جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

دور إدارة أملاك الدولة كآلية لحماية الأملاك الوطنية والمحافظة عليها في الجزائر

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص قانون إداري

إعداد الطالبين:

- **هينانة حيدة**
- **لغويطر محمد**

إشراف الأستاذ:

د/ فروحات سعيد

لجنة المناقشة:

إسم ولقب الأستاذ	الرتبة	الجامعة	الصفة
أ. فيصل رامون	أستاذ مساعد	جامعة غرداية	رئيسًا
د. سعيد فروحات	أستاذ محاضر "أ"	جامعة غرداية	مشرفًا مقررًا
د. عبد الرحمان حاج براهيم	أستاذ محاضر "أ"	جامعة غرداية	عضوًا مناقشًا

السنة الجامعية

1438-1439هـ/2017م- 2018م

بسم الله الرحمن الرحيم

"إنِّي رأيتُ أنَّه لا يكتُبُ إنسانٌ كتابًا في يومِه؛ إلاَّ قالَ في غَدِهِ: لو غُيِّرَ هذا لَكان أحسنَ، ولو زِيدَ كذا لَكان يُستَحسَنُ، ولو قُدِّمَ هذا لَكان أفضلَ، ولو تُرِكَ هذا لَكان أجملَ. هذا مِنْ أعظَمِ العِبَرِ، وهو دليلٌ علَى استيلاءِ النَّقصِ علَى جُملةِ البَشَر".

عماد الدين الأصفهاني

الإهـــــــــــداء

أحمدك ربي حمدًا كثيرًا طيبًا مباركًا فيه والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه آجمعين.

أُهدي ثمرة جهدي إلى أعز ما يملك المرء في حياته،

إلى من قال فيهما الرحمان

بعد بسم الله الرحمن الرحيم :﴿وَقُلْ رَبِّي ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا﴾.

[سورة الإسراء الآية 24]

إلى التي حملتني وهنا على وهن، ورعتني بعطفها وحنانها، والدتي، أُمي العزيزة أدام الله تعالى صحتها وعافيتها ونسأله دوام رضاها عني.

إلى روح والدي، أبي طيب الله ثراه وأدخله فسيح جنانه

إلى زوجتي الوفية، التي وقفت إلى جانبي في أحلك الظروف

إلى إبنتي إيمان وإحسان – حفظهما الله تعالى –

إلى إخوتي وأخواتي والأهل والأقارب والأحباب والأصدقاء

إلى كل موظفي وإطارات مديرية أملاك الدولة بولاية غرداية دون استثناء

إلى كل من كان لي مساعدًا ومشجعاً

إلى كل طالب يلتمس علمًا

كما أسأل الله العلي القدير أن يجعل هذا العمل نفعًا يستفيد منه كل باحث

هينانة حيدة

الإهـــــــــــــداء

إلى شهداء ثورة التحرير 1954 الذين بفضلهم ننعم بنعمة الاستقلال

إلى روح والدي الكريمين – رحمهما الله تعالى– وأسكنهما فسيح جنانه

إلى زوجتي العزيزة وبناتي الثلاث – حفظهن الله –

إلى إخوتي وأخواتي الذين تربيت معهم

إلى جميع أصدقائي الذين لا يسع الكلام لذكرهم

إلى كل أساتذة معهد الحقوق، وأخص بالذكر رئيس القسم "عزوز لغلام"

و رئيس المجلس العلمي "سعيد فروحات"، وكل أستاذ يحب النجاح لطلبته

إلى كل من ساعدني في الوصول إلى هذا المقام الكثيرون ومنهم السيد: مدير التربية لولاية إليزي "علقمة بوراس". والسيد مدير التربية لولاية غرداية "طيباني عمار"

وإلى كل موظفي وإطارات مديرية التربية لولايتي إليزي وغرداية

إلى هؤلاء جميعًا ومن نسيت ذكره أهدي ثمرة هذا العمل

محمد لغويطر

شكر وعرفان

أولاً الحمد لله العلي العظيم الذي أعاننا ومنحنا القوة والإرادة على حمل مشعل العلم ووفقنا للدراسة والتعليم والصلاة والسلام على خير معلم سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم عليه أزكى الصلاة والتسليم

ثم نتوجه بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدنا على إنجاز هذا العمل وتذليل كل الصعوبات نخص بالذكر أستاذنا الفاضل الدكتور "فروحات سعيد" الذي مد لنا يد العون والمساعدة، ولم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة، نسأل الله العلي القدير أن يجعلها في ميزان حسناته،

ولا يفوتنا أن نشكر في هذا المقام أيضًا كل أستاذ ومعلم دون استثناء علمنا حرفًا وتتلمذنا على يده منذ الصغر إلى الكبر

كما نتقدم بالشكر الخالص إلى أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة.

ملخص الدراسة:

لما أصبحت الأملاك الوطنية الوسيلة المادية التي تستعين بها الدولة لتأدية وظائفها المتعددة، فضلاً عن مكانتها في تدعيم الاقتصاد الوطني المرتبط أساسًا بحصيلة الثروة زادت الحاجة إلى حمايتها وصيانتها عن طريق التحكم العقلاني والعلمي الممنهج للحفاظ عليها حتى تؤدي الغرض المرجو منها، بفضل إصدار المشرع للتشريعات والنصوص القانونية المقررة لحمايتها هذا من جهة، وكذا توسيع وتوزيع الجهاز الإداري المكلف بالسهر على إدارة الاملاك الوطنية بإعتباره إحدى المرافق المهمة والحساسة في كيان الدولة من جهة أخرى.

لذا كان من المهم جدًا دراسة مفهوم الأملاك الوطنية العامة والخاصة الآيلة للدولة التي تمثل محل الحماية المقصودة، ثم إلقاء الضوء على هذه الهيئة الإدارية المكلفة بإدارة هذه الاملاك ممثلة في مصالح أملاك الدولة كجهاز إداري له صلاحيات واسعة لبسط رقابته في هذا المجال باستعمال عدة آليات تجد اساسها في الدستور ومقننة في التشريع الوطني لصد أي اعتداء قد يطال الملكية العامة وهذا انطلاقا من الدور الذي تلعبه هذه الإدارة من خلال العمليات التي تقوم بها باعتبارها كموثق للدولة وإلزامية استشارتها من مختلف الهيئات ناهيك عن عمليات الجرد والرقابة والصيانة والتمثيل أمام القضاء.

Abstract

National property has become the physical means used by the state to carry out its multiple functions, in addition to its position in strengthening the national economy mainly linked to the totality of richness, that’s why the need for its protection and preservation had increased through the systematic rational and scientific controlto maintain it,so that the intended purpose will be achieved; thanks to legislation and legal texts launched by the legislator scheduled for its protection on the one hand ; and to expand and distribute the administrative body;responsible for ensuring the administration of national property on the other hand, as one of the most important and critical facilities in the state entity.

It was therfore vitally important to explore the concept of both public and private national property of the state which represents the intended protection. It was also important to shed lights on this administrative body charged with managing this property; represented in the interests of the state property as an administrative body with extensive powers to extend its control in this field,adopting several mechanisms had their basis in constitution and encoded in national legislation to combat any violation may affect the national property,out of the role played by this administration through its operations as a notary for the state that must be consulted by different bodies, in addition to inventories, control, maintenance and legal representation.

قائمة المختصرات:

ج ر ج ج:جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

د م ج:ديوان المطبوعات الجامعية.

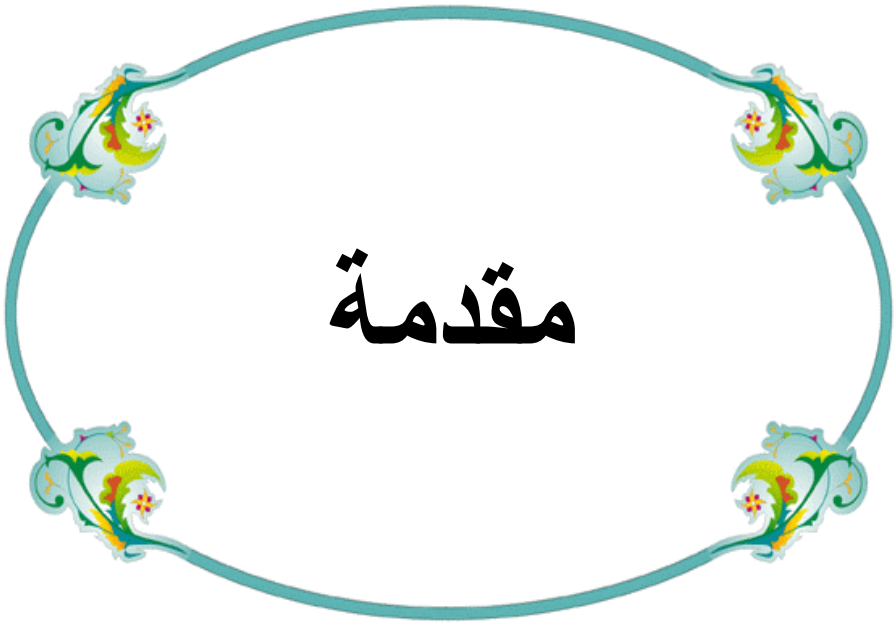
ص:صفحة.

ط: طبعة

د ت: دون تاريخ

ق أ و : قانون الأملاك الوطنية

ق إ م إ:قانون الاجراءات المدنية والإدارية.



مقدمة

تمثل الأملاك العامة الركيزة الأساسية لاقتصاديات الدول، فمن خلالها تستطيع الدولة وضع خططها المستقبلية بهدف تحقيق أغراض التنمية بشتى صورها وفي جميع المجالات.

ولا ريب أن موضوع الأموال العامة كان وسيظل حتمًا يحتل مكانة بارزة، ويحضى بأهمية بالغة في حياة الأمم والشعوب عبر مر العصور والأزمنة لأنها تشكل بالطبع أساس كل نشاط إداري أو اقتصادي يعود بالنفع العام لأي مجتمع ينشد الرقي والإزدهار.

فضلا على أن الأموال العامة تشكل بامتياز موردًا هامًا لمداخيل الدولة فهي تمثل أيضًا جزءً لا يتجزأ من إقليمها وثرواتها وتعبر عن سيادتها الوطنية.

وجدير بالذكر أن الإهتمام بالمال العام لم يكن غاية المشرع وحده، بل غاية أساسية تسعى الدولة إلى تحقيقها بكافة الوسائل لإرتباطه بمصالحها الاقتصادية والجوهرية والذي يتهدد معه كيانها كلما كان هناك عدوان على تلك الأموال.

لذا بات من الضروري أن توفر الدولة كل الإمكانيات اللازمة وشتى الوسائل المتاحة لحماية هذه الأموال بما يكفل استمرارها والمحافظة عليها.

وما دام أن موضوع الدراسة هو دور إدارة أملاك الدولة كآلية لحماية الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري يجدر بنا تحديد معنى الحماية المقصودة من هذه الدراسة، فالحماية لغة هي الوقاية والصيانة والمنع والدفاع التي يقابلها بالفرنسية La protection وتعني وضع شيء في مأمن من المخاطر التي قد تحدث له، أما اصطلاحًا تعني وقاية شخص أو مال ضد المخاطر وضمان أمنه وسلامته عن طريق وسائل قانونية ومادية.

وعليه، فخير سبيل لحماية الأملاك الوطنية هو وقايتها من الاعتداءات التي يمكن أن تقع عليها عن طريق إصدار نصوص تشريعية مسبقة تحدد محل الحماية (الاملاك العامة) لفرزه عن ما يشابهه ووضع جميع الضمانات التي تكفل حسن تسييره من قبل جهاز إداري مهما كانت طبيعة هذا المال منقولا أو عقارا يؤول للدولة ملكية عامة أو خاصة.

وعلى ضوء ذلك يمكن طرح هذا الساؤل كإشكالية لموضوع دراستنا:

كيف تساهم إدارة أملاك الدولة في حماية الملكية العامة للدولة في ظل التشريع المعمول به في الجزائر؟.

وتنبثق عن هذه الإشكالية أسئلة فرعية كالتالي:

- ما مفهوم الأملاك الوطنية التابعة للدولة؟
- كيف تقوم هيكلة وتنظيم إدارة أملاك الدولة كمرفق إداري يسهر على تسيير الاموال العامة؟
- ما هي الوسائل التي رصدها المشرع لإدارة أملاك الدولة كهيئة إدارية مخولة لحماية الملكية العامة؟

أهمية الدراسة:

يعد البحث في هذا الموضوع من أهم الموضوعات التي تستحق الدراسة لما له من ارتباط بمسائل جوهرية في اقتصاد أي دولة وسيادتها على ثرواتها الذي تولى كفالتها جهاز إداري ذو أهمية بما كان يسهر على قدسية الأملاك العامة وعدم المساس بها إلا بمسوغ قانوني مع توضيح جل الأحكام المتعلقة بذلك.

أسباب اختيار الموضوع:

- الرغبة الشديدة لدراسة هذا الموضوع، لإرتباطه بصميم الوظيفة في مصالح مديرية أملاك الدولة لولاية غرداية التي تفوق عقدا من الزمن؛
- المكانة والأهمية البالغة للأملاك الوطنية بإعتبارها موردًا للخزينة العمومية ورمز لسيادة الدولة؛
- تذبذب وعدم استقرار النصوص القانونية التي تعزز حماية الأملاك الوطنية؛
- تعرض الملكية العامة للإعتداء الممنهج في وقتنا الحاضر.

الصعوبات:

- لقد تم التصدي لهذا الموضوع بالرغم مما يطرحه من صعوبات وسعة البحث في ظل ندرة المراجع المتخصصة ولم يحظ بدراسات سابقة كثيرة؛
- كما تتجلى الصعوبة الأساسية في أننا بصدد مصلحتين متعارضتين يصعب التوفيق بينهما وهما حق الاستغلال والاستعمال والتصرف في الأملاك العامة ومبادئ الحماية المقرر لها.

المنهج المتبع في الدراسة:

للقيام بهذا البحث اعتمدنا على منهجين لمعالجة الموضوع، يتمثل الأول في المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع الحقائق والمعلومات وتوظيف ذلك في تحديد بعض المفاهيم ومكونات ومشتملات الأملاك الوطنية، وكذا وصف المصالح والمكاتب التي تشكل التنظيم الهيكلي لمرفق إدارة الاملاك الوطنية.

أما الثاني فيتمثل في تحليل الوصف من خلال تفسير وتحليل التعريفات التشريعية والفقهية وكذا تحليل الجوانب التقنية للأداء وعمليات تقوم بها إدارة الأملاك الدولة.

أهداف الدراسة:

يهدف البحث إلى موضوع اكتسب من الناحية العلمية أهمية بالغة في السنوات الأخيرة حول حماية الملكية العامة نظرًا لإرتباطه بجانب مهم في البحث العلمي نادى إليه الفقه الحديث.

أما من الناحية العملية تكمن في معرفة السبل والآليات التي تكفل حماية الملكية العامة سواءً قبل أو أثناء أو بعد وقوع الإعتداء والضمانات التي تقوم عليها هذه الحماية عملياً.

خطة الدراسة:

حيث لمعالجة الإشكالية السابقة والإجابة عليها من خلال التساؤلات التي تفرعت عنها أمكن تقسيم الدراسة وفق الخطة المبينة كمايلي:

إن دراستنا لهذا الموضوع أدى بنا إلى تقسيمه إلى فصلين رئيسيين تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية والنظام القانوني لإدارة املاك الدولة من خلال مبحثين: المبحث الأول حول الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية، أما المبحث الثاني فيتمثل في النظام القانوني لإدارة أملاك الدولة.

أما الفصل الثاني تطرقنا فيه لدراسة آليات إدارة أملاك الدولة في حماية الأملاك الوطنية من خلال مبحثين، المبحث الأول تناولنا الآليات الإدارية المخولة لمصالح أملاك الدولة في حماية الأملاك الوطنية، أما المبحث الثاني يتمثل في صلاحيات تدخل إدارة أملاك الدولة لحماية الأملاك الوطنية أمام القضاء.

وأخيرًا خاتمة للموضوع تضمنت النتائج المتوصل إليها وكذا مختلف التوصيات التي ينبغي تجسيدها.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية

والنظام القانوني لإدارة أملاك الدولة

تمهيد:

ظهرت فكرة الأملاك الوطنية في فرنسا في نهاية القرن الثامن عشر وصدور مرسوم 22-1790.11 المتضمن قانون الدومين الذي أقر بملكية الدولة لهذه الأموال غير قابلة للتصرف والتقادم، إلا أنه ومنذ ذلك التاريخ لم تتوقف هذه الفكرة على التطور بفضل الإجتهاد القضائي لمجلس الدولة الذي كان وراء المبادئ التي تحكمها اليوم.

وقد عرفت الجزائر منذ الإستقلال نصين إهتما بتنظيم هذا المجال: الأمر الصادر في 30 جوان 1984 في ظل الإشتراكية والذي تميز بمفهوم موسع للأملاك الوطنية، والقانون الصادر في أول ديسمبر 1990 والذي ميز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة لذا نحاول التطرق إلى الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية كالتالي:

إن عبارة الأملاك الوطنية المستعملة في التشريع الجزائري تقابل في القانون الفرنسي مصطلح "الدومين" والذي يجيز بعض الفقهاء استعماله لأنه هو الأصل، ولأنه أكثر دلالة على مضمونه حتى أن ذلك ظاهر في النص الفرنسي لهذا القانون والذي يستعمل مقابل قانون الأملاك الوطنية عبارة (Loi domaniale..) وإن كانت الترجمة الحرفية للنص العربي تقتضي أن يسمى (Loi du domaine national) بدليل أن نص المادة 02 من القانون استعمل هذه العبارة.

ويمكن القول أن الأملاك الوطنية تقتضي ملكية شخصية عمومية للأموال المعنية سواءا كانت الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية. وسواءا كان ذلك في شكل أملاك وطنية عامة أو أملاك وطنية خاصة، حيث بصدور قانون التوجيه العقاري 25/90 والذي نص على ازدواجية[1] الأملاك بالنسبة للدولة ولتجسيد هذا المبدأ أكثر؛ صدر قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ

[1] عبد العظيم سلطاني، **تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2010 ص 05.

في 01 ديسمبر 1991، المعدل والمتمم بالقانون 08-14 الذي قسم أملاك الدولة إلى عامة وخاصة وبين القواعد التي تضبط هذه الأملاك، ولتفعيل قانون الأملاك الوطنية أكثر صدر المرسوم التنفيذي 91-454 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة ويضبط كيفيات ذلك، والذي ألغي بالمرسوم 12-427 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012.[1]

ومن خلال هذه النصوص القانونية نحاول إلقاء نظرة حول مدلول الأملاك الوطنية(العامة والخاصة) ثم التمييز بينها وذلك في المبحث الأول من الفصل الأول من خلال 03 مطالب، ثم نسلط الضوء على إدارة أملاك الدولة كإحدى الهيئات المكلفة أو التي تسهر على إدارة هذه الأملاك الوطنية وتسييرها في المبحث الثاني، من خلال مطالب ثلاثة سواء من حيث النشأة ثم الهيكل وخصائصها.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية

إن الملكية العامة قائمة منذ نشأة الدولة القديمة فهي مرتبطة بها وقد عرفت أيضا تطورا كبيرا في مفهومها الحديث خاصة بعد إعتماد سلطة الدولة على القانون الإداري بإعتباره الواجهة الإدارية كقانون عام تطبق قواعده عند مباشرتها شتى وظائفها لاسيما عند استعمالها ملكيتها كشخص معنوي، فما المقصود بالملكية العمومية؟.

المطلب الأول : مفهوم الأملاك الوطنية العامة

يقصد بالأملاك العامة (الدومين العام) هي الأموال التي تمتلكها الدولة أو الجماعات الإقليمية والتي تخضع لأحكام القانون العام سواء كانت عقارات أو منقولات، تخصص للنفع العام، ومن أمثلة ذلك: الأنهار، الطرق، الحدائق العامة، ولقد تعددت الإتجاهات حول تحديد المال العام بين الفقه والقانون كما يلي:

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 2012/12/16، ج ر ج ج، العدد 69، الصادرة بتاريخ 19 ديمسبر 2012.

الفرع الأول: التعريف الفقهي:

اختلفت تعاريف الفقهاء للمال العام إلى عدة آراء، فمنهم من عرفه على أنه "المال المخصص بطبيعته للإستعمال المباشر للجمهور ومنهم من عرفه أيضا على أن يكون المال عاما حيثما يكون مخصصا لخدمة مرفق عام.

كما ذهب فريق آخر في الفقه إلى أن الأموال العامة هي تلك الأموال المخصصة للنفع العام أي التخصيص للإستعمال المباشر للجمهور والتخصيص للمرفق العام، وعليه يمكن تعريف المال العام على أنه المال المخصص لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام[1].

و من خلال التعاريف الفقهية الواردة نلاحظ ما يلي:

كل تعاريف المال العام تشترط أن يكون المال عائدا للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة لكي يعد مالا عاما، مع وجود اختلاف في الفقه والتشريع حول تكييف حق الدولة في الأموال العامة، إذ يتجه جانب من الفقه نحو الإقرار بملكية الدولة لأموالها العامة وهو الرأي الراجح[2] ويتوجه جانب آخر نحو إنكار ملكية الدولة للمال العام، وتكييف حقها على الأموال العامة في أنه ولاية إشراف و حفظ لمصلحة الأفراد جميعهم.

تتوجه أغلب التعريفات نحو اشتراط تخصيص المال للمنفعة العامة لكي يعد مالا عاما، وهي بذلك تتخذ موقفا جليا من الخلاف حول تحديد معيار تمييز الأموال العامة من الخاصة من خلال ترجيحها لمعيار تخصيص الأموال العامة.

كما يلاحظ على أغلب التعريفات إيرادها لأنواع الأموال التي تشملها الأموال العامة من خلال إيرادها أن العقارات والمنقولات تعد من الأموال العامة أو تحديدها لطبيعة هذه الأموال

[1] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، 11.

[2] نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، **الحماية الجزائية للمال العام دراسة مقارنة**، دار هومة، الجزائر، طبعة ثانية 2006 سنة 2006 ص 91.

بأنها ذات طبيعة مادية مستعبدة بذلك الأموال ذات الطبيعة المعنوية لصعوبة تخصيصها للنفع العام واستفادة الأفراد منها كافة.

الفرع الثاني: التعريف القانوني:

عرفت المادة 688 من القانون المدني المال العام على أنه: "تعتبر أموالا للدولة العقارات و المنقولات التي تخص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري"[1].

يتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح التخصيص لمصلحة عامة في حين أن النص الفرنسي استعمل مصطلح التخصيص لإستعمال عام أو جماعي[2].

ونذكر هنا أن المشرع الجزائري سلك مسلك مجلس الدولة الفرنسي في إضفاء الصفة العامة على المال العام على أساس معيار التخصيص للنفع العام[3].

تنص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية على أنه: ".. تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها"[4].

ونصت أيضا المادة 01/12 من قانون الأملاك الوطنية على أنه:" تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة أو العقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه

---

[1] القانون المدني الصادر بالأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 سنة 1975.

[2] أعمر يحياوي، **نظرية المال العام** ، دار هومة الجزائر، طبعة 2002 ص 19.

[3] أعمر يحياوي المرجع نفسه، ص 19.

[4] قانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل و المتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 44 سنة 2008.

الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيًا مع الهدف الخاص لهذا المرفق.

من خلال نص هذه المادة نلاحظ أن المشرع يعتبر الأموال العامة هي المخصصة لإستعمال الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام أي المخصصة للنفع العام[1].

الفرع الثالث: خصائص الأملاك الوطنية العمومية:

للمال العام عدة خصائص تميزه عن الأموال الأخرى ذكرتها وحددتها أحكام المادة 689 من القانون المدني وكذا المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم لقولها: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز.." ومنه نتناول هذه الخصائص الثلاث المميزة للمال العام خلال النقاط الثلاثة الآتية: أولا عدم القابلية للتصرف، ثانيا: عدم القابلية للتقادم، ثالثا عدم القابلية للحجز.

أولا: من حيث عدم القابلية لتصرف:

نصت المادة 01/04 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم على قاعدة عدم القابلية للتصرف ومفاد هذه القاعدة أي إخراج المال العام من دائرة التعامل القانوني بحكم القانون حيث تعد هذه الصفة أهم خاصية لإثبات العمومية للمال التي بمقتضاها أن التصرفات الخاضعة للقانون المدني لا تطبق على الأملاك العمومية، إلا إذا فقدت هذه الصفة بمقتضى القانون[2].

وعليه فإن أي تصرف يقع على الأملاك العمومية يعد باطلا بطلانا مطلقا ولو بعقد مشهر ناقل للملكية، وللقاضي أن ينطق به من تلقاء نفسه لأن قاعدة عدم جواز التصرف في المال العام تعتبر من النظام العام[3].

---

[1] عبد العظيم سلطاني. مرجع السابق ص 11.

[2] زرباني مصطفى، دروس في الملكية العامة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، سنة 2018، ص 10.

[3] عبد العظيم سلطاني. المرجع نفسه، ص 13.

وترجع الحكمة من إخراج الأموال العامة من دائرة التعامل في المحافظة على الطابع العام لهذه الأموال وحمايتها من إعتداء الإدارة المالكة أو المسيرة لها من أي تصرف كالبيع أو التنازل أو ما شابه ذلك من التصرفات التي تقع على الأملاك الخاصة، كما تكمن الحكمة كذلك في حماية الأملاك المخصصة لإستعمال الجمهور أو المخصصة لمرفق عام من أي مساس بهذه الصفة أو تحويل هذا المال من تخصيصه أو أغراضه، الأمر الذي يجعل من قاعدة التخصيص إحدى مبررات وأسس هذه الحماية[1] لإستمرار الصفة العمومية للمال العام وتحقيق أهداف النفع العام.

وعدم جواز التصرف في المال العام مقصور على التصرفات المدنية فقط كالبيع والهبة التي تفقد المال العام صفته العمومية، أما التصرفات الإدارية التي تقوم بها الإدارة ولا تتعارض مع تخصيص المال للنفع العام فهي جائزة، مثل تحويل التسيير[2] والذي يعد من أعمال الإدارة والتسيير، أو منح تراخيص الشغل المؤقت سواء تمت في شكل قرار إداري أو عقد إداري فإنها لا تمس حرية الجمهور في الإنتفاع بالمال العام وللإدارة الحق في إلغائه في أي وقت بدافع المصلحة العامة وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 1990/04/07 تحت رقم: 60280 الذي ينص على أن:" من المبادئ المستقر عليها في القضاء الإداري أن التراخيص بشغل الدومين العام ذات طابع مؤقت، وأنه بإمكان الإدارة أن تضع حدا له في أي وقت دون أن تطالب بأي تعويض[3].

---

[1] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 13.

[2] تحويل التسيير: يقصد به تغيير التخصيص أو تحويل المال العام من هيئة مسيرة إلى هيئة مسيرة أخرى دون أن يفقد صفته العامة، ومن أمثلة ذلك : تحويل طريق ولائي إلى طريق بلدي، أو تحويل جزء من ساحة عامة تابعة للبلدية إلى وزارة الداخلية لإقامة مركز شرطة أو تحويل جزء من مدرسة لإيواء مصلحة القطاع الصحي، ويتم تحويل تسيير الأموال العامة التابعة للدولة بين مصالح الدولة أو لمصالح الجماعات المحلية بقرار يتخذه الوالي المختص إقليميا بعد استشارة إدارة أملاك الدولة. ينظر: أعمر يحياوي – نظرية المال العام ، دار هومة الجزائر، الطبعة الثالثة ص 60 و 61.

[3] عبد العظيم سلطاني، المرجع نفسه، ص 13.

ثانيًا: من حيث عدم القابلية للتقادم:

هذا المبدأ هو نتيجة لقاعدة عدم جواز التصرف ومفادها عدم إمتلاك المال العام بوضع اليد عليه لمدة طويلة أو قصيرة، وذلك أنه لما كان المال العام لا يجوز التصرف فيه بنقل ملكيته للأفراد فمن باب أولى لا يجوز لهؤلاء اكتساب ملكيته بالتقادم، إذا لا يمكن تطبيق هذه القاعدة على الأموال العامة لأنها تتعارض مع تخصيص المال للنفع العام ويترتب على ذلك أن واضع اليد على عقار يندرج ضمن الأموال العامة لا يستطيع أن يحصل على عقد شهرة ولا شهادة حيازة مهما تكن مدة وضع اليد، حتى ولو أقام بناء، وإن حدث أن نال إحدى هاتين الوثيقتين فهي باطلة.[1]

كما يكمن أساس هذه القاعدة في ضمان استمرار التخصيص للمنفعة العامة حيث أن وضع اليد عليها يؤدي إلى عدم استمرارية ذلك التخصيص، كذلك فهو يعد إخلالا سافرا بمبدأ دوام سير المرافق العامة بانتظام واضطراد[2].

كما لا يعتبر بحسن النية في حالات وضع اليد على الأموال المملوكة للدولة والمخصصة لمنفعة عامة، فلا يحق لواضع اليد أن يتحدى (يزعم) بأنه حال حيازته لهذه الأموال أنه كان يجهل أنه يعتدي على ملك الغير، وبالتالي يحق للإدارة التمسك بقاعدة عدم اكتساب المال العام بالتقادم مواجهة الأفراد حيث يكون سوء النية مفترضا لديهم في الرغبة الجامحة نحو تملك هذه الأموال عن طريق وضع اليد المكسب للملكية[3] أين يحق للإدارة أن تقوم برفع دعوى الاستحقاق للأموال العامة في أي وقت حيث أن دعوى الاستحقاق لا تسقط بالتقادم إذا تعلقت بحق عام، مما يترتب على ذلك أن قاعدة الحيازة في المنقول سندا لملكية ومبدأ الإلتصاق لا يسريان على المال العام سريانهما على الأموال الخاصة المملوكة للأفراد.

---

[1] أعمر يحياوي، **نظرية المال العام** ، دار هومة الجزائر، الطبعة الثالثة ص 98.

