

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مصادر اكتساب الأملاك العقارية للدولة  
في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق  
تخصص قانون الإداري

إشراف الاستاذ:

د. سليمان بوزكري

إعداد الطالبان:

- بلقاسم الريغي
- يونس اسماعيل

السنة الجامعية: 2018 – 2019 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر و عرفان

لقوله صلى اله عليه وسلم "من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

الحمد لله الذي تتم بفضلہ الصالحات و بعونه تتحقق المقاصد و الغايات ،إليه عز وجل  
أولا و آخرا و دائما نقول ربنا رجوناك ان توفقنا و نذرنا أن نبدل قصار جهدنا لنرفع في  
مصنف طالبي العلم و الباحثين ،واجتهدنا وأنت خير شهيد و ها نحن اليوم نقدم لك ثمرة  
تفوقنا و ننحني لك إجلالا و تعظيما .الحمد لله عدد نعمك التي لا تحصى .

كما نتقدم بشكرنا الخالص و فائق التقدير للأستاذ المشرف سليمان بوزكري الذي تفضل  
بالإشراف على مذكرتنا و على ما قدمه لنا من توجيهات و نصائح .

كما نتقدم بشكرنا وفائق تقديرنا وفائق إحترامنا للأساتذة المحترمين و الطاقم البيداغوجي  
وكذا موظفي الجامعة من إطارات و إداريين وكل العمال الساهرين على تسييرها .

أساتذة الكرام نحيكم تحية احترام و تقدير ، نستسمحكم على عبء قراءة لمذكرة و مشقة  
الحضور لمناقشتها ،جزاكم الله خير عنا كل خير و دتمم ذخرا للعلم و الباحثين .

- بلقاسم الريغي

- اسماعيل يونس

## إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكرمين امي و ابي الأخوين إدريس و  
مداني و زوجتيهما و أولادهما عصوم و جاسر و محمد وكذا الأخوات مسعودة ,  
وسارة و أولادهما عبدو و لجين و البرعومة أسيل و زوجها مصطفى نوري وهاجر  
هذه لعائلة الكبيرة أم لعلمي الصغير أسرة فأبداء برفيقة دربي وسندي في مشوار  
الحياة الزوجة الفاضلة أم البنين و البنات (ك) الكتكوت الصغيرة تسنيم و الاميرة  
دعاء و فارس أبوه اسحاق و كل من كان سبب في تحقيق هذا النجاح من رفاق  
درب الدراسة قسوم محمد ,بن تامر مصطفى .

اسماعيل يونس

# اهداء

الحمد لله حمدا بليق بجلال و جهه الكريم على أن أمدني بالقوة لأنجز هذا العمل  
المتواضع الذي اهديه إلى ماكانت سببا في وجودي إلى من أكن لها خالص حبي و  
تقديري إلى قرّة عيني أُمّي الغالية أطال الله عمرها، و إلى روح والدي العزيز رحمه الله  
و إلى زوجتي و أولادي و أخواتي و إخواني و إلى جميع الأهل و إلى كل من يعرفني  
من قريب أو من بعيد . و في الأخير اسأل الله أن يعلمنا ما ينفعنا و يوفقنا إلى ما  
يحب و يرضى .

بلقاسم الريغي

مقدمة

خاتمة

# الفصل الأول



# فهرس المحتويات

## قائمة المختصرات

- ق أ و : قانون الاملاك الوطنية.
- ق م ج : القانون المدني الجزائري.
- ق أ : قانون الأسرة.
- ج ر ج : الجريدة الرسمية الجزائرية.
- ص : صفحة.
- ج : جزء.
- ط : طبعة.

## ملخص

للدولة الحق في أملاك خاصة شأنها شأن الأفراد في التملك مع جعلها خاضعة للأحكام و القواعد التي تحكم الملكية في القانون المدني من شروط وعناصر مع اختلاف في الجهة القضائية المختصة في الفصل المنازعات المتعلقة بها و كذلك لخضوعها للعديد من أحكام القانون العام مراعاة لما تتميز به الدولة.

من مظاهر السلطة العامة هذه الأملاك الوطنية الخاصة تم تعريفها في القانون 30/90 باعتماد المفهوم التقليدي الذي يعرف الأملاك الخاصة لدولة التي لا تنطبق عليها تعريف الأملاك العمومية أي تعريف سلبي و عليه أصبحت الدولة تتمتع على غرار الأفراد بإمكانية اكتساب عقارات بوسائل القانون الخاص كالعقد و الحيازة و التقادم باعتبار أنها تمارس حق ملكية مدنية على هذه العقارات إلا أن وسائل القانون الخاص لا يمكنها أن تطبق كلياً عليها بحكم ما تتمتع به من مظاهر السلطة العامة حيث تم إخضاعها لأحكام القانون العام.

فالدولة تكتسب أملاك عقارية خاصة بممارسة امتيازات السلطة العامة هذا في نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية و حق الشفعة الإدارية و كذلك أيلولة الأملاك الشاغرة للملكية الخاصة بالدولة وذلك وفق إجراءات و ضوابط حددها القانون .

## summary

The State is entitled to own private properties as the same as the individual who has the right to the ownership under the provision and regulation that rule on the properties according to the civil law with the difference of the competent judicial authority in the resolution of disputes related thereof , as well as is ruled under many provision of the public law to take into account the general authority of the State.

The national properties had defined in law 90/30 by adopting a traditional concept that defines the private property of a State that have different definition of public property by negative definition. Thus, the State has, like individuals, the possibility of acquiring real estate by legal manners of the private law such as contract, possession or prescription

As it practice the right of civil ownership over these properties, however , the means of private law cannot be fully applied to them , considering its public authority the provisions of the general law is applied in that case. The State acquires private real estate properties under the privileges of this public authority in expropriation for the public interest and the right of administrative preemption, as well as the transfer of the vacant properties to private property in accordance with the procedures and controls set by law.

# خلاصة الموضوع

حب التملك إنفرد بها الإنسان عن سائر الكائنات بما تميز به من عقل وهو مصدر كل تكليف في الإسلام قال الله في محكم تنزيله " المال و البنون زينة الحياة الدنيا الباقيات الصالحات خير عند ربك توابا و خير أملا " (سورة الكهف الآية 46). إن المال ينقسم إلى منقول و عقار و ملكيته تتوزع بين الأشخاص الطبيعيين و الأشخاص المعنويين التي إعترف لها القانون بالشخصية القانونية .

من المعلوم أن الملكية تعتبر من أهم الحقوق العينية التي تطورت مع تطور المجتمعات البشرية و صول إلى ما يتعارف عليه بالدولة في عصرنا الحديث و بما أصبحت تتمتع به من سلطات عامة يعترف لها بالحق في الملكية و لكي تتمكن من خلالها بإشباع حاجيات أفرادها المختلف ، المتزايدة و المتنوعة و التي تتطلب أموال تساهم بها في تحقيق أهدافها خصوص الممتلكات العقارية حتى تستطيع أنشاء و أنجاز و تشييد هياكل و مؤسسات و مرافق عامة و كل ما تحتججه إليه الدولة ضمننا لاستمرارها وبقائها و تطورها مواكبة للتحويلات التي يشهدها العالم المعاصر .

المتمعن في قانون الملكية بصفة عامة و قانون الأملاك الوطنية بصفة خاصة يلاحظ أن هناك عدم استقرار نظرا للتغيرات التي شهدت الإيديولوجية السياسية المتبعة في الجزائر بتبنيها النظام الاشتراكي -الديمقراطية الاجتماعية - مع بداية الاستقلال نظر للظروف التاريخية و التي تدعو هذه الأخيرة لمبدأ الملكية الجماعية للأملاك العامة والذي برز في دستور 1976 المؤرخ 22 نوفمبر 1976 الذي لم يتم التمييز فيه بين الأموال العامة و الأموال الخاصة بل كلها مدمجة في القطاع العام أو قطاع الملكية الاشتراكية لمجموع الوطنية و المتمثلة في الدولة و التي نصت عليه المادتين 13 و 14 من هذا الدستور ، و مع التوجه الذي عرفه العالم و الجزائر خاصة بعد أحداث 1988 من تصدع العالم الاشتراكي وفشل هذا النظام في الجزائر مع الإفلاس الاقتصادي الذي شهدته البلاد ، توجهت السياسة الجزائرية من النظام الحزب واحد الشمولي إلى نظام اقتصادي رأس مالي يعتمد التعددية الحزبية و يكرس مبدأ ازدواجية الأملاك و تضيق الملكية العامة و يجمي الملكية الخاصة ، و هذا ما اعتمده المشرع الجزائري في دستور 1989 الصادر بتاريخ 1989/11/28، حيث تجلت فيه فكرة التمييز بين الملكية

العامّة لدولة و الملكية الخاصة لدولة من خلال المادتين 17 و المادة 18 و اللتان أدخلتا تغيير جذري على القانون 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتبني لما جاء به دستور 1976 بوحدة الأملاك الوطنية حيث انتهج المشرع الجزائري نهجا مختلفا و مغاير لما تبناه في دستور 1976 و بإصداره مجموعة من النصوص التشريعية بغية أن تتماشى مع محتوى دستور 1989 بتأكيد على لزوم التفرقة بين الأملاك العامة و الأملاك الخاصة بالدولة و الجماعات المحلية مؤكدة على الفصل في نشاط الدولة بصفتها سلطة عامة و بصفتها مالكة و مسيرة لأملكها الخاصة و نزولها لمرتبة الأفراد بخضوعها للقانون الخاص و تجردها من مظاهر السيادة، و بعد صدور قانون 30/90 الصادر بتاريخ 1990/06/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون 14/08 الصادر بتاريخ 03 اوت 2008 الذي بين مما تتكون الأملاك الوطنية و تقسيمها بما يتطابق و القواعد الدستورية و المراسيم التنفيذية التي تنظم هذا القانون، و منه يكون المشرع قد اعتمد التقسيم الثنائي للأملاك الوطنية عمومية و أملاك خاصة للدولة، لدي سوف نسلط الضوء قي بحثنا هذا على الملاك الوطنية الخاصة للدولة بالدراسة و التحليل .

تكمل أهمية دراسة موضوع العقار بكونه أصول مالية بل هو ثروة تقوم عليه اقتصاديات الكثير من دول العالم، و ما شهدته بعض الدول كالولايات المتحدة الأمريكية بما يعرف بأزمة الرهن العقاري سنة 2007 حيث تفاقمت هذه الأزمة لتهدد قطاع العقارات في الولايات المتحدة الأمريكية ثم البنوك المالية العالمية لتشكل تهديدا للاقتصاد المالي العالمي ، و ان التطرق لاكتساب الدولة للعقارات له تأثير خطير يمس أحيانا بالملكية الفردية الخاصة بالأشخاص يجعل هذا الموضوع مهما لدراسة .

إن الأملاك الوطنية الخاصة لم تحظى بالاهتمام الكبير ولا إلى دراسات مستفيضة من طرف فقهاء القانون و لا حتى الباحثين الأكاديميين، على عكس الأملاك الوطنية العمومية بالرغم من أن الأملاك الوطنية الخاصة تلعب دور مهما و بارزا في الأملاك الوطنية مما دفعنا بحكم أهمية الموضوع و عوامل ذاتية ترتبط الجانب المهني حيث تدخل في صلب بعض مهامنا الوظيفية .

تهدف دراسة موضوع اكتساب الدولة للملكية عقارية الخاصة إلى :

- إبراز كيفية اكتساب الدولة للملكية الخاصة في ظل القانون العام و في ظل القانون الخاص .
- إظهار الآليات و الإجراءات التي تتبعها الدولة من أجل اكتساب تلك العقارات و فق التنظيم المعمول به .
- الضمانات التي وفرتها الدولة لحماية الملكية العقارية و ضمان لاستقرار للمجتمع.
- إظهار الأشخاص الفاعلين فيها و الذين حول لهم القانون القيام بذلك .
- الآثار المترتبة حين تؤول تلك العقارات لدولة .

تجدر الإشارة إلى أن هناك عدة دراسات أكاديمية في الموضوع تطرقت للسبل التي تتبعها الدولة لكسب ملكتها الخاصة العقارية و قد اختلفت حسب درجات الدراسة من أطرحة دكتوراة في الموضوع إلى رسائل ماجستير و نيل شهادة الماستر في مختلف الجامعات الجزائرية .

إن الصعوبات التي تلقيناها في سبيل إنجاز هذا العمل تكمل في المراجع المتخصصة التي تخدم الموضوع كونها قليلة و غير متاحة و أحيانا نادرة بالرغم أنه ستكون مفيدة لهذا الموضوع .

إنصبت الدراسة على القوانين و المراسيم المنظمة للعملية التي تقوم بها الدولة في مجال اكتسابها للعقارات سواء كان ذلك في ظل القانون الخاص حين تنزل لمرتبة الأفراد أو القانون العام حين تتمتع بمظهر السيادة و السلطة العامة .

و بناء على سبق يمكننا أن نطرح الإشكالية التالية :

**ما هي الطرق القانونية التي تتبعها الدولة لاكتساب أملاكها عقارية خاصة ؟**

إن الإشكالية المطروحة تقودنا إلى مجموعة من التساؤلات الفرعية و سوف تسرد تلك التساؤلات كالتالي :

- هل تخضع الدولة حين تريد اكتساب ملكيات عقارية لقواعد القانون الخاص أو قواعد القانون العام أو لكليهما ؟
- ما هي الإجراءات و الخطوات التي تقوم بها الدولة حين تريد الحصول على تلك العقارات ؟

- من هم الأشخاص المخولون لقيام بهذه العملية لحساب الدولة؟
- من الأطراف المعنيين بهذه العملية؟

لدراسة موضوع طرق اكتساب الدولة للملكية العقارية الخاصة للدولة اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي الذي بدا لنا انه مناسب و ملائم لمعالجة هذا الموضوع، و مبرراتنا لاختيار هذا المنهج هو طبيعة الموضوع وقلة المراجع كما استعملنا في بعض أجزاء هذا البحث المنهج التاريخي و المنهج المقارن ولكن بصفة ثانوية و هذا بسبب ما يتطلبه هذا الأخير .

انطلاقاً من المعطيات السابقة اعتمدنا في بحثنا إلى خطة ثنائية التي رأينا أنها ملائمة للموضوع من جميع النواحي حيث قسمنا هذا البحث إلى فصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول الطرق العادية لاكتساب الدولة للأموال العقارية الخاصة في إطار القانون الخاص كالأفراد و قسمناه إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول طرق اقتناء الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بعوض و ذلك من خلال مطلبين المطلب الأول تناول فيه اكتساب الدولة للعقار عن طريق عقد الشراء و المطلب الثاني تطرقنا فيه اكتساب الدولة للعقار عن طريق عقد التبادل، وأما المبحث الثاني تطرقنا فيه طرق اقتناء الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالمجان حيث احتوى المطلب الأول عقود التبرعات و في المطلب الثاني خصصناه للحيازة و التقادم .

و أما في الفصل الثاني تناولنا الطرق الاستثنائية التي تكتسب بها الدولة ملكية عقارية خاصة نظراً لما تتمتع به من مظاهر السلطة العامة حين الأخذ بالطرق الاستثنائية وقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول نزع الملكية وقسمناه إلى مطلبين الأول مفاهيم متعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و في المطلب الثاني إجراءات نزع الملكية و الآثار المترتبة عن ذلك بينما خصصنا المبحث الثاني لإجراءات تناولنا في المطلب الأول الشفعة الإدارية و المطلب الثاني أبلولة الأملاك الشاغرة و أخيراً خاتمة للموضوع تناولنا مجموع من النتائج و الاقتراحات.



## الفصل الأول:

طرق القانون الخاص لاكتساب الأملاك

العقارية الوطنية الخاصة للدولة

## **الفصل الأول:**

**طرق القانون الخاص لاكتساب الأملاك**

**العقارية الوطنية الخاصة للدولة**

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

### تمهيد:

تكتسب الدولة املاكاً وطنية بطريقتين، قد تقام بفعل الطبيعة، و قد تقام بالوسائل القانونية و التي تضم بمقتضى هاتين الوسيلتين املاكاً، و من بين هذه الاملاك التي تكتسبها بالوسائل القانونية توجد الاملاك العقارية و تقام بطرق القانون الخاص، وهي املاكاً عقارية تكتسبها الدولة بعبوض اي بمقابل، و عند استعمالها لهذا الأخير تصبح مثلها مثل الأفراد أي في نفس المستوى، حيث تنزل الى مستواهم، و أعطى المشرع الدولة الحق في ضم هذه الاملاك بهذه الوسيلة في قانون الاملاك الوطنية 90-30 و بالتحديد في المادة 26، لكن رغم ذلك فكون الدولة طرفاً فإن ادارة أملاك الدولة تتدخل و هذا استثناء فيقال لكل قاعدة استثناء، ذلك حفاظاً على المصلحة العامة، و سنفصل هذا في المبحث الأول، ثم نتطرق في المبحث الثاني إلى اقتناء الدولة للأملاك العقارية بدون مقابل، و هي كذلك وسيلة تكتسب بمقتضاها الدولة املاكاً بخضوعها للقانون الخاص متجردة من سيادتها سالكة سبيل الافراد لضم تلك الاملاك .

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

### المبحث الاول: طرق اقتناء الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بعوض.

تتماز طرق الاقتناء بعوض، التي قد تلجأ إليها الدولة لاكتساب أملاكها الخاصة بالتراضي وبتنازلها عن امتيازات السلطة العامة و اعتمادها على إجراء التفاوض مع الخواص، و تخضع في ذلك للإيجاب و القبول، وفق قواعد القانون الخاص الذي يعتمد أساسا على الرضائية، و ذلك بمقابل تدفعه الإدارة و الذي قد يكون ماليا، ماديا او عينيا.<sup>1</sup> و من هنا يتم دراسة اكتساب الدولة للعقار عن طريق عقد الشراء في المطلب الأول، و المطلب الثاني نتناول فيه اكتساب الدولة للعقار عن طريق عقد التبادل.

### المطلب الاول: اكتساب الدولة للعقار عن طريق عقد الشراء.

تكتسب الدولة العقارات بعدة طرق، و من بين هذه الطرق عقد الشراء حيث يعتبر مصدرا هاما من مصادر اقتناء الدولة للأملاك الوطنية الخاصة، و هو ما نصت عليه المادة 26 (ق أ و) 90-230، و من هنا سنقوم في (الفرع الأول) تعريف عقد الشراء للعقار، و في (الفرع الثاني) الإجراءات و الشكليات في عملية شراء العقارات لصالح الدولة.

### الفرع الاول : عقد شراء العقارات.

لقد أعطى المشرع الحق للدولة في اكتساب الأملاك ومنها العقارات، وضمها لأملاكها الخاصة، سنقوم بتحديد مفهوم عقد الشراء(أولا) ثم نعطي مفهوما للعقار و انواعه (ثانيا) :

### اولا- تعريف عقد الشراء و تمييزه عن باقي العقود:

بعد ان مارس الانسان البدائي في الايام الاولى لتاريخ البشرية وظيفة الشراء، تطورت هذه الاخيرة في الوقت الحاضر لتصبح أحد الانشطة الرئيسية التي يمارسها الكافة، من أشخاص طبيعيين و معنويين و منظمات مما يبرز اهميتها الكبرى، على الرغم من أن البعض يرى أنها من إحدى الوظائف التي تنقص من إيرادات الأشخاص، إلا أن نجاح الأنشطة الرئيسية في أداء مهامها بتوقف على مدى كفاءة إدارة الشراء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2017، ص160.

<sup>2</sup>- المادة 26 من القانون 90-30 يتضمن قانون الاملاك الوطنية المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بقانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، (الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 44).

<sup>3</sup>-اسيا حمدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2010، ص 69

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

### 1- تعريف عقد الشراء فقهيًا:

و قبل التفصيل بدراسة عقد الشراء ، لابد اولاً ان تحدد معالم هذا المصدر ، باعتباره عقداً يمثل الوجه الثاني من المعاملة او التصرف القانوني لعقد البيع ، فكلاهما أي البيع و الشراء وجهان لتصرف قانوني واحد، كان الرومان يسمونه الشراء و البيع<sup>1</sup>.

و الشراء هو عملية رضائية تعاقدية ، تلتزم بمقتضاها الادارة بدفع ثمن العقار موضوع العملية لفائدة البائع مقابل ان يلزم هذا الاخير بنقل الملكية لها.<sup>2</sup> و هو اتفاق على نقل ملكية عقار من يد الى يد، و عقد الشراء كما عرفه "الأستاذ السنهوري" عقد ملزم لجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر، و يلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل ذلك ثمنًا نقدياً<sup>3</sup>.

إن هذا العقد هو أول عقود المسماة (contrats nommes) ، و ان عقد الشراء هو تصرف قانوني ناقل للملكية العقارية ، يصدر عن إرادتين و لا يتم تكوينه الا باتفاقهما ، عن طريق توافق إرادة المتعاقدين ، و ذلك باقتران الإيجاب و القبول<sup>4</sup>.

كذلك عقد الشراء و البيع عقد رضائي من باب الانعقاد ، اذا لم يشترط القانون لانعقاده شكلاً خاصاً ينعقد بمجرد تراضي الطرفين ، و من هنا نقول أن عقد الشراء هو عقد ناقل للملكية فهو يرتب التزاماً في ذمة البائع و نقل الملكية المراد شرائها الى المشتري<sup>5</sup>.

### 2- عقد الشراء في القانون المدني:

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد عرف البيع و بالمقابل الشراء في القانون المدني الجزائري، و ذلك في المادة 351 "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي".

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية،(البيع و المقايضة)، الجزء الرابع، المجلد الاول، دار إحياء التراث ، بيروت ، ص،ص 19 ، 20.

<sup>2</sup> -حنان ميساوي، المرجع السابق، ص160.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 21.

<sup>4</sup> -خليل احمد حسن قداد ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الاول مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2005، ص 20.

<sup>5</sup> -عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص 5.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

و تجدر الإشارة ان لعقد البيع طبقا للقواعد العامة ثلاث أركان و هي : الرضا , المحل و السبب , و يتخلف أحدهما لا ينعقد العقد و يترتب البطلان المطلق , و طبقا للقواعد العامة كذلك هناك شروط للرضا و المحل و السبب ,بتخلف إحداهما يختل الركن , و لا ينعقد العقد مع وجود هذا الاختلال<sup>1</sup>.

### 3- عقد الشراء في قانون الاملاك الوطنية:

جاء في المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المذكور، ان الأملاك الوطنية تقام بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، ومن بين الوسائل القانونية نجد العقد، حيث جاء في الفقرة الثالثة من المادة المذكورة أعلاه ما يلي : "و يتم اقتناء الاملاك التي يجب أن تدرج في الاملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الاتي :

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد، و التبرع ... و الحياة.

بما ان عقد الشراء ينصب في دراستنا على العقار ووجب علينا التطرق لمفهومه و انواعه :

#### أ- مفهوم العقار:

العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ،غير قابل للنقل منه الى مكان اخر ب دون تلف<sup>2</sup>. و قد عرفه المشرع الجزائري في القانون المدني بأنه كل شيء مستقر بجزئه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول<sup>3</sup>.

فالعقار اذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكانه الى مكان اخر بدون تلف و هذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل و الحركة<sup>4</sup>.

ب- أنواع العقارات : وهي ثلاث انواع.

- العقارات بطبيعتها (Immeuble par objet):

هي كل الاشياء المادية التي يكون لها بالنظر الى كيانها موقع ثابت غير متنقل ، فتشمل بذلك الأرض و ما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني و نباتات و أشجار.

<sup>1</sup>-محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ،2000، ص 28.

<sup>2</sup>- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ،دار هومة، الطبعة 2009، ص5.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 683 من القانون المدني الجزائري .

<sup>4</sup>-حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 5.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

### \*الأرض :

لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو البناء، و تعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات و الاستقرار.

فالأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون الالتفات إلى مالكة فلا تؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكة غير مالك الأرض المقامة عليه ، كالأبنية التي يقيمها مستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة ، فهي تعتبر عقارات بطبيعتها مادامت ثابتة و مستقرة في الأرض<sup>1</sup>.

### \* المباني :

هي العقارات بطبيعتها و تمثل جميع المنشآت الموضوعة عليه سواء على سطح الارض ، أو تحتها كالمساكن و المصانع و الجسور و المخابئ و الأنفاق و أعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض ، تتخذ حيزا ثابتا و مستقرا فيه<sup>2</sup>.

### \* النباتات المتأصلة في الأرض :

كل ما نبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته ، ما دام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة ، الى الأشجار الكبيرة ، فجميع النباتات المتصلة بالأرض enracines تعتبر عقارا طبيعيا. و تشترط في النباتات المعتبرة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكان نقلها ، فلا تعتبر عقارا النباتات التي تنمو في أخص (أوعية) لعدم اتصالها بالأرض على وجه الثبات<sup>3</sup>.

### – العقارات بحسب موضوعها: (Immeuble par objet)

لقد عرّفها المادة 684 من (ق.م.ج) "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقارا".

1-حمدي باشا عمرالمرجع السابق، ص6.

2-محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 207.

3-حمدي باشا عمر ،المرجع السابق ،ص 7.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية و حق الانتفاع و حق الارتفاق و حق الاستعمال و حق السكن . و الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي و الرهن الحيازي و حق التخصيص و حقوق الامتياز ، تعتبر عقارا ، إذا كان موضوعها عقار، غير أنها تعتبر منقول إذا كان موضوعها منقولاً<sup>1</sup>.

### - العقارات بالتخصيص :

إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار، لأنها معدة لخدمة العقار أو استغلاله أو مخصصة له وجاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من (ق م ج) تعريف للعقارات بالتخصيص "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله ، يعتبر عقارا بالتخصيص".

### الفرع الثاني : إجراءات و شكليات إتمام عمليات شراء العقارات للدولة.

على الرغم من ان الدولة تتبع الأساليب المستمدة أساسا من نظم القانون الخاص في قيامها ببعض التصرفات و التي منها الشراء ، إلا ان كون الإدارة طرفا فيها ، فإن ذلك يضيف نوعا من الخصوصية عليها ، فتميزها ببعض الإجراءات و الشكليات التي تستهدف بصورة جوهرية تأكيد تحقيق المصلحة العامة و سدّ الثغرات التي قد تقود إلى بعض الانحرافات التي تهدد مصالح الدولة المالية.<sup>2</sup>

و لقد نص قانون 90-30 الذي يتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون 14-08 و كذا المرسوم 12-427<sup>3</sup> و قانون المالية لسنة 1988 أن الدولة عند قيامها بعملية شراء العقارات تحكمه مجموعة من المبادئ ، خاصة منها ما يتعلق بدور مديرية أملاك الدولة في اتمام عملية الشراء و كذا تحديد ثمن العقارات.

<sup>1</sup> -احمدى باشا عمر، مرجع السابق، ص 08.

<sup>2</sup> -محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في القانون الجزائري (دراسة مقارنة في ظل قانون الاملاك الوطنية )، ديوان المطبوعات الجامعية ،1988، ص 378.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 427/12، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط و كفاءات ادارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 69.



## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

أولاً- دور مديرية أملاك الدولة في إتمام عقد شراء العقارات للدولة:

طبقاً لما جاء به قانون الاملاك الوطنية 90-30 المذكور ، فإن عملية شراء العقارات و الحقوق العقارية او المتاجر من قبل مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة ، تخضع للأحكام التي ينص عليه القانون .

إن ما جاء به القانون المذكور لم يحدد الأحكام القانونية التفصيلية التي تخضع لها عمليات الشراء ، غير أن التعديل الجديد للقانون المذكور ، قد أوضح و أكد على الدور الاستشاري و الرقابي الذي تقوم به الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية ، و ذلك حين أضاف المواد 91 مكرر ، 91 مكرر1، و 91 مكر 2 ، حيث أصبح شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية من طرف مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها ، لا يتم إلاّ أخذ رأي إدارة أملاك الدولة<sup>1</sup>.

ذكرت المادة 91 مكرر ما يلي "لا يجوز القيام بالعمليات الأتية ، الا بعد أخذ برأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلبات البائع او المؤجر ، و وفق الشروط و الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم:-  
-شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية محل لمتابعة من طرف مصالح الدولة او المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها... "

كذلك تهتم الإدارة المكلفة بالعقود المثبتة التي تنصب على عمليات الشراء و هذا عن طريق ممثل المصلحة العمومية للدولة او الهيئة او المؤسسة و هذا ما جاءت به المادة 91 مكرر2 فقرة 1 حيث نصت :  
"تختص إدارة المكلفة بأملاك الدولة دون سواها بإعداد العقود المثبتة لشراء أو إيجار العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية التي تعني بها المصالح العمومية للدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و تحريرها وفق شروط القانونية و المصادق عليها بقرار من وزير المالية و بموجب هذا الإجراء تستبعد الإدارة كل الشروط و البنود الغير قانونية أو التي تضر بالمصالح الخزينة<sup>2</sup> .

و نظراً لأهمية و خطورة عملية الشراء على الأملاك الوطنية الخاصة و ضرورة حمايتها ، أضاف المشرع الجزائري في تعديله لقانون الاملاك الوطنية ، مواد من شأنها ضمان سلامة و جدوى الملك المتقني و صحة عملية الشراء ، إذ أنه فرض لإتمام عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية ذات الطابع الإداري التابع لها ،

<sup>1</sup>-حنان موساوي ، المرجع السابق ،ص 159.

<sup>2</sup>-اعمر بجاوي ، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،2002،ص42.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلبات البائع ، و ذلك لخبرتها و حرصها على حماية هذه الأملاك<sup>1</sup> .

