

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة -1-

كلية الحقوق

إدارة وتسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

﴿ أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون العام ﴾

فرع: الإدارة العامة وإقليمية القانون

تحت إشراف:

الأستاذ الدكتور طاشور عبد الحفيظ

من إعداد الطالب:

* بومزبر باديس

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة	أستاذة التعليم العالي	أ.د/ موسى زهية
مشرفا ومقررا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة	أستاذ التعليم العالي	أ.د/ طاشور عبد الحفيظ
عضوا	جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2	أستاذة التعليم العالي	أ.د/ لشهب صاش جازية
عضوا	جامعة عباس لغرور خنشلة	أستاذ التعليم العالي	أ.د/ بوقرة اسماعيل
عضوا	جامعة باجي مختار عنابة	أستاذ التعليم العالي	أ.د/ عمارة بلغيث
عضوا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة	أستاذ محاضر (أ)	د/ نقاش حمزة

السنة الجامعية: 2020/2019

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة -1-

كلية الحقوق

إدارة وتسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

﴿ أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون العام ﴾

فرع: الإدارة العامة وإقليمية القانون

تحت إشراف:

الأستاذ الدكتور طاشور عبد الحفيظ

من إعداد الطالب:

* بومزبر باديس

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة	أستاذة التعليم العالي	أ.د/ موسى زهية
مشرفا ومقررا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة	أستاذ التعليم العالي	أ.د/ طاشور عبد الحفيظ
عضوا	جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2	أستاذة التعليم العالي	أ.د/ لشهب صاش جازية
عضوا	جامعة عباس لغرور خنشلة	أستاذ التعليم العالي	أ.د/ بوقرة اسماعيل
عضوا	جامعة باجي مختار عنابة	أستاذ التعليم العالي	أ.د/ عمارة بلغيث
عضوا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة	أستاذ محاضر (أ)	د/ نقاش حمزة

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿وَقُلْ رَبِّ زِدْنِيْ عِلْمًا﴾

صدق الله العظيم

سورة طه الآية: 114

شكر وتقدير

أتقدم بجزيل الشكر ومحظية التقدير إلى كل من كان له الفضل على بعد الله عز وجل في إنجاز أطروحتي هذه حتى شقت طريقها إلى النور، وأخص بالذكر أستاذي الفاضل الدكتور طاشور عبد الحفيظ الذي قبل الإشراف على إعداد هذه الأطروحة وأمدني بتوجيهاته السديدة رغم كثرة إنشغالاته وضيق وقته، فكان لي خير ناصح ومعين متمنيا له دوام الصحة والعافية.

كما أتوجه بالشكر الجزيل أيضا إلى كل أعضاء لجنة المناقشة لتحملهم

عناء قراءة هذه الأطروحة وتدقيقها وتصويبها لترى النور فجزاهم الله خير

الجزاء.

إهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع إلي:

- روح والدي الطاهرة رحمه الله.

- إلی أمی أطال الله فی عمرها.

- إلی جمیع أفراد أسرتی وأقاربتی.

- إلی كل الذین أحبوا هذا الوطن وسعوا بإصرار وتفاني لجعله

متقدما أصيلا، متميزا معطاءا.

- إلی كل من ساعدني من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا البحث

وأخص بالذكر السيد: قندوز سفيان.

- إلی كل أفراد الأسرة الجامعية من أساتذة وطلبة وعمال.

المختصرات:

- ق.أ.و: قانون الأملاك الوطنية.
- ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- ص: صفحة.

R.D.P : revue de droit public.

O.P.U : office de presses universitaires.

OP, cit : ouvrage cité.

L.G.D.J : librairie générale de droit et jurisprudence.

Ibid : même référence ou ici même.

éd : édition.

A.J.D.A : actualité juridique de droit administratif.

مقدمة:

تمثل الأملاك الوطنية أو أملاك الإدارة العامة في الوقت الحاضر والمستقبل الركيزة الأساسية لاقتصاديات الدول، فمن خلالها تستطيع الدولة وجماعاتها الإقليمية وضع خططها المستقبلية بهدف تحقيق أغراض التنمية بشتى صورها وفي جميع المجالات وصولاً لأعلى معدلات الرفاهية والتقدم فتلك غاية أساسية تسعى إليها غالبية الدول .

فمع التطور الصناعي ونمو الوعي السياسي والاجتماعي للشعوب وتطور وظيفة الدولة من دولة حارسة إلى دولة متدخلة، أصبح من الواجب على الدولة وهيئاتها العمومية أن تتدخل في المجال الاقتصادي والاجتماعي بغية تحقيق الصالح العام، ومن أجل أن تقوم الإدارة المكلفة بذلك بمهامها على أحسن وجه كان لابد لها من أن تكون مالكة للمال اللازم لذلك، وأن تدار هذه الأموال بشكل وبنظام يلائم الهدف المطلوب وهو تحقيق التنمية الوطنية.

وفي الجزائر نجد أن المشرع الجزائري قد إستعمل مصطلح الأملاك الوطنية في قانون الأملاك الوطنية بدل مصطلح الأموال العامة للتوحيد بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة التابعة للأشخاص العامة الإقليمية (الدولة والولاية والبلدية)، أما مصطلح المجموعة الوطنية الوارد في المادة 18 من الدستور فيهدف الى توحيد ملكية الدولة والولاية والبلدية.

فالأملاك الوطنية هي مجموعة الأملاك والحقوق العقارية والمنقولة المملوكة من طرف الأشخاص العامة الإقليمية أي الدولة والولاية والبلدية والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما بصفة مباشرة أو عن طريق المرفق العام والتي لا يجوز التصرف فيها أو التنازل عنها أو اكتسابها بالتقادم وتسمى بالأملاك الوطنية العمومية، بالإضافة إلى الأملاك العقارية والمنقولة التي تملكها الأشخاص العامة الإقليمية والتي يجوز التصرف فيها بما يخوله القانون وتسمى بالأملاك الوطنية الخاصة، وسنركز في بحثنا هذا على الأملاك الوطنية التابعة للدولة العمومية منها والخاصة وعلى وجه التحديد الأملاك العقارية باعتبارها أساس التنمية الاقتصادية.

وقد عرفت الأملاك الوطنية في الجزائر عدة تطورات وتغيرات إختلفت حسب طبيعة النظام السياسي والاقتصادي السائد في الجزائر منذ الإستقلال إلى يومنا هذا وذلك عبر ثلاثة مراحل فالمرحلة الأولى تبدأ مباشرة بعد الإستقلال وتمتد إلى غاية صدور قانون الأملاك الوطنية

سنة 1984، وقد عرفت تلك المرحلة عدة تناقضات بين النهج السياسي المعتمد بعد الإستقلال والنظام القانوني للأموال الوطنية الموروثة عن الإستعمار الفرنسي بنظرته الليبرالية للأموال العامة، حيث تم الإستناد إلى القوانين الفرنسية ماعدا تلك التي تمس بالسيادة الوطنية بحكم وجود فراغ قانوني في تلك المرحلة، وتميزت بالغموض والخلط بين المفاهيم حيث طبقت النظرية الفرنسية للأموال العامة القائمة على أساس تقسيم أملاك الأشخاص العامة إلى أملاك عمومية وأملاك خاصة، فالأملاك العمومية تحقق المنفعة العامة، أما الأملاك الخاصة فوظيفتها تحقيق الربح وتزويد الدولة بالموارد المالية فقط وبالتالي تم المزج بين النظام الليبرالي ونظام الإقتصاد الموجه الذي كانت تسيطر فيه الدولة على جميع الأملاك ولم يعترف لباقي الأشخاص العامة الأخرى بحق إمتلاكها للأموال العامة.

أما المرحلة الثانية فتمتد بين سنة 1984 تاريخ صدور قانون الأملاك الوطنية إلى غاية صدور دستور 1989، وقد تبنى فيها المشرع الجزائري نظام وحدة الأملاك الوطنية في ظل النظام الإشتراكي الذي إنتهجه الدولة الجزائرية آنذاك وتم الإعتراف فيها لباقي الأشخاص العامة الإقليمية بحق الإمتلاك إلى جانب الدولة، ولم يكن هناك أي مجال للتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة (أي بين الدومين العام والدومين الخاص)، لأن كلاهما يهدف لتحقيق المنفعة العامة.

أما المرحلة الثالثة فتبدأ بصدور دستور 1989 إلى يومنا هذا، وتم فيها تكريس مبدأ إزدواجية الأملاك الوطنية، لأن الدستور قسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة فاستبعدت النظرية الموحدة للأملاك الوطنية ولم تعد قابلة للتطبيق، وتكريسا لما جاء في الدستور نصت المادة الثانية (02) من قانون الأملاك الوطنية على أنه: " تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة".

كما نصت المادة الخامسة (05) من قانون الأملاك الوطنية على أن تسيير الأملاك الوطنية وتستغل إما مباشرة من قبل هيئات الدولة والجماعات العمومية الأخرى المالكة، وإما بموجب رخصة أو عقد من قبل أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص أو أشخاص طبيعيين.

وترمي عمليات إدارة الأملاك الوطنية وتسييرها إلى تشغيل هذه الأموال واستخدامها بما يحقق أهداف المصلحة العامة، كما أن الأجهزة الإدارية المكلفة بتسييرها متنوعة ومختلفة ويختلف النظام القانوني لتسيير الأملاك الوطنية العمومية عن النظام القانوني لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة فتسيير الأملاك الوطنية العمومية خاضع لقواعد استثنائية غير مألوفة في القواعد العامة، نظرا لالتجاء الإدارة إلى استعمال امتيازات السلطة العامة في التسيير بهدف تحقيق المصلحة العامة والجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الناجمة عن تسييرها هي جهة القضاء الإداري والقانون الواجب التطبيق هو القانون الإداري، أما تسيير الأملاك الوطنية الخاصة فيخضع لنظام قانوني مستمد من القانون الخاص بما أنها تؤدي وظيفة مالية وامتلاكية وينظر إليها على أنها أملاك مشابهة للأملاك الأفراد ، وأحيانا يطبق عليها القانون العام كونها تشكل ملكية خاصة لشخص عام ، فهي تخضع للقانون الخاص عند تأديتها لوظيفة اقتصادية كمبدأ واستثناء تخضع لقواعد القانون العام عند تأديتها لوظيفة المرفق العام .

أما من حيث المنازعات وبخلاف التشريع الفرنسي أين تخضع الأملاك العامة أي الدومين العام لاختصاص القاضي الإداري ، بينما تخضع الأملاك الخاصة أو الدومين الخاص للقاضي العادي ، فإن الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة التابعة للشخص العام تخضع في التشريع الجزائري لاختصاص القضاء الإداري عملا بالمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا ما استثنى بنص خاص، ويمكن أن تلجأ الإدارة إلى استعمال امتيازات السلطة العامة في تسييرها للأملاك الخاصة كحقها في وضع شروط معينة عند التعاقد وحقها في مراقبة تنفيذ العقود أو حتى وضعها لبعض الشروط الجزائية في حالة الإخلال ببند العقد.

وإذا كان الدستور الحالي قد أخذ بمبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية أي ازدواجية الملكية من ملكية عامة و ملكية خاصة تابعة لأحد الأشخاص العامة الإقليمية وهي: الدولة والولاية والبلدية وفي هذا السياق فإن قانون التوجيه العقاري وقانون الأملاك الوطنية أكدا هذا التوجه، غير أن المشرع الجزائري قد وقع في تناقضات بإسناده لحق الملكية للمجموعة الوطنية وهي كيان سياسي وليست بكيان قانوني وذلك بموجب المادة 18 من الدستور ولم يسند حق الملكية للأشخاص العامة

الإقليمية هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية تكيف حق الأشخاص العامة الإقليمية على هذه الأملاك بأنه حق حيازة وليس حق ملكية.

وقد تم إختيار هذا الموضوع لأسباب أو دوافع شخصية وأخرى موضوعية ، فالأسباب والدوافع الشخصية تتمثل في الميل الشخصي لدراسة الأملاك الوطنية وخاصة منها التابعة للدولة عمومية كانت أو خاصة بما يسمح لنا من توسيع المعارف العلمية في هذا المجال ومحاولة الإلمام بهذا الموضوع من كل جوانبه.

أما عن الدوافع الموضوعية فتتمثل في كثرة الإشكالات القانونية التي يثيرها موضوع تسيير الأملاك الوطنية في الجزائر ، والتي لم تحظى بالإهتمام الكافي من قبل الدارسين والمهتمين بهذا الموضوع بحيث أنه لم يتم تناوله بدراسة مفصلة، إذ غالبا ما يتم تناوله جزئيا بدراسات متفرقة لاسيما وأن هذا الموضوع يثير فضول كثير من الباحثين والدارسين لما له من ارتباط وثيق ببيوميات المواطن والإدارة على حد سواء ، وستتم دراسته في المرحلة الحالية التي تعرف فيها الجزائر تحولات في السياسة المالية والعقارية فرضتها عدة معطيات خاصة في ظل إنخفاض أسعار النفط ، بحيث أصبحت الأملاك الوطنية التابعة للدولة وغيرها من الأشخاص العامة الأخرى ثروة اقتصادية تحتاج بلورتها بدلا من الثروة البترولية.

وعليه ونظرا للمتطلبات الجديدة التي فرضتها العولمة أين أصبح تدخل الخواص في تسيير الملك العمومي عن طريق استغلاله ضرورة حتمية سواء عن طريق الرخص أو عن طريق عقود تتضمن قيودا غير مألوفة في مجال القانون الخاص ، تم تعديل قانون الأملاك الوطنية سنة 2008 بحيث فتح المشرع الباب بمصراعيه أمام الخواص من أجل إستثمار الأملاك الوطنية العمومية منها أو الخاصة مبتعدا عن النظرية التقليدية التي تقضي بعدم جواز استغلال الأملاك الوطنية العمومية إلا من طرف الدولة، وبالتالي تفتن المشرع الجزائري إلى ضرورة استثمار الملك العمومي للدولة شأنه شأن الملك الخاص للدولة باعتباره موردا ماليا هاما لا يستهان به.

وقد طبق المشرع الجزائري نظام الإمتياز على الأملاك العمومية والأملاك الخاصة التابعة للدولة وكان تطبيقه في البداية تطبيقا محتشما ، إلا أنه وفي ظل الأزمة الاقتصادية الحالية خاصة

بعد إنخفاض أسعار النفط سنة 2014 بدأت الدولة الجزائرية تبحث عن طرق استثمار خارج المحروقات ، ولعل أهم ثروة يعتمد عليها بعد المحروقات هي الثروة العقارية التابعة للدولة .

وتكمن أهمية هذه الدراسة في التطرق لمختلف الأحكام التي تنظم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للإيديولوجية التي تنتهجها الجزائر باعتبار أن هذه الأملاك تعتبر الركيزة الأساسية للتنمية إذ تلعب دورا كبيرا في بناء سياسة اقتصادية واجتماعية ناجعة، كما تعتبر أيضا عنصرا أساسيا في تسيير وتنظيم مختلف المرافق العامة التي تهدف بدورها إلى إشباع حاجيات المجتمع في جميع المجالات ، ومن جهة أخرى تبرز أهمية هذا الموضوع أيضا من خلال ما يمكن تسميته بالزخم التقني للنصوص التي تحكم هذا الموضوع ، إذ على الباحث في مثل هذا الموضوع أن يجمع شتاتها المتناثر خاصة ضمن قوانين المالية أضف إلى ذلك النصوص التنظيمية المتنوعة من حيث العدد ، هذا الزخم يقابله في الجهة المقابلة شحا بالغ النظير من حيث العمل الفقهي والأكاديمي سواء تحليليا أو شرحا أو حتى جمعا لهذه النصوص ضمن دراسة تعطي هذا الموضوع حقه كما أن هذه الدراسة تفرز قيمتين: قيمة نظرية وأخرى عملية.

فالقيمة النظرية تظهر في كون أساليب إدارة وتسيير الأملاك الوطنية في الجزائر من المواضيع الهامة في القانون الإداري والتي لم تحظى بالدراسة المعمقة والكافية مما نتج عنها زوايا مظلمة تحت الباحثين على محاولة إضاءتها، وكل هذا يجعل من الصعب الإمام بجميع الأحكام المتعلقة بإدارة الأملاك الوطنية ، وكذلك ما يلاحظ في بعض الحالات من غموض وتناقض وثرعات في بعض النصوص القانونية المنظمة لاستغلال الأملاك الوطنية التابعة للدولة لذا فإن هذا النوع من الدراسات يسمح بنزع اللبس عن النقائص التشريعية في مجال إدارة وتسيير هذا النوع من الأملاك.

وإذا كان المشرع الجزائري قد كلف مصلحة الأملاك الوطنية بإدارة وتسيير الأملاك الوطنية بموجب قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المعدل والمتمم والمراسيم التطبيقية له وخاصة المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 حيث أعطى لها صلاحيات واسعة في هذا المجال رغم إقراره لأجهزة إدارية أخرى بحق التسيير، لذلك كان من المهم إلقاء الضوء على مرفق الأملاك الوطنية من حيث الهيئات المكونة له على جميع المستويات سواء المركزية أو الإقليمية والعلاقات القانونية والوظيفية الموجودة داخلها.

أما القيمة العملية فتكمن في تقييم أساليب تسيير الأملاك الوطنية بتبيان مواطن النجاح أو الفشل في هذه العملية ، وكذلك ما يلاحظ في بعض الحالات من إهمال وتسيب وعدم عناية بأملاك الإدارة بصفة عامة باعتبارها أكثر عرضة للإعتداء سواء من طرف أعوان الإدارة ذاتها أو من طرف الأفراد، وهذا لتمكين القائمين عليها من إنتقاء الطرق الأنجع لإدارتها وحمايتها من تلك المخاطر، حيث ثبت في الواقع العملي أن إدارة وتسيير هذه الأملاك لم يؤدي الغرض منها وهو ضمان التنمية الوطنية وسبب ذلك قد يرجع إلى اللامبالاة في تحديد نطاق وعناصر هذه الأملاك باعتماد الجرد الجاد ومتابعة تحركها وإعادة تقييمها، وكذا عدم الجدية في توقيع العقوبات المقررة قانونا لحمايتها وانعكس ذلك سلبا على خزينة الدولة والأشخاص العامة الأخرى.

ونظرا للنتائج الكارثية المترتبة عن التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة حيث تم تحويل الوجهة الحقيقية لهذه الأراضي أو استعمالها في مجالات غير المجالات المخصصة لها قام المشرع الجزائري بتعديل قانون الأملاك الوطنية سنة 2008 وتم إلغاء التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وتم إستبداله بالإمتياز كنمط وحيد لاستعمال واستغلال أراضي الأملاك الوطنية الخاصة .