[2] محمد علي أحمد قطب، **الموسوعة القانونية و الأمنية لحماية المال العام** ، إيتراك للنشر والتوزيع، مصر الجديدة، الطبعة الأولى 2006 ص 70.

[3] محمد علي أحمد قطب، المرجع نفسه ص 70.

- لذلك رتب الفقه نتيجتين هامتين:
- الأولى: تعني عدم جواز الإحتجاج قبل(تجاه) الإدارة أو الجهة المالكة بقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز أو سند المالك.
- الثانية: عدم جواز الإحتجاج تجاه الإدارة أو الجهة المالكة بقواعد الإلتصاق المدنية لإكتساب ملكية المال العام.

فتأسيس النتيجة الأولى: أنه يحق لجهة الإدارة أن تسترد المال العام المنقول من حائزة حتى ولو كان هذا الأخير حسن النية، حتى حاله ما إذا كان المال العام قد ضاع أو سرق ثم اشتراه شخص آخر حسن النية فيحق للإدارة أن تسترد المال هذا المال، كذلك من الشخص المشتري دون أن ترد لهذا الأخير الثمن الذي قام بدفعه لهذا المال، حتى إذا اشترى هذا المال من سوق عامة أو ممن يتجر في مثل هذا الشيء المسروق[1]، أما بالنسبة للنتيجة الثانية(عدم جواز الاحتجاج اتجاه الإدارة بقواعد الإلتصاق المدنية لإكتساب ملكية المال العام).

يختلف مجال تطبيق كلا من المبدأين السابقين عن الآخر فنجد في مجال تطبيق المبدأ الأول هو المنقولات العامة بينما مجال تطبيق الثاني هي العقارات العامة، وحيث أن الأصل في قواعد الإلتصاق هو أن العقار الأقل أهمية يدخل في العقار الأكثر أهمية، ولكن هذا الفرض غير قائم بالنسبة للأموال العامة العقارية عندما يكون أحد طرفي العلاقة الأفراد، بل على العكس من ذلك، فقد خول القانون الإدارة ليس فقط نزع ملكية العقار المملوك للأفراد وذلك لحساب العقار الذي تملكه الإدارة بل الحق كذلك في إزالة هذه العقارات إداريا.

مثال ذلك: في حالة أن تقوم بتشييد مبنى عام على أرض ليست ملكا لها ولكنها ملك للأفراد، فلا يحق هنا للأفراد أن يتمسكوا بقواعد الإلتصاق في تملك هذا المبنى بل على العكس من ذلك يحق لجهة الإدارة أن تنزع ملكية هذه الأرض المقام عليها المبنى وذلك ما يعكس ما

[1] محمد علي أحمد قطب، مرجع سابق ص 76.

هو مقرر في قواعد الإلتصاق في تملك هذا المبنى بل العكس من ذلك يحق لجهة الإدارة أن تنزع ملكية هذه الأرض المقام عليها المبنى و ذلك بعكس ما هو مقرر في قواعد الإلتصاق وبذلك نجد أن لجهة الإدارة أن تتملك الأموال المملوكة للغير تمسكا بقواعد الإلتصاق أو أن تقوم بإزالتها إداريا حسبما تقتضي المصلحة العامة ذلك[1].

كذلك نجد أن هذه الأموال العامة لا يمكن وضعها تحت الحراسة القضائية ذلك أنه يصعب تصور وجود المال العام في أيدي جهة أخرى غير الإدارة ذلك شرط قابلية المال للتعامل فيه بمنع وضع الحراسة عليه نظرا لتخصيصه لأوجه النفع العام لأفراد المجتمع[2].

ثالثا من حيث عدم القابلية للحجز:

إن عدم الوفاء بالإلتزام بعد صدور حكم أو قرار قضائي واجب التنفيذ يحول الطرف المحكوم له الحق في إتباع إجراءات التنفيذ الجبري المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وله في سبيل ذلك أن يسلك إحدى الطرق الآتية :

- حجز ما للمدين لدى الغير، حجز المنقول، أو حجز العقار، لكن هذه الحلول المقررة لوفاء الدين لا تجد صدى في مجال الأموال العامة لأنها من جهة تتعارض مع المنفعة العامة للمال، ومن جهة أخرى يعتبر القانون ذمم الدولة والهيئات المحلية دائما مليئة[3].
- فقاعدة عدم جواز الحجز على الأموال العامة تمنع جميع صور التنفيذ الجبري على الأموال العامة، وبذلك تبقى هذه الأموال مخصصة للنفع العام أو للغرض الذي خصصت من أجله هذه الأموال[4].

وحيث أن قاعدة عدم جواز الحجز على الأموال العامة تتعلق بالنظام العام فيترتب على ذلك الإعتبار أن يكون للقاضي أن يقضي بالبطلان من تلقاء نفسه، كما يجوز لكل ذي

---

[1] محمد علي أحمد قطب، مرجع سابق، ص 76 و 77.

[2] المرجع نفسه، ص 77.

[3] أعمر يحياوي، **نظرية المال العام** ، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة 2005 ص 99.

[4] محمد علي أحمد قطب، المرجع نفسه، ص 78 و 79.

مصلحة أن يتمسك به في أي مرحلة كانت عليها الإجراءات، كما أن هذا البطلان لا تصححه الإجازة، كذلك يترتب على مبدأ عدم جواز التنفيذ الجبري على الأموال العامة عدم سريان أحكام نزع الملكية للمنفعة العامة على تلك الأموال وذلك حتى تبقى مخصصة للنفع العام التي أنشئت من أجل إشباعه.

الفرع الرابع: تكوين الأملاك الوطنية العمومية:

نص قانون الأملاك الوطنية 90- 30 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل و المتمم بالقانون رقم: 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 على أنه: " تتكون الأملاك الوطنية العمومية في مفهوم هذا القانون من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية"[1]، وعليه إلتجأ المشرع الجزائري بالإضافة لتعريف الأملاك الوطنية إلى تعداد بعض الأملاك وميز بين الأملاك الطبيعية والاصطناعية[2].

أولا: الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية:

فيما يتعلق بالأملاك العمومية الطبيعية هي التي تتكون بفعل الطبيعة طبقا لنص المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم، ويجب إثباتها بإجراء تعيين الحدود وقبل ذلك على الإدارة المختصة أن تسعى إلى اقتنائها بالتملك القبلي فتدرج بصفتها أملاك وطنية عمومية طبيعية ويتم الإثبات بتعيين حدود الملك العام الطبيعي مثال ذلك: تعيين حدود شواطئ البحر من جهة الأرض؛ حدود الأنهار وضفافها، تعيين حين تبلغ الأمواج أو المياه المتدفقة أعلى مستوى لها[3]، خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية بحيث تعد المساحة التي تغطيها الأمواج من الشاطئ على هذا النحو جزء لا يتجزأ من الأملاك العمومية الطبيعية.

---

[1] قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008.

[2] ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر، **المنازعات العقارية** ، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004 ص 93.

[3] مصطفى زرباني، مرجع سابق، ص 13 و 14.

وضبط الحدود إجراء إداري تباشره السلطة الإدارية المختصة بالأملاك الوطنية ويتم الإجراء بشكل حضوري (أي أن المالكين المعنيين يجب أن يتسنى لهم إبداء رأيهم أو الإعتراض على ضبط الحدود)، ويمكن الطعن في قرار ضبط الحدود أما الجهات القضائية المختصة، ويعتبر ضبط الحدود قرار ذا طابع تصريحي طبقا للمادة 29 من قانون الأملاك الوطنية[1]، فالإدارة تقرر تعيين حدود ملكيتها العمومية بإرادتها المنفردة ولا يمكن للأفراد إجبارها على ذلك[2].

ولقد نصت المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية 90 – 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم على أنه " تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي: شواطئ البحر، قعر البحر؛ قعر البحر الإقليمي وباطنه؛ طرح البحر ومحاسره؛ مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة وكذلك الجزر التي تتكون داخل رقاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة في حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه، المجال الجوي الإقليمي؛ الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية والمعادن الأخرى أو المنتوجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه وجوفه والجرف القاري والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية[3].

ثانيا: الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية:

هي نتيجة عمل بشري وتهيئه خاصة[4] التي تنشأ أو تقام بالوسائل الإصطناعية بتدخل من الإنسان، وعليه يشترط صدور قرار بإدماجها ضمن الأملاك العمومية وتخصيصها لأهداف المنفعة العمومية، وإن كان القضاء يكتفي بالنسبة للطرقات بأن تفتح للجمهور وبالنسبة للمنشآت الجديدة بأن يتم استلامها.[5]

---

[1] زرباني مصطفى ، مرجع سابق، ص 14.

[2] ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر، مرجع سابق ص 95.

[3] قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 ج ر ج ج، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم باللقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

[4] ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر، المرجع نفسه ص 95.

[5] مصطفى زرباني ، مرجع سابق، ص 14.

ويخضع الملك العمومي الإصناعي إلى عدة قواعد منها:

- **قاعدة الإصطفاف:** بالنسبة لطرق المواصلات مثلا، وهو إجراء يهدف إلى إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة، يتم حسب المراحل بمخطط اصطفاف عام وله طابع تخصيص ويتم الموافقة عليه بعقد إداري.
- **قاعدة التصنيف:** حسب المادة 31 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم يقصد به عمل السلطة المختصة المتمثل في القرار الذي تصدره والذي يضفي على الملك المنقول أو العقار طابع الملك العمومي الإصطناعي.

أما إلغاء التصنيف فهو قرار إداري يجرد الملك من طابعه العمومي الإصطناعي ويحول إلى الأملاك الوطنية الخاصة، كما أن التصنيف هو أيضا إجراء لضبط حدود الأملاك العمومية الإصطناعية التابعة للسكك الحديدية والأملاك العامة المطارية والأملاك العامة المينائية، ويترتب على الملكيات الخاصة المجاورة المدرجة داخل حدود هذه الأملاك العامة أن تكون مثقلة بإرتفاق ابتعاد عن الطريق أو عدم البنيان بجواره[1].

ومن بين الأملاك العامة الإصطناعية: الأماكن والمعالم التاريخية والطبيعية المصنفة (الأعمال الفنية والتحف، المباني التاريخية، ويكون إضفاء الصفة العمومية على هذه الأملاك الوطنية الإصطناعية بإجراء التصنيف le classement).

ولقد نصت المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 على أنه تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية خصوصا على ما يلي:

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج.
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.
- الموانئ المدنية والعسكرية و توابعها المخصصة لحركة المرور البحرية.

[1] أمصطفى زرباني، مرجع سابق، ص 14.

- الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو الغير مبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.
- الطرق العادية والسريعة وتوابعها.
- المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية.
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية.
- الحدائق المهيأة.
- البساتين العمومية.
- الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة.
- المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية.
- المحفوظات الوطنية.
- حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية.
- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام.
- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا و بحرا و جوا.
- المعطيات المترتبة من أعمال التنقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات[1].

المطلب الثاني: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

المال الوطني الخاص هو المال الذي يؤدي وظيفة مالية وتمليكية وهذا النوع من المال يختلف عن الأموال الأخرى سواء المال العام أو المال الخاص التابع للأفراد.

[1] قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 01-12-1990، ج ر ج ج، العدد52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

ومن أجل التعرف على الأموال الوطنية الخاصة وتحديد تعريفها بدقة لا يشوبها لبس، نحاول إعطاء تعريف لها من الناحية القانونية ثم نعرفها من خلال مجموعة التعاريف المقدمة من طرف الفقهاء و ذلك من خلال الفرعين التاليين[1]:

الفرع الأول: التعريف الفقهي

اختلفت تعاريف الفقهاء للأموال الوطنية الخاصة إلى :

عرفها السنهوري: على أنها الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، و للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة.

أو هي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة مالية و تملكية.

وتتمثل أهمية هذه الأموال بأنها تنمي موارد الدولة وتعمل على تزويدها بما تنتجه من عوائد وغلاة وثمار ويكون لها الحق في استغلالها ماليا بالطرق المقررة قانونا سواء عن طريق الاستغلال المباشر أو عن طريق تأجيرها[2].

الفرع الثاني: التعريف القانوني

عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العمومية في المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008: " على أنها تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

من خلال هذا التعريف نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة هي:

[1] عبد العظيم سلطاني. مرجع سابق، ص 135 و 137.

[2] عبد العظيم سلطاني، المرجع نفسه ص 137.

- تلك الأملاك الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية مما يجعلها تبدو لأول وهلة استثناء في الملكية الوطنية، أي لا يمكن التصنيف في الأملاك العمومية إلا إذا دعت المنفعة العامة ذلك.
- تلك الأملاك التي تكون محل ملكية خاصة، وهي مسألة إنفرد بها المشرع الجزائري ويقصد بها تحقيق منفعة مالية للإدارة، عكس الأملاك الوطنية العمومية التي يقصد بها تحقيق المنفعة العامة لا غير[1].
- وحسب المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية المذكورة أعلاه، تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي:" جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك.
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو إمتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها.
- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تتمثل في وسائل الدعم.
- الأمتعة المنقولة، والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإدارتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها.
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية مكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.

[1] عبد العظيم سلطاني ، مرجع سابق، ص 136.

- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهيئات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، و الأملاك التي لا مالك لها و حطام السفن و الكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا.
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها المؤسسات العمومية و كذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في المادة 49 أدناه.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية و الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.
- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الإقتصادية وفق القانون[1].

وتندرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة الأنواع التالية:

أ- **أملاك العرش:** تؤكد المادة 85 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 على أن أراضي العرش وأراضي البلديات المدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تظل ملكا للدولة وتخضع للقانون القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

ب- **الأملاك الشاغرة وبدون مالك:** انطلاقا من القواعد العامة فإن المادة 773 من القانون المدني نصت على المبدأ العام الذي يؤكد على أنه: "تعتبر من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة، التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم.

[1] قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 ج ر ج ج، العدد52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

وتؤكد المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية أن الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني، وأكدت المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية على أنه إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا، يحق للدولة المطالبة به بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الجهات القضائية المختصة[1].

- الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية: أكد عليها القانون الجزائري في قانون التوجيه العقاري الذي عرفها بأنها: كل أرض تقع في منطقة نسبة الأمطار فيها تقل عن 100 ملم[2]. ويفهم من هذا التعريف القانوني، أنها أراضي جافة وقاحلة، فهو تعريف مرتبط بمردودية الأرض، ومن جهته اعتبرها قانون الأملاك الوطنية ملك للدولة، حيث عرفها بأنها:" تلك الأراضي التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة دون لبس منذ خمسة عشر سنة على الأقل عند تاريخ نشر القانون"، أي إلى غاية تاريخ: 03-08-2008، الذي هو تاريخ تعديل قانون الأملاك الوطنية، أنظر المادة 54 مكرر من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم. يفهم من ذلك أن جميع الأراضي الصحراوية الواقعة خارج المحيطات العمرانية ملك للدولة، ما لم تتوفر فيها شروط الحيازة وفق القواعد العامة في القانون المدني.

ولتطهير الأراضي الصحراوية أكدت المادة 54 مكرر 01 من قانون الأملاك الوطنية على وجود آلية قانونية خاصة بشروط وكيفيات إنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وما نستنتجه من قانون الأملاك الوطنية، أن الأراضي الصحراوية تدرج في الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة التي يجوز التصرف فيها طبقا للقوانين المعمول بها، لأن قانون التوجيه

[1] مصطفى زرباني، مرجع سابق، ص 14.

[2] المادة 18 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 ج ر ج ج العدد 49، لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 بتاريخ 25-09-1995 ج ر ج ج العدد55، لسنة 1995 المتضمن التوجيه العقاري.

العقاري(المادة 19 منه) أشار إلى قابلية هذا النوع من الأراضي للتهيئة والتعمير والمشاريع الاستثمارية والفلاحية.

ج- **الحطام والكنوز:** عرفته المادة 55 من قانون الأملاك الوطنية -30 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل والمتمم كما يلي: "تعتبر الحطام كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكها في أي مكان وكذا التي يكون مالكها مجهولا"، ومع مراعاة الاتفاقيات الدولية المصادق عليها قانونا أو القوانين الخاصة في هذا المجال يعتبر الحطام ملك الدولة تبيعه مصالح إدارة أملاك الدولة وتدفع عائده للخزينة العمومية. والحطام قد يكون في البحر، كحطام السفن أو في البر[1]. كحطام الآلات والسيارات أو الشاحنات و غيرها.

كما عرفت المادة 57 – من نفس القانون- الكنز بأنه:" كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة ثم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة و لا يمكن لأحد أن يثبت عليها ملكيته، والدولة هي المالكة للكنز الذي يكتشف في أحد توابع الأملاك الوطنية وتمتد ملكية الدولة كذلك إلى جميع الأشياء المنقولة أو العقارية بحكم غرضها والتي تكتسي طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي، أو الفني أو الأثري.

الفرع الثالث: طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة

نصت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية على أن الأملاك المراد إدراجها في الملكية الخاصة للأشخاص العامة تكتسب بأسلوبين هما: وسائل القانون الخاص؛ وسائل القانون العام.

أولا: وسائل القانون الخاص:

وتتمثل هذه الوسائل حسب المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في: 01-12-1990 المعدل و المتمم في: العقد؛ التبرع؛ التبادل؛ الحيازة.

[1] مصطفى زرباني ، مرجع سابق، ص15.

أ- **العقد:(الشراء):** في هذه الحالة لا تبرز الإدارة بمظهر السيادة والسلطان لأنها تتعامل مع أحد الأفراد على أساس التراضي، لكن ينبغي ألا يضر التصرف بمصالح الدولة وتفاديا لتواطؤ بعض الموظفين مع الخواص،(تتدخل إدارة الأملاك الوطنية في تحقيق عمليات إقتناء العقارات أو الحقوق العقارية..." لفائدة المصالح العمومية[1] التابعة للدولة والمؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري، حيث يجب على المصالح والمؤسسات أن تستشير إدارة أملاك الدولة قبل الإقبال على شراء عقار ما، لأن هذه الأخيرة لها الدراية الكافية في المعاملات العقارية خاصة فيما يتعلق بالثمن. وفي حالة إغفال هذه الاستشارة فإن دور إدارة أملاك الدولة يمكن أن يظهر عند تحرير العقد، فتستبعد كل الشروط والبنود غير القانونية وغير الملائمة المجحفة خاصة بمصالح الخزينة العامة.

أما فيما يخص شراء المنقولات فيرجع إلى الأحكام التي تضمنها المرسوم المتضمن تنظيم الصفقات العمومية المعدل والمتمم[2].

ب- **التبرعات: الوصية والهبة:** تنقسم التبرعات إلى قسمين: الوصية والهبة، فعلى من يريد أن يتبرع للدولة ممثلة في الوالي أو لمؤسسة عامة وطنية، يجب عليه أن يصرح بذلك أمام الموثق الذي يلتزم بإرسال الملف إلى الوالي المختص إقليميا وممثل المؤسسة العامة المعنية، على أن يقوم الوالي بتحويل الملف إلى وزير المالية الذي يأمر إدارة أملاك الدولة المختصة بدراسة الملف و تحديد أهمية موضوع التبرع والتعرف على موقف الورثة. و مهما يكن ينبغي على الوزير أن يتخذ قراره بشأن التبرع في أجل ثلاثة أشهر إعتبارا من تاريخ إرسال الوالي[3].

---

[1] أعمر يحياوي، **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية** ، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة 2004 ص 40.

[2] أعمر يحياوي – المرجع نفسه، ص 43 و 44.

[3] نفس المرجع، ص 43 و 44.

وتعتبر الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع بينما الهبة تنتقل في الحال طبقا لنص المادة 206-1 من قانون الأسرة، تنص على أنه:" تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم بالحيازة..."، ولقد نصت أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد إدارة و تسيير الأملاك الخاصة للدولة.

" ينبغي على أي موثق أؤتمن على وصية ... أن يعلم فور فتح الوصية والي الولاية التي يوجد فيها مكان فتح التركة.."، أما فيما يخص الهبة فالإجراءات تبتدئ فور الإعلان عن الهبة لدى الموثق، وعلى أية حال تثبت ملكية الشيء المتبرع به للأشخاص العامة بعقد إداري معد وفقا للأشكال القانونية وقابلا للإبطال إذا لم تراع الشروط القانونية لاسيما أحكام قانون الأسرة الخاصة بالوصية والهبة، وكذا أحكام القانون المدني[1].

ويترتب على تسليم الملك الموصى به للدولة إدماج هذا الملك في الأملاك الخاصة للدولة و تنشأ عنه جميع الآثار القانونية.

ج-**التبادل:** استنادا إلى أحكام المادة 413 من القانون المدني، يمكن أن يكون محل التبادل مالا عقاريا أو منقولا باستثناء النقود فتنص على أن: " المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"، بينما نجد قانون الأملاك الوطنية قد حصر عملية التبادل بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط، وهكذا تنص المادة 92-2 منه على:" كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص..."

ولما كان قانون الأملاك الوطنية نصا خاصا والقانون المدني نصا عاما أو شريعة عامة، فإن التبادل بين الأشخاص العامة والخواص- يخص فقط العقارات وفقا لقاعدة " الخاص يقيد العام"[2].

[1] أ.أعمر يحياوي، مرجع سابق، ص 48 و 49.

[2] نفس المرجع، ص 48 و 49.

وتبتدئ الإجراءات إما بمبادرة أحد الخواص أو المصلحة العامة المعينة وعليه، يجب على المالك الخاص الذي يرغب في التبادل مع شخص عام أن يقدم الملف(طلب، عقد الملكية، المخطط، شهادة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العامة المعنية) إلى وزير المالية، أما إذا كان الطلب من مصلحة عامة فيجب أن تقدم الملف الهيئة الوصية التي تحيله إلى وزير المالية، ومهما يكن فإن وزير المالية يأمر إدارة أملاك الدولة المختصة محليا بدراسة الملف وإعداد تقرير تقويم يحدد فيه عند الإقتضاء فارق القيمة بين العقارين موضوع التبادل الذي يلتزم بدفعه الطرف الذي قدم عقارا ذا ثمن أقل، وعلى هذا الأساس يتخذ وزير المالية قرار التبادل[1] الذي يكرس فيما بعد بعقد إداري محرر من طرف إدارة أملاك الدولة أو عقد توثيقي يكون فيه مدير أملاك الدولة طرفا نيابة عن وزير المالية ويخضع العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري (المادة 93-2 من قانون الأملاك الوطنية).

ومما تجدر الإشارة إليه، فإن العقار موضوع التبادل يجب أن ينتقل إلى الشخص العام بدون أن يكون مثقلا بأي تسجيل رهني طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة ويضبط كيفيات ذلك:" يجب على من يتبادل عقارا مثقلا بتسجيلات رهنية أن يثبت إبطال هذه التسجيلات وشطبها، خلال الأشهر الثلاثة التالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح الأملاك الوطنية و على أي حال يجب أن يتم هذا الإشعار قبل تحرير عقد التبادل". لقاعدة عدم جواز الحجز على أموال الدولة لأن ذمة الدولة دائما مليئة.

د- **الحيازة:** لم تتضمن النصوص الخاصة بالأملاك الوطنية موضوع الحيازة، سوى الإشارة إليها كسبب من أسباب دخول المال في الأملاك الخاصة للأشخاص العامة كما هو منصوص عليه في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، بشرط أن تكون هذه الحيازة لمدة 15 سنة وبدون إنقطاع، على أن الحقوق الميراثية لا تمتلك بالتقادم إلا بعد مرور ثلاث و

[1] أعمر يحياوي، مرجع سابق، ص 51، 52.

ثلاثين سنة، غير أن التقادم العشري لا ينطبق على الأشخاص العامة لأن المادة 828-1 من القانون المدني، تنص على أنه:" إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في نفس الوقت إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات"، في حين أن حسن النية يتوفر فقط في الشخص الطبيعي وليس في الشخص المعنوي، لكن المادة 824-2 من القانون المدني نجدها قد حملت الشخص المعنوي ما لا يمكن تحمله حينما نصت على أنه:" وإذا كان الحائز شخصا معنويا فالعبرة بنية من يمثله".

هكذا نلاحظ أن المشرع قد حول نية الشخص المعنوي إلى ممثله القانوني وهو ما يتناقض مع المادة 50 من القانون المدني التي تنص على أنه:" يتمتع الشخص الإعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان..."[1] .

ثانيا: وسائل القانون العام:

نصت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في: 01-12-1990 المعدل والمتمم على وسيلتين يمكن بمقتضاهما أن تكتسب الأشخاص العامة الأموال الخاصة وهما: نزع الملكية للمنفعة العامة؛ حق الشفعة.

أ- نزع الملكية للمنفعة العامة:

إذا كانت الملكية الخاصة مضمونة بحكم الدستور، إلا أنه يمكن أن يجرد الأفراد من أملاكهم مقابل تعويض، لكن مادام نزع الملكية للمنفعة العامة وسيله استثنائية لإكتساب الأشخاص العامة للحقوق العينية العقارية؛ يجب قبول اللجوء إلى هذا الإجراء محاولة إقتناء الملك بكل الوسائل المشروعة الأخرى.

[1] أعمر يحياوي، مرجع سابق، ص 52 و 53.

ومهما يكن يفترض في كل عملية نزع الملكية أنها تستجيب لمقتضيات الصالح العام. وعلى من يدعي العكس أن يقيم الدليل على الإنحراف عن الغاية أمام القضاء[1].

فنوع الملكية هي من النظم الاستثنائية التي تعطي الإدارة إمكانية الحصول الأموال العقارية والحقوق العينية العقارية دون رضا مالكها لإستعمالها في تحقيق المصلحة العامة مع توفير أكبر قدر ممكن من الضمانات للأشخاص المنزوعة ملكيتهم.

وقد عرفها البعض بأنها:" إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكيته جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، كما نظمها المشرع الجزائري بموجب القانون 91-11 المؤرخ في: 27-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في: 27-07-1993 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون المذكور أعلاه، وبصفة عامة يعرف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنه:" إجراء إداري تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص التنازل عن ملكيته العقارية أو حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض قبلي أو مسبق عادل ومنصف.[2] ونجد الأساس التشريعي لهذا الأسلوب في دستور 1989 أين تنص المادة 20 منه:" لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل..." و بالتالي فإن خصائص نزع الملكية مراحل المنفعة العمومية تتمثل في كون هذا الإجراء أنه:

- إجراء استثنائي(لا يتم اللجوء إليه إلا بعد عدم نجاح المحاولات الودية).
- غايته تحقيق منفعة عامة.
- إلزامية دفع تعويض مسبق وعادل.
- أنه لا يقع إلا على العقارات(مبنية او غير مبنية) [3].

[1] أعمر يحياوي، مرجع سابق، ص 68 و 69.

[2] ليلى طلبة، **الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري**، دار هومة، الجزائر، طبعة 2010، ص 103.

[3] ليلى طلبة، مرجع سابق، ص 104 و 105.

ب- حق الشفعة الإدارية:

- الشفعة الإدارية هي كالشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تقررت لمصلحته الحلول محل المشتري في عقد البيع، لكنها تختلف عنها في كون الشفيع في الشفعة المدنية هو من أشخاص القانون الخاص ويهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة، أما في الشفعة الإدارية فالشفيع هو أحد أشخاص القانون العام، حيث يحق للدولة أو الإدارة عندما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشتريا بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية طبقا لما جاء في المادة 71 من قانون التوجيه العقاري:" ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية..".
- وتمارس الدولة هذا الحق(الشفعة) إذا اقتنعت أن عدم استعمالها يلحق الضرر بالخزينة العامة للدولة وأن هذه العقارات يمكن أن تقدم منفعة عامة و من هنا يكون التدخل بإدماج هذا العقار في الأملاك الوطنية.
- وقد نصت المادة 794 من القانون المدني على شروط الشفعة[1].

المطلب الثالث: التمييز بين الأملاك الوطنية العامة و الخاصة

صدر القانون 84-16 المؤرخ في: 30 جوان 1984 المتضمن الأملاك الوطنية الذي كرس وحدة الأملاك الوطنية، كون الغاية من استغلالها تنصب على تحقيق النفع العام، مع إعتماد التقسيم الوظيفي الذي يتماشى والنشاط الذي تؤديه كل فئة من الأملاك الوطنية، فإن المشرع الجزائري عاد من جديد في سنة 1990 وتبنى النظرية التقليدية التي تميز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة وذلك بموجب قانون الأملاك الوطنية 90-30 والذي

[1] المادة : 794 من القانون المدني الصادر بالأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم ج ر ج ج العدد78، لسنة 1975.

صدر تكريسا لنص المادة 18 من دستور 1989، لكن ما هي معايير التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة؟

نصت المادة 03-02 من قانون الأملاك الوطنية على:" أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.."، ومنه نستطيع القول أن المشرع الجزائري إعتمد معيارين للتمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة وهما:

الفرع الأول: معيار قابلية التملك الخاص

معنى ذلك أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون محل ملكية للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، في حين أن الأملاك الوطنية العمومية لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تكون محل ملكية خاصة و هذا هو فحوى نص المادة 25 من قانون التوجيه العقاري، التي تنص على أن:" تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة.."، وكرست هذا المعيار المادة 04-01 من قانون الأملاك الوطنية بقولها[1]: الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا الحجز، وقابلية التصرف المذكورة في المادة هي العمل القانوني الناقل للملكية ومنه نستطيع القول أن عدم القابلية للتصرف في الأملاك هو ما يفرق الأملاك الوطنية العامة عن الأملاك الوطنية الخاصة، في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة تشترك مع الأملاك الوطنية العامة بصريح المادة 04-02 من قانون الأملاك الوطنية في عدم القابلية للتقادم والحجز.

[1] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 23، 24، 25.

مما تجدر الإشارة إليه أن هذا المعيار (قابلية التملك الخاص) ساد طويلا في الفقه لكن وجهت إليه انتقادات كثيرة، مما جعل الفقهاء يتبنون معيار جديد للتمييز وهو معيار الوظيفة التي يؤديها المال.