### ثانيا- دور إدارة أملاك الدولة في تقدير ثمن شراء العقارات و كذا الرقابة:

الأصل في تقدير الثمن و نوع النقود و مقدارها، يرجع إلى حرية المتعاقدين، غير أنّ هناك استثناءات طبقا للمبدأ القائل بوجود استثناء لكل قاعدة. ومن بين الاستثناءات الواردة على حرية المتعاقدين في تقدير الثمن في علاقة الشراء التي تكون الدولة أو احدى المصالح أو الهيئات العمومية ذات الطابع الاداري طرفا فيها، حيث يبرز دور الادارة للأملاك الوطنية في تقديرها للثمن، و ذلك أنّ لها الدراية الكافية بالمعاملات العقارية و ما يتعلق بقيمتها و ثمنها<sup>2</sup>.

إن قانون الأملاك الوطنية 90-30 لم يحدد الأحكام القانونية التفصيلية التي تخضع لها عمليات شراء العقارات و الحقوق العقارية من قبل الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة ، و نلاحظ ما جاء به التعديل 08-14 في مواد 91 مكرر و 91 مكرر<sup>1</sup> و أيضا المادة 91 مكرر<sup>2</sup> 31 بالتالي أصبحت عمليات الشراء العقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة لا تتم إلا بعد أخذ رأي إدارة أملاك الدولة ومنه جاءت المادة 91 مكرر بقولها "لا يجوز القيام بالعمليات الآتية إلا بعد أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلبات البائع المؤجر ووفق للشروط و الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم"<sup>4</sup>:

- شراء العقارات أو الحقوق العقارية والمحلات التجارية من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها.

- كذلك تهتم الإدارة المكلفة بالعقود المثبتة التي تنصب على عمليات الشراء وهذا عن طريق ممثل المصلحة العمومية للدولة أو الهيئة أو المؤسسة وهذا ما جاءت به المادة 91 مكرر<sup>2</sup> فقرة 1 حيث نصت تختص إدارة المكلفة بأملاك الدولة دون سواها بإعداد العقود المثبتة لشراء أو إيجار العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية التي تعنى بها المصالح العمومية للدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري وتخبرها وفق لشروط

<sup>1</sup>-حنان موساوي، المرجع السابق ، ص 160.

<sup>2</sup>-أسيا حميدوش، المرجع السابق ، ص 73.

<sup>3</sup>- أنظر المواد 91 مكرر، 91 مكرر<sup>1</sup>، 91 مكرر<sup>2</sup> من القانون 08-14 المعدل و المتمم لقانون الاملاك الوطنية.

<sup>4</sup>- راجع بالتفصيل المواد 91 مكرر- 91 مكرر<sup>1</sup> - 91 مكرر<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 427/12 .

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

القانونية و المصادق عليها بقرار من وزير المالية وبموجب هذا الإجراء تستبعد الإدارة كل الشروط و البنود الغير قانونية أو التي تضر بالمصالح الخزينة<sup>1</sup>.

المادة 98 ذكرت على أنه<sup>2</sup>، يمنع أن يؤشر المراقبون الماليون أو الأعوان القائمون مقامهم أية وثيقة التزام بالنفقات أو أي أمر بالدفع أو تفويض اعتمادات أو حوالات ترتبط بالشراء أو الاستئجار الذي لم تبرم عقودها طبقاً للأحكام المواد المذكورة سابقاً 95 إلى 97 ، وذكّرت الفقرة الثانية منه بالنسبة للمحاسبين أنه يمنع أن يقبل المحاسبون في باب النفقات الأوامر بالدفع أو الحوالات التي تصدر لأداء الأثمان و الإيجارات و المبالغ المختلفة المستحقة التي تستوجبها عقود شراء أو استئجار لا تتوفر فيها الشروط الواردة في المواد من 95 إلى 97<sup>3</sup>. ويبلغ المراقبون الماليون و المحاسبون المعنيون بعقد الشراء بمجرد إبرامه ، وان الإجراء التحقيق حول الأملاك الموضوع العملية تقوم مصلحة الأملاك الدولة بإعطاء قيم الشرائية للعقارات وكما ذكرت المادة 156 من قانون المالية لسنة 1983 بمنح رئيس مصلحة أملاك الدولة صلاحيات اتخاذ قرار في الشراء و الإيجارات وتوضح ما إذا كانت هناك حالة أو ضرورة تقويم جديد في حالة إتمام التأخير هنا الهيئة تطلب ترخيص بقرار من وزير المالية المعني في البداية أو مباشرة العملية.

إذا كانت الهيئة الطالبة للاقتناء وفي حالة قبولها لثمن الذي يزيد عن الثمن المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة فيجب عليها طلب ترخيص من طرف الوزارة المعنية و الى جانب ذلك تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد وهذا العقد وجب أن يتضمن:

-تحديد العقار وتعيينه.

-تحديد الأطراف.

-أن يتم توقيعه من طرف الوالي و بحضور مدير أملاك الدولة للولاية ومن جهة أخرى لشخص المعني<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> -أمر مجبوي ، المرجع السابق ،ص42.

<sup>2</sup> -المادة 98 من المرسوم التنفيذي ، رقم 427/12 يحدد شروط و كفاءات ادارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، السابق ذكره.

<sup>3</sup> -أنظر المواد 95-97 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 يحدد شروط و كفاءات ادارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة السابق ذكره.

<sup>4</sup> -أسيا حميدوش ، المرجع السابق ، ص75

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

وكذلك ينتج عن أعمال الشراء التخصيص بقوة القانون إلى المصلحة العمومية للدولة أو الهيئة أو المؤسسة التي ينبغي أن يمثلها لهذا الغرض ممثل في إبرام العقد.

إن المرسوم التنفيذي رقم 91-345 كان قد تطرق بشكل واضح في تحديد ما جاءت به المواد المذكورة ، و لا سيما فيما يخص الدور الذي تلعبه مديرية أملاك الوطنية في إتمام عملية الشراء المذكورة ، ذلك أن المادة 179 من المرسوم التنفيذي المذكور ، كانت قد قررت تدخل إدارة الأملاك الوطنية في تحقيق عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العقارية و كذلك مراقبة الظروف التي اقتنت فيها هذه الأملاك و الحقوق و التأكد من استعمالها المطلق<sup>1</sup>.

و قد نصت المادة 91 مكرر بما يلي: "تختص الإدارة المكلفة بأملاك الدولة بعملية تركيز و مراقبة كل العناصر المخصصة لتحديد القيمة التجارية أو القيمة الإيجارية للعقارات المتوقع شراؤها أو إيجارها من طرف مصالح الدولة و المؤسسات العمومية المذكورة في المادة السابقة.

كذلك المادة 91 مكرر<sup>1</sup> والتي جاء فيها أن الإدارة المكلفة بأملاك الدولة تختص بعملية تركيز و رقابة القيمة التجارية والإيجارية لاقتناء العقارات من طرفها ، و أضافت أن الإدارات تحوزها بشأن الخواص لتمكنها من تحديد القيمة المذكورة في الفقرة السابقة .

وعلى الإدارات المالية التابعة للدولة أن تبلغ الإدارة المكلفة بأملاك الدولة كل المعلومات و الوثائق التي تحوزها بشأن الخواص لكي تتمكنها من تحديد القيمة المذكورة في الفقرة السابقة<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للسعر الذي يتم تحديده ، يجب أن تراعي فيه المصلحة الراجعة في إقتناء الأملاك العقارية ، السعر الأعلى للسعر المحدد بموجب النصوص القانونية ، وفي حالة ما إذا تجاوز هذا السعر ، كان لزاما على المصلحة العودة إلى إدارة أملاك الدولة ، باعتبارها أكثر خبرة في مجال المعاملات العقارية و لا سيما تحديد الثمن ، كما تكلف هذه الأخيرة بإعداد العقود المثبتة لعملية الاقتناء و تحريرها وفقا لدفتر الشروط العامة ، و لها أن تستبعد أي بند غير قانوني او يضر بمصلحة الخزينة العمومية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أسيا حميدوش، المرجع السابق ، ص 72.

<sup>2</sup> -أنظر المادة 91 مكرر 1 من قانون رقم 14/08 المعدل و المتمم لقانون 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية .

<sup>3</sup> -حنان ميساوي ،المرجع السابق ، ص 161.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

المطلب الثاني: عقد تبادل العقارات مع الدولة.

إن عملية التبادل تعتبر كذلك من الطرق و الوسائل القانونية التي بموجبها تقتني الدولة أملاكها و تكسبها، وهذا ما جاءت به المادة 26 من قانون 90-30 .

سنقوم نحن بدورنا مفهوم التبادل في (الفرع الاولي) ، ثم نبين أشكال التبادل التي تقوم به الدولة (الفرع الثاني) و في (الفرع الثالث) نوضح الإجراءات الخاصة بعملية التبادل.

### الفرع الأول: مفهوم عقد التبادل.

التبادل أو المقايضة كما يسميه الفقه هو من عقود التمليك، و هو مبادلة شيء بشيء غير النقود، و من بين الوسائل و الطرق تكوين الأملاك الدولة الخاصة كما ذكرتها المادة (26 ق ا و) 90-30 ذكرت إحدى الطرق التي تقتني الدولة أملاكها منها التبادل الذي يعتبر له أثر هام في كسب ملك الدولة،<sup>1</sup> و بما أن الدولة تمتلك عقارات اكتسبتها عن طريق المبادلة وحب علينا توضيح هذه العملية.

### أولاً: تعريف عملية التبادل في القانون المدني .

لقد نصت المادة 413 من القانون المدني الجزائري على أن: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير نقود". كما أن هذه المادة تقابل المادة 482 قانون مدني مصري هاتان المادتان لهما نفس التعريف كون أن المقايضة باعتبارها عقد فإنها تلزم كل المتعاقدين بالتراضي الطرفين لأن سوف نتطرق إلى ذكر بعض أركان التي تقوم عليها المقايضة بالتالي فهي انتقال و باعتباره تبادل بين الطرفين و يكون التبادل ملكية مال غير النقود، و نوهت المادة 499 من القانون اللبناني أن المقايضة عقد يلتزم فيه كل من المتعاقدين أن يؤدي للحصول على شيء آخر<sup>2</sup>.

### 1- تمييز عقد المقايضة عن عقد البيع:

إن الفرق الجوهرى بين البيع و المقايضة أو التبادل ينحصر في طبيعة المقابل فهو في البيع ثمن نقدي، و هو في المقايضة مال آخر غير النقود فالبدلان معا ليس من النقود. و يرى الفقيهان في القانون كل من بلانيول و كذلك الفقيه ريبد بأنه إذا كان البدلان معا نقودا فالعقد يعتبر مقايضة و إذا كان بعض المقابل

<sup>1</sup> - أنظر المادة 26 من قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

<sup>2</sup> - محمد حسنين، عقد البيع في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الخامسة، سنة 2006، ص 234.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

نقودا و البعض الاخر مالا ليس من النقود فإن العقد قد يكون بيعا و قد يكون مقايضة بمعدل للعنصر الطالب<sup>1</sup>.

كذلك المادة 414 قانون مدني جزائري تقول: " إذا كانت الأشياء المتقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين ، جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود". و هي تقابلها نفس المادة في القانون المصري أنه ذلك المبلغ من النقود يكون معدلا<sup>2</sup>.

### 2-أركان التبادل:

المقايضة كالبيع عقد رضائي، يتم بتوافق الايجاب و القبول، و لا يشترط فيه شكل خاص، و يثبت طبقا للقواعد العامة في الاثبات بقيمة أحد الشيئين المتقايض فيهما اذ المفروض انهما متساويان في القيمة، و الا فكل التزام تقدر قيمته بقيمة الشيء محل الالتزام، و أركان المقايضة التراضي و المحل و السبب<sup>3</sup>.

و يشترط في التراضي أن يوجد، و ان ينصب على المقايضة لا مجرد وعد بها، بل ان الوعد بالمقايضة يجوز كما يجوز الوعد بالبيع، و تسري على الوعد بالمقايضة الأحكام التي تسري على الوعد بالبيع، و لا يكفي وجود التراضي، بل يجب أن يكون صحيح، و التراضي لا يكون صحيح إلا إذا كان صادرا من ذي أهلية.

### ثانيا- تعريف التبادل في قانون 90-30:

أما قانون الأملاك الوطنية 90-30 ذكر ان تبادل الاملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية الإقليمية من المصالح العمومية و قد يكون تبادل الاملاك العقارية التابعة للدولة مع املاك عقارية يملكها الخواص<sup>4</sup>.

يظهر من النصوص المتقدم ذكرها أن عقد المقايضة يتميز عن عقد البيع في أن عقد البيع مبادلة شئ بمبلغ من النقود و هو الثمن ، أما عقد المقايضة فهو مبادلة شئ بشئ لا يكون أيهما مبلغا من النقود ، ففي البيع يوجد مبيع و ثمن ، اما المقايضة فلا يوجد ثمن و لكن يوجد مبيع و مبيع إذ الشئان المتقايض فيه يكون كل منهما في حكم المبيع<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>-محمد حسنين، المرجع السابق، ص 234.

<sup>2</sup>-المرجع نفسه ، ص 234.

<sup>3</sup>-عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 859.

<sup>4</sup>-أنظر المادة 92 الفقرة 1 و 2 من القانون 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية.

<sup>5</sup>- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 856 و ص 857.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

الفرع الثاني: أشكال التبادل (المقايضة) العقارات مع الدولة.

يأخذ تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة شكلين، فإما أن يتم بين الأشخاص العامة و يعتبر تغييرا مزدوجا في التخصيص ، و الذي يتم بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة ، بعد استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية ، وإما أن يتم بتبادل الاملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص<sup>1</sup>.

الشكل الأول: إجراءات تبادل العقارات فيما بين الأشخاص العامة.

تكيف عملية تبادل العقارات فيما بين الاشخاص العامة و المؤسسات العامة ، على أنها تغيير مزدوج في التخصيص<sup>2</sup>. و هو ما تضمنه نص المادة 30 من المرسوم 454 " يعد تبادل المصالح العمومية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية في مفهوم الفقرة الاولى من المادة 92 من القانون 90-30 المذكور أعلاه ، تغييرا مزدوجا في التخصيص ، و يجب أن يتم حسل الاشكال و الشروط المحددة في المادة 8 أعلاه<sup>3</sup> . و تتم عملية تغيير التخصيص بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة مع استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية ، و جاء هذا الإجراء في المادة الثامنة من المرسوم 91-454 المذكور<sup>4</sup>.

أما إذا تعلق الأمر بتبادل العقارات مع الهيئات المحلية، فإن قرار التبادل يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، و هذا بعد المداولة طبقا للمادة 95 من (ق أ و)<sup>5</sup>. و تستكمل عملية التبادل بإعداد عقد إداري أو عقد توثيقي من السلطة التي اتخذت القرار و تسجيله و شهره<sup>6</sup>.

<sup>1</sup>-حنان ميساوي ، المرجع السابق ، ص 161.

<sup>2</sup>-اسيا حميدوش ، المرجع السابق ، ص 76.

<sup>3</sup>-أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991،الذي يحدد شروط إدارة أملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك.

<sup>4</sup>-أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 454/91.

<sup>5</sup>-أنظر المادة 95 من القانون 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية.

<sup>6</sup>-راجع المواد 60،85،79 من قانون البلدية 10/11 و المواد 55،83،86،103،110 من قانون الولاية 07/12.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

الشكل الثاني: إجراءات التبادل بين الدولة و الخواص.

نظم المشرع الجزائري إجراءات عملية تبادل العقارات في المرسوم التنفيذي رقم 12-427 من المادة 115 الى المادة 123 ، و خص المادة 116 بعملية تبادل العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص.<sup>1</sup>

وضح كذلك القانون 90-30 المتعلق بالأملاك العمومية عملية و إجراءات تبادل العقارات، سواء كان هذا التبادل مع الخواص أو الجماعات الإقليمية ، و هذا من المادة 92 الى المادة 96 ، و بين في الفقرة الثانية من المادة 92 عملية التبادل مع الخواص و جاء فيها "كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، و يكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به لاسيما القانون المدني".

يكون طلب التبادل ، إما بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية ، او من مالك العقار المتبادل معه.<sup>2</sup>

أولاً- اذا صدر طلب التبادل العقاري من المصلحة العمومية فإن الجهاز المختص ، يقدم الطلب الى السلطة الوصية حسب الكيفيات المعمول بها ، مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة بها. وبعد الموافقة من السلطة الوصية على طلب المبادلة ، يرسل الملف الى الوزير المكلف بالمالية مرفوق بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل.<sup>3</sup>

ومهما يكن فإن وزير المالية يأمر ادارة أملاك الدولة بدراسة الملف قصد التحقيق من وضعية الملك الخاص و تحديد حقيقة تقييم العقارات ومعدل فارق القيمة الاحق عند الاقتضاء وأن مقرر وزير المالية الذي يصدره يبين بالخصوص:

- وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة و قيمة كل منها.

- معدل فارق القيمة الذي يرتب على احد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر.

- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل.

- الأجل لتصفية رهون المحتملة التي تنقل العقار الخاص.

<sup>1</sup>-أنظر المادة 116 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

<sup>2</sup>-انظر المادة 117 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 427/12..

<sup>3</sup>-انظر الفقرة 2 و 3 من المادة 117 من المرسوم 427/12.



## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

-و تتجسد عملية التبادل في تحرير عقد التبادل الذي يصدر بناء على القرار الصادر من الوزير المكلف بالمالية، و بناء على المبادرة من الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه العقار، و يأخذ إما شكل عقد إداري أو شكل عقد توثيقي ، إذا ما اشترط ذلك صاحب الملك العقاري، مع تحمله جميع المصاريف منها مصاريف التسجيل و الشهر<sup>1</sup>.

وكذلك ابطال التسجيلات التي تكون العقارات مثقلة بالتسجيل رهني اثناء تبادل العقار ومن هنا وجب ابطال هذه التسجيلات و شطبها وهذا خلال الأشهر الموالية للإشعار الذي تبلغه المصلح الأملاك الدولة و يتم قبل هذا قبل تحرير عقود التبادل<sup>2</sup>.

ثانيا- إذا كان صدور الطلب من مالك من الخواص ،فعليه ان يرسله الى الوزير المكلف بالمالية مرفوق بمستندات الملكية و المقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة ، و كل وثيقة تبين و تثبت ان المصلحة العمومية المعنية أبدت موافقة مبدئية على مبادلة العقار<sup>3</sup>.

إن المشرع الجزائري نظم اجراءات عملية التبادل بين الدولة و الخواص وهذا في مرسوم 12-427 من المادة 115 إلى 123. وطبقا لما جاءت به المادة 116 من المرسوم المذكور فإنه يتم تبادل الأملاك الخاصة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص وفق الفقرة 2 من مادة 92 (ق أ و ) ان اجراءات التبادل فيما بين الخواص وكذا المصالح العمومية أو المصلحة العمومية التابعة للدولة فإذا كان الطلب التبادل بمبادرة من طرف الأول وهو الأفراد أو الطرف وهو الجهة العمومية .عندما يكون طلب التبادل بالمبادرة من صاحب الملك أو مالك الخواص فعل هذا الأخير أن يرسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية و يحتوي على:

- طلب المبادلة- سندات الملكية كعقد الملكية -العقار محل المبادلة - وثائق ثبوتية على الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية<sup>4</sup>.

أما إذا كنا أمام مبادرة صادرة من المصلحة العمومية فان الجهاز المختص هو الذي يقدمه حسب الكيفيات المعمول بها سلطة الوصية مصحوبا بأوراق الثبوتية المتعلقة به ، بالتالي عندما توافق السلطة الوصية عليه ترسل الملف الى الوزير المكلف بالمالية مرفقا بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل .ومهما يكن فإن وزير

<sup>1</sup> - راجع المادة 39 قانون 3/90، و المادة 1/34 مرسوم 454/91.

<sup>2</sup> - راجع الفقرة 5 المادة 117 و المادة 118 من المرسوم 427/12، السابق ذكره.

<sup>3</sup> -أنظر الفقرة 4 من المادة 117 من المرسوم 427/12.

<sup>4</sup> -أنظر المادة 117 من المرسوم التنفيذي 427-12 .

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

المالية بأمر ادارة أملاك الدولة بدراسة الملف قصد التحقيق من وضعية الملك الخاص و تحديد حقيقة تقييم العقارات ومعدل فارق القيمة الاحق عند الاقتضاء وأن مقرر وزير المالية الذي يصدره يبين بالخصوص:

-وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة و قيمة كل منها.

- معدل فارق القيمة الذي يرتب على احد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر.

-الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل.

-الأجل لتصفية الرهون المحتملة التي تثقل العقار الخاص<sup>1</sup>.

وكذلك ابطال التسجيلات التي تكون العقارات مثقلة بالتسجيل رهني اثناء تبادل العقار ومن هنا وجب ابطال هذه التسجيلات و شطبها وهذا خلال الأشهر الموالية للإشعار الذي تبلغ مصالح أملاك الدولة و يتم قبل هذا تحرير عقود التبادل.

### الفرع الثالث: أشكال تحرير العقود في عملية تبادل العقارات.

تأخذ عمليات التبادل في تحرير العقود شكلا إما صادرة بناء على قرار من الوزير المالية و يأخذ هذا العقد اما شكل عقد اداري او شكل توثيقي كما يلي:

-عقد إداري: فإنه تحرره ادارة أملاك الدولة المختصة إقليميا وهي تحرره طبقا للتشريع المعمول به و يتم توقيع العقد من طرف والي الولاية المتواجد فيه الملك العقاري الخاص<sup>2</sup>.

-عقد توثيقي: فإنه يتم تحريره حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها و المعمول بها.

يمثل الوزير المكلف بالمالية من طرف أملاك الدولة المختص اقليميا و المعين لهذا الغرض و تحميل المصاريف التوثيق باسم الدولة, يتم اثبات عقد التبادل بتسجيله و شهره في المحافظة العقارية حتى تتم انتقال الملكية وتحويلها فعلا كما تنجر منها آثار قانونية و بالتالي يصبح الملك للدولة<sup>3</sup>.

1-انظر المادة 117 كذلك، المرجع نفسه.

2- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، (ج ر، المؤرخة في 8 مارس 2006 العدد 14)

3- رحابلية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة، 2014،

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

أولا : تسجيل عقد مقايضة العقار.

بعد أن يتلقى مفتش التسجيل الوثائق اللازمة يقوم بتحليل العقد من أجل استفاء الحقوق، وبالنسبة للمقايضة نميز حالة فيما يخص مبادلة عقارات فيما بينها .

مبادلة عقار بعقار : فيما يخص مبادلة العقارات فيما بينها فقد يتم مبادلة عقارات ذات القيمة المتساوية أو مبادلة عقارات ذات القيمة الغير المتساوية. إذا تم مبادلة عقارات فيما بينها وكانت متساوية القيمة في هذه الحالة لرسم حدد بموجب المادة 266 من قانون التسجيل و يحصل هذا الرسم على قيمة حصة واحدة و يستطيع مفتش التسجيل تقدير الحصتين المتبادلتين حسب إجراءات محددة قانونا، والعقارات التي تم نقل ملكيتها خلال السنتين اللتين سبقت أو صاحبت عقد المبادلة فالحقوق المستحقة لا يمكن أن تسحب بمبلغ يقل عن ثمن المزايدة مع إضافة جميع الأعباء النقدية ما لم يثبت بأن ما تضمنته العقارات قد طرأت عليه تغييرات خلال فترة قابلة أن تعدل فيها القيمة، وهذا تطبيقا لنص المادة 2/19 من قانون التسجيل<sup>1</sup>.

وفي حالة مبادلة عقارات غير متساوية القيمة أي هناك فائض في القيمة بين حصة أخرى فيقوم مفتش التسجيل باعتبارها مبادلة في حدود الحصة الأقل قيمة كبيع وفي حدود الفرق بين قيمتي الحصتين طبقا لنص المادة 226 من قانون التسجيل ، فيطبق رسم المبادلة في حدود الحصتين المتبادلتين و يطبق رسم البيع فيما يخص قيمة الفرق بين الحصتين وإذا تم مبادلة عقارات يوجد إحداها في خارج التراب الوطني تحلل كبيوعات حسب القانون الجزائري ويطبق رسم البيع وليس المبادلة<sup>2</sup>.

ثانيا - الإعفاءات من رسوم التسجيل في مبادلة العقارات.

هنالك بعض الإعفاءات من الرسوم فيما يخص المبادلة العقارات ونذكر منها:

-تعفى الرسوم التسجيل مبادلة العقارات الريفية بشرط أن تكون العقارات التي تمت مبادلتها موجودة في نفس البلدية أو في بلديات مجاورة وهذا تطبيقا لنص المادة 305 من قانون التسجيل 76-105.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 266 و المادة 2/19، من أمر رقم 76 - 105 ، مؤرخ في 9 ديسمبر سنة 1976 ، يتضمن قانون التسجيل.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 226، من قانون التسجيل.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

-تعفى الدولة وجماعاتها المحلية من جميع الرسوم التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بمبادلة العقارات وهذا تطبيقا لنص المادة 27 و 272 من قانون التسجيل . فيما يخص فسخ عقد التبادل يتم اعادة كتابة العقد كاملا وبنفس المعلومات ويسجل برسم ثابت<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني : طرق اقتناء الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالمجان.

و من بين المصادر كذلك التي تكتسب الدولة من خلالها أملاكها عقارية بدون مقابل و عن طريق القانون الخاص، عقود التبرعات و سنتناوله في المطلب الأول من هذا المبحث ، و في المطلب الثاني سنتطرق إلى المصدر الأخر المتمثل في الحيازة و التقادم.

#### المطلب الأول : عقود التبرعات.

التبرع في اللغة من تبرع بالعتاء، أي بما لا يجب عليه فعله، و فعله متبرعا، أي متطوعا<sup>2</sup>. فالتبرعات جمع تبرع، و هو أن تفعل الشيء من غير ان يطلب إليك فعله ، أو تفعله بدون أن تطلب عليه عوضا. لم يعرف القانون الجزائري التبرع، فلم يورد قانون الأسرة الجزائري تعريفا لعقد التبرع مع أنه عنون ب"كتاب التبرعات" عندما ذكر أحكام ثلاثة عقود مشهورة فيه وهي الوصية والهبة والوقف. لكن عرف القانون المدني الجزائري عقد المعاوضة الذي يقابل عقد التبرع، وبضدها تتميز الأشياء؛ ففي المادة 58 منه نص على ما يلي: "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء، أو فعل شيء ما<sup>3</sup>.

إن من طرق اكتساب الدولة للعقارات عقود التبرعات و منها الأسلوبان الهبة و الوصية ، و هما من الطرق الفعالة ، و يخضعان لأحكام القانون الخاص طبقا لما ورد في المواد 18 و 26 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 ، و تختلف الهبة عن الوصية من حيث الطبيعة القانونية لكل منهما و على هذا سنتطرق في (الفرع الاولي) عقد الهبة و في (الفرع الثانية) عقد الوصية، أما في (الفرع الثالث) سنتكلم على الإجراءات و شروط قبول التبرعات ( الهبة و الوصية).

<sup>1</sup>-رمول خالد، دورة آسيا، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2009، ص 81، ص 85.

<sup>2</sup>-لفيروزبادي، القاموس المحيط، ط2، 1987، مؤسسة الرسالة، بيروت، ص 907

<sup>3</sup>- خالد السماحي ، النظرية العامة لعقود التبرعات دراسة مقارنة ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ابو بكر بلقايد ، تلمسان ، 2013 ، ص 16.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

### الفرع الأول : عقد الهبة العقار.

نتناول من خلال هذا الفرع التعريف بالهبة بصفة عامة ، ثم تعريفها في العقار بصفة خاصة ، ثم نتطرق إلى تحديد الخصائص التي يقوم عليها عقد الهبة في العقار، و التي تميزها عن سائر الأنظمة و لاسيما تلك المنشأة لها.

#### أولاً- تعريف الهبة :

إن التفصيل في تعريف الهبة ، يلزمنا الانطلاق من معناها اللغوي وصولاً إلى المعنى الاصطلاحي ، دون ان ننسى التركيز على تعريفها القانوني على وجه أخص في قانون الأسرة الجزائري .

#### 1-التعريف اللغوي للهبة :

الهبة لغة لها معاني عديدة ، فهي مصدر مشتق من الفعل (وهب) و جمعها هبات ،فيقال يهبه ، وهبا أي أعطاه بلا عوض ، فهو واهب و وهوب و وهاب ، و الهبة هي العطية الخالية من الأعضاض و الأغراض<sup>1</sup> ، و يهب الله بمعنى يرزق<sup>2</sup> ، لقوله تعالى : ( يهب لمن يشاء إناثاً و يهب لمن يشاء الذكور)<sup>3</sup>.

الهبة هي التبرع و التفضل على الغير و لو بغير مال بما ينتفع به مطلقاً سواء كان مالا أو غير مال و هي مأخوذة أيضاً من هب بمعنى مدّ ، لمرورها من يد إلى أخرى أو بمعنى أعطى و من هذا المعنى " إنما أنا رسول ربك لأهب لك غلاماً" ، و من ذلك قالوا أن الهبة في اللغة هي التبرع و التفضل على الغير و لو بغير مال<sup>4</sup>.

#### 2-التعريف الاصطلاحي للهبة :

الهبة بالمعنى الاصطلاحي لا تكون إلا في المال. وقد عرفها الفقيه الشافعي بأنها: "تمليك بل عوض" والمقصود من هذا التعريف أن تمليك العين أو الدين أو المنفعة بلا عوض يعتبر هبة فهي تمثل الهدية و الصدقة<sup>5</sup>.