إن الدولة من خلال إعتمادها على عقود الإمتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة ، فإنها تتوخى من ذلك أن تعود عليها هذه الآلية القانونية بالمنفعة فتسهل تحقيق المشاريع الإستثمارية التي تعود بالفائدة على الإقتصاد الوطني، من خلال إنشاء أقطاب إستثمارية هامة من شأنها أن تخفف على الدولة عناء المردود السلبي للمؤسسات العمومية الاقتصادية من جهة ومن جهة أخرى خلق مناصب شغل لفائدة البطالين أو المسرحين من تلك المؤسسات ، مع تدارك بعض الممارسات السلبية على أراضيها كنفسي حركات المضاربة على هذه الأراضي من قبل مستثمرين وهميين إستغلوا القوانين المحفزة للإستثمار في الحصول على العقار لاكتسابه فقط دون استثماره ، وقد نتج عن ذلك إستهلاك الإحتياطات العقارية للدولة.

لذلك باتت الأملاك الوطنية في الجزائر ومن خلال النصوص التي تنظمها تطرح أكثر من إشكالية في ظل التطورات الراهنة، فلا يمكن تثمين الأملاك الوطنية بصفة عامة والأراضي المملوكة للدولة بصفة خاصة دون وضع نظام قانوني يسمح بتسييرها على أحسن وجه بحيث يهدف إلى خلق التوازن بين المصلحة العامة وتحقيق النمو والتطور الاقتصادي من جهة ومصلحة

المستثمرين الخواص وطنيين كانوا أو أجانب من جهة أخرى، وقد صادفتنا عدة صعوبات في إنجاز هذه الأطروحة بسبب ندرة المراجع والدراسات التي تناولت هذا الموضوع بشكل مباشر باستثناء بعض الدراسات التي تناولت هذا الموضوع بصفة جزئية .

وبناء على كل ما تقدم يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

إذا كانت الأملاك الوطنية تشكل أساسا للسياسة الاقتصادية الجزائرية فهل أفلحت طرق إدارتها وتسييرها في تحقيق أهداف التنمية الوطنية؟ وما مدى نجاعة عقود الإمتياز كآلية لتسيير الإستثمار في الأملاك الوطنية التابعة للدولة ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية أسئلة فرعية تطرح على النحو التالي:

ما مدى فعالية الحماية التي أضفاها المشرع الجزائري على الأملاك الوطنية العمومية منها والخاصة ، وهل العقوبات المقررة قانونا لحمايتها كافية أم لا؟ وإذا إفترضنا فشل الإدارة في تسيير الأملاك الوطنية وعدم تحقيق الغاية المتوخاة منها وهي تحقيق التنمية الوطنية فأين تكمن مواطن الخلل؟.

لهذا سنحاول تقديم الإجابة على التساؤلات السابقة وإعطاء حلول موضوعية لبعض المسائل القانونية التي أثارت جدلا ولا تزال بالإعتماد على المنهج التاريخي لسرد كل النصوص التشريعية المتعلقة بالأملاك الوطنية والتي أراد بها المشرع تحقيق المردودية الإقتصادية لتلك الأملاك، وكذا المنهج الوصفي لوصف مرفق الأملاك الوطنية وإجراءات تسييره ، بالإضافة إلى المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية وكذا الإتجاهات الفقهية المتعلقة بالموضوع ، ويجب التنبيه هنا إلى أن مفهوم التسيير يقترب كثيرا من مفهوم الإدارة ، فتسيير الأملاك الوطنية يقصد به أعمال الإدارة من صيانة وحماية وتخصيص وتصرف ورقابة.

وسنعالج هذا الموضوع وفق الخطة التالية:

الباب الأول: إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية.

الفصل الأول: النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية.

الفصل الثاني: طرق تسيير الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة.

الباب الثاني: إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

الفصل الأول: النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة.

الفصل الثاني: نظام الإمتياز كآلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

وفي الأخير نختتم بحثنا هذا بالإجابة عن الأسئلة المطروحة وعرض أهم النتائج المتوصل

إليها والتوصيات المقترحة.

الباب الأول

إدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية

تملك الدولة والجماعات الإقليمية أموالا متنوعة تتكون من عقارات ومنقولات تستخدمها في إدارة المرافق العامة وتوظيفها لخدمة الصالح العام، وهي كذلك تشكل عنصرا أساسيا ومحوريا تدور حوله كل السياسات الاقتصادية والاجتماعية في كل الدول، لذلك تحتل الأملاك الوطنية أهمية بالغة في التشريع الجزائري بصنفها الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، فالأملاك الوطنية العمومية خصها المشرع بنظام قانوني خاص يميزها عن غيرها من الملكيات الأخرى باعتبار أنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة كما خصها بأجهزة إدارية تعمل على إدارتها وتسييرها، وتتمثل هذه الأجهزة في مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وبعض الهيئات المتخصصة مع الإشارة إلى أنه يمكن للوزارات أن تختص بتسيير الأملاك المخصصة لها، لكن مع إلزامها باستشارة إدارة أملاك الدولة.

وبما أن الأملاك العمومية تهدف إلى تحقيق النفع العام لذلك حاول المشرع حمايتها من كل أنواع التصرفات أو التجاوزات التي تصدر عن الأفراد أو الإدارة نفسها، كما تخضع أيضا من حيث المنازعات إلى جهة القضاء الإداري إلا ما استثنى بنص خاص لأن الجهة المالكة لها قد تكون الدولة أو الولاية أو البلدية تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولذلك سنقوم بتقسيم هذا الباب إلى فصلين، نتناول النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية (في الفصل الأول) ، ثم نتعرض لطرق تسيير الأملاك الوطنية العمومية (في الفصل الثاني)

الفصل الأول

النظام القانوني للأموال الوطنية العمومية

تولى المشرع الجزائري تحديد مفهوم الأموال الوطنية العامة باعتماد أسلوب تعداد أهم هذه الأموال إلى جانب وضع معايير لتمييزها عن الأموال الوطنية الخاصة، كما وضع القواعد والآليات التي على أساسها يتحدد نطاق الأموال الوطنية وذلك بسن قواعد إدماج مختلف الأموال في الأموال الوطنية العمومية و إخراجها منها.

وللأموال الوطنية العمومية مصالح و هيئات إدارية تسهر على حسن تسييرها واستغلالها وهي موزعة عبر كامل التراب الوطني ، ابتداء من المديرية المركزية إلى آخر مصلحة على المستوى الإقليمي، ولهذا سندرس تحديد الأموال الوطنية العمومية (في المبحث الأول)، ثم نتعرض للأجهزة المكلفة بإدارتها (في المبحث الثاني).

المبحث الأول

تحديد الأموال الوطنية العمومية

إن تحديد نطاق الأموال الوطنية العامة يقتضي منا تحديد مفهومها من خلال مختلف المعايير القانونية و الفقهية المعتمدة في تعريفها، ثم بيان مشتملاتها و تمييزها عن غيرها من الأموال الأخرى ثم نتطرق لمختلف قواعد إدماج الأموال في الأموال الوطنية العمومية و كيفية إخراجها منها مع دراسة قواعد تعيين حدود الأموال الوطنية العمومية.

وعليه فسنعوم بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، نتناول في (المطلب الأول) مفهوم الأموال الوطنية العمومية، أما في (المطلب الثاني) فسنتناول كيفية إدماج الأموال في الأموال الوطنية العمومية أما في (المطلب الثالث) فسنتطرق فيه إلى إجراءات تعيين حدود الأموال الوطنية العمومية.

المطلب الأول

مفهوم الأملاك الوطنية العمومية

الأملاك الوطنية العمومية هي الأملاك المخصصة للنفع العام، وتمتاز بخصائص تميزها عن بقية الأموال الأخرى، لذلك سنحاول تعريف الأملاك العمومية (في الفرع الأول)، كما نبين خصائصها ومشتقاتها (في الفرع الثاني)، ثم نلجأ إلى تمييز الأملاك العمومية عن غيرها من الأملاك (في الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف الأملاك الوطنية العمومية

تخضع الأملاك الوطنية لأحكام المواد 18 و 19 و 20 من الدستور الجزائري الحالي⁽¹⁾ ولنصوص قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المعدل والمتمم⁽²⁾، وكذا نص المادة 688 من القانون المدني الجزائري⁽³⁾.

وبالرجوع إلى هذه النصوص يتضح أن المشرع الجزائري إعتد أسلوب تعداد الأملاك الوطنية العمومية من خلال نص المادة 18 من الدستور والمواد 15 و 16 من قانون الأملاك الوطنية، ثم حاول إعطاء تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على ما يلي: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما

(1)- تم تعديل دستور 1996 بموجب القانون رقم: 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14.

(2)- القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد: 52 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد: 44.

(3)- الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد: 78 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد: 31.

بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكيفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق.

وتدخل أيضا ضمن الأملاك الوطنية العمومية، الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون".

ووفقا لهذا النص فتعتبر أملاكاً وطنية عمومية الأملاك المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة أو التي تخصص لتسيير أحد المرافق العامة⁽¹⁾، وبالنسبة للأملاك المخصصة لمرفق عام فتشترط المادة 12 أن تكون مطابقة بحكم طبيعتها أو بتهيئة خاصة لهدف المرفق.

وقد كرس القضاء الفرنسي معيار التهيئة الخاصة واعتبره شرطا من الشروط الواجب توفرها عند تخصيص المال لاستعمال مرفق عام⁽²⁾، إضافة إلى ذلك و كما سبق بيانه فهناك أملاكاً عمومية بحكم نص المادة 18 من الدستور الجزائري التي تنص على ما يلي:

" الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم، والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات.

كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية وأملاكاً أخرى محددة في القانون".

نلاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري حاول تعريف الأملاك الوطنية باعتماده على أسلوبين: الأول هو تعداد عناصر الملكية العامة والثاني هو تعريف الملكية العامة بتعيين صاحبها حيث أقر أنها ملك للمجموعة الوطنية التي لا تمتلك الشخصية المعنوية وليس لها الصفة القانونية للتملك، وما دام الأمر كذلك فالدولة هي التي تمثل المجموعة الوطنية.

(1)- كجارة (نزيه) ، الملك العام و الملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، بيروت ، 2010، ص09.

(2)- الجواني (محاسن)، حماية القاضي الإداري للأملاك الدولة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، 2013/2014، ص 15.

وبالنسبة إلى أسلوب التعداد، فإن المشرع لم يعد الأموال والنشاطات المكونة للملكية العامة على سبيل الحصر، بل ترك المجال للقانون لتوسيع نطاقها حسب نص المادة 18 من التعديل الدستوري لسنة 2016، وتعدى الأمر إلى حد ضم الأملاك المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية المتضمنة الثروات والموارد الطبيعية⁽¹⁾.

وبذلك يكون غرض المشرع الدستوري هو تحديد الأملاك والنشاطات التي تستثنى من التملك الخاص بصفة مطلقة، ذلك أن قاعدة عدم جواز التملك الخاص للأملاك العامة التي ينص عليها القانون هي قاعدة نسبية، حيث أصبح التملك الخاص لهذه الأموال والتصرف فيها ممكنا في حالة رفع التخصيص عنها، بمعنى أن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك المحددة بنص المادة 18 من الدستور هي قاعدة مطلقة، فالأملاك المذكورة في هذا النص أصبغ عليها المشرع حماية خاصة بنص في الدستور أقوى من الحماية التي يكفلها القانون لغيرها من الأملاك العامة⁽²⁾.

ومن جهة أخرى نلاحظ أن الدستور لم ينص على أن الملكية العامة هي ملك للدولة، بل نص على أنها ملكية تابعة للمجموعة الوطنية كما قضى بدمج الملكية العامة في الأملاك الوطنية العمومية والتي هي دائما ملك للدولة أو الولاية أو البلدية، ومن هنا نلاحظ أن المشرع خلق نوعا من الغموض فيما يخص تبعيتها، ولم يعترف المشرع الجزائري بملكية الأشخاص العامة المرفقية للأموال العامة على خلاف النظام الفرنسي الذي وسع في نطاق الأشخاص المالكة للأموال العامة إلى الأشخاص العامة المرفقية⁽³⁾.

أما المادة 688 من القانون المدني الجزائري فعرفت المال العام كما يلي:

-
- (1) - خوادجية (سميحة حنان)، النظام القانوني للعقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2015/2014، ص32.
 - (2) - رحمانى (أحمد)، تطور نظرية الأموال العامة في الجزائر، محاضرات غير منشورة أقيمت على طلبه الماجستير فرع: القانون العقاري، البلدة، الجزائر، السنة الجامعية 1996/1997.
 - (3) - فاضلي (إدريس)، نظام الملكية ومدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص244.

"تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري".

وبتحليل نص المادة السالفة الذكر نجد أن المشرع الجزائري إستعمل في النص العربي مصطلح التخصيص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، في حين أن النص في صياغته بالفرنسية إستعمل مصطلح التخصيص لاستعمال عام أو جماعي⁽¹⁾ (Un Usage collectif).

وعليه يمكن تصحيح النص العربي باستخدام عبارة "الإستعمال العام" بدل "المصلحة العامة" وذلك لأن مصطلح "مصلحة عامة" معيار واسع يندرج فيه التخصيص لاستعمال عام والتخصيص لإدارة أو مؤسسة عامة.

وانطلاقاً مما سبق يمكن القول بأن الأملاك الوطنية العمومية هي الأموال المملوكة للدولة والجماعات الإقليمية سواء كانت عقارات أو منقولات ، والتي تخصص للإستعمال المباشر من طرف الجمهور أو تخصص لأحد المرافق العامة⁽²⁾ و تهدف لتحقيق المنفعة العامة. ومنه يمكن تعريف المال العام على أنه المال المخصص لاستعمال الجمهور مباشرة أو لمرفق عام.

(1)- يحيواوي (أعمر)، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر 2005، ص19.

(2)- حسين عثمان (محمد عثمان)، أصول القانون الإداري، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الإسكندرية مصر، 2003، ص353.

- CAMUS (Aurélien), le pouvoir de gestion du domaine public, thèse pour le doctorat en droit public, Université Paris ouest NANTERRE LA DEFENSE, UFR droit et sciences politiques, France, 2013, p03.

أما بالنسبة لتعاريف الفقهاء فهي متباينة فهناك من عرفها بأنها الأملاك التي توضع لاستعمال الجمهور أو التي تخصص لتسيير أحد المرافق العامة بغض النظر عما إذا كانت عقارات أو منقولات⁽¹⁾.

وهناك من الفقهاء من يرى ضرورة توفر شرطان ليصبح المال من الأملاك العامة وهما: أن يكون ملكا لشخص من أشخاص القانون العام، وأن يخصص للمنفعة العامة، وإذا لم يخصص فيكون من الأملاك الخاصة التابعة للشخص العام، ويمكن أن يستغل الملك العام من طرف صاحب إمتياز المرفق العام، وفي هذه الحالة يظل ملكا عاما وبانتهاء الإمتياز يعود المال إلى ملكية الدولة مانحة الإمتياز⁽²⁾.

وبالرغم من الخلاف الواضح بين الفقهاء حول تحديد معيار تمييز الأموال العامة عن الأموال الخاصة إلا أن أغلبهم يميل لترجيح معيار التخصيص للمنفعة العامة⁽³⁾.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فهو لم يعط تعريفا واضحا جامعاً مانعاً للأملاك الوطنية العمومية، بل وضع مجموعة من المعايير التي على أساسها يمكن ضبط هذه الأملاك والتي يمكن تقسيمها إلى نوعين: إيجابية وسلبية.

فالمعيار السلبي يتمثل في معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص، أما المعيار الإيجابي فيتمثل في تحديد الغرض من الإستغلال كالإستعمال الجماهيري العام أو المرافق العامة وهناك نوع ثالث يتمثل في معيار تعداد الأملاك العامة كما جاء في نص الدستور وقانون الأملاك الوطنية.

(1)- بن مليح (منية)، قانون الأملاك العمومية بالمغرب، مقال منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد: 81، الرباط، المغرب، 2009، ص36.

(2)- كجارة (نزيه)، المرجع السابق، ص09.

(3)- نوفل علي عبد الله (صفو الدليمي)، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر ، 2005، ص91.

أما بخصوص معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص، فيستشف من نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية التي تقضي بأنه: " تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها".

وقد تعرض هذا المعيار للنقد⁽¹⁾ باعتبار أنه من الممكن تصور ملكية الأفراد والشركات الخاصة لبعض الأموال التي تعد وفقا لهذا المعيار غير قابلة للتملك الخاص وفقا لطبيعتها، فلا يوجد ما يمنع تملك بعض الشركات الخاصة لأحد الموانئ أو المطارات مثلا، كما أن هذا المعيار ينافي طبيعة الأشياء، فليس ثمة مال غير قابل للتملك بطبيعته ولا توجد أموال تخرج بطبيعتها عن التملك الخاص إلا تلك التي يعم نفعها للكافة.

أما معيار تخصيص المال للإستعمال الجماهيري العام أو للمرافق العامة ، فقد نصت عليه المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية السالفة الذكر، وقد انتقد هذا المعيار أيضا على أساس أن تخصيص الشيء للإستعمال العام ليس كافيا لإضفاء الصفة العامة عليه، حيث توجد أموال عامة من أهم خصائصها منع الجماهير من استعمالها كالأموال العامة الحربية⁽²⁾.

الفرع الثاني

خصائص الأملاك الوطنية العمومية و مشتملاتها

من خصائص الأملاك الوطنية العمومية أنها تستعمل من طرف الجميع بشكل تلقائي ومجاني، كما أنه بالرجوع لنص المادة الرابعة من قانون الأملاك الوطنية نستخلص أهم خصائص الأملاك الوطنية العمومية حيث نصت على مايلي: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز..."

(1)- YOLKA (philippe), La propriété publique élément pour une théorie , L.G.D.J ,Paris,France , 1997,page 175.

(2)- محمد فاروق (عبد الحميد)، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1988، ص27.

فمبدأ عدم جواز التصرف الذي أقره المشرع الجزائري هو مبدأ معروف في بلدان أخرى كفرنسا وخصص هذا المبدأ لحماية الملك العمومي حتى لا تنفد قواعد القانون المدني حائلا دون تحقيق الغرض الذي من أجله خصص المال، وقد توحى عبارة عدم جواز التصرف أنه لا يجوز التصرف بشكل مطلق في المال العام، في حين أن قاعدة عدم جواز التصرف هي قاعدة مؤقتة إذ تدوم مع التخصيص للنفع العام وتزول بزواله، والحقيقة أن هذا المنع خاص بإجراء التصرفات المدنية الخاضعة للقانون الخاص كالبيع والإيجار والرهن والهبة، أما التصرفات الأخرى التي لا تتنافى مع الصفة العامة للملك العمومي والخاضعة للقانون الإداري فلا يشملها هذا المبدأ لأنها تتلاءم وطبيعة الملك العمومي⁽¹⁾ كالتبادل بين الأشخاص العامة المالكة للأموال العمومية أو منح الأفراد استعمال الملك العمومي استعمالا خاصا، ويعتبر البعض أن هذه القاعدة من أهم النتائج المترتبة على إضافة الصفة العامة للمال⁽²⁾.