الفرع الثاني: المعيار الوظيفي

فوظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق النفع العام، أما الأملاك الوطنية الخاصة فوظيفتها مالية وإقتصادية يعود استغلالها بالربح المادي على الإدارة، فالتمييز هنا يكون على أساس الوظيفية التي يؤديها المال.

غير أن المشرع الجزائري بالنسبة للأملاك العامة لم يقتصر على معيار التخصيص للاستعمال الجماهيري العام والمرفق العام، لأن المادة 17 من الدستور أدرجت ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات الطبيعية وبعض النشاطات الأخرى ومنه أصبحت الأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري تشتمل أملاك عمومية بحكم الدستور وأملاك عمومية بحسب التخصيص، والثروات المنصوص عليها في المادة 17 من الدستور رغم تصنيفها أملاك وطنية عمومية، يمكن أن تكون محل استغلال صناعي وتجاري حسب الكيفيات التي تحددها القوانين الخاصة[1] مثل قانون المياه، قانون المحروقات، الأعمال المنجمية[2]، أما الأملاك الأخرى غير المخصصة فهي أملاك وطنية خاصة تستخدم لأغراض مالية وإمتلاكية بحتة، غير أن هذا التعريف في القانون الجزائري غير صحيح، لأن الثروات الطبيعية المصنفة ضمن الأملاك العمومية تؤدي هي أيضا وظيفة مالية بحتة وتخضع للقوانين التي تحكمها، هذا فضلا عن الأملاك الوطنية الخاصة، لا تؤدي دائما وظيفة مالية بحتة مثل ذلك: العقارات والمنقولات المخصصة للمصالح الإدارية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية.

[1] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق ص 26.

[2] المرجع نفسه، ص 27.

الفرع الثالث: نتائج التمييز بين الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة.

1. من حيث القواعد القانونية:

تخضع الأملاك الوطنية العمومية لأحكام القانون العام، أي أنها خاضعة لقواعد استثنائية وغير مألوفة في القواعد العامة، وهذا نظرا لإلتجاء الإدارة إلى امتيازاتها وسلطاتها في التسيير كون الإدارة تهدف من خلال تسييرها للأملاك العامة إلى تحقيق النفع العام.

أما الأملاك الوطنية الخاصة تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص لأن هذه الأملاك تؤدي وظيفة مالية و تمليكية وهذا هو الأصل، أما في الجزائر فالأملاك الوطنية الخاصة تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمد من أحكام القانون الخاص و البعض الآخر مستمد من أحكام القانون العام.

2. من حيث المنازعات:

الأصل أن يوزع الإختصاص حسب طبيعة الأملاك، فيختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك العمومية، والقاضي العادي يختص بالأملاك الوطنية الخاصة، لكن نظرا لتطبيق المعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية الإدارية، فإن كل المنازعات التي تكون الإدارة طرفًا فيها تخضع للقاضي الإداري إلا ما استثني بص خاص[1] وكل المنازعات التي لا تكون الإدارة طرفا فيها لا تخضع للقاضي الإداري ولو تعلق الأمر بتسيير الأملاك الوطنية، ومنه فالأملاك الوطنية العامة تخضع لجهة القضاء الإداري، أما الأملاك الوطنية الخاصة، فجزء منها يخضع للقاضي العادي والآخر للقاضي الإداري، بإعتبار أنها تخضع لنظام قانوني مزدوج بعضه مستمد من القانون العام والآخر من القانون الخاص[2].

[1] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 27.

[2] المرجع نفسه، ص 28.

المبحث الثاني: النظام القانوني لإدارة أملاك الدولة:

تحتل الأملاك الوطنية أهمية بالغة لما لها من علاقة وطيدة بإقتصاد الدولة، بل أكثر من ذلك تمثل جزءا لا يتجزأ من سيادتها، لذا خصها المشرع بهيئات تعمل على إدارتها وتسييرها ومنها مصلحة أو إدارة أملاك الدولة التي تعمل تحت وصاية وزارة المالية، وسنتناول دراسة مصلحة أملاك الدولة من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول : نشأة مصالح الدولة:

تعتبر مصلحة أملاك الدولة في الجزائر من المصالح الهامة التي اعتنى المشرع بتنظيمها وهيكلتها وهي موزعة عير كامل التراب الوطني إبتداءا من المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، وعلى المستوى الجهوي مفتشية جهوية لأملاك الدولة، أما على المستوى المحلي فنجد مديرية ولائية ومفتشيات لأملاك الدولة، ومصالح أملاك الدولة في الجزائر نشأت من خلال مجموعة من المراسيم التي نظمت الإدارة المركزية في وزارة المالية بإعتبارها مصلحة تابعة لها، ووزارة المالية عبارة عن إدارة عامة تخضع من الناحية الإدارية البحتة إلى القانون الإداري، سواءا في نشاطاتها أو منازعاتها و منه نستطيع أن نقول أن هذه المصلحة مرت خلال نشأتها بثلاث مراحل هي:[1]

الفرع الأول: المرحلة الإنتقالية:

بعد الاستقلال صدر الأمر 62-157 المؤرخ في: 31-12-1962 الذي مدد العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية أو كان ذا طابع عنصري، بعده صدرت عدة مراسيم نظمت الإدارة المركزية لوزارة المالية أهمها في هذه المرحلة ما يلي:

1. المرسوم 63-127 المتعلق بهيكلة وزارة المالية، صدر هذا المرسوم لتحديد هياكل وزارة المالية وتنظيم الإدارة المركزية بها، ويعد هذا المرسوم أول نص صدر في تاريخ الجزائر يحدد التنظيم الإداري لوزارة المالية، حيت قسم الوزارة إلى خمس مديريات منها:

[1] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 29 و 30.

- مديرية الضرائب والتنظيم العقاري وهي المديرية المشرفة على إدارة الأملاك الوطنية، حيث نلاحظ أن المشرع لم يخصص مديرية مستقلة للأملاك الوطنية بل ألحقها بمديرية الضرائب، وكأهم قراءة لهذا المرسوم هو اهتمام المشرع بالعقار كمصدر لتحصيل الضرائب.

2. المرسوم 71-259 المتضمن الإدارة المركزية لوزارة المالية:

صدر هذا المرسوم بتاريخ: 19 أكتوبر 1971 لتنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، حيث تشتمل هذه الوزارة على عشر مديريات منها مديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي، حيث نلاحظ هنا أن المشرع خص الأملاك العامة بمديرية خاصة بها وفصلها عن مديرية الضرائب التي كانت تتبعها في المرسوم السابق الذكر 63-127 حيث تتكون هذه المديرية من مديريات فرعية هي[1]:

- المديرية الفرعية لأملاك الدولة.
- المديرية الفرعية لتسيير الأموال المنقولة.
- المديرية الفرعية للتنظيم العقاري ومسح الأراضي.

المرسوم 73-189 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية:

صدر هذا المرسوم بتاريخ 21 نوفمبر 1973 ليعدل أحكام المرسوم 259/71 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، حيث نص في مادته الأولى على تغيير اسم مديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي إلى مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، حيث قسمت هذه المديرية إلى أربعة مديريات فرعية وهي:

1- المديرية الفرعية لأملاك الدولة والتسجيل.

2- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والمحافظ العقارية.

3- المديرية الفرعية لتنظيم الخدمات.

[1] المرسوم 71-259 بتاريخ 1971/10/19، ج ر ج ج، العدد90، لسنة 1971، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1971.

4- المديرية الفرعية لتسيير الأموال المنقولة.

ومن هنا نستطيع القول أن المشرع بدأ بالإهتمام بالملكية العقارية العامة، حيث خصها بمديرية مركزية تعمل على إدارتها.

المرسوم 82-238 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية:

صدر هذا المرسوم بتاريخ 17 جويلية 1982 لتنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، حيث أعاد هذا المرسوم تنظيم وهيكلة وزارة المالية تحت سلطة الوزير ومساعدة الأمين العام.

حيث قسم المديريات في الوزارة إلى سبعة مديريات عامة، منها مديرية عامة للضرائب واملاك الدولة، تعتبر هي المديرية المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية، حيث نلاحظ ان المشرع في هذا المرسوم أتى بمصطلح مديرية عامة بدل مصطلح مديرية ومنه قسمت المديرية العامة للضرائب وأملاك الدولة إلى مديريتين هما[1]:

- مديرية الضرائب.
- مديرية شؤون أملاك لدولة والشؤون العقارية.

ومنه قسمت أيضًا مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى خمس مديريات وهي:

- المديرية الفرعية للتنظيم ومنازعات شؤون أملاك الدولة والشرون العقارية.
- المديرية الفرعية لاملاك الدولة.
- لمديرية الفرعية لتسيير الأملاك المنقولة.
- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والمحافظة العقارية.
- المديرية الفرعية لتنظيم المصالح.

وما يلاحظ على هذا المرسوم أيضًا إعادة دمج مديرية الأملاك العامة ضمن مديرية الضرائب.

[1]- المرسوم 82-238، المؤرخ في 17 جويلية 1982، ج ر ج ج، العدد29، لسنة 1982 الصادرة بتاريخ 20 يوليو 1982.

الفرع الثاني: مرحلة صدور قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984

بدأت هذه المرحلة بصدور قانون الأملاك الوطنية 16/84، الذي أعاد تنظيم الملكية العامة بتوحيد للأمك العامة والخاصة والقضاء على الازدواجية والتمييز بين أملاك الدولة العامة والخاصة، كما كان سائدًا سابقًا، حيث استعمل لاول مرة مصطلح الأملاك الوطنية لأجل التوحيد بين نوعي الأملاك العامة والخاصة، بل قسمها فقط إلى أصناف نوعية باعتبار أنها تشكل وحدة متجانسة من حيث الطبيعة القانونية وأهم المراسيم الصادرة في هذه الفترة هي:

المرسوم 85-202 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية[1]:

صدر هذا المرسوم بتاريخ 06 أوت 1985 لتنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، حيث أعاد هذا المرسوم تنظيم الوزارة تحت سلطة الوزير وقسم المديريات إلى اثنى عشر مديرية، وإنشاء مديرية خاصة بالأملاك الوطنية هي مديرية شؤون الملكية العمومية والعقارية، حيث نلاحظ أن المشرع فصل مديرية الأملاك الوطنية عن مديرية الضرائب على غرار المرسوم السابق، 238/82، حيث قسمت هذه المديرية إلى أربع مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية للأملاك العقارية.
- المديرية الفرعية للتقنين والمنازعات.
- المديرية الفرعية لتسيير الأملاك العامة المنقولة.
- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والجفظ العقاري.

الفرع الثالث: مرحلة ما بعد صدور دستور 1989

تبدأ هذه المرحلة بصدوردستور 1989 بتاريخ 28 فيفري 1989 الذي أحدث إصلاحات على جميع المستويات، سواء الاقتصادية أو السياسية أو الاجتماعية، أما على صعيد الملكية العقارية العامة فجاء هذا الدستور ليضع حداً لقانون 16/84 الذي وحد الأملاك العامة والخاصة في شكل أملاك وطنية وقضى على الازدواجية في هذا المجال، حيث أعاد هذا

[1]- المرسوم 85-202، بتاريخ 1985/08/06، ج ر ج ج، العدد 33، لسنة 1985، الصادرة خلال شهر أوت 1985.

الدستور تقسيم الأملاك الوطنية إلى عامة وخاصة[1]، ولأجل هذا أيضًا صدر قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية.

وصدرت عدة مراسيم نظمت الإدارة المركزية لوزارة المالية أهمها:

1-المرسوم التنفيذي 190/90، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد[2]:

صدر هذا المرسوم بتاريخ 23 جوان 1990، حيث غير اسم الوزارة من وزارة المالية إلى وزارة الإقتصاد، وهذا طبعا نتيجة للإصلاحات التي باشرتها الدولة على جميع المستويات ومنه تشتمل وزارة الإقتصاد تحت سلطة الوزير على عشرة مديريات عامة، حيث أنشأ مديرية عامة للأملاك الوطنية هي المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية، وتتكون هذه المديرية من:

أ- مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية، وتظم مايلي:

- المديرية الفرعية لعمليات الأملاك الوطنية والمنازعات.
- المديرية الفرعية لإجراء الخبرات والعمليات العقارية.
- المديرية الفرعية لأملاك الدولة والتلخيص.

ب-مديرية التنظيم والموظفين والتكوين، وتظم مايلي:

- المديرية الفرعية لتنظيم المصالح والمناهج والمحفوظات.
- المديرية الفرعية لعمليات الموازنات والوسائل.
- المديرية الفرعية للموظفين والتكوين.
- المديرية الفرعية لتفتيش المصالح.

وما نلاحظه في هذا المرسوم هو بداية اهتمام المشرع بالملكية الوطنية وإفراد هذه الأملاك بمديرية مستقلة تعمل على إدارتها وتسييرها.

---

[1]- المادة 18 دستور 1989 المؤرخ في 28 نوفمبر 1989، الصادرة بالمرسوم الرئاسي 18/89، ج. ر. ج. ج. العدد09، سنة 1989.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 90-190 المؤرخ في 1990/06/23، ج ر ج ج، العدد26 لسنة 1990، الصادرة بتاريخ 27 يوليو 1990.

2- المرسوم التنفيذي 55/95، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية:

صدر هذا المرسوم بتاريخ 15 فيفري 1995 لتنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، حيث تشمل الوزارة تحت سلطة الوزير على إحدى عشر مديرية[1]، حيث أبقى المشرع في هذا المرسوم على المديرية العامة للأملاك الوطنية ونص على أنها تتكون من:

أ- مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية وتظم مايلي:

- المديرية الفرعية لعمليات الأملاك الوطنية والمنازعات.
- المديرية الفرعية للحفظ العقاري وسجل مسح الأراضي.
- المديرية الفرعية لإجراء الخبرات والعمليات العقارية.
- المديرية الفرعية لأملاك الدولة والتلخيص.

ب- مديرية إدارة الوسائل وتتكون من:

- المديرية الفرعية لتنظيم المصالح والمناهج والمحفوظات.
- المديرية الفرعية للموظفين والتكوين.
- المديرية الفرعية لعمليات الميزانيات والوسائل.
- المديرية الفرعية لتفتيش المصالح.

3-المرسوم التنفيذي 364/07، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية[2]:

صدر هذا المرسوم بتاريخ 28 نوفمبر 2007 لتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، حيث تشتمل الإدارة المركزية بوزارة المالية تحت سلطة الوزير على ستة عشر مديرية، حيث نص في هذا المرسوم على المديرية العامة للأملاك الوطنية وتتكون من أربعة مديريات هي:

أ- مديرية أملاك الدولة: وتتكون من أربعة مديريات كالتالي:

- المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة.

[1]- المادة 01 من المرسوم 55/95، المؤرخ 1995/02/15، ج. ر. ج. ج، العدد15، سنة 1995.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 2007/11/28، ج ر ج ج العدد75 لسنة 2007، الصادرة بتاريخ 2007/12/02.

- المديرية الفرعية للأمك العمومية.
- المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة.
- المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة.

ب- مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة:

- المديرية الفرعية للعمليات العقارية.
- المديرية الفرعية للمتلكات العمومية الفلاحية.
- المديرية الفرعية للعتاد غير الفلاحي.
- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات[1].

ج-مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي

- المديرية الفرعية للإشهار العقاري.
- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري.
- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي.

د- مديرية إدارة الوسائل والمالية:

- المديرية الفرعية للمستخدمين.
- المديرية الفرعية للوسائل والميزانية.
- المديرية الفرعية للتكوين.
- المديرية الفرعية للتنظيم والإعلام الآلي.

[1]- المادة 08 من المرسوم 07-364، المؤرخ 28 نوفمبر 2007، ج. . ج. ج، العدد75، سنة 2007، الصادرة بتاريخ 2007/12/02.

المطلب الثاني: التنظيم الإداري لمصالح أملاك الدولة

كل إدارة تقوم على مجموعة من المصالح تمثل تنظيمًا إداريًا وهيكليًا لها، وتعمل هذه الإدارة على تنسيق العمل بين مختلف هيئاتها سواء المركزية أو اللامركزية، وعليه فالتنظيم الإداري يقوم على وجود إدارة مركزية إلى جانب إدارة أخرى لا مركزية[1].

والإدارة المركزية هي مجموع الإدارات التابعة للدولة والمتواجدة على المستوى المركزي والذي تتجسد في الوزارات، الممتد نشاطها إلى كل إقليم الدولة، بحيث يهيمن الوزير فيها على مجمل الحياة الإدارية في القطاع الذي يتبعه.

ولما كان من غير الممكن إتباع هذا النمط لوحده في التسيير كان لازمًا على الدولة إيجاد إدارات أخرى على المستوى الإقليمي تمثل مصالح خارجية لها، ومصالح أملاك الدولة في الجزائر كغيرها من المصالح لها جهاز مركزي في العاصمة وآخر محلي، ومنه سنتناول المصالح المركزية والمحلية لأملاك الدولة كالآتي:

الفرع الأول: مصالح أملاك الدولة على المستوى المركزي

تتمثل مصالح أملاك الدولة على المستوى المركزي في وزير المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية.

أولاً: وزير المالية:

الوزير هو الرئيس الإداري الأعلى في الوزارة، يتولى رسم سياسة وزارته في حدود السياسة العامة للدولة ويقوم بتنفيذها ويتولى عملية التنسيق بين الوحدات الإدارية التابعة لوزارته[2].

ويمارس وزير المالية نشاطًا واسعًا في مجال الأملاك الوطنية خولها إياه المرسوم التنفيذي 54/95، المؤرخ في 1995/02/15 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، ج. ر. ج. ج، العدد 15 سنة 1995.

[1]- محمد الصغير بعلي، **القانون الإداري**، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002، ص77.

[2]- نسرين شريفي، مريم عمارة، سعيد بوعلي، **القانون الإداري**، إشراف: د. مولود ديدان، دار بلقيس، الجزائر، ص91.

أما صلاحيات وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية والعقارية هي:

- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري.
- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة لما يأتي:
- جرد الممتلكات العمومية وتقويمها وحمايتها.
- ضبط الجدول العام للمتلكات العمومية باستمرار.
- إعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه.
- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.
- يقوم بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات.

ويمارس وزير المالية رئاسته وسلطة تنظيمية على الموظفين التابعين للوزارة، وتشمل الوزارة إلى جانب الوزير الأمين العام ورئيس الديوان[1].

ثانياً: المديرية العامة للأملاك الوطنية

تعمل هذه المديرية تحت السلطة السليمة لوزير المالية وهي الهيئة التي تشرف على كل العمليات التي تخص الاملاك الوطنية ويوجد مقرها بالجزائر العاصمة.

1- مهامها: تتمثل فيمايلي:

- إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على حسن تطبيقها.
- اتخاذ أي إجراءيهدف إلى تثمين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها.
- القيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري وحفظه.
- توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها.

[1]- المرسوم التنفيذي 95-54، المؤرخ في 1995/02/15، ج ر ج ج، العدد15، لسنة 1995، الصادرة بتاريخ 1995/03/19.

2- التنظيم الداخلي للمديرية:

حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 364/07 تتشكل هذه المديرية العامة من أربع مديريات هي:

أ- مديرية أملاك الدولة: وتكلف بمايلي:

- تنفيذ النشاطات المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الخاصة وحماية توابع الأملاك العمومية.
- إنشاء الجرد العام للملكيات التابعة للأملاك الوطنية وتحيينها.
- السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة وتتكون من أربع مديريات فرعية[1]:

1-المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة وتكلف بمايلي:

- إعداد وسائل تطبيق الأحكام التشريعية او التنظيمية المتعلقة بشؤون أملاك الدولة.
- إبداء ملاحظاتها وآرائها في مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المقدمة لها والتابعة لمجال اختصاصها.

2- المديرية الفرعية للأملاك العمومية، وتكلف بمايلي:

- مسك جرد توابع الأملاك العمومية التابعة للدولة.
- السهر على تنفيذ الأحكام التشريعية والتنظيمية المرتبطة بإجراءات تحديد وإدماج وتصنيف وإلغاء تصنيف وتحويل تسيير توابع الأملاك العمومية بالاتصال مع مصالح الدولة المعنية.
- اقتراح التدابير المتعلقة بكيفيات تحديد الأتاوى والمنتجات التي تعود إلى ميزانية الدولة بعنوان شغل الأملاك العمومية واستغلالها.

[1]- المرسوم التنفيذي 364/07، الصادر بتاريخ 28 نوفمبر 2007، ج ر ج ج، العدد 75، لسنة 2007 الصادرة بتاريخ 2007/12/02.

- ممارسة الرقابة على الظروف التي استعملت فيها الممتلكات التابعة للأملاك العمومية.

3- المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة: وتكلف بمايلي:

- إعداد التدابير التطبيقية للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تخص نشاطات أملاك الدولة لاسيما إجراءات أملاك الدولة المتعلقة بما يأتي:
- تخصيصات وإلغاء تخصيصات وتبادل وتقاسم وتأجير عقارات أملاك الدولة والتركات بدون وارث.
- الإعفاءمن الخدمة وتحويل تسيير الأشياء المنقولة والعتاد المتنوع التابع للأملاك الخاصة التابعة للدولة.
- اقتراح التدابير المتعلقة بتسيير وتحيين تخصصات المؤسسات الإدارية العمومية وتوحيدها في جرد عام عن طريق إنشاء وتحسين وتسيير معلوماتي للجدول العام لملكيات الأموال الوطنية.
- القيام بإعداد صياغة وتحيين سجل تركيبة الأملاك الوطنية الذي تمسكه المصالح الخارجية لأملاك الدولة.
- ممارسة الرقابة على الظروف التي تستعمل فيها الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتشغل فيها وتحافظ عليها[1].

4- المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة، وتكلف بمايلي:

- الدراسة أمام الجهات القضائية المختصة بقضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والقيام في إطار الطعن الإداري، بتصفية الملفات السابقة للمنازعات المتعلقة بأملاك الدولة التابعة لمجال اختصاص إدارة أملاك الدولة.

[1]- المرسوم التنفيذي 364/07، الصادر بتاريخ 28 نوفمبر 2007، ج ر ج ج، العدد 75، لسنة 2007 الصادرة بتاريخ 2007/12/02.

- السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة من قبل المصالح الخارجية لأملاك الدولة[1].

ب- مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة: وتكلف بمايلي:

- العمل على تناسق مناهج تقييم الأملاك العقارية والمنقولة ومراقبة الخبرات والعمليات العقارية لأملاك الدولة.
- تأطير وتثمين عمليات التنازل عن الممتلكات العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنح امتيازها وكذا تلك المرتبطة بالعقار الفلاحي وغير الفلاحي.
- إعداد وتوزيع أي معلومة إحصائية مرتبطة بنشاطات إدارة الأملاك الوطنية.
- وتتكون هذه المديرية من أربع مديريات فرعية هي:

1- المديرية الفرعية للعمليات العقارية، وتكلف بمايلي:

- تثمين البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والمحلات التجارية التي بقيت ملك للدولة.
- مراقبة العمليات العقارية التي تقوم بها الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري بالإتصال مع المرافق العمومية المعنية.
- إنجاز عمليات تطهير الممتلكات التي تحوزها المؤسسات والهيئات العمومية على سبيل الانتفاع وكذا عمليات تصفية المؤسسات العمومية المحلة، والعمل على تناسق وتحسين مناهج تقييم العقارات والمنقولات.
- مراقبة التقييمات والخبرات المتعلقة بأملاك الدولة.

2- المديرية الفرعية للمتلكات العمومية الفلاحية، وتكلف بمايلي:

- تحديد كيفيات إعداد وجرد الممتلكات العمومية الفلاحية وتوحيده في جرد عام وطني.

[1]- المرسوم التنفيذي 364/07، الصادر بتاريخ 28 نوفمبر 2007، ج ر ج ج، العدد 75، لسنة 2007 الصادرة بتاريخ 2007/12/02

- العمل على تناسق وتحسين مناهج تقييم الأراضي الفلاحية.
- مراقبة التقييمات المتعلقة بالممتلكات الفلاحية للدولة.

3- المديرية الفرعية للعقار غير الفلاحي، وتكلف بما يلي[1]:

- تثمين الأراضي غير المبنية وغير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة والموجهة للاستثمار، والترقية العقارية والبنايات والسكنات الاجتماعية والتجهيزات العمومية والنشاطات السياحية.
- إنجاز عمليات تطهير العقار الحضري الصناعي.
- العمل على تناسق وتحسين مناهج تقييم العقار الصناعي والحضري.

4- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات، وتكلف بمايلي:

- تنشيط وتوجيه وتأطير نشاطات مصالح الأملاك الوطنية، في مجال كيفيات تحديد منتوجات ومداخيل الأملاك الوطنية.
- إعداد تقديرات الميزانية في مجال الأملاك الوطنية والعقار ومتابعة إنجازها وتقييمها.
- إعداد شروط وكيفيات مسك الكتابات المحاسبية من قبل قابضي الأملاك الوطنية بالإتصال مع الإدارة المكلفة بالمحاسبة العمومية.
- جمع المعلومات والمعطيات الإحصائية المتصلة بنشاطات مصالح الأملاك الوطنية والعقارية ومعالجتها ونشرها[2].

ج-مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، وتكلف بمايلي:

- تنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والإشهار العقاري.
- السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية.
- وتتكون من ثلاث مديريات:

[1]- المرسوم التنفيذي 364/07، الصادر بتاريخ 28 نوفمبر 2007، ج ر ج ج، العدد 75، لسنة 2007 الصادرة بتاريخ 2007/12/02

[2]- المرجع نفسه.

1- المديرية الفرعية للإشهار العقاري، وتكلف بمايلي:

- إعداد أدوات تطبق الاحكام التشريعية والتنظيمية المرتبطة بالإشهار العقاري.
- إبداء ملاحظاتها وآرائها في مشاريع النصوص التشريعية او التنظيمية المقدمة لها والتابعة لمجال اختصاصها.
- جمع المعلومات التقنية والقانونية، الضرورية لنشاطات المحافظة العقارية وتحليلها ونشرها.

2- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري، وتكلف بمايلي:

- وضع الوسائل التقنية المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام.
- السهر على تنفيذ برامج الأشغال من أي طبيعة كانت التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحيينه.
- متابعة تطور أشغال وضع الوثائق العقارية العامة وحفظها.

3- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الاراضي، وتكلف بمايلي:

- إبلاغ المحاكم المختصة بقضايا المنازعات التي لها صلة بالإشهار والترقيم العقاري والقيام في إطار الطعن الإداري بتصفية الملفات السابقة للنزاع ذات الطابع العقاري التابعة لمجال اختصاص إدارة الأملاك الوطنية.
- السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات من قبل المصالح الخارجية للمحافظ العقارية[1].

د- مديرية إدارة الوسائل والمالية:

وتكلف بالإتصال مع الهياكل المركزية للوزارة المكلفة بالوسائل والموارد البشرية بمايلي:

- ضمان تسيير مستخدمي المديرية العامة.

[1]- المرسوم التنفيذي 364/07، الصادر بتاريخ 28 نوفمبر 2007، ج ر ج ج، العدد 75، لسنة 2007 الصادرة بتاريخ 2007/12/02.

- ضمان تسيير ميزانيات ووسائل المديرية العامة.
- تنفيذ ميزانيات المصالح الخارجية.
- تأطير وتنسيق تسيير ميزانيات المصالح الخارجية ووسائلها ومستخدميها.
- ضمان تطبيق وتنفيذ برامج التكوين المخصصة لمستخدمي المديرية العامة في إطار إستراتيجية التكوين في الوزارة.
- ضمان التكفل بوظيفة الإعلام الآلي في المديرية العامة.
- وتنقسم إلى أربع مديريات فرعية[1]:

1-المديرية الفرعية للمستخدمين، وتكلف بمايلي:

- تسيير مستخدمي الهياكل المركزية للمديرية العامة.
- تأطير تسيير مستخدمي المصالح الخارجية وضمان متابعته وتقييمه.

2-المديرية الفرعية للوسائل والميزانية، وتكلف بمايلي:

- تسيير الوسائل المالية والمادية للهياكل المركزية للمديرية العامة.
- إعداد تقديرات الميزانية للمديرية العامة.
- تنفيذ الميزانية المقترحة للمصالح الخارجية وضمان متابعتها وتقييمها.
- ضمان تسيير الوثائق وحفظ الأرشيف.

3-المديرية الفرعية للتكوين، وتكلف بمايلي:

- المساهمة في تحديد برامج التكوين الضرورية لمستخدمي المديرية العامة.
- تنفيذ برامج التكوين المخصص لمستخدمي الإدارة العامة وتطبيقها بالاتصال مع هياكل الوزارة المكلفة بالموارد البشرية.

4-المديرية العامة للتنظيم والإعلام الآلي، وتكلف بمايلي:

[1]- المرسوم التنفيذي 364/07، الصادر بتاريخ 28 نوفمبر 2007، ج ر ج ج، العدد 75، لسنة 2007 الصادرة بتاريخ 2007/12/02.

- القيام بالتحاليل التصميمية والوطنية والنظامية لمنظومة الإعلام الآلي لإدارة الأملاك الوطنية.
- تصميم وتطوير تطبيقات الإعلام الآلي لنشاطات الأملاك الوطنية والعقارية.
- ضمان صيانة وحماية برمجيات وتجهيزات الإعلام الآلي لإدارة الاملاك الوطنية.
- اقتراح مناهج العمل الملائمة وإعادة صياغة مدونة الاستمارات والسجلات.
- المساهمة في تنظيم المصالح غير الممركزة للاملاك الوطنية وحسن سيرها.

كما تتوفر المديرية العامة للأملاك الوطنية على مفتشية لمصالح الأملاك الوطنية والحفظ العقاري ويحكمها نص خاص.