1-شعبان عبد العاطي و اخرون ، معجم الوسيط ، مكتب الشروق الدولية ، مصر ، الطبعة 4 ، 2004 ، ص 1059.

2- شيخ محمد كريم راجح ، مختصر تفسير ابن كثير ، دار المعرفة ، لبنان ، الطبعة 7 ، 1999 ، ج 1 ، ص 460.

3- الشورى : 49.

4-محمد بن أحمد تقيّة ، الهبة في التشريع المقارن ، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر 1997 ، ص 14.

5-محمد بن أحمد تقيّة ، دراسة عن الهبة في قانون الأسرة الجزائري مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية و القانون المقارن ، الطبعة الأولى ، الديوان

الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2003 ، ص 14 .

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

و عرفها الفقه الحنبلي بأنها : " تمليك جائز التصرف مالا معلوما أو مجهولا تعذر علمه ، موجودا مقدورا على تسليمه غير واجب في الحياة ، بلا عوض بما يعد هبة عرفا من لفظ هبة و تمليك و نحوهما " ، فالمقصود من كلمة " تمليك " لإخراج العارية ، أما كلمة " مال " ما ليس بمال يخرج عن ما هو منقول أو عقار ، و " المقذور على تسليمه " أي غير مستحيل ، و " غير واجب " أي غير مثقل بالديون و النفقات ، و " في الحياة " لإخراج الوصية ، و " بلا عوض " أي بدون مقابل حتى لا تدخل ضمن عقود المعاوضة<sup>1</sup>.

### 3-التعريف القانوني للهبة :

تنص المادة 202 من قانون الأسرة الجزائري على أن " الهبة تمليك بال عوض . " من هذه المادة يمكن القول بأن المشرع الجزائري قد أعطى للهبة المفهوم العام مما ال يتعارض مع ما أورده فقهاء الشريعة ولكن ما يتبادر في ذهن القارئ للوهلة الأولى بأن المشرع في هذه المادة قد اعتبر الهبة من التصرفات و ليست من العقود ولكن و بالرجوع للمادة 206 من قانون الأسرة التي تنص على " تنعقد الهبة بالإيجاب و القبول, وتتم الحياة , و مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات و الإجراءات الخاصة في المنقولات و ذا اختلت أحد القيود السابقة بطلت الهبة " نجد بأن الهبة في القانون الجزائري هي عقد كباقي العقود الأخرى و يشترط فيها الإيجاب والقبول قيد حياة كل من طرفي العقد مع وجوب مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات.

كما أن المادة 205 من القانون نفسه تنص على أنه " يجوز للواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزءا منها عينا, أو منفعة, أو دينا لدى الغير " . أي أن للمالك الحرية في أن يهب ما يشاء من ماله سواء كله أو جزء منه في حياته وهذا ما يترتب عليه إغناء للموهوب له وافتقار في ذمة الواهب<sup>2</sup>.

ويعرفها المشرع الأردني في القانون المدني المادة 557-1 على أنها "الهبة تمليك مال او حق مالي لأخر حال حياة المالك دون عوض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد بن احمد تقيه، المرجع السابق، ص 16.

<sup>2</sup> -نورة منصورى , هبة العقار في التشريع الجزائري , دار الهدى , عين مليلة الجزائر , 2010, ص 16.

<sup>3</sup> -القانون رقم 43/ 1976 المتضمن القانون المدني الأردني

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

أما في القانون المدني السوري فتعرفها المادة 454 على أنها "عقد يتصرف بمقتضاه الواهب في مال له دون عوض، ولكن يجوز للواهب دون أن يتجرد من نية التبرع، أن يفرض على الموهوب له القيام بالتزام معين"<sup>1</sup>.

و يعرفها المشرع اللبناني في المادة 504 من قانون الموجبات و العقود اللبناني بقوله " الهبة تصرف بين الأحياء، بمقتضاها يتبرع المرء لشخص آخر بكل أمواله أو بعضها بال مقابل"<sup>2</sup>.

ومن جانب آخر يعرفها المشرع المصري في القانون المدني في المادة 486 بقوله " الهبة عقد يتصرف بمقتضاه الواهب في مال له بدون عوض، و يجوز للواهب دون أن يتجرد من نية التبرع أن يفرض على الموهوب له القيام بالتزام"<sup>3</sup>.

و نلاحظ أن القانون المدني المصري الجديد استمد الأحكام الموضوعية للهبة من الشريعة الإسلامية، و بخاصة من كتاب الأحوال الشرعية في الأحكام الشخصية لمحمد قدرى باشا الذي فنن في هذه الأحكام<sup>4</sup>.

### ثانيا- تعريف الهبة في العقار:

لتعريف الملكية العقارية وجب علينا أولا أن نعرف العقار في التشريع الجزائري وهو ما تترتب عليه الملكية العقارية فبالرجوع للقانون المدني و إلى المادة 683 منه نجده يعرف العقار بقوله "كل شيء مستقر بجيزه و ثابت فيه وال يمكن له نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار أو استغاله يعتبر عقارا بالتخصيص"<sup>5</sup>

حسب هذه المادة يمكن القول بأن العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للحركة أو النقل إلى مكان آخر بدون تلف أما غير ذلك فهو منقول والمنقول هو اسم على مسمى أي يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر بدون أن يتعرض للتلف . فالعقار إذا كل محل مادي يتصف بالثبات والاستقرار وهي

<sup>1</sup>-القانون المدني السوري ، الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 84 تاريخ 18/5/1949.

<sup>2</sup>-قانون صادر في 9 مارس 1932 المتضمن قانون الموجبات و العقود اللبناني.

<sup>3</sup>-القانون رقم 131 لسنة 1948 بإصدار القانون المدني المصري.

<sup>4</sup>-محمد بن أحمد تقيية ، دراسة عن الهبة في قانون الأسرة الجزائري مقارنة بأحكام الشريعة، ص19.

<sup>5</sup>-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم لجريدة الرسمية عدد 31 مؤرخة في 13 ماي

2007، الصفحة 3.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

أهم خاصية يتميز بها العقار عن المنقول فالثبات و الاستقرار ميزتان لصيقتان به سواء كان هذا الثبات من صفات خلقة كالأرض و الأشجار أو من صفات صنعه كالبيت و المباني و الشركات وغيرها...<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس ال يعتبر الكنز المدفون في باطن الأرض عقارا , أنه يمكن نقله من حيزه دون تلف.

أما الملكية العقارية فقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 27 من القانون رقم 90-25 بقوله "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من اجل استعمال المالك وفق طبيعتها أو غرضها"<sup>2</sup>.

إذا فالملكية العقارية حسب هذه المادة هي سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه كما يشاء وفق الطبيعة والغرض المخصصة له و هذا ما أكدته المادة 674 من القانون المدني الجزائري بقولها أن "الملكية هي حق التصرف في الأشياء بشرط أن ال يستعمل استعمال تحرمه القوانين و الأنظمة" . و هذا ما أكدته المادة 674 من القانون المدني الجزائري بقولها أن "الملكية هي حق التصرف في الأشياء بشرط أن ال يستعمل استعمال تحرمه القوانين و الأنظمة" .

كما تنص المادة 675 من القانون نفسه على أن " مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث ال يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير .وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا .ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقه أو ما تحتها"

### ثالثا- خصائص عقد الهبة في العقار:

بالرجوع لتعريف الهبة و تعريف الملكية العقارية في القانون الجزائري نجد أن الهبة في العقار تتميز بخصائص عن غيرها من التصرفات كما يتميز هذا النوع من العقود عن غيره من العقود المتشابهة والتي تكاد أن تأخذ نفس المعنى . و لمزيد من الإيضاح حول عقد الهبة في العقار سنتطرق لإبراز هذه الخصائص كما يلي

1-الهبة في العقار عقد كسائر العقود: العقد كما هو معلوم اتفاق إرادتين على إحداث أثر قانوني تلتزمان بأثره . و باعتبار أن الهبة في العقار من العقود فال يصح و ال يوجد إلا بوجود أركانه و هي الإيجاب و القبول , إيجاب من طرف الواهب و قبول من طرف الموهوب له , فإن ذلك ال يتصور إلا من أشخاص أحياء

<sup>1</sup>-نورة منصورى , هبة العقار في التشريع الجزائري ص 2.

<sup>2</sup>-القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.



## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

ليصدر كل منهما إيجابا وقبول متطابقتين و هذا ما نصت عليه المادة 206 من قانون الأسرة بقولها " تنعقد الهبة بالإيجاب و القبول"<sup>1</sup> .

وبالتالي فالهبة في التشريع الجزائري ال تنعقد بالإرادة المنفردة للواهب وهو نفس ما أخذ به كل الذهب المالكى فالهبة تتم و تلزم بإيجاب الواهب و يستطيع الموهوب له إجبار الواهب على التسليم بمجرد صدور الإيجاب<sup>2</sup>. وبما أن الإيجاب و القبول يجب أن يتم في حياة كل من اهب والموهوب له فهذا يعتبر خطأ فاصلا بين الهبة وعقد قد يتشابه معها و هو الوصية، فالوصية بالرغم من أنها تبرع إلا أنها تختلف عن الهبة في أنها مضاف إلى ما بعد الموت أي أن التصرف الذي تم في حال الحياة ال يترتب إلا بعد الموت فالإيجاب يكون من طرف الموصي أما قبول الموصى له فيمكن أن يتخلف إلى ما بعد موت الموصي. و هذا ما جاء في المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بقولها " ... فإنه طبقا للمادة 202 من قانون الأسرة التي عرفت الهبة بأنها تملك بال عوض فإن عقد الهبة يؤدي في الأصل إلى نقل حق الملكية أي ملكية الرقبة و حق التمتع"<sup>3</sup>، لذا فعقد الهبة في العقار يجب أن ينقل الملكية في حياة كال من الواهب و الموهوب له مع احترام إجراءات التسجيل و الشهر , كما أن المشرع الجزائري لم يجز الهبة التي بموجبها يشترط الواهب بقاء العقار الذي وهبه إلى إحدى ورثته تحت حيازته , إلى ما بعد مماته و اعبر أن مثل هذا التصرف يعد من قبيل الوصية , وال يأخذ حكم الهبة و هو نفس الاتجاه الذي أيدته المحكمة العليا في القرار رقم " من المقرر قانونا أنه يعتبر وصية و تجري عليه أحكامها , إذا تصرف شخص أحد ورثته و استثنى لنفسه بطريقة ما حيازة المتصرف فيه والانتفاع به مدة معينة<sup>4</sup>. و هذا ما قد يقوم به بعض المواطنين عند لجوئهم إلى الموثق فيطلبون إبرام عقد هبة عقار إلا أنهم يشترطون الاحتفاظ بحق الانتفاع طيلة حياتهم خوفا مما قد يعود عليهم هذا التصرف من ضرر, و ما قد يعود عليهم من سوء في المستقبل فالواهب له حق وهب كل ممتلكاته فال يمكن اعتبار هذا التصرف هبة بل وصية. وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا بقولها بأن الهبة لما بعد الموت تكون باطلة وتأخذ حكم الوصية<sup>5</sup>.

1-نورة منصوري , الهبة العقار في التشريع الجزائري , المرجع السابق ص 22.

2-علي أبي الحسن التسولي , البهجة في شرح التحفة , دار الكتب العلمية , بيروت لبنان الطبعة الأولى 1998 ص.394.

3-المذكرة 689 , الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية , بتاريخ 1995/02/12.

4-قرار المحكمة العليا رقم 18605 , المجلة القضائية , العدد 1 سنة 1999 ص 191.

5-قرار رقم 229397 , المجلة القضائية , العدد الأول سنة 1990 ص 11.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

كما قد يلجأ البعض الآخر لمكاتب التوثيق و يطلب من الموثق إبرام وعد بالهبة و في هذا الشأن يقول حمدي باشا بأنه يجوز للمتعاقدين اللجوء إلى الموثق إبرام عقد وعد بالهبة لعدم وجود نص قانوني يمنع ذلك و أدلل على ذلك بالحجج التالية<sup>1</sup>:

- أن رفض تحرير الوعد بالهبة بحجة أنها تتم بصورة فورية يعد موقفا غير سديد كون هذه الخاصية ذكرها الشراح للتدليل بأن الهبة يراد بها إضافة التملك الفوري و هذا من أجل تمييزها عن الوصية و التي يراد بها إضافة التملك إلى ما بعد الموت<sup>2</sup>.

- فضال على أن العقود الأخرى الناقلة للملكية كالبيع والمبادلة هي الأخرى عقود فورية, لكن هذه الخاصية لا تمنع من إبرام وعود بالتعاقد بشأنها لانعدام نص في قانون الأسرة يشير إلى الوعد بالهبة ال يمنع من تحريرها, إذ في مثل هذه الوضعيات يجب الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة و بالضبط إلى أحكام المادتين 71-72 منه اللتان على مبدأ الوعد بالتعاقد.

- أن القانون المدني الجزائري لم ينص صراحة على الوعد بالهبة ما يحتم علينا الرجوع للقواعد العامة التي تنظم هذا النوع من العقود حيث أن أغلب الموثقين يرفضون تحرير عقد وعد بالهبة بحجة أن نقل الملكية يكون في الحال في حين ال يوجد نص قانون يمنعهم من تحريره وال يتحملون أي مسؤولية جزائية بتحريرهم لعقد الوعد بالهبة.

مما سبق يمكن القول بأن الهبة في العقار هي عقد من العقود التي يجب أن تتوفر فيه إيجاب وقبول الطرفين في حياتهما وتكون فيه نقل الملكية في الحال و هذا ما أشار إليه المشرع الجزائري من خلال المادتين 202 و 206 من قانون الأسرة. كما يمكن إبرام وعد بالهبة لدى الموثق وهذا بالرجوع للقواعد العامة في القانون المدني وال يوجد ما يمنع الموثق من ذلك.

### 2- الهبة في العقار من عقود التبرعات:

إلى جانب أن الهبة في العقار تعتبر عقد هناك مقوم آخر يعتبر من المقومات الأساسية لقيامه و هي نية التبرع فيجب أن تكون نية التبرع خالصة ال يقصد الواهب من ورائها ثوابا في الآخرة ولا أجرا في الدنيا فإذا أراد الواهب بمبته بلوغ غاية أو منفعة معينة كالوفاء بدين فإن النية في التبرع تنتفي في هذه الحالة . فإن انتفت

<sup>1</sup>-عمر حمدي باشا , القضاء العقاري , دار هومة, الجزائر 2002 ص 195.

<sup>2</sup>-عمر حمدي باشا , نقل الملكية العقارية , دار هومة, الجزائر 2004 ص 143.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

النية انتفت الهبة معها , فنية التبرع مسألة نفسية ويمكن معرفتها من خلال الدلائل و القرائن التي تقترن بها عن طريق المحكمة.

و لتمام نية التبرع يجب أن تتوفر على عنصر أساسي و هو العنصر النفسي وهو نية التبرع من جانب المتبرع و قبول التبرع من جانب المتبرع له , و يكتفي البعض بنية التبرع من جانب المتبرع على أساس أن دور المتبرع له دور ثانوي سلبي بينما تلعب إرادة المتبرع الدور الرئيسي , إذا فالعنصر النفسي هو أساس التصرف و قيامه , أما العنصر الموضوعي هو المظهر المادي لفكرة التبرع , و ال يختلف العنصر القصدي من نوع إلى آخر من أنواع التصرفات التبرعية , لأنه يعبر عن الطابع المشترك فيها جميعا و هي فكرة التبرع<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس فالتصرفات ال تعد هبة في الأحوال الآتية :

-إذا كان الغرض من إبرام الهبة الوفاء بدين مدني أو طبيعي .

-إذا كان القصد من التصرف الحصول على منفعة أي كان نوعها أو كانت صورتها, سواء كانت هذه المنفعة مادية أو أدبية.

-إذا كان القصد من الهبة مجازاة الموهوب له مثل أن يعطي شخص من يقوم بخدمته مبلغا من المال مكافأة له نظير تفانيه في خدمته و إخلاصه في العمل فإن ذلك لا يعد هبة لانتفاء نية التبرع و غير ذلك من التصرفات التي يراد بها المجازاة مقابل خدمة ما.

-الأموال التي يتم صرفها كجزء من الأجر وفقا لما جرى به العرف و العمل<sup>2</sup>.

فكل هذه التصرفات تكون إما وفاء بالتزام أو مكافأة عمل التي قصدها التحفيز بحيث تخرج عن نطاق الهبة لانتفاء عنصر التبرع فيها، القصد في التبرع هو ما يدور في نفس المتبرع وقت التبرع و هو التضحية لصالح الموهوب له دون أن يكون له منفعة ما, أما لو جنا فيما بعد منفعة ما كأن يعطي شخص لشخص هدية ما في مناسبة أو عيد معين ثم قام الموهوب له بإهداء هدية لنفس الشخص في مناسبة أخرى فهذا يدخل تحت باب الهبات المتبادلة على أن يكون هذا بالتراضي ال أن ينوي المتبرع الحصول على منفعة في وقت

<sup>1</sup>-محمد تقية, الهبة في قانون الاسرة و القانون المقارن ( أطروحة دكتوراه ) ، المرجع السابق، ص 26.

<sup>2</sup>-محمد تقية, المرجع نفسه ، ص،ص 24 ، 25.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

لاحق<sup>1</sup>، كما هو الحال لمن يوزع إعلانات عن فتح مطعم أو مركز تجاري أو من يوزع نماذج لتصميمه قصد جلب الزبائن. كما أن بعض التصرفات و لو لم تعد بفائدة أو منفعة على صاحبها إلا أنها ال تعتبر هبة كمن يمنح لابنه قطعة أرضية لكي يبني فيها محل تجاريا فهذا التصرف من طرف الأب يعد هبة بل هو التزام طبيعي من طرفه و تنتفي النية التبرعية إذا تبعها قصد أدبي كمن يمنح قطعة أرضية أو مبني لصالح الأطفال اليتامى أو العائلات المعوزة قصد تسمية ذلك المركز باسمه<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: عقد الوصية الوصية.

قد يوصي شخص قبل وفاته بحصة مفرزة في تركته، كأن يوصي بعقار معين يملكه لصالح الدولة و تنتقل هذه الملكية العقارية بعد هلاك الموصي، وقبل التطرق للإجراءات سنتناول تعريفا للوصية (أولا) ثم أركان و شروط الوصية (ثانيا).

### أولا- تعريف الوصية:

الوصية يقصد بها تمليك شيء معين على سبيل التبرع مضاف إلى بعد موت الموصي فلا تتم إجراءات انتقال الملكية لفائدة الموصى له بعد موت الموصي<sup>3</sup>.

ذكرت الوصية في القرآن في قوله تعالى "كتب عليكم اذا حضر أحدكم الموت ان ترك خيرا الوصية للوالدين و الاقربين بالمعروف حقا على المتقين" (الاية 180 من سورة البقرة). و قال صل الله عليه وسلم: "إن الله تعالى تصدق عليكم بثلاث أموالكم في آخر أعماركم زيادة لكم في أعمالكم تضعونها حيث شئتم"<sup>4</sup>.

و عرف المشرع الجزائري الوصية في المادة 184 من قانون الأسرة الجزائري ، بأنها تمليك مضاف الى ما بعد الموت بطريق التبرع ، و هو نفس التعريف الذي جاء به المذهب الحنفي .

<sup>1</sup>-أنور طلبة ، المطول في شرح القانون المدني ، المكتب الجامعي الحديث ، الأزاريطة ، الإسكندرية ، الطبعة الأولى، 2004 ، الجزء السابع ص 38.

<sup>2</sup>-فريدة هالل ، الهبة في ضوء القانون و القضاء الجزائري ، (رسالة ماجستير ) ، فرع العقود و المسؤولية ، جامعة الجزائر-1- كلية الحقوق 2010-2011 ، ص 18 ، ص 19.

<sup>3</sup>-أعمر بجاوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، سنة 2002 ، ص 44.

<sup>4</sup>-صحيح البخاري ، سعيد بن علي وهف القحطاني ، فقه الدعوى في كتاب الوصايا، الطبعة الأولى، سنة النشر 2000.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

أما المشرع المصري و السوري فقد عرّفا الوصية ، بأنها تصرف في التركة مضاف الى ما بعد الموت ، و بالتالي فهي تصرف قانوني يتم بإرادة منفردة ، و هي إرادة الموصي ، و هي تصرف لا يرتب أثره الا بعد وفاة الموصي ، كما تعتبر طريقة مهمة لانتقال الملكية<sup>1</sup>.

### ثانيا-أركان و شروط الوصية :

اختلف الفقه في بيان ما يعد ركنا في الوصية ، و ما يعتبر من شروطها، و هذا الوضع راجع الى اختلاف وجهات نظر الفقهاء حول مدى إمكانية قيام الوصية بالصيغة وحدها ،من عدمه. فمنهم من يرى أنّ الوصية يمكن أن تنشأ بالصيغة وحدها ، و جعلها الركن الوحيد و الجوهري لها. و منهم من قال بأن الصيغة لا تكفي وحدها لنشوء الوصية و قرّر أنّ لها أربعة أركان ، فبالإضافة الى الصيغة نجد الموصي ، و الموصى له، و الموصى به<sup>2</sup>. وهو رأي الجمهور.

### 1-ركن الصيغة :

بما ان الوصية تصرف قانوني ينشأ بالإرادة المنفردة للموصي، فإن الايجاب هو ركن الوصية الوحيد، أما قبول الوصية من الموصى له، فهو شرط فقط لزوم الوصية، ذلك أن تطابق الايجاب و القبول يقضي بجعل الوصي عقدا، و هذا لا يتفق مع تعريف الوصية<sup>3</sup>.

و جاء في المادة 197 ( ق أ ج ) أن القبول قد يكون صراحة أو ضمنا بعد وفاة الموصي<sup>4</sup> . و طبقا لما جاء في المادة 60 من القانون المدني الجزائري أن الوصية تتعقد بطرق ثلاث، إما اللفظ أو الكتابة، أو الإشارة<sup>5</sup> .

### 2-شروط الوصية :

للوصية شروط صحة، إذ عليها يتوقف وجود الوصية، و شروط نفاذ يتوقف عليها نفاذها، و ترتب آثارها . هذه الشروط تتعلق إتما بالموصي، أو الموصى له، أو الموصى به، ولقد نظمها المشرع الجزائري في المواد من 182 إلى 190 من قانون الأسرة.

<sup>1</sup>-مصطفى الجمال ، نظام الملكية ، الدار الجامعية بيروت ، 1987، ص 114 و 115.

<sup>2</sup>- محمد زهدور ، الوصية في القانون المدني الجزائري و الشريعة الإسلامية ، جامعة الجزائر ، 1979، ص 47.

<sup>3</sup>-وهبة الزحيلي، الوصايا و الوقف في الفقه الاسلامي، دار الفكر المعاصر، الطبعة الخامسة، ص13

<sup>4</sup>-أنظر المادة 197 من قانون الأسرة الجزائري.

<sup>5</sup>-أنظر المادة 60 من القانون المدني الجزائري.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

أ- الموصى : لتكون الوصية صحيحة وحب أن يتوفر في الموصي الرضا و سلامة العقل و البلوغ<sup>1</sup>.

ب- الموصى له: يجب توفر شروط معينة و نذكر منها :

-الـا يكون الموصى جهة معصبة.

- أن يكون الموصى له معلوما.

- أن يكون الموصى له اهلا للملك.

ج- الموصى به: و يقصد بها محل الوصية، وهو ما جاءت به المادة 190 من (ق أ ج).

### الفرع الثالث: التبرعات المقدمة لفائدة الدولة.

طبقا لما جاء في قانون الاملاك الوطنية 90-30 خاصة في المواد 18 و 26 و 39 ، يجوز لأي

شخص أن يتبرع للدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها ، إما هبة أو وصية .

و ترتيب الوصايا و الهبات للشخص المعنوي، هو ليس نتاج التطور الذي عرفته الحياة القانونية، ذلك

أنّ فقهاء الشريعة الإسلامية قد اقرؤا صحة الوصية للجهات العامة حسب شرط الموصي إذا كان ذلك لا يتعارض و مقاصد الشريعة<sup>2</sup>.

### أولا- شروط قبول التبرعات المقدمة للدولة :

إن قبول الدولة او مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها التبرعات، مرتبط بما جاءت به

الأحكام الواردة في قانون الأسرة ، حيث لا يجوز قبول التبرع في حالات، وهي :

-إذا أوصى المتبرع بالثلث لجهة معينة ثم أوصى للدولة بما زاد و أفصح الورثة عن رفضهم فتصح الاولى و تبطل الثانية.

-إذا كان المتبرع فاقدا للأهلية طبقا لما جاء في (ق.أ.ج).

- إذا جاءت الوصية بقصد الإضرار بالورثة طبقا للمادة 41(ق.م.ج).

<sup>1</sup>-أنظر المادة 186 من قانون الأسرة الجزائري.

<sup>2</sup>-وهبة الزحيلي ، مرجع سابق ، ص 61 و 62.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

-إذا رجع المتبرع عن الوصية أو الهبة صراحة أو ضمناً كما تعد قابلة للإبطال إذا اشترط المتبرع شرطاً صحيحاً و لم تنفذه الدولة<sup>1</sup>. و في ما يخص الرجوع في الهبة، يجب التمييز بين الهبة المقدمة بقصد المنفعة العامة و الهبة العادية، حيث أنّ الهبة بقصد المنفعة العامة لا يجوز الرجوع فيها أبداً طبقاً للمادة 212 (ق.أ.ج) المذكورة، وعليه فإذا تمّ إدراج الهبة في الاملاك الوطنية، فلا يمكن الرجوع فيها بمفهوم المخالفة للمادة السابقة الذكر. و يمكن القياس على ذلك فيما يخص الوصية، فإذا كان الهدف من الوصية هو تحقيق النفع العام فلا يجوز الرجوع فيها بأي حال من الأحوال، أمّا اذا كان الهدف منها غير تحقيق النفع العام فيجوز الرجوع فيها<sup>2</sup>.

من خلال ما سبق فإن كل قبول للتبرعات من طرف الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها، خلافاً للشروط المذكورة أعلاه، يعطي الحق لكل ذي مصلحة أن يرفع دعوى ضدّ الدولة أو المؤسسة العمومية، وذلك أمام الجهات القضائية<sup>3</sup>.

### ثانياً- إجراءات إدراج التبرعات في الاملاك الدولية.

و تجدر الإشارة أنّ الأحكام المتعلقة بالتبرعات المقدمة للدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها، جاءت مشتركة، فلم يفرق المشرع في قانون الاملاك الوطنية بين الهبات و الوصايا، بل أخضعها لنفس الأحكام و القواعد، غير أن المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المذكور، يكون قد ميّز بين الهبات و الوصايا المقدمة للدولة و مؤسساتها العمومية<sup>4</sup>.

### 1- أحكام الهبات المقدمة للدولة:

مع مراعاة الأحكام الواردة في المواد 43 و 44 (ق أ و) رقم 30/90، و كذا المادة 85 من المرسوم 91-454 المذكورين، فإنه يتوجب على الوزير المكلف بالمالية و بعد أن يعلم بالهبة قانوناً، أن يعلم مصالح إدارة الاملاك المختصة إقليمياً، لإجراء بحث قبلي لتقدير مدى أهمية هذه الهبة و ملائمة وجهة الاملاك الموهوبة و الشروط المحتملة لتخصيصها، و إذا كان تقدير وجهة الاملاك الموهوبة أو تخصيصها لإحدى

1-أعمر بجاوي، مرجع سابق ص 46.

2-نفس المرجع، ص 46

3-نفس المرجع، ص 47.

4-أسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 107.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

المؤسسات من اختصاص وزير آخر، فإنه يتعين على الوزير المكلف بالمالية أن يطلب مقدّما موافقة هذا الوزير.<sup>1</sup>

هذا و يقرّر الوزير المكلف بالمالية بصفة منفردة، أو باشتراك مع الوزير المعني قبول الهبة لفائدة الدولة أو مؤسساتها العمومية، أو رفضه في اجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إعلام الوالي بذلك. فإذا تم قبول الهبة في هذه المدة، فإن الملك يسلم إما لإدارة أملاك الدولة أو المؤسسة الوطنية العمومية، ليدمج ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة، و تنشأ جميع الآثار القانونية التي تترتب على نقل الملكية.<sup>2</sup>

### 2- أحكام الوصايا المقدمة للدولة:

طبقا لما جاء في المادة 84 من المرسوم 91-454 المذكور، فإنه يتوجب على كل موثق أتمن على وصية تحتوي على تبرعات لفائدة الدولة أو إحدى مؤسساتها العمومية الوطنية، أن يقوم فوراً بإعلام الوالي، باعتباره ممثلاً للدولة بالولاية و التي يوجد فيها مكان فتح التركة، و كذا الممثلين الشرعيين للمؤسسات العمومية الوطنية الموصى لها، مع مراعاة الأحكام المتضمنة في الماد 43 و 44 من قانون الأملاك الوطنية.<sup>3</sup>

فإذا قام الموصي بشهر و صيته بواسطة المكتب العمومي للتوثيق بعد أن يتم إفراغها في قالب رسمي بيد الموثق، فإن هذا الشهر يكون مصدرا لنيل الموصي له حقا عينا عقاريا يرد على ملكية الموصي العقارية وهذه الملكية تنتقل بعد وفاة الموصي باعتبار الوصية تصرف قانوني يضاف إلى ما بعد الموت.<sup>4</sup>

### المطلب الثاني : اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بالحيازة و التقادم

هناك وسيلة أخرى تكتسب الدولة بها املاكا عقارية تتمثل في الحيازة و التقادم ، سنذكر في الفرع الأول أحكام الحيازة و التقادم و في الفرع الثاني إجراءات إكتساب الدولة للعقارات عن طريق الحيازة.