ويرجع أساس هذه القاعدة إلى ضرورة حماية التخصيص للمنفعة العامة الذي رصدت من أجله الأموال العامة للإدارة، ذلك أنه يترتب على إباحة التصرف في هذه الأموال انتقال ملكيتها من ذمة الإدارة إلى ذمة الغير وبالتالي انقطاع التخصيص المذكور.

وعلى ذلك فأساس هذه القاعدة لا يكمن في طبيعة الأموال العامة باعتبارها غير قابلة للملكية الخاصة كما ذهب إلى ذلك فقهاء مدرسة التوجه الطبيعي، وإنما يكمن هذا الأساس في فكرة التخصيص⁽³⁾، بالإضافة إلى ضمان الثبات والاستقرار لهذه الأموال حتى تتمكن الدولة من القيام بأعبائها الجسمية في جميع المجالات كالأنشطة الاقتصادية، حيث أصبحت الدولة هي الأداة الفعالة في دفع عجلة التنمية وقيادة مسيرة التقدم.

(1)- السيد الجوهري (عبد العزيز)، محاضرات في الأموال العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983 ص26.

(2)- محمد أنس قاسم (جعفر)، النظرية العامة لأموال الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص470.

(3)- شيحا (إبراهيم عبد العزيز)، الأموال العامة، أبو العزم للطباعة، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2006 ص563.

أما نطاق قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك العمومية فتتطبق هذه القاعدة على العقارات والمنقولات على حد سواء ولا تمتد إلى ثمارها لأن الأصل في الثمار هو التصرف كما أنه لا يمكن أن يتحقق في هذه الثمار التخصيص للإستعمال الجماهيري مباشرة أو عن طريق مرفق عام⁽¹⁾.

وهذه القاعدة ليست أبدية إذ أنها مرتبطة بطبيعة المال وهدفه، فهي بالتالي نسبية مادام أن أساسها هو التخصيص للمنفعة العامة، فإذا زال هذا التخصيص عن المال فقد صفته العامة وعاد إلى الأملاك الخاصة بالإدارة، فجاز في هذه الحالة التصرف فيه⁽²⁾.

فإذا خرقت الإدارة قاعدة عدم جواز التصرف فإن مصير تصرفها هو البطلان وقد حدث خلاف حول طبيعة هذا البطلان، فهناك من يعتبره بطلاناً مطلقاً لتعلقه بالنظام العام، فيجوز لمن تم التصرف إليه أن يتمسك ببطلانه تجاه الإدارة، لأن البطلان لم يتقرر للإدارة وإنما لصالح التخصيص للمنفعة العامة ولا يصح التصرف بتجريد الملك من صفته العامة⁽³⁾.

وهناك من يعتبر أن البطلان مقرر لصالح الإدارة فهو إذن بطلان نسبي وللإدارة وحدها التمسك به، ولا يجوز للمتصرف إليه التمسك ببطلان التصرف حتى يتحلل من التزاماته⁽⁴⁾.

لذلك فإن الرأي الأول القائل بالبطلان المطلق يكون الأقرب إلى معنى النص الصريح بعدم جواز التصرف، وخاصة أن هذا المنع مطلق وموجه للإدارة لكونها هي المالكة لهذه الأموال ويمكن لها أن تجري مثل هذه التصرفات على هذه الأملاك، فكان منعها من التصرف مقرراً لصالح التخصيص لأهداف النفع العامة، فمتى كانت المخالفة كان التصرف باطلاً بطلاناً مطلقاً.

أما مبدأ عدم جواز اكتساب الأملاك العمومية بالتقادم فلم يكن هذا المبدأ قد أقره المشرع الفرنسي بعد شأنه في ذلك شأن قاعدة عدم جواز التصرف في الأموال العامة حتى صدور تقنين

(1) - شيحا (إبراهيم عبد العزيز)، المرجع السابق، ص440.

(2) - DE LAUBADERE (André), traité de droit administratif, Tome 02, Librairie générale de droit et jurisprudence, Paris, 1998, p171.

(3) - السنهوري (عبدالرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 8، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان، 1967، ص50.

(4) - محمد سلام (رفيق)، الحماية الجنائية للمال العام، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1994، ص 81 .

دومين الدولة، ولكن نشأت هذه القاعدة في كنف الفقه والقضاء الفرنسيين⁽¹⁾، فذهب بعض الفقهاء إلى أن مبدأ عدم جواز إكتساب المال العام بالتقادم هو نتيجة حتمية لمبدأ عدم جواز التصرف في الأموال العامة⁽²⁾، فإذا كان مبدأ عدم جواز التصرف في الأملاك العمومية المقرر لحماية هذه الأملاك من تجاوزات الإدارة، فإن المبدأ الثاني مقرر أساساً لحمايتها من تعديت الأفراد عن طريق وضع اليد عليها بغية اكتساب ملكيتها بالتقادم، فلا يجوز لواضع اليد أن يحمي يده بإحدى دعاوى وضع اليد، حيث أن هذه الدعاوى شرعت من أجل الحيازة الشرعية أو القانونية أمّا حيازة الأفراد للأملاك العمومية فتكون بدون سند من القانون، لذلك تعتبر حيازة غير مشروعة فلا يحميها القانون وبالتالي لا تحميها دعاوى وضع اليد⁽³⁾.

كذلك لا يعتد بحسن النية في حالات وضع اليد على الأموال المملوكة للدولة والمخصصة للمنفعة العامة، فلا يحق لواضع اليد أن يتحدى بأنه حال حيازته لهذه الأموال كان يجهل أنه يعتدي على ملك أو حق الغير.

ومن هنا فإن الإحتجاج بقاعدة عدم جواز اكتساب الأملاك العمومية بالتقادم مقصور على جهة الإدارة وحدها، فلا يجوز لأحد من الأفراد الإحتجاج بها لدفع دعوى وضع اليد المرفوعة من خصمه وإعمالاً لهذه القاعدة فإنه يحق للإدارة أن تقوم برفع دعوى استحقاق للأموال العامة المملوكة لها في أي وقت، حيث أن دعوى الإستحقاق لا تسقط بالتقادم متى تعلقت بمال عام⁽⁴⁾.

(1)- **CHAPUS (René)** , Droit administratif général , paris , Montchrestien , 1991, P335.

(2) - **فكري (فتحي)**، القاضي الدستوري وإسباغ حماية المال العام على ممتلكات الأشخاص ذات النفع العام مقال منشور بمجلة القانون والإقتصاد، العدد: 72، بيروت ، لبنان، 2002، ص 78 .

(3)- **السنهوري (عبدالرزاق)**، المرجع السابق ، ص 152 .

(4)- **شيحا (إبراهيم عبد العزيز)**، الأموال العامة، أبو العزم للطباعة، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر 2006 ص 405.

ويكمن أساس هذه القاعدة في ضمان إستمرارية 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 وإضطراب⁽¹⁾.

ويمتد تطبيق هذه القاعدة على كل الأملاك العمومية عقارية أو منقولة إذ لا يجوز الإحتجاج بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية لأن ذلك يؤدي إلى نقل الملكية، وهذا يتعارض مع تخصيص المال ومع عدم جواز التصرف فيه⁽²⁾.

وهي ليست أبدية بالنسبة للملك العمومي ذلك أنها مرتبطة بطبيعة المال وهدفه، فهي إذن نسبية مادام أن أساسها هو التخصيص للمنفعة العامة، فإذا زال هذا التخصيص فقد المال صفته العامة وعاد إلى الأملاك الخاصة بالإدارة فجاز حينئذ إكتسابه بالتقادم⁽³⁾، هذا في القانون الفرنسي أما في الجزائر فالأملاك الوطنية العمومية والخاصة لايجوز إكتسابها بالتقادم .

ويترتب على مبدأ عدم جواز اكتساب الأملاك العمومية بالتقادم أن قاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية" ومبدأ "الاتصاق" لا يسريان على المال العام⁽⁴⁾، ومن جهة أخرى لا يمكن وضع الأموال العامة تحت الحراسة القضائية، حيث يصعب تصور وجود المال العام في أيدي جهة أخرى غير جهة الادارة⁽⁵⁾.

كما يترتب على قاعدة عدم جواز تملك المال العام بالتقادم، أنه يجوز دائما للسلطة الإدارية بل من واجبها إزالة التعدي على المال العام من جانب الأفراد مهما طالّت مدة حيازتهم له⁽⁶⁾.

(1)- الطماوي (سليمان محمد)، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر 1992، ص 405.

(2)- محمد أنس قاسم (جعفر)، المرجع السابق، ص 469.

(3) -DE LAUBADERE (André) op. cit, p171.

(4)- الجمل (هارون عبد العزيز)، النظام القانوني للأموال العامة، مؤتمر الحماية القانونية للمال العام، كلية الحقوق فرع بنها، جامعة الزقازيق، مصر، 21 -22 مارس 2004، ص 08.

(5)- أبو زيد (محمد عبد الحميد)، حماية المال العام، القاهرة، مصر، دار النهضة العربية، 1978، ص 177.

(6)- الشرقاوي (إبراهيم أحمد)، الأموال العامة وحمايتها مدنيا وجنائيا، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر 2010، ص184.

أما قاعدة عدم جواز الحجز على المال العام فتعد مظهرا هاما من مظاهر الحماية التي تتمتع بها هذه الأموال في التقنين المدني، وإذا كانت العلة في عدم جواز التصرف في الأموال العامة هو تخصيصها للنفع العام، فإن قاعدة عدم جواز الحجز على الأموال العامة تحقق ذات العلة وبالإضافة إلى ذلك فمن غير المتصور أن يكون التصرف الإداري من قبل الجهة المالكة سواء كانت الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة غير وارد ومحظورا عليها ويكون التنفيذ الجبري وإخراج الأموال من يد جهة الإدارة جبرا عنها واردا⁽¹⁾، حيث أن ذلك من شأنه نقل ملكية المال العام وخروجه من ذمة الإدارة أو الجهة المالكة إلى ذمة الغير الأمر الذي يؤدي إلى إنقطاع سبل الإنتفاع به⁽²⁾.

ويمنع كل ما يمكن أن يؤدي إلى الحجز أي لا يجوز ترتيب حقوق عينية تبعية على الأموال العامة، كالرهن الرسمي أو الحيازي أو ترتيب حق اختصاص أو امتياز على الملك العمومي، وهذا المنع مقرر لصالح الإدارة ذلك أنه يفترض فيها القدرة على تنفيذ إلتزاماتها دون إكراه أي أنه لا يتصور إفسارها⁽³⁾.

أما بالنسبة لمشتملات الأملاك الوطنية العمومية فقد حددها المشرع الجزائري في نص المادتين 15 و 16 من قانون الأملاك الوطنية وقسمها إلى أملاك عمومية طبيعية و أملاك عمومية اصطناعية.

(1)- نايف (حمد زيدان)، الحماية الجنائية للمرافق والأموال العامة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة 1995، ص 104.

(2)- شيحا (إبراهيم عبد العزيز)، المرجع السابق، ص 604.

(3)- محمد أنس قاسم (جعفر)، المرجع السابق، ص 52.

الفرع الثالث

الفرق بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الأخرى

تتميز الأملاك الوطنية العمومية عن الأملاك الأخرى من عدة نواحي، فهي تختلف عن أملاك الخواص كما تختلف عن الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية، لذلك سنحاول تمييز الأملاك الوطنية العمومية عن أملاك الخواص ثم نميزها عن الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية.

تختلف الأملاك الوطنية العمومية عن أملاك الخواص من عدة جوانب أهمها أن الأملاك الوطنية العمومية تابعة للأشخاص المعنوية العامة، أما أملاك الخواص فهي مملوكة لأشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن الملكية الخاصة الفردية يمارس فيها المالك سلطة تامة على أملاكه تخوله التمتع بها والتصرف فيها كما يشاء بشرط ألا تستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين⁽¹⁾ على خلاف الأملاك الوطنية العمومية التي لا يجوز التصرف فيها، كما أن أملاك الخواص يمكن الحجز عليها واكتسابها بالتقادم عكس الأملاك الوطنية العمومية التي لا يجوز الحجز عليها أو إكتسابها بالتقادم⁽²⁾.

أما بالنسبة للمنازعات المتعلقة بأملاك الخواص فيختص بالفصل فيها القضاء العادي في حين أن منازعات الأملاك الوطنية العمومية يختص بالفصل فيها القضاء الإداري عملاً بالمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعتمد في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري⁽³⁾.

أما فكرة التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة أي بين الدومين العام والدومين الخاص فهي فكرة قديمة تعود إلى الشرائع الأولى التي منعت التصرف في الأموال

(1)- المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

(2)- المادة 689 من القانون المدني الجزائري.

(3)- بوحميده (عطاء الله)، الوجيز في القضاء الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2011،

العامة⁽¹⁾ أي الدومين العام، أما الدومين الخاص فأجازت للدولة التصرف فيه لأنها تحوزه كما يحوز الأفراد أموالهم⁽²⁾، ويعتبر القانون المدني الفرنسي أول من فرق بين أموال الدولة العامة وبين أموالها الخاصة أي بين الدومين العام والدومين الخاص⁽³⁾.

وقد تبنى المشرع الجزائري النظرية التقليدية في تمييزه بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، إذ إعتد على معيارين للفرقة بينهما وهما: معيار القابلية أو عدم القابلية للتملك الخاص والمعيار الوظيفي.

فبخصوص معيار قابلية أو عدم قابلية المال للتملك الخاص فقد نادى بهذا المعيار الفقيه الفرنسي ديكروك "Ducrocq" بحيث إعتد على نصوص القانون المدني الفرنسي لا سيما المادة 538 التي قضت بأنه تعتبر من توابع الدومين العام الطرق والشوارع والحدائق العامة والأنهار وعلى العموم كافة أجزاء الإقليم الفرنسي التي لا تقبل أن تكون مملوكة ملكية خاصة، واستخلص ديكروك من نص هذه المادة أن العبرة في كون المال عاما أو خاصا هي بالنظر لطبيعة المال ذاته وما إذا كان قابلا أو غير قابل للتملك، فلا يعتبر مالا عاما إلا إذا كان بطبيعته غير قابل للملكية الخاصة كالمال المخصص لاستعمال الجمهور⁽⁴⁾.

وعليه بالرجوع لنص المادة 25 من قانون التوجيه العقاري يتضح أن المشرع الجزائري تبنى هذا المعيار إذ نصت على ما يلي: " تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة "، بالإضافة لذلك فإن المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية نصت على أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها، ويترتب عن عدم قابلية التصرف فيها عدم إمكانية تملكها من طرف الخواص.

(1)- السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص93.

(2)- شيحا (إبراهيم عبد العزيز)، الأموال العامة، أبو العزم للطباعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2006، ص43.

(3)- النمر (حسن) ، التعدي على المال العام ، دار الوفاء ، الطبعة الأولى ، الإسكندرية ، مصر، 2018، ص09.

(4)- شيحا (إبراهيم عبد العزيز)، المرجع السابق ، ص52.

غير أن معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص وجهت له انتقادات على أساس أن التصرف في الأملاك العامة أصبح ممكنا في حالة رفع التخصيص عنها، ومن الممكن تصور ملكية الأفراد والشركات الخاصة لبعض الأموال التي تعد وفقا لهذا المعيار غير قابلة للتملك الخاص بسبب طبيعتها، كما أن هذا المعيار ينافي طبيعة الأشياء، فكل مال يمكن أن يكون محل ملكية من طرف الخواص.

أما المعيار الوظيفي فيقوم على أساس الوظيفة التي يؤديها المال، فالأملاك الوطنية العمومية وظيفتها هي تحقيق النفع العام، أما الأملاك الوطنية الخاصة فوظيفتها مالية واقتصادية يعود استغلالها بالربح المادي على الإدارة وتتصرف فيها الدولة كتصرف الخواص في أملاكهم⁽¹⁾ ويتحقق النفع العام متى خصص المال لاستعمال الجمهور مباشرة أو عن طريق تخصيصه لأحد المرافق العامة كمرفق الصحة والتعليم والسكك الحديدية، وبالتالي يكون مشمولاً بحماية خاصة⁽²⁾.

ومما سبق يمكن القول أن هذا المعيار قام بالفصل بين النشاط الإداري والنشاط الإقتصادي، فعند تسيير الأملاك الوطنية العمومية يحق للإدارة استعمال إمتيازات السلطة العامة في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية⁽³⁾.

وقد وجهت إنتقادات لهذا المعيار، إذ أنه وبالرجوع لنص المادة 18 من الدستور الجزائري نجدها تصنف الأملاك المتواجدة في باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية والمياه والغابات ضمن الملكية العامة رغم أنها تؤدي وظيفة مالية ، وبالتالي أصبحت الأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري تضم أملاكا عمومية بحكم الدستور

(1)- **CHAMARD (Caroline)**, la distinction des biens publics et des biens privés, Thèse pour le doctorat en droit, faculté de droit, Université Jean-Moulin, (Lyon 03),France, 2002/2003, p23.

(2)- **أحمد قطب (محمد علي)**، حماية المال العام، إيتراك للطباعة والنشر والتوزيع، أماطة، مصر، 2006 ص06.

(3)- المادة **03** فقرة 02 من ق.أ.و.

وأماكاً عمومية بحسب التخصيص⁽¹⁾، كما أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تخصص في بعض الحالات لتحقيق أهداف النفع العام.

وتجدر الإشارة أيضا إلى أن الأملاك الوطنية العمومية تخضع لأحكام القانون العام وبالأحرى لقواعد القانون الإداري، أما الأملاك الوطنية الخاصة فتخضع لمزيج من القواعد القانونية بعضها مستمد من أحكام القانون الخاص وبعضها الآخر مستمد من أحكام القانون العام⁽²⁾.

أما المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية منها والخاصة فيختص بالفصل فيها القضاء الإداري عملا بالمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، إلا ما أستثني بنص خاص كالمنازعات المتعلقة بتبادل الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية التي تخضع لإختصاص القضاء العادي⁽⁴⁾.

أما بالنسبة لتمييز الأملاك الوطنية العمومية عن الأملاك الوقفية ، فللوقف عدة معاني منها الحبس والمنع وقد عرفه الإمام أبو حنيفة النعمان بأنه حبس العين على حكم ملك الواقف والتصديق بمنفعتها على جهة من جهات الخير والبر في الحال والمآل، كما عرفه الإمام المالكي بأنه حبس العين عن التصرفات التملكية مع بقائها على ملك الواقف، والتبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر⁽⁵⁾.

(1) - حمدي باشا (عمر) وزروقي (ليلي)، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2006، ص91.

(2) - باشا (عمر حمدي)، المرجع السابق، ص104.

(3) - القانون رقم: 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد:21.

(4) - المادة 96 من ق.أ.و.

(5) - رامول (خالد)، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر، الطبعة الثانية، 2006، ص26.

وقد عرفته المادة 03 من قانون الأوقاف الجزائري⁽¹⁾ على النحو التالي: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"، كما عرفته المادة 213 من قانون الأسرة⁽²⁾ بأنه: "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق".