الفرع الثاني: مصالح أملاك الدولة على المستوى المحلي

النظام الإداري في أي دولة مهما كان نوع النظام القائم فيها، فإنها تبنى على أجهزة وأدوات مركزية وأخرى لا مركزية، ومصالح أملاك الدولة لها مصالح محلية تسمى بالمصالح الخارجية لأملاك الدولة نص عليها المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 117/64 المؤرخ في 01 جوان 1994، ج. ر. ج. ج العدد 36 سنة 1994، وهذه المصالح هي:

أولاً: المفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري:

1- من حيث المفهوم:

تعتبر هذه المفتشية أهم هيئة خارجية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، فهي تقوم بالربط بين الإدارة المركزية في العاصمة والإدارة الإقليمية في مختلف الولايات[1].

وهي موزعة على المستوى الوطني في تسع (09) مفتشيات: مفتشية جهوية في الجزائر، البليدة، عنابة، قسنطينة، بجاية، وهران، غليزان، بشار، ورقلة. وتظم ثمانة وأربعين (48) ولاية،

[1]- عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص50.

يديرها مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري، يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه بنفس الطريقة[1].

2- مهام المفتشية الجهوية:

يتولى المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري، تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، التابعة لاختصاصه الإقليمي ودفعها وتنسيقها ومراقبتها، وتقييمها وبهذه الصفة فهو مكلف بمالي:

- السهر على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية السارية على الأنشطة ذات الصلة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.
- يقدم أي اقتراحات تخص تكييف التشريع المتعلق بأملاك الدولة والتنظيم الذي يخضع له الشهر العقاري.
- يساهم في أعمال تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتحديد تأهيلهم.
- يعجل بإجراء أية تحقيقات خاصة بناء على طلب السلطة السلمية.
- ينفذ برامج مراقبة المصالح المقامة وتفتيشها بالغتصال مع الإدارة المركزية.
- يتولى تقييم احتياجات مصالح املاك الدولة والحفظ العقاري التابعة إلى الوسائل البشرية والمادية والتقنية والمالية وتوزيع الوسائل المخصصة توزيعًا أمثل.

ثانياً: المديرية الولائية لأملاك الدولة:

1- **من حيث المفهوم:** تعد المديرية الولائية لاملاك الدولة في المرتبة الثانية بعد المفتشية الجهوية لأملاك الدولة، يرأسها مدير ولائي، يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكف بالمالية، وتنهى مهامه بنفس الطريقة، وتعد وظيفة المدير الولائي وظيفة عليا تابعة للدولة[2].

[1]- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 65/91، المؤرخ في 02 مارس 1991، ج ر ج ج العدد10، لسنة 1991، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

[2]- نفس المرجع.

2- من حيث تكوينها: وتبعاً لقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جويلية 2017 يحدد مصالح مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، حيث جاء في نص المادة الأولى منه: "تطبيقًا لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، يهذف هذا القرار إلى تحديد مصالح ومكاتب مديريات املاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات".

ونصت المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المشار إليه أعلاه على انه: "تتكون مديرية أملاك الدولة في الولاية تحت سلطة المدير الولائي لأملاك لادولة من:

1)مصلحة العمليات العقارية.

2)مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية.

3)مصلحة العقود والمنازعات.

4)مصلحة الإدارة العامة والوسائل.

كما ورد في المادة 3 منه (القرار الوزاري المشترك):

1)تتكون مصلحة العمليات العقارية من:

أ- مكتب تسيير أملاك الدولة والجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية.

ب- مكتب متابعة التحصيلات والتحقيقات.

2)تتكون مصلحة الخبرة والتقسيمات العقارية من:

أ- مكتب التقسيمات العقارية.

ب- مكتب دراسة السوق العقاري والتلخيص (المادة الرابعة).

3)تتكون مصلحة العقود والمنازعات من:

أ- مكتب العقود الإدارية.

ب- مكتب منازعات أملاك الدولة.

4)تتكون مصلحة الإدارة العامة والوسائل من:

أ- مكتب المستخدمين وتحسين المستوى.

ب- مكتب عمليات الموازنة والوسائل والوثائقق والارشيف[1].

[1]- المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 27 جويلية سنة 2017.

5)مهام المديرية الولائية لاملاك الدولة:

تتمثل مهام المديرية الولائية لاملاك الدولة فيمايلي:

أ- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها.

ب- تقوم بتحديد العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الاصلية ذات الصلة بها.

ج-تقوم بتسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث وعمليات الحجز القضائي.

د- تظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتبع الإدارات العمومية التابعة للدولة عمليات اقتنائها واستئجارها[1].

6)تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات املاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة على المجالس القضائية والمحاكم.

7)تسهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها.

8)تحلل دوريًا نشاط هذه المصالح وتعد تلاخيص بذلك وتبلغها للسلطات السلمية.

9)تتولى تسيير الاعتمادات المفوضة إليها وللمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري في ولايتها.

ثالثاً: مفتشية أملاك الدولة:

1- من حيث المفهوم: هي قاعدة الهرم الإداري لمصالح املاك الدولة، وهي موجودة عبر كامل التراب الوطني، والهدف منها هو الوقاية من كل أنواع التقصير، وتسيير المصالح العمومية وإرشاد المسيرين وتمكنهم من القيام بصلاحياتهم على أحسن وجه مع مراعاة تطبيق القوانين والأنظمة الجاري بها العمل والسهر على الاستعمال المحكم والامثل للوسائل والموارد، وتقسم إلى أاربعة أقسام هي:

- قسم التسيير.

[1]- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91، المؤرخ في 02 مارس 1991، ج ر ج ج العدد10، لسنة 1991، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

- قسم الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية.
- قسم الخبرات والتقييمات.
- قسم المحاسبة[1].

2-مهام مفتشية أملاك الدولة:

تتولى مايلي:

- إحصاء كل نتائج أو عائد لأملاك الدولة وتحصيله.
- تحضير عمليات بيع المنقولات وإنجازها.
- تحضير العقود المتضمنة تسيير العقارات التابعة لأملاك الدولة.
- تقويم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتبع الإدارات العمومية التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه.
- مسك السجلات الأم لمشتملات أملاك الدولة.

المطلب الثالث: خصائص مصالح أملاك الدولة

من خلال ما تقدم من عناصر سواء من حيث نشاة مصالح أملاك الدولة أو تنظيمها الإداري يجعلها مصلحة متميزة أفردت لها جملة من الخصائص تجعلها من الإدارات الهامة في الدولة لا يمكن الاستغناء عنها ومن بين هذه الخصائص:

الفرع الأول: إدارة املاك الدولة مصدر لتمويل الخزينة العامة

إدارة أملاك الدولة تمول الخزينة العامة من خلال استغلالها واستثمارها للأملاك الوطنية للاملاك الوطنية، فمثلاً رخصة طريق لشخص معين من طرف السلطات المختصة لشغل جزء من الطريق العام وإقامة مشتملات عليه، فهذه الرخصة تخول للإدارة حق الحصول على مقابل مالي من المستفيد نتيجة هذا الاستغلال[2].

[1]- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 65/91، المؤرخ في 02 مارس 1991، ج ر ج ج العدد10، لسنة 1991، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

[2]- أعمر يحياوي، نظرية المال العام، دار هومة، الجزائر، ط3، 2005، ص84.

كما يجوز للدولة أيضًا منح رخصة استغلال شواطئ البحر سواء للبلديات أو المؤسسات العامة، ففي هذه الحالة للدولة الحصول على مقابل مالي[1].

وإضافة على حق الدولة في منح امتياز استغلال المناجم والمقالع التابعة للاملاك الوطنية، اما الاملاك الخاصة فوظيفتها مالية بحتة ومنه فإدارة أملاك الدولة تلعب دورها في تمويل وتطعيم الخزينة العامة.

الفرع الثاني: إدارة املاك الدولة إدارة فنية

إدارة املاك الدولة إدارة فنية، أي أنها كغيرها من الإدارات تعتمد على مجموعة من الآليات والإمكانيات بمختلف أنواعها تساعدها على أداء مهامها.

كما أنها تقوم بإجراء التقييمات العقارية باعتبارها الخبير العقاري العمومي، وبإبرام العقود الإدارية باعتبارها موثق الدولة[2].

وكذا القيام بمختلف عمليات البيع بالمزاد العلني، أو بالتراضي بالنسبة للعقارات أو المنقولات، وكذا عمليات الايجار ومنح الامتياز وتقديم الاستشارة لمختلف القطاعات العمومية التابعة للدولة.

الفرع الثالث: إدارة أملاك الدولة هيئة رقابية

إدارة املاك الدولة هيئة رقابية على نوعي الأملاك الوطنية بصفة عامة، سواء منها العامة او الخاصة، فالأملاك العامة حماها المشرع من كل التصرفات المدنية كالتقادم والحجز والتصرف، وهذا المنع عبارة عن حماية لها، نظراً للدور الذي تلعبه وبالضبط التخصيص للنفع العام، أما الاملاك الوطنية الخاصة لم يعطها المشرع نفس الحماية، لكن منح لإدارة أملاك الدولة سلطة مراقبة هذه الأملاك[3]، بما لها من آليات وسلطات تسيير وإشراف باستمرار.

---

[1]- أعمر يحياوي، مرجع سبق، ص90-91.

[2]- محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، **تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري**، دار صبحي للطباعة والنشر، متيلي، الجزائر، ط1، 2014، ص54.

[3]- عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص58.

ولقد نصت المادة 01/134 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم على أنه[1]:

"تتمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إطار اختصاصاتها بحق المراقبة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلة في الاملاك الوطنية".

خلاصة الفصل:

تناولنا من خلال هذا الفصل المعنون بالإطار المفاهيمي للاملاك الوطنية والنظام القانوني لإدارة أملاك الدولة، ففي المبحث الأول تناولنا مفهوم الاملاك الوطنية بنوعيها العمومية والخاصة، (منقولة، عقارية) تملكها الدولة، فالأموال العمومية تلك التي تخصص للنفع العام، وهي حسب المادة 689 من القانون المدني غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز عليها، وتختلف عن الاموال الوطنية الخاصة في كون هذه الأخيرة ذات وظيفة تمليكية، أي أنها تقبل التصرفات الناقلة للملكية.

أما في المبحث الثاني تناولنا من خلاله النظام القانوني لإدارة أملاك الدولة من حيث نشأتها وذلك من خلال المراسيم المنظمة للإدارة المركزية لوزارة المالية، حيث كانت في البداية مصلحة تابعة لمديرية الضرائب والتنظيم العقاري، وبعدها إلى مديرية شؤون الملكية العمومية العقارية إلى أن أصبحت الآن تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية وتتواجد مصالح املاك الدولة على المستوى المحلي في شكل مديرية ولائية لأملاك الدولة وعلى مستوى البلدي مفتشيات أملاك الدولة وينسق عمل هذه الهيئات مفتشية جهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ولهذه المصلحة بطبيعة الحال (إدارة أملاك الدولة) خصائص تجعلها من بين الإدارات الهامة تحتل أهمية كبرى في التشريع الجزائري طبقا للمهام المنوطة بها نظراً للدور البارز الذي تلعبه في حماية الأملاك الوطنية والمحافظة عليها وهو ما سنتطرق له في الفصل الثاني المعنون بآليات إدارة أملاك الدولة في حماية الأملاك الوطنية.

[1] القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج ر ج ج، العدد 52، لسنة 1990، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتتم.

الفصل الثاني

آليات إدارة أملاك الدولة في حماية الأملاك الوطنية

تمهيد:

إن تخصيص مال معين لتحقيق أهداف النفع العام يقتضي بالضرورة تكريس الحماية اللازمة له، حتى لا تتعطل الغايات المرجوة منه، وهكذا نجد قانون الأملاك الوطنية ينص على القواعد الأساسية التي تكفل هذه الحماية وهو يحمي المال العام سواء صدر الاعتداء من الإدارة ذاتها أو صدر من قبل الأفراد.

وبصفة عامة فلقد قرر المشرع الجزائري مبادئ أساسية لحماية الأملاك الوطنية العامة سبق ذكرها من خلال الفصل الأول تشتمل على:

- مبدأ عدم التصرف.
- مبدأ عدم القابلية للحجز.
- مبدأ عدم اكتسابها بالتقادم.

ولكن ومن أجل تعزيز حماية أكبر للأملاك الوطنية أقر المشرع قواعد إدارية أخرى أناطها لمصالح إدارة أملاك الدولة كهيئة صاحبة اختصاص أصيل لممارسة هذا النوع من الحماية وهو ما سنتناوله من خلال هذا الفصل في المبحثين التاليين:

المبحث الأول: نتناول من خلاله: الآليات الإدارية المخولة لمصالح املاك الدولة في حماية الأملاك الوطنية، ونعالج ذلك من خلال النقاط التالية:

- جرد الأملاك الوطنية كمطلب أول.
- دور إدارة املاك الدولة في عمليات الرقابة والصيانة كمطلب ثاني.
- هيكلة إدارة أملاك الدولة محليا وتسيير للأملاك الوطنية كمطلب ثالث.

ثم المبحث الثاني: صلاحيات تدخل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء لحماية الأملاك الوطنية.

- من حيث التمثيل القضائي وشروط رفع الدعوى مطلب أول.
- من حيث الجهة القضائية المختصة كمطلب ثاني.
- أهم الدعاوى التي ترفع لحماية الأملاك الوطنية مطلب ثالث.

المبحث الأول: الآليات الإدارية المخولة لمصالح أملاك الدولة في حماية الأملاك الوطنية

تتمثل هذه الآليات في مجموع الإجراءات الإدارية التي تلتزم بها كل من المصالح العمومية الحائزة أو المستعملة للعقارات الخاصة التابعة للدولة من جهة، والإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية من جهة أخرى قصد حماية الأملاك وصيانتها.

ولضمان فعالية حقيقية لهذه الإجراءات فإن المشرع يؤكد على ضرورة إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها، وحث على إلزاميته في أكثر من مرة، بداية من قانون المالية لسنة 1972 المواد 28 إلى 32 وكذا في القانون الأملاك الوطنية 84-16.

وعلى هذا الأساس سنحاول شرح فكرة هذه الحماية الإدارية من خلال التركيز على دور إدارة الأملاك الوطنية في عمليات الجرد وإجراءات الصيانة والرقابة، بالإضافة إلى هيكلة هذه الإدارة محليا مع تسييرها وإدارتها لهذه الأملاك بما يكفل حمايتها والحفاظ عليها، وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: عمليات جرد الأملاك الوطنية

طبقًا لنص المادة 08 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقلمية، حيث يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأ حكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقًا للاهداف المسطرة لها، ويبين هذا الجرد حركات هذه الأملاك ويقوم العناصر المكونة لها. تجدر الإشارة أن المشرع نص على إلزامية هذا الجرد وحدد الإجراءات المتبعة في عمليات الجرد التي نظمها أحكام المرسوم التنفيذي 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتلعق بالجرد[1]. ويتعلق بالجرد بالعقارات أو المنقولات التابعة للأملاك الوطنية كما يلي:

[1] المرسوم التنفيذي رقم 455/91، المؤرخ في 23 نوفمبرر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، العدد60، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

الفرع الأول: جرد العقارات

تلتزم الإدارات والهيئات العامة التابعة للدولة والجماعات المحلية وكل المؤسسات العامة بإعداد جرد وصفي وتقويمي للعقارات التابعة للملكية العامة التي تحوزها.

تحوز الهيئات المشار إليها الأموال العامة، إما بناء على تخصيص (offectation) أو امتياز (Concession).

يمكن أن يخصص شخص عام ملكا عامًا تابعًا له لإحدى مصالحه، أو لشخص عام آخر، أو إحدى مصالحه قصد تحقيق أغراض النفع العام[1].

ومثال ذلك، تخصيص الدولة جزء من مال عام تابع لها لإحدى الهيئات الخاضعة للبلدية أو الولاية، أو الأمتياز الذي تمنحه الدولة أو الجماعات المحلية لوضع مواد في مستودعاتها العمومية.

أولاً: إجراءات الجرد:

طبقاً لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 455/91 المتعلق بالجرد "أنه يجب على كل منشأة أو مصلحة أو هيئة عمومية ذات طابع إداري وكذلك كل مؤسسة أو هيئة ذات طابع صناعي أو تجاري أن تعد بطاقة تعريفية بكل عقار تابع للاملاك الوطنية، خصص لها أو أسند إليها تسييره وتحوزه بأي صفة كانت، يجب أن تتضمن البطاقة التعريفية على المعلومات التالية[2]:

1-المعلومات الخاصة بالمصلحة المخصص لها العقار أو الحائزة عليه.

- تسمية الهيئة أو المصلحة.
- مرجع النص الذي أنشأها.

[1]- أعمر يحياوي، مرجع سابق، ص118.

[2] أنظرالملحق رقم 01.

- الجماعة العمومية التي تنتمي إليها (الدولة، الولاية، البلدية)

2-المعلومات الخاصة بالعقارات وتتضمن:

- وينبغي تحديد نوعيته (مبني أو غير مبني مثلاً).
- محتواه (المعلومات الخاصة من رقم وعدد الطوابق والمساحة).
- مكان وجوده.
- أصل الملكية ونوعية الحقوق.
- قيمة العقار.

ويحدد الوزير المكلف بالمالية نموذج البطاقة التي تستعمل وكيفية إعدادها[1].

حيث تحتفظ الهيئة المخصص لها العقار، أو الحائزة له بالبطاقة الوردية[2].

وترسل البطاقتين البيضاء والخضراء حسب الأحوال[3]:

- إلى إدارة أملاك الدولة إذا كانت الهيئة تابعة للدولة.
- إلى الوالي عندما تكون تابعة للولاية.
- إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة خضوعها للبلدية.

إن هذه الإجراءات ليست عفوية، بل تستهدف أساسًا فرض الرقابة على الهيئة المستفيدة من التخصص أو الامتياز والتي تخضع لرقابة مزدوجة، راقابة الجهة التي تحتفظ بالبطاقة البيضاء (الهيئات المالكة) ورقابة الجهة التي تحتفظ بالبطاقة الخضراء (الهيئة الوصية)، وهكذا فإن كل تعد على العقار من الهيئة الحائزة يمكن ان يكون موضوع إجراءات تأديبية ومتابعة قضائية[4].

---

[1] أنظرالملحق رقم 01.

[2]- عمر يحياوي، مرجع سابق، ص119.

[3]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بالجرد، مرجع سابق.

[4]- عمر يحياوي، نفس المرجع السابق، ص120.

ثانياً: تدخل إدارة الاملاك الوطنية في مجال الجرد

لقد منح المشرع لإدارة الاملاك الوطنية اختصاصات واسعة في مجال الجرد بمجموع الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ومن بينها الاملاك العقارية الخاصة، التابعة للدولة. ولقد نصت المادة 135 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم على أنه تختص إدارة الاملاك الوطنية "بالسهر على مركزة عمليات الجرد وإنجازها وتتابع سيرها وضبطها وتراجعها دوريًا، وهو ما سنتناوله من خلال العناصر التالية:

1-إصلاح سجلات التدوين وضبطها:

تتولى المصلحة المكلفة بالأملاك الوطنية في الولاية، إصلاح سجلات التدوين القديمة التي سجلت فيها محتويات عقارات الأملاك الخاصة بالدولة، كما تفتح سجلات تدوين جديدة حسب الكيفيات التي يبينها الوزير المكلف بالمالية في قرار، ويكون ذلك على أساس نتائج الجرود الخاصة التي تعدها، انطلاقًا من البطاقات التعريفية التي أرسلت إليها بعد مراجعتها واستكمالها إن اقتضى الأمر[1].

وفي هذا الإطار تراجع مصلحة الاملاك الوطنية باستمرار سجلات تدوين عقارات الاملاك الوطنية اعتماد على المعلومات الواردة وحسب عقود الشراء ونقل الملكية أو التبادل أو التخصيص أو التزويد وعقود التحويل الأخرى التي تعدها المصلحة أو تحاط بها علما.

2-مركزة عمليات الجرد وإعداد الجدول العام:

تستقبل الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية على مستوى كل ولاية البطاقات التعريفية المتعلقة بالعقارات الخاصة التابعة للدولة التي يعدها المسؤولين المعنيين حسب كل منشأة او مصلحة أو هيئة أو مؤسسة تابعة للدولة، وحسب كل ولاية وبلدية.

[1]- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بالجرد، مرجع سابق.

اعتمادًا على هذه المعلومات وبالإضافة إلى البطاقات التعريفية المتعلقة بالعقارات الخاصة التابعة للدولة الموجودة خارج التراب الوطني والتي تستعملها البعثات الدبلوماسية والقنصلية، تعد المصالح المختصة في وزارة المالية جدولاً عامًا للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية تدريجيًا كلما انتهت الجرود الخاصة المذكورة سابقًا، وكلما تم إصلاح سجلات تدوين محتويات أملاك الدولة حسب كل جماعة عمومية تنتمي لها، وتبعاً لكل صنف من أصناف الأملاك الوطنية[1]، وذلك قصد إتمام عمليات الجرد العام لمختلف فئات وأصناف الأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: جرد المنقولات

فيما عدا الاملاك المنقولة المستثناة من عملية الجرد ويتعلق الأمر بالأشياء القابلة للاستهلاك بالاستعمال الاول والأشياء غير قابلة للاستهلاك بالاستعمال الأول والتي لا يتجاوز قيمة شرائها الوحدوية مبلغًا يحدد بقرار وزير المالية[2].

حسب ظاهر النص يمكن نفي صفة العمومية عن الأشياء البسيطة أو قليلة الأهمية، لأن القانون يمنح حماية مهمة للأموال العامة، في حين نجده لا يشمل الأشياء البسيطة بمثل هذه الحماية، يجب ان تدون في سجلات جرد الأشياء والمعدات التي تحوزها الهيئات والإدارات العامة.

أما الكتب في المكتبات فتسجل في سجلات خاصة[3]. وإذا تعلق الامر بالسيارات دونت كل واحدة مع تجهيزها العادي (الدواليب المطاطية، رافعة الأثقال، المذياع ...) تحت رقم واحد، لكن قد تتعرض ملحقات السيارة أو مكوناتها (المحرك، البطاريات، الدواليب المطاطية...) للعطل، ففي هذه الحالة يبين إلغاء استعمالها في هامش الجرد الذي دونت فيه السيارة.

[1]- المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بالجرد، مرجع سابق.

[2]- عمر يحياوي، مرجع سابق، ص26.

[3]- المرجع نفسه، ص115.

أما عن قطع الغيار والملحقات الأخرى المستبدلة، فتسجل تحت رقم متميز[1].

وفيما يخص الكتب في المكتبات فينبغي على مسؤول المكتبة ان يفتح لكل كتاب رقمًا خاصًا مع بيان عنوانه ومؤلفه ودار النشر وكل ما يمكن التعرف عليه بدقة.

إلا أنه ققد يحدث أن تتعرض الأشياء موضوع الجرد للتحطيم، (لأسباب مختلفة فقد يكون ذلك تحت تأثير الظروف الطبيعية أو بسبب الجرائم التي يرتكبها الإنسان أو يحدث ذلك بفعل الإدارة نفسها، إذا رأت أن منقولاً معينا غير صالح للاستعمال ولا يمكن بيعه بالمزاد العلني نظراً لتفاهة ثمنه).

وقد تتعرض الأشياء موضوع الجرد أيضًا إلى الفقدان أو السرقة، ففي هذه الحالة يجب تحرير محضر أو تقرير توضّح فيه ظروف ذلك ويشار إلى هذه الوثيقة في سجل الجرد، وعله يشطب من الجرد، الشيء المحطم أو المفقود أو المسروق.

أما إذا كان الشيء غير قابل للاستعمال فقط، فعندئذٍ يقترح إلغاء استعماله[2].

وتسلم المنقولات المقترح إلغاء استعمالها لإدارة أملاك الدولة قصد بيعها بالمزاد العلني وتحرر لمصلحة أو الإدارة المعنية أي المتنازلة محضرًا بذلك، ويشار إلى هذا التسليم في سجل الجرد.

ولا تتوقف عملية الجرد عند التسجيل الوصفي والتقويمي للأشياء والمعدات فحسب، بل تليها عملية أهم وهي التأكد من مدى الوجود الفعلي لما تم تدوينه في سجل الجرد ويطلق على هذه العملية فحص المجرودات، كما تقوم مسؤولية إدارة الوسائل عند عدم وجود **المجرودات** إلا إذا ثبت في سجل الجرد أن الأشياء الناقصة كانت محضر تحطيم أو فقدان أو سرقة أو سلمت لإدارة أملاك الدولة لبيعها بالمزاد العلني وفقًا للقانون[3].

---

[1]- المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بالجرد، مرجع سابق.

[2]- عمر يحياوي، مرجع سابق، ص116.

[3]- المرجع نفسه، ص117.

ويبادر رؤساء المصالح بفحص المجرودات لزومًا في الظروف الآتية:

أ- عند القيام بالجرد أو إصلاحه.

ب- في نهاية كل سنة.

ج-عند تحويل أو مغادرة المسؤول أو العون المكلف بالعتاد أو الجرد، ولا تبرأ ذمته إلا بعد تأشيرة المسؤول السلمي على محضر فحص المجرودات[1].

المطلب الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عمليات الرقابة والصيانة

لقد منح المشرع الجزائري لإدارة الأملاك الوطنية، إضافة إلى الاختصاصات والصلاحيات التي خولها إياها في مجالات التسيير والتصرف والخبرة العقارية والتوثيق باعتبارها الخبير العقاري للدولة وموثقها وممتلها في مجال التسيير، منحها أيضاً صلاحيات أخرى تتمثل في تمتعها بحق الرقابة الدائمة وكذا صيانة استعمال المصالح العمومية المختلفة للأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العامة التابعة للدولة سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة، وهو ما سنتناوله من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: عمليات الرقابة

تناول قانون الأملاك الوطنية إجراءات رقابة استعمال الأملاك الوطنية من خلال المواد من 131 إلى 135 من هذا القانون، كما أشار إليها أيضًا في المادتين 24 و25 منه. حيث نص المادة 24 من هذا القانون على تولي أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوصية معًا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات الممنوحة لها.

[1]- المادة 28 من المرسوم التنفيذي 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بالجرد، مرجع سابق.

كما أحال القانون في المادة 131 إلى المواد الدستورية التي تناولت المبادئ الأساسية لأجهزة الرقابة في الدولة، وذلك في المواد من 152 إلى 160، حيث تمارس المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأسلاك الموظفين ومؤسسات المراقبة كل فيما تخصه رقابة استعمال الأملاك التابعة للأملاك الوطنية وفقا للقوانين[1].

وترمي هذه الرقابة إلى ضمان وتحدي ظروف استعمال وتسيير الأملاك الوطنية عمومًا من طرف المصالح المكلفة بإدارتها وتسييرها، وتنص إجراءات الرقابة بشكل أساسي على المحاسبات والفهارس والجداول وسجلات القوائم وسجلات الجرد، حيث يفترض في هذه المستندات أن تبين التسجيل الأمين لحركات الأملاك الوطنية، وينبغي أن يعكس هذا التدوين بكيفية دقيقة وصحية أوضاع الأملاك ومحتواها الحقيقي وملكيتها او تخصيصها قصد تفادي الملاحقات الإدارية والقضائية والعقوبات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها[2].

وعملاً بنص المادة 134 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم فإنه ينبغي على الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية أن تسهر على المحافظة وحماية الإملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، المخصصة او غير المخصصة من خلال إجراء عمليات تفقدية ومعاينة ظروف استعمال وتسيير هذه الممتلكات، وأن تكون في إتصال دائم مع المصالح المركزية بوزارة المالية قصد إعلامها بالحالات المعاينة في مجال الإدارة أو الاستعمال من تصرفات غير قانونية أو انحرافات أو مخالفات جسيمة تعرض الأملاك العقارية الخاصة بالدولة إلى أخطار أو أضرار محتملة.

[1]- المادة 131 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008،

[2]- المادة 25 ، من المرجع نفسه.

وفي هذا الإطار أيضًا يعاين الأعوان المؤهلون قانوناً أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة ويلحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند ويحصلون على التعويضات والأتاوى بغض النظر عن المتابعات الجزائية[1].

كما منحت أحكام المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ 16-12-2012 (م 179 من المرسوم 454/91) لمديرية أملاك الدولة سلطة التدخل في تحقيق عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العقارية وفي إبرام عقود الإيجار للأملاك الوطنية، وفي مختلف العقود والاتفاقيات التي تستهدف استعمال الأملاك الوطنية، كما تراقب ظروف اقتناء هذه الأملاك ومدى استعمالها المطابق.

كما تلعب مديرية أملاك الدولة دورًا استشاريًا للمصالح العمومية التابعة للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والجماعات المحلية وتقدم لها جميع الآراء والاستشارات دفاعًا عن أملاك الدولة التي تستعملها أو تسيرها أو آوكل إليها المحافظة عليها.

وكما تظهر الرقابة أيضًا على المنقولات لاسيما على السيارات التابعة للدولة والمخصصة للمصالح الإدارية المقتناة من ميزانية الدولة في تأشيرة مصالح أملاك الدولة على حضائر السيارات[2]

وعليه نستنتج أن خصائص الرقابة التي تمارسها إدارة الأملاك الوطنية على تسيير الأملاك التابعة للدولة هي الديمومة، أي واجب دائم لا يقترن بفترة معينة (استمرارية). والشمولية؛ تتعلق بكل أنواع الأملاك الوطنية التابعة للدولة عقارية أو منقولة، عمومية وخاصة.

الفرع الثاني: عمليات الصيانة

نقصد بالصيانة حماية الأملاك الوطنية والمحافظة عليها وسبيل ذلك أن يقوم المالك بكل إجراء يحقق هذا الغرض مثل الترميم أو التعديل أو التصليح أو التسييج، فإذا انصب هذا

[1]- المادة 123 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جيوتيلية 2008.

[2] أنظرالملحق رقم 02.

الشغل على عقار كنا بصدد أشغال عامة، أما إذا تعلق الأمر بمنقولات فلا تعتبر كذلك مهما بلغت قيمة وأهمية المنقول[1].