### الفرع الأول :أحكام الحيازة و التقادم.

طبقا لما جاء في المادة 26 (ق أ و) ، 90-30 تعتبر الحيازة و التقادم من بين طرق كسب الأملاك العقارية للدولة . و الحيازة عادة ما ترتبط بالملكية إذ أنه تتوافر الحيازة دون أن تتوفر الملكية و تقوم

<sup>1</sup> - أسيا حميدوش، المرجع السابق ، ص108.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص108.

<sup>3</sup> - نفس المرجع، ص 107.

<sup>4</sup> - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري ط2 الجزائر، دار هومة، 2011، ص 140.



## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

الحيازة بوضع اليد على العقار أو الحق العيني و الانتفاع به من الجانب الحائز او من يقوم مقامه بنية تملكه و على هذا الأساس تصبح من ضمن الملكية العقارية و هذا للاستمرار مدة التقادم في القانون و حتى تأتي آثارها القانونية فلا بد أن تتوافر فيها الشروط ، لذا متى تكون الحيازة سببا لكسب الملكية ؟ و ماهي شروطها و أركانها؟<sup>1</sup>

### أولا - مفهوم الحيازة:

سنقوم قبل ذكر الاجراءات نقل الملكية العقارية للدولة عن طريق الحيازة بتعريف الحيازة و الاختلاف بين الحيازة و التقادم ثم المدة المكسبة للملكية عن طريق الحيازة و بعدها شروط و صفات الحيازة المكسبة للأمالك.

### 1- تعريف الحيازة :

#### أ- الحيازة لغة :

جاء في المعجم الوجيز<sup>2</sup> كلمة حازه بمعنى ضمه و ملكه ، فيقال حاز فلان الشيء حيازة أي ضمه و ملكه و يقال حاز إليه و احتازه ضمه و امتلكه.

#### ب- الحيازة فقها:

لم يرد في التقنين المدني الجزائري تعريف للحيازة و هذا ما جعلنا نرجع الى التعريفات التي أوردها الفقه في هذا الصدد.

فهي:"الاستئثار بشيء او حق، يمارسها شخص يظهر كأنه المالك الفعلي". و في ذات السياق هناك من عرفها بأنها سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهر بمظهر صاحب الحق.<sup>3</sup>

و منه للحيازة ركنان بزواهما معا أو أحدهما تزول الحيازة و هما:

-الركن المادي: و هو سلطة مباشرة الاعمال المادية على الشيء محل الحيازة.

-الركن المعنوي: يتمثل في استعمال الحائز محل الحيازة، بنية ان يظهر بمظهر صاحب الحق<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>-عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، طبعة 2004، ص 95.

<sup>2</sup>-المعجم الوجيز، مجمع اللغة العربية ص 177.

<sup>3</sup>--حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة - شهادة الحيازة)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 31.32

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

الحيازة هي السيطرة الفعلية على شيء مادي معين، من قبل شخص بحيث يمارس أعمالاً مادية تجعله بمظهر صاحب الحق العيني عليه، والمشرع يحمي الحيازة، وذلك باعتبارها وضعاً ظاهراً إذ غالباً ما تكون الأوضاع الظاهرة تعيق عن ممارسة حق يحميه القانون، ولذلك نقول بأن المشرع وهو يحمي الحيازة فإنه لا ينظر سوى لممارسة سلطات صاحب الحق فعلاً أم لا<sup>2</sup>.

فالحيازة كذلك هي وضع اليد على الشيء أو على الحق و السيطرة عليه سيطرة فعلية و الانتفاع به و استغلاله بكافة الوجوه المادية، على أن تكون هذه السيطرة بنية الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق<sup>3</sup>.

أما المشرع المصري لم يعطي تعريفاً للحيازة في القانون المدني تاركاً مسألة التعريف للفقه، علماً بأن المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري كان قد أورده في مادته 1398، إلا أن هذا التعريف حذف بسبب ما وجه إليه من اعتراض بأنه ناقص وأنه ينقصه الركن المعنوي<sup>4</sup>.

### 2-الاختلاف بين الحيازة و التقادم:

من حيث الأحكام و الآثار القانونية إن كان يظهران كأنهما نظام واحداً فكما رأينا أن الحيازة أنها تشمل في السيطرة الفعلية على الشيء أو وضع اليد عليه و يترتب عليها آثار قانونية و قد تكون مصدراً للحق على عكس التقادم الذي هو عبارة عن نظام قانوني دعت إليه مصلحة المجتمع و استقراره و يؤدي إلى اكتساب الحقوق بمرور المدة القانونية و هنا إما يكون مكسباً أو مسقطاً للحق<sup>5</sup>.

### 3-مدة الحيازة المكسبة للملكية:

إن وضع اليد المقترن بنية التملك أو نية الاستعمال حق عيني عقاري، قد يفضي إلى كسب الملكية بمرور مدة معينة على هذه الواقعة المادية هذه المدة هي مدة التقادم المكسب، و قد تطول مدة وضع اليد أو تقصر، فماهي مدة الحيازة المكسبة للملكية العقارية؟<sup>6</sup>

<sup>1</sup>-حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 163، 164.

<sup>2</sup>-قدري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري، شركة الجلالة للطباعة، . 96، ص، 2003

<sup>3</sup>-حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 163.

<sup>4</sup>-ماحي سهام، زيتوني مريم، طرق إكتساب الملكية في التشريع الجزائري (الحيازة والتقادم المكسب)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، 2016، ص. 3.

<sup>5</sup>-عدلي أمير خالد، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية،(د ت ن) ص 45.

<sup>6</sup>-أسيا حمدوش، المرجع السابق، ص 83.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

الحالة الأولى: التقادم المكسب طويل الامد مع توافر شروط الحيازة كذلك ينبغي عدم انقطاع المدة 15 سنة كاملة<sup>1</sup>. و قد نصت في ذلك المادة 827(ق.م.ج) حيث جاء فيها مايلي: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا اذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

كما نصت المادة من (ق.م.ج) على مدة أخرى للتقادم المكسب الطويل و هي ثلاثة و ثلاثين سنة (33) سنة، و هذا حين يتعلق الأمر بالحقوق الميراثية، حيث جاء في المادة المذكورة مايلي: لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا و ثلاثين سنة<sup>2</sup>.

الحالة الثانية : وفق المادة 828 (ق.م)، هناك تقادم قصير المدى يشترط توافر عناصر الحيازة كما يجب أن تقتزن بحسن النية و يجب ان تستند لسند صحيح و أن تستمر الحيازة بدون انقطاع لمدة 10 سنوات<sup>3</sup>.

4- شروط الحيازة : نصت عليها المواد الأولى من المرسوم 83-352 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، حيث جاء في المادة الأولى منه على أن: "كل شخص يجوز في تراب البلديات... حيازة مستمرة، غير منقطعة و لا متنازع عليها و علانية و ليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية"<sup>4</sup>.

### 5- صفات الحيازة :

-الهدوء: و المقصود بالهدوء هو تمكن الحائز من استعمال الشيء و الانتفاع به دون اللجوء الى العنف و القوة<sup>5</sup>، حتى لا تتحول الحيازة الى حيازة مغتصبة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup>-عديلي أمير، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup>-اسيا حمدوش، المرجع السابق، ص 84.

<sup>3</sup>-أنظر المادة 828 من القانون المدني الجزائري.

<sup>4</sup>-حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة - شهادة الحيازة) ، ص 31.

<sup>5</sup>-قرار رقم 32/677 مؤرخ في 09 جانفي 1985، المجلة القضائية الجزائرية 1989، عدد 04، ص 16: (من المقرر قانونا أن التقادم المكسب هو مؤدى الحيازة الهادئة و المستمرة).

<sup>6</sup>-محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 1993، ص 59.

## **الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة**

-**العلنية:** يشترط في الحيازة أن تكون ظاهرا للملأ، أما من يعتمد إلى الانتفاع بالشيء المحوز سرا فلا يجوز له أن يتمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم هذا السر، لأن الحيازة التي يحوطها الكتمان تقوم على الشك، و لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير<sup>1</sup>.

- **الاستمرار:** و يعني توالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار المحاز، في فترات غير متقطعة، فإذا لم يتحقق ذلك و حدث تفاوت أو انقطاع، فإن الحيازة هنا تعد منقطعة غير مستمرة، و لا تصلح أساسا لحماية الحائز لا بدعاوى الحيازة و لا للتملك بالتقادم المكسب<sup>2</sup>.

### **ثانيا) أركان الحيازة :**

الحيازة وضع مادي تجعل الشخص يسيطر سيطرة فعلية على الحق سواء كان صاحب حق أو لم يكن، و بذلك تتجلى السيطرة الفعلية لاستعمال الحق عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق، وعليه فالحيازة عنصرين، عنصر مادي وهو السيطرة المادية على الشيء<sup>(1)</sup>، وعنصر معنوي وهو نية استعمال حق من الحقوق (2).

### **1-الركن المادي للحيازة :**

ولا يتحقق الركن المادي بمزاولة الأعمال المادية من الحائز نفسه فقط، فقد يمارسها بطريق الأصاله أو عن طريق الواسطة (أ)، أو الاستخلاف(ب).

أ)السيطرة المادية بطريق الأصاله وبطريق الواسطة : تتحقق سيطرة الشخص المادية<sup>3</sup> للحيازة ابتداء بطريق الأصاله ، وقد يباشرها بواسطة الغير أي بطريق الواسطة.

### **-السيطرة المادية بطريق الأصاله :**

يمارس الحائز سيطرته المادية دون أن يستمدها من شخص آخر فيكسب الركن المادي بطريق الأصاله، ويستوي في ذلك أن يكون الشيء مملوكا لشخص آخر أو غير مملوك لأحد، عقار كان أو منقول<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص 33.

<sup>2</sup> -حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة-شهادة الحيازة)، ص 33.

<sup>3</sup> -Henri et Léon MAZEAUD. Jean Mazeaud et François Chabas. Op. cit. p 187-

<sup>4</sup> -عكاز حامد و الدناصوري عز الدين ، الحيازة المدنية و حمايتها الجنائية، (في ضوء الفقه والقضاء)، منشأة المعارف، القاهرة، د. س. ن. ص

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

تتحقق سيطرة الحائز المادية على الشيء محل الحيازة مباشرة بجميع الأعمال التي تختلف وفقاً لطبيعته ، فإذا كان منزلاً سكنه أو أسكن فيها غيره أي أجره ، أو أرضاً زارعية قام بزراعتها بنفسه وجني محصولها.

يؤكد الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا من خلال القرار الحامل رقم 104967 الذي قضى بأنه: "من المقرر قانوناً أن من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة دون انقطاع.

ولما ثبت -من قضية الحال- أن القطعة محل النزاع هي أرض عروضية تقع تحت حيازة الطاعن منذ عشرين سنة، وباعت ارف المطعون ضدها نفسها التي بررت ذلك بالإعارة، فالطاعن هو أحق باكتساب هذه الحيازة من غيره...<sup>1</sup>.

تقتضي السيطرة المادية أن ترد على حق من الحقوق كحق الانتفاع أو حق الارتفاق فالسيطرة المادية تقع بالمرور في المكان المأرد استعمال الحق فيه<sup>2</sup>. فالعبرة بالسيطرة المادية وليس بالتصرف القانوني فمجرد التمكن من الاستحواذ والإحراز دون الاستحواذ الفعلي لا يكفي لقيام السيطرة وبالتالي عدم قيام الحيازة المادية<sup>3</sup>.

### -السيطرة المادية بالواسطة :

تجوز الحيازة بالواسطة، متى باشرها الوسيط باسم الحائز وكان متصلاً به اتصال التابع للمتبوع ويأمر بأوامره فيما يتعلق بالشيء محل الحيازة ويجتمع عند الحائز العنصر المعنوي وهو القصد ولا ينوب عنه أحد في ذلك، وهذا ما أكدته نص المادة 810 (ق.م) "تصح الحيازة بالواسطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلاً به اتصالاً يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة وذلك كله مع مراعاة أحكام الأمر الصادر في شأن الثورة الزراعية....

تنتج الحيازة آثارها القانونية في شخصية الحائز الأصلي<sup>4</sup>. أما الوسيط فليس بحائز بل يباشر السيطرة المادية فقط باسم الحائز الأصلي، ومن أمثلة مباشرة الأعمال المادية بالواسطة أن تباشر الحيازة بواسطة خدم أو

<sup>1</sup>-قرار المحكمة العليا(غ.م) رقم 104967، مؤرخ في 10/11/1993، المجلة القضائية الجزائرية، العدد الأول، الجزائر، 1994، ص 43

<sup>2</sup>-عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 97.

<sup>3</sup>-محمد زواوي فريدة، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 41.

<sup>4</sup>-عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 795.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

عمال، فهؤلاء يحصلون على أشياء باسم المتبوع بسبب تأدية أعمال وظائفهم فتدخل تلك الأشياء في حيازة المخدوم أو المتبوع . فتعد حيازة الوكيل في حدود الوكالة فيعمل باسم الموكل ويأتمر بأوامره فيما يتعلق بحيازة الشيء، ما لم يعلن أنه اشترى الشيء لنفسه وحازه لحسابه فإنه يعتبر قد اشت اره لموكله وحازه لحساب موكله<sup>1</sup>.

ولا يعتبر وسيطا بالمعنى المذكور في المادة 810 ق.م صاحب حق الانتفاع أو المستأجر، فهو يجوز حق الملكية لحساب صاحب الرقبة أو المؤجر (كحائز عرضي) ويجوز لحساب نفسه حق الانتفاع العيني.

لا يفترض مباشرة الأعمال المادية بطريق الوساطة، فإذا وجدت عند شخص فهو يباشرها لحساب نفسه<sup>2</sup>، وعلى من يدعي العكس أي أنه يباشرها نيابة عنه أن يثبت ذلك<sup>3</sup>.

**ب- الركن المادي بطريق الاستخلاف :** يقصد بالاستخلاف انتقال الحيازة من حائز إلى آخر بشرط أن تبقى الحيازة السابقة متصلة بالحيازة اللاحقة<sup>4</sup>.

### 2- الركن المعنوي في الحيازة :

لا تتوفر الحيازة بمجرد مباشرة السلطة المادية على الشيء المحاز لذا كان من اللزوم وجود عنصر نية الحائز في استعمال الحق العيني أو الشيء المحاز لحسابه الخاص بصفته مالكا للشيء موضوع الحيازة أو صاحب حق عيني عليه، أي له نية تملكه فلا ينوب عنه غيره إلا إذا كان الحائز عديم التمييز أو شخصا معنويا، أثار عنصر القصد أو النية الكثير من الجدل بين الفقهاء حول محاولة تحديد كل من مفهومه ومضمونه وأبرز النظريات الفقهية التي تناولته بالتحديد والدراسة.

جاء بالنظرية الشخصية العالم الفقيه "سافيني حيث قال" يتعين لتحقيق الحيازة إلى جانب العنصر المادي توفر العنصر المعنوي الذي يتحقق عند مباشرة الحائز للأعمال المادية للحيازة بقصد استعمال الحق

<sup>1</sup>-عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 797.

<sup>2</sup>-تنص الفقرة الثانية من المادة 810 ق.م على ما يلي "...وعند الشك يفترض أن مباشرة الحيازة إنما يجوز لنفسه فإذا كانت الحيازة استمرار حيازة سابقة افترض أن هذا الاستمرار هو لحساب البادئ بها."

<sup>3</sup>- أكدت المحكمة العليا من خلال القرار رقم 196053 (غ.ع) ، مؤرخ في 26/04/2000 ، المجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر، ص 239.

<sup>4</sup>-نظم المشرع الجزائري أحكامها من المواد 811 إلى 814 ق.م، وتمتضاها فإن الحيازة تنتقل من الشخص الحائز و يدعى السلف إلى شخص آخر يدعى الخلف وقد يكون الخلف عاما أو خاصا.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

الذي يريد حيازته لنفسه<sup>1</sup>، فيتصرف في الشيء بالاستعمال والاستغلال والتصرف و يفعل ما يفعله المالك في ملكه<sup>2</sup>.

أما النظرية المادية التي نادى بها العالم الألماني "اهرنج" تقوم على أساس العنصر المادي الذي يتضمن بالضرورة العنصر المعنوي، فعنصر القصد ليس مستقلاً عن السيطرة المادية و النية عنده تكون في السيطرة المادية على الشيء بأعمال إرادية و إن كانت هناك نية في الحيازة فهي توجد في الأعمال المادية التي تقوم بها الحائز لتحقيق سيطرته فكل من يسيطر على شيء سيطرة مادية عن طريق أعمال إدارية يكون حائز له سواء كان يحوز لحساب نفسه أو لحساب غيره فالمستأجر يعتبر حائزاً لأنه يسيطر على الشيء سيطرة مادية<sup>3</sup>، أهم نتيجة وصلت إليها النظرية المادية هي حماية الحائز لحساب غيره كالمستأجر.

يبدو موقف المشرع الجزائري من النظرتين واضحاً حين أخذ بالنظرية الشخصية وأورد عليها استثناء فيما يخص حماية المستأجر<sup>4</sup>، في حالة التعرض المادي الصادر عن الغير ضده، وذلك بإعطاء الحق في استعمال جميع دعاوى الحيازة لدفع التعرض<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني : إجراءات اكتساب الدولة للأملاك بالحيازة.

لم ترد أحكام تنظم موضوع الحيازة بالنسبة للدولة، لا في القانون المدني و لا في قانون الأملاك الوطنية، على الرغم من ان المشرع في قانون 90-30 اعتبرها وسيلة من وسائل اكتساب الاملاك. و بتطبيق الاحكام العامة للحيازة في القانون المدني، فإنه إذا حازت الدولة عقاراً أو حقاً عينياً على عقار دون أن تكون مالكة له أو خاصاً بها صار لها ذلك ملكاً، إذا ما استمرت حيازتها له مدة التقادم الطويل المكسب و هي خمسة عشر (15) سنة و بدون انقطاع، و ذلك على النحو الذي أوردناه سابقاً في المادة 6827<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الفتاح لشهاوي قديري ، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف ، القاهرة، د س ن، ص 36.

<sup>2</sup> - أمير خالد عدلي ، تملك العقارات بوضع اليد، (في القانون المدني المصري وقوانين البلاد العربية مع المقارنة بالفقه الإسلامي)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992، ص 31.

<sup>3</sup> - نفس المرجع ، ص 114.

<sup>4</sup> - نصت المادة 487 ق.م على ما يلي : " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من أجنبي والذي لا يستند على حق له على العين المؤجرة هذا لا يستند على حق له على العين المؤجرة، وهذا لا يمنع المستأجر من أن يطلب شخصياً بحق لمن تعرض له بالتعويض، وأن يمارس ضده جميع دعاوى الحيازة."

<sup>5</sup> - زواوي فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 18.

<sup>6</sup> - أنظر المادة 827 من القانون 75-58 المتضمن القانون المدني.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

و عندما نجد بعض القرارات التي تكون الدولة حائزة للملك مباشرة تحوزه بمجرد استعماله و مثال على ذلك قرار ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف المصرية عند حيازتها لقطعة أرض و خصصتها للمارة لا يكفي لجعلها طريقا عاما و يجب على الحكومة غذا ما ذكرت أن القطعة الأرضية صارت بمضي المدة صارت و دخلت ضمن أملاك مخصصة للعامة.<sup>1</sup>

و في حالة ما إذا وقعت الحيازة على العقار أو الحق العيني العقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة إلى سند صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تقصّر إلى عشر (10) سنوات. لكن السؤال الذي يطرح نفسه، هل للدولة باعتبارها شخصا معنويا يمكن القول بأنها تتمتع بحسن النية، هذه الأخيرة التي تعتبر صفة ملاصقة للإنسان فقط ؟

هذا التساؤل أجابت عليه المادة 50 (ق.م.ج) حيث نصت على أن : "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق، إلا ما كان منها ملاصقا لصفة الإنسان"<sup>2</sup>.

و بما أن حسن النية أو سوء النية، صفة من صفات البشر، دون سواهم فيمكن القول أنّ الشخص المعنوي المتمثل في الدولة لا يمكن أن يتمتع بصفة حسن النية، و عليه فلا يمكن تطبيق أحكام التقادم المكسب القصير المدة في حق الدولة.

غير أنّ الفقرة الثانية من المادة 824 (ق.م.ج) المتعلقة بالحيازة، نصت على أمر قد يخلط علينا الأمور، حيث صرّحت بأنه إذا كان الحائز شخصا معنويا كانت العبارة بمن يمثله، و بالتالي فإنه و حسب هذه النص يمكن تصور حسن النية لدى الشخص المعنوي و ذلك من خلال الشخص الطبيعي الذي يمثله. و لكن إذا تمّ التسليم بهذا الأمر فكيف يمكن معرفة نية ممثل الشخص المعنوي، ذلك أنّ معرفته هو شخصا أمر غير ممكن و لا سيما إذا تعدد ممثلو هذا الشخص المعنوي<sup>3</sup>.

و إذا أخذنا بنص المادة 52 من (ق.م.ج)، فإن ممثل الدولة في حالة المشاركة المباشرة في العلاقات التابعة للقانون المدني هو وزير المالية شخصا، و لكن هل يمكن أن نعتدّ فعلا بنية الوزير، و لا سيما أنّ هذا الأخير ربما قد لا يعلم أصلا بالعقار أو الحق العيني محل الحيازة.

<sup>1</sup> -عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء التاسع أسباب الملكية، دار احياء التراث العربي،لبنان، ص 107.

<sup>2</sup> -أسيا حميدوش ، المرجع السابق، ص 85.

<sup>3</sup> - نفس المرجع ، ص 86.



## **الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة**

إن أحكام التقادم المكسب القصير المدة يستبعد ولا يطبق على الدولة ، وذلك بسبب استحالة معرفة نية الشخص الطبيعي الممثل للشخص المعنوي، و يبقى للدولة إلا طريق التقادم المكسب الطويل المدة لاكتساب الملكية العقارية ، وهذه المدة إما ان تكون خمسة عشر سنة طبقا لما جاء في المادة 827(ق.م.ج)، أو أن تكون ثلاثة و ثلاثون سنة.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

### خلاصة الفصل الأول :

كخلاصة لهذا الفصل يمكن القول أن الدولة تكتسب أملاك عقارية عن طريق القانون الخاص بطريقتين مختلفتين، قد تكتسب هذه العقارات الخاصة بمقابل كعقد الشراء الذي يتم بالتراضي و بوجود ارادتين إيجاب و قبول و تنزل الدولة من خلال هذه العملية الى منزلة الافراد في المعاملات المدنية، وقد نصت المادة 26 من (ق أ و) عن هذا المصدر الذي يعد من المصادر الهامة في اقتناء الدولة للأملاك العقارية، أما الطريقة الثانية تتمثل في عقد التبادل، و التي نصت فيه المادة 413 من القانون المدني الجزائري و عرفت هذه العملية بأنها عملية تبادل شيء بشيء غير النقود وذكرتها كذلك المادة 26 من (ق أ و) المذكور، و التي هي كذلك تعتبر وسيلة من خلالها تقتني الدولة عقارات و بالرغم من أن الدولة تتبع أساليب القانون الخاص في اكتساب الاملاك العقارية الخاصة في عمليتي الشراء و التبادل ، إلا ان كونها طرفا فيها، فإن ذلك يضفي نوعا من الخصوصية عليها، فتميزها ببعض الإجراءات التي تهدف الى تحقيق المصلحة العامة و سد الثغرات، و ذلك بتدخل مديرية املاك الدولة لإتمام هذه العمليات في عقد البيع و التبادل.

وقد تكتسب كذلك الدولة عقارات لكن بدون مقابل، و دائما بطرق القانون الخاص وهي عقود التبرعات و هما الهبة و الوصية، فالعقد الأول يقام في حياة الواهب الذي يهب العقار للدولة و العقد الثاني يكون بعد هلاك الموصي، و تطبيقا لما جاء في قانون الاملاك الوطنية 90-30 خاصة في المواد 18،26،39 يجوز لأي شخص ان يتبرع للدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها ، الهبات او الوصايا. تقبل هذه التبرعات لفائدة الدولة بشروط جاءت بها الأحكام الواردة في قانون الأسرة ، كما ان قبول التبرعات يخضع لأحكام وردت في المواد 43، 44 من (ق أ و) وكذا المادة 85 من المرسوم 91-454.

## الفصل الأول: طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

## خلاصة الفصل الاول:

في خلاصة هذا الفصل يمكن القول بأن الدولة تكتسب الأملاك العقارية بطرق القانون الخاص المختلفة من عقد شراء و تبادل و كذا التبرع و الحيازة و التقادم، غير أن هذا لا تستطيع التطبيق الكلي لأحكام القانون الخاص، ذلك أن كل عملية تقوم بها الدولة في اقتناء الأملاك العقارية تتميز بإجراءات و تمر بمراحل خاصة، و ذلك لطابع السلطة الذي تتميز به الدولة، الأمر الذي جعلها خاضعة لأحكام القانون العام في بعض النقاط.

و يظهر دور الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في جميع العمليات و التصرفات التي تقوم بها الدولة و مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري و المتعلقة باكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على اعتبارها أنها الأداة القانونية التي حولها القانون القيام بذلك.

و من كل ما سبق يتبين أن الدولة على غرار الأفراد، يمكن ان تمارس حق الملكية المدنية على الأملاك التي تحوزها، لكنها رغم ذلك تكون خاضعة لنظام قانوني مختلط، يجمع في طبياته بين أحكام القانون الخاص و أحكام القانون العام.

لكن السؤال الذي يطرح، هل تعتبر وسائل القانون الخاص التي من خلالها تكتسب الدولة املاكها عقارية و المذكورة في الفصل الأول هي الوحيدة ، أم أن هناك وسائل أخرى ؟ من هنا جاءت مبررات أفراد فصل ثاني للإجابة على هذا التساؤل.

في هذا الفصل سنتطرق لسبل أخرى يمكن للدولة بما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة كشخصية معنوية من أشخاص القانون العام لتكتسب بها ملكية عقارية و لهذا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تطرقنا في الأول لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة و الثاني الشفعة الإدارية، المفهوم و إجراءات الإدراج ضمن الأملاك العامة و كذا إكتساب الأملاك العقارية بواسطة الأحكام القضائية للأملاك الشاعرة مفهوما و إجرائيا وفق الأدوات القانونية المطبق في هذا المجال .

## المبحث الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

نصت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 على وسلتين استثنائيتين للقانون الخاص يمكن بمقتضاها أن تكتسب الاشخاص العامة<sup>1</sup> -يرى الفقهاء المحدثون أن للأشخاص العامة حق الملكية في الأموال العامة و يستندون لتبرر اتجاههم على الحجج التالية<sup>1</sup> -الأموال الخاصة و هي نزع الملكية للمنفعة العامة و حق الشفعة<sup>2</sup>.

### المطلب الأول : التصريح بالمنفعة العامة .

قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا في الفرع الأول مفهوم المنفعة العامة و نزع الملكية و الفرع الثاني تحقيق الملائمة و التصريح بالمنفعة العامة .

### الفرع الأول : مفهوم المنفعة العامة و نزع الملكية .

إن عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة و لما فيها من إكراه و خطورة على الملكية الفردية فإنها لا تتم إلا وفق مجموعة من الإجراءات القانونية المعدة سلفا إعداد دقيقا تكفل حق المتضرر من عملية نزع الملكية<sup>3</sup>، لدى كان من الضروري إعطاء الإطار المفاهيمي لهذه المصطلحات لإيضاح و درءا لأي لبس و هذا ما سنتطرق إليه في هذا الفرع .

### أولا : مفهوم المنفعة العامة<sup>4</sup> في نزع الملكية :

تعبر المنفعة العمومية هي الشرط الأساسي و المبرر الجوهرى الذي يسند إليه المشرع في إباحة نزع الملكية كما هي القصد الأول و الأخير من إجراء نزع الملكية هو تحقيق المنفعة العمومية أي أن الأسس القانونية لهذا الإجراء هي أنجاز مشاريع تدخل في نطاق المنفعة العمومية غير أن مفهوم ذاته غير واضح و قابل

<sup>1</sup> اعمر يحيوي، نظرية المال العام ، دار هومة ،الجزائر، 2002 ، ص 52.

<sup>2</sup> اعمر يحيوي ،الوجيز في الأموال الخاصة التابعة لدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ، ص68.

<sup>3</sup> عيتايوي عبد القادر، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية دراسة مقارنة ، لنيل شهادة الدكتوراة جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،السنة الجامعية 2013/2014 ، ص 17 .

<sup>4</sup> الملاحظ أن المشرع الجزائري استعمل عبارة عامة في المادة 677 من القانون المدني و عبارة عمومية في الأمر 48/76 و القانون 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية في النصوص التشريعية المنظمة لنزع الملكية -نقل عن عتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 16.

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

لعدة انتقادات لأن القوانين لم تحدد أركانه وهذا راجع بالدرجة الأولى لا اختلافها باختلاف الظروف و لأحوال كما ذكرنا آنفا<sup>1</sup> .

### 1: مفهوم المنفعة العمومية :

و هو الأساس الذي تلجأ إليه الإدارة من أجل إشباع حاجياتها من العقارات تحققا للمنفعة العامة .