وعرفه أيضا قانون التوجيه العقاري⁽³⁾ بموجب المادة 31 منه التي نصت على مايلي: "الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به الجمعيات الخيرية أو الجمعيات ذات المنفعة العامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المذكور".

ومن خلال ما سبق ذكره نستنتج أن الوقف إذا تم فهو إلزامي ولا يمكن التراجع عنه كما أنه لا يقطع حق الملكية في العين الموقوفة، ولكن يقطع حق التصرف فيها وهو ما إتفق عليه جميع الفقهاء⁽⁴⁾.

وبالرجوع لنص المادة 06 من قانون الأوقاف يتبين لنا أن للوقف نوعان: وقف عام ووقف خاص.

فالوقف العام هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق على الفقراء ووجوه البر والخير دون تحديد⁽⁵⁾، أو هو الوقف الذي يعود بالمصلحة العامة على الجميع ويخصص ريعه ريعه للمساهمة في سبل الخيرات مثل الوقف على المساجد والمستشفيات والأوقاف المخصصة للجمعيات الخيرية بغرض رعاية الأيتام⁽⁶⁾.

(1)- القانون رقم: 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف، ج ر عدد 21 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، ج.ر عدد 29.

(2)- القانون رقم: 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، ج.ر عدد 31، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 02/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005.

(3)- القانون رقم: 25 /90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل بالأمر رقم: 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر عدد 55.

(4)- كنانة (محمد)، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص13.

(5)- رامول (خالد)، المرجع السابق، ص27.

(6)- كنانة (محمد)، المرجع السابق، ص14.

أما الوقف الخاص فهو ما رصد إستحقاقه وريعه إلى الواقف إبتداءً ثم لأولاده فيما بعد ليعود بعد ذلك إلى جهة من جهات البر حسب إرادة وشروط الواقف، وعرفته المادة 06 من قانون الأوقاف بأنه كل ما حبسه الواقف على عقبه من الذكور أو الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم، وبالتالي تكون الجهة الخيرية المرجع الأخير للوقف الخاص بعد إنقراض أعقاب المحبس.

وعليه يختلف الوقف العام عن الأملاك الوطنية العمومية من عدة نواحي أهمها أن الصفة العمومية للوقف العام أبدية لا تزول إلا بزوال العين الموقوفة في حين أن الصفة العمومية للأملاك الوطنية العمومية هي مؤقتة تبقى مع بقاء التخصيص للمنفعة العامة وتزول بزواله هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الوقف العام يتمتع بالشخصية المعنوية أما الأملاك الوطنية العمومية فلا تتمتع بالشخصية المعنوية بما أنها تابعة لأحد أشخاص القانون العام، بالإضافة لذلك فإن الأملاك الوطنية العمومية يمكن أن تتحول إلى أملاك وطنية خاصة بإلغاء تخصيصها للمنفعة العامة وبالتالي يمكن التنازل عنها على خلاف الوقف العام الذي لا يمكن التنازل عنه بأي حال من الأحوال.

المطلب الثاني

دمج المال في الأملاك الوطنية وعلاقته بالإدارة

لتبيان كيفية دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية يجب التمييز بين نوعين من الأموال أموال تكتسب صفتها العامة بفعل الظواهر الطبيعية والجغرافية، وتسمى بالأملاك الطبيعية مثل شواطئ البحار ومجري المياه، وأموال تكتسب هذه الصفة بتهيئة الإدارة لها وتخصيصها للمنفعة العامة وتسمى بالأملاك الاصطناعية.

ولا تثير كيفية تخصيص المال للمنفعة العامة صعوبة ما بالنسبة للنوع الأول من هذه الأموال إذ يكون تخصيصها للنفع العام نتيجة لتفاعل الظواهر الطبيعية دون أن يكون لإرادة الإدارة دخل في هذا الشأن، فتدخل هذه الأموال تلقائياً في عداد الأموال العامة دون الحاجة لصدور

قرار من الإدارة بهذا الإلحاق، وإذا حدث وأصدرت الإدارة قرارا في هذا الشأن فإن قرارها لا يكون منشئا لمركز قانوني جديد.

أما بالنسبة للنوع الثاني من الأموال، فهي لا تلحق بالأموال العامة إلا إذا هيأتها الإدارة وخصصتها للمنفعة العامة، وتعتبر أملاكاً ناتجة عن تدخل مباشر من الإنسان كالمالك العمومي للطرقات والموانئ البحرية والسكك الحديدية⁽¹⁾، كما أن هناك بعض الأموال تكتسب بحكم القانون لذلك سنتناول في هذا المطلب كيفية دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية سواء بطرق القانون الخاص (في الفرع الأول)، أو بطرق القانون العام (في الفرع الثاني)، ثم دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية بحكم القانون (في الفرع الثالث)، ثم نتطرق للتكييف القانوني لصلة الأشخاص العامة بالأملاك الوطنية العمومية (في الفرع الرابع).

الفرع الأول

طرق القانون الخاص

تضم الأملاك الطبيعية للأملاك الوطنية بتكامل العوامل الطبيعية التي أنشأتها كشواطئ البحار ومجاري المياه والثروات الطبيعية، وبعد نشأتها يبقى على الإدارة معاينتها وتعيين حدودها أي بيان حدود هذه الأملاك التي دخلت في ملكية الإدارة من حدود الأملاك الفردية المجاورة لها.

وتتم عملية تعيين الحدود بالنسبة لشواطئ البحر من جهة الأرض وبالنسبة لصفاف الأنهار حين تبلغ الأمواج أو المياه المتدفقة أعلى مستواها، ولهذه العملية طابع تصريحي ويبلغ عقد تعيين الحدود للمجاورين وينشر طبقاً للتشريع المعمول به⁽²⁾.

(1)- البحري (سنا)، إستغلال الملك العمومي لأغراض اقتصادية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سوسة، تونس، 2014/2015، ص27.

(2)- المادة 29 من ق.أ.و.

أما الأملاك الإصطناعية فتنتج بالجهد والعمل الإنساني وتتحكم في تكوينها صنعة الإنسان وإرادته⁽¹⁾، فالمال الاصطناعي هو الذي غيرت طبيعته الأولى بتدخل الإنسان ويدخل في نطاق الأملاك الوطنية بالاكتساب لأنه يكون في حيازة أحد أشخاص القانون الخاص وينتقل إلى ملكية الإدارة بالطرق القانونية المحددة في قانون الأملاك الوطنية، حيث لا يعد المال ملكا وطنيا إذا تم إغتصابه بطريق غير شرعي ذلك أن المشرع إشتراط أن يكون الإكتساب بالطرق القانونية سواء طرق القانون الخاص أو طرق القانون العام⁽²⁾.

فطرق القانون الخاص حددتها المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية وتتمثل في العقد التبرع، التبادل، التقادم والحيازة.

وبخصوص العقد فبإمكان الإدارة الحصول على الأملاك عن طريق العقد بالتراضي وتوافق الإرادتين إرادة صاحب الملك وإرادة الإدارة، ويكون نقل الملكية للإدارة بمقابل قيمة المال المتنازل عنه حسب إتفاق الطرفين⁽³⁾.

أما التبرع فتقبل الإدارة الأموال المتبرع بها من قبل الأفراد أو التنظيمات المختلفة مع مراعاة الشروط القانونية المحددة منها: أن تثبت هذه التبرعات بعقد إداري تعده السلطة المختصة وهي في العادة مصلحة أملاك الدولة.

وتخضع هذه التبرعات والهبات لأحكام المعاهدات والإتفاقيات التي تكون الجزائر طرفا فيها إذا كانت التبرعات صادرة من المؤسسات والهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة أو التعاون الثنائي أو متعدد الأطراف⁽⁴⁾.

(1)- محمد فاروق (عبد الحميد)، المرجع السابق، ص198.

(2)- شيحا (إبراهيم عبد العزيز)، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، الإسكندرية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، 1997، ص479.

(3)- المادة 679 من القانون المدني.

(4)- المادة 42 من ق.أ.و.

وتقبل التبرعات والهبات التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية وعند الاقتضاء بقرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه التبرعات⁽¹⁾، أمّا بالنسبة للمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري التابعة للدولة فيتم قبول التبرعات لفائدتها برخصة مشتركة بين الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة سواء كانت هذه التبرعات متقلة أو غير متقلة بأعباء وشروط أو مقيدة بتخصيص خاص⁽²⁾.

وبخصوص الولايات والبلديات، فيخضع قبول التبرعات أو رفضها للمجالس الشعبية المنتخبة⁽³⁾، وإذا كانت متقلة بأعباء وشروط خاصة فتتم الموافقة على مداولة المجالس الشعبية المعنية بقرار مشترك بين الوزارة الوصية ووزير المالية، أما إذا كانت المداخل الناجمة عن التبرع لا تكفي لتنفيذ الأعباء المفروضة، للمجلس الشعبي البلدي أو الولائي تخفيضها عن طريق المداولة وهذا ما أشارت له المادة 190 من قانون البلدية.

وبالنسبة للتبادل⁽⁴⁾ فينصب على الأملاك العامة والخاصة، فيمكن للأشخاص العامة الإقليمية أن تتبادل مع مصالحها هذه الأملاك وذلك بقرار من وزير المالية أو الوالي حسب الحالات بعد استشارة مصلحة أملاك الدولة المتخصصة، وهذا التبادل لا يدخل كطريق لاكتساب المال لأن المال موجود أساساً في نطاق الأملاك الوطنية.

ويمكن للإدارة أن تبادل أحد الأملاك الخاصة مع ملك لأحد اشخاص القانون الخاص، ويتم ذلك بقرار من وزير المالية بعد مبادرة من الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه المال المراد تبديله أو من السلطة المختصة بعد مداولة المجلس الشعبي المعني.

أمّا المنقولات التابعة للأملاك الخاصة التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية فلا يجوز بأية حال من الأحوال أن تكون محل تبادل إذ يجب بيعها إذا أصبحت غير صالحة للاستعمال⁽⁵⁾.

(1)- المادة 43 من ق.أ.و.

(2)- المادة 44 من ق.أ.و.

(3)- المادة 45 من ق.أ.و، المادتين 111، 112 من قانون الولاية، المادتين 187، 188 من قانون البلدية.

(4)- المادة 92 من ق.أ.و.

(5)- المادة 100 من ق.أ.و.

يحرر عقد التبادل إمّا في شكل عقد إداري وإمّا في شكل عقد توثيقي طبقاً للشروط التي يحددها أطراف العقد⁽¹⁾، ثم يضم المال للأملاك الخاصة.

وإذا كانت قيمة ملك الإدارة تفوق قيمة ملك شخص القانون الخاص فيمكنها تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المبادل، أما إذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه فإن هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في أخذ الفارق الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية، وفي حالة النزاع بين الطرفين ينعقد الإختصاص للقضاء العادي⁽²⁾.

وفيما يتعلق بالتقادم والحيازة، فيتم إكتساب المال ودخوله في نطاق الأملاك الوطنية وآليا في الأملاك الخاصة طبقاً لقواعد التقادم المنصوص عنها في القانون المدني⁽³⁾ وقانون الأملاك الوطنية⁽⁴⁾ فتدخل في الأملاك الوطنية الأسهم وحصص المؤسسين للشركات والسندات والمنقولات والمبالغ المالية والأرصدة النقدية في البنوك، ومبالغ الفوائد والأرباح في شكل إيداع أو حساب جار إذا لم تجرى أي عملية عليها ولم يطالب بها أي أحد من ذوي الحقوق لمدة تزيد عن 15 سنة.

أما الحيازة فهي وضع اليد على الشيء أو على الحق والسيطرة عليه سيطرة فعلية والإنتفاع به واستغلاله بكافة الوجوه المادية ، على أن تكون هذه السيطرة بنية الظهور بمظهر المالك⁽⁵⁾ فللدولة كسب ملكية الأشياء متى كانت في وضع يتيح لها السيطرة الفعلية على الشيء محل الحيازة من خلال مباشرتها لمجموعة من الأعمال المادية التي يتمتع بها صاحب الحق العيني كالاستغلال والإستعمال، ويتم ذلك بصورة مباشرة من طرف موظفين عموميين يمثلونها باعتبارها

(1)- المادة 93 من ق.أ.و.

(2)- المادة 96 من ق.أ.و.

(3)- المواد من 308 إلى 322 من القانون المدني.

(4)- المادة 49 من ق.أ.و.

(5)- حاج علي (سعيد)، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري،

منشورات بغدادي، الطبعة الأولى، الجزائر، 2012، ص 27.

شخصاً معنوياً عاماً⁽¹⁾، غير أنه لا يوجد أي نص ينظم إجراءات هذه الحيازة وكيفيةها بغرض إثبات تبعية الأملاك المحازة للدولة.

الفرع الثاني

طرق القانون العام

ينقل المال في هذه الحالة من الذمة المالية لأحد أشخاص القانون الخاص إلى ذمة الشخص العام المالية دون موافقة المالك الخاص، وبهذا المعنى يغيب عنصر التراضي⁽²⁾ وقد وردت هذه الطرق أيضاً في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية وعبرت عنها بالطرق الإستثنائية عن القانون الخاص، أي تلك التي يظهر فيها عنصر السلطة العامة وهي: نزع الملكية للمنفعة العامة وحق الشفعة.

فبخصوص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽³⁾ نجد أنه على الرغم من الحصانة الممنوحة لحق الملكية بحكم الدستور في نص المادة 64 منه التي تنص على أن الملكية الخاصة مضمونة، إلا أن هذا الحق قد ترد عليه قيوداً تقلص من حجم هذه الحصانة، ويعتبر نزع الملكية من أهم القيود، وقد تم النص عليه في المادة 677 من القانون المدني التي جاء فيها ما يلي:

"لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون.

غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".

(1)- أحمد طلال (عبد الحميد)، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2011، ص119.

(2)- محمد فاروق (عبد الحميد)، المرجع السابق، ص383.

(3)- القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

ج ر عدد: 21.

ولما كان نزع الملكية قيدا خطيرا يهدد حرية الأفراد في التملك، فقد تمت إحاطته بمجموعة من الضوابط والشروط التي تقلص من إطلاقه وتحد من خطورته من أجل إضفاء نوع من الحماية على حق الملكية، فلا يجوز للإدارة نزع الملكية العقارية للأفراد إلا في إطار قانوني وبهدف تحقيق منفعة عمومية مقابل تعويض عادل ومنصف يمنح للأشخاص المنزوعة ملكيتهم⁽¹⁾.

وقد أعطى المشرع الجزائري تفسيراً لمعنى العدل والإنصاف بموجب المادة 21 من القانون رقم: 11/91، معتبراً أن التعويض عن نزع الملكية يكون عادلاً ومنصفاً إذا غطى كامل الضرر الناجم عن نزع الملكية بالإضافة إلى تعويض المنزوع منه الملكية عما فاتته من كسب⁽²⁾.

ولهذا فإن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أسلوب استثنائي لكسب العقارات والحقوق العينية العقارية فلا يجوز استخدام هذا الأسلوب لنزع ملكية المنقولات⁽³⁾، وهو مقرر لصالح الأشخاص العامة حتى تتمكن من إنجاز العمليات التي تدخل في مهامها لأجل المنفعة العامة بحيث تستبعد المنفعة الاقتصادية وفي هذا الصدد نصت المادة الثانية (02) من القانون رقم: 11/91 على ما يلي "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"⁽⁴⁾.

(1)- زغداوي (محمد)، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 1998، ص 144.

(2)- بعوني (خالد)، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010/2011، ص 214.

(3)- محمد فاروق (عبد الحميد)، المرجع السابق، ص 383.

(4)- قرار المحكمة العليا - الغرفة الإدارية، ملف رقم: 15736 مؤرخ في 23 فيفري 1998 لمزيد من التفصيلات أنظر مجلة مجلس الدولة، العدد 03، جانفي، جوان 2003، الجزائر، ص 17.

وبالتالي لا يجوز للإدارة اللجوء لهذا الأسلوب لتكوين الأموال الخاصة أي الدومين الخاص، كما لا يجوز تطبيقه لصالح الأفراد.

إن إجراء نزع الملكية يشترط فيه أن يكون آخر طريق تلجأ إليه الإدارة إضطراراً بعد أن تبوء كل محاولات إكتساب الأملاك بالطرق الودية والرضائية بالفشل، كما تجبر الهيئات العمومية المستفيدة من إجراء نزع الملكية على تقديم تقرير يثبت أن محاولات إقتناء الأملاك بالتراضي تمخضت عنها نتائج سلبية إضطرتها في الأخير أن تجبر الأفراد على التخلي عن أملاكهم العقارية دون رضاهم⁽¹⁾.

وكل تجاوز وخرق لهذا القيد من طرف السلطة المختصة يجعل قرارها مشوباً بعبء خرق القانون، ويتم نزع الملكية بمراحل على النحو التالي:

يتم تحديد موضوع نزع الملكية مع الأخذ بعين الإعتبار رأي المجلس الشعبي الولائي المعني بنزع الملكية، وإذا تمت الموافقة يفتح تحقيق لتحديد العقارات المراد نزع ملكيتها وأصحاب الحقوق وكل من يعنيه الأمر.

يبلغ قرار التصريح بالمنفعة العامة للملاك وكل من يهمله الأمر، وينشر في الجريدة الرسمية ويلزم أصحاب الحقوق العينية والشخصية على العقارات المعنية تسجيل حقوقهم في مكتب الرهن ويعلق هذا القرار بمقر البلدية التي تقع فيها الأملاك⁽²⁾، لأن هذا التصريح يعد إجراء أساسياً يستهدف تحديد الغاية من العملية ككل ويمكن المواطنين من إبداء آرائهم في المشروع، وتستثنى من هذه العملية الأشغال الخاصة بالدفاع الوطني حيث يبلغ فقط من يهمهم الأمر دون أن يقع الإشهار.

إذا كان نزع الملكية لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية فيتم بقرار مشترك مسبب صادر عن وزير الداخلية ووزير المالية والأشغال العمومية والوزير المعني بنزع الملكية وذلك بالنسبة

(1) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج 51 .

(2) - المادتين 11 و12 من القانون رقم: 11/91.

للعقارات التي تقع في الإختصاص الإقليمي لأكثر من ولاية، ويصدر هذا القرار الوالي المختص في الحالات الأخرى⁽¹⁾.

ويجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة تحديدا لمدة تنفيذ العملية والتي لا تتعدى السنتين يجوز تمديدها إلى نفس المدة دون إجراء تحقيق جديد، ويجوز أن تصل مدة التنفيذ إلى خمس (05) سنوات إذا تعلق الأمر بإحدى عمليات التهيئة العمرانية المصادق عليها، وأي تمديد آخر يتم بمقتضى مرسوم لا بقرار.

يكون نزع الملكية مقابل تعويض عادل ومنصف⁽²⁾ تحدده الجهة الإدارية مصدرة قرار نزع الملكية مع قبول صريح أو ضمني من الملاك⁽³⁾، وفي حالة رفض قيمة التعويض فيحدد مبلغه بحكم قضائي.