وصيانة الأملاك الوطنية نصت عليها أحكام المادة 67 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم كالتالي: "يترتب على حماية الأملاك الوطنية نوعان من التبعات هما:

- أعباء الجوار لصالح الأملاك الوطنية.
- الالتزام بصيانة الأملاك الوطنية العمومية وتفرضه القواعد القانونية الخاصة التي تخضع لها الهيئة أو المصلحة المسيرة وكذلك الجماعة العمومية المالكة في حالة القيام بإصلاحات.
- ما يستشف من هذه المادة يمكننا القول:

أن المشرع استعمل في الفقرة الأولى مصطلح "الأملاك الوطنية" بصفة عامة مما يفهم ان التبعات المذكورة في الفقرتين المواليتين تشملان الأملاك الوطنية العمومية والخاصة على حد سواء.

وهو ما أخذ به التشريع الجزائري، إذ نص على ذلك صراحة في المادة 2/186 من المرسوم التنفيذي 12-427 كمايلي: "غير انه عملاً بالمادة 134 من القانون 90-30، تتمتع إدارة أملاك الدولة بحق دائم في مراقبة ظروف استعمال الأملاك المنقولة والعقارية للدولة وصيانتها سواء كانت أملاكاً خاصة أو أملاكًا عمومية مخصصة او موضوعة تحت التصرف" إضافة إلى ذلك نصت المادة 138 في فقرتها الأخيرة من نفس المرسوم التنفيذي على أن قرار إلغاء استعمال المنقولات يجب ان يتخذ في إطار التسيير السليم ويجب أن يستوحى من الحرص على صيانة الأملاك العمومية[2].

---

[1]- عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص139- 140.

[2]- حنان ميساوي، **آليات حماية الأملاك الوطنية** (ملخص رسالة لنيل شهاد الدكتوراه في القانون العام)، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014-2015، ص236.

ويشمل مجال واجب صيانة الاملاك الوطنية العمومية مكونات الاملاك الوطنية الاصطناعية إلى جانب الطبيعية.

وعليه يمكننا القول أن واجب الصيانة يظل واجبًا عامًا وشاملاً لكل عناصر الأملاك الوطية سواء كانت منقولة او عقارية وسواء عمومية أو خاصة.

وبالرجوع إلى النصوص المحددة لصلاحيات الوزراء بمختلف القطاعات نجدها أيضا تلقي على عاتق كل وزير واجب صيانة الأملاك الوطنية التابعة لقطاعه، وبالتالي لا يقتصر هذا الواجب على وزير المالية والإدارة المركزية التابعة لوزارته وكذا مصالحها الخارجية.

وقد وردت عدة اتجاهات حول مسألة الشخص الذي يلتزم بالصيانة للأملاك لاسيما العمومية منها التي تكون مخصة إما لاستعمال الجمهور مباشرة، وبالتالي هي الأكثر تعرضًا للضرر والأكثر حاجة للصيانة، وإما مخصصة لمرفق عام، وهو ما يدعو إلى معرفة الشخص الإداري الملزم بالصيانة خاصة في حالة الأملاك المخصص للمرافق العمومية هل يلزم بذلك الشخص الإداري المالك أم المخصصة له هذه الأملاك؟. بالنسبة لفرنسا مثلاً، نجد ان الالتزام بالصيانة يختلف حسب علاقة الشخص الإداري بالملك وحسب نوعه، إذ يلزم الشخص الإداري المالك بصيانة وتطوير الأملاك المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة وذلك بصفة دائمة ومستمرة، بحيث لا يمكن إلقاء العبء على غيره. أما بالنسبة للملك المخصص لمرفق عام، فالأمر يختلف وذلك بسبب وجود شخصين إداريين وهما المالك، والمخصص له هذا الملك، ولهذا تعددت الآراء حول الشخص الذي يلتزم بالصيانة ثلاثة آراء[1]:

- الرأي الأول: ذهب إلى توزيع نفقات الصيانة والإصلاح والتطوير على الجهة المالكة وعلى الجهة المسيرة على حد سواء ما لم يرد نص تشريعي أو اتفاقي يلقي بعبء الصيانة على المالك بمفرده.

[1]- حنان ميساوي، مرجع سابق، صص239.

- الرأي الثاني: يرى بأن الجهة المسيرة تلتزم بالصيانة في كل الأحوال ما لم يرد نص تشريعي أو اتفاقي يكلف الجهة المالكة بذلك.
- الرأي الثالث: ذهب إلى تحميل الجهة الإدارية المالكة للنفقات الخاصة بالإصلاح والتجديد بصفة أصلية ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك، وفي حالة اهمال الجهة المالكة لهذا الإلتزام، تتولى الجهة المسيرة القيام بذلك، وتعود على الجهة المالكة بتكاليف العملية وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة الفرنسي.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري لم يلق واجب الصيانة على عاتق المصلحة أو الإدارة المخصص لها الملك فحسب بل أكثر من ذلك جعلها مسؤولة أمام الشخص العمومي المالك في حالة تسببها في فقدان أو إتلاف الملك محل التخصيص، (المادة 80 من المرسوم التنفيذي 12-427)، فمثلاً بالنسبة للتسيير الملك العمومي عن طريق الامتياز، فيلزم صاحب الامتياز بصيانة الأملاك التي يسيرها على نفقته، وفي حالة امتناعه عن القيام بإجراءات وأشغال الصيانة المطلوبة منه أو في حالة نقص الصيانة التي تؤدي إلى الإضرار بهذه الأملاك يمكن للإدارة المانحة – مانحة الامتياز- أن تُسقط حق الامتياز أو تفسخه بعد إعذار صاحب الامتياز دون أن يكون له الحق في التعويض.

أما الإصلاحات الكبرى تقع على عاتق الشخص الإقليمي المالك واجب الصيانة قصد المحافظة على أملاكه لتأدية الدور المنوط بها طبقا لنص المادة 5/80 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 التي تنص على مايلي: "...أما الإصلاحات الكبرى فتبقى مبدئيا على عاتق الشخص العمومي المالك"[1].

[1]- حنان ميساوي، مرجع سابق، ص240.

المطلب الثالث: هيكلة إدارة املاك الدولة محليًا وتسييرها للأملاك الوطنية العمومية

حيث من قبيل الحماية الإدارية للأملاك العمومية الهيكلة التي أقرها المشرع الجزائري للمصالح الخارجية لأملاك الدولة، كما سبقت الإشارة إليه من خلال دراستنا للمبحث الثاني من الفصل الأول المعنون بالنظام القانوني لإدارة املاك الدولة والذي يرتبط أساساً بمختلف عمليات تسيير وإدارة الأملاك العمومية.

وبعيدًا عن إعادة سرد ما تم دراسته سالفًا، نسلط الضوء من خلال هذا المطلب على الحكمة التي توخاها المشرع في تكليف مصالح أملاك الدولة (مديرية أملاك الدولة) عن طريق هيكلتها محلياً ومنحها صلاحيات وسلطات واسعة في هذا المجال بإدارة وتسيير الأملاك الوطنية رغم اعترافه من خلال عدة نصوص قانونية لأجهزة إدارية أخرى تتمتع بحق التسيير مثل الوالي بصفقته ممثلاً للدولة ومؤتمن على سلطتها ومندوب الحكومة، ويمارس سلطة على مسؤولي المصالح الخارجية للدولة[1]، والذين يشكلون مجلس الولاية من بينهم المدير الولائي لأملاك الدولة، أو (المجالس المحلية الولائية والبلدية) التي لها حق إدارة وتسيير الأملاك الخاصة التابعة لها، لكن تبقى استشارة أملاك الدولة **أمر إلزامي** في العديد من الحالات، كل ذلك من أجل الإقرار ببسط حمايتها على الأملاك العامة وهو ما نتطرق إليه من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: هيكلة إدارة أملاك الدولة محلياً

حيث تتشكل إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية (محليًا) من مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية وتساعدها على مستوى البلدية مفتشيات أملاك الدولة الموزعة على إقليم الولاية، حيث تلعب مديرية املاك الدولة في الولاية دورًا هامًا في حماية الأملاك الوطنية التابعة للدولة ويظهر ذلك جليًا في مجال استعمال واستغلال هذه الأملاك.

[1]- المادتان 108، 111 من القانون 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية، ج. ر. ج. ج، العدد12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.

وباعتبارها هيئة مسيرة لهذه الأملاك ألقت المادة 59 من قانون الأملاك الوطنية على عاتقها صراحة ضمان حمايتها وحفظها من خلال القيام بالتسيير وممارسة الرقابة الدائمة فيما يخص استعمال الأملاك العمومية والخاصة للدولة.

وفي نفس السياق نجد أن المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 تمكن الوزير المكلف بالمالية من منح تفويض بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة بالدولة وإعطائها الطابع الرسمي (موثق الدولة) والسهر على حفظها، وتطبيقاً لذلك صدر قرار وزاري[1] يمنح تفويض لمديري أملاك الدولة لإعداد العقود التي لهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

ونظراً لخبرتها، تعهد إليها مهمة وضع الشروط المالية للعقود المنصبة على الأملاك الوطنية التابعة للدولة ولاسيما الخاصة منها، كالتبادل، التأجير، التنازل... كما أنها مكلفة بتحصيل مداخيل الأملاك التابعة للدولة لفائدة الخزينة العمومية عن طريق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمًا **وهو ما يجعلها في مركز أقرب إلى المواطن** والأجدر بتسيير المصالح العمومية وتوجيه المسيرين وإرشادهم ومواجهة التعديات الماسة للأملاك التابعة للدولة عن قرب لاسيما أنه باستقراء تشكيلتها نجد أنها تشمل آليات لحماية الأملاك الوطنية سواء من حيث قسم تسيير الأملاك الوطنية، أو قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية، أو قسم الخبرات والتقويمات العقارية أو قسم المحاسبة[2].

بالإضافة إلى ذلك الدور الاستشاري لمديرية أملاك الدولة فمثلا يلزم الوالي بأخذ رأي مدير أملاك الدولة المختص إقليميًا قبل الإذن بالبيع عن طريق المزاد العلني.

[1]- المرسوم التانفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة ويضبط كيفيات ذلك.

[2] أنظرالملحق رقم 03.

كما يلزم أيضًا مدير الحفظ العقاري بالإتصال بمصالح أملاك الدولة كونها المكلفة بضمان حماية حق ملكية الدولة، ولاسيما حالة مطالبة أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة بترقيم عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول.

إذ أن مدير أملاك الدولة ملزم بإبداء رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار، والعلة في ذلك كون ترقيم العقار في حساب مجهول يشكل قرينة تدل على ملكية للدولة[1]، وهو إجراء ضروري لحماية أملاك الدولة من الانتقال إلى ذمة الأشخاص، وكذا ضرورة استشارة أملاك الولة من قبل مختلف القطاعات التابعة للدولة عند إقبالها على تصرفات اقتناء عقارات أو تأجير مباني، أو نزع الملكية المنفعة العامة...الخ، وذلك ما نص عليه التشريع مما يشكل بطبيعة الحال حماية إدارية للأملاك العمومية من طرف الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية.

وكذلك الأمر بالنسبة لتوجيه طلبات إبداء الرأي إلى مصالح مديرية املاك الدولة بالولاية في طلبات فتح التحقيق العقاري لمعاينة حق الملكية المودعة لدى مديرية الحفظ العقاري، حيث لا تطبق أحكام قانون التحقيق العقاري 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على الأملاك العقارية الوطنية[2].

كذلك أثناء عمليات المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري، حيث طبقًا إلى أحكام المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأرضي العام نجد أن المشرع الجزائري من خلال بعض نصوصه حدد أنواع العقارات موضوع المسح، بحيث يشمل هذا الأخير الأملاك الوطنية العامة والخاصة)، وهو ما يفهم من نص المادة 1/6 من المرسوم رقم 62/76 كما يلي: "تقدم الدولة والولايات والمؤسسات ... جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها...".

---

[1]- حنان ميساوي، مرجع سابق، ص115.

[2]- المادة 03 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات المكية عن طريق تحقيق عقاري.

كما تضم لجنة المسح العقاري ممثلي لعدة هيئات مثل مرفق العدالة الذي يعين قاض لرئاسة اللجنة.. البلدية، مديرية أملاك الدولة.. [1].

الفرع الثاني: دور مديرية أملاك الدولة في تسيير الأملاك الوطنية العمومية

بصفة عامة نشير إلى ان عمليات تسيير الأملاك الوطنية تهدف إلى تشغيل هذه الأملاك واستخدامها واستعمالها بما يحقق المصلحة العامة وعلى الوجه الذي يضمن سلامة وحماية هذه الأملاك والمحافظة عليها.

ومما لا شك فيه أن حق الأشخاص الإقليمية على املاكها هو حق ملكية مما يعطي للمالك حق استعمالها واستغلالها، إما مباشرة وإما بموجب رخصة أو عقد، مع مراعاة طبيعة وهدف كل نوع من الأملاك الوطنية، ذلك أن الأملاك الوطنية العمومية لا تقبل التملك الخاص بحكم طبيعتها ويتم تسييرها وفقًا للغرض الذي خصصت من أجله، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي ذات وظيفة تملكية وتهدف إلى تحقيق منفعة مالية محضة.

ولما كانت قواعد تسيير الأملاك الوطنية تختلف باختلاف طبيعتها وأوجه تخصيصها ارتأينا تبيان القواعد التي وضعها المشرع لحماية الأملاك الوطنية العمومية ثم الخاصة، التابعة للدولة أثناء تسييرها من طرف مصالح أملاك الدلة كالتالي:

أولاً: قواعد حماية تسيير الأملاك العمومية من طرف مصالح أملاك الدولة.

نظراً لأهمية الأملاك الوطنية العمومية، خص المشرع سلطات إدارية محددة بمهمة تسيير هذه الأملاك ومنحها سلطة اتخاذ كافة الإجراءات الخاصة بإدارتها قصد ضمان حمايتها والمحافظة عليها لاسيما أنها محمية بقواعد استثنائية تمنع خروجها من ذمة الشخص المعنوي الأقليمي إلى ذمة الخواص والتي نص عليها قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بأنها غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز [2].

[1]- نعيمة حاجي، المسح العلم وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2009، ص23.

[2]- المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم.

انطلاقًا من أحكام المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم التي تعرف الأملاك الوطنية العمومية على أنها "تلك الحقوق والاملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام ..."

جاءت المادة 02/59 من نفس القانون بالتنصيص على أنه: "يمكن لهذه السلطات أن تأذن بالشغل المؤقت لملحقات الأملاك العمومية التي تتكفل بها ...". فالظاهر أن الاستعمال العام يعتبر مظهر من مظاهر الحريات الشخصية، إلا أن ذلك لا يمنع الإدارة من التدخل بوسائلها القانونية للحفاظ على النظام العام وحماية الملك العمومي المستعمل دون المساس بالمبادئ المقررة في هذا المجال مثل:

- مبدأ الحرية لاستعمال الاملاك الوطنية العمومية.
- ومبدأ المساواة بين مستعملي الاملاك الوطنية العمومية.
- مبدأ مجانية استعمال الأملاك الوطنية العمومية.

وعليه فلا يعد مساساً بالمبادئ المذكورة أعلاه، إذا فرضت الإدارة مثلا، الحصول على رخصة لاستعمال المال العمومي (رخصة الشغل المؤقت مثلا).

مثلما نصت عليه المادة 69 مكرر من قانون الأملاك الوطنية، ولا يعد مساساً بمبدأ المساواة بين المواطنين إذا تمت مراعاة ظروف خاصة إنسانية تمليها المصلحة المصلحة العامة كتخصيص ممرات للمعاقين.

ولا يعد مساساً أيضاً بمبدأ المجانية نتيجة فرض رسوم أو أتاوات على المنتفع من الشغل المؤقت مثلاً، أو منح الامتياز.

ويظهر جليا تدخل إدارة الاملاك الوطنية عند الاستعمال الخاص للأملاك العمومية والذي يكون في شكل رخصة إدارية مسبقة، والتي تتمثل في قرار يجب الحصول عليه من طرف الأفراد بغرض استئثارهم باستعمال جزء من الملك العمومي والذي يعتبر كآلية مهمة تتدخل

بموجبه الإدارة بصورة وقائية لحماية الملك العمومي من سوء استعماله لذلك وضع المشرع ضوابط يجب مراعاتها لمنح الرخصة والحصول عليها منها:

- تمتع السلطة المختصة بالسلطة التقديرية في منح الرخصة أو عدمه حسب نوع الشغل المطلوب وذلك للتأكد من توفر المصلحة العامة من جهة وحماية الملك العمومي من جهة أخرى.
- منح الرخصة لمدة محددة، مما يجعلها تتميز بالتأقيت لأن الحصول على رخصة شاغل الملك العمومي لا يترتب عليه حقوق امتلاكية، فبإنتهاء هذه المدة ينتهي الاستعمال الخاص، وإذا استمر شغلها بعد ذلك يعتبر شاغلها معتد على هذا الملك.
- يمكن للسلطة المختصة بمنح رخصة الاستعمال أن تقرر إلغاءها او سحبها.

وفي الأخير نقول أن المشرع الجزائري وضع التراخيص كآلية لحماية الأملاك الوطنية العمومية ومنح الإدارة السلطة التقديرية في منحها أو عدمه.

كما قد يكون الاستعمال الخاص للملك العمومي بموجب عقد إداري في صورة عقد الامتياز كما نص قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز[1].

وتظهر حماية الأملاك الوطنية العمومية محل الاستعمال الخاص بموجب عقد الامتياز بالضوابط التالية:

- تأقيت مدة العقد.

[1]- المادة 64 مكرر من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

- سلطة الإدارة في إلغاء عقد الامتياز في حالة عدم استعمال صاحب الامتياز الحقوق الممنوحة له في الأجل المحدد أو توقفه عن الاستغلال أو إخلاله بأحكام دفتر الشروط مثل عدم تنفيذ الشروط المالية.
- سلطة الإدارة في تعديل الشروط التنظيمية للعقد.

في الأخير نشير بأن شغل الملك العمومي يستوجب أعمال الرقابة الفعلية لهذا الشغل وتوقيع الجزاءات على المخالفين، وذلك كله يصب في هدف واحد وهو حماية الأملاك الوطنية العمومية والحيلولة دون التصرف فيها وخروجها من ذمة الشخص الإقليمي المالك أو إتلافها أو الإضرار بها[1].

وعليه إذا كان هذا الأمر بالنسبة للأملاك العمومية فأين تتجلى قواعد الحماية أثناء تسيير الأملاك الوطنية الخاصة من طرف مصالح أملاك الدولة؟

ثانياً: قواعد حماية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة من طرف إدارة أملاك الدولة.

بداية نقول ان الأموال الوطنية الخاصة هي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة مالية وتمليكية، مما يجعل قواعد تسييرها تختلف عن قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية نظرًا لاختلاف الهدف الذي يصبو إليه كل نوع من هذه الأملاك.

تبعًا لذلك يسوغ للسلطات المختصة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة أن تقوم بأعمال إدارة هذه الأملاك، والتي لا تؤدي إلى إخراج عناصر الأملاك الخاصة من ذمة الشخص الإقليمي المالك إلى ذمة أحد الخواص هذا من جهة، كما أنها قد تقوم بأعمال التصرف وهي التي من شانها نقل ملكية الملك الخاص التابع للشخص الإقليمي إلى ملكية أحد الخواص.

من هذا المنطلق نشير إلى أن السلطة المختصة عند قيامها بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، سواء عند قيامها بالتصرفات الناقلة للملكية أو غير الناقلة لها تراعي في ذلك حماية

[1]- حنان ميساوي، مرجع سابق، ص200، 201.

الملك الخاص محل التصرف والشروط الواجب توفرها للتصرف فيه، خاصة بالنسبة للتصرفات الناقلة للملكية نظرًا لخطورتها على الذمة المالية للشخص المالك.

وعليه سنتناول دراسة دور الإدارة (مديرية أملاك الدولة) في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة من ناحية التصرفات الناقلة للملكية[1]، ثم من ناحية التصرفات غير الناقلة للملكية من خلال العناصر التالية:

أولاً: حماية الأملاك الوطنية الخاصة من حيث التصرفات الناقلة للملكية:

- بيع الأملاك الوطنية الخاصة.
- التبادل.

1- بيع الأملاك الوطنية الخاصة:

خلافًا لأعمال الإدارة التي ترد على الأملاك الوطنية الخاصة والتي تدر مداخيل لفائدة الخزينة العمومية دون أن تكون ناقلة للملكية، تعتبر أعمال التصرف الواردة على هذه الأملاك ناقلة للملكية، إذ يتم بموجبها تحويل ملكية ملك خاص للدولة بثمن لا يقل عن قيمته التجارية، والأصل أن يتم التنازل (البيع) عن طريق المزاد العلني واستثناء عن طريق التراضي.

أ- البيع بالمزاد العلني:

تباع الأملاك الوطنية الخاصة أساساً بالمزاد العلني وهو الإجراء المنطقي والقانوني وهذا بالنظر للأهمية التي تكتسيها هذه الأملاك، ذلك أن البيع بالمزاد العلني يعد طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يقدمون للتعاقد معها سواء من الناحية المالية أو في ناحية الخدمة المطلوب أداؤها[2].

[1]- عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص175.

[2]- المرجع نفسه، ص177.

ويكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها إذا ورد عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، بناء على دفتر شروط تعده مصلحة الأملاك الوطنية (مديرية أملاك الدولة) يكون مطايقًا للنموذج الذي يقره وزير المالية، وتحدد فيه جميع الشروط القانونية للعملية. مثل السعر الأدنى لفتح المزايدة، بعد ترخيص الوالي المختص إقليميا إثر أخذ رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية.

وفيما يخص المنقولات يتم بيعها بعد إلغاء استعمالها بموجب قرار يتخذه المسؤول عن المصلحة المخصص لها، كما يتم البيع بالمزاد العلني بإحدى الطرق المنصوص عليها قانونا إما عن طريق العروض المختومة او المزايدات الشفوية.

وتتولى إدارة الأملاك الوطنية بيع جميع الأشياء المنقولة التابعة لأملاك لدولة الخاصة عن طريق المزايدة والتي يقوم بها أعوان محلفون من مصلحة الأملاك الوطنية والذين لا يجوز لهم تحت طائلة العقوبات أن يتدخلوا في عملية الشراء سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة مما يضفي نوع الشرعية والمصداقية تجنبًا للمحاباة وغيرها من التصرفات التي تمس بهيبة الدولة، مما يمثل حماية لهذه الأملاك وحرصًا على حقوق الخزينة.

كما أنه يمكن للولاية أو البلدية أن تطلب من إدارة الأملاك الوطنية أن تبيع منقولاتها بالمزاد العلني وتصب عائداته في حساب الجماعة المحلية المعنية على ان يتم إقتطاع مصاريف الإدارة والبيع والتحصيل لفائدة الخزينة العمومية.

ب- البيع بالتراضي:

لقد أجاز المشرع الجزائري ان يتم التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي استثناء عن الأصل (البيع بالمزاد العلني) وذلك في حالات محددة قانونًا استنادًا إلى رخصة من الوزير المكلف بالمالية، بشرط أن لا يقل ثمن البيع عن القيمة التجارية للعقار محل البيع، كما هو الشأن في مجال الترقية العقارية لفائدة المرقين العقاريين، أين يتولى مدير املاك

تحرير العقد الإداري (موثق الدولة) المكرس للملكية بعد إشهاره، ولكن بعد موافقة الوالي المختص إقليميًا على طلب الاقتناء قطعة الارض.

كما تقوم مصلحة الأملاك الوطنية ببيع المنقولات التابعة للأملاك الوطنية لفائدة المصالح والجماعات أو الهيئات العمومية مقابل ثمن بيع تحدد مصالح أملاك الدولة، بعد استشارة المصلحة المسلمة لهذه المنقولات ويثبت البيع بمحضر توقع عليه كل من المصلحين البائعة والمشترية، كما أنه يمكن بيع المنقولات للخواص أيضًا إذا نص التنظيم المعمول به على ذلك مثلا في حالة ما إذا كانت المنقولات محل البيع سريعة التلف[1].

ت- **التبادل:**

التبادل إجراء يتم بمقتضاه مبادلة مال بمال آخر، نصت على ذلك المادة 413 من القانون المدني "المقايضة عقد يلتزم به كل المتعاقدين على أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود". ونصت أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 "يتم تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص حسب ما ورد في المواد من 115 إلى 120 من نفس المرسوم، بناء على رخصة من الوزير المكلف بالمالية.

كما أن التبادل يتم إما بمبادرة أحد الخواص أو المصلحة العامة المعنية[2]، وعلى المالك إبطال كل سجلات الرهون على العقار خلال الأشهر الثلاثة الموالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصلحة أملاك الدولة.

وعقد التبادل عقد رضائي، لكن لا يمكن إبرامه إلا بعد صدور قرار المبادلة الذي يصدر عن وزير المالية، ويأخذ عقد التبادل شكل عقد إداري، أو عقد توثيقي، فإذا كان عقد إداري تقوم إدارة أملاك الدولة بتحريره باعتبارها موثق الدولة، ويخضع لإجراءات التسجيل والاشهار.

[1]- حنان ميساوي، مرجع سابق، ص216.

[2]- اعمر يحياوي، مرجع سابق، ص50.

للإشارة فإن قرار المبادلة يحتوي على بيانات تتمثل فيمايلي[1]:

- وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منها.
- معدل فارق القيمة الذي ترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر والأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله.
- الأجل لتصفية الرهون المحتملة التي تثقل العقار الخاص.

ثانياً: حماية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من حيث التصرفات غير الناقلة للملكية:

بداية نشير إلى أن التصرفات غير الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تجريها الإدارة بإرادتها، يتم بموجبها تحويل عقارات إلى جهات أخرى دون انتقال ملكية هذه العقارات إلى أولئك الأشخاص وأهم هذه التصرفات:

أ- التخصيص.

ب- التأجير.

ج- الامتياز.

1- التخصيص:

يعتبر التخصيص طريقة من طرق إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، ويختلف عن التخصيص في الأملاك الوطنية العمومية الذي يعتبر وسيلة من وسائل اكتساب صفة العمومية.

والتخصيص هو قرار يوضع بموجبه عقارًا أو منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمتها.

ونصت المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية على هذا الإجراء الذي قد ينصب على عقار أو منقول تابع للأملاك الخاصة للدولة، يتم بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية بناء

[1]- عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص190.

على اقتراح من المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، إذا كان المستفيد من التخصيص عبارة عن مؤسسة وطنية (وزارة مثلاً)، أما إذا كان المستفيد من التخصيص مصلحة إدارية على المستوى المحلي (مديرية الصحة) يكون بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح إدارة أملاك الدولة[1].

وقد يكون التخصيص بمقابل أو غير مقابل، كما ينبغي على المستفيد أن يسلم لإدارة الأملاك الوطنية كل عقار مخصص لم يعد مقيدًا له، بعد إلغاء تخصيصه، ويثبت تسليم هذا العقار بمحضر يحرره ممثل الجهة المخصص لها العقار، المستفيد وممثل إدارة الأملاك الوطنية[2].

كما أنه بالنسبة للمنقولات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فيكون موضوع التخصيص بمعرفة أملاك الدولة على أن تكون الجهة المخصص لها هذه المنقولات قد قبلت بذلك، وتثبت عملية التخصيص بمحضر تعده إدارة املاك الدولة.

ويلغى تخصيص الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بإلغاء استعمالها، إذا قررت المصلحة المستفيدة من التخصيص أن حيازة هذه المنقولات أصبحت غير مفيدة، وينبغي تسليم المنقولات التي ألغي استعمالها بمجرد صدور القرار لمصلحة الأملاك الوطنية المختصة إقليميًا لتتصرف فيها وذلك حماية لها من الإهمال أو التلف أو السرقة.

2- التأجير:

إذا كانت ملكية الشخص الإقليمي للأملاك الوطنية التابعة له تخوله حق التصرف، فإنها تخوله انها حق التمتع مثله مثل الأفراد، واستغلال واستعمال الأموال والاستفادة منها لأغراض مالية، حيث يلجأ إلى أسلوب التأجير لاستثمار أملاكه، لكن في الحدود والشروط التي تضمن فيها حماية هذه الأملاك.

[1] أنظرالملحق رقم 04.

[2]- حنان ميساوي، مرجع سابق، ص204.

ولقد نص المشرع الجزائري على أحكام التأجير في قانون الأملاك الوطنية "تختص إدارة أملاك الوطنية وحدها بتأجير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة التي تسيرها.."

والتأجير قد ينصب على أملاك عقارية أو منقولة تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وقد يكون عن طريق المزاد العلني كأصل عام، وبالتراضي استثناءًا. ويلزم المستأجر بدفع الثمن السنوي للتأجير كما هو مستخلص من المزاد إلى رئيس مفتشية الأملاك الوطنية المختص إقليمياً، ولا يمكن تحت طائلة الفسخ الفوري أن يؤجر العقار تأجيرًا فرعيًا أو باطنيًا وذلك نظرًا لما قد يشكله التأجير الفرعي من ضرر على الملك العقاري المؤجر[1].

3- الامتياز:

يعتبر الامتياز طريقة مشتركة لتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ولا يختلف في الحالتين إلا في محل العقد، فقد ينصب الامتياز على ملك عمومي، أو ملك خاص تابع للدولة، أو الشخص الإقليمي.

بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة، يعتبر الامتياز آلية جد مهمة لحماية هذا النوع من الأملاك، ولاسيما أنها غير محمية بقاعدة عدم جواز التصرف فيها طبقًا لما ورد في التعديل الأخير لقانون الأملاك الوطنية 90-30.

ولقد لعب الامتياز دورًا مهمًا لحماية الأملاك الوطنية الخاصة لاسيما في مجال الأراضي الفلاحية، والأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وبعض المجالات الأخرى منها:

أ- امتياز الأراضي الفلاحية:

حيث كانت أحكام القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم تسمح للمنتجين باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق عقد إداري يمنحهم

[1]- حنان ميساوي، مرجع سابق، ص208.