#### أ-تعريف المنفعة العامة :

عرفت المنفعة العامة بأنها الشعور باللذة أو السعادة المتولدة من إشباع حاجة معينة لدى الفرد , و أن المذهب النفعي اعتبار سعادة الإنسان لا تكتمل إلا بتحقيق سعادة الآخرين من حوله فقد المنفعة الخاصة<sup>2</sup> - إذا صح التعبير عنده- بالمنفعة العمومية سواء أكان ذلك نوعا من المثالية<sup>3</sup> فعلى ذلك يكون الفرد مساهما بإرادته في تحقيق المنفعة العمومية سواء كانت محققة تبعا لتحقيق منفعة الخاصة أم مقصودة بذاتها.<sup>2</sup>

و يعتبر الربط بين فكرة المنفعة العمومية و بين حاجيات الناس ليس كافيا في الواقع لبيان مقصود المنفعة العمومية فلا يكتفي و جود حاجات يلتزم إشباعها و إنما العبرة هل الإجراء المقترح تلي هذه الحاجيات أم لا ؟

ومثلما انتقدت المنفعة بأنها فكرة فلسفية أكثر منها قانونية غير تحدده فقد وجه نفس النقد لفكرة المنفعة العمومية باعتبارها أيضا إشباع للحاجيات فهذا ما أدى إلى ظهور العديد من المعايير التي تحددها و التي سيتم تناولها .

#### ب-معايير تحديد فكرة المنفعة العمومية :

- المنفعة العمومية هي مجموعة المنافع الخاصة وفقا لهذا الرأي فأن المنفعة العمومية هي مجموعة مصالح الأفراد المكونة للمجتمع.

- سمو المنفعة العمومية : فالمنفعة العمومية هي منفعة المجتمع ككل ومستقلة و منفصلة على أحاد تكوينها .

#### ج) معيار نوع النشاط :

<sup>1</sup> برهيمي سهام ،التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية -دراسة مقارنة- ، دار الهدى ، عين مليلة الجزائر، 2012 ،ص 28.

<sup>2</sup> برهيمي سهام ،المرجع السابق ،ص 21 .

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

يرى القائلون بالتمييز بين النشاط الإداري و النشاط الإداري على أساس الهدف و الغاية

(د) المعيار المزدوج :

ويعتمد هذا المعيار على محاولة حصر ما يدخل في الأعمال المحققة للمنفعة العامة - التي يكون أقامها محققا للمنفعة العمومية سواء ذلك بالمشروعية العامة أو المشروعات الفردية التي يمكن أن تحقق منفعة عمومية .

( ج ) المنفعة العمومية هي المنفعة الأرجح :

يستند ها الرأي إلى حقيقة القائلة بأن الأمور ليست كلها خير محض و لا شر محض و إنما ما يحقق خيرا في جانب قد يسبب أضرر في الجوانب الأخر<sup>1</sup>.

2 تعريفات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و خصائصها :

يجب معرفة المقصود بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ثم نذكر خصائصها.

أ- التعريفات الفقهية و التشريعية للمنفعة العامة :

سنقوم بالتعريفات الفقهية في المطلة الاولى ثم التعريفات الشرعية في المطلة الثانية.

- التعريفات الفقهية :

\*عرفها سليمان محمد الطماوي كما يلي : يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك لعقار من ملكه جبرا للمنفعة العانة نظير تعويضه مما يناله من ضرر<sup>2</sup>

\*عرفها الأستاذ محمد أنس قاسم "بأنها إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>3</sup>

\*عرفها الأستاذ أعمار يحيايوي " إذا كانت الملكية الخاصة مضمونة بحكم الدستور إلا أنه يمكن أن يجرد الأفراد من أملاكهم مقابل تعويض"<sup>4</sup>

- التعريفات التشريعية :

<sup>1</sup> برهيمي سهام ، مرجع السابق ، ص 24.

<sup>2</sup> عليوات ياقوت ، محاضرات في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري ، كلية الشريعة و الاقتصاد جامعة الأمير عبد القادر للعلوم السياسية قسنطينة ، دون سنة ، ص 107.

<sup>3</sup> محمد أنس قاسم جعفر ، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية ، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 1983 ، ص 88 .

<sup>4</sup> أعمار يحيايوي ، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، مرجع سابق ، ص 68.



## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

\*عرف المشرع الجزائري في المادة 02 من القانون 11/91 بقوله " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريق استثنائي لاكتسب أملاك أو حقوق عقارية و لا ينم ذلك إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية 'وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء الثاني تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشأة و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية"<sup>1</sup>

\*كما عرفها المشرع الجزائري أيضا المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 "نزع الملكية من الطرق الاستثنائية التي تكتسب بها الدولة ملكيتها الخاصة العقارية"<sup>2</sup>.

من خلال التدقيق في التعريفات السابقة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة تتضح لأنها عملية تلجأ إليه الإدارة للحصول على عقار تحقيقا للمنفعة العامة و مقابل تعويض عادل و كامل يستفيد منه صاحب العقار المنزوع للمنفعة العامة و يحل محله الجهة المستفيد من هذه العملية وفق شروط محدد قانونا لدى كان منطقيا أن تكون هنالك خصائص يتميز بها و هذا ما سنتناوله في الفقرة التالية .

### ب - خصائص العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

سبق الإشارة إلى أن نزع الملكية للمنفعة العامة يترتب عليه حرمان المالك الحقيقي للعقار جبر و تخصصه للمنفعة العامة و ذلك مقابل تعويض عادل من خلال هذا التعريف نستنتج الخصائص التالية :

— نزع الملكية امتياز من امتيازات السلطة العامة : تتمتع السلطة الإدارية بامتياز تنفرد بها في معاملاتها مع الأفراد و هذا تحقيقا للغرض الذي أنشئت من أجله وهو المنفعة العامة و هي فكرة مرنة ترتبط بناشط الإدارة و مرادفة لفكرة المصلحة العامة التي تعتبر غاية و جود الإدارة و المرفق العام . تعود صلاحية الإدارة في تحديد المنفعة العامة و تحقيق الصالح العام إلى تمتعها بسلطة ملائمة علما بأن سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة سلطة تقديرية تستعمل في اختيار العقار المناسب و المساحة و المكان المناسب و الإدارة السلطة التقديرية في اختيار العقار المناسب لتحقيق المنفعة العامة المرجوة من نزع الملكية و ذلك دون تدخل القضاء في تقدير مدى ملائمة هذا الاختيار لأن الإدارة هي الأعلام بالموقع و العقار الذي يناسب المشروع الذي تهدف إلى إنجاز

<sup>1</sup> القانون 11/91 بتاريخ 27 ابريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم 19 .

<sup>2</sup> القانون 30/90 بتاريخ: 1990/12/01 ، المتضمن الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رقم العدد

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

علما أن المشرع الجزائري رغم عدم تعريفه للمنفعة العامة و أن يكون نزع الملكية تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط إن ضوابط تحديد المنفعة العمومية مرتبطة أولا بالأعمال المتعلقة بتنفيذ أدوات التعمير و ثانيا بالأعمال المتعلقة بالتهيئة العمرانية و ثالثا بالإعمال و المشاريع المرتبطة بالتخطيط بمعنى إنشاء تجهيزات جماعية و منشآت أو أعمال كبرى<sup>1</sup>.

- نزع الملكية يجب أن يكون من أجل المنفعة عامة: الهدف من نزع الملكية العامة هو تحقيق المنفعة العامة و هذه الخاصة مستمدة من تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة و بالتالي لا يجوز نزع الملكية للمنفعة الخاصة مثل نزع ملكية منزل من شخص معين لأجل شخص خاص وتحقيقا للنفع الخاص كأن تنزع الملكية التي تعود أو يسند المال أي العقار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير... إلخ. فلا يجوز نزع ملكية الأفراد جبرا و حرمانهم من عقاراتهم لغاية أخرى غير المنفعة وحدها حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم : 248/05 مؤرخ في 10 يوليو 2005<sup>2</sup> المتمم لمرسوم التنفيذي رقم : 186/93 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد قواعد المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أن تتم أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم : 186/93 المؤرخ 27 يوليو 1993<sup>3</sup> بعد فشل هذا المسعى -يجب قبل اللجوء إلى هذا الإجراء أي ( نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ) 'محاولة اقتناء بكل الوسائل المشروعة الأخرى'<sup>4</sup> -يسوغ نزع الملكية شريطة أن يكون المشروع المزمع تحقيقه على العقار المراد نزعه ذا مصلحة عامة<sup>5</sup>

(ج) نزع الملكية لا يرد إلا على عقارات: العقارات وخدها هي التي يمكن أن تكون موضوعا أو محلا لنزع الملكية للمنفعة العامة أما المنقولات فلا يجوز نزع ملكيتها كذلك العقارات الحكومية كالحقوق العينية

<sup>1</sup> عليوات ياقوت، مرجع سابق، ص 109

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 248/05 بتاريخ 10 يوليو 2005، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 11/91، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48.

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم : 248/05 بتاريخ 10 يوليو 2005 يتم المرسوم التنفيذي رقم : 93-186 بتاريخ 27 يوليو 1993" أما بالنسبة لعمليات إنجاز المباني التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الإستراتيجي يصرح بالمنفعة العامة بمرسوم تنفيذي يجب أن يبين المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العامة العمومية ما يأتي :

- أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها .
- مساحة الأملاك العقارية أو الحقوق العينية محل نزع الملكية و موقعها .
- قوام الأشغال المراد الشروع فيها .
- توافر الاعتمادات المالية التي تغطي عملية نزع الملكية المزمع القيام بها و إيداعها لدى الخزينة العمومية .

<sup>4</sup> أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال العامة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 68

<sup>5</sup> المرجع نفسه، ص 69 .

العقارية مثل الانتفاع أو الارتقاء لا يجوز أن تكون موضوعا لنزع الملكية و إجراءاته و لكن يجب أن نلاحظ أنه ينتج عن نزع ملكية العقار الأصلي تطهير من الحقوق العينة العقارية التي تنقله و ترد عليه . و إذا كانت العقارات وحدها هي التي يجوز نزع ملكيتها 'فإنها لا تشترط صفة خاصة في هذه العقارات فقد يكون العقار مبنيا أو أرضا غير مبنية و قد يكون مسكن مشغول ( بسكان أو بتجارة أو صناعة أو خياليا و إذا كان أرضا قد تكون بور أو مزرعة ولكن مع ملاحظة عامة بالنسبة للعقار المبنى في هذه الحالة يجب أن يرد نزع الملكية على الأرض و المبنى معا . فلا يجوز أن يقتصر نزع الملكية على المباني دون الأرض أو على الأرض دون البناء أو على بعض أدوار هذا المبنى<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني : تحقيق الملائمة و التصريح بالمنفعة العامة.

رأينا أن نزع الملكية إجراء استثنائي الغرض منه تحقيق منفعة عامة و لذلك فإنه على الإدارة القيام بمجموعة من الإجراءات لإثبات المنفعة العامة و أيضا عدم وجود الطرق العادية للحصول على العقار المراد نزعه<sup>2</sup> .

### أولا: الآليات الإجرائية في نزع الملكية .

إن الالتزام بالإجراءات النصوص عليها في قانون نزع الملكية 11/91 يوجب على الإدارة إتباعها جميعا و بصفة دقيقة و إلا تقع تحت طائلة البطلان في جملة من القرارات سوف نتطرق إليها أولا التصريح بالمنفعة العامة ثانيا قرار تحديد الأملاك المراد نزع ملكيتها و تقسيمها و هوية أصحابها و قرار القابلية للتنازل عن الأملاك ثالثا قرار نزع الملكية .

### 1 إجراءات إثبات المنفعة العامة (تحقيق الملائمة)

أ- إثبات أو تقدير المنفعة العمومية يعد أولى خطوات نزع الملكية للمنفعة العمومية و الشرط الأساسي و نقصد بهذا الإجراء التقرير بأن المشروع المطلوب تنفيذه و الذي يبرر اللجوء إلى نزع الملكية يتم بطابع المنفعة العمومية<sup>3</sup> .

ب- الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد التحقيقي الإداري المسبق و تتمثل في الاقتراح الذي تقدمه الهيئة المستفيدة، فأن أول مرحلة تستلزم المرور عليها هي اقتراح الهيئة المستفيدة<sup>3</sup> إذ إن فكرة المنفعة العمومية و التي

<sup>1</sup> عليوات ياقوت، مرجع سابق، ص 113

<sup>2</sup> احمد خالدي، القيود الوارد على الملكية العقارية الخاصة و المقرر للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير)، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2013/2014، ص 22.

<sup>3</sup> برا هيمي سهام، مرجع سابق، ص 65.

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

تتضمنها عملية نزع الملكية يثيرها نازع الملكية صاحب المشروع وذلك و ذلك من خلال المشروع الذي يقترحه المستفيد حسب احتياجاته اللازمة لخدمة المجتمع أو حاجات المرفق العام<sup>1</sup>.

ج- التحقيق الإداري المسبق: يقصد بالتحقيق الإداري المسبق (L'enquête préalable) تمكين المواطن من الإطلاع على طبيعة و محتوى المشروع و قوامه . كما يقصد به التثبت من جدية الدافع في اللجوء إلى نزع ملكية الأفراد العامة و إجراء حرصت عليه معظم التشريعات في العالم<sup>2</sup> في حال أستفاء الملف المتضمن طلب نزع الملكية لجميع الشروط يقوم الوالي بناء على نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 186/93 بالشروع في إعداد القرار المتضمن فتح تحقيق المسبق و تعيين لجنة تحقيق على أن يستثنى من إجراءات التحقيق المسبق العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني طبقا لنص المادة 02 من المرسوم السالف الذكر<sup>3</sup>.

- ملف طلب نزع الملكية: فمن مقدمات إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية 'تكوين ملف من طرف المستفيد من هذه العملية وأنها سعت للحصول على الأملاك الضرورية بالطرق الودية و هذا الملف يتكون من :<sup>4</sup>

- التقرير المسوغ للجوء إلى نزع الملكية و يبرز النتائج السلبية التي تمخض عنها محاولة الاقتناء بالتراضي هذا ما نصت عليه المادة : 02 و الفقرة الأولى<sup>5</sup> كما يمكن التحقق من هذا الشرط عند المنازعة و بالتالي تكون

إجراءات نزع الملكية قابلة للإبطال عند إهمال هذا الشرط الجوهري كما أن السلطة المختصة بإقرار التصريح بالمنفعة العمومية مجبرة على رفض التحقيق إذا لم يتوفر هذا الشرط الجوهري<sup>6</sup>.

- تصريح يوضح الهدف من العملية و ينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك هذا ما نصت عليه المادة الثانية الفقرة الثانية من قانون 11/91 ضمنا أن لا تخرج العملية عن نطاق الشرعي لنزع الملكية .

- مخطط لوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها يشترط كذلك من جهة المستفيد تقرير بياني للعملية و إطار التمويل لها مع مصادر الأموال و توفيرها و تحديد المبالغ المخصصة لتغطية العملية<sup>7</sup>

<sup>1</sup> المرجع نفسه ، ص 67.

<sup>2</sup> عيناوي عبد القادر ، مرجع سابق ، ص 16.

<sup>3</sup> أحمد خالدي ، المرجع سابق ، ص 14.

<sup>4</sup> برا هيمي سهام ، المرجع سابق ، ص 71.

<sup>5</sup> أنظر الفقرة الثانية المادة : 02 من القانون 11/91 .

<sup>6</sup> برا هيمي سهام ، المرجع السابق ، ص 71.

<sup>7</sup> المرجع نفسه ، ص 72

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

- تقييم بيانها للعملية و إطار التمويل : كما يجب أن يتضمن الملف تقيما بيانيا للعملية ( ) أي تكلفة العملية بالتفصيل<sup>1</sup>

- الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق المسبق و طبيعته القانونية .

\*الجهة المختصة بإصدار القرار: يرسل الملف المذكور للوالي المختص إقليميا الذي يمكنه من الإطلاع على جميع المعلومات أو الوثائق الضرورية التي يراها مفيدة لدراسة الملف أما إذ مس ولايتين أو عدة ولايات فأن الاستفادة من نزع الملكية يحول الملف بنزع الملكية إلى كل والي مختص إقليميا و الذي يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية ثم يقوم الوالي بعد دراسة الملف بتعين لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة أشخاص أحدهم رئيس كما نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه "يفتح التحقيق المسبق من الوالي ....."<sup>2</sup>.

\*مضمون قرار فتح التحقيق الإداري المسبق : أشار المشرع الجزائري إلى مضمون قرار فتح التحقيق الإداري المسبق في قانون 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي المطبق له رقم: 186/93.

حيث أن المادة 6 أشارت عرضا إلى مضمون القرار بنصها أما المادة 06 من المرسوم 186/93 فقد تعرضت بالتفصيل لمضمون القرار<sup>3</sup>.

د- تشكيل لجنة التحقيق المسبق :

- تشكيلة لجنة التحقيق : تتكون من ثلاثة أشخاص أهم رئيس و يتم اختيار هؤلاء الأشخاص المذكورة من قائمة وطنية بضبطها كل سنة وزارة الداخلية والجماعات المحلية استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية<sup>1</sup>

<sup>1</sup> لقد جاء في المادة الثانية من المرسوم رقم 93-186 في متن النص العربي عبارة تقرير و هي ترجمة خاطئة للعبارة الواردة في نفس المادة من النص باللغة الفرنسية (EVALUATION) و نعتقد أن النص الفرنسي هو الأصح : الاعتبار هو أن النص الفرنسي هو الأصل و منه ترجمة النص إلى العربية و الاعتبار الثاني إن عبارة تقييم تتعلق بالجانب المالي و المشرع في هذا العنصر يتكلم عن الشق المالي غي العملية -نقلا عن عيتاوي عبد القادر , مرجع سابق , ص 20

<sup>2</sup> أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93 بتاريخ 27 يوليو 1993 الذي يحدد قواعد المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 51 .

<sup>3</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي نصت على ما يلي " يفتح تحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه :

- الهدف من التحقيق .
- تاريخ بدء التحقيق و انتهائه.
- تشكيلة اللجنة ( أسماء الأعضاء و ألقابهم و صفاتهم ) .
- كفاءات عمل اللجنة ( أوقات العمل استقبال الجمهور و أماكنه و دفاتر تسجيل الشكوى طرق استشارة ملف التحقيق ) ،
- الهدف البين من العملية .
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها و موقعها .

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

و التي تضم من 6 إلى 12 عضوا ويشترط في المحققين الانتماء إلى جهة إدارية نازعة للملكية و عدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة المنوع ملكيتها<sup>2</sup>. وفقا لشروط حددتها المادة 05 من القانون 11/91<sup>3</sup>

د) الشروط المتعلقة بسير التحقيق : بعد صدور قرار فتح التحقيق الذي يبين تحث طائلة البطلان إجراءات عمل اللجنة يوضع ملف تحث تصرف الجمهور و الذي يحتوي على قرار فتح التحقيق<sup>4</sup> تصريح توضيحي للهدف من العملية ,مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها و موقعها ,و دفتر مرقم و موقع من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات يحد تاريخ البداية و الإنتهاء و مدة التحقيق في قرار فتح التحقيق<sup>4</sup>.

### 2 قرار التصريح بالمنفعة العامة :

الطبيعة القانون لقرار التصريح بالمنفعة العمومية يعتبر قرار التصريح بالمنفعة قرار إداري و بالنظر الأحكام المتعلق به نجده قرار مختلطا فالمرجع يصبغ عليه أحكام أو خصائص القرار التنظيمي حيث ينص مثلا في المادة 11 من القانون 11/91 على أن القرار ينشر في الجريدة الرسمية أو مدونة القرارات الخاصة بالولاية على اعتبار أن القرار تنظيمي و احده الذي نشر دون الفردي<sup>5</sup>.  
وأحيانا آخر يصبغ عليه أحد أحكام و خصائص القرار الفردي و هو التبليغ حيث نصت المادة السابقة الذكر بأن يكون قرار التصريح بالمنفعة العامة موضوع تبليغ لكل واحد من المعنيين<sup>6</sup>.

### 3 -الجوانب الشكلية في قرار التصريح بالمنفعة العامة و يتسم بجانب شكلي متميز خصه القانون .

أ) الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة:

بالرجوع إلى المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 الصادر في 17 يوليو 1993 أن السلطة المختصة في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية في القانون الجزائري تكون حسب الحالات التالية :

- الحالة الأولى : إذا كانت الممتلكات تقع على ولايتين أو أكثر في شكل قرار وزاري مشترك .

<sup>1</sup> راجع القرار مؤرخ في 07 محرم 1430 الموافق ل 04 يناير 2009 يحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بعنوان سنة 2009.

<sup>2</sup> برا هيمي سهام ، مرجع سابق ، ص 73

<sup>3</sup> أنظر المادة 05 من القانون 11/91

<sup>4</sup> عميتاوي عبد القادر ، مرجع سابق ، ص 32.

<sup>5</sup> أسيا حميدوش ، مرجع سابق ، ص 147.

<sup>6</sup> المرجع نفسه ، ص 147.

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

- الحالة الثانية : إذا كانت الممتلكات تقع على ولاية واحدة فإن التصريح بالمنفعة العمومية يصدر القرار من الوالي المختص إقليميا .
- الحالة الثالث : يصدر فيها قرار التصريح بالمنفعة العمومية في شكل مرسوم تنفيذي لأهمية الأشغال من حيث لطبيعتها وبعدها الوطني بناء على المرسوم التنفيذي 248/05 المادة 02 منه<sup>1</sup> .
  - (ب) بضمون قرار التصريح بالمنفعة العامة
  - الشروط الشكلية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية بما نصت عليه المادة 12 من قانون نزع الملكية ..
  - الشروط الموضوعية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية ويجب أن يتضمن هذا القرار ما يلي و إلا وقع تحت بطلان :
    - \* الغرض من وراء نزع الملكية ومساحة العقارات و موقعها و مواصفاتها .
    - \* تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية<sup>2</sup> .
    - \* الآجال الأقصى المحدد لإنجاز المشروع و الذي لا يمكن أن يتجاوز 4 سنوات ويمكن تجديده مرة واحدة إذا تعلق الأمر بعملية إنجاز مشاريع كبرى ذات منفعة وطنية<sup>3</sup> .
  - (ج) الإجراءات الشكلية لصدور قرار التصريح بالمنفعة العامة. نصت المادة 11 من القانون 11/91 منه على أنه "يخضع قرار التصحيح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان لما يلي :-
- أن ينشر حسب الحالة ، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية
- أن يبلغ كل واحد من المعنيين .
- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددها المادة 06 من هذا القانون .

### 4 الطبيعة القانونية لقرار التصريح بالمنفعة العامة :

<sup>1</sup> عيناوي عبد القادر، مرجع سابق بتصرف، ص 37

<sup>2</sup> براهمي سهام، مرجع سابق، ص 129

<sup>3</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 .

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

يعتبر المشرع الجزائري قرار التصريح بالمنفعة العمومية من قبيل القرارات الإدارية مادام قد منح الاختصاص في النظر في الطعون ضده للقضاء الإداري ( المحاكم الإدارية و مجلس الدولة وهذا ما نصت عليه المادة 13 من قانون 11/91 السالف الذكر<sup>1</sup>.

### 5 المنازعات الخاصة بقرار التصريح بالمنفعة العامة :

إن فرار التصريح بالمنفعة العامة يمكن أن يكون محل طعن بدعوى الإلغاء أم الجهة القضائية المختصة شأنها في ذلك جميع القرارات الإدارية الأخرى قد حدد القانون 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي 186/93 الإجراءات الواجب إتباعها من جانب الإدارة للوصول إلى إصداره و إلا اعتبر مشوبا كما نصت المادة 13 من القانون 11/91 على أنه يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن ضد قرار التصريح بالمنفعة العامة , مما يتيح للقاضي الإداري سلطة فرض الرقابة عليه<sup>2</sup>, حيث ينم الإبطال القرار تأسيسا على أخذ العيوب التالية :

- عدم الاختصاص : كصدور القرار خلافا لما نصت عليه المادة :12 من قانون 11/91 قرار الوالي أو قرار وزاري المشترك ( الوزير المعني و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية )زو هما سلطتين الوحدتين المخولين قانون بإصدار القرار.

- عيب الشكل : يتمثل في إغفال الإدارة لإجراء جوهرية منصوص عليه قانون كأن تمتنع عن تعيين لجنة تحقيق .

- عيب مخالفة القانون : ويكون بتجاهل الإدارة لقاعدة قانونية ما كضرورة اللجوء إلى الطرق الودية أو شرط نص عليه القانون .

- عيب الانحراف في استعمال السلطة و يتجلى هذا العيب في كون الهدف من القرار التصريح بالمنفعة العمومية ليس مصلحة عامة بل مصالح خاصة<sup>3</sup>.

ثالثا تحديد الأملاك و الحقوق العقارية و هوية المالك و أصحاب الحقوق

(1) مرحلة التحقيق الجزئي و تقييم الأملاك يتم تحديد الأملاك و الحقوق و هوية أصحاب في فترة معينة في قرار

التصريح بالمنفعة العمومية

<sup>1</sup> عيتاوي عبد القادر ، مرجع سابق بتصرف ، ص 44

<sup>2</sup> احمد خالدي، مرجع سابق، ص 17.

<sup>3</sup> أحمد خالدي ، نفس المرجع ، ص 18



## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

أ- القرار الخاص بإنجاز التحقيق الجزئي في القانون الجزائري ينص بالمرسوم التنفيذي رقم : 186/93 يتم هذا بواسطة تحقيق جزئي يتم عن طريق المحافظ محقق يعين من بين المساحين والخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي<sup>1</sup>.

ب- سير التحقيق الجزئي يمكن القانون للمحافظ المحقق في إطار مهمته استشارة كل وثيقة إدارية مفيدة و الاستماع إلى كل شخص معني مهتم , ويشهد بمدى مطابقة المخطط الجزئي للعناصر الواردة في القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية كما يتأكد أثناء فحصه مستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبول في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية<sup>2</sup>

ج- مرحلة تقييم الأملاك تعد إدارة مصالح الأملاك الوطنية تقرير تقيما للأملاك و الحقوق العينة المطلوبة لنزع الملكية بعد أخطارها بملف من قبل الوالي لتحديد التعويضات المناسبة .

2) صدور قرار القابلية للتنازل: أن موضوع القرار طبقا لنص المادة 23 من قانون 11/91 فإن الوالي يحرر قرار إداري الخاص بقبلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوبة نزع ملكيتها في إطار عملية نزع الملكية بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح أملاك الوطنية و هذا القرار يجب أن يتمشى كقاعدة عامة مع مضمون و محتوى قرار إعلان المنفعة العمومية و يجب أن يتضمن هذا القرار مجموعة من البيانات الواجب وجودها و إلا تقع تحت طائلة البطلان و هي كالتالي :

أ- قائمة العقارات و الحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها .

ب- توضيح و بيان لهوية المالك و أصحاب حق الملكية

ج- تعيين شامل للعقارات اعتماد على التصميم الجزئي .

د- بيان بمبلغ التعويض و قاعدة الحساب<sup>3</sup>.

وهذا القرار الإداري طبيعته القانونية فردي و يجوز الطعن فيه بالإلغاء أما القضاء الإداري .

**المطلب الثاني : الإجراءات القانون المتبعة في نزع الملكية و النتائج المترتبة عليها**

<sup>1</sup> أنظر المادة :12 من المرسوم التنفيذي 186/93 ج-ر العدد 51 ، ص30

<sup>2</sup> عيناوي عبد القادر ،مرجع سابق بتصرف ، ص 44

<sup>3</sup> أنظر المادة 24 من القانون 11/91 و المادة 37 من المرسوم التنفيذي 184/93

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

حيث أفردنا فيه الإجراءات نزع الملكية ضمن فرع الأول و في الفرع الثاني النتائج المترتبة عن نزع الملكية.

الفرع الاول: إجراءات نزع الملكية بعد أن يتم الإنهاء من الإجراءات.

أولا صدور قرار نزع الملكية :

يأتي هذا القرار تتويجا لسلسلة من الإجراءات التي تم عرضها و هو قرار إداري يعلن فيه عن إمكانية نقل ملكية العقارات و الحقوق العينة العقارية من ذمة مالك الأصلي إلى سلطة النازع للملكية<sup>1</sup>.

(1) الجهة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية و شروط ذلك .

أ) الجهة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية أوكل المشرع الجزائري جهة إصدار القرار إلى نفس الجهة الإدارية التي أصدرت القرارين السابقين بالتصريح بالمنفعة العامة و القابلية للتنازل عن الأملاك<sup>2</sup>.

ب) شروط صدور قرار نزع الملكية نصت عليها المادة 29 من قانون 11/91 التي داء فيها يجرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية :

- إذا حصل اتفاق بالتراضي .
- إذا لم يقدم طعن خلال المدة المحدد في المادة 26 من هذا القانون .
- إذا صدر قرار قضائي نهائي بنزع الملكية

(2) إشهار قرار نزع الملكية .

إشهار قرار نزع الملكية :

أ. إشهار القرار نصت المادة 30 من القانون 11/91 و المادة 21 من المرسوم التنفيذي 186 /93

على ضرورة تبليغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى كل من المنزوع ملكيته و المستفيد .