أما الشفعة فنص عليها المشرع الجزائري في المواد من 794 إلى 807 من القانون المدني وهي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها فالشفعة لا تغدوا أن تكون سوى مكنة أو إمكانية أو سلطة منحها القانون للشفيع للحلول محل المشتري في بيع العقار، والمقصود بالعقار هنا هو العقار بالطبيعة أما العقارات بالتخصيص فلا تجوز فيها الشفعة إلا إذا بيعت تبعا للعقار المتصلة به.

وهناك أنواعا أخرى من البيوع العقارية تعتبر استثناء عن الأصل العام، بحيث لا يجوز الأخذ فيها بالشفعة ولو توافرت فيها شروط الأخذ بالشفعة وهو ما جاء صراحة في نص المادة 798 من القانون المدني التي تنص على أنه: "لا شفعة:

(1)- محمد فاروق (عبد الحميد)، المرجع السابق، ص399.

(2)- المادة 22 من الدستور والمادة 677 من القانون المدني.

ونشير هنا إلى أن مسألة الشخص المعنوي المكلف بتسديد التعويض مقابل نزع الملكية تم حسمها بموجب قرار مجلس الدولة - الغرف المجتمعة - المؤرخ في 2003/07/22 تحت رقم: 8247 الذي تبنى مبدأ وضع عبء التعويض على عاتق المستفيد، لمزيد من المعلومات أنظر: مجلة مجلس الدولة العدد : 05 لسنة 2004، الجزائر، ص119.

(3)- ويكون القبول ضمنيا في حالة عدم رفع المالك المعني لدعوى قضائية ضد قابلية التنازل عن أملاكه ، أنظر المادة 28 من القانون رقم: 11/91.

إذا حصل البيع بالمزاد وفقا لإجراءات رسمها القانون.

إذا وقع البيع بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين، أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة وبين الأصهار لغاية الدرجة الثالثة.

إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة".

هذه هي الأحكام المتعلقة بالشفعة طبقا للأحكام الواردة في القانون المدني، أمّا بالنسبة للأحكام الخاصة بحق الدولة في الأخذ بالشفعة، فتعتبر الشفعة الطريقة الإستثنائية الثانية⁽¹⁾ التي تكتسب بها الدولة الملكية العقارية الخاصة.

وعليه فالشفعة الإدارية هي رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري في بيع العقار وفق شروط معينة، كما تعرف في فرنسا بأنها عبارة عن الميكانيزم الذي يسمح للسلطة العامة اكتساب ملك عقاري بالحلول محل المشتري، بمناسبة التصرف في العقار المذكور وذلك بغرض استعماله في وضع سياستها⁽²⁾.

وتختلف الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية، بحيث أن المستفيد من الشفعة الإدارية هم أشخاص القانون العام كالدولة والجماعات المحلية، أمّا المستفيد من الشفعة المدنية هم أشخاص القانون الخاص الذين ذكرتهم المادة 795 من القانون المدني وهم مالك الرقبة، إذا بيع كل أو جزء من حق الإنتفاع المناسب للرقبة، وللشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي ولصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

وقد أجاز المشرع الأخذ بالشفعة لصاحب حق الإنتفاع دون صاحب حق الإيجار على الرغم من تشابه كل من حق الإنتفاع وحق الإيجار كونهما ينتفعان بشيء لا يملكه وهذا ما أقرته

(1)- طبقا للمادة 26 من ق. أ. و.

(2)- SOLER COUTEAUX (P), Droit de l'urbanisme, Dalloz, Paris, 1996, p242

المحكمة العليا⁽¹⁾، كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد أقر إمتداد ممارسته للمجاورين في قانون التوجيه العقاري على خلاف ما نص عنه في القانون المدني⁽²⁾.

ويقع على عاتق الأشخاص العامة المحافظة على الحقوق العقارية التي تملكها ومنها حق الشفعة⁽³⁾، وبالرجوع إلى نصوص قانون التوجيه العقاري المتعلقة بحق الدولة في الأخذ بالشفعة نجدها مقسمة إلى أحكام خاصة بالشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية وأحكام خاصة بالشفعة الممارسة على الأراضي العمرانية والقابلة للتعمير.

ويقصد بالأرض الفلاحية طبقا لما ورد في المادة الرابعة (04) من قانون التوجيه العقاري هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله.

أما الأراضي العمرانية فيقصد بها كل أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات⁽⁴⁾.

أما الأرض القابلة للتعمير في مفهوم نفس القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير⁽⁵⁾.

(1)- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية بتاريخ 19 نوفمبر 1997 ملف رقم: 150100 ، أنظر المجلة القضائية لسنة 1997 عدد: 02، ص55.

(2)- هناك اختلاف في الرأي بين جمهور الفقهاء والحنفية حول أحقية الجار بالأخذ بالشفعة من عدمه فالمذهب الحنفي يقر بأحقية الجار بالأخذ بالشفعة عكس ما ذهب إليه جمهور الفقهاء.

(3)- المادة 60 من قانون البلدية التي تحدد مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يتعلق بإدارة وتسيير أموال البلدية.

(4)- المادة 20 من قانون التوجيه العقاري.

(5)- المادة 21 من نفس القانون.

هذا وقد منح نفس القانون الدولة حق الأخذ بالشفعة في الأراضي العامرة والقابلة للتعمير حيث نصت المادة 71 منه على أنه "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية".

ويمارس حق الأخذ بالشفعة المخول للدولة في إطار قانون التوجيه العقاري من طرف مصالح وهيئات عمومية تحدد عن طريق التنظيم، والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين⁽¹⁾.

أما التأميم فهو من الناحية اللغوية مأخوذ من كلمة أمة (nation) ويقابله بالفرنسية مصطلح (nationalisation) وتأميم المال يعني جعله ملكا للأمة، ويعتبر أحد الوسائل الأساسية لتحقيق التحول الإشتراكي في الدول التي إتخذت من الإيديولوجية الإشتراكية منهجا لسياستها وفلسفتها القانونية بتحويل ملكية غالبية وسائل الإنتاج المتاحة من الملكية الخاصة إلى الملكية العامة، ولم يقتصر استعمال أسلوب التأميم على الدول الاشتراكية وإنما إمتد الأخذ بهذا الأسلوب في العديد من الدول الرأسمالية خاصة في أعقاب الحرب العالمية الثانية حيث إتخذت كوسيلة لتطوير وظيفة الدولة ومدتها إلى الأنشطة الفردية وتنفيذ مخططاتها لتحقيق التنمية الاقتصادية⁽²⁾.

فالتأميم إذن هو إجراء قانوني يستهدف تحقيق تدخل الدولة في الأنشطة الاقتصادية الخاصة بنقل ملكية المشروع الخاص بما يحتويه من عقارات ومنقولات إلى الدولة مقابل تعويض تفرد

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إحدات وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر عدد: 56، والمرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد: 15.

(2)- مع الأزمة الاقتصادية العالمية الحالية لجأت بعض الدول الرأسمالية إلى تأميم بعض البنوك كالولايات المتحدة الأمريكية وفرنسا وألمانيا عندما عجز النظام الليبرالي عن حل الأزمات التي تقع في هذه الدول.

الدولة بتقديره⁽¹⁾، وبالتالي فهو لا يعد غصبا وإنما هو عمل من أعمال السيادة التي لا يجوز الطعن فيها أمام القضاء لذلك تم الإعتراف له بالشرعية على المستوى الدولي.

الفرع الثالث

دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية بحكم القانون

بالرجوع لنصوص القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية يمكن تحديد هذه الأموال التي تدخل في نطاق الأملاك الوطنية في الأموال التي لا مالك لها ولا وارث لها والتركات المهملة الأموال الشاغرة، القيم المنقولة، الحطام والكنوز.

فتعتبر التركة شاغرة في حالة ما إذا لم يكن للعقار مالك معروف، أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا أو تخلى أحد الورثة عن حصته⁽²⁾، وتدرج التركات التي تخلى عنها أصحابها ضمن أملاك الدولة الخاصة، إذ نصت المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية على أنه يحق للدولة إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية، ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم التركة بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث.

غير أنه بالرجوع لنص المادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 نجد أنها تنص على مايلي: " يمكن للوارث أن يتنازل خلال فتح التركة أمام الموثق عن حصته للدولة وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادتين 169 و170 السابقتين.

وتدمج الأملاك التي تنازل عنها في الأملاك الخاصة للدولة بمجرد إنتهاء عمليات توزيع التركة على الورثة ".
التركة على الورثة "

(1)- المادة 678 من القانون المدني الجزائري.

(2)- باشا (عمر حمدي)، زروقي (ليلي)، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، طبعة 2013، ص268.

وبتحليل نص المادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 نجد أنها تتناقض مع المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية التي أعطت للدولة الحق في اللجوء إلى القاضي المدني لإثبات التخلي، في حين أن المادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 نصت على أن إجراءات التنازل عن التركة تكون أمام الموثق، وتطبق على ذلك أحكام التبرعات المنصوص عنها في المادتين 169 و170 من نفس المرسوم التنفيذي، وبالتالي فلا حاجة للجوء إلى القضاء.

أما الأموال الشاغرة، فظهر هذا النوع من الأموال بعد الإستقلال نتيجة هجرة أصحابها المعمرين أو الجزائريين فاعتبرها المشرع الجزائري أموالا شاغرة وأدخلها في نطاق الأملاك الوطنية⁽¹⁾، ولم يعد لهذه الأموال وجود ذلك أن أغلبها تم التنازل عنها طبقا للقانون رقم: 01/81 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة والمتبقي منها فقد زودت به الهيئات المسيرة لمثل هذا النوع من الأملاك المعدة للسكن أو لممارسة المهن المختلفة.

وبالنسبة للقيم المنقولة فهي السندات والأسهم والحصص التي يلحقها التقادم وحددت هذه الأموال في طريقة الإكتساب بالتقادم⁽²⁾.

وبخصوص الحطام والكنوز فتعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكيها في أي مكان وكذا التي يكون مالكيها مجهولا⁽³⁾، فتدخل على هذا الأساس في ملكية الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار المعاهدات الدولية والقوانين الخاصة بهذا الشأن، ويباع هذا الحطام من قبل مصالح أملاك الدولة وتدفع عائده للخزينة العمومية.

وتعتبر حطاما السيارات الموجودة في حظائر الحجز والمتروكة من طرف أصحابها وكذلك الطرود المهملة بمصلحة البريد والمواصلات والمواد التي لها قيمة تجارية والموجودة في الأشياء المرسله المهملة، ومن الحطام أيضا الأشياء الموجودة في الطرود والتي تتعرض للعطب والفساد.

(1)- الأمر رقم: 66 / 102 المؤرخ في 06 مايو 1966 والمتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، ج ر عدد:36.

(2)- المادة 49 من ق. أ. و.

(3)- المادة 55 من ق. أ. و، أنظر أيضا يعقوبي (عبد الرزاق) ، القانون العقاري الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2018 ، ص580.

أمّا الكنوز فيعتبر كنزا كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة لا يستطيع أحد أن يثبت ملكيته لها وتم إكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة، والكنوز المكتشفة في الأملاك الوطنية وملحقاتها تدخل في ملكية الدولة، وتمتد هذه الملكية إلى الأشياء المنقولة أو العقارات بالتخصيص ذات الأهمية التاريخية أو الفنية أو الأثرية سواء إكتشفت في الحفريات أو عثر عليها صدفة ومهما كان العقار الذي تم فيه الإكتشاف أو تم ذلك في المياه الإقليمية الوطنية.

غير أن الأعباء التي تترتب على المحافظة على هذه الكنوز في مكان اكتشافها إذا كان المكان ملكا خاصا للأفراد تخول له الحق في التعويض وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به⁽¹⁾.

ويترتب على انضمام المال للأملاك الوطنية دخوله آليا في نطاق الأملاك الوطنية الخاصة⁽²⁾ وهذا الوضع لا يختلف عن النظرية التقليدية الفرنسية التي يعتبر فيها المال الخاص الأصل الذي تعود إليه كل الأموال المكتسبة، في إنتظار تخصيصها أو التصرف فيها نهائيا.

الفرع الرابع

التكييف القانوني لصلة الأشخاص العامة بالأملاك الوطنية

إختلف الفقه في تكييف صلة الدولة والأشخاص المعنوية العامة الأخرى على الأموال العامة ويمكن رد هذا الإختلاف إلى إتجاهين رئيسيين، يتوجه أولهما إلى إنكار ملكية الأشخاص العامة للأموال العامة، ويرى ثانيهما أن حق الدولة والجماعات المحلية على الأموال العامة هو حق ملكية حقيقية لا مجرد ولاية إشراف وحفظ وصيانة، أما بالنسبة لموقف المشرع الجزائري فيبدو أن نص المادة 20 من الدستور الحالي في صياغتها باللغة العربية كانت واضحة حين نصت على أن هذه الأشخاص العامة لها حق ملكية بآتم معنى الكلمة على مجمل الأملاك الوطنية دون تمييز بين الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة التابعة لها، غير أن المادة 20 من الدستور في صياغتها باللغة الفرنسية لا تحتوي على الإطلاق على تعبير "الملكية" حيث نصت على مايلي:

(1)- المادتين 57 و58 من ق. أ. و.

(2)- المادة 31 من ق. أ. و.

« le domaine national est défini par la loi .

il comprend les domaines public et privé de l'état, de la Wilaya et de la Commune ».

إن إقحام عبارة "تملكها" في النص العربي زاد الوضع إشكالا وتعقيدا وغموضا، إلا أنه سرعان ما يتم تدارك الوضع عن طريق قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المعدل والمتمم في نص المادة 02 منه المنقولة عن نص المادة 01 من قانون 16/84 حيث جاء فيها:

" تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.....".

فالمادة 02 جاءت لتعدل من نص المادة 20 من الدستور في صياغتها باللغة العربية ومؤيدة لها في صياغتها باللغة الفرنسية- باعتبارها أن المالك إنما هي المجموعة الوطنية - أما الأشخاص العامة الإقليمية فلها مجرد حيازة عرضية (Détention) وليس حيازة قانونية أو حقيقية، فهي تحوز باسم المجموعة الوطنية⁽¹⁾.

إذن لازال المشرع الجزائري يلجأ إلى نفس الأساليب المعتمدة في المرحلة الإشتراكية وذلك بتعديله لنص دستوري وهو أسمى القواعد القانونية في الهرم القانوني بقانون عادي أقل منه درجة ضاربا بذلك مبدأ تدرج القوانين عرض الحائط، رغم أن الدستور شدد في إجراءات التعديل وذلك في نص المادة 211⁽²⁾ منه ، ومما سبق يتضح أن الحائز القانوني هو المجموعة الوطنية باعتبارها مالكة لهذه الأملاك أما الأشخاص العامة الإقليمية فلها مجرد حيازة عرضية، وهي حيازة غير مباشرة أو بالوساطة كما عبرت عنها المادة 810 من القانون المدني بقولها: "تصبح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشر باسم الحائز وكان متصلا به إتصالا يلزمه الإنتمار

(1)- للتفريق بين نوعي الحيازة ذهب الأستاذ السنهوري إلى استعمال تعبير "إحراز" للدلالة على عبارة « Détention », وأبقى على تعبير "الحيازة" للدلالة على عبارة « possession ».

(2)- تنص المادة 211 من الدستور على أنه: "يمكن ثلاثة أرباع (4/3) أعضاء غرفتي البرلمان المجتمعين معا، أن يبادروا باقتراح تعديل الدستور على رئيس الجمهورية الذي يمكنه عرضه على الإستفتاء الشعبي.

بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيابة "، فالأشخاص الإقليمية تحوز باسم ولحساب المجموعة الوطنية باعتبارها الحائز القانوني للأملك الوطنية.

إلا أنه قد نجد تكييفاً مغايراً لطبيعة حق الأشخاص العامة على الأملك الوطنية، وهو الذي أعلن عنه عرض الأسباب صراحة بقوله "... وأكدت المادة 18 من الدستور حق ملكية الجماعات الإقليمية (الدولة، الولاية، البلدية) للممتلكات الداخلة في أملاكها"⁽¹⁾.

ثم يضيف " فالتمييز بين الأملك العمومية والأملك الخاصة الذي أدخل من جديد يؤدي طبيعياً إلى جعل ملكية الجماعات العمومية تنقسم إلى ملكية عمومية وملكية خاصة، ومن الآن فصاعداً تمارس الجماعات العمومية (الدولة، الولاية، البلدية) حق الملكية ذات الطابع العمومي على أملاكها العمومية ويعترف لها بالملكية الشبيهة بملكية الخواص"⁽²⁾.

غير أن ما ورد في عرض الأسباب لا يعكس ما ورد في متن قانون الأملك الوطنية فنص المادة 02 من قانون الأملك الوطنية يستعمل عبارة "تحوزها" عوض "تملكها" كما أسلفنا ووردت مترجمة إلى الفرنسية « détenue »، فكان بالإمكان القول أنه قصد بتعبير الحيابة تقرير حق الملكية لو تم ترجمتها إلى الفرنسية بعبارة « possèdes » مما يفيد أننا بصدد حيابة قانونية، ذلك أن الحائز القانوني للشيء قد يكون مالكا له وهذا هو الغالب، بينما لا يكون الحائز العرضي مالكا أبداً، فالملكية والحيابة القانونية يجتمعان غالباً بالنسبة إلى نفس الشخص بينما لا تجتمع الملكية والحيابة العرضية أبداً بالنسبة لنفس الشخص"⁽³⁾.

كما تناولت المادة 125 من قانون الأملك الوطنية ما قد يوحي إلى أن تكييف حق الدولة على أملاكها العمومية بأنه حق ملكية بنصها صراحة: "عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني..."، وتقابلها المادة 125 من قانون الأملك الوطنية رقم: 16/84، غير أن نفس الإشكال يظل مطروحا دائماً، باعتبار أن الترجمة بالفرنسية

(1)- عرض الأسباب لمشروع القانون المتضمن الأملك الوطنية، ماي 1990، ص01.

(2)- نفس المرجع السابق.

(3)- فرج الصده (عبد المنعم)، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، بيروت، لبنان دار النهضة العربية، 1998، ص524.

تخلوا مما يفيد وجود حق الملكية⁽¹⁾، ذلك أنها تكلمت عن ملكية الأملاك « la propriété domaniale » وليس عن ملكية الدولة حيث جاء فيها:

« Lorsque la raison du litige se trouveraient mises en cause directement ou indirectement, la propriété domaniale de bien concerné... ».

ومن هنا يبدو التعارض بين ما أورده عرض الأسباب وبين ما تضمنه قانون الأملاك الوطنية واضحا إذ أن الوضع مختلف بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة، حيث أن معظم مواد قانون الأملاك الوطنية المتعلقة بهذه الأخيرة تكيف طبيعة حق الأشخاص العامة الإقليمية عليها بأنه حق ملكية⁽²⁾ وبهذا يكون المشرع الجزائري قد تبنى الإتجاه المؤيد لفكرة مملوكية الأملاك العمومية، إلا أنه يسند هذا الحق إلى المجموعة الوطنية بمقتضى المادة 18 من الدستور وليس إلى الأشخاص العامة الإقليمية مخالفا بذلك ما ذهب إليه الرأي المعاصر الذي يسند هذا الحق للأشخاص العامة.