حق الانتفاع الدائم بها، إلا أن هذا الأسلوب من التسيير نتجت عنه عدة تعديات على هذا النوع من الأراضي أدت إلى نهبها وتحويلها واستعمالها لأغراض أخرى، مما دفع المشرع للتدخل قصد وضع حد لسوء استعمال واستغلال هذه الثروة غير المتجددة.

وذلك بإلغاء القانون 87-19 وإصدار القانون رقم 10-03 الذي حول حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز واعتبر أن الامتياز هو نمط استغلال الأراضي الفلاحية.

ويقوم الامتياز على جملة شروط تمثل مظاهر حماية الأراضي الفلاحية لاسيما أن عقد الامتياز الإداري يبرم بين الدولة (مدير أملاك الدولة) والمستثمر صاحب الامتياز، ويتم بناء على دفتر شروط يستوجب التقيد به تحت طائلة العقوبات[1].

وأنه يتم مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد بموجب قانون المالية، وأن المستفيد من منح الامتياز يكون جزائري الجنسية.

ب- امتياز الأرض الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية:

حيث منعًا للمضاربة على العقار وتوفير الحماية للاملاك الخاصة التابعة للدولة والمحافظة عليها، أقر المشرع نمط لاامتياز وألغى تماماً التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار، حيث أعتبر الأمر 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم بأن الامتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي هو النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الموجهة لتوطين المشاريع الاستثمارية، الذي يمنح على أساس دفتر أعباء وعقد إداري يحرر من طرف المدير الولائي لاملاك الدولة[2]. .

وبهذا يكون للامتياز دورًا هامًا في استرجاع الأراضي التابعة لأملاك الدولة لخاصة وحمايتها، لذا يتوجب إعمال الرقابة بعد إبرام العقد حول مدى احترام بنود وشروط العقد.

[1]- حنان ميساوي، مرجع سابق، ص209.

[2] أنظرالملحق رقم 05.

ج- امتياز السكن:

هو السكن المنوح للموظف قصد الأداء الحسن والفعال للخدمة العامة، ويتخذ هذا الامتياز إحدى الصورتين، الصرورة الملحة للخدمة، أو منفعة الخدمة.

ويثبت الامتياز في الحالتين بقرار (مقرر) يعده مدير أملاك الدولة، إذا كان المسكن تابعًا للدولة[1]، ويكون الامتياز بمقابل مالي في حالة منفعة الخدمة ويدفعه المستفيد من الامتياز، أما إذا تعلق الأمر بالضرورة الملحة للخدمة فلا يدفع المستفيد أتاوى شغل المسكن، بل تتحمله الهيئة المستخدمة[2].

ويلغى هذا الامتياز عند نهاية الوظيفة التي بررته، وفي كل الحالات يلزم المستفيد بإخلاء الأماكن في أجل ثلاثة أشهر اعتبارًا من تاريخ إلغاء قرار الامتياز وإلا طبقت بشأنه غرامات مالية.

كما أن التنازل عن السكنات الوظيفية أصبح غير ممكنا بعد صدور قانون المالية سنة 2001 والقانون 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001. ج، ر، ج، ج، العدد 80 لسنة 2000. [3]

كل ذلك يشكل حماية للأملاك الخاصة التابعة للدولة تلعب فيها المديرية الولائية لأملاك الدولة دورًا بارزًا للمحافظة عليها.

مما سبق تناولنا الآليات الإدارية المخولة لمصالح أملاك الدولة لحماية الأملاك الوطنية العمومية والخاصة المتمثلة في عمليات الجرد والرقابة والصيانة وكذا الدور الاستشاري عن طريق إبداء الرأي لمختلف القطاعات العامة في الدولة وإبراز هذه الحماية في تسييرها لهذه

[1] أنظرالملحق رقم 06.

[2]- عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص207.

[3]- القانون 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج، ر، ج، ج، العدد80 لسنة 2000.

الأملاك ومنعًا لمختلف الاعتداءات التي قد تقع عليها، إلا أن هذه الآليات تبقى وقائية، لا بد من تعزيزها لحماية علاجية ردعية تكملها قصد وضع حد لكل من تسول له نفسه الاعتداء عليها والتي ترعاها المصالح المكلفة بأملاك الدولة أمام الجهات القضائية حماية للمال العام.

فإلى أي حد ساهمت هذه الآليات العلاجية (القضائية) في حماية الأملاك الوطنية؟

وهو ما نقوم بدراسته من خلال المبحث الموالي.

المبحث الثاني: دور مصالح أملاك الدولة أمام القضاء لحماية الأملاك الوطنية

إن تمتع الإدارة بامتيازات السلطة العامة لتحقيق المصلحة العامة في أداء وظائفها المختلفة خولها المشرع اللجوء إلى القضاء لحماية الأملاك الوطنية التابعة للدولة، إذا لم تُجد تلك الوسائل الإدارية نفعًا في حمايتها، من أجل وضع حد لأي اعتداء محتمل، وصونا لذلك نجد إدارة أملاك الدولة لها أهمية بمكان نظرًا للدور الذي تلعبه للمحافظة على الأملاك الوطنية أمام الجهات القضائية، سواء كمدع أو مدعى عليها من حيث صفة التمثيل أمام القضاء أو الجهة المختصة للفصل في النزاع، وكذا أهم الدعاوى التي ترفع في منازعات الأملاك العامة وهو ما سنعالجة من خلال المطالب كالتالي:

المطلب الأول: التمثيل القضائي وشروط رفع الدعوى

بصفة عامة نشير إلى أن المنازعات التي تكون إدارة أملاك الدولة طرفًا فيها سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، أو مدخلة في الخصام وذلك بما لها من سلطة واختصاص في مجال تسيير الأملاك الوطنية التابعة للدولة ومراقبة ظروف استعمالها، مما يؤهلها أحيانًا أو يؤهل سلطة أخرى مختصة لاقتضاء حق الدولة[1].

وعليه يثار التساؤل حول الجهة التي لها صفة تمثيل الأملاك العامة التابعة لدولة أمام الجهات القضائية سواء بصفتها مدعية أم مدعى عليها؟.

الفرع الأول: الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء

نجد أشخاص مؤهلين لتمثيل إدارة الأملاك الوطنية على مستوى إقليمي، وأشخاص يمثلونها على المستوى المركزي.

أولاً: على المستوى الإقليمي:

يمثل إدارة أملاك الدولة على المستوى المحلي مدير أملاك الدولة بالولاية، وهذا انطلاقًا من القرار المؤرخ في 23 نوفمبر 1992 يؤهل المدير الولائي لأملاك الدولة لتمثيل الوزير

[1]- اعمر يحياوي، **منازعات أملاك الدولة**، دار هومة، تيزي وزو، الجزائر، ط5، ص06.

المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية.

وقد يتدخل مدير أملاك الدولة بصفته الشخصية أو يمثله أحد أعوان الإدارة التابعة لمصلحته مصحوباً بوكالة، بالإضافة إلى المبدأ القضائي الذي استقر عليه قضاة مجلس الدولة وفقًا لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 المتعلق بالتمثيل أمام الجهات القضائية[1]، وجوب ذكر السيد/ وزير المالية إلى جانب مصالح أملاك الدولة في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعى أو مدعى عليه، بصفته مثل الدولة، وبصفتها مؤهلة للتقاضي بدلاً عنه(التعليمة رقم 6508، المؤرخة في 2007/08/21، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية)[2].

حيث تم التأكيد من خلال مواد القرار الوزاري المشار إليه أعلاه إمكانية تكليف وزير المالية لموظفي إدارة الاملاك الوطنية لتمثيله أمام القضاء وفقًا لنص المادة 02 منه على مايلي: يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:

- المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع.
- مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات، كا فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية.

من خلال النصوص القانونية يتبين لنا جليًا أن مدير أملاك الدولة مؤهل لتمثيل وزير المالية أمام القضاء[3].

[1]- قرار وزاري مؤرخ في 1999/02/20، ج، ر، ج، العدد20، الصادرة بتاريخ 1999/03/06.

[2]- انظر الملحق رقم 07.

[3]- مذكرة رقم 29-21 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 02 ماي 1999.

ثانياً: على المستوى المركزي:

إن تمثيل إدارة الأملاك الوطنية على المستوى المركزي أمام الجهات القضائية يمثلها الوزير المكلف بالمالية والمدير العام للاملاك الوطنية.

1- الوزير المكلف بالمالية:

انطلاقًا من نص المادة 10 من قانون الأملاك الوطنية[1]، "يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون".

وأكدت على ذلك المادة 125 من نفس القانون بنصها على مايلي: "عملا بالمادة 10 من القانون، يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وبالمثول أمام القضاء، مدعيا ومدعى عليه فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة ما لم يكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك التابعة للاملاك الوطنية العمومية، عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك..."

وعليه يمثل الوزير المكلف بالمالية الدولة، إذا تعلق النزاع بأملاكها الوطنية وفي هذا الصدد حددت المادة 191 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427،[2] الدعاوى التي يمثل فيها الوزير المكلف بالمالية الدولة بنصها: "يختص الوزير المكلف بالمالية بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعى عليه، وتتعلق هذه الدعاوى بما يأتي:

- جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة التي تسيرها إدارة الأملاك الوطنية مباشرة ومن ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية.

[1]- قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 190، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج، ر، ج، ج، العدد52ن لسنة 1990، الصادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كيفيات ذلك، ج ر ج ج، العدد69، لسنة 2012، الصادرة بتاريخ 2012/12/19.

- تسيير الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تسند إليه وإدارتها طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي.
- تحديد طابع الملكية الوطنية العامة والخاصة طبقا للقوانين المعمول بها.
- حق ملكية الدولة وجميع الحقوق العينية الأخرى التي يمكن أن تنجم عن الأملاك المنقولة والعقارية التابعة لأملاك الدولة.
- صحة جميع الاتفاقيات التي تتعلق بإقتناء أملاك الدولة وتسييرها أو التصرف فيها وتطبيق الشروط المالية لهذه الإتفاقيات.

وبذلك يكون الوزير المكلف بالمالية صفة التقاضي فيما يتعلق بالأملاك الوطنية التابعة للدولة، وهو ما يؤكد الاختصاص العام لوزير المالية إلا إذا فوض هذا الاختصاص بموجب نص خاص وهو ما صدر فعلا سنة 1999 بموجب القرار الصادر بتاريخ 20 فيفري سنة 1999.

وباستقراء النصوص القانونية يمكن القول بأن الوزير المكلف بالمالية قد منحه المشرع اختصاصًا عامًا في تمثيل الدولة في جميع القضايا الرامية إلى حماية الأملاك الوطنية العامة، ويعد هذا الاختصاص شاملاً لكافة الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة بمفهوم نص المادة 02 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية[1].

كما يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يشرك معه الوزير المختص لقطاع معين في الدعاوى المتعلقة بالأملاك العمومية التابعة أو المخصصة لهذا القطاع، ومثال ذلك أن ترفع دعوى من قبل وزير المالية رفقة وزير الثقافة في الدعاوى الرامية إلى حماية بعض المنشآت الثقافية التابعة للاملاك الوطنية العمومية.

[1]- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

2- المدير العام للاملاك الوطنية:

نصت أحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.

المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة امام المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع...، وحسب هذا القرار فإن الإدارة المركزية ممثلة في شخص المدير العام تبقى مؤهلة لمتابعة القضايا المتعلقة بأملاك الدولة[1]. بموجب التفويض من وزير المالية[2].

الفرع الثاني: شروط رفع الدعوى

بعد الإشارة إلى مسألة التمثيل القضائي في القضايا المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة للدولة يتحتم علينا الإشارة إلى الشروط الشكلية الواجب توافرها في رفع هذه الدعاوى خاصة من بعد التعديل الاخير لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

يثير القاضي تلقائيًا انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه، ومن هذه المادة سنتطرق إلى شروط رفع الدعوى القضائية لحماية الأملاك الوطنية.

أولاً: الأهلية:

رغم أن هذه المادة (المادة 13 ق ا ج م إ) لم تنص صراحة على شروط الأهلية كشرط لقبول الدعوى القضائية خلافًا للمادة 01/459 من قانون الإجراءات المدنية الملغى (لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء ما لم يكن حائزًا لصفة وأهلية التقاضي وله مصلحة في ذلك).

[1]- حنان موساوي، مرجع سابق، ص306.

[2]- اعمر يحياوي، مرجع سابق، ص45، 46.

إلا أن ذلك لا يعني أنها أهملت، بل كل ما في الأمر أن المشرع ساير ما ستقر عليه القضاء الفرنسي ودعا إليه الفقه الحديث[1]، باعتبارها شرط لصحة إجراءات الدعوى القضائية وليس لقبولها وهي شرط (أي الأهلية) من النظام العام يثيره القاضي من نلقاء نفسه ويترتب عليه بطلان إجراءات مباشرة الخصومة وليس قبول الدعوى.

كما أنه باستقراء نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما نص المادة 816 منه التي تؤكد البيانات التي يجب أن تتضمنها عريضة افتتاح الدعوى التي يختص بها القاضي الإداري وذلك بالإحالة إلى المادة 04/15 من نفس القانون التي تشترط تحت طائلة البطلان أن تتضمن العريضة تسمية الشخص المعنوي وطبيعته وصفه ممثله القانون وحددت المادة 828 من نفس القانون الممثل القانوني لكل من الدولة والولاية البلدي أمام القضاء سواء كمدعية أو مدعى عليها، كما أن المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت حالات بطلان الإجراءات من حيث موضوعاً على سبيل الحصر وذكرت انعدام الأهلية سواء بالنسبة للخصوم أو ممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.

ثانياً: الصفة:

فيقصد بها صلة أطراف الدعوى بموضوعها أي نسبة الحق أو المركز المدعى به للشخص نفسه[2]، وهي من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاه نفسه في حاله عدم توفره سواء في المدعي أو المدعي عليه. كما تثبت الصفة بمجرد إثبات الحق وحصول الاعتداء عليه، فيكون لصاحب الحق المعتدى عليه صفة في مقاضاة المعتدى[3].

[1]- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، العدد21، الصادرة بتاريخ 2008/04/23.

[2]- محمد أمقران بوبشير، بشير قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص61.

[3]- مسعود شيهوب، المبادئ العامة المنازعات الإدارية، الجزائر، الجزء الاول، ص18.

ثالثاً: المصلحة

لم تعرفه المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بل ذكرت المصلحة بوصفها وتركت المجال للفقه لتعريفها على انها "الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيها باللجواء إلى القضاء"[1].

وتشترط المصلحة القائمة لا المحتملة، ولا يجوز للقاضي إثارتها بل يكفي مراقبة مدى جدية الدفع الذي يثيره المدعى عليه مهما كانت طبيعة المنازعات المتعلقة بحماية الملكية الوطنية.

المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة في منازعات إدارة أملاك الدولة

لمعرفة دور إدارة أملاك الدولة في حماية الأملاك الوطنية أمام القضاء لابد من التطرق إلى الجهات المختصة لنظر في الدعاوى المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة وهو ما يتطلب الإجابة على هذا التساؤل، ما هي الجهة القضائية المختصة للنظر في تلك الدعاوى؟. وهذا ما سنتناوله من خلال اختصاص في القضاء الإداري ثم القضاء العادي كالتالي:

الفرع الأول: القضاء الإداري.

حيث بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد جعل المحاكم الإدارية تختص بالنظر في الدعاوي المتعلقة بالقرارات الصادرة عن الولاية وعن المصالح غير الممركزة على مستوى الولاية والتي يتولى الوالي مراقبة نشاطها، ويسستشف مما ذكراً أعلاه أن المشرع الجزائري اعتمد على المعيار العضوي كأصل عام بعقد الاختصاص للقاضي الإداري في المنازعات التي تكون إحدى أطرافها أحد أشخاص القانون العام سواء الدولة أو الولاية أو البلدية سواء كانت مدعية أو مدعى عليها وعليه نتناول منازعات القضاء الإداري في النقاط التالية:

[1]- عمارة بلغيث، **الوجيز في الإجراءات المدنية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة، ص47.

أولاً: المحاكم الإدارية:

طبقاً لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية الولاية العامة في المنازعات الإدارية، وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفًا فيها"، هذا كأصل عام.

ومنه يؤهل مدير أملاك الدولة بالولاية بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية سواءً كمدعي أو مدعى عليه، أو مدخل في الخصام في حدود إختصاصه الإقليمي، ولقد نصت المادة 02/800 من نفس القانون (ق. إ. م. إ) "تختص المحاكم الإدارية: - دعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: الولاية والمصالح الغير ممركزة للدولة على مستوى الولاية...؛ دعاوى القضاء الكامل؛ القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

حيث تم إدراج اختصاص الغرف الجهوية والغرف الإدارية المحلية التي كان منصوصا عليها في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية (الملغى) في اختصاص المحاكم الإدارية وذلك طبقًا لنص المادة (801 من ق. إ. م.إ)[1].

وعليه فإن مدير أملاك الدولة مؤهل قانونًا بتقييد أو افتتاح أي دعوى إدارية أمام المحكمة الإدارية المختصة سواءً كانت في الموضوع أو في الحالة الاستعجالية لكون القاضي الإداري صاحب الإختصاص كمبدأ عام.

وفي إطار حماية القضاء للأملاك الوطنية نجد أنه لعب دورا كبيرا في معالجة آثار المرسوم التنفيذي 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن الاعتراف بالملكية[2]، الذي

[1] القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[2] المرسوم رقم:83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983 المتعلق بإجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية جريدة رسمية رقم 21 صادرة بتاريخ 1983/05/24.

أدى إلى تحرير عقود شهرة على أراضي تابعة للأملاك الوطنية، وذلك عن طريق الاعتراف للحائز على أساس التقادم المكسب بالملكية من قبل الموثق أو شخص مؤهل لذلك دون معاينة للحقوق العينية العقارية المحازة، وعدم اعتراض مصالح المديرية الولائية لأملاك الدولة والبلدية في الوقت المحدد خلال إعداد عقد الشهرة ،ومثال ذلك ما قضت المحكمة العليا إذ نصت : من المقرر بالمادتين 6 و7 من المرسوم رقم83-352 المؤرخ في 1983/05/21 لرئيس البلدية مهلة أربعة أشهر للرد عن الإشعار الموجه له من قبل الموثق ويعتبر عدم القيام بذلك موافقة على تحرير عقد الملكية بصفة رسمية[1].

ونظرا لما يؤديه تأخر كل من المدير الولائي لأملاك الدولة ورئيس البلدية في الاعتراض بعد هذا الأجل من نتائج تؤثر سلبًا على الأملاك الوطنية أجاز لهما- مدير أملاك الدولة ورئيس البلدية - القضاء التدخل في النزاع والمطالبة بإبطال عقد الشهرة بعد تحريره نتيجة عدم اعتراضهما في المهلة المحددة لهما[2].

ثانياً: مجلس الدولة

يعد مجلس الدولة كهيئة قضائية عليا مستحدثة بموجب التعديل الدستوري لسنة 1996 بموجب المادة 152 التي تنص على انه: "يؤسس مجلس الدولة كهيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية".

كما نص القانون العضوي رقم 2013/11 المؤرخ في 26 يوليو 2011 المعدل والمتمم للقانون رقم 01/98 المتعلقة باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله "يختص مجلس الدولة كدرجة إولى وأخيرة في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية".

[1] قرار رقم 71952صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 24سبتمبر1990 المجلة القضائية، عدد2، سنة1992، ص35.

[2] قرار رقم 190541 صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 29مارس2000، المجلة القضائية، العدد1، سنة 2004، ص151.

كما يكون مجلس الدولة أحيانًا:

- محكمة أول وآخر درجة (قاضي اختصاص).

وأحيانًا أخرى جهة استئناف (قاض استئناف)

كما يختص أيضًا بالطعون بالنقض (قاضي النقض) [1].

وعليه يكون وزير المالية ممثلاً بالمدير العام للاملاك الوطنية أمام مجلس الدولة كقاضي اختصاص أو كجهة استئناف أو نقض، وسواء كمدع أو مدعى عليه في مجال حماية الأملاك الوطنية التابعة للدولة، وهذا بموجب التفويض الوارد في القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 عندما يتعلق الأمر بالتقاضي أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة او محكمة التنازع يؤهل للمرافعة المدير العام للأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: القضاء العادي

إذا كان القضاء الإداري هو صاحب الولاية العامة في القضايا المتعلقة بحماية الأملاك الوطنية كأصل عام، فإن ذلك لا يعني أن القضاء العادي ليس له دور في هذه الحماية وهو ما سنعالجه من خلال تدخل إدارة أملاك الدولة لحماية الأملاك الوطنية أمام القضاء المدني والقضاء الجزائي في التالي:

أ- تدخل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء المدني:

حيث يختص القاضي العادي نوعين من المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية حددتها أحكام القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، وتتعلق بطرق اكتساب الأملاك الوطنية التي مصدرها أملاك الخواص وذلك باعتباره (القاضي العادي) حامي الملكيات الخاصة، وتتمثل هذه المنازعات في تلك المتعلقة بالتركات الشاغرة والمتعلقة بالتبادل، ونقصد بالمنازعات المتعلقة بالتركات الشاغرة: هي المنازعات التي يختص بها القاضي العادي والتي لا يكون لها مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثًا، أو تخلى أحد الورثة عن حصته، حيث ونظرًا

[1]- محمد الصغير بعلي القضاء الإداري مجلس الدولة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، طبعة 2004، ص79.

لدستورية حماية الأملاك الخاصة، جعل لها المشرع إجراءات ومراحل لإدراجها. كالتحري عن الأملاك المحتملين وإعلان الشعور والحكم بانعدام الوارث.

وبعد أن يصبح الحكم نهائي تكلف الدولة بحراسة الملك، قصد تسييره وحفظ حقوق ذوي الشأن طيلة المدة المحددة في الحكم القضائي، وبعد انقضائها ترفع دعوى جديدة يلتمس فيها إصدار حكم بإعلان الشعور، وتسليم التركة لإدارة أملاك الدولة لتقوم بتسييرها إلى غاية انتهاء الآجال المقررة لتقادم الحقوق الميراثية أين تدمج نهائيا ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة[1].

إلا أن التركات الشاغرة بعد إدراجها وبعد أن يصبح حكم الشغور نهائي يجوز في حالة ظهور وارث أن يلتمس من القضاء استرداد التركة وإخلاء الدولة لحقوقه الميراثية[2]، وهو ما يعد مساسا بقوة الشيء المقضي فيه ومساسا بالأملاك الوطنية الخاصة رغم أنه يمثل حماية للملكية الخاصة مما يؤدي لعدم استقرار المعاملات.

ونشير إلى أن المشرع، ميز بين الإجراءات المتعلقة بانعدام الوارث أو المالك، وتخلي أحد الورثة عن نصيبه، وحالة فقد أو غياب المالك.

وفي كل الأحوال فإن إدارة أملاك الدولة تسيير هذه الأموال في حدود ما سمح به الحكم القضائي طيلة الفترة المحددة من طرف القضاء خاصة خلال البحث والتحري عن المفقود أو الغائب.

وفي حالة العقار المجهول المالك، يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية والضرائب، وحتى المصالح القنصلية إذا كان هذا العقار محازا من طرف أجنبي، وينشر إشعارا يتعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة على الأقل في صحيفتين وطنيتين، ويعلق لمدة أربعة أشهر بمقرات البلديات التابعة للولاية، وبعد انتهاء هذه

[1]- المادة 3/8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج. ر. ج، العدد 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

[2]- المادة 54 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المذكور أعلاه.

المدة وبعد مرور سنة عن ذلك، يسوغ لمدير أملاك الدولة باسم وزير المالية أن يطلب من الجهة القضائية المختصة أمر على ذيل العريضة بوضع هذه الأملاك تحت الحراسة القضائية لإدارة أملاك الدولة، لحمايتها وتسييرها خلال مدة التقادم المكسب، وبانتهائها يعلن القاضي بعد رفع دعوى جديدة شغور هذه الأملاك والتصريح بتسليمها وإدماجها ضمن الأملاك الوطنية[1].

أما قضايا تبادل العقار ما بين أملاك عقارية خاصة تابعة للدولة وعقارات مملوكة للخواص فمنازعاته ينظر فيها القاضي العادي(القسم العقاري وفق المادة 517 ق.ا. م.)

ب- دور إدارة أملاك الدولة أمام القضاء الجزائي

إذا كانت إدارة املاك الدولة مؤهلة لمراقبة ظروف استعمال الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، فإن هذا الاختصاص يمكنها من التصدي لاعتداءات الغير على هذا الأملاك، وعليه فإن الأعوان المؤهلين قانونًا (المدير والأعوان المحلفون) يلقى عليهم التزام إيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية كلما اعتدى على ملك الدولة[2].

وبعد إحالة الأعوان المؤهلين لمعاينة أنواع المساس بأملاك الدولة الملف لوكيل الجمهورية وفقا للمادة 32 من قانون الإجراءات الجزائية يمكن للمدير الولائي لأملاك الدولة أن يتأسس طرفا مدنيا أثناء إجراءات التحقيق، المادة 074 من قانون الإجراءات الجزائية.

يمكن التصريح بالادعاء المدنية لدى كتابة الضبط قبل الجلسة المادة 240 قانون الإجراءات الجزائية.

الادعاء مدنيا أيضا في الجلسة بتصريح يثبته الكاتب أو عن طريق إيداع مذكرات المادة 240 من قانون الإجراءات الجزائية.

[1]- المادة 188 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج. ر. ج، العدد 69، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

[2]- أعمر يحياوي، **القانون الإداري للأملاك**، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، طبعة 2012، ص90.

بعد هذه الإجراءات يمكن أن يطلب المدير الولائي لأملاك الدولة من القضاء إعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية كإزالة البنايات والأشياء أو هدم المنشآت المبنية دون رخصة أو امتياز[1].

وفي سبيل حماية الأملاك الوطنية نصت المادة 136 من قانون الأملاك الوطنية أنه "يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات".

ما يلاحظ أن المشرع لم يحدد الجرائم التي تمس بالأملاك الوطنية والعقوبات المقررة لها، بل كل ما فعله أنه اكتفى بالإحالة إلى قانون العقوبات باعتباره مصدرًا أساسيًا لهذه الحماية، بالإضافة إلى قانون مكافحة الفساد[2]، الذي نص على تشديد العقوبة على جريمة اختلاس الممتلكات العمومية التي ترتكب من طرف الموظف العمومي، فكل من يختلس أو يبذذ أو يحتجز وبدون وجه حق، أو يستعمل على نحو غير شرعي لصالحه أو لصالح شخص آخر أو أي كيان ممتلكات عمومية ويكون موظفًا عهد إليه بحكم وظائفه أو بسببها يعاقب القائم بهذا التصرف بالحبس من 2 سنتين إلى 10 عشر سنوات، وبغرامة من 200.000 مائتين ألف دينار جزائري إلى مليون دينار جزائري مع مراعاة ظروف التشديد والتخفيف في العقوبة (المادة 29 من نفس القانون).

المطلب الثالث: أهم الدعاوى التي ترفع لحماية الأملاك الوطنية العامة

لقد نص التشريع على وسائل قانونية قضائية من خلالها تتمكن الهيئة المكلفة بالأملاك الوطنية لاسيما إدارة أملاك الدولة من بسط حمايتها على الأملاك العمومية بنوعيها الخاصة والعامة، وسواءً كانت عبارة عن عقارات أو منقولات، ومن أهم هذه الوسائل نجد دعوى الإلغاء، ودعوى التعويض، ودعوى الفسخ والإبطال كما سنبينه في الفروع التالية:

[1]- أعمر يحياوي، **القانون الإداري للأملاك**، مرجع سابق، ص94.

[2]- القانون رقم 06-01، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعل بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج. ر. ج. ج، العدد 14 سنة 2006.

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

الإدارة باعتبارها مالكة الاملاك الوطنية العمومية لها الحق في تنظيم واستعمال الأموال واتخاذ التدابير والإجراءات للمحافظة عليها،كما يستطيع الافراد في حالة تعسف الادارة، ومنعها إياه من الانتفاع بها أن يرفع دعوى تجاوز السلطة أو التعويض إذا ترتب عليه ضرر[1]، ولحماية الأملاك الوطنية قد يصدر قرار إداري أيضا من إدارة ما ينافي المصلحة المتضمنة حماية الأملاك الوطنية حيث تستطيع مديرية أملاك الدولة رفع دعوى الإلغاء لإبطال هذا القرار الإداري أو حصولها على تعويض .

والمقصود بدعوى الإلغاء الدعوى المرفوعة من إدارة أملاك الدولة كمدعية أو مدعى عليها بهدف إلغاء قراراتها ـ التي أصدرتها بحجة حماية الأملاك الوطنية ـ من قبل القاضي الإداري المختص لعدم مشروعيتها وهي دعوى موضوعية من النظام العام هدفها البعيد حماية مركزها القانوني والذي مسته الصفه السلبية للقرار (مبدأ المشروعية) [2].

1- الشروط الشكلية:

- شرط التظلم الإداري المسبق: هو شكوى أو طلب يرفع من قبل المتظلم للسلطة الإدارية المختصة من أجل مراجعة العمل الإداري المتظلم فيه من أجل سحبه أو تعديله أو إلغائه إذا كان قرار إداري أو التعويض عن الأضرار الناشئة إذا كان عملا ماديًا[3].
- هذا الشرط لم يعد إجباري في دعوى الإلغاء لا أمام المحاكم الإدارية ولا مجلس الدولة بل هو إجراء اعتباري وفق المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829.

---

[1]- محمد أنس قاسم، **النظرية العامة لإدارة أملاك الدولة والاشغال العمومية**، ط3، الجزائر، 1992، ص40

[2]- عزري الزين، **الأعمال الإدارية ومنازعتها**، مخبر الاجتهاد القضائي وآثاره على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010، ص77

[3]- رشيد خلوفي، **قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية**، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، د ت، ص52

- شرط الميعاد: حتى لا يتحصن القرار الإداري ضد الدعوى من الإلغاء قيده المشرع بأجل يجب احترامه وهذا قصد ضمان استقرار الحقوق والأوضاع القانونية، ومدته أمام المحاكم الادارية أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار الفردي، أو نشر القرار التنظيمي أو الجماعي (المادة829 ق.ام إ)، أما أمام مجلس الدولة فأربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره[1].

