة الشغور أو أملاك الغائبين والمفقودين.

كون الأملاك الوطنية الخاصة ذات أهمية كبيرة في الإقتصاد الوطني وتهدف وظيفتها المالية الى نمو إقتصادي وإجتماعي للدولة فإن المشرع أحاطها بحماية قانونية يمكن أن يطلق عليها حماية قانونية شاملة تتمثل في حماية (مدنية، إدارية، جزائية) لهذه الأملاك .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية :

1. المصادر:

- النصوص الرسمية:

1. دستور 2016، الصادر بموجب الأمر الرئاسي رقم 01-16 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن للتعديل الدستوري، ج ر، العدد 14، المؤرخة في 2016/03/07.
2. أمر رقم 156/66 مؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، بالجريدة الرسمية عدد 49، بتاريخ 11 جوان 1966، المعدل والمتمم.
3. الأمر رقم 155 /66 الموافق لـ 8 يونيو سنة، 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ج.ر صادرة في 1966. المعدل والمتمم.
4. الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر، عدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.
5. القانون رقم 01-81 مؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 هـ الموافق 7 فبراير سنة 1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر، العدد، 6 المؤرخة في الثلاثاء 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 10 فبراير سنة 1981.
6. القانون رقم 11-84 مؤرخ في يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 34، الصادرة بتاريخ 31 يوليو 1984.

7. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، معدل و متمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
8. القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، المؤرخة 02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب قانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008.
9. القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، العدد 52، لسنة 1990.
10. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بسنة 1991.
11. القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، جريدة رسمية رقم 21، الصادرة بتاريخ 08 مايو 1991.
12. القانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 يعدل و يتم القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير ج ر ، العدد 51، لسنة 2004.
13. القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل و المتمم للقانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 44 لسنة 2008.
14. الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008، الذي يحدد شروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 49، بتاريخ 03/09/2008.
15. القانون 16/08، المؤرخ في 03 أوت سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، ع 46 لسنة 2008.

16. القانون 03/10، المؤرخ في 15 اوت سنة 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 46 لسنة 2010.
17. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتضمن قانون نشاط الترقية العقارية، ج ر، العدد 14، لسنة 2011.
18. المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
19. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26، بتاريخ، 01/06/1991.
20. المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك، الجديدة الرسمية رقم 60، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.
21. المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر عدد، 27 بتاريخ 06/05/2009.
22. المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، الجديدة الرسمية الجزائرية، العدد 69، الصادرة سنة 2012.
23. القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج.ر.ع 30 لسنة 1992 المعدل والمتمم.

2. المراجع

1. الكتب :

1. أحمد بوسقيعة، قانون العقوبات، منشورات بيرتي، الجزائر، سنة 2008.
2. أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2011.
3. أمر يحيوي، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، دار الهدى، عين مليلة-الجزائر، 2021.
4. حاج علي السعيد، محمود عبد العزيز، اجراءات تفعيل الحياة كآلية التسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط1، منشورات البغدادي، الجزائر، 2012.
5. حسنين توفيق إبراهيم، النظم السياسية العربية: الإتجاهات الحديثة في دراستها، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 2005.
6. حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية للعقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ببوزريعة، الجزائر، 2001.
7. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، عقد الشهرة وشهادة الحياة، دار هومة، الجزائر، 2010.
8. حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2017.
9. رفيق محمد السلام، الحماية الجنائية للمال العام، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998.
10. سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث، أموال الإدارة العامة وامتيازاتها، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة، 2014.
11. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام الإثبات، آثار الالتزام، دون طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، 1967.
12. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1967، الجزء الثامن: حق الملكية.

13. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013.
14. محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة الأملاك الإدارية للأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
15. محمد أنور حمادة، الحماية الجنائية للأموال العامة، د. ط، دار الفكر الجامعي، مصر، سنة، 2002.
16. محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، (د، ط)، بيروت، لبنان، ، 2003.
17. محمد عبد الحميد أبو زيد، المرجع في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، سنة 2007.
18. محمد فاروق عبد الحميد كامل، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري-دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
19. مريم بوشيربي، النظام القانوني لبيع الاملاك الخاصة للدولة، ط1، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2021.
20. مريم بوشيربي، شروط واجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر وتوزيع، سنة 2020.
21. نزيه كباره، الملك العام والملك الخاص: الاستملاك-الأشغال العامة-مسؤولية المهندس ط1، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010.

II. الاطروحات والمذكرات :

أطروحات الدكتوراه:

1. محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، مفهوم الإجراءات، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1996.
2. عبد السالم زايدي، "النظام القانوني للمال العام في القانون الجزائري"، رسالة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2012.
3. حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، اطروحة لنيل شهادة كتوره في القانون العام، تحت إشراف محمد بن عمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014/2015 .
4. رضوان عايلي، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه علوم الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015/2014.
5. مريم بوشيربي، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، أطروحة دكتوراه، جامعة البليد، لونيبي علي، كلية الحقوق، الجزائر، 2018/2017.
6. أحمد النوي، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2018-2017.

مذكرات الماجستير:

1. يوسف حفصي ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، جامعة سعد دحلب ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2005.
2. حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في فرع دولة ومؤسساتها، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006 / 2005.

3. سناء بن شرطيوة، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير، تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008-2009 .
4. آسيا حميدوش، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة منتوري قسنطينة، 2010/2009.
5. عبد العظيم سلطاني، "تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، الجزائر، 2009.
6. رفيقة صرادوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة، 2013.

المقالات :

1. أمال بن بريح، نوال قحموس، بيع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني، دفا تر السياسة والقانون، المجلد13، العدد 01، جامعة علي لوني سي، البليدة، الجزائر، 2021.
2. حرز الله كريم، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاص في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية.
3. عايدة هدوري، المفهوم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، الجزائر، العدد الأول جوان 2017.
4. محمد كنازة، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد13، العدد02، جامعة تبسة، منشورة بتاريخ 2022/09/28.

5. مريم بوشيربي، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث لدراسات الأكاديمية، جامعة خنشلة، العدد العشر، جانفي، 2017.
6. مزهود حنان التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري مجلة القانون المجلد 08 العدد 02 منشورة بتاريخ 2020/03/31.
7. مقداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد الثاني، د.ت.ن.
8. مياد العربي، تخصيص أملاك الدولة الخاصة لفائدة المصالح العمومية، مجلة القانون المغربي، العدد 7، مطبعة دار السلام، المغرب، سنة 2005.
9. نبيل أوكيد، الشفعة الإدارية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة المعالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد الاول، 2021.
10. 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.

الملتقيات:

1. 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 الأنظمة المقارنة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 08/07 فيفري 2013.
2. 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.

ثانيا : باللغة الفرنسية :

-AHMED RAHMANI ,droit des biens publics ,ediition universitaire ,I I C I S éditions , 2015

-André De Laubadere ,droit administratif special ,4 eme édition , presse universitaire de France , 1970, France.

الفهرس

مقدمة:	.....	Erreur ! Signet non défini.
الفصل الأول: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة	.....	8
المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة	.....	9
المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة	.....	9
الفرع الأول: التعريف الفقهي	.....	10
الفرع الثاني: التعريف القانوني	.....	11
المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وتمييزها عن الأموال الأخرى	.....	12
الفرع الأول: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة	.....	12
الفرع الثاني: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة عن غيرها من الأموال	.....	15
المبحث الثاني: طرق تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة لدولة	.....	19
المطلب الأول : طرق تحويل الأملاك العقارية العامة إلى أملاك خاصة	.....	19
الفرع الأول: طريقة إلغاء التصنيف بقرار إداري	.....	19
الفرع الثاني: زوال الصفة العمومية بفعل الطبيعة	.....	21
المطلب الثاني: طرق اكتساب الأملاك الخاصة للدولة	.....	21
الفرع الأول: اكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة بوسائل القانون الخاص	.....	21
الفرع الثاني: إكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة بوسائل القانون العام	.....	26
ملخص الفصل الأول:	.....	38
الفصل الثاني: التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة وآليات حمايتها	.....	41