إن حق ملكية الأشخاص العامة الإقليمية لهذه الأملاك كان موجودا قبل تخصيصها باعتبار أن الأملاك تابعة في هذه الحالة للأملاك الوطنية الخاصة، فلا بد أن يظل قائما أثناء التخصيص (عندما تصبح هذه الأملاك أملاكا عمومية) لأن زوال التخصيص لا ينشئ حقا وهو حق الملكية ما لم يكن هذا الحق موجودا من قبل أي أثناء فترة التخصيص، وهنا ينتقد الأستاذين " Duez et Debeyre" الفقه الفرنسي الرافض لفكرة مملوكية الأملاك العامة بقولهما: "ما هو هذا السر الخفي الذي يعطي لمجرد إجراء بسيط- قرار تجريد الملك من صفته العامة أو زوال تخصيصه- قوة ظهور حق ملكية الإدارة على أملاكها العامة، وما هو هذا السر الغامض الذي يعطي لإجراء إلحاق الصفة العامة بالملك أو تخصيصه- قوة إختفاء حق الملكية الذي كان ثابتا للإدارة من قبل

(1)- نلاحظ عدم مطابقة النص العربي للنص الفرنسي وكأنهما تم صياغتهما منفصلين لا على أساس المقابلة بينهما، وهذا ما رأيناه حتى في نص المادة 688 من القانون المدني، حيث نصت هذه المادة في صياغتها باللغة العربية " تعتبر أموالا للدولة..." مسقطا بذلك عبارة المملوكة " الواردة في النص الفرنسي: " sont propriété de l'état " .

(2)- نذكر هنا على سبيل المثال المواد: 48، 49، 50، ويلاحظ أن المشرع الجزائري في نص المادة 54 قد ترجم تعبير "الحيازة" إلى "possession" للدلالة على أن الدولة تحوز حيازة حقيقية لا حيازة عرضية.

على هذه الأملاك⁽¹⁾، هذا ما حمل البعض على القول بأن هناك طبيعة واحدة للملكية يمكن أن نميز بداخلها بين كتلتين من الأملاك : الأملاك المخصصة (الأملاك العمومية) وتلك غير المخصصة (الأملاك الخاصة).

المطلب الثالث

إجراءات تعيين حدود الأملاك الوطنية العامة

بعد إكتساب الأموال من طرف الإدارة تأتي عملية الإدماج التي تعني تحديد القسم الذي سيندرج تحته المال المكتسب بإدراجه ضمن الأملاك العامة أو الأملاك الخاصة للشخص العام ثم تليها عملية تخصيص المال وهي تقتصر على الأموال التي أدمجت ضمن عناصر الأملاك العامة و تعني التحديد الدقيق للقطاع والأهداف التي سيخصص من أجلها المال العام المدمج⁽²⁾.

وتختلف قواعد الإدماج حسب ما إذا كان المال المدمج طبيعياً أم إصطناعياً، وبما أن الأملاك العامة الطبيعية تنشأ بفعل الظواهر الطبيعية دون أي دخل للإنسان فتدمج في الأملاك العامة بصفة تلقائية دون حاجة لصدور قرار إداري في ذلك⁽³⁾ باستثناء بعض الحالات التي تحتاج

(1) - ووردت بالفرنسية على النحو التالي: « ... par quel mystère cette simple procédure aurait-elle pour effet de faire apparaitre la propriété de l'administration sur la dépendance déclassée ou des affectée ?, parallèlement, par quel mystère, le classement ou l'affectation ferait-il disparaître la propriété existant jusque- la sur la chose».

Voir **DUEZ (P) et DEBEYRE (G)**, traite de droit administratif, Paris, France , librairie Dalloz, 2008, p803.

(2) - **CHAPUS (René)** , droit administratif général ,Tome2,édition Delta, Paris, 1995, p355

(3) - المادة 35 من ق.أ.و.

لصدور قرار إداري صريح في هذا الشأن كمجاري المياه التي تعين حدودها بفعل الظواهر الطبيعية من جهة وبإجراءات إدارية من جهة أخرى⁽¹⁾.

أما الأملاك العامة الإصطناعية فتنشأ بفعل تدخل الإنسان وبالتالي فهي تدمج في الأموال العامة بصدور قرار إداري من طرف الهيئة المختصة، وعليه سنتناول إجراءات تعيين حدود الأملاك العامة الطبيعية (في الفرع الأول) ثم نتطرق إلى إجراءات تعيين حدود الأملاك العامة الإصطناعية (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

إجراءات تعيين حدود الأملاك العامة الطبيعية

يقصد بتعيين الحدود معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية⁽²⁾ التي رسمتها الظواهر الطبيعية ثم إصدار قرار إداري كاشف لتلك الحدود، وبالتالي فعلية تعيين حدود الأملاك العامة الطبيعية لها طابع تصريحي، فالمجاري المائية مثلا تدرج تلقائيا في الأملاك الوطنية العمومية بفعل الطبيعة، وما على الإدارة إلا تقرير حالة مفروضة بالظواهر الطبيعية، ولذلك فحتى يدمج المال الطبيعي في نطاق الأملاك الوطنية العمومية لابد من تعيين حدوده كخطوة أساسية لإتمام عملية الدمج⁽³⁾.

وتلتزم السلطة الإدارية المختصة بتعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية بمراعاة حقوق الغير وإستشارته لزوما عند إجراء المعاينة⁽⁴⁾، وسنقتصر في دراسة إجراءات تعيين حدود الأملاك العامة الطبيعية على الأملاك العامة البحرية والأملاك العامة المائية.

(1) – PEISER (Gustave), Droit administratif, édition Dalloz, Paris, France ,1994,p68

(2) – المادة 29 من ق.أ.و.

(3) – محمد فاروق (عبد الحميد)، المرجع السابق، ص281.

(4) – المادة 29 فقرة 04 من ق.أ.و.

فبالنسبة للأملاك العمومية البحرية نجد أن الجزائر لها شريط ساحلي يمتد على مسافة 1200 كلم تتخلله رؤوسا وخلجانا، وقد نصت المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية على أن شاطئ البحر يعد من الأملاك العمومية الطبيعية البحرية، وبالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة نجد أن المادة 08 منه تنص على مايلي: " تقدر حدود البحر وتعاين من جهة الأرض ابتداء من حد الشاطئ الذي تبلغه الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية وتعد مساحة الشاطئ الذي تغطيه الأمواج على هذا النحو جزءا لا يتجزأ من الأملاك العامة البحرية".

وبالتالي فإن تحديد حدود شواطئ البحر يتم وفق أقصى نقطة تصلها مياه البحر خلال المد العالي في فصل الشتاء بعيدا عن تأثير العواصف أو أي عامل آخر غير طبيعي أي في فترة هدوء البحر، وعندها تبادر إدارة أملاك الدولة أو إدارة الشؤون البحرية أو كلاهما بإجراء معاينة قصد ترسيم الحدود بين الأملاك العامة الطبيعية البحرية وأملاك المجاورين لها⁽¹⁾، وبهدف الحفاظ على حقوق الغير يتم إستدعاء كل الملاك المجاورين لحضور هذا الإجراء لإبداء آرائهم وملاحظاتهم عند الإقتضاء.

وعلى إثر تلك المعاينة تقوم اللجنة التقنية المختصة بتحديد الخط الذي وصل إليه منسوب المياه وتعد محضرا بذلك ، ثم يقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار تعيين حدود الأملاك العامة البحرية⁽²⁾، وفي حالة ظهور صعوبات تقنية تعرقل عملية تعيين حدود الأملاك العامة البحرية يمكن الإستعانة بلجنة من الخبراء تتولى مهمة وضع المقاييس والمعايير التي تساعد الوالي المختص على إتخاذ القرار⁽³⁾.

وقد يعترض الغير على قرار تعيين الحدود الصادر من الوالي مما يستدعي تدخل السلطة المركزية لتثبيت الحدود بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزراء المعنيين⁽⁴⁾.

(1)- يحياوي (أعمر)، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2005، ص36.

(2)- المادتين 08 و15 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

(3)- يحياوي (أعمر)، المرجع السابق، ص37.

(4)- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 قد تطرقت لحالة إنكماش الأمواج وكشفها لمساحات من الأرض لم تعد مغمورة بالمياه، وصنفت نوعين من المساحات التي قد تكشف عنها المياه، وهما طرح البحر ومحاسره.

فطرح البحر هي قطع الأراضي التي تتكون من الطمي الذي يأتي به البحر إلى الساحل وتظهر فوق أعلى مستوى تبلغه الأمواج.

أما المحاسر فهي القطع الأرضية التي يتركها البحر مكشوفة لدى إنحساره ولم تعد تغمرها الأمواج.

وبناء على ذلك فإن طروح البحر ومحاسره تنتمي إلى الأملاك العامة البحرية، ويجوز تجريبها من صفتها العمومية بغية استعمالها في أغراض إقتصادية وإجتماعية⁽¹⁾.

وانطلاقا مما سبق يمكن القول أن المساحات التي تغطيها مياه البحر في الشاطئ تدمج في الأملاك العامة تلقائيا ولا أهمية لكون تلك المساحات ملكية خاصة بالأفراد قبل غمرها بالمياه⁽²⁾.

وللماء أهمية كبرى من منطلق إرتباطه بالوجود البشري وباستمرار الكائنات الحية والحضارة البشرية، ويعتبر كحق من حقوق الإنسان التي أقرها العهد الدولي للحقوق الإقتصادية والإجتماعية والثقافية سنة 1966، فهو يشكل قاعدة للتطور الصناعي والتنمية الإقتصادية والإستقرار الإجتماعي والسياسي والنمو الحضاري كما يعتبر لب الأمن الغذائي، وكل أسباب التنمية يمكن الإستعاضة عنها بمعطيات أخرى إلا المياه⁽³⁾.

(1)- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 .

(2)- المعداوي (محمد يوسف)، مذكرات في الأموال العامة و الأشغال العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 18.

(3)- علاق (جميلة)، تحديات الأمن البيئي في ظل عولمة المخاطر، مقال منشور بمجلة فكر ومجتمع الصادرة عن طاكسيج كوم، العدد: 39، الدورية، الجزائر، 2017، ص344.

وقد إعتنى المشرع الجزائري بتعداد مختلف عناصر الأملاك العمومية المائية في قانون الأملاك الوطنية وقانون المياه⁽¹⁾ وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 بحيث تشمل مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة والوديان والبحيرات والمستنقعات والسباخ والظمي والنباتات الموجودة على حدودها⁽²⁾.

تثبت حدود هذه الأملاك بعد أن يقوم الوزير المكلف بالموارد المائية بإعداد جرد لمرافق الأملاك العمومية المائية ويعد برنامجا سنويا لتعيين حدودها، ثم تضبط حدودها بناء على تحقيق إداري تقوم به المصالح التقنية المختصة في مجال الري وإدارة أملاك الدولة عن طريق معاينة ميدانية، وتسجل أثناء هذه العملية ملاحظات الملاك المجاورين واعتراضاتهم إن وجدت مع أخذ رأي المصالح الولائية المعنية بإدارة الغابات والأشغال العمومية، ثم بعد ذلك يقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار تعيين حدود مجرى السواقي والوديان بناء على ملف معد لهذا الغرض في حالة عدم وجود إعتراضات على ما ورد في محضر المعاينة ويبلغ هذا القرار لكل الملاك المجاورين⁽³⁾، ويمتد طولها بامتداد مجرى السريان.

أما في حالة وجود إعتراضات من قبل الملاك المجاورين يتعذر على إثرها حصول التراضي فتضبط الحدود بقرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالري (أي وزير الموارد المائية) والوزير أو الوزراء المعنيين⁽⁴⁾.

ويعد ظمي المجاري ورواسبها التي تبقى في حدود هذه المجاري جزءا لا يتجزأ من الأملاك العمومية المائية، وما يخرج عن ذلك فهو ملك للمجاورين.

وبالنسبة للبحيرات والمستنقعات والسباخ والغوط فتضبط حدودها على أساس أعلى مستوى بلغته المياه، فتدخل بذلك الأراضي والنباتات التي بلغتها المياه في الأملاك العمومية الطبيعية المائية ويمكن أن تضاف إليها القطع الأرضية المجاورة المقدر عمقها حسب خاصية كل جهة مع

(1)- المادة 02 من قانون المياه رقم: 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 ، ج ر عدد: 60 المعدل و المتمم

بالأمر رقم: 02/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009، ج ر عدد: 44.

(2)- المادة 15 من ق.أ.و، والمادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

(3)- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

(4)- المادة 17 من نفس المرسوم السابق.

مراعاة حقوق الغير⁽¹⁾، ويمكن الطعن في قرار تعيين حدود الأملاك العامة المائية أمام الجهات القضائية المختصة.

ويجب التنويه إلى أن قرارات تعيين حدود الأملاك العمومية الطبيعية هي قرارات مؤقتة مرتبطة بالتغيرات الجوية والطبيعية، وبالتالي فإنه يمكن تصور تغيير مجرى الوادي أو الساقية جزئيا أو كليا وهذا التغيير يؤدي إلى إعادة تعيين الحدود من جديد وبنفس الإجراءات والأشكال المذكورة سابقا.

أما بالنسبة إلى المجرى القديم الذي يتخلى عنه الوادي أو الساقية أو النهر فقد أتاح المشرع الجزائري إمكانية تعويض الملاك المجاورين الذين فقدوا جزءا من أملاكهم نتيجة المجرى الجديد بجزء مماثل للجزء الذي تخلى عنه الوادي أو الساقية، وإذا تعذر ذلك أو كان غير كاف فيتم تعويضهم وفقا لأحكام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الفرع الثاني

إجراءات تعيين حدود الأملاك العامة الإصطناعية

تعتبر قرارات تعيين حدود الأملاك العامة الإصطناعية قرارات منشئة للحدود عكس قرارات تعيين حدود الأملاك العامة الطبيعية التي هي كاشفة وليست منشئة، ويكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية على أساس الإصطفاف (أوالتصنيف) بالنسبة لطرق المواصلات وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية بالنسبة للأملاك الأخرى⁽²⁾.

وعليه سنتعرض للتصنيف (أو الإصطفاف) كإجراء لتعيين حدود طرق المواصلات والتصنيف كإجراء لتعيين حدود الأملاك العامة الإصطناعية الأخرى من غير طرق المواصلات.

(1)- المادتان 18 و22 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

(2)- المادة 28 من ق.أ.و.

يتم تعيين حدود الأملاك العامة الإصطناعية عن طريق إجراء التصنيف بالنسبة لخطوط السكة الحديدية والطرق، والتصنيف هو العمل الذي تضبط به الإدارة حدود طرق المواصلات كما يهدف إلى إثبات الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة⁽¹⁾.

فالتصنيف أو الإصطفاف يعتبر قراراً منشئاً كونه تصرف من جانب واحد تصدره الإدارة بإرادتها المنفردة ولها الحرية الواسعة في توسيع الطرق العامة وخطوط السكك الحديدية ومدّها إلى الحد الذي تراه مناسباً، ويتم تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية في مجال طرق المواصلات عبر مرحلتين هما المخطط العام للإصطفاف ومخطط الإصطفاف الفردي.

فالمخطط العام للإصطفاف يحدد عموماً حدود أحد الطرق أو حدود مجموعة من الطرق وله طابع تخصيص، وترتبط عملية التصنيف العام بأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي التي نظمها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم: 29/90⁽²⁾ المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث ألزمت المادة 24 منه كل بلدية بوضع مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير وفقاً للإجراءات والأشكال المحددة في هذا القانون في ضوء خطة الدولة في مجال الإسكان وتحديث المدن على أن تراعي فيه المتطلبات الثقافية والفنية للإقليم، كما تسهر الولايات على تماشي المخططات العمرانية للبلديات مع المخططات الولائية في هذا المجال حسب المواد: 12 و13 و27 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أما مخطط الإصطفاف الفردي فيبين للمجاورين حدود الطريق وحدود أملاكهم وله طابع تصريحي، أي أنه قرار كاشف في طبيعته وليس مقرراً كونه يتقيد بالمخطط العام، ويكون إعداد مخطط الإصطفاف إجبارياً في الطرق العمومية الواقعة داخل التجمعات السكنية⁽³⁾، ويعتمد مخطط الإصطفاف على الطرق الموجودة ولا يمكن أن يؤدي إلى تغيير محور الطريق أو تفرّعه ويخضع إعداده تحت طائلة إنعدام الإحتجاج به على الغير للتحقيق والنشر طبقاً للتشريع المعمول به.

(1)- المادة 30 من ق.أ.و.

(2)- القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج 52.

(3)- المادة 30 من ق.أ.و.

كما تضبط حدود الأملاك العمومية الإصطناعية في مجال السكك الحديدية ومشتملاتها من الأراضي التي تكون أساسا لشبكة السكة الحديدية والرص والجوانب وجدران الدعم والمباني والتجهيزات التقنية وإشارات والمحطات بجميع مرافقها حسب المخطط العام للإصطفاف الموافق عليه بمرسوم إذا تعلق بالأشغال الكبرى، وبقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالأشغال العمومية والنقل والداخلية والمالية إذا كان التصنيف يشمل أكثر من ولاية، وبقرار من الوالي إذا كان التصنيف يشمل على ولاية واحدة فقط⁽¹⁾.

وبخصوص الأملاك العمومية الإصطناعية المينائية ومرافقها الضرورية للشحن والتفريغ ورسو السفن والبنائيات الضرورية لاستغلال الموانئ، فإن حدودها تضبط بقرار من الوالي المختص إقليميا بعد تحقيق إداري تقوم به لجنة مشتركة بين إدارة الشؤون البحرية والسلطة المكلفة بتسيير الميناء وإدارة الأشغال العمومية وإدارة أملاك الدولة.

أما التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية⁽²⁾ بعد تملكها وتهيئتها، وهناك من يعرفه بأنه عمل السلطة الذي يثبت أو يكرس الإلحاق بالمال العام⁽³⁾.

يجب أن يكون الملك المطلوب تصنيفه ملكا للدولة أو لإحدى الجماعات الإقليمية إما بمقتضى حق سابق، وإما بامتلاك يتم لهذا الغرض سواءا بطرق القانون الخاص كالشراء والتبادل أو بطرق القانون العام عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة⁽⁴⁾، ومن ناحية أخرى ينبغي أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكا مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها، ولا تكون العقارات المكتتاة جزءا من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها⁽⁵⁾، فاقتناء

(1)- المواد 25، 26، 27، 28، 35، 36 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

(2)- المادة 31 من ق.أ.و.

(3)- **DEMENTHON (Henri)**, traité du domaine de l'état, 6^{ème} éd, Paris, librairie DALLOZ, 1964, p32.

(4)- يحيوي (أعمر)، المرجع السابق، ص38.

(5)- المادة 31 فقرة 03 من ق.أ.و.