2- الشروط الموضوعية:

هي الوسائل التي يتمسك بها المدعي في مخاصمة القرار الإداري غير المشروع لإلغائه وتشمل مختلف العيوب التي تشوب القرار الإداري وتجعله غير مشروع وقابل للإلغاء وهي:

- عيب الاختصاص: هو عدم القدرة على ممارسة عمل قانوني لكونه من اختصاص شخص آخر[2]، أي صادر عن هيئة لم يخولها القانون سلطة إصداره.

- عيب الشكل والإجراءات: أي صدوره مخالفا للإجراءات والشكليات الجوهرية المطلوب توفرها قانونا[3]، كالتوقيع عليه أو التسبيب إذا كان مطلوبا أو ضرورة إتباع اجراءات الزامية لصدوره.

- عيب السبب:له عدة صور أجملها القضاء والفقه الاداري في: انعدام الوجه المادي للوقائع – الخطأ في التكييف القانوني للواقعة.

- عيب المحل: محل القرار الإداري أو موضوعه هو إنشاء أو إلغاء أو تعديل مركز قانوني عام أو خاص مما يرتب أثر قانوني حال ومباشر على إصداره .

- عيب الانحراف في استعمال السلطة: وهو السعي لتحقيق أهداف غير مشروعة من خلال إصدار القرار[4]، مما يجعل الإدارة منحرفة بالسلطة .

---

[1]- عزري الزين، **الأعمال الإدراية ومنازعاتها**، المرجع السابق، ص87.

[2]- خالد باعيسى، **حماية الأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري**، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص61 .

[3]- عبد العظيم سلطاني، **تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي تبسة، 2008 غير منشورة، ص131.

[4]- محمد الصغير بعلي، **الوجيز في المنازعات الإدارية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص178.

3- تطبيقات:

دعوى الإلغاء في الأملاك الوطنية تأخذ لها عدة نماذج تطبيقية: منها منازعات تعيين الحدود والتي هدفها لا يمس الملكية بل في جزء منها وهو الجزء الواقع على حدود الأملاك الوطنية العمومية، ويكون في مرحلة اقتناء الهيئة للملك العمومي خصوصا تعيين الحدود، حيث يمكن الطعن في قرار ضبط الحدود بدعوى الإلغاء لأنه قرار إداري يلزم الهيئة الإدارية بإعادة الحدود إلى ما كانت عليه إذا قبلت الدعوى[1]، وهذا ما أكدته أحكام المرسوم التنفيذي 427/12 "يمكن الطعن في قرارات ضبط الحدود المذكورة في هذا القسم باستعمال وسائل القانون طبقا للتشريع المعمول به".

الفرع الثاني: منازعات دعوى التعويض

هو جزاء يترتب بعد توافر أركان المسؤولية المدنية أي في حالة عدم وفاء شخص بتعهد أو التزام أو إخلال بواجب من الواجبات التي يفرضها القانون بناء على نص قانوني أو إتفاق، كأن يكون هناك عقد لأن العقد شريعة المتعاقدين سواء عن طريق الخطأ أو دون خطا.

ومهما كانت الوسائل التي يستند إليها المدعي في تأييده لطلباته، فإن سبب التعويض واحد وهو إخلال المدعي عليه بمصلحة مشروعة سواء كان دليله في الإخلال خطأ عقدي أو تقصيري[2].

ففي الأملاك الوطنية إذا وقع ضرر لشخص معين جراء منعه من استعمال المال العام أو ترتب ضرر على المنتفعين جراء تنفيذ قرارات الإدارة وجب التعويض وللشخص المتضرر رفع دعوى التعويض أمام الجهات القضائية المختصة وهي المحاكم الإدارية[3].

---

[1]- عبد السلام يوسف، حطاطاش عبد العزيز، **حماية الأملاك الوطنية**، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 15. الجزائر، ص34.

[2]- خالد باعيسى حماية الأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص63.

[3]- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص133.

كما يمكن للمدير الولائي لأملاك الدولة أن يختار طريق الدعوى الإدارية أي القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض عن المساس بأملاك الدولة لكن في هذه الحالة لا تفصل المحكمة الإدارية في التعويض إلا بعد صدور حكم نهائي من المحكمة الجزائية إذا حركت أمامها الدعوى العمومية[1].

الفرع الثالث: دعوى الفسخ والإبطال

بمقتضى الصلاحيات المخولة لإدارة أملاك الدولة فإن مدير أملاك الدولة يخوله القانون رفع دعوى الفسخ والإبطال لعقود مشهرة سواءً إدارية أو توثيقية متى تبين له أنه تشكل مساساً بملكية تابعة للدولة والتي تكون ناجمة مثلاً عن عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري من قبل المستثمرين في إطار منح الامتياز أو في حالة تقاعس المستثمرين عن دفع الأتاوة السنوية المستحقة لفائدة الدولة، أو محاولة بيع الأراضي قبل الإنتهاء من إنجاز المشروع[2]، مثلما نص على ذلك أحكام الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم والمتعلق بالاستثمار، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02، المتعلق بتطبيق أحكام الأمر 04/08 المشار إليه أعلاه، وكذا إبطال عقود توثيقية أنصبت على عقارات آيلة للدولة مثل عقود الشهرة في إطار أحكام المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21. يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية ج.ر. ج.ج، العدد 21 لسنة 1983.

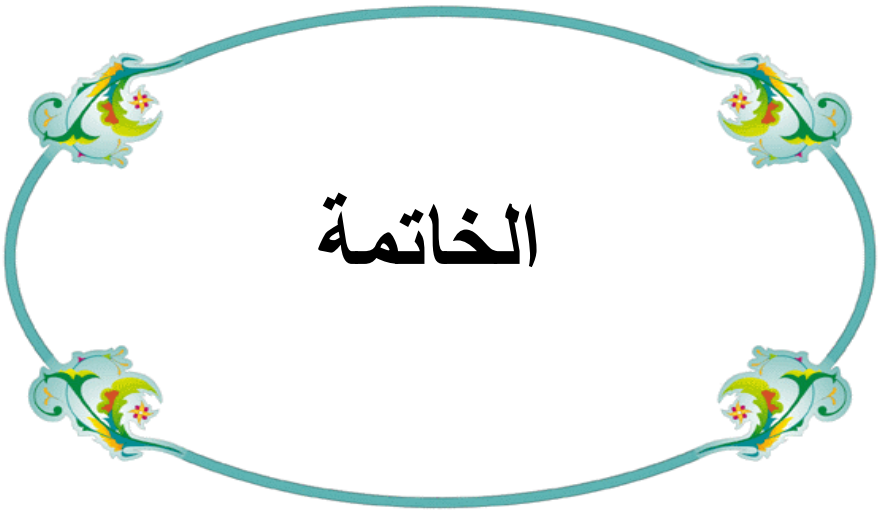
[1]- أعمر يحياوي، القانون الإداري للأملاك، مرجع سابق، ص96.

[2]- عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص121.

خلاصة الفصل:

من خلال ما تم دراسته في هذا الفصل حول آليات إدارة أملاك الدولة في حماية الأملاك الوطنية التي أفرد لها المشرع أشكالاً متعددة من الحماية سواءً تعلق الأمر بالأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة بما يضمن المحافظة عليها بشكل أفضل والتي ترتكز أساسًا على نظام جرد للمنقولات أو العقارات وكذا عمليات الرقابة والصيانة، ناهيك إلى الدور الاستشاري الذي تلعبه إدارة أملاك الدولة كهيئة إدارية منحها المشرع صلاحيات واسعة بإعتبارها كموثق وخبير للدولة في آن واحد بالإضافة إلى مختلف العمليات المنوطة بها في إطار تسييرها وإشرافها المباشر على الأملاك العامة سواءً بالبيع أو التبادل ومنح الامتياز مما يضفي عليها حماية متميزة ومستمرة إلى جانب دورها أيضًا أمام الجهات القضائية بمختلف درجاتها، سواءً كمدعي أو مدعى عليه أو كضحية.

فبفضل هذه الوسائل التي تستعملها الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية سواءً كان ذلك محليًا أو على المستوى المركزي التي أقرها المشرع في مختلف النصوص القانونية بما يكفل تأمين حماية الأملاك العمومية التي تستلزم وجود إرادة حقيقية فاعلة تسهر على إيلاء الأهمية والعناية اللازمة لتحقيق ذلك.



الخاتمة

في ختام دراستنا لهذا الموضوع "دور إدارة أملاك الدولة كآلية لحماية الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري" يمكننا استخلاص جملة من النتائج تظهر في النقاط المبينة كالتالي:

حيث أنه نظرًا للأهمية التي تحتلها الأملاك الوطنية بصفة عامة بإعتبارها تشكل موردًا هامًا في تنمية الثروة في الدولة ومصدرًا ماليًا بامتياز للخزينة العمومية جراء العائد المالي الناتج عن استغلالها، بل أكثر من ذلك تمثل رمزًا من رموز السيادة، لذا تبنى المشرع الجزائري مبدأ الإزدواجية في أيلولة الأملاك التابعة للدولة (عامة وخاصة) حتى تؤدي كل ملكية وظيفتها طبقًا للغرض المخصص والمسطر لها لاسيما توفير العقارات المناسبة والموجهة لمختلف العمليا المرتبطة بالتنمية الشاملة في المجالات الحيوية والإستراتيجية.

وبطبيعة الحال، أناطها المشرع بجهاز إداري يسهر على تسييرها وإدارتها صوناً لحمايتها والمحافظة عليها ألا وهي إدارة الأملاك الوطنية، سواءً على المستوى المحلي أو المركزي أو الجهوي التي خولها باستعمال آليات إدارية كنظام الجرد والرقابة والصيانة وأخرى قضائية بالتدخل أمام جهات القضاء الإداري أو العادي (مدني، جزائي) رصدًا لكل تعدي أو نهب لهذا الأملاك يؤدي حتمًا إلى استنزافها كونها تمثل ثرورة غير متجددة ولن يتاتي ذلك إلا بتظافر مختلف الجهود في المجتمع شريطة توفير الإرادة الحقيقية الفاعلة التي تسهر حقيقة على صيانة هذه الأموال وبما أوتيت هذه الإدارة من امتيازات باستعمال السلطة العامة، والتي تبقى في اعتقادنا غير كافية ما لم تتوج ببعض التوصيات للوقوف على حماية فعلية للأملاك الوطنية كالتالي:

- الحث على تفعيل وسائل الحماية الإدارية على أرض الواقع وإعطاءها الأهمية اللازمة لاسيما نظام الجرد والرقابة وصيانة الأملاك العامة باعتماد سجل رقمي وطني إلكتروني تدون فيه حركات الأموال الآيلة للدولة، سواءً كانت عقارية أو منقولة مثلما هو مطبق في الإجراء المستحدث من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية (M.A.C.F) حول عصرنة إدارة الحفظ العقاري المتعلق ببرنامج رقمنة العقود وسندات الملكية المودعة والمشهرة لإعداد بطاقية وطنية.

- تدعيم فكرة إنشاء حراس أملاك الدولة وتجهيزهم بالوسائل اللازمة التي من شأنها بعث حماية حقيقية للأملاك العامة مع إعطاء القيمة القانونية اللازمة على طبيعة المحاضر التي تحرر من طرفهم، لاسيما أمام الجهات القضائية المختصة.
- إعادة هيكلة المديرية العامة للأملاك الوطنية وترقيتها إلى وزارة للأملاك أسوة ببعض الدول وتزويدها بميزانية خاصة تمكنها من القيام بمهام حماية الأملاك العامة على أكمل وجه لاسيما توفير الوسائل المادية وتحفيز الكفاءات البشرية.
- العمل على تأهيل موظفي وأعوان أملاك الدولة من خلال إعداد برامج تكوين على مدار السنة تتماشى مع التطورات العصرية وبعث مشاركتهم في المنتديات والأبواب الدراسية المفتوحة للتعريف بالأملاك الوطنية ودورها في الاقتصاد الوطني وتوعية الجمهور للحفاظ عليها.
- توفير الحماية القانونية لموظفي أملاك الدولة لاسيما أثناء أداء وظائفهم وضرورة تحمل الدولة لمسؤولياتهم المدنية والجزائية الناجمة عن الأخطاء التي قد يرتكبونها إلا إذا كانت هذه الأخيرة على درجة من الجسامة كأفعال التزوير أو استعمال المزور، أو الرشوة مثلاً.
- ضرورةتفعيل النصوص القانونية التي تبين كيفيات استرجاع الأملاك الوطنية الضائعة أو المستغلة بطرق غير شرعية.
- الحث على التنسيق القوي والفعال فيما بين المصالح الخارجية أو غير الممركزة لأملاك الدولة مثل مسح الأراضي، مديرية الحفظ العقاري، أملاك الدولة. أو ادماجها ضمن هيكل موحد للقيام بالمهام الموكلة إليها على أكمل وجه بما يضمن حماية الملكية العامة.
- تدوين النصوص المتعلقة بالتشريعات العقارية وأملاك الدولة ضمن تقنين واحد حتى يسهل الاطلاع عليها وتطبيقها بسهولة سواء من جانب الإدارة أو الجهات القضائية المختصة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية:

القوانين الأساسية:

1. دستور الجمهوية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بتاريخ 23 فبراير 1989، الصادرة بالمرسوم الرئاسي 18/89 المؤرخ في 28 نوفمبر 1989، العدد09، سنة 1989.
2. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2016، الجريدة الرسمية العدد 14 بتاريخ 7 مارس 2016.

القوانين والاوامر:

3. القانون المدني الصادر بالأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 سنة 1975.
4. قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ بتاريخ 20 جيويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44 سنة 2008.
5. القانون 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، الجريدة الرسمية العدد49، لسنة 1990 المعدل والمتم بالأمر 95-26 الصادر بتاريخ 1995/09/25، الجريدة الرسمية العدد58 لسنة 1995. المتضمن التوجيع العقاري.
6. القانون رقم 06-01، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية، العدد 14 سنة 2006.
7. القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات المكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد15، الصادرة بتاريخ 2007/02/28.
8. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
9. الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم والمتعلق بالاستثمار

النصوص التنظيمية:

10. المرسوم 71-259 المؤرخ في 1971/10/19 الجريدة الرسمية العدد 90 لسنة 1971 الصادرة بتايخ 05 نوفمبر 1971.
11. المرسوم 73-189 المؤرخ في 1973/11/21، الجريدة الرسمية العدد98، لسنة 1973، الصادرة بتاريخ 07 ديسمبر 1973.
12. المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، الجريدة الرسمية، العدد30، لسنة 1976، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976.

13. المرسوم 82-238 المؤرخ في 1982/07/17، الجريدة الرسمية العدد29 لسنة 1982 الصادرة في 20 يوليو 1982.
14. المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 بسن إجراء الإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 1983/05/04.
15. المرسوم 85-202 المؤرخ في 06 أوت 1985، الجريدة الرسمية، العدد33، لسنة 1985، الصادرة في 07 أوت 1985.
16. المرسوم التنفيذي 90-190 المؤرخ في 1990/06/23 الجريدة الرسمة، العدد26، لسنة 1990، الصادرة بتاريخ 27 يونيو 1990.
17. المرسوم التنفيذي91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.
18. المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الجريدة الرسمية العدد 60، لسنة 1991 الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.
19. المرسوم التنفيذي 54/95 المؤرخ في 15 فيفري 1995، الجريدة الرسمية، العدد15، لسنة 1995، الؤرخمة في 19 مارس 1995.
20. المرسوم 95-55 المؤرخ في 1995/02/15، الجريدة الرسمية، العدد15، لسنة 1995.
21. المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 1995/02/15، الجريدة الرسمية 15، لسنة 1995، الصادرة بتاريخ 1995/03/19.
22. المرسوم 07-364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، الجريدة الرسمية لسنة 2007.
23. المرسوم التنفيذي 364/07، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، الجريدة الرسمية، العدد75 لسنة 2007، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2007.
24. المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02، المتعلق بتطبيق أحكام الأمر 04/08.
25. المرسوم التانفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الجريدة الرسمية العدد 69، لسنة 2012، الصادرة بتاريخ 2012/12/19. الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة ويضبط كيفيات ذلك.
26. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جويلية 2017 يحدد مصالح ومكاب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر 2017.

ثانياً: المراجع

الكتب:

27. أعمر يحياوي، **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية**، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2004
28. أعمر يحياوي، **نظرية المال العام** ، دار هومة ، الطبعة الثالثة 2005
29. أعمر يحياوي، **القانون الإداري للأملاك**، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، طبعة 2012.
30. اعمر يحياوي، **منازعات أملاك الدولة**، دار هومة، تيزي وزو، الجزائر، ط5
31. رشيد خلوفي، **قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية**، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، د ت.
32. عبد العظيم سلطاني، **تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2010
33. عزري الزين، الأعمال الإدارية ومنازعتها، مخبر الاجتهاد القضائي وآثاره على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010.
34. عمارة بلغيث، **الوجيز في الإجراءات المدنية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة
35. ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر، **المنازعات العقارية** ، دار هومة ، الجزائر، طبعة 2004
36. ليلى طلبة، **الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري**، دار هومة الجزائر، طبعة 2010،
37. محمد الصغير بعلي، **القانون الإداري**، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002
38. محمد الصغير بعلي، **القضاء الإداري مجلس الدولة**، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، طبعة 2004
39. محمد الصغير بعلي، **الوجيز في المنازعات الإدارية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، طبعة 2005.
40. محمد أمقران بوبشير، **قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001
41. محمد أنس قاسم، **النظرية العامة لإدارة أملاك الدولة والأشغال العمومية**، ط3، الجزائر، 1992
42. محمد علي أحمد قطب، **الموسوعة القانونية و الأمنية لحماية المال العام** ، إيتراك للنشر والتوزيع، مصر الجديدة، الطبعة الأولى 2006

43. محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، **تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري**، دار صبحي للطباعة والنشر، متليلي، الجزائر، ط1، 2014
44. مسعود شيهوب، **المبادئ العامة المنازعات الإدارية**، الجزائر، الجزء الاول
45. مصطفى زرباني ، دروس في الملكية العامة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، سنة 2018.
46. نسرين شريفي، مريم عمارة، سعيد بوعلي، **القانون الإداري**، إشراف: د. مولود ديدان، دار بلقيس، الجزائر
47. نعيمة حاجي، المسح العلم وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2009
48. نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، **الحماية الجزائية للمال العام دراسة مقارنة**، دار هومة، الجزائر، طبعة ثانية 2006 سنة 2006

الرسائل والاطروحات الجامعية:

49. حنان ميساوي، *آليات حماية الأملاك الوطنية* (ملخص رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام)، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014-2015
50. خالد باعيسى، **حماية الأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري**، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014،
51. عبد السلام يوسف، حطاطاش عبد العزيز، **حماية الأملاك الوطنية**، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 15. الجزائر.
52. عبد العظيم سلطاني، **تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي تبسة، 2008 غير منشورة.

المواقع الإلكترونية:

53. https://www.joradp.dz

الملاحق

الملحق رقم (01): البطاقة التعريفية للعقار

MINISTERE DES FINANCES — TABLEAU GENERAL DES IMMEUBLES DU DOMAINE NATIONAL

Imprimerie Officielle, Alger

FICHE D'IDENTIFICATION D'IMMEUBLE

IMMATRICULATION

(Rubrique réservée à l'informatique)

PROPRIETAIRE ☐ DOMANIALITE ☐

1 — SERVICE AFFECTATAIRE

Dénomination :

Statut ☐ Tutelle ☐

Texte de Création ☐ N° Date

Décision d'affectation ☐ N° Date

2 — SITUATION DE L'IMMEUBLE

Dénomination :

Rue (ou lieudit) :

N° rue : ☐ Nos batiments : ☐

Commune :

Code commune : ☐ Wilaya : ☐

Zone ☐ Références Cadastrales : Section ☐ Ilot ☐

3 — DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nature : ☐ Utilisation :

4 — ORIGINE DES DROITS

Origine ☐ Construction ☐ Nature de l'acte ou du texte ☐

Références de l'acte ou du texte : Date

N° acte ou texte Volume ou N° J.O

CONSISTANCE

5 — REPARTITION DES BATIMENTS PAR CATEGORIE

N° Batiment	Nbre niveaux	Sup. Bâtie au sol	S.D.H.O
Bt		m²	m²
Bt		m²	m²
Bt		m²	m²
Bt		m²	m²
Bt		m²	m²
Total des superficies baties		m²	m²
Superficie du terrain d'assiette :			m²

6 — REPARTITION DES SURFACES UTILES PAR NATURE DE LOCAUX

	bureau	arch	L. hab	L. cuit	L. ind	L. ensg	garage	divers
Nbre								
sup								
Total des superficies utiles :								m²

7 — EVALUATION

V.V = D.A V.L = D.A

Mode de determination des valeurs ☐ Age ☐ Entretien ☐

8 — OBSERVATIONS

Fiche établie le par M:

Tél: Poste:

تابع للملحق رقم (01) :شهادة تسجيل العقار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية أملاك الدولة لولاية غرداية
مكتب تسيير أملاك الدولة و الجدول العام

شهادة تسجيل في الجدول العام
لعقارات الأملاك الوطنية

يشهد المدير الولائي لأملاك الدولة، أن العقار الآتي وصفه مسجل في الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية تحت رقم:

4	7	1	3	2	1	1	0	2	1	3

وصف العقار: عقار (بناية + أرضية)
الطبيعة: محل ذو طابع
المحل: بلدية
الشارع (المكان المعين): حي
المساحة: م²
المبنية: م²
غير مبنية: م².
م . م . أ . م: /
الملكية:
أصل الملكية: ملك للدولة
قيمة الأرض: /
المصلحة المستفيدة في التخصيص:
التسمية: مديرية لولاية غرداية
النظام الأساسي: مصلحة عامة تابعة للدولة
الوصاية: وزارة
قرار التخصيص:
الاستعمال:
الملاحظة:

حرر بغرداية في:
مدير أملاك الدولة

الملحق رقم (02): حظيرة السيارات الإدارية التابعة للدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية أملاك الدولة لولاية غرداية
مصلحة الشؤون العامة والوسائل

غرداية في :

وضعية حظيرة السيارات الإدارية لسنة 2018

الرقم	نوع السيارة	رقم لوحة التسجيل	القوة عدد الأحصنة	سنة أول استعمال في السير	المصلحة المخصصة لها	ملاحظات
01						
02						
03						
04						

مدير أملاك الدولة

الملحق رقم (03) التنظيم الهيكلي للمفتشية

مفتشية أملاك الدولة

المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري
(جريدة رسمية رقم 10 لسنة 1991)

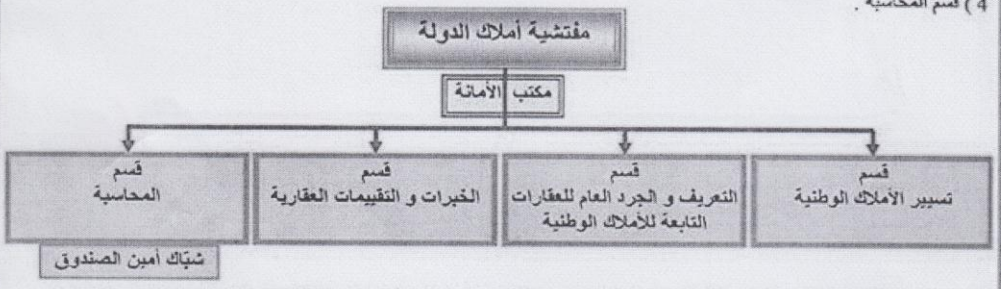
المادة 15 : تتولى مفتشية أملاك الدولة ما يأتي :

- تأسيس و تحصيل كل منتوجات و عائدات أملاك الدولة ؛
- تحضير و إنجاز بيوع المنقولات ؛
- تحضير العقود المتضمنة تسيير و تثمير العقارات التابعة لأملاك الدولة ؛
- أشغال تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية للدولة أعمال إقتنائها و إستئجارها ؛
- تعريف العقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس و مسك الجرد العام ؛
- مسك و تحيين سجلات قوام أملاك الدولة .

القرار المؤرخ في 1991/06/04 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية
(جريدة رسمية رقم 38 لسنة 1991)

المادة 02 : تتكون مفتشية أملاك الدولة ، تحت سلطة رئيس المفتشية من :

1) قسم تسيير الأملاك الوطنية ؛
2) قسم التعريف و الجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية ؛
3) قسم الخبرات و التقييمات العقارية ؛
4) قسم المحاسبة .



ملحق القرار المؤرخ في 1991/06/04 الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية
(ملحق الجريدة الرسمية رقم 38 لسنة 1991)

الفصل 1 : أقسام مفتشية أملاك الدولة

1) قسم تسيير الأملاك الوطنية ، مكلف بما يلي :
- تأسيس كل منتوجات و عائدات أملاك الدولة ؛
- تحضير و إنجاز بيوع المنقولات ؛
- تحضير العقود المتضمنة تسيير و تثمير العقارات التابعة لأملاك الدولة ؛
- تسيير الأملاك و التركات الشاغرة و التي لا وارث لها و المحجوزة .

2) قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية ، مكلف بما يلي :
- أشغال تعريف العقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس و مسك الجرد العام ؛
- مسك و تحيين سجلات قوام أملاك الدولة ؛
- ضبط الأملاك المنقولة للدولة .

3) قسم الخبرات والتقييمات العقارية ، مكلف بما يلي :
- أشغال تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية للدولة أعمال إقتنائها و إستئجارها ؛
- مسايرة سوق المنقولات و العقارات على المستوى المحلي و تقديم محاضر و تحاليل تقنية ؛
- مسك و تحيين بطاقية التقييمات و الخبرات .

4) قسم المحاسبة ، مكلف بما يلي :
- تحصيل كل منتوجات أملاك الدولة ؛
- قيد و مراقبة المواد ؛
- إقفال المحاسبات اليومية ، الشهرية ، السداسية و السنوية .

أما أمين الصندوق فيقوم بتحصيل الرسوم يوميا .

الملحق رقم (04) نموذج قرار التخصيص + ملحق محضر التسليم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية

مديرية أملاك الدولة

قرار رقم:.....المؤرخ في:.....

يتضمن تخصيص قطعة أرض ملك للدولة لفائدة وزارة

– مديرية لولاية غرداية – المراد التركيز عليها

إن والي غرداية:

– بمقتضى القانون رقم: 09/84 المؤرخ في: 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.

– بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم.

– بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

– بمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

– بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.

– بمقتضى القانون رقم: 07/12 المؤرخ في: 21 فيفري 2012 يتعلق بالولاية.

– بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في: 22 جويلية 2015 المتضمن تعيين **السيد/عز الدين مشري** واليا لولاية غرداية.

– بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المؤرخ في: 23 جويلية 1994 الذي يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هياكلها.

– بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

– بناء على محضر اللجنة الولائية للتهيئة و التعمير المؤرخ في:

– بناء على طلب مدير رقم: المؤرخ في:

– بناء على المخطط المسحي المعد من طرف مديرية مسح الأراضي بتاريخ:

باقتراح من السيد / مدير أملاك الدولة

– يقرر –

المادة الأولى: يخصص لفائدة وزارة –مديرية لولاية غرداية– قطعة الأرض الموصوفة أدناه المراد التركيز عليها

الطبيعة القانونية: ملك للدولة.

الموقع: –بلدية –.

المساحة الإجمالية: م^2. **الحدود:**– شمالا: – جنوبا: – شرقا: – غربا:

المادة 02: إن العقار المبين في المادة الأولى أعلاه يترتب عنه إلغاء التخصيص عندما يعد غير مفيد للهيئة المخصص لها أو يبقى دون استغلال طبقا لأحكام المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 المذكور أعـلاه.

المادة 03: قدرت القيمة التجارية للأرضية بمبلغ

المادة 04: يكلف السادة: الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير أملاك الدولة، مدير ، رئيس دائرة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

الـــــــــــوالـــي

+ محضر التسليم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية أملاك الدولة لولاية غرداية

محضر التسليم

نحن: رئيس مفتشية أملاك الدولة بـ: .

بناء على: القرار رقم: المؤرخ في: المتضمن تخصيص قطعة أرض ملك للدولة لفائدة وزارة – مديرية لولاية غرداية –.

نصرح بتسليم الآتي بيانه: قطعة أرض ملك للدولة مساحتها: م² الكائنة بـ: –بلدية – المركز عليها

إن العقار المبين أعلاه يترتب عليه إلغاء التخصيص عندما يعد غير مفيد للهيئة المخصص لها أو يبقى دون استغلال لمدة تزيد عن ثلاث سنوات و يعود بقوة القانون تحت تصرف إدارة أملاك الدولة.

حرر في ثلاثة نسخ بغرداية

بتاريخ:

نحن الممضي أسفله السيد: مدير لولاية غرداية.

نصرح قبولنا التسليم المبين أعلاه، و نعفي مصالح إدارة أملاك الدولة من العقار موضوع التسليم.

حرر بغرداية بتاريخ:

مدير

محضر التسليم

جدول احتواء العقارات المسلمة بواسطة المحضر السالف

الترتيب	رقم		طبيعة العقار	موقعه و مراجعه على المخطط الطوبوغرافي أو المخطط المسح أو آخر	المساحة			أصل الملكية	القيمة النقدية	ملاحظات خصص التخصيص السابق و الجديد أو وجهة مآله
	سجل الاركاز	الملف			ستار	آر	هـ			
-	I	2018/	أرض بيضاء	ولاية: دائرة: بلدية: الموقع: - الحدود: شمالا: جنوبا: شرقا: غربا:				ملك للدولة	دج	تخصيص قطعة أرض ملك للدولة لفائدة وزارة ملدية لولاية غرداية– المراد التركيز عليها – بموجب القرار الولائي رقم: المؤرخ في:

حرر بغرداية في:

الملحق رقم (05) نموذج عقد الامتياز + ملحق دفتر الشروط

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المـــاليـــة
المديرية العامة للأملاك الوطنيـــة
المديرية الولائية لأملاك الدولة بغرداية
مكتب العقـود الإداريـة والمنازعات

عقد إداري يتضمن منح امتياز

غير قابل للتحويل إلى تنازل لعقار ملك للدولة

رقم : من سجل العقود الإدارية لسنة 2018.