- 42.....المبحث الأول: التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
- 42.....المطلب الأول: التصرفات الناقلة للملكية
- 43.....الفرع الأول : البيع والتنازل عن الأملاك الخاصة للدولة
- 55.....الفرع الثاني: التبادل كتصرف ناقل للملكية
- 56.....الفرع الثالث: القسمة كتصرف ناقل للملكية
- 57.....المطلب الثاني : التصرفات غير الناقلة للملكية
- 58.....الفرع الأول: التخصيص
- 61.....الفرع الثاني: الإمتياز
- 63.....الفرع الثالث: التأجير
- 65.....المبحث الثاني: آليات حماية الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة
- 66.....المطلب الأول: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
- 67.....الفرع الأول: الجرد
- 69.....الفرع الثاني: الرقابة
- 71.....الفرع الثالث: الصيانة
- 71.....المطلب الثاني: الحماية المدنية للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
- 72.....الفرع الأول: عدم إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم
- 75.....الفرع الثاني: عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة
- 77.....المطلب الثالث: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
- 78.....الفرع الأول: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية التابعة للدولة وفقا للقواعد العامة
- 81.....الفرع الثاني: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية التابعة للدولة المقررة بنصوص خاصة

87.....	خلاصة الفصل الثاني:
89.....	خاتمة:
92.....	قائمة المصادر والمراجع:

ملخص:

تمثل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الأملاك العقارية أو المنقولة التي تحوزها الدولة والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية، والتي يجوز التصرف فيها من قبل الدولة أو أحد جماعاتها المحلية عكس الأموال العمومية التي لا يجوز التصرف فيها.

تم تنظيم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بنظام قانوني خاص متميز عن النظام القانوني الذي يحكم الأملاك الوطنية العمومية، سواء من حيث القوانين المنظمة لها، أو من حيث الحماية القانونية اللازمة التي تتوافق و طبيعة هاته الأملاك، فقد نص المشرع الجزائري على هذه الحماية بموجب الدستور، و جعل منها واجبا على الدولة ذات نفسها و الأفراد، و ضمن سلامتها بترسانة قانونية شاملة، بدءا بالحماية المدنية بجعل هاته الأملاك غير قابلة للحجز و لا للتملك عن طريق التقادم، كما خصها بحماية جزائية في قوانين مختلفة أبرزها قانون العقوبات الجزائري، و نص على مجموعة من القواعد الإجرائية التي تقع على عاتق الأفراد و الإدارات المسيرة لهذا النوع من الأموال.

الكلمات المفتاحية: الأملاك الوطنية، الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وظيفة امتلاكه مالية، الحماية المدنية ، الحماية الإدارية، الحماية الجزائية.

Abstract:

. The private national properties presents the real properties or the moveable ones which attached and owned by the nation and which functions a financial and propertial function, and these properties may be disposed by the nation or one of its local communities in contrast to public properties which cannot be disposed.

These private national properties were adjusted withan idiosyncratic constitional system that governs the public properties either from the laws adjusted to it or from the constitutional protection which goes with the nature of these properties, since the algerian constitution amended this protection, and made it as a duty of people and even on the nation it self, and has ensured its safety with a comprehensive and legal arsenall, starting by the civil protection by making these properties unattachable and cannot be owned through prescription, also it is particularized with a sanctioning protection in different ammendments presented in the algerian sanctioning law, and texted on different measures which falls upon people and some administrations which runs these finance.

Key words: state properties, national private properties attached to the nation, civil protection, administrative protection, sanctioning protection.