ب. شهر القرار : نصت المادة 30 من القانون 11/91 على قرار نزع الملكية يخضع لشكليات القانونية

المطلوبة في مجال تحويل العقار و أن ينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري كما ينشر في

<sup>1</sup>بوستة نوال، أحكام نزع الملكية لمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، لنيل شهادة الماستر قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة غرداية، الموسم الجامعي 2012/2013، ص 23

<sup>2</sup>أسيا حميدوش، مرجع سابق، ص 158

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

مجموعة القرارات الإدارية التابعة للدولة فهو يخضع بذلك لإجراءات الشهر العقار المنصوص عليه في القانون المدني<sup>1</sup>

الفرع الثاني : النتائج المترتبة عن نزع الملكية و الطعن القضائي .

أولاً : تنج عن هذه الإجراءات تغير في المراكز القانونية لأطراف هذه العملية نازع الملكية (أولاً) و المنزوعة ملكيته (ثانياً) و الملك المنزوع (ثالثاً) و الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يعالج الآثار المترتبة عن نزع الملكية في قانون 11/91 و لا في المرسوم التنفيذي 186/93 لدى تدارك الأمر بالمنشور الوزاري 07 الصادر في 1994/05/11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

**1** آثار قرار نزع الملكية على نازع الملكية : أن أهم قرار نزع الملكية هو انتقال العقار أو الحق العيني من الناحية القانونية إلى ذمة الجهة المستفيدة و مع ذلك فلا تتم حيازة العقار إلا إذا توفر شرط الامتثال لتنظيم المعمول به فالجهة المستفيدة من النزع تصبح هي المالك الجديد إذ لا يمكن التراجع عن العملية التي باتت نهائية و هي مجبر على إتمام عملية تحقيق المنفعة العامة و في هذا الإطار فإن الجهة النازعة ملزمة ببدء الأشغال و إنهاءها في الميعاد المحدد في قرار التصريح بالمنفعة العامة وفق ما هو مخطط له<sup>2</sup> .

ويعد تاريخ صدور القرار هو تاريخ الذي يمكن من خلاله للمنزوع ملكيتهم المطالبة بحق الاسترجاع في حالة عدم إتمام المشروع في الوقت المحدد أو في حالة إنها حادة عن المنفعة العامة المعلنة قبل بدئ عملية نزع الملكية . كما أنه بداية من تاريخ نقل الملكية يتحمل المستفيد من النزع دون سواه العيوب الخافية التي يمكن أن يتضمنها العقار , و هذا على خلاف ما هو عليه في القواعد العامة المنظمة لانتقال الملكية العقارات عن طريق البيع العادي و هذا نظرا لطبيعة الخاصة للتنازل عن الأملاك عن طريق إجراءات نزع الملكية<sup>3</sup> .

**2** آثار نزع الملكية على الشخص المنزوعة ملكيته : أن أهم أثر بالنسبة للمنزوعة ملكيته هو تجريدته من الأملاك التي كانت محل النزع بعد صدور و نشر قرار النزع ' إذ يفقد هؤلاء صفة المالك . حيث أنه يجيز هؤلاء الأشخاص عقب تبلغهم قرار نزع الملكية بإخلاء الأمكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع

<sup>1</sup> غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 68 .

<sup>2</sup> نفس المرجع ، ص 68 .

<sup>3</sup> المادة : 41 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المشار إليه سابقا .

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

المعمول به و عندها يفق المنزوع ملكيتهم حق التصرف القانوني في هذه الأملاك سواء الناقلة للملكية كالبيع و الهبة أو المرتبة لحقوق عينية كحف الارتقاء و الرهن كما أنه من الطبيعي أنهم يفقدون حق التغير المادي للعقار بالزيادة و النقصان.

كما يفقد هؤلاء الصفة و القانونية بخصوص المنازعات المتعلقة بحق البقاء بالأمكنة أو الطرد منها حتى و لو تمت إجراءات التنبه بالإخلاء قبل صدور قرار نزع الملكية<sup>1</sup>.

**3** قرار نزع الملكية على العقار المنزوع ملكيته : جاء في الأمر رقم : 8/76 ساف الذكر و الملغى بموجب القانون 11/91 أن قرار نزع الملكية يزيل من ذلته و في تاريخ نشره , جميع الحقوق العينية أو الشخصية الموجودة في العقارات التي نزعت ملكيتها.

و يجري مجر ذلك بالنسبة للتنازلات الودية الحاصلة بعد التصريح بالمنفعة العمومية و عندما تصدر المصادقة ضمن أوضاع المنصوص عليها في المادة السابقة , على التنازلات الودية السابقة للتصريح بالمنفعة العمومية.<sup>2</sup> يؤدي نشر قرار نزع الملكية الذي يلي صدوره إلى إنهاء كل الحقوق العينية و الشخصية التي كانت تثقل العقار كما أن انتقال حيازة العقار تنتقل من المنزوع إلى النازع بعد الامتثال لشروط الشهر العقاري . كما أن ذات القرار ينهي حقوق الغير التي يمكن أن تكون لهم العقار المنزوع<sup>3</sup> و تحول إلى تعويض , سواء كانت هذه الحقوق عينية أو شخصية أصلية أم تبعية أما حقوق الدائنين و المرتهنين فإنها هي الأخرى تحال إلى التعويض .<sup>3</sup>

ثانيا الطعن في قرار نزع الملكية : نظر لصفة و الطبيعة التي يتميز بها قرار نزع الملكية في كونه قرار إداريا وكذلك للجهة الإدارية التي المصدرة له و المتمثلة في الوالي أو السلطة المركزية المتمثلة في الوزراء , تجله قابل لطعن فيه أمام القضاء الإداري و نظر لكون الوالي هو الجهة المختصة الوحيدة بإصدار هذا القرار , طبقا لما قيل سابقا فإن الطعن في قرار نزع الملكية يكون أمام الغرفة الإدارية المختصة بالفصل في الطعون في قرارات نقل الملكية الصادرة عن الوالي قرار نزع الملكية لا يخضع لإجراء و لا شكل خاص خلافا لطعن في قرار التصريح بالمنفعة

<sup>1</sup> غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 68.

<sup>2</sup> المرجع نفسه ، ص 68 .

<sup>3</sup> نفس المرجع ، ص 69.

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

العمومية و قرار قابلية التنازل و إنما يخضع للإجراءات و الشروط و المواعيد العامة المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: الشفعة الإدارية و الأملاك الشاغرة .

تعتبران هاتين الوصيلتين من الوسائل الاستثنائية التي تكتسب بها الدولة الأملاك العقارية الخاصة في قواعد القانون العام ، حيث تناولنا في المطلب الاول الشفعة الادارية و المطلب الثاني الاملاك الشاغرة و تستعمل الدولة سيادتها و ذلك لاعتمادها في اكتساب هذه الاملاك القانون العام.

#### المطلب الأول : الشفعة الإدارية

هي طريقة استثنائية الثانية التي تكتسب بها الدولة الملكية العقارية الخاصة بناء على ما جاء في المادة 26 ( ق أ و ) و زيادتا على ذلك تستمد هذا الحق من قوانين أخرى كالقانون 19/87 المادة 24 و الذي يضبط استغلال الأراضي التابعة لأملاك الوطنية و قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 و المادة 27 منه 'قانون التسجيل رقم 105/76 المادة 18 منه. و الحكام العامة في القانون المدني كما توجد أحكام خاص تخضع لها الشفعة الإدارية نظر لأن الذي يقوم بها شخص من أشخاص القانون العام وطبيعته المعنوية و من أجل فهم أوسع لشفعة الإدارية من أساس قانونية و شروط الضرورية و من هم الأشخاص المنوط بهم القيام بها لدى قمنا بتفريع هذا المطلب حسب الجزئيات السالفة الذكر<sup>2</sup>.

#### الفرع الأول : تعريف الشفعة الإدارية وتميزها عن الشفعة المدنية :

سنتطرق الى تعريف الشفعة الادارية (اولا) و نطاق الشفعة الدارسة (ثانيا).

#### أولاً: التعريف الادارية و تمييزها عن الشفعة المدنية.

<sup>1</sup> أسيا حميدوش، مرجع سابق، ص 161 .

<sup>2</sup> أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا و مجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2013، ص 122 .

01 - تعريف الشفعة الإدارية :

الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار وفق شروط معينة ومنه أن الشفعة الإدارية رخصة تجيز للدولة و الجماعات المحلية الحلول محل المشتري في بيع عقار وفق شروط و حالات خاصة.<sup>1</sup> كما عرفت الشفعة الإدارية : بالأداة التي تسمح للشخص الطبيعي أو المعنوي الحلول محل شخص محل شخص آخر في بيع العقار ' و ذلك حسب نوع الحلول و نوع الشفعة . وعرف كذلك بأنه " حق شرعي يمنح لبعض الأشخاص الخاصة (المستأجر 'المزارع ) أو عامة ( الدولة و الجماعات الحلية 'البلدية) الأولوية على حساب أي شخص آخر لاكتساب ملك عقاري عندما يقوم المالك بكل حرية البيع عقاره

-تعريف الشفعة في القانون المدني الجزائري :

نصت عليه المادة 794 (( الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها في المواد التالية ...))<sup>2</sup>. يتفق التعريف مع ما ورد في الشريعة الإسلامية كونها حق تمليك العقار المباع كله أو بعضه و لو جبر ا على المشتري بما قام عليه من الثمن المؤن أو انه شريك حصة شريكه جبرا شراء<sup>3</sup>. و التعريف الفرنسي بأنها عبارة عن المكانيزم الذي يسمح السلطة العامة اكتساب ملك عقاري بالحلول محل المشتري بمناسبة التصرف في العقار المذكور أو ذلك من أجل و بغرض استعماله في وضع سياستها .

« Etant un mécanisme qui permet à la collective publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant , à l'occasion d'une aliénation

1 أسيا حميدوش ،مرجع سابق ،ص 69.

2أحمد خالدي ،المرجع السابق ، ص 27.

3 نفس المرجع ، ص 27.

portant sur le dit bien, à l'acquéreur et ce afin de utiliser pour la mise en œuvre de sa politique d'aménagement »<sup>1</sup>

يتضح من خلال هذا التعريف الفرنسي أن مكيانيزم في يد السلطات تستعمله لتحقيق غاية محددة نوفق طرق وضع سياساتها .

## (2) الفرق بين الشفعة الإدارية و الشفعة المدنية :

الشفعة مكيانيزم يستعمله الأشخاص الخاصة و الأشخاص العامة على حد سواء بهدف امتلاك عقارات وفق ضوابط محدد قانون لدى كان من الضروري التمييز بين شفعة الأشخاص الخاصة و شفعة الأشخاص العامة بمعنى آخر هو الشفعة المنصوص عليه في القانون المدني و القانون الإداري وتظهر في عدة جوانب :

أ- المستفيد من الشفعة : الشفعة الإدارية هم أشخاص القانون العام بينما الشفعة المدنية أشخاص القانون الخاص تم حصرهم في المادة 795 ق م ج .

ب- تعليل الأخذ بالشفعة : بالنسبة للقانون المدني خيار ممنوح للأشخاص الدين لهم الحق فيه بأخذه أو تركه دون الحاجة لتبرير ذلك أما الشفعة الإدارية فالشخص العام ملزم تبرير وتعليل ذلك و أضح المنفعة العامة المرجو من هذا القرار<sup>2</sup>.

ج- الهدف من الشفعة : يختلف في الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية لأن الأخيرة تنتج عن ضرر يلحق الشريك أو الجار بمناسبة دخول أجنبي كمثل ضمان لبقاء الملكية دخل الأسرة يكون الهدف حماية مصالح الخاصة للأفراد و أما الشفعة الإدارية فهي المصلحة العامة تكون دافع للإدارة للاستعمال الأخذ بالشفعة فتتمكن من ذلك من التأثير المسبق على المعاملات العقارية من أجل تفادي أي ارتفاع غير منطقي في الأسعار فتلعب دور تهدديدا و وقائيا<sup>3</sup>.

د - تميزه بين الغرض في الشفعة الإدارية وشروطها بالنسبة للعقار الفلاحي و العقار العمراني أو الحضري .

- بالنسبة للعقار الفلاحي : إن تشريع وتقرير الشفعة الإدارية في السوق الملكية العقارية الفلاحية يهدف إلى فتح مجال لفائدة الفلاحين الشباب و إعادة تنصيب الفلاحين الذين نزعت ملكيتهم وكذلك لصالح المستثمر ألمستأجرة في حالة بيع الأرض التي يستغلها تدعيما لخدمة الأرض كما يهدف لمحاربة المضاربة

نقلا عن أسيا حمديوش ،مرجع سابق ،ص 200 242 p,DALOZ,1996,droit de biranisme ,couteaux ,Soler IP.

<sup>2</sup>أحمد خالدي ،مرجع سابق ، ص 172 .

<sup>3</sup>أحمد خالدي،المرجع السابق ، ص 27 .

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

الغير المشروعة في ميدان الأراضي الفلاحية وحماية المستثمرات المتواجد فيها من عملية التقسيم والتجزئة مع المحافظة على الحساسية و ما يوجد فيها وعلى ضفافها من غابات و حظائر طبيعية إضافة على حماية أملاك العائلية و المحافظة على طابعها <sup>1</sup>.

- بالنسبة للعقار الحضري : فإن الهدف من استعمال حق الشفعة الإدارية في السوق العقارية الحضرية هو تدعيم سياسة المحلية للسكن وتنويعه بحيث يمكن للجماعات المحلية من اقتناء أراضي في أرقى الأحياء و تخصصها لبناء مساكن اجتماعية و إنشاء احتياط عقاري من أجل تحقيق هدف اجتماعي و اقتصادي مع المحافظ على توسيع استقبال البرامج و الأنشطة الاقتصادية و إنجاز مرافق وتجهيزات اجتماعية بمختلف أنواعها و محاربة تدهور النسيج العمراني و تطوير الأماكن السياحية و الترقية و مساعدة و ترميم المحفظة العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية و يجب على الإدارة إن تعلق قرار عند استعمال حقها في الأحد بالشفعة و إلا كان قرارها غير مشروع و تعرض للإلغاء من قبل القضاء الإداري <sup>2</sup>.

الفرع الثاني : شروط المتعلقة و. لعقار موضوع الأحد بالشفعة الإدارية و الموانع الوارد عليها هذه الشروط الواجب توفرها تنقسم إلى نوعين ما هو متعلق بالعقار الفلاحي و ما هو متعلق بالعقار الحضري . ه - الشروط الواجب توفرها في العقار الفلاحي : وهذا الأخير يتميز بأنه يفترق إلى أرضي مبنية و أرضي غير مبنية .

- الأراضي الغير مبنية : وهي جميع الأراضي العارية و المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها أو طبيعتها و يستثنى من ذلك كل أرض تم تغيير طبيعتها الفلاحي قبل التصرف فيها حتى تستمر استغلالها في الفلاحة و عادة ما تكون تلك الأراضي متواجد على ضفاف المناطق الحضرية ويتم اعتمادها في أدوات التهئة و التعمير على المدى المتوسط أو الطويل و كل أرض ملحقة مباشرة بعقار فلاحي كالحداثق و البساتين العائلية و كل أرض مستعملة كمساحة غائية أو مخصصة الأجل استغلال المناجم و المقالع <sup>3</sup>\* الأراضي المبنية : يقصد بالأرضي المبنية هي كل الأراضي أقيم عليها مبني أو منشأة بقصد السكن أو ملحقة بالمستودعات و المخازن و كل منشأة رصدت لخدمة عقار المستثمرة الفلاحية الجماعية تلك التي لها أهمية بالغة في عملية استغلال

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 173

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 173 .

<sup>3</sup> أحمد خالدي مرجع سابق ، ص 175.



## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

الأرضي وأن في حالة عرض المستثمرة للبيع فإن ذلك يشمل الأراضي و المبني المتواجد فوفها فلا ضرورة لتمييز بما هو مبني وغير مبني إذا فحق الشفعة يمارس على كامل المستثمرة<sup>1</sup>

و في حالة تم عرض المبني منفصل عن الأرض ففي هذه الحالة يمكن ممارسة الشفعة الإدارية غلى كل التجهيزات و المباني المعروضة للبيع فيما عدا المبني المخصصة للسكن و التي تكون التصرف فيها حرا و بالجواز ممارسة حق الأخذ بالشفعة بشأنه<sup>2</sup> إذا تم عرضها للبيع بمفردها

ثانيا الشروط الواجب توفرها في العقار الحضري : نادر ما نجد الأرض العارية في المناطق الفلاحية بل كثرة ما تكون مبنية ملحقا ببناء و نظر لكثرة الطلب عليها و قلة العرض فإن اللجوء لأخذ بالشفعة يصبح ذو أهمية خاصة لأنه يمارس على جميع الأراضي العمرانية دون استثناء و ذلك في مرتبة الشفعة المشار إليها في المادة 795 من القانون المدني غير أن الطلب و العرض للأرضي

العمرانية لا يكون متساويا في جميع المناطق المحددة بموجب أدوات التعمير لذلك فقد يكون استعمال حق الأخذ بالشفعة أكثر نجاعة بتحديد المنطقة التي يجب أن يكون خاضعة له بدل أن تبقى معمما على كافة الأراضي العمرانية دون استثناء<sup>2</sup> .

إن المناطق المتواجدة بوسط مركز الحضرية ذات الموقع الاستراتيجي هي الأكثر حاجة لاستعمال حق الأخذ بالشفعة نظرا لحيوية النشاط الاقتصادي بها كذلك تلك الواقعة على الأطراف المدن لأنها حساسة كزنها تشكل خط التماس بين عالم المدينة و عالم الريف وبذلك تستقطب اهتمام المضاربين الذين يلجأون للاستثمار بشرائها تحسبا للتوسع العمراني المرتقب

ثانيا : نطاق الشفعة الإدارية و الأشخاص الممارسين لحق الأخذ بالشفعة الإدارية.

(1) نطاق الشفعة : تم تحديد الشفعة في القانون المدني الجزائري المادة 794 "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل

المشترى في بيع عقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها في المواد التالية " .<sup>3</sup>

أذن نستمد من قول المشرع تجيز الحلول محل المشتري في ماذا ؟ في بيع عقار و من هنا ستخلص و هو وجود بيع عقار . و من خلال المادة السابقة الذكر بين نطاق حق ممارسة الأخذ بالشفعة , فالأصل هو جواز

<sup>1</sup> المرجع نفسه ، ص 175.

<sup>2</sup> نفس المرجع ، ص 176.

<sup>3</sup> بلعروسي أحمد التيجاني ، القانون المدني ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2010 ، ص 131

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

الأخذ بالشفعة في بيع عقار، متى تحقق التصرف القانوني الناقل للملكية بالبيع أنفتح الباب أمام الشفعة لأشخاص محددين على سبيل الحصر<sup>1</sup>.

أ) جواز الأخذ بالشفعة في البيع العقاري: تتفق معظم التشريعات على أن الشفعة لا تكون إلا في العقار و ما يتصل به و المقصود بالعقار هنا هو العقار بالطبيعة أم العقار بالتخصيص فلا تجوز فيه الشفعة إلا إذا بيعت تبعا للعقار المتصلة به لأنه، إذا انفصلت المنقولات عن العقار بالطبيعة و الذي رصدت لخدمته و استغلاله و بيعت مستقلة عنه فلا مجال لقيام بالشفعة .

إذن أن الشفعة تثبت في القانون الجزائري إلا في عقد البيع يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري و هو المشفوع منه ملكية العقار المشفوع فيه في مقابل ثمن نقدي و عليه فلا بد من وجود تصرف قانوني يأخذ شكل بيع و ناقل للملكية بعوض و صادر من جانبين و بناء على ذلك الشفعة في :

- إذا انتقلت الملكية العقارية بسبب من الأسباب غير التصرف القانوني المذكور كالميراث، الالتصاق و التقادم .
- كذلك إذا انتقلت الملكية العقارية بتصرف قانون صادر من جانب واحد كالوصية .
- إذا كان انتقل الملكية العقارية قد تم بمقتضى تصرف من التصرفات المقرر و الكاشفة .
- في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .
- في الهبة كقاعدة عامة .
- لا شفعة في البيع الباطل بطلان مطلقا<sup>2</sup> .
- في الوقف بعض التشريعات<sup>3</sup> .

ب) البيوع التي لا يجوز فيها الأخذ بالشفعة: سنعرض الآن للبيوع العقارية الصحيحة المستثناة من الأصل العام و التي توفرت فيها شروط الأخذ بالشفعة إلا أنه لا يجوز فيها الأخذ بالشفعة بما هو ما جاء صراحة في

المادة(798) قانون المني الجزائري و التي نصت على "لا شفعة

- إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون .

<sup>1</sup> أسيا حميدوش، مرجع سابق، ص 169

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 170

<sup>3</sup> المشروع الجزائري سكت على الوقف فهل تقبل الشفعة فيه أم لا ؟ : بحسب بعض الفقهاء بما أن المشروع الجزائري لم يتطرق إلى هذه النقطة و نص على عقد البيع العقار و بما أن الوقف ليس بعقد بيع فلا تجوز فيه الشفعة .

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

- إذا وقع البيع بين الأصول و الفروع أو بين الزوجين أو بيت الأقارب لغاية الدرجة الرابعة و بين الأصهار لغاية الدرجة الثانية

- إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل العبادة .<sup>1</sup>

(2) الأشخاص الممارسين للشفعة الإدارية : إن للعقار دور مهم في التنمية الاقتصادية و العمرانية و كذا البشرية و ما يتميز به في المجال المعاملات العقارية من منافسات و مضاربات و مناورات و هروب من أداء الضرائب و الرسوم فقد أصدر المشرع الجزائري العديد من القوانين و المراسيم التي تحول لدولة عن طريق مؤسساتها ممارسة هذا الحق في الشفعة و سوف نتعرف على هذه الأخيرة من خلال هذا الجزء بحسب طبيعتها و مجالا ممارسة الشفعة .

(أ) في العقار الفلاحي : الديوان الوطني للأرضي الفلاحية يعتبر الديوان الوطني للأرضي الفلاحية بموجب المادة 04 من الرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأرضي الفلاحية فهو الهيئة المخولة قانون بممارسة الشفعة باسم الدولة أمام القضاء العادي (لا القضاء الإداري) لأنه يعدد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و ليس بهيئة عمومية ذات طابع إداري حسب نفس القانون<sup>2</sup> . مهام الشفعة للديوان الوطني للأرضي الفلاحية تم تحدها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأرضي الفلاحية حيث نجد في نفس المادة . "تمارس حق الشفعة لإمتلاك الأرضي الموضوعة للبيع"<sup>3</sup> .

(ب) : الوكالة الوطنية للتنمية السياحية : بموجب المرسوم التنفيذي (70/98) المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تم استحداث الوكالة و هي بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري و تعتبر أداة لتطبيق السياسة الوطنية لتنمية السياحة و تخضع لوصاية الوزارة المكلف بالسياحة<sup>4</sup> و بناء على المرسوم السلف الذكر نسيما المادة الرابعة و في الفقرة الخامسة السهر على التسيير العقلاني للأماكن و التجهيزات ذات المنفعة العامة و تقديم الاقتراحات يهدف إلى ضرورة تحسينها و في سبيل تحقيق هذه السياسة للوكالة حق ممارسة الشفعة بمقتضى المادة السادسة منه لحساب الدولة على كل عقار يكون موضع تصرف إداري بعوض أو بدون عوض طبقا لمادة الرابعة من الأمر 62/66 المتضمن المناطق و الأماكن

<sup>1</sup> بلعروسي أحمد التجاني ، مرجع سابق ، ص 131.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2007 ، ص 37.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأرضي الفلاحية المادة 03 .

<sup>4</sup> أسماء تخوني ، المرجع السابق ، ص 278.

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

السياحية<sup>1</sup> وجاء المرسوم التنفيذي رقم (385/06) بتاريخ 2006/10/28 يحدد كيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحي حسب فحوى المرسوم يعطي الحق في الشفعة و التي تدعى في صلب الموضوع الوكالة ونص على قيد يرد على تصرفات المالك يدخل مخطط التهيئة عند محاولة البيع بأن يخضع إلى إجراء استثنائي الذي واردة في المادة الثالث منه<sup>2</sup>.

ج) مديرية الضرائب : ممثلة في مفتشية التسجيل<sup>3</sup> و الطابع حول لها المشرع بمقتضى الأمر (105/76) المؤرخة في 1976/12/09 تتضمن قانون التسجيل استعمال حق الشفعة للعقارات التي تكون محل نفل الملكية بمقابل مصرح به , لكن لها الحق في استعمال ما أصطلح على تسميته بحق المزايدة بالعرض بموجب المادة 118 من هذا الأمر حين ترى أن ثمن البيع غير كاف مع دفع هذا الثمن مزاد فيه العشر "10/01" لذوي الحقوق<sup>4</sup> , و هذا بمقابل يكون أقل من القيمة المضافة الحقيقية التجارية لهذا العقار و المتعرف على هذه المصلحة أي مفتشية التسجيل والطابع<sup>5</sup>.

بمجرد تكوين الملفات ترسل إلى المدير الولائي للضرائب بالولاية لدرستها بطريقة موضوعية<sup>6</sup>. كما يجب على المدير الولائي للضرائب أن يسهر بدفة على أتمام هذه الإجراءات في الآجال المحددة و أنه هو الذي يقوم بتبليغ مقرر ممارسة حق الشفعة للمشتري أو لذوي الحقوق عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام و يجب أن تتضمنه هذا المقرر التزام الإدارة بدفع الثمن المصرح به إلى المشتري مضاف إليه نسبة 10% بالمائة من الثمن المصرح به<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص37.

<sup>2</sup> م -ت رقم 385/06 بتاريخ 2006/10/28 " طبقا لأحكام المادة 28 من قانون 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير 2003 و المذكور أعلاه يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في أيطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة يعد طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة "

<sup>3</sup> الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل: لقد نص المشرع الجزائري في القانون المؤرخ في 1999/07/17 في المادة الأولى "تحدث مفتشية التسجيل و الطابع ضمن مديرية الضرائب ..."<sup>3</sup> و المشرع لم يبين الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل غير يمكن تحديد الطبيعة القانونية باعتبارها أنها محدث على مستوى لمديريات الولائية للضرائب عبر الوطن وهي خاضع بدوره لتسلسل الهرمي الإداري فهي تخضع لقانون اللائحي و علاقة مفتشية التسجيل هي وضعية قانونية بحكم المرسوم (334/93) بتاريخ 1990/10/27 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية.

<sup>4</sup> حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص36.

<sup>5</sup> أسماء تخونني، مرجع سابق، ص279.

<sup>6</sup> أحمد خالدي، مرجع سابق، ص182.

<sup>7</sup> المرجع نفسه، ص182.

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

د) المدير الولائي للأملاك الدولة : باعتبار المدير الولائي للأملاك الوطنية موثق للدولة و الوصي القانوني على إدارة أملاكها فإن مدير أملاك الدولة بالولاية التي تقع في دائرة اختصاصها المال موضوع الشفعة هو الذي يقوم باكتساب المال المشفوع فيه و دفع الثمن المحدد من قبل مصالح التسجيل و أنه الكلف بالأمر بصرف الثمن المحدد , كذا بإعداد العقد الإداري لشراء على أساس الملف المرسل إليه من نظيره بإدارة الضرائب.<sup>1</sup>

يتكون الملف من ما يلي :

- نسخة من عقد نقل الملكية المال موضوع حق الشفعة الذي يسمح بإعادة ذكر أصل الملكية .
- نسخة من مقرر الشفعة صادر عن المدير الولائي للضرائب .
- نسخة من مقرر التبليغ إلى المشتري أو ذوي الحقوق .

بعد تكملة هذا الملف يرفق بالعقد الإداري لاكتساب المال المشفوع فيه و على أساسه يقوم مدير أملاك الدولة بالولاية بتحرير أمر الدفع بالمبلغ المحدد أي ثمن المصرح به , مضاف إليه نسبة عشرة بالمائة يدفع لدى صندوق أمين الخزينة بعد المراقبة يقوم هذا المحاسب العمومي<sup>2</sup> - إي أمين الخزينة - بقبول الدفع المبلغ , وهذا بتحويله للحساب رقم 011-312 نفقات يتم تحويلها لأمين الخزينة الرئيسية لحساب ( p/c ) شراء أملاك عقارية و محلات تجارية مشفوعة من طرف الدولة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : الإجراءات المتبعة في ممارسة الشفعة الإدارية :

إن قانون التوجيه العقارية لم يحدد الإجراءات التي يجب إتباعها لممارسة الهيئة العمومية لحقها في الشفعة غير أنه نص في المادة 55 منه على وجوب أن تتم المملات الواردة على الأراضي الفلاحية في شكل رسمي تحت طائلة<sup>3</sup> ومن ثمة بتعيين على الموثق الذي يحرر أي معاملة يكون محلها أرض فلاحية أو عمرانية أن يعلم الهيئة المعنية سواء كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>4</sup> الوكالة الولائية لتنظيم العقاري الحضري حتى يسمح لها بممارسة حقها في الشفعة و بالرجوع للقواعد العامة الواردة في المواد 799-803 من القانون المدني المحدد للإجراءات الشفعة<sup>3</sup> نلخصها كالآتي .

<sup>1</sup>المرجع نفسه ، ص182.

<sup>2</sup> أحمد خالدي ، الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، مرجع سابق، ص 183

<sup>3</sup>أحمد خالدي ، القيود الوارد على أصل الملكية العقارية الخاصة و المقرر للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري ) ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2013/2014 ، ص 74.