في يوم: .

السيد/ مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية غرداية ، باسم و لحساب الدولة ، طبقا لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20.

- بمقتضى القانون رقم 84 - 09 الصادر في1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 90 - 25 الصادر في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم : 26/95 المؤرخ في : 05 سبتمبر 1995.
- بمقتضى القانون رقم 90-29 الصادر في 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90-30 الصادر في1990/12/01المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20.
- بمقتضى القانون رقم 11-10 الصادر في 2010/06/22 المتضمن قانون البلدية.
- بمقتضى القانون 11 - 11 الصادر في 2011/07/18، المتضمن قانون الماليـة التكميلي لسنة 2011 خاصة المادة 15 منه.
- بمقتضى القانون رقم 12 - 07 الصادر في 2012/02/21 المتضمن قانون الولاية.
- بمقتضى المادة رقم 80 من القانون 13 - 08 الصادر في2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014
- بمقتضى المادة رقم 48 من الأمر 15- 01 الصادر في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.
- بمقتضى الأمر 75 - 58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 01 - 03 الصادر في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 08 - 04 الصـــادر في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتيـــاز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل.
- بمقتضى الأمر 15- 01 الصادر في 2015/07/23 المتضمن قانون الماليـــة التكميلي لسنـــة 2015 لاسيما المادتين رقم 48 و 62 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 الصادر في 2009/05/02، الذي يحدد شروط و كيفيـات منـــح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شـــروط و كيفيات إدارة الأملاك العمومية و الخاصة للدولة.
- نظرا للتعليمة الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجـــــراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكـــام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأمـــــــلاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجـــــاز المشاريع الإستثمارية.

الدور الأول

ـ نظرا للتعليمة الصـادرة عن الوزير الأول رقم 680 بتاريـخ 2011/12/29 المتعلقة بموافقة مجلس الـــوزراء على جملة من التدابير المتعلقة بمنح مزايا خاصة للاستثمارات في ولايات الجنوب والهضاب العليا.ـ

ـ نظرا للتعليمة الصادرة عن الوزير الأول رقم 345 بتاريخ 2011/06/18.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ

ـ نظرا للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 7855 مؤرخة في 2009/06/29 المحددة لشـروط و كيفيات

منح امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للاستثمار الأصـــول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة

الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاط.ــ

ـ نظرا للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4804 المؤرخة في 2011/05/03.ـــــــــ

ـ نظرا للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6422 المؤرخة في 2011/06/08.ـــــــــــــــ

ـ نظرا للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 7062 المؤرخة في 2011/06/30.ـــــــــــــــ

ـ نظرا للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقــم 7982 المؤرخة في 2011/08/08 المحددة للكيفيات الجديدة

لمنح الامتياز على الأملاك العقارية سيما التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.ـــــــــ

ـ نظرا للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 1682 المؤرخة في2014/02/17.ـــــــــــــ

ـ بمقتضى القرار رقم .... المؤرخ في ....، الصادر عن السيد: والي ولاية غرداية، المتضمن الترخيص بمنح حق الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لقطعة أرض ملك للدولة كائنة ببلدية .... مخصصة لإنشـــاء مشروع ....، في إطار الاستثمار الوطني الخاص.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ

ـ نظرا لتقرير التقييم رقم ../....... المصادق عليه من طرف مديرية أملاك الدولة بغرداية في .... المتضمن تحديد القيمة الإيجارية السنوية للعقار.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ

ـ نظرا للمخطط الطبوغرافي المـــؤرخ في .... ، المنجـز من طرف المهندس الخبير العقـــاري بغرداية : .... المصادق عليه من طرف مديرية مسح الأراضي بغرداية.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ

ـ نظرا لدفتر الشروط النموذجي الخاص بمنح الامتيازات للعقارات التابعة للدولة لإنجاز الاستثمارات.ـــــــــــــــ

تصريح بالمنح

بمقتضى القرار الولائي رقم ...... المؤرخ في .... الصادر عن السيد: والي ولاية غرداية ـــــــــ يمنح حق امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص، لقطعة أرض مخصصة لإنشـــاء مشروع .... ، لفائدة : .... بن ...... المولود بتاريخ .... بـ........ ولاية غرداية، حسب شهادة ميلاده رقم 870 عن بلدية غرداية الصادرة بتاريخ 24-04-2017، مستثمر، جنسيته جزائرية ، الحامل .... رقم .... الصادرة بتاريخ .... عن دائرة .... ، الساكـن ....، وقد تم منح الامتياز وفق الأعباء والشروط التي يتضمنها دفتر الشروط النموذجي .ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ

التعيين

إن العقار الممنوح عبارة عن قطعة أرض تقع ببلدية .... بالمكان المسمى .... مساحتهـــا .... (........م^2) يحدها :ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ

ـ من الشمال: ....

ـ من الجنوب : ....

ـ من الشرق : ....

ـ من الغرب: ....

مخصصة لإنشاء مشروع .... في إطار الاستثمار الوطني الخاص.ـــــــــــــــــــــــــــ

أصل الملكية

القطعة الأرضية موضوع هذا المنح ملك للدولة، مقيدة في السجل رقم 01 أملاك غير مخصصة لمصالح عمومية بند:

...الأعباء و الشروط

تم منح هذا الامتياز وفقا لدفتر الشروط المرفق بهذا العقد الممضي من طرف المستفيد من الامتياز.ـــــــــــــــــــــــ يمنح الامتياز لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.ـــــــــــــــــــيمنع كل تنازل عن حق الامتياز قبل إنجاز المشروع ، و يتم التأكد من الإنجاز الفعلي للمشروع بتسليم شهادة المطابقة و معاينة دخول المشروع حيز التشغيل.ـــــــــــ - يمنع الإيجار م الباطن.ـــــ

الثمن

تم تحديد قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز عملا بأحكام المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015، بثمن قدره: **.....دج)**، بموجب التقرير التقييمي رقم .../..... ، المصادق عليها من طرف مديرية أملاك الدولة بغرداية بتاريخ .....

الدور الثاني و الأخير

دفتر الشروط الذي يحدد البنـود والشـروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للأملاك التابعة للأملاك الخاصـة للدولـة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

تمهيد :

يحـدد دفتـر الشروط هذا ، وفقـا لأحكام الأمـر 04/08 المؤرخ فـي أول سبتمبـر2008 المعـدل و المرسـوم التنفيذي رقـم 152/09 المـؤرخ فـي 2009/05/02 سيمـا المـادة 15 مـن قانـون الماليـة 11-11 المـؤرخ فـي 2011/07/18 المتضمـن قانون الماليـة التكميلـي لسنـة 2011 ، البنود و الشـروط التـي تطبـق علـى منـح الامتيـاز بالتراضـي للأراضـي التابعـة للأملاك الخاصة للدولـة و الموجهـة لإنجـاز مشاريـع استثماريـة .

منـح الامتيـاز هو الاتفـاق الذي تحـول من خلالـه الدولـة لمدة أدناهـا ثلاثـة وثلاثـون (33) سنـة قابلـة للتجديـد مرتيـن و أقصاهـا تسعة و تسعـون (99) سنة ، الانتفاع مـن أرضيـة متـوفرة تابعـة لأملاكهـا الخاصـة لفائـدة شخـص طبيعـي أو معنـوي خاضع للقانـون الخـاص قصـد إنجـاز مشـروع استثماري .

أحكام عامة :

المـادة 01 : الهـدف مـن منـح الامـتيـاز- استـعمال الأراضـي .

القطعـة الأرضية موضـوع منح الامتيـاز هذا موجهـة لاستيعـاب مشروع استثمـاري، كل تغيير في وجهتها أو في استعمال كلـي أو جزئـي لأغراض أخـرى غيـر الأغراض المحددة فـي دفتر الشـروط هـذا ينجـر عنه فسخ منـح الامتيـاز.

المـادة 02 : قواعـد التعميـر و معاييـره و البيئـة .

يجب إنجاز المشـروع الاستثماري أو القيام بعملية التعميـر أو البنـاء مـع احترام قواعـد التعمير و معاييـره و الهندسـة المعماريـة و البيئـة الناجمـة عـن الأحكـام التنظيميـة المعمـول بها و المطبقـة علـى المنطقـة المقصـودة و الأحكـام المنصـوص عليهـا فـي المـواد أدنـاه .

المـادة 03 : مـدة الامتيـاز - تجديـده .

يمنح الامتياز لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديـد مرتيـن وأقصاها تسع وتسعـون (99) سنة.

في حالة عدم تجديد الامتياز يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة المالكة للأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقارية.

المـادة 04 : الضمـــان .

يعتبر كل مستفيد من الامتيـاز عارفـا تمام المعرفـة للقطعـة الأرضية التـي منـح له عليهـا الامتياز ويأخذهـا في الحالـة التـي هي عليهـا يوم بـدء الانتفاع، دون أن يطلـب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطـاء فـي التعييـن أو لأسبـاب أخـرى .

يمنـح الامتيـاز بـدون ضمـان في قيـاس المساحة ولا يمكـن القيـام بـأي طعـن لتعويـض الثمـن أو تخفيضـه أو رفعه مهما كـان الفـرق فـي الزيادة أو النقصـان فـي القياس أو القيمـة.

غيـر أنـه عندما يكـون فـي نفس الوقـت خطـأ فـي تعيين الحـدود و في المساحـة المعلنـة يحـق لأي طرف أن يثيـر فسخ العقد لكـن إذا توفـر أحد الشرطين فقـط لا يمكـن قبـول أي طلـب للفسخ أو التعويـض ، و يطلـب كذلـك الفسـخ إذا ضـم الامتيـاز ملكـا أو جـزءا مـن ملـك غيـر قابـل أن يكـون محـلا لمنـح الامتيـاز .

لا يمكـن فـي أي حال مـن الأحـوال ومهمـا كان السبـب مطالبـة الدولـة بأي ضمـان كان و لا حتى أن تكـون طرفا ، لكـن إذا كان موضـوع الحـق التابع للدولـة محـل نـزاع ، وجـب على المستفيـد مـن منـح الامتياز إبـلاغ الإدارة بالإشكـال .

المـادة 05 : الارتفاقات .

ينتفع المستفيـد من منح الامتيـاز بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها و الخفيـة الدائمة والمنقطعــة التي يمكـن أن تثقل القطعـة الأرضية محـل منـح الامتياز إلا إذا تـذرع ببعضها و اعتـذر عن الأخــرى تحـت مسؤوليته دون أي طعـن ضد الدولـة و دون أن يلتمـس ضمـان الدولـة بـأي حال مـن الأحـوال و دون أن يمكن هـذا الشـرط مـن منـح أكثر مـن الحقـوق الناتجة عـن القانـون أو من السنـدات الشرعية غيـر المتقادمـة ، سـواء للمستفيـد مـن منـح الامتياز أو للغيـر.

المـادة 06 : الممتلكـات الثقافيـة :

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصا البنايات و الفسيفساء و النقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز.

يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998.

المادة 07 : الضرائب - الأعباء و المصاريف الأخرى .

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بكل أعباء المدينة و مصلحة الطـــرق و الشرطة و كذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي استثناء و أي تحفظ .

المادة 08 : مصاريف منح الامتياز .

يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، أتعاب إدارة أملاك الدولة وحقوق التسجيل و كذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز.

المادة 09 : التأجير من الباطن - بيع الامتياز قبل إتمام المشروع .

لا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله ، و يمنع المستفيد صراحة أيضا، تحت طائلة الإسقاط ، من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله .

المادة 10 : فسخ الامتياز.

يفسخ الامتياز :

* في أي وقت و باتفاق الطرفين .
* بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط.
* في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعذارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام إلى العنوان المبين في عقد الامتياز و لكن بدون جدوى سواء كان برفض المعني الاستلام أو تغيير عنوانه أو سبب آخر ، تباشر الجهات القضائية المختصة إقليميا في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم09-152 المؤرخ في02 ماي سنة 2009.
* عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث (03) سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع .

  في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي ، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 ٪ على سبيل التعويض .
* تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة .
* عند إنجاز البنايات في الآجال المحددة و بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و / أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض .
* عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد و/ أو رخصة البنـــاء فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض .
* عند النطق بهدم البنايات من طرف القضاء المختص ، فإنه يتعين على صاحب الامتياز و بمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية .
* تحول الامتيازات و الرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل. بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق .

أحكام خاصة

المادة 11 : موقع القطعة الأرضية .

إن العقار الممنوح عبارة عن قطعة أرض تقع ببلدية ..... ولاية غرداية بالمكان المسمى ..... يحـــــدها :

- من الشمال: .....
- من الجنوب : .....

- من الشرق : .....
- من الغرب: .....

المـادة 12 : قـوام الأرضيـة .

إن العقار الممنوح عبارة عن قطعة أرض مساحتها ..... (..... م^2).
كما هي مبينة على المخطط الطبوغرافي المعد من طرف المهندس الخبيـــر العقاري بغـــرداية ، السيـــد: .....
والتـي قيست بقصـد منـح الامتياز و الناتجـة عـن الإسقـاط الأفقـي ، هـذه المساحـة وافـق الطرفـان علـى صحتهـا .

المـادة 13 : أصـل الملكيـة .

إن العقار الممنوح بموجب هذا العقد ملك للدولة، مقيدة في السجل رقم 01 أملاك غير مخصصة لمصالح عمومية بنـــد .

المـادة 14 : وصـف المشـروع الإستثمـاري .

الوظائف، التجهيزات، الأنشطة : يتمثل المشروع في إنشاء ..... في إطار الاستثمار الوطني الخاص .

المـادة 15 : القـدرات الماليـة .

يتعيـن على المستفيـد من الامتياز أن يقدم مخطط تمويـل للعملية المذكورة فـي دفتـر الشروط هـذا، و يجـب أن يوضـح مخطـط التمويـل هـذا مـا يأتـي :

* التكلفـة الماليـة التقديريـة للمشـروع كمـا هـو محـدد فـي المـادة 14 أعـلاه .
* مبلـغ القسـط الشخصـي (رأس المـال الخاص للمستفيد من الامتياز) - شهـادة بنكيـة -
* مبلـغ الإعتمادات الماليـة التي يمكنـه الحصـول عليهـا أو التي يستطيـع التصـرف فيهـا

المادة 16 : الشـروط الماليـة للامتياز .

تدفـع هذه الإتـاوة سنويـا و مسبقـا لـدى صنـدوق مفتشيـة أملاك الدولـة المختصـة إقليميـا ، و فـي حالـة التأخيـر فـي الدفـع يتـم تحصيـل الحقـوق بكل الطـرق القانونيـة ، و تخضـع هـذه الإتاوة السنويـة لتخفيـض يطبق كما يأتـي :

- بالدينـار الرمزي للمتـر المربع (م²) خلال فتـرة (10) سنـوات و ترتفع بعـد هذه المدة إلـى 50% من مبلغ إتـاوة أمـلاك

الدولـة نظرا لأن المشروع الاستثماري مقام فـي ولاية استعملـت لتنفيـذ برنامج الجنوب .
عنـد انقضـاء كـل فترة إحـدى عشر (11) سنة ، يتـم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كمـا هي محددة من إدارة أمـلاك الدولـة و استنـادا إلى السـوق العقـاري .

و عمـلا بأحكام المـادة 18 مـن قانون الماليـة التكميلي لسنة 2011، يمكـن أن تقسم حقـوق التسجيـل وكذا الرســم على الإشهار العقـاري المستحق بمناسبة إعـداد عقـود الامتياز علـى ممتلكات الدولـة ، فـي إطـار التشريعـي المعمول بـــه و تدفـع سنويا بنـاء علـى طلـب المكلـف بالضريبة و على مـدة عقد الامتيـاز .

و في حالـة عدم تجديـد الامتياز ، يتعيـن على مالـك البنايـات دفـع إتـاوة إيجاريـة سنويـة لفائدة الدولة بصفتها مالكـة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولـة بالاستناد إلى السـوق العقاري .

المـادة 17 : مكـان دفـع الإتـاوة السنويـة و طريقتـه .

يدفع المستفيـد من الامتياز مبلغ الإتـاوة السنوية و المصاريـف المذكـورة فـي المـادة 8 أعـلاه إلـى صنـدوق مفتشية أملاك الدولة بـ..... في أجل أقصاه خمسة عشـر (15) يومـا من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.

و بعد انقضـاء هـذا الأجـل يتـم إعذار المستفيـد من الامتيـاز مـن أجل تسديـد مبلغ الإتـاوة السنويـة في أجـل لا يتعـدى أسبوع مضـاف إليه غرامـة تمثـل 1٪ مـن المبلـغ المستحـق .

فـي غيـر ذلـك يعـد المستفيـد مـن الامتيـاز قـد تراجـع عـن الاستفادة منـه

المـادة 18 : الترخيـص بمنـح الامتياز .

عمليـة منـح الامتياز هـذه مرخصـة بنـاء علـى قـرار السيـد/ والـي ولايـة غرداية رقم : ..... المـؤرخ في ..... المتضمـن الترخيص بمنـح حـق الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، لقطعة أرض ملك للدولة كائنة ببلديـــة ..... مخصصة لإنشاء مشروع .....

المـادة 19 : عقـد منـح الامتياز .

يتم إعداد العقـد الإداري المتضمن منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل على القطعة الأرضية لفائدة المستفيـد من طرف مديـر أملاك الدولـة لولايـة غرداية بموجـب قـرار تفويـض وزيـر الماليـة بتاريـخ 1992/01/20.

إن هـذا العقـد الإداري المتضمـن منح الامتيـاز لا يمكـن بعـد انجـاز المشـروع ، أن يحـول إلـى عقـد ملكيـة علـى القطعـة الأرضية موضـوع الامتيـاز .

المـادة 20 : بـدء الانتفاع .

تجسد عملية حيازة المستفيد القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة .

المـادة 21 : انطلاق الأشغال - آجال التنفيذ - التمديد المحتمل للآجال .

يجب على المستفيد من منح الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء يلتزم المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري و البدء في النشاط في أجل أقصاه ثلاث سنوات من تاريخ تسليم رخصة البناء .

تمدد آجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا و تنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد

به، و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته و لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا .

المـادة 22 : تكريس ملكية البنايات بعقود توثيقية ، والتنازل عن حق الامتياز.

طبقا لأحكام المواد 18 و 19 من المرسوم 09/152 السالف الذكر ، و بعد الحصول على شهادة المطابقة ، تكرس ملكية البنايات المنجزة ، وبمبادرة من صاحب الامتياز بعقد توثيقي و يمكن التنازل عن البنايات و عن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية ، و أن تعاين الهيئة المختصة بدأ النشاط ، و يجب إعلام مدير أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز تحت طائلة البطلان، و في هذا المجال ينبغي على المحافظ العقاري المختص إقليميا اشتراط رخصة صريحة من مديرية أملاك الدولة قبل عملية إشهار العقد .

المـادة 23 : أحكام ختامية .

يعلن المستفيد من منح الامتياز في العقد المبرم بأنه اطلع مسبقا على دفتر الشروط ، و أنه يتخذه مرجعا له .

قرئ و صودق عليه

المستفيد من منح الامتياز **المدير الولائي لأملاك الدولة**

الملحق رقم (06) نموذج مقرر منح امتياز سكن وظيفي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية أملاك الدولة لولاية غرداية

مقرر رقم..... مؤرخ في .....

يتضمن منح إمتياز سكن و ظيفي لمصلحة الخدمة الملحة

إن مدير أملاك الدولة لولاية غرداية:

- بمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم رقم: 256/83 المؤرخ في: 09 أبريل 1983 المتضمن نظام كراء المحلات ذات الإستعمال السكني و المهني، التابعة للقطاع العقاري العمومي.
- بمقتضى المرسوم رقم: 10/89 المؤرخ في: 07 فبراير 1989 الذي يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 300/95 المؤرخ في: 1995/10/04 المحدد للإمتيازات الخاصة بالموظفين المؤهلين التابعين للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات العمومية العاملين في الولايات: بشار، البيض، ورقلة، غرداية، النعامة، الأغواط، الواد، و بعض البلديات التابعة لولاية الجلفة و بسكرة.
- بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 17 ماي 1989 المحدد لقائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الإمتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة و لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن المعدل و المتمم.
- بناء على إرسال مدير رقم: المؤرخة في: المتضمن

– يقـــرر –

المادة الأولى: يمنح على سبيل الإمتياز لمصلحة الخدمة الملحة للسيد: بصفته: ، المسكن الوظيفي رقم:

ذو مساحة إجمالية:/م^2، المتكون من: ، المتواجد ب: ب: بلدية – ولاية –.

المادة الثانية: يسري مفعول حق الإمتياز إبتداء من: تاريخ الامضاء على المقرر و يكون قابل للفسخ في أي وقت إذا لم يف المستفيد بإلتزاماته، أو عند تاريخ إنتهاء مهامه في الوظيفة التي خولت له حق شغل هذا المسكن.

و لا يمكن في أي حال من الأحوال لذوي الحقوق أن يفرضوا على الإدارة الإلتزام بأحكام التشريعية المعمول بها فيما يخص العلاقات التي تربط المؤجر بالمستأجر للمحلات ذات الإستعمال السكني أو المهني لا سيما فيما يتعلق بالبقاء في الاماكن.

المادة الثالثة: يعتبر المسكن الوظيفي المبين أعلاه غير قابل للتنازل أو البيع أو التبادل أو التأجير بصفة كلية أو جزئية.

المادة الرابعة: إن منح هذا الإمتياز قد تم مجانا نظرا لأن شغل هذا المحل تم للضرورة الملحة للخدمة.

المادة الخامسة: تكون نفقات التزود بالماء و الكهرباء و الغاز و الهاتف و التدفئة على عاتق المستفيد الذي يسدد القيم المستحقة عنها مباشرة لدى المصالح الموزعة.

المادة السادسة: ينبغي على المستفيد أن يعتني بالمسكن و إن يحافظ عليه مثلما يتصرف الرجل العادي و أن يتركه في أحسن حال، و يعتبر مسؤولا عن كل ضرر يلحق به نتيجة تعسفه في إستعمال حق الإنتفاع.

المادة السابعة: يترتب على منح حق الإمتياز بدون مقابل عدم الإستفادة المعني من تعويض السكن المنصوص عليها في المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 95/300 المؤرخ في: 1995/10/04 المشار إليه.

المادة الثامنة: يكلف السادة: رئيس مصلحة العمليات العقارية، رئيس مفتشية أملاك الدولة ب: ، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا المقرر.

المديـر

الملحق رقم (07) تعليمة رقم 6508 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2007/08/21 المتعلقة بالتمثيل أمام الجهات القضائية.

15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
****
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
****
المديرية العامة
للأملاك الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية
رقم وم/مع أو/مع أوع

الجزائر في
21 AOUT 2007

6508

مديرية املاك الدولة لولاية
شرطاجسة
وصل يوم 23 سبتمبر 2007
تحت رقم 35 17

تعليمة

****

إلى

* السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
* السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ

* السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع: منازعات – التمثيل أمام الجهات القضائية – وجوب ذكر السيد وزير المالية إلى جانب مصالحكم في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعى أو مدعى عليه – بصفته ممثل الدولة و بصفتكم مؤهلين للتقاضي بدلاً عنه.

المرجع: مبدأ قضائي إستقر عليه قضاة مجلس الدولة وفقاً لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999.

يشرفني إعلامكم أنه قد إنعقد بتاريخ 01 جويلية 2007، يوم دراسي، بمقر إقامة القضاة، جمع قضاة مجلس الدولة بإطارات من الإدارة المركزية و بعض المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، تمّ فيه التطرق إلى عدة مسائل جوهرية تتعلق بالأملاك الوطنية، من بينها " إشكالية التمثيل أمام مجلس الدولة "، فيما يخص السيد وزير المالية لدى تمثيله للدولة في مجال أملاك الدولة و الحفظ العقاري، طبقاً لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999.

.../...

تابع للملحق رقم (07)

في هذا الإطار، أشار قضاة مجلس الدولة إلى مسألة " **التغير في المركز القانوني بالنسبة إلى مصالحنا** "، من المجالس القضائية إلى مجلس الدولة (أمام المجالس مديرية أملاك الدولة و مديرية الحفظ العقاري بالولاية و أمام مجلس الدولة المديرية العامة للأملاك الوطنية)، و هـو **الدفع الشكلي الذي يثيره الخصوم**، مما يؤدي، في حالة الأخذ بـه، إلى **رفض العريضة شكلاً المقدمة من طرفنا لدى مجلس الدولة**، على أساس **مخالفة مبدأ عدم تغير المركز القانوني للأطراف**.

تبعاً لذلك، و بعد مناقشة هذه المسألة، خلال اليوم الدراسي المنعقد في تاريخه، تمّ **التوصل إلى حل قانوني**، يهدف إلى **وضع حد للتغير في المركز القانوني**، بالنسبة إلى مصالحنا ما بين المجالس القضائية و مجلس الدولة، و يتعلـق الأمر بـ: " **وجوب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعى أو مدعى عليه بصفته ممثل الدولة و بصفتكم مؤهلين للتقاضي بدلاً عنه** "، و ذلك على النحو التالي:

* **بالنسبة إلى مديرية أملاك الدولة بالولايـة**: عند متابعة قضية بصفة مدعى أو مدعى عليه **وجب ذكر**، ضمن **العريضة المقدمة أمام الجهة القضائية المختصة**، عبـارة:

> **لفائـدة**: السيد وزير المالية، ممثل قانوناً من طرف مدير أملاك الدولة لولاية ...، العنوان ...، **مدعى أو مدعى عليه**.

* **بالنسبة إلى مديرية الحفظ العقاري بالولاية**: عند متابعة قضية بصفة مدعى أو مدعى عليه **وجب ذكر**، ضمن **العريضة المقدمة أمام الجهة القضائية المختصة** ، عبـارة:

> **لفائـدة**: السيد وزير المالية، ممثل قانوناً من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية ...، العنوان ...، **مدعى أو مدعى عليه**.

.../...

فهرس المحتويات

الأهداء
شكر وعرفان
ملخص الدراسة
قائمة المختصرات
مقدمة ..... أ

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية والنظام القانوني لإدارة أملاك الدولة
تمهيد: 6
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوطنية 7
المطلب الأول : مفهوم الأملاك الوطنية العامة 7
الفرع الأول: التعريف الفقهي: 8
الفرع الثاني: التعريف القانوني: 9
الفرع الثالث: خصائص الأملاك الوطنية العمومية: 10
الفرع الرابع: تكوين الأملاك الوطنية العمومية: 15
المطلب الثاني: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة 18
الفرع الأول: التعريف الفقهي 19
الفرع الثاني: التعريف القانوني 19
الفرع الثالث: طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة 23
المطلب الثالث: التمييز بين الأملاك الوطنية العامة و الخاصة 29
الفرع الأول: معيار قابلية التملك الخاص 30
الفرع الثاني: المعيار الوظيفي 31
الفرع الثالث: نتائج التمييز بين الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة: 32
المبحث الثاني: النظام القانوني لإدارة أملاك الدولة: 33
المطلب الأول : نشأة مصالح الدولة: 33
الفرع الأول: المرحلة الإنتقالية: 33
الفرع الثاني: مرحلة صدور قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984 36
الفرع الثالث: مرحلة ما بعد صدور دستور 1989 37
المطلب الثاني: التنظيم الإداري لمصالح أملاك الدولة 40

الفرع الأول: مصالح أملاك الدولة على المستوى المركزي..... 40
الفرع الثاني: مصالح أملاك الدولة على المستوى المحلي..... 48
المطلب الثالث: خصائص مصالح أملاك الدولة 53
الفرع الأول: إدارة املاك الدولة مصدر لتمويل الخزينة العامة 53
الفرع الثاني: إدارة املاك الدولة إدارة فنية 53
الفرع الثالث: إدارة أملاك الدولة هيئة رقابية..... 54
خلاصة الفصل: 54
الفصل الثاني: آليات إدارة أملاك الدولة في حماية الأملاك الوطنية
تمهيد: 56
المبحث الأول: الآليات الإدارية المخولة لمصالح أملاك الدولة في حماية الأملاك الوطنية 57
المطلب الأول: عمليات جرد الأملاك الوطنية 57
الفرع الأول: جرد العقارات..... 58
الفرع الثاني: جرد المنقولات..... 61
المطلب الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عمليات الرقابة والصيانة 63
الفرع الأول: عمليات الرقابة 63
الفرع الثاني: عمليات الصيانة..... 65
المطلب الثالث: هيكلة إدارة املاك الدولة محليًا وتسييرها للأملاك الوطنية العمومية..... 69
الفرع الأول: هيكلة إدارة أملاك الدولة محلياً..... 69
الفرع الثاني: دور مديرية أملاك الدولة في تسيير الأملاك الوطنية العمومية 72
المبحث الثاني: دور مصالح أملاك الدولة أمام القضاء لحماية الأملاك الوطنية..... 85
المطلب الأول: التمثيل القضائي وشروط رفع الدعوى 85
الفرع الأول: الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء 85
الفرع الثاني: شروط رفع الدعوى 89
المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة في منازعات إدارة أملاك الدولة..... 91
الفرع الأول: القضاء الإداري. 91
الفرع الثاني: القضاء العادي 94
المطلب الثالث: أهم الدعاوى التي ترفع لحماية الأملاك الوطنية العامة 97
الفرع الأول: دعوى الإلغاء..... 98
الفرع الثاني: منازعات دعوى التعويض..... 100

الفرع الثالث: دعوى الفسخ والإبطال..... 101
خلاصة الفصل: 102
الخاتمة: 104
قائمة المصادر والمراجع.....107
الملاحق.....112
فهرس المحتويات.....129