عقار بالتراضي قصد جعله ملعبا مثلا يتطلب تهيئته بتسوية التربة والشروع في البناء وتزويده بالتجهيزات اللازمة⁽¹⁾.

وتعتبر المباني الإدارية من الأملاك العمومية الإصطناعية، ويتم تعيين حدودها بواسطة قرار إداري يدعى قرار التصنيف باعتباره قرارا كاشفا تلتزم الإدارة فيه بتثبيت الحدود الخاصة بالملك العمومي وكل توسع خارج هذه الحدود يجعل قرارها مشوبا بعيب تجاوز السلطة⁽²⁾.

أما الأماكن والمعالم التاريخية فإنها تبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها، غير أنه إذا كانت لبعض هذه الأملاك أهمية وطنية أكيدة، فإنها تدمج و تصنف ضمن إحدى مجموعات الأملاك العمومية ومن ثم تصبح خاضعة لقواعد الملكية العمومية⁽³⁾.

وفي هذا الإطار عمل المشرع الجزائري على إنشاء محميات وحظائر نص عليها القانون رقم: 02/11⁽⁴⁾ المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، والمرسوم التنفيذي رقم: 374/13⁽⁵⁾ المتعلق بالقانون الأساسي النموذجي للحظائر الوطنية التابعة للوزارة المكلفة بالغابات ، وقد نص المشرع الجزائري بموجب هذين النصين على قواعد قانونية من شأنها حماية هذه المواقع، كما اعتبر بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 374/13 أن الحظائر الوطنية مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، هذا ونص المشرع الجزائري على ضرورة تصنيف هذه الأملاك في شكل أملاك عمومية اصطناعية⁽⁶⁾ رغم خضوعها لنصوص خاصة، وبالتالي وفي هذه الحالة يتعين تطبيق إجراءات الإدماج وفقا لإجراءات التصنيف العامة السابق ذكرها، وكان

(1) - يحيوي (أعمر)، المرجع السابق، ص 39.

(2) - **DELAUBADERE (André)**, traité de droit administratif, Tome 02, librairie générale de droit et jurisprudence, Paris, France , 1998, p109.

(3) - المادة 22 من قانون التوجيه العقاري.

(4) - القانون رقم: 02/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد: 13.

(5) - المرسوم التنفيذي رقم: 374/13 المتعلق بالقانون الأساسي النموذجي للحظائر الوطنية التابعة للوزارة المكلفة بالغابات، ج ر عدد: 57.

(6) - المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

من المفروض تصنيف المحميات الطبيعية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية وليس الإصطناعية خاصة منها التي تنشأ بفعل الطبيعة قصد إحاطتها بحماية أكبر.

المبحث الثاني

أجهزة إدارة الأملاك الوطنية العمومية

تعتبر الأملاك الوطنية العمومية من المجالات الأكثر أهمية في المجتمع، لذلك خصها المشرع بأجهزة إدارية تسهر على تسييرها، وتتمثل هذه الأجهزة الإدارية في مصالح الأملاك الوطنية ومصالح الحفظ العقاري والتي تعمل تحت السلطة السلمية للمديرية العامة للأملاك الوطنية تحت وصاية وزارة المالية، هذه المصالح عرفت عدة تغييرات وتطورات منذ الإستقلال إلى يومنا هذا، وعليه سوف ندرس في هذا المبحث مصالح الأملاك الوطنية (في المطلب الأول)، ومصالح الحفظ العقاري (في المطلب الثاني).

المطلب الأول

مصالح الأملاك الوطنية

للأملاك الوطنية مصالح إدارية تسهر على حسن تسييرها واستغلالها، وقد اعتنى المشرع الجزائري بتنظيمها وهيكلتها ابتداءً من المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية وعلى المستوى الجهوي نجد المفتشيات الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري ، أما على المستوى المحلي فنجد المديريات الولائية للأملاك الدولة ومفتشيات أملاك الدولة، لذلك سنتناول التنظيم الإداري لمصالح أملاك الدولة (في الفرع الأول)، ثم نبين مهامها (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

التنظيم الإداري لمصالح أملاك الدولة

أسند المشرع الجزائري مهمة تسيير وإدارة الأملاك الوطنية لوزارة المالية حيث جعل الجهاز الإداري المكلف بتسيير هذه الأملاك تحت وصايتها، ومنح في هذا المجال لوزير المالية عدة صلاحيات في مجال التسيير حددها له المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية (1).

ولإدارة أملاك الدولة مصالح على المستوى المحلي، فمصالح أملاك الدولة على المستوى المركزي يقصد بها المصالح الإدارية الموجودة في قمة الهرم الإداري وعلى وجه التحديد المصالح الموجودة بالعاصمة (2) ومن أهمها وزارة المالية، فوزارة المالية تمثل الإدارة المركزية لمصالح الأملاك الوطنية، وهي تشتمل على عدة مديريات عامة وما يهمنها منها هي المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تجسد ميدانيا مهام التنظيم والتسيير والمراقبة وحماية هذه الأملاك.

ولذلك سنتطرق لوزير المالية أولا ثم نتناول المديرية العامة للأملاك الوطنية ثانيا.

فوزير المالية يمثل في قطاع نشاطه الدولة ويتصرف باسمها باعتباره الرئيس الأعلى في الوزارة (3)، يتولى رسم سياسة وزارته في حدود السياسة العامة للدولة ويقوم بتنفيذها ويتولى عملية التنسيق بين الوحدات الإدارية التابعة لوزارته (4)، فبعد تعيين رئيس الجمهورية للوزير الأول الأول يتولى هذا الأخير اختيار طاقمه الحكومي ويعرضهم على رئيس الجمهورية لتعيينهم.

وقد خول القانون المنظم للأملاك الوطنية لوزير المالية صلاحيات واسعة في مجال تسيير أملاك الدولة بدءا بالمراقبة، حيث يتولى بصفة أساسية رقابة تسيير الأملاك الوطنية والمحافظة عليها، فلا يتم قبول الهبات والوصايا التي تقدم للدولة إلا بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر عدد: 75 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2007.

(2)- بوضياف (عمار)، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2013، ص 191.

(3)- لباد (ناصر)، القانون الإداري، الجزء الأول، منشورات دحلب، الجزائر، 1999، ص 84.

(4)- بوضياف (عمار)، المرجع السابق، ص 209.

بالمالية وإذا اقتضى الأمر بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات⁽¹⁾.

أما في مجال تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو إلغاء تخصيصها، فلا تصدر السلطة المختصة قرارات التخصيص أو إلغاء التخصيص إلا وفقا للشروط والأشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم بناء على تقرير من وزير المالية، كما لا تتم عملية تبادل الأملاك العقارية التابعة للدولة مع أملاك أخرى تابعة للجماعات الإقليمية أو الهيئات العمومية أو الخواص إلا بناء على قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية بعد مبادرة الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه الملك العقاري.

ومن صلاحياته أيضا توثيق العقود التي ترد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة المتعلقة بالتسيير والتصرف ، وهي الصلاحيات المنصوص عنها في قانون الأملاك الوطنية إذ يعد موثقا للدولة فهو الذي يضي على تلك العقود الطابع الرسمي لأنه يتصرف باسم الدولة في هذا المجال⁽²⁾، كما أن من بين أهم صلاحياته في مجال تسيير الأملاك الوطنية تمثيل الدولة أمام القضاء سواء كان مدعيا أم مدعى عليه.

هذا وقد أعطيت لوزير المالية صلاحيات واسعة في مجال البيوع التي تقع على الأملاك الوطنية الخاصة التي ألغي تخصيصها، سواء تلك التي تتم بالمزاد العلني أو بالتراضي⁽³⁾.

ويمارس وزير المالية صلاحيات واسعة في مجال الأملاك الوطنية حولها إياه المرسوم التنفيذي رقم: 54/95⁽⁴⁾ إذ يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري، ويقوم بمسك السجل العقاري وضبطه باستمرار، ويسهر على المراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات.⁽⁵⁾

(1) - المواد: 33، 34، 43 من ق.أ.و.

(2) - المادة 120 من ق.أ.و.

(3) - المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

(4) - المرسوم التنفيذي رقم: 54/95 المؤرخ في 15 فيفري 1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، ج ر، عدد: 15 لسنة 1995.

(5) - المادة 05 من نفس المرسوم.

أما المديرية العامة للأموال الوطنية فتعتبر الجهة الإدارية المختصة بالإشراف على جميع العمليات التي تتضمن تسيير الأموال الوطنية التابعة للدولة، وهي مديرية من بين 16 مديرية عامة نصت عليها المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 السابق ذكره، وهي تعمل تحت السلطة السلمية لوزير المالية مقرها بالجزائر العاصمة⁽¹⁾.

أما عن صلاحيات المديرية العامة للأموال الوطنية، فهي محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 السابق ذكره تتمثل أساسا في إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأموال الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على حسن تطبيقها كما تقوم باتخاذ أي إجراء يهدف إلى تامين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها، والقيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري وحفظه، بالإضافة لتوجيه نشاطات المصالح غير المركزية وتنشيطها وتنسيقها⁽²⁾.

وبخصوص التنظيم الداخلي للمديرية العامة للأموال الوطنية، فهي تتشكل من أربع مديريات حسب نص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 وهي: مديرية أملاك الدولة ولها مديرية فرعية للمنازعات تقوم بتصفية الملفات السابقة الخاصة بالمنازعات المتعلقة بأموال الدولة التابعة لمجال اختصاص إدارة أملاك الدولة⁽³⁾، مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة، مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي ، مديرية إدارة الوسائل والمالية.

كما توجد مفتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري تم إنشاؤها بموجب المادة الثامنة(08) من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 السالف الذكر والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية

(1) - حميدوش (آسيا)، صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2018/2019، ص95.

(2) - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07.

(3) - قرار مجلس الدولة بتاريخ: 06 ماي 2003، ملف رقم: 013334 ، أنظر مجلة مجلس الدولة ، العدد: 04 الجزائر ، 2003.

في وزارة المالية، كما تم تحديد تنظيمها بالمرسوم التنفيذي رقم: 144/08⁽¹⁾، ويدير هذه المفتشية مفتش عام يساعده أربعة مفتشين وثمانية مكلفين بالتفتيش.

أما عن مهام المفتشية فهي مرتبطة بأعمال التفتيش والرقابة والتحقيق في كل ما هو مرتبط بتنظيم مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وتسييرها وشروط استعمال الوسائل الموضوعات تحت تصرفها، كما تساهم من ناحية أخرى في تكوين مستخدمي الإدارة وتنسيق نشاط المفتشيات الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري.

أما أجهزة الإدارة على المستوى المحلي فلوزارة المالية مصالح خارجية على المستوى المحلي مثلها مثل باقي الوزارات وهي تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية سواء كانت متواجدة على المستوى الجهوي أو الولائي أو على المستوى البلدي المشترك، وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم: 98/15⁽²⁾ المؤرخ في 04 أبريل 2015 المتضمن قواعد تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية نجد أنه قد حدد تلك المصالح المتواجدة على المستوى المحلي والمتمثلة في المفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة على المستوى الولائي ومفتشية أملاك الدولة على المستوى البلدي المشترك⁽³⁾.

وعليه سندرس هذه المصالح بدءاً بالمفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري ثم المديرية الولائية للأملاك الدولة ومفتشية أملاك الدولة على التوالي.

فالمفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري تعد أهم هيئة خارجية لمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات، وهي تجمع بين المديرية الولائية للأملاك الدولة

(1) - المرسوم التنفيذي رقم: 144/08 المؤرخ في 14 ماي 2008 يحدد تنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها، ج ر عدد: 25 لسنة 2008.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم: 98/15 المؤرخ في 04 أبريل 2015 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد: 18 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 65/91.

(3) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 98/15 السابق ذكره.

والمديرية الولائية للحفظ العقاري ويتولى المفتش الجهوي تنشيط مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة للناحية التي يشرف عليها.

وتوجد على المستوى الوطني تسع (09) مفتشيات جهوية هي مفتشيات: بجاية، بشار البلدية، الجزائر، عنابة، قسنطينة، ورقلة، وهران، غليزان، وبتراس كل مفتشية مفتش جهوي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من وزير المالية وتنتهي مهامه بنفس إجراءات تعيينه.

يساعد المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري في أداء مهامه حسب أهمية النواحي مفتشان (02) جهويان مساعدان أو ثلاث (03) مفتشين جهويين مساعدين كما يكون له فريق تقني.

وبالنسبة لمهام المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري، فقد أنط المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي السابق ذكره للمفتش الجهوي مهمة السهر على إحترام النصوص التشريعية والتنظيمية السارية على الأنشطة ذات الصلة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، كما يقدم أية اقتراحات تخص تكييف التشريع المتعلق بأملاك الدولة والتنظيم الذي يخضع له الشهر العقاري ويساهم في أعمال تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتجديد تأهيلهم، وينفذ برامج مراقبة المصالح وتفتيشها بالإتصال مع الإدارة المركزية.

كما يتولى تقييم إحتياجات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة للناحية التي يشرف عليها من وسائل بشرية ومادية وتقنية ومالية وتوزيع الوسائل المخصصة لذلك توزيعا أمثل، ويقوم بتحليل نشاط مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري في الناحية وتقييمها دوريا ويعد خلاصات بذلك ويقترح أي إجراء من شأنه تحسين نتائج عملها⁽¹⁾.

أما المديرية الولائية لأملاك الدولة فتعتبر من أهم الإدارات المتواجدة على المستوى الولائي، وهي الهيئة التي أوكل لها المشرع الجزائري مهمة تسيير أملاك الدولة الخاصة ولاسيما العقارية منها كالبيع والتأجير والشراء والتبادل حسب نص المواد 88، 89، 90، 91، 92 من قانون الأملاك الوطنية.

(1)- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم.

ويتولى رئاسة المديرية الولائية لأملاك الدولة مدير ولائي يعين بموجب مرسوم رئاسي بناء على إقتراح من الوزير الأول حسب المرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة⁽¹⁾، وتعد هذه الوظيفة من الوظائف العليا في الدولة.

أما عن تشكيلة المديرية الولائية لأملاك الدولة فهي تتشكل من مصلحتين أو أربعة مصالح طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91، وتضم كل مصلحة حسب أهميتها مكاتبين (02) إلى أربع (04) مكاتب⁽²⁾.

لقد أحدث المرسوم التنفيذي رقم: 98/15 المؤرخ في: 04 أبريل 2015 المعدل والمتمم مديريتين جديدتين لأملاك الدولة لولاية الجزائر، ومديرية أملاك الدولة جديدة بكل من ولايتي قسنطينة ووهران (لم يتم تجسيدها بعد)⁽³⁾.

أما مفتشية أملاك الدولة فتعد مصلحة من مصالح أملاك الدولة وهي موجودة على المستوى البلدي تتبع المديرية العامة للأملاك الوطنية وهي بمثابة قاعدة الهرم الإداري لمصالح الأملاك الوطنية، وتوزع على جميع التراب الوطني يديرها رئيس مفتشية ويعد منصبه من المناصب العليا، يعين بموجب قرار من وزير المالية⁽⁴⁾.

(1)- المادة 03 من المرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المؤرخ في 27 أكتوبر 1999 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة، ج ر عدد: 76 الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 1999.

(2)- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 السابق ذكره.

(3)- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 98/15 المؤرخ في 04 أبريل 2015 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في: 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، عدد: 18 الصادرة بتاريخ: 08 أبريل 2015.

(4)- حميدوش (آسيا)، المرجع السابق، ص106.

تقسم مفتشية أملاك الدولة إلى أربعة أقسام وهي: قسم تسيير أملاك الدولة، وقسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية، قسم الخبرة والتقويمات العقارية، قسم المحاسبة⁽¹⁾.

الفرع الثاني

مهام إدارة أملاك الدولة

لإدارة أملاك الدولة عدة مهام سواء من الناحية الإدارية والقانونية أو من الناحية المالية والفنية، فبالنسبة للمهام الإدارية والقانونية فهي التي تسهر على القيام بمجموعة من التصرفات القانونية سواء الناقله للملكية أو غير الناقله للملكية، والتي سنقوم بشرحها لاحقا والتي تخضع لشروط قانونية نص عليها المشرع الجزائري في القانون رقم: 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم والمرسوم التطبيقي له رقم: 427/12.

وعليه يختص المدير الولائي للأملاك الدولة بإبرام مختلف العقود الإدارية في هذا المجال باعتباره مفوضا من قبل وزير المالية والحرص على شهرها طبقا للقانون، كما أنه وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم: 455/91 المتعلق بالجرد نجد أن إدارة أملاك الدولة تلزم بجرد جميع الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة وغيرها من الأشخاص العامة الأخرى⁽²⁾ ومسك سجلات الجرد ومراجعة وفحص المجرودات من قبل أعوانها المكلفين بذلك، فضلا عن رقابتها الدائمة على تسيير أملاك الدولة العامة منها أو الخاصة وتمثيل الدولة أمام القضاء.

ومن جهة أخرى تقوم مصالح أملاك الدولة بتسيير التركات الشاغرة والمهملة والتي يجهل مالكيها مؤقتا إلى حين إدماجها في أملاك الدولة الخاصة أو إعادتها إلى أصحابها بعد القيام بالتحريات حول أصحاب تلك التركات⁽³⁾، كما تلتزم بالقيام بالتحقيقات العقارية بغرض إثبات

(1)- المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في: 04 جوان 1991 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، عدد: 38 الصادرة بتاريخ: 14 أوت 1991.

(2)- المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم: 455/91 السابق ذكره.

(3)- المواد: 180، 181، 182 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

الأملك التابعة للدولة عن طريق القيام بتحقيقات عقارية ميدانية من طرف أعوانها⁽¹⁾ بمعاينة الأملك والبحث عن وثائقها الثبوتية⁽²⁾.

أما عن مهامها الفنية فباعتبارها كخبير للدولة في المجال العقاري فهي تقوم بتقديم الخبرات والإستشارات لمختلف الإدارات والمؤسسات العمومية، بحيث توجد مصلحة مختصة في هذا الشأن على مستوى كل مديرية ولائية تسمى "مصلحة الخبرات والتقويمات" التي تقوم بقياس العقارات وتسجيل مواصفاتها، وفي حالة كون العقارات مشاعة بين الدولة والخواص فإنها تقوم بقسمتها.

وعند القيام ببيع أملك الدولة الخاصة أو تأجيرها أو مبادلتها فإنها تقوم بتقييمها عن طريق تحديد سعرها حسب السوق العقارية، ونفس الأمر ينطبق عند إقتناء الأملك العقارية أو المنقولة لفائدة المؤسسات العمومية الإدارية⁽³⁾.

فإدارة أملك الدولة باعتبارها خبيرا للدولة أصبحت ملزمة بدراسة السوق العقارية⁽⁴⁾ خاصة بعد تحرير السوق العقارية، وذلك بتحليل المعلومات المتعلقة بالمعاملات العقارية.