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

1- التصريح بنية التصرف : يتم التصريح بنية التصرف في الشكل رسمي يتضمن هوية كل من البائع و المشتري و موقع و مساحة العقار موضع التصرف 'التمن المتفق عليه' كما يتضمن الإعلان وحبوا على البنائات المنصوص عليها في المادة 800 من القانون المدني.<sup>1</sup>

2- إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة و دفع الثمن : يجب أن يكون الإعلان بعقد رسمي و أن يبلغ و خلال 30 يوما من تاريخ التصريح بنية التصرف و إلا كان باطلا طبقا للمادة 801 من القانون المدني كما يلتزم بدفع الثمن للموثق علمنا أن الهيئة المعنية خروجا على القواعد العامة أن تغيير من الثمن المتفق عليه بين البائع و المشتري و في حالة رفض البائع على الإدارة اللجوء إلى القضاء لتقدير ثمن العقار المشفوع فيه.<sup>2</sup>

الفرع الخامس : المنازعات الخاصة بالشفعة : يعقد الاختصاص للنظر في المنازعات المثارة بمناسبة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقضاء العادي باعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري أما المنازعات التي يتأسس فيها الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري فأن الاختصاص يكون قضي الإداري لا أنها مؤسسة ذات طابع إداري.<sup>3</sup>

### المطلب الأول : أيلولة التركات الشاغرة إلى الأملاك الخاصة للدولة .

أن معضلة الأملاك الأجنب الشاغرة بقاء مع نشأة الدولة الجزائرية بعد الاستقلال إلى يومنا هذا سوف نسعى في هذا المبحث لأبى معرفة توصيف الذي أعطه المشرع الجزائري للأملاك الشاغرة و إجراءات أيلولتها للأملاك الخاصة بالدولة و الأطراف المشاركون في هذه العملية .

### الفرع الأول : المقصود بالأملاك الشاغرة

الملك الشاغر هو داك الملك الذي يملكه شخص معروف وبعده اختفاء هذا الأخير دون أن يترك من

يمثله ,يصيح الملك لا مالك له<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> نفس المرجع، ص 75.

<sup>2</sup> سناء بن شريطية ، كسب الملكية عن طريق الشفعة ، (مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري ) ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2009، ص75

<sup>3</sup> المرجع السابق، ص 43.

<sup>4</sup> عمار علوي ، الملكية العقارية في الجزائر -العقار-، دار هومة، الجزائر، الطبعة الخامسة 2009 ،ص141.

« Est un bien vacant ,celui a appartenu à une personne ;cette dernière ayant disparue sans laisser de représentant ;le bien n'étant devenu propriété de personne »<sup>1</sup>

قبل التحدث تعريف الشغور و فهمه لبد من الرجوع تحديد المقصود بالأملاك الشاغرة نحن مجبرين للرجوع إلى ظروف ظهورها وتطورها وعليه سوف نحاول في الفرع التطرق إلى تعريف الشغور من خلال الأوامر و المراسيم الصادرة في فترة الستينات في القانون المدني, و كذلك قانون الأملاك الوطني

**أولا : الشغور الأملاك في الفترة الممتدة ما بين 1962 إلى 1970**

بعد استقلال مباشرة ونظرا لعلم الحكومة الجزائرية بنوايا الاستعمار والمعمرين وهدافهم جراء قيامهم بالتنازل عن ممتلكاتهم لاسيما الأراضي الفلاحية لفائدة جزائريين خلال ثورة التحرير الوطني 1954 - 1962<sup>2</sup> و أمام فارغ مؤسساتي يهدد كيان الدولة الفتية,دون أن تكون مهياًة لمثل ذلك,و محاولة منها لإنجاح الموسم الزراعي 63/62 اتخذت الجزائر إجراءات هادفة وجريئة كانت ثمرتها إصدار لعديد من المراسيم و الأوامر الحاسمة, والتي تهدف إلى حماية السيادة الوطنية و تكريس الاستقلال الوطني فعملت على مجموعة من النصوص القانونية والهادفة إلى إعادة ما يمكن إعادته إلى نطاق الأملاك الوطنية, خاصة بعد الرحيل الجماعي للمعمرين من مزارعهم, الذين بطريقة أو بأخرى أثروا سلبا على الاقتصاد الوطني ومن بين أهم هذه النصوص القانونية التي صدرت في هذه الفترة :النصوص المتعلقة بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة وكان أول إجراء تتدخل به الحكومة المؤقتة لتنظيم الأملاك الشاغرة هو : الأمر 02/62 الذي يتضمن تدابير تحفظية تهدف إلى حماية و تسيير الأملاك الشاغرة ( les biens vacants ) صدر هذا النص الأول في المجال الفلاحي للمحافظة على الأملاك المهملة من طرف أصحابها ,بالرغم من أنه سوى بين الذي غادر التراب الوطني نهائيا وبين الذي غادرها مؤقتا فأقر إمكانية إدارة و تسيير هذا الصنف من الأملاك من طرف عامل العمالة -هو الوالي حاليا- (Le préfet) خاصة إذا ثبت أنه لم يتم استغلالها لمدة شهرين من طرف صاحب الحق الشرعي<sup>3</sup> تبدأ و إن حالة الفوضى التي سبحت فيها الدولة في الأيام الأولى للاستقلال و انتشار المعاملات العقارية المشبوهة بين

<sup>1</sup> المرجع نفسه ، ص 130.

<sup>2</sup> بن عبدون ليندة و إديرسونية ، مفهوم الأملاك الشاغرة و إجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية ن مذكرة الماستر تخصص : القانون الخاص الشامل, كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم قانون الخاص جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2014/2013 ص 8 .

<sup>3</sup> عمار علوي ، مرجع سابق نص 71.

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

المعمرين و بعض الجزائريين و لمنع البيوع الأملاك الشاغرة إقامة مراقبة على معاملات التي جرت غداة<sup>1</sup> الاستقلال عملت السلطات الجزائرية بموجب مرسوم الذي أصدرته في نفس السنة المرسوم 03/62 بتاريخ 1962/10/23 المتضمن تنظيم المعاملات العقارية الشاغرة<sup>2</sup>، مع هجرة المعمرين الأوروبيين خصوصا في قطاع الزراعة و الصناعة لدى كان على الدولة الجزائر الفتية ضرورة التحرك بإعلان حكومي متعلق بانتهاج التسيير الذاتي الشكل الجزائري لتنظيم الاقتصاد و أصدرت مرسومان الأول في رقم 88/63 بتاريخ 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة وكذا كفاءات و إجراءات انظمتها و الثاني في 1963/03/22 تنظيم وتسيير الإستغلالات الفلاحية الشاغرة تسيير هذه الإستغلالات ذاتيا من طرف الجمعية العامة للعمال و مجلس العمال و لجنة التسيير على رأسها رئيسا و مديرا<sup>3</sup> تعريف المرسوم 88/63 المادة الأول في مادته الأولى ما يلي " تعتبر املاك شاغرة كل المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري وذات الصناعة التقليدية والمالية، والمنجمية وكذلك الأراضي الزراعية و استغلال الغابات وهي كما يلي :

أ- ما كان محل ملاحظة لشغور عند تاريخ نشر المرسوم الحالي أو ما كان منها متوقفا عن النشاط أو غير مستثمر بصورة طبيعية باستثناء الحالات المشروعة.

ب- ما توقف منها بعد تاريخ نشر المرسوم الحالي عن النشاط أو الاستثمار دون سبب شرعي." و تناول الباب الثاني من نفس المرسوم حكم المحلات أو العمارات والمسكن، و قد نصت المادة 10 منه على هذه الأوضاع من هذه الأوضاع نصها كالتالي " تعد أملاك شاغرة كالمحلات و العمارات و المساكن، التي لوحظ شغورها قبل نشر هذا المرسوم<sup>4</sup> كما نصت المادة : 11 " على أن العقارات والمحلات التي لم يمارس أصحابها حقوقهم كحق وضع اليد لمدة شهرين متتاليين في أي الفترة مند 1962/06/01

شاغرة إضافة إلى توقف أصحابها عن تنفيذ الإلتزمات أو أنهم توقفوا عن استغلال حقوقهم لمدة شهرين متتاليين منذ 1962/06/01.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> مرجع نفسه، ص71.

<sup>2</sup> المرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتعلق بتنظيم المعاملات، البيوع، الإيجارات، إيجار الأراضي الزراعية للأموال المنقولة والعقارية، ج. ر. العدد 01 بتاريخ 1962/10/23، /1962، النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة بالعربية .

<sup>3</sup> عمار علوي، مرجع سابق، ص 76 .

<sup>4</sup> المرسوم 88/62 المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة ن ج. ر. العدد 19، ليوم 1963/03/23 النسخة الفرنسية لعدم وجود النسخة بالعربية .

<sup>5</sup> نفس المرسوم 82-88، المادة 10 .



## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

صدر الأمر رقم : 102/66<sup>1</sup> المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة<sup>2</sup> انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة و التي جاء في المادة الأولى : " تنتقل ملكية الأموال المنقولة و العقارات إلى الدولة"<sup>3</sup>. بهذا المرسوم تم إنفاذ الجدول القائم و الفراغ القانوني المحدد إلى من تأول تلك الأملاك الشاغرة و لم يتم تحديد كفاءات تطبيق هذا الأمر 102/66 بل أرجع إلى التنظيم أي الرسوم و هذا ما نصت عليه المادة الثانية منه وبقية هذا القانون مرجع الذي مازلت الهيئة التابعة لدولة تستخدمه خاصة في تحديد أصل الملكية وضم الأملاك الشاغرة لدولة في الدومين الخاص وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 88/63 و بصدر المرسوم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 الذي ألغى جميع النصوص المتعلقة بتنظيم و تسيير الأملاك الشاغرة لاسيما إجراءات و شروط التصريح بالشغور المحدد في المرسوم 88/63 وقد كان هذا الإجراء منتظر من طرف الخبراء نظر لعيوب إجراءات التصريح بالشغور لم يكن قائما على أساس قانوني متين و كذا كثرة القضايا المطروحة أمام الجهات القضائية المتخصصة .

### ثانيا شغور الأملاك في القانون المدني

بالعودة للمادة 773 القانون المدني الجزائري الفصل الثاني طرق اكتساب الملكية القسم الأول الاستيلاء و التركة نجد أنها قد اعتبرت الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها ملك للدولة حيث تنص على أنه " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس له مالك , و كذلك أموال الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تحمل تركتهم "<sup>4</sup> .

يقصد بالأموال الشاغرة حسب المادة 48 م ( ق.أ.و) و المادة 773 من القانون المدني تلك الأموال التي لا مالك لها أو لا وارث لها أو التركات المهملة و الأموال الشاغرة تعتبر ملكا من أملاك لدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها ملك و كذا أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو تحمل تركتهم<sup>5</sup> . فإذا تعلق الأمر بعقار لم يكن له مالك معروف أو توفي مالكة وليس له وارث يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المتعرف بها قانونا أمام الهيئة القضائية المتخصصة بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط و الأشكال السارية على الدعوى العقارية و يتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري و البحث عن المالك المحتملين أو الورثة<sup>6</sup> .

<sup>1</sup> الأمر رقم : 102/66, بتاريخ 06 مايو 1966, المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة, الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, العدد 36 .

<sup>2</sup> عمار علوي, مرجع سابق, ص 77.

<sup>3</sup> راجع للمرسوم 102/66 السالف الذكر .

<sup>4</sup> الأمر 58/75 بتاريخ 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني, المعدل و المتمم, طبعة سنة 2007 .

<sup>5</sup> عبدلي سهام, ملخص الدروس الأملاك الوطنية, جامعة منتوري "1" قسنطينة, كلية الحقوق قسم القانون العام, السنة الثالث السنة, الجامعية 2015/2017 م, ص 43.

<sup>6</sup> عبدلي سهام, المرجع السابق, ص 44.

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

والاستيلاء سبب لكسب ملكية شيء لا مالك له و لا يرد إلا على الأشياء التي لا مالك لها, وهذا ما أكده القرار 38213 المؤرخ في 1984/10/20 بنصه على ما يلي :

(:مّن المّقرر قانون أن نظرية الشغور مبنية على أسس محددة قانونا كالمعاينة و التصريح بالشغور؛ومنتم فإن القرار المتخذ من الإدارة بالاستيلاء على العقار دون استفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور ,ويكون مشوبا بعيب تجاوز السلطة ؛ ولما كان ثابتا في قضية الحال أن رئيس الدائرة قد قرر من جانب واحد الاستيلاء على محل لصالح شخص طبيعي ,معتقدا أن مجرد الإشارة إلى التصريح الخاص بالأملاك الشاغرة دون الإتيان بدليل على توفر حالة الشغور هو و حده كافل تأسيس قراره ,فإن تصرفه على النحو المذكور,أستوجب إبطال أمر الاستيلاء على المحل المتنازع عليه.<sup>1</sup>

وبما أن التشريع المدني معظم مواده مستنبطة من التشريع الفرنسي فهو تبنى نفس الأحكام التي تخص ع دم جواز تملك العقار الذي لا مالك له بالاستيلاء فالعقار الذي يخلو من المالك هو الذي يكون ملكا للدولة وعليه يكون ملكا لها بحكم القانون وليس بالاستيلاء و ما نلاحظه على المشرع الجزائري أنه أخطأ في إدراج المادة 773 من القانون المدني تحت قسم الاستيلاء أو لتركه لأنه كما سبق أن قلنا أن العقارات التي لا ما لكلها تؤول إلى الدولة بحكم القانون و من ثمة لا يجوز تملكها بالاستيلاء. و لقد اعتبرت المادة 773 من القانون المدني أيضا أن الأملاك التي تترك من قبل أشخاص متوفون عن غير وارث, أو الذين تركوا تركتهم أو أهملوها شاغرة وبالتالي ملكا للدولة من خلال مضمون المادة يفهم أنه تعتبر التركة شاغرة في حالة ما إذا توفي مالكة دون أن يترك وارثا , أو أهمل أحد الورثة حصته في التركة وينطبق هذا الحكم على الوطنيين أو الأجانب بدون تمييز و هذا ما رسا عليه قرارا مجلسا لدولة الذي تم فيه التصريح بشغور تركة المدعو بارة ديونبول الفرنسي الجنسية المتمثلة في عقار يأوي مصنع للورق كائن بالبليدة إلا أنه بعد سنة 2002 استقرا لاجتهاد القضائي على أن نظرية الشغور تطبق على الأجانب دون المواطنين الجزائريين الذين هاجروا للخارج.<sup>2</sup>

ثالثا : الشغور و في الشريعة الإسلامية تؤول تركة المتوفى عن غي رمالك إلى بيت المال,وبيت المال تمثله الآن خزينة الدولة؛فتكون التركة التي لا وارث لها ملكا للدولة<sup>3</sup>

رابعا :أما في قانون الأسرة فقد نصت المادة 180 من قانون الأسرة " ...إذا لم يوجد ذوي فروض أو عصابة آلت التركة إلى ذوي الأرحام ,فأن لم يوجد آلت إلى الخزينة العامة"<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بن عبدون ليندة و أويدير صونية ، مرجع سابق ،ص 14 .

<sup>2</sup> المرجع نفسه ،ص 15 .

<sup>3</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق ،ص ،ص44,45 .

<sup>4</sup> القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة الجزائري

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

ويمكن القول أن الدولة لا تترث من لا وارث له و إنما تم نقل هذه التركة باعتبارها ملا لا مالك له و هذا ما نص عليه القانون وتؤول إلى ذمة الدولة وحتى و لو كان المتوفى غير مسلم ومن خلال هذا العنصر تظهر أن الدولة ليس وارث بما أن المسلم لا يرث الغير المسلم و كذا أحكام الوصية التي لا يجب أن تتعد الثلث فإن كما لا يسقط حق الدولة في التركات الشاغرة بمضي المدة خلافا لمادة 826 من القانون المدني التي تقضي بسقوط الحق الإرث بمضي ثلاثة وثلاثون سنة القانون المدني لسنة 2007 الفصل الثاني القسم السادس .  
أخرج المشرع التركات التي لا وريث لها من نطاق الاستيلاء لأهميتها وتطبيقا لأحكام الشريعة الإسلامية و جعل ملكية هذه التركات للدولة<sup>1</sup>

**خامسا:** شغور الأملاك في قانون الأملاك الوطنية

1) الأملاك الشاغرة في ظل قانون 16/84 المؤرخ 1984/06/30 المتضمن تنظيم الأملاك الوطنية<sup>2</sup> يتكون من فصل تمهدي و ثلاثة أجزاء و مجموع 142 مادة و توفق هذا القانون مع دستور 1975 ذو النهج الاشتراكي .

أ- ملكية الدولة المستحصنة نصت المادة 23 منه مكونات الأملاك التي تتلقاه الدولة أو التي تؤول إليها عن طريق الهدايا و الهبات و التركات الشاغرة و الممتلكات التي لا صاحب لها<sup>3</sup>

ب - وكذا نص المادة 52 من القانون 16/84 "على أنه يمكن أن تدخل في تموين الأموال المستحصنة للدولة... الممتلكات الشاغرة و التي لا صاحب لها و التي تؤول للدولة<sup>4</sup>

ج- المادة 60 من القانون 16/84 التي حددت آلية التي تقوم بها الأجهزة المعترف بها قانون و أمام الجهات القضائية المختصة قصد الحصول على حكم تطبيق نظام الحراسة القضائية و بعد انقضاء الآجال بوسع القاضي التصريح بالشغور<sup>5</sup>.

2) الأملاك الشاغرة في ظل قانون الأملاك الوطنية 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 م.

أ- في المادة 39 الفقرة الثانية في الفصل السادس تكوين الأملاك الوطنية الخاصة القسم الأول والأحكام العامة "أيلولة الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها للدولة "

<sup>1</sup> بن عبدون ليندة و أويدي رصونية، مرجع سابق، ص 18 .

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية بتاريخ 04 شوال عام 1404 هـ.

<sup>3</sup> نظر المادة 23 من قانون 16/84 .

<sup>4</sup> انظر المادة 52 من القانون 16/84 .

<sup>5</sup> المادة 62 من القانون 16/84 "أذا لا يكون للعقار ما مالك معروف أو في حالة وفاته دون وارث له يحق للدولة أن تطالب بوساطة الأجهزة المعترف بها قانون بالمقاضاة و باسمه ، أمام الهيئات القضائية المختصة قصد الحصول على حكم مثبت لا نعدام الورثة يصدر وفق الشروط و الأشكال السارية على الدعوى إثبات الملكية أو الحيازة ذلك بعد إجراء تحقيق للبحث عن الورثة المحتملين .

يترتب على الحكم النهائي ، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المادة 827 إلى 829 من القانون المدني.

و بعد انقضاء الآجال المقررة قانون وفقا للحكم المثبت لا نعدام الورثة بوسع القاضي التصريح وفقا للشروط و الأشكال المقررة في القانون الإجراءات المدنية و التصريح بتسليم أموال التركة كلها .

المتعلق بالأملاك الوطنية ج.ر. 27 بتاريخ 1984/07/30 ص 1021

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

ب- في المادة 48 في القسم الثالث الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها "الأملاك الشاغرة و لأمالك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني "

ج- في المادة 51 متطابقة مع المادة 60 من القانون 16/84 السلف الذكر في المضمون<sup>1</sup>

**ثالثا:** الأملاك الشاغرة في ضل المرسوم التنفيذي رقم 454/91 بتاريخ 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة لدولة وتسيرها و يضبط كيفيات ذلك<sup>2</sup>. تطرق هذا المرسوم في المادة 92 منه لشخص المفقود و الغائب وحسب المادة 31 من القانون المدني " تجري على المفقود الغائب الأحكام المقررة في التشريع العائلي"<sup>3</sup>.

جاء في المادة 90 من هذا المرسوم في الفقرة الأولى "أذا هلك مالك لعقار و لم يكن له وارث أو لا يعرف له وارث تطالب الدولة بالعقار حسب القواعد و الإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المذكور أعلاه و في القانون المدني و قانون الأسرة"<sup>4</sup>.

أما في الفقرة الثانية في المادة 90 و لنفس المرسوم "يترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت شغور تركة الأملاك العقاري التي تركها المالك تطبق الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلا الآجال المقرر في القانون<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات القانونية الواجب إتباعها لضم الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الخاصة للدولة .

<sup>1</sup> المادة 51 من القانون 30/90 "أذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالك دون أن يترك وارثا يحق لدولة المطالبة بوساطة الأجهزة المعترف عليها قانون، أمام الهيئات القضائية المختصة بهم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط و الأشكال السارية على الدعوى العقارية و يتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل المنفعة التحري و البحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، و يترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المادة 827 إلى 829 من القانون المدني. و بعد انقضاء الآجال المقررة قانون حسب الحكم الذي يصرح انعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط و الأشكال المقررة في القانون و التصريح بتسليم أموال التركة كلها .

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 60 بتاريخ 23 نوفمبر 1991 المرسوم التنفيذي: 245/91  
<sup>3</sup> الأمر 58،/75 مصدر سابق، طبعة 2007 ص 7 .

<sup>4</sup> المادة 90 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 بتاريخ 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة لدولة وتسيرها و يضبط كيفيات ذلك ج-ر رقم 60 ص 2313 .

<sup>5</sup> المادة 90 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 بتاريخ 23 نوفمبر 1991 ، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة لدولة وتسيرها و يضبط كيفيات ذلك ج-ر رقم 60 ص 2313 .

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

مع ظهور النصوص القانونية في الستينات الحالية من إي آليات إجرائية لضم الأملاك الشاغرة لملكية الدولة، فكان من الضروري أن يتخذ المشرع إجراءات كي يسد بها الفراغ في التشريع، فأصدر بعدها القانون المدني إلا أنه أيضا لم يتطرق إلى الإجراءات الواجبة للإتباع، بل تحدث فقط في نص وحيد عن معنى الشغور. أما بعد صدور قانون الأملاك الوطنية نجد أن المشرع الجزائري قد عالج من خلاله وضعية الأملاك الشاغرة وتطرق إلى كيفية أيلولة هذه الأخيرة إلى ملكية الدولة الخاصة، وعليه سوف نتعرض في هذا المطلب إلى أيلولة الأملاك الشاغرة في ظل صدور قانون الأملاك الوطنية، كما سنتعرف على الأطراف المتدخلة في عملية هذه الأيلولة .

### أولا : التركات الشاغرة :

لقد سبق و أن عرفنا التركات الشاغرة على أنها انتقال الذمة المالية التي تركها المتوفى عن غير . وارث إلى الدولة أو إذا كانت المادة 773 من القانون المدني قدا اعتبرت أن الأملاك التي لا وارث لها تعد ملكا من أملاك الدولة ، فهذا لا يعني أن إلحاق هذه الأملاك يتم بقوة القانون ، بل يجب أن تتخذ جملة من الإجراءات لأيلولة هذه التركة الشاغرة لملكية الدولة الخاصة و هذه الإجراءات تتخذ على كل من حالة انعدام الوارث أو المالك ، حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة، و حالة أملاك المفقودين أو الغائبين.

**1** حالة انعدام المالك أو الوارث: هذه الحالة هي عندما توجد هنا كعقارات ، منقول ابدون مالك أو حالة موت شخص و لا يترك إي وارث تحددت الإجراءات في القانون 30/90 و طبقا لمواد 48-51-52 و المرسوم التنفيذي 454/91 و المواد من 88 إلى 92 . ويمكننا حصرها في ثلاثة إجراءات التي يجب على الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية تتبعها الأولى تتعلق بالبحث و التحقق في مسألة أنعدم المالك أو الوارث و الخطوة الثانية تتعلق باستصدار حكم بانعدام الوارث و الثالث فتتعلق بإعلان الشغور وتسليم التركة وسوف نتطرق لها بالترتيب :

**2** التحقيق و البحث عن الورثة : أن هذا الخطوة نجدها في نص المادة:51 من قانون 30/90 للأملاك الوطنية حيث أنها تكلمت عن البحث والتحري عن البحث الملاك أو الورثة المحتملين إجراء تقوم به الأجهزة المعترف بها قانون و جاءت في المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 حيث يقوم الموثق بإخبار الوالي المتخصص إقليميا الذي يتبعه مكان فتح التركة باعتباره ممثلا لدولة كلما كانت الدولة معنية بتصفية هذه

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

التركة أو القيام بقسمتها كما نصت المادة 88 على أن يقوم الوالي بأعلام الوزير المكلف بالمالية ويكون الإجراء المتبع حينئذ يوافق لأحكام المادة 84 من هذا المرسوم.<sup>1</sup>

غير أن الفراغ في الإجراءات لا يخلو من خطورة نظر لعدم ضمان علم أصحاب الحقوق المحتملين بالإجراءات التي ابتدأت ضدهم الشيء الذي يفسح المجال للتعسف ونجاوز سلطة القانون لذلك ينبغي منح أجل كاف حتى يتمكن ذوو الحقوق من الاعتراض إن كان له محل.<sup>2</sup>

يقوم الوالي بتبليغ مديرية أملاك الدولة و يطلب منها القيام بتحقيق أولي حول طبيعة ملكية التركة محل الشغور وبعد ذلك تقوم مديرية الدولة بإجراءات تحقيق حول الطبيعة الأصلية للملكية , وهذا الإجراء من اختصاص المدير أملاك الدولة , لكن يمكن لهذا الأخير أن يفوض و فق قواعد تفويض الاختصاص أي عون من أعوان الإدارة المؤهلين للتحقيق و اختصاص المتفشيات التابع للمديرية تحت الوصاية المباشرة للمدير و بعد إجراء المفتشية التحقيق تطلع المدير على ملف الذي يبين أصل وطبيعة ملكية العقار محل الشغور ثم يقوم المدير برفع التقرير وملف التحقيق إلى الوالي.<sup>3</sup>

3 استصدار حكم بانعدام الوارث و وضع التركة تحت الحراسة القضائية

بعد عملية التحقيق و البحث و التحري و انتهاء الآجال المحددة لتلقي الاعتراضات و مع خلو أي اعتراض على الإعلان بالشغور في الجرائد الرسمية فإذا انتهى إجراء التحقيق إلى نتيجة إيجابية توجب على الوالي أن يلتمس من الجهة القضائية المختصة إقليميا بمكان التركة التصريح بانعدام الوارث وهذا تمشيا مع مضمون المادة 89 من المرسوم 454/91.<sup>4</sup>

نلاحظ في هذه المادة أن الدولة تحولت إلى وريث أي أصبحت لها الحق في وراثة تلك الأملاك

الشاغرة و الأصح القول بأن تأول تلك الأملاك لدولة و يكون بموجب عريضة يطالب فيها مايلي:

- الترخيص لإدارة أملاك الدولة بمجرد الممتلكات التي تضمنها التركة.

- الترخيص لإدارة أملاك الدولة بتسيير التركة.

- تحديد الأجل الممنوح للوالي لطلب إعلان الشغور.

<sup>1</sup> تنص المادة 84 من المرسوم 454/91 .

<sup>2</sup> أعمر بجياوي ،منازعات أملاك الدولة ،الطبعة الخامسة ،دار هومة،الجزائر ،سنة 2009 ،ص37.

<sup>3</sup> بن عبدون ليندة و أويدر صونية، مرجع سابق ،ص44.

<sup>4</sup> المادة 89 من المرسوم التنفيذي 454/91 "عملا بالقانون يطلب الوالي التي توجد فيها أملا التركة الشاغرة باسم الدولة أمام الجهة القضائية المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الأملاك "

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

- نشر النيابة لمستخرج الحكم المارد النطق به في الصحافة<sup>1</sup> حيث يقوم القاضي وفق المادة 602 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup> بتعيين الدولة بواسطة ممثله القانوني كحارس قضائي على أساس الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن طبق للمادتين 603 و المادة 604 من القانون المدني<sup>3</sup>.

فنتائج صدور الحكم النهائي بانعدام الوارث بوضع التركة و إيداع العقار تحت يد الدولة التي تبدأ بممارسة الحراسة القضائية عليه , و ذلك بالمحافظة عليه و حسن إدارته طبقا للماد607 من القانون المدني<sup>4</sup> و منه يمكننا القول أن مركز الدولة على العقار يعد مركز حارس قضائي عند صدور الحكم التصريحي بانعدام الوارث . يوكل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بالتسيير المؤقت وبعد صدور الحكم النهائي تستكمل إجراءات الشهر العقاري بما يتم إدماج التركة في الأموال الخاصة لدولة بعد إعلان حالة شغور العقار يسجل العقار في مجلد وفقا للبيانات التالية اسم ولقب صاحب مكان وتاريخ وفاته و الأحكام التي ترخص للإدارة بالتسيير المؤقت و تعيين التركة و المداخل التي أدرتها و كذا المصاريف التي أدرتها .

4 إعلان الشغور وتسليم التركة : و من آثار صدور الحكم النهائي بانعدام تطبيق نظام الحراسة القضائية, و بعد بلوغ الأجل المحدد في الحكم القضائي الذي صرح بانعدام الوارث لنهايته , أوجب القانون على الوالي إيداع عريضة أخرى جديدة يذكر فيها الحكم القاضي بانعدام الوارث و الوقائع المتعلقة به , و يطلب بإصدار حكم

<sup>1</sup> بن عبدون ليندة و أويدرصونية، مرجع سابق، ص 44

<sup>2</sup> المادة : 602 من القانون المدني الجزائري "الحراسة الاتفاقية هو إيداع شيء متنازع فيه من طرف شخص أو عدة أشخاص بين أيدي شخص آخر يلتزم بإعادته بعد فض المنازعة إلى شخص الذي تبث لديه الحق فيه .

<sup>3</sup> المادة : 603 من القانون المدني الجزائري "يجوز للقاضي أن بأمر بالحراسة :

- في الأحوال المشار إليه في المادة 602 إذا لم يتفق ذو الشأن على الحراسة .

- إذا كان صاحب المصلحة في منقول أو عقار قد تجمع له من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطرا عاجلا من بقاء المال تحت يد حائزه .

- في الأحوال المنصوص عليها قانون .

المادة : 604 من القانون المدني : تجوز الرقابة القضائية على الأموال المشتركة في الشغور الإدارة أو قيام نزاع بين الشركاء إذا تبين أن الحراسة هي الوسيلة الوحيدة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن .

تنتهي الحراسة في هذه الأحوال إذا عين مسؤول إداري بصفة مؤقتة أو نهائية .

<sup>4</sup> المادة 607 من القانون المدني "يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهودة إليه حراستها 'وبإدارة الأموال مع القيام بما قيام الرجل المعتاد . لا يجوز له بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أن يحل محله في أداء مهمة كلها أو بعضها أحد ذوي الشأن دون رضا الآخرين .

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

إعلان الشغور و تسليم التركة للدولة المتمثلة في مديرية الأملاك الدولة<sup>1</sup> طبقا للمرسوم 454/91 المادة 90 منه لاسيما الفقرة الثالثة و الرابعة منه و به تمتلك الدولة تلك التركة<sup>2</sup>.

5 في حالة ظهور أحد الورثة أو دائن للمتوفى يقر له القانون في هذه الحالة استرجاع حقه في التركة وفقا لمادة 54 من قانون 30/90 برفع دعوى أمام القاضي الذي صرح بانعدام الوارث و لا تكون قد تجاوزت مدة التقدم المقرر في المادة 829 من القانون المدني<sup>3</sup> بعريضة افتتاحية يطلب فيها استرجاع التركة و بعد صدور الحكم نهائي يقضي بإرجاع التركة والحائز لقوة الشيء المقض به تلتزم الدولة بإرجاع ذلك العقار لأصحابه الشرعيين مع الحق في التعويضات المنصوص عليها قانون كحالة استحالة إرجاع العقار فإن تجاوزت مدة آجال التقدم المنصوص عليها في المادة 829 من القانون المدني<sup>4</sup> - لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحياة ثلاثة و ثلاثون سنة<sup>5</sup> " و لم يظهر أي مطالب للعقار من الذين تتوفر فيهم الصفة و المصلحة برفع من جديد دعوى قضائية أمام نفس جهة القاضي لتمسك بالتقدم المكسب

ثانيا أملاك الغائبين أو المفقودين : الغائب حسب قانون الأسرة " هو من يتعذر عليه بسبب قوة قاهرة الرجوع إلى موطنه لإدارة أمواله بنفسه أو تكليف من يقوم بذلك عنه لمدة سنة و تسبب غيابه أضرار للغير و يعتبر الغائب في حكم المفقود<sup>5</sup>.

1 المفقود حسب قانون الأسرة : هو ذلك الشخص الذي لا يعرف مكان وجوده و لا حياة من مماته<sup>6</sup>. يمكن اعتبار مبدئيا من قبيل الأملاك الشاغرة و يتعين على الدولة ممثلة في الوالي المختص إقليميا اللجوء إل القضاء لإثبات أيلولة الأملاك لمصلحة الدولة وإتباع إجراءات.

أ) دعوى طلب الحكم بالفقد : يتعلق بالإجراء الأول برفع دعوى طلب الحكم بالفقد ,على أن تتيقن المصلحة المعنية صحة واقعة الفقد و إمكانيتها من التحصل على تركة ذلك المفقود ,و ذلك تفاديا دخولها في منازعات هي على غنى عنها ؛ فإذا كان إرث أملاك المفقود و واردة ,وينبغي على الدولة ممثلة من الشخص الوالي إيداع عريضة لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المختصة تتضمن مايلي :

<sup>1</sup> حمدي باشا حماية الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة، الجزائر 2017، ص 79.

<sup>2</sup> المادة 90 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 بتاريخ 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة لدولة وتسييرها و يضبط كفيات ذلك ج-ر رقم 60 ص 2313 .

<sup>3</sup> المادة 829 من القانون المدني "لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دمت الحياة ثلاثة ثلاثون (33) سنة " .

<sup>4</sup> بلعوسي أحمد التيجاني ،مرجع سابق ،ص136 .

<sup>5</sup> المادة 109 من قانون 84-11 المؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم .

<sup>6</sup> نفس المادة السابقة .



## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

- تحديد هوية المفقود أو الغائب مع بيان تحقق الشروط المحددة في المادتين 109 و 110 قانون الأسرة،  
- حصر ذمته المالية،

- طلب الحكم بالفقد و تعيين إدارة أملاك الدولة مقدم التسيير أموال المفقود وفقا للمادة 111 من قانون الأسرة،  
- عند الاقتضاء، تحديد المدة التي بانقضائها يمكن للوالي رفع دعوى طلب الحكم بموت المفقود،  
- نشر الحكم.

و بعد أن يصبح الحكم نهائي لصالح الدولة، تقوم إدارة أملاك الدولة بتسيير أموال المفقود باعتبارها مقدما في حدود ما نطق به الحكم القضائي، على أن ترجع للقاضي عن طريق الوالي للترخيص لها للقيام بالتصرفات التي قد تمس بالذمة المالية للمفقود إذا لم يتضمنها الحكم بالفقد. ويتعين على إدارة أملاك الدولة أن تدير أموال المفقود إدارة حسنة، باعتبارها مقدما إذ ستكون مسؤولة قانونا عن كل تفريط و إهمال<sup>1</sup>، على أن ترجع إلى القاضي للترخيص لها بإجراءات التصرفات الواردة في المادة 88 من قانون الأسرة<sup>2</sup>، و ذلك في الحدود التي لا تتعارض مع اختصاصاتها العادية. لذلك فإن التصرفات الناقلة للملكية الخاصة بالعقارات والمنقولات ذات الأهمية الخاصة، وكذلك الإيجارات العقارية لمدة أكثر من ثلاثة سنوات، يجب أن يأذن بها القاضي، على أن يكون بيع العقارات بالمزاد العلني، و هو ما ينطبق على المنقولات أيضا، لكن في هذه الحالة لا يشترط أن يتضمن الحكم القضائي عبارة " المزاد العلني"، لأن بيع المنقولات من قبل إدارة أملاك الدولة يكون بالمزاد العلني كأصل عام<sup>3</sup>.

(2) دعوى طلب الحكم بموت المفقود: بعد صدور الحكم بالفقد، يستمر البحث والتحري عن المفقود إلى حين مرور مدة من فقدانه، فإذا لم يظهر المحكوم بفقده بعد مدة زمنية محددة قانونا ترفع دعوى طلب الحكم بموته، و ترفع هذه الدعوى في الآجال التي يحددها القاضي فيحكم بالفقد. و ينبغي على الوالي سلوك هذا الإجراء مباشرة بعد انقضاء الآجال المحددة المترتبة على حكم الفقد، و هي محددة بناء على نص المادة 113 من قانون الأسرة بأربع سنوات في حالات الحروب و الحالات الاستثنائية، أما في الحالات الأخرى والتي يغلب

<sup>1</sup> يجاوي عمر، منازعات أملاك العمومية، مرجع سابق، ص 49.

<sup>2</sup> المادة 88 من قانون الأسرة " المتضمن قانون الأسرة الجزائري على أنه "على الوالي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام".

<sup>3</sup> يجاوي عمر، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 50.

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

عليها السلم و الأمان فبعد انقضاء المدة الزمنية المحددة من طرف القاضي و المضافة إلى مدة الأربع سنوات<sup>1</sup>, و ذلك يحسب من تاريخ نشر الحكم بالفقود. و بعد أن يصبح حكم موت المفقود نهائيا تؤول أملاكه لمصلحة الدولة , و تدمج في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة على أن تخصم من هذه الأملاك الديون , و ما أوصى به وفقا لنص المادة 180 من قانون الأسرة

(3) حالة عودة الغائب أو المفقود: التزاما بنص المادة 115 من قانون الأسرة<sup>2</sup> "بناء على ما ورا د في متن هذه المادة نستخلص أن رجوع المحكوم عليه بموته من جديد أو طهره حيا يسمح له بسترجاع ما بقي من تركته أو يعوض بقيمة ما يبيعا منها و يتبين من هذه المادة أن العائد لا يمكن أن يسترجع ما تصرف فيه الدولة .

**ثالثا :** الأطراف المساهمة في عملية الأيلولة الأملاك الشاغرة .

مع تعدد الأطراف المتدخل في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الملكية الخاصة للدولة بدايتا من الموثق ثم الوالي و أخير مدير أملاك الدولة.

**01 :** الموثق أن الموثق بصفته ضابطا عموميا و محرر للعقود له دور في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الملكية الخاصة للدولة . فهو في إطار ممارسته لمهامه قد تصادفه أملاك بال مالك و بالتالي يجب عليه يعلم الوالي الذي يتبعه الوالي فقد ألزأ القانون الموثق أن يعلم الوالي الذي يتبعه مكان فتح التركة باعتباره ممثلا لدولة و ذلك كلما كانت الدولة معنية بتصفية التركة أو قسمتها و هذا ما نصت عليه المادة 88 المذكورة أعلاه<sup>3</sup> .

**02 :** الوالي هو وكيل المميز للدولة فهو المتصرف بسلطة الدولة و مندوب الحكومة و الممثل الوحيد لكل وزير من الوزراء و الوالي يستلم سلطات هامة في مجال أملاك الدولة أو ما يسمى بالأملاك الشاغرة فله دور في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الملكية الخاصة للدولة فهو يتمتع بوظيفة ازدواجية بحث مثل الدولة و أحيانا يمثل الولاية فيطلب بأحقية الدولة للملكية التركات الشاغرة و هذا طبقا لنص المادة 89 من الرسوم

<sup>1</sup> المادة 180 من قانون الأسرة". يأخذ من التركة حسب الترتيب الآتي :

(1) مصاريف التجهيز و الدفن بالقدر المشروع .

(2) الديون الثابتة في ذمة المتوفى .

(3) الوصية

فإذ لم يوجد ذوو فروع أو عصابة ألت التركة إلى ذوي الأرحام فإن لم يوجدوا ألت إلى الخزينة العمومية

<sup>2</sup>المادة 115 من قانون الأسرة "لا يورث المفقود و لا تقسم أمواله إلا بعد صدور الحكم بموته و في حالة الرجوع أو الظهور حيا يسترجع ما بيع من أمواله أو قيمة ما يبيع منها "

<sup>3</sup> بن عبدون ليندة و أويدير صونية ، مرجع سابق، ص 55 .

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/13 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة لدولة و تسييرها ويضبط كفيات ذاك <sup>1</sup>.

**03** : مديرية أملاك الدولة : يبرز دور إدارة أملاك الدولة في عملية البحث و التحري عن الورثة المحتملين بعد تبلغها من طرف الوالي الذي يطلب منها القيام بتحقيق في مرحلة الأولى التي تمر بها عملية إدماج الأملاك ضمن الأملاك الخاصة لدولة فالمدرية هي التي تضمن حسن سير العملية ميدانيا فيل الانتقال إلى المرحلة القضائية المطالبة بإعلان الشغور و وضع الأملاك تحت الحراسة القضائية <sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 89 من المرسوم 454/91 " عملا بالقانون ' يطلب الوالي الولاية الذي توجد فيه أملاك التركة الشاغرة باسم الدولة أمام الجهات القضائية المختص بحق الدولة في وراثة الأموال " .

<sup>2</sup> بن عبدون ليندة و أويدير صونية ، المرجع السابق، ص 56 .

### خلاصة الفصل الثاني

تكتسب الدولة أملاك عقارية خاصة بواسطة وسائل استثنائية تتميز به عن الأفراد و أشخاص القانون الخاص حين تكون في منزل أعلى منهم كسلطة عامة حيث تكون هته الوسائل حكرا على الدولة و جماعتها دون سوها و المتمثلة في نزع الملكية و الشفعة الإدارية بالإضافة إلى أيلولة بعض العقارات الشاغرة و المهملة إلى الذمة المالية لدولة .

أن نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يمس بحق من الحقوق الدستورية و هي الملكية الفردية باعتباره إجراء سالب للملكية العقارية لدى وردة على هذا الامتياز قيود مجبر الإدارة على أتباعها حمايتها قانونية للأشخاص المنزوعة ملكيتهم و خاصتنا أن هذه الوسيلة تعتبر مصدر مهم لإكساب الدولة للملكيات عقارية خاصة حيث أفرد المشرع الجزائري نصوص تماشيا مع هذه العملية خصوصا القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية و كذا القانون 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حيث تدخل هذه العقارات المنزوعة للنفع العام في الأملاك الخاصة لدولة في انتظار تهيئتها لتدخل في الأملاك العمومية .

أجز المشرع الجزائري لدولة في الأخذ بالشفعة الإدارية أن رغبة في ذلك بناء على ما أصدره من نصوص تشريعية تتوزع بين قانون الأملاك الوطنية المذكور أعلاه و قانون 19-87 الذي يتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية و تحديد حقوقهم و قانون التوجيه العقاري 25/90 و قانون التسجيل و كذلك بإخضاعها لقواعد العامة في القانون المدني الجزائري حيث تختلف هذه الشفعة على حسب طبيعة العقار فالإجراءات المتبعة مثل في الأراضي الفلاحية تخلف عنها عن عقار المنتمي للأراضي العمرانية أو القابلة لتعمير بغية حماية لتلك العقارات من المضاربة في الأسعار و المحافظة عليها من الاستنزاف. أن معضلة الأملاك الشاغرة ظهرت مع الاستقلال بسبب مغادرة المعمرين الجزائري مما نتج عنه مشكل دفعت المشرع باستصدار مجموعة من النصوص التشريعية لموجهتها وتنظيم عملية تسييرها ولكن ظهرت مشكلة آخر و المتمثلة في الأملاك شاغرة التي لا ملاك لها أو منعدمة الورثة و كذلك العقارات المهملة و التي تعتبر لا مالك لها و في غياب نصوص قانونية تنظم لهذه الوضعية تدخل المشرع من جديد و ذلك من خلال إصدار جملة من القوانين تبين كيفية الحصول عليها و أيلولتها إلى الدولة حيث برزت أهميتها عند حاجت الدولة للعقارات حيث أصبت تسد بعض الحاجيات العقارية بما أنها تضيف رصيد لملكيتها العقارية الخاصة تستخدمها و تستغلها في ذلك .

## الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة

وفي الأخير يمكننا القول أنه الدولة تكتسب أملاك عقارية بممارستها لامتيازات السلطة العامة بواسطة وسلتين هما نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهو إجراء مقوض لحق ملكية الأشخاص الطبيعيين و الشفعة الإدارية تعتبر كوسيلة حماية من الممارسة الاحتياالية على القيمة الحقيقية للعقار ضمنا لاستقراره من الهزات الغير المرتقبة بالإضافة إلى الأملاك الشاغر التي بدره تؤول للملكية الخاصة لدولة حيث يعتبر رافد آخر يساهم في توسع الاحتياط العقاري بمزيد من العقارات الشاغرة و المهمة تستفيد منها دولة في مختلف نشاطاتها .

إن المصادر التي اعتمدها الدولة منذ الاستقلال لاقتناء الاملاك العقارية، قد تنوعت و التي من خلالها يسمح لها بتلبية حاجياتها، و تكتسب هذه العقارات إما بالقانون الخاص و تكون بدون مقابل كعقد الشراء أو بعقد التبادل، وقد تكون بمقابل وهي التبرعات و المتمثلة في الهبة و الوصية، والحياسة بالتقادم. و قد تكسب الدولة كذلك الاملاك العقارية عن طريق القانون العام و تكون بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة و بالشفعة الإدارية.

و بالرجوع لقانون الاملاك الوطنية 30/90 نجد أنه قد أقر على طرق اقتناء الملكية العقارية للدولة إما بطرق أصلية و هي تخضع بدورها إلى القانون الخاص و احكام القانون المدني ، و البعض الاخر تكسبها و تمتلكها بطرق استثنائية و هي من الطرق العامة، و هنا تظهر الدولة بطابعها العام مستعملة الامتيازات التي منحها ايها القانون.

و تلجأ الدولة الى القانون المدني للقيام ببعض التصرفات القانونية مثل عقود الشراء و التي يتوجب فيها توافر ارادتين، و عقود التبادل حيث تقوم الدولة بتبادل العقارات بينها و بين العقارات التابعة للخواص و تتم المبادرة من احدى الطرفين، و قد يكون التبادل بينها و بين الاشخاص العامة و يتم استبدالها وفق اجراءات قانونية وفق ما ذكر في المرسوم التنفيذي 427/12. و من بين الطرق التعاقدية و المكسبة للعقارات لصالح الدولة و التي تكون بدون مقابل عكس الشراء و التبادل، نجد عقود التبرعات و التي تكون إما هبة أو وصية من طرف الأشخاص الطبيعية لصالح الدولة، و هي الأخرى تخضع لإجراءات قانونية و هي تخضع عادة للقانون المدني و قانون الأسرة و يتم شهرها في الشهر العقاري، و حتى تصح هذه العمليات يجب ان تتبع بعض الشكليات حيث تستهدف إلى تأكيد تحقيق الصالح العام و سد الثغرات التي قد تقود إلى بعض الانحرافات تضر الصالح العام خاصة مصالح الدولة و المالية، فيبطل كل إجراء أو شكل خالف ما تتضمنه القوانين السابقة المذكورة.

كما ان الدولة تكتسب عقارات بإجراءات غير تعاقدية منها الحياسة و التقادم، على الرغم من ذكرها في المادة 26 من قانون 30/90 إلا أن المشرع لم يخصص لها أحكام حتى في التعديل 14/08 مما يحتم على الدولة الا تطبيق أحكام القانون المدني.

ومن بين الطرق الاستثنائية التي تمتلك الدولة من خلالها عقارات كذلك توجد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و الشفعة الإدارية، و هما طريقتان يخضعان لأحكام القانون العام هذا نظرا لطابع الامتياز و

استخدامها من اجل اكتساب العقارات و بالرغم من قدسية حق الملكية الخاصة باعتبارها ملك الحقوق و الحماية التي أنيطت به من طرف القانون بما في ذلك الدستور، إلا أنه في نفس الوقت أحيى نزاع الملكية الخاصة من طرف الدولة لدواعي المنفعة العامة و تطور حاجات المجتمع، و يتم هذا النزاع وفق إجراءات قانونية و يتم تعويض صاحب العقار تعويضا عادلا و منصف وفق قانون 01/16 في مادته 21، و يدمج العقار المنزوع مباشرة الى الأملاك الخاصة للدولة. أما حق الشفاعة الإدارية رغم أن المشرع ذكرها كطريقة استثنائية تكتسب عن طريق القانون العام إلا ان ليس لها قانون خاص بها ينظم إجراءاتها.

و من خلال دراستنا لموضوع مصادر اكتساب الدولة للعقار خرجنا ببعض النتائج أبرزها:

\* لم يبين المشرع الجزائري صراحة النظام القانوني المطبق على هذه العمليات و الاساليب التي من خلالها تمتلك الدولة الاملاك العقارية تارة يطبق القانون العام ، و تارة أخرى يعتمد على القانون الخاص، وهو ما يشكل خلط ينصب عند وقوع نزاع .

\* نلاحظ ان السبل الاقتناء لا تشكل حماية لاستنزاف الذي تقوم به اجراءات الخصصة بالنسبة للاملاك الوطنية الخاصة للدولة.

\* كما نلتمس من المشرع الجزائري ان استعمال القواعد العامة في القانون المدني لا يمكنها ان تغطي تفاصيل الموضوع كما يمكن ان يشكل تناقض مع اشخاص القانون العام حين يتعلق الامر بالنصوص القانونية ذات صلة بعملية الاقتناء.

**أما اقتراحاتنا في هذا الموضوع :**

\* دراسة العقار و اعطائه اهمية كبيرة لأنه من أهم الموارد لرصيد الدولة.

\* تشريع نصوص قانونية تنظم الحيازة و التقادم التي تعتبر من وسائل غير تعاقدية و ذلك دون اللجوء للقانون المدني في كل مرة.

\* نقترح اعادة النظر في مفهوم القانوني للشفاعة الادارية بكثير من الايضاح و ايجاد احكام تنظيمية لإجراءات الشفاعة الادارية دون العودة لأحكام القواعد المدنية في القانون المدني.

و من هنا يمكننا القول أن هذه الدراسة اقتصرت على وسائل الاقتناء الدولة لأملاك خاصة تتأرجح بين وسائل القانون الخاص و احينا أخرى تلجأ الى وسائل القانون العام عندما تظهر الدولة بمظهر السلطة العامة

و هذا يعتبر جهد متواضع في إعداد هذه المذكرة كما نتمنى أن تكون تكملة للجهود السابقة المبذولة في مجال البحوث العلمية القانونية.



قائمة المراجع باللغة العربية :

أولا /المصادر

01-المصادر الشرعية

\*القرآن الكريم برواية حفص

02-المصادر الرسمية :

أ-الدساتير

\*دستور 22 نوفمبر 1976

\*دستور 28 نوفمبر 1989

ب- القوانين

\*الأمر 66-102 بتاريخ 06 مايو 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة لدولة ج.ر عدد 36

\*الأمر 75-58 بتاريخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني المعدل و المتمم ج ر 77

\*القانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ج.ر 26

\*القانون 87-19 بتاريخ 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة

للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجبتهم ج.ر رقم 50

\*القانون 30-90 بتاريخ 1990/12/01 يتضمن الأملاك الوطنية ج.ر عدد 52

\*قانون 91-11 بتاريخ 27 ابريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

العدد رقم 19 .

\*القانون 10/05 بتاريخ 10 جويلية 2005 المتضمن قانون المدني ج.ر عدد 44

ج- المراسيم

\*المرسوم التنفيذي رقم 12-427 بتاريخ 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط و كفاءات ادارة و تسيير

الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ج ر ، العدد 69.

\*المرسوم التنفيذي رقم 05-248 بتاريخ 10 يوليو 2005 الذي يحدد قواعد المتعلق بنزع الملكية من أجل

المنفعة العامة ج.ر العدد 48.

\*المرسوم التنفيذي رقم 91-454 بتاريخ 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة

التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفية ذلك ج.ر عدد 60.

- \*المرسوم التنفيذي رقم 93-186 بتاريخ : 27 يوليو 1993 الذي يحدد قواعد المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ج.ر. العدد 51 .
- \*المرسوم التنفيذي رقم : 05-248 مؤرخ في 10 يوليو 2005 المتمم لمرسوم التنفيذي رقم :186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي يحدد قواعد المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ج.ر. عدد 48

## ثانيا/المراجع

### 01-الكتب

- \*أحمد خالدي, الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا و مجلس الدولة, دار هومة, الجزائر الطبعة الثالثة, 2013 .
- \*أعمر يحيوي, نظرية المال العام , دار هومة , الجزائر, 2002 .
- \*أعمر يحيوي, الوجيز في الأموال الخاصة التابعة لدولة و الجماعات المحلية , دار هومة , الجزائر , 2009
- \*أعمر يحيوي, منازعات أملاك الدولة, الطبعة الخامسة , دار هومة ,الجزائر , سنة 2009
- \*برهيمي سهام ,التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية –دراسة مقارنة- , دار الهدى , عين مليلة الجزائر, 2012 .,
- \*بلعروسي أحمد التيجاني, القانون المدني , دار هومة ,الجزائر , سنة 2010 .
- \*وهبة الزحيلي, الوصايا و الوقف في الفقه الاسلامي, دار الفكر المعاصر, الطبعة الخامسة.
- \*حمدي باشا عمر ,نقل الملكية العقارية , دار هومة , الجزائر , 2007
- \*حمدي باشا حماية الملكية العقارية الخاصة دار هومة الجزائر 2017.
- \*حمدي باشا, محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة- شهادة الحيازة) دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع, الجزائر, 2004.
- \*حنان ميساوي, الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر, النشر الجامعي الجديد, الجزائر, 2017.
- \*محمد أحمد تقيّة, دراسة عن الهبة في قانون الأسرة الجزائري مقارنة بأحكام الشريعة الاسلامية و القانون المقارن, الطبعة الاولى, الديوان الوطني للاشغال التربوية, 2013.
- \*محمد حسنين, عقد البيع في القانون المدني الجزائري, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 2000. \*
- \*محمد أنس قاسم جعفر, النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية, الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية الجزائر, سنة 1983 .

\*عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية (البيع و المقايضة) الجزء الرابع، المجلد الأول، دار إحياء التراث، بيروت.

\*عمار علوي , الملكية العقارية في الجزائر -العقار-، دار هومة، الجزائر، الطبعة الخامسة 2009 .

\*خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2005.

\*فريدة محمدي زواوي، الحيازة و التقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

\*نورة المنصوري، هبة العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

## 02- الأطروحات و الرسائل و البحوث الجامعية .

### أ- الدكتوراة :

\*عيتاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية دراسة مقارنة , لنيل شهادة الدكتوراة جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان, كلية الحقوق و العلوم السياسية ,السنة الجامعية 2014/2013 .

\*عماد الدين رحايلية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة، 2014.

\*محمد بن احمد تقية، الهبة في التشريع المقارن، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 1997.

### ب- الماجستير :

\*أحمد خالدي , القيود الوارد على أصل الملكية العقارية الخاصة و المقرر للمصلحة العامة في التشريع الجزائري, (مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري ) , كلية الحقوق , جامعة الجزائر 1 , السنة الجامعية 2014/2013 .

\*أسيا حميدوش , اكتساب الملكية العقارية الخاصة لدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 30/90 , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قسم قانون خاص فرع القانون العقاري , جامعة منتور يقسنطية , السنة الجامعية 2009 - 2010 .

\*سناء بن شريطوة , كسب الملكية عن طريق الشفعة , (مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري ) , كلية الحقوق , جامعة قسنطية , السنة الجامعية 2010/ 2009 .

### ج- الماستر

\*بن عبدون ليندة و إديرصونية , مفهوم الأملاك الشاغرة و إجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية , مذكرة  
الماستر تخصص : القانون الخاص الشامل, كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم قانون الخاص جامعة عبد  
الرحمان ميرة – بجاية , 2013/2014

\*بن عبدون ليندة و إديرصونية , مفهوم الأملاك الشاغرة و إجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية , مذكرة  
الماستر تخصص : القانون الخاص الشامل, كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم قانون الخاص جامعة عبد  
الرحمان ميرة – بجاية , 2013/2014.

#### د- البحوث الجامعية

\*عبدلي سيهام, ملخص الدروس الأملاك الوطنية, جامعة منتوري "1" قسنطينة , كلية الحقوق قسم القانون  
العام, السنة الثالث السنة ,الجامعية 2015/2017 م

\*عليوات ياقوت , محاضرات في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري , كلية الشريعة و  
الاقتصاد جامعة الأمير عبد القادر للعلوم السياسية قسنطينة , دون سنة .

الصفحة	المحتوى
	الاهداء
	الشكر و الثناء
أ	مقدمة
05	الفصل الاول : طرق القانون الخاص لاكتساب الاملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة
05	المبحث الاول: طرق اقتناء الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بعوض
05	المطلب الاول: اكتساب الدولة للعقار عن طريق الشراء
05	الفرع الاول: عقد شراء العقارات
09	الفرع الثاني: اجراءات و تشكيلات اتمام عمليات شراء العقارات للدولة
14	المطلب الثاني: عقد تبادل العقارات مع الدولة
14	الفرع الاول: تعريف عقد التبادل
16	الفرع الثاني: أشكال تبادل العقارات مع الدولة
19	الفرع الثالث: اشكال تحرير العقود في عملية تبادل العقارات
21	المبحث الثاني: طرق اقتناء الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالمجان
21	المطلب الاول: عقود التبرعات
22	الفرع الاول: عقد الهبة في العقار
29	الفرع الثاني: عقد الوصية في العقار
31	الفرع الثالث: التبرعات المقدمة لفائدة الدولة
33	المطلب الثاني: اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة بالتقادم
33	الفرع الاول: أحكام الحيازة و التقادم
41	الفرع الثاني: اجراءات اكتساب الدولة للأملاك بالحيازة و التقادم
44	خلاصة الفصل الاول
45	الفصل الثاني: طرق القانون العام لاكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للدولة
45	المبحث الاول: نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

45	المطلب الاول: التصريح بالمنفعة العامة
45	الفرع الاول: مفهوم المنفعة العامة و نزع الملكية
51	الفرع الثاني: تحقيق الملائمة و التصريح بالمنفعة العامة
58	المطلب الثاني: الاجراءات القانونية المتبعة في نزع الملكية و النتائج المترتبة عليها
58	الفرع الاول: اجراءات نزع الملكية بعد أن يتم الانتهاء من الاجراءات
59	الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن نزع الملكية و الطعن القضائي
61	المبحث الثاني: الشفعة الادارية و الاملاك الشاغرة
59	المطلب الاول: الشفعة الادارية
59	الفرع الاول: تعريف الشفعة الادارية و تمييزها عن الشفعة المدنية
67	الفرع الثاني: الاجراءات المتبعة في ممارسة الشفعة الادارية
68	المطلب الثاني: ايلولة التركات الشاغرة إلى الاملاك الخاصة للدولة
68	الفرع الاول: المقصود بالأملاك الشاغرة
74	الفرع الثاني: الإجراءات القانونية الواجب اتباعها لضم الاملاك الشاغرة ضمن الاملاك الخاصة للدولة
82	خلاصة الفصل الثاني
	خاتمة
	قائمة المصادر و المراجع
	فهرس المحتوى