وبالنسبة لمهامها المالية فنجد أن مفتشيات أملك الدولة المنتشرة عبر كافة التراب الوطني على المستوى البلدي المشترك تقوم بتحصيل إيرادات الخزينة العمومية⁽⁵⁾ المتأتية من الأملك الوطنية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية سواء كانت في شكل أتاوى تحصلها مقابل إستغلال

(1)- المذكرة رقم: 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملك الدولة في التحقيقات العقارية المدرجة ضمن إطار المسح العقاري العام ، مجموعة النصوص الخاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري ،1999،ص102.

(2)- حاجي (نعيمة)، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص151.

(3)- المادتين 91 مكرر، 91 مكرر 1 من ق.أ.و.

(4)- المرسوم رقم: 02/86 الصادر في 07 جانفي 1986 المتضمن ضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في إحتياجاتها العقارية وأسعار بيعها ج ر عدد: 01 لسنة 1986.

(5)- التعلية العامة المتعلقة بالتحصيل رقم: 8178 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية بتاريخ 16 أوت 2011، مجموعة النصوص الخاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري (تعليمات، منشورات، مذكرات)، 2011، ص19.

أملكها كالأتاوى التي يلتزم أصحاب الإمتياز بدفعها جراء إستغلال الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة المخصصة للإستثمار الصناعي أو الفلاحي والتي تم النص عليها في الأمر رقم: 04/08 السابق ذكره، أو كانت على شكل تعويضات قضائية يحكم بها القضاء لصالح الدولة في المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها بشأن أملكها العمومية أو الخاصة، أو كانت على شكل رسوم وهي المبالغ المالية التي يدفعها المنتفعون من خدمات المرافق العامة للدولة مقابل خدمة معينة تقدمها لهم⁽¹⁾، وكذا المبالغ المالية التي تدخل الخزينة العمومية جراء بيع الممتلكات المحجوزة أو المصادرة.

المطلب الثاني

مصالح الحفظ العقاري

تعتبر مصالح الحفظ العقاري طبقا للتشريع الجزائري من المصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأملك الوطنية تحت سلطة وزير المالية بالإضافة إلى المصالح الخارجية لأملك الدولة، وتتواجد على المستوى الولائي في شكل مديرية ولائية للحفظ العقاري، أما على المستوى البلدي فتوجد على شكل محافظة عقارية تتولى عملية الحفظ العقاري⁽²⁾.

فالحفظ العقاري تنظيم إداري بحث له هرم إداري تقليدي بداية من وزارة المالية وصولا إلى القاعدة المتمثلة في المحافظة العقارية، إذا فهي مجموعة من المصالح الإدارية العمومية يسيرها موظفون خاضعون لقانون الوظيف العمومي.

(1)- شباط (يوسف) ، المالية العامة والتشريع المالي، جزء01، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، سوريا 2009، ص484.

(2)- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 السابق ذكره.

وللحفظ العقاري عدة مدلولات سواءاً من الناحية اللغوية أو الإصطلاحية، فلغةً فإنه ينقسم إلى كلمتين:

الأولى هي الحفظ (conservation) وتعني أمانة أو صيانة، بيت الأمين، والثانية هي العقاري (foncier) وهو كل شيء يشغل حيزاً ثابتاً لا يمكن نقله⁽¹⁾.

أمّا إصطلاحاً فالحفظ العقاري هو مجموعة من المصالح العمومية، وظيفتها الأساسية تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من الحقوق المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم "حفظ الرهون" "conservation des hypothèques" وبالتالي فالوثائق الخاضعة للحفظ يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير، وعلى ذلك سوف نتناول نشأة مصالح الحفظ العقاري (في الفرع الأول) ثم نتطرق للتنظيم الإداري لمصالح الحفظ العقاري (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

نشأة مصالح الحفظ العقاري

إن مصالح الحفظ العقاري عبارة عن إدارة تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري حتى تكون ذات حجية مطلقة في مواجهة الكافة، وتختلف مصالح الحفظ العقاري من حيث التبعية من بلد لآخر، ففي المغرب فهي تابعة لوزارة الفلاحة، أما في فرنسا والجزائر فهي تابعة لوزارة المالية التي تملك جميع المعلومات العقارية إضافة إلى الطابع الجبائي الذي تكسبه مصالح الشهر العقاري⁽²⁾.

(1)-SALVAGE GEREST(P), Les suretés et la publicité Foncière, presse universitaire de Grenoble, France , 1994, p167.

(2)- بقتيش (عثمان)، دور المحافظة العقارية وعلاقتها بمصلحة مسح الأراضي، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، العدد: 03، 2014، ص 32.

وقد نشأت مصالح الحفظ العقاري عبر عدة نصوص تشريعية وتنظيمية، ومن أهم هذه النصوص ما يلي:

المرسوم رقم: 127/63 المؤرخ في 19 أفريل 1963 المتعلق بهيكلية وزارة المالية: (1) الذي أنشأ وزارة المالية لأول مرة، وقد قسمها إلى خمس مديريات منها مديرية الضرائب والتنظيم العقاري والتي كانت تشرف على إدارة الأملاك الوطنية.

المرسوم رقم: 259/71 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية: (2) أخرج المشرع الجزائري الأملاك الوطنية من إختصاص مديرية الضرائب والتنظيم العقاري وخصصها بمديرية مستقلة أطلق عليها تسمية مديرية الأملاك العامة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي، حيث خصها هذا المرسوم بمديرية فرعية للتنظيم العقاري ومسح الأراضي موجودة على مستوى مديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري على مستوى وزارة المالية.

الأمر رقم: 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، إذ نصت المادة 42 منه على ما يلي: "يتم تأسيس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية، تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالشؤون الزراعية".

وكل الأراضي الزراعية الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية تم إدماجها في ملكية الدولة حسب نص المادة 22 من نفس الأمر، غير أن هذا الأمر لم يؤسس محافظات عقارية كهيئات تتولى عملية الشهر العقاري إلا أن المرسوم التطبيقي له رقم: 32/73 (3) المتعلق بإثبات الملكية الخاصة أشار إلى عملية الشهر العقاري للسندات بعبارة "الإشهار الخاص بالرهن العقاري" بموجب المادة الثالثة منه.

(1)- المرسوم رقم: 127/63 المؤرخ في 19 أفريل 1963 المتعلق بهيكلية وزارة المالية، ج ر عدد: 23.
(2)- المرسوم رقم: 259/71 المؤرخ في 19 أكتوبر 1971 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج ر، عدد: 90.
(3)- المرسوم رقم: 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 يتعلق بإثبات الملكية الخاصة، ج ر عدد: 15.

المرسوم رقم: 189/73 المؤرخ في 21 نوفمبر 1973 المنظم للإدارة المركزية

بوزارة المالية: غير هذا المرسوم تسمية المديرية المختصة بالأموال الوطنية إلى مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية⁽¹⁾، وقد أنشأ مديرية فرعية لمسح الأراضي والمحافظة العقارية موجودة لدى مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية بعد أن كانت تسمى سابقا مديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي، ففي هذا المرسوم أيضا لم ينشأ المشرع محافظة عقارية تتولى عمليات الشهر العقاري.

الأمر رقم: 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري:

أسس هذا الأمر لنظام جديد للحفاظ العقاري تبنى من خلاله نظام الشهر العيني إلى جانب نظام الشهر الشخصي في إنتظار الإنتهاء من عملية المسح العام لكل أراضي التراب الوطني الجزائري⁽²⁾.

وقد تم بموجب هذا الأمر ولأول مرة استحداث هيئة عمومية إدارية توكل إليها مهمة عملية الشهر العقاري وهي المحافظة العقارية، إذ نصت المادة 20 من الأمر رقم: 74/75 على أنه: " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري ، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

وعلق هذا الأمر مسألة تنظيم المحافظة وتحديد قواعد سيرها وكذلك صلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى صدور نص تنظيمي في هذا الشأن⁽³⁾.

(1)- ميساوي (حنان)، آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2014/2015، ص96.

(2)- المادة 04 من الأمر رقم: 74/75 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد: 78، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2014.

(3)- حميدوش (آسيا)، المرجع السابق ، ص110.

المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل

العقاري⁽¹⁾: تطبيقاً للأمر رقم: 74/75 الذي استحدثت المحافظة العقارية صدر المرسوم رقم:

63/76 لبيّن الجهة الإدارية التي تتبعها المحافظة العقارية وكذا تنظيمها ومهام المحافظ العقاري

إذ نصت المادة الأولى من هذا المرسوم على أنه: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون

أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"، وهي تعمل تحت رقابة

المديرية الفرعية للولاية وتحت وصاية وزير المالية، وقد نصت المادة 04 الفقرة الأولى من

المرسوم على مايلي: "تقسم المحافظة العقارية إلى مكاتب محافظة في كل بلدية " .

وبعد صدور دستور سنة 1989 الذي جاء بتصوير اقتصادي جديد تم الانتقال فيه من

النظام الإشتراكي إلى اقتصاد السوق أصبحت الأملاك الوطنية تابعة لوزارة الإقتصاد بعدما كانت

تابعة لوزارة المالية ، وفي هذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي رقم: 190/90 المؤرخ في 23

جوان 1990 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الإقتصاد⁽²⁾، وقد خصت الأملاك الوطنية

بجهاز خاص قائم بذاته أطلق عليه تسمية المديرية العامة للأملاك الوطنية.

وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن

تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري.

(1)- المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1963 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد: 30 ،

المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في 19ماي 1993، ج ر

عدد:34.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 190/90 المؤرخ في 23 جوان 1990 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة

الإقتصاد ج ر عدد: 26.

الفرع الثاني

التنظيم الإداري لمصالح الحفظ العقاري

إرتبطت نشأة مصالح الحفظ العقاري بنشأة إدارة الحفظ العقاري أو المحافظة العقارية باعتبار أن هذه الأخيرة تمثل قاعدة للحفظ العقاري لتواجدها على المستوى البلدي، وعليه سوف نسلط الضوء على المديرية الولائية للحفظ العقاري أولاً، ثم سنتطرق لإدارة الحفظ العقاري على المستوى البلدي ثانياً.

فتعتبر المديرية الولائية للحفظ العقاري مصلحة خارجية متواجدة على المستوى الولائي وهي تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية، يعين على رأسها مدير ولائي بموجب مرسوم رئاسي بناء على إقتراح من الوزير الأول⁽¹⁾، بعد أن كان يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح من وزير المالية، كما تنهى مهامه بنفس الطريقة التي عين بها طبقاً لقاعدة توازي الأشكال.

وتعتبر وظيفة المدير الولائي للحفظ العقاري من الوظائف العليا في الدولة حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 السابق ذكره، وتقسم المديرية الولائية للحفظ العقاري إلى مصلحتين وهما مصلحة عمليات الشهر العقاري ومصلحة التنظيم والتحليل والرقابة⁽²⁾.

وفيما يتعلق بالتنظيم الداخلي فإن مديرية الحفظ العقاري في الولاية تضم حسب ما جاء في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 مصلحتين إثنين تضم كل واحدة مكتبين إلى ثلاث مكاتب حسب المهام المخولة لها، ولم يحدد المرسوم التنفيذي المذكور هاتين المصلحتين بل أحال بموجب المادة 14 منه تحديدهما إلى قرار يصدر من الوزير المكلف بالمالية وحقيقة صدر القرار المؤرخ في: 04 جوان 1991 والذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ، حيث حددت المادة التاسعة منه التنظيم الداخلي للمديرية الولائية للحفظ العقاري التي تتشكل من مصلحتين هما: مصلحة عمليات الإشهار العقاري ومصلحة التنسيق والرقابة، في حين أضاف القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27

(1)- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 السابق ذكره.

(2)- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 السابق ذكره.

جوان 2017 الذي ألغى القرار الأول مصلحة جديدة وهي مصلحة المنازعات، كما غير تسمية المصلحة الثانية إلى تسمية " مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة"⁽¹⁾.

يرأس مصلحة عمليات الإشهار العقاري مفتش مركزي يقوم بالسهر على تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار ومتابعة القضايا المتنازع فيها والمتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية، وتتكون هذه المصلحة من مكتبين هما: مكتب فحص عمليات الشهر العقاري والوثائق، ومكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي⁽²⁾.

ومن مهام المكتب الأول السهر على تكوين الدفتر العقاري وتطبيق عمليات القيد للعقارات الممسوحة بانتظام، والتأكد في إطار المسح العقاري من وضع قواعد وتدابير من شأنها تحقيق المطابقة بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي وكذلك السهر على إنشاء ومتابعة مجموعة البطاقات العينية والشخصية المتعلقة بالعقارات، في حين يتولى المكتب الثاني مهمة مراقبة عمليات الإشهار والتسجيلات والتشطيبات التي تمت في مختلف المحافظات وكذلك حفظ دفاتر الإيداع والشطب والقيام بتطبيق إجراءات رفض الإيداع والإجراء، بالإضافة إلى دراسة القضايا المتنازع فيها والمرفوعة إلى الهيئات القضائية ضد المحافظات العقارية ضف إلى ذلك إعداد مرجع توثيقي يتعلق بالشهر العقاري ومتابعة توزيعه لدى المحافظة العقارية⁽³⁾.

أما مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة فيترأسها كذلك مفتش مركزي يتولى مهام متابعة تطبيقات الإعلام الآلي في المحافظات العقارية ومسح الأراضي، والسهر على التنسيق والرقابة ومتابعة نشاطات المحافظات العقارية وحفظ الأرشيف المتعلق بالمحافظات العقارية ومسح الأراضي، وتتكون هذه المصلحة من مكتبين: المكتب الأول هو مكتب التنظيم ومعالجة المعلومة والمناهج الذي يتولى التأكد من وضع التدابير الناجمة فيما يخص العمل في المحافظات العقارية ومتابعة تطبيق الإعلام الآلي والقيام بترتيب وحفظ الأرشيف، أما المكتب الثاني فهو مكتب تسيير المحافظات والتحليل والإحصائيات ويتولى القيام بوضع برنامج المراقبة والتفتيش مع المفتشية

(1)- المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جوان 2017 يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج ر عدد: 58 الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر 2017.

(2)- المادة 08 من نفس القرار الوزاري السابق ذكره.

(3)- حميدوش (آسيا) ، المرجع السابق ، ص 112.

الجهوية وكذا دراسة النشاطات الثلاثية للمحافظة العقارية وإعداد الإحصائيات ، أما مصلحة المنازعات فتتكون من مكتب شؤون ما قبل المنازعات ومكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي⁽¹⁾.

أما المحافظة العقارية أو إدارة الحفظ العقاري فبالرجوع لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 السابق ذكره يتضح لنا أنها تعتبر من المصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية على المستوى البلدي إلى جانب مفتشية أملاك الدولة، وهي بذلك تعد قاعدة الحفظ العقاري في الجزائر.

وقبل التطرق لتنظيمها الداخلي وكذا مهامها يجب الإشارة إلى أنظمة الشهر بشيء من التفصيل فيُعرف الشهر العقاري بأنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر أو الحفظ العقاري، يهدف أساسا إلى إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية لضمان الثقة في المعاملات العقارية.

ويعتمد نظام الشهر في معظم دول العالم على نوعين أساسيين من الشهر العقاري أحدهما يعتمد أسماء أصحاب الحقوق كأساس لعملية الشهر، وهو ما يعرف بنظام " الشهر الشخصي" والآخر يعتمد على العقار كأساس للعملية وهو ما يعرف بنظام " الشهر العيني " أو السجل العقاري.

ويعد النظام الشخصي أول وأقدم نظام ظهر في العالم يتم التسجيل فيه طبقا لأسماء الأشخاص المالكين وأصحاب الحقوق العينية على العقارات، ويتم ذلك بإنشاء سجل عام أو عدة سجلات تُمسك حسب الترتيب الأبجدي، وسجل آخر يُمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها⁽²⁾، ويعاب على هذا النظام صعوبة التعرف على المالك الحقيقي⁽³⁾.

(1)- المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جوان 2017 السابق ذكره.

(2)- حمدي باشا (عمر)، زروقي (ليلي)، المرجع السابق، ص17.

(3)-ALLOUM (Mohammed tahar), le régime foncière en Algérie, édition Houma, impression moderne, Alger, 2005, page72.

ونتيجة للإنتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي والعيوب التي ألحقت به، بات من الضروري إيجاد بديل آخر يهتم بمحل التصرف وهو العقار أكثر من الشخص المتصرف هذا النظام أطلق عليه بنظام الشهر العيني.

ويتم شهر التصرفات في هذا النظام على أساس العقار عينه، حيث يقسم السجل العقاري على أساس العقار أو الوحدة العقارية بحسب موقعها، حيث يخصص لكل عقار بطاقة خاصة به تحمل رقم العقار، وتتضمن ماهيته وموقعه ومساحته وإسم مالكة كما تدون فيه جميع الحقوق العينية التي ترد عليه .

وبذلك يكون المشرع قد تبني نظام الشهر العيني كنظام جديد للحفاظ العقاري، ولكن مع استمرار الأخذ بنظام الشهر الشخصي في إنتظار الإنتهاء من عملية المسح العام لكل التراب الوطني باعتباره أداة لحصر جميع الممتلكات العقارية، وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر رقم: 74/75 وأكدته فيما بعد المرسوم رقم: 63/76 السابق ذكره ، وبالتالي يمكن القول أن المشرع الجزائري قد أقر تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي⁽¹⁾.

وبعد الإنتهاء من عمليات المسح يجب إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام بالإجراء الأول في السجل العقاري ويحاط الجمهور علما بذلك ، بعدها يقوم هذا القسم بمتابعة الوثائق المساحية ومتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري، كما يقوم هذا القسم بإعداد وتسليم الدفتر العقاري ، ويمنح لكل ذي مصلحة أجلا للإطلاع على الوثائق وتقديم الإعتراضات عليها، ونص المشرع على ثلاث حالات للترقيم يقوم بها قسم ترقيم العقارات المسوحة المتواجد على مستوى المحافظة العقارية هي: الترقيم النهائي ، والترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر والترقيم لمدة سنتين.

(1)- حميدوش (آسيا) ، المرجع السابق ، ص114.

فالتزقيم النهائي نصت عليه المادة 12 من المرسوم رقم: 63/76 السابق ذكره، ويكون مرتبًا بحالة الملكيات العقارية التي يجب أن تكون مثبتة بسندات ملكية مقبولة قانونًا، أي سندات ملكية غير منازع فيها، ويسلم عند التزقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم⁽¹⁾.

أما التزقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر فترقم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر يجري سريانها من يوم التزقيم ، وذلك عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح وجود حيازة هادئة مستمرة لمدة 15 سنة أو لمدة 10 سنوات إذا كان التزقيم بسند عرفي ، حسب ما نصت عليه المادتين 827 و828 من القانون المدني الجزائري ، ويدخل ضمن هذا التزقيم شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات على أن يصبح التزقيم نهائيا بعد انقضاء 04 أشهر دون تقديم أي اعتراض من أصحاب المصلحة أو عند وجود اعتراضات ولكنها غير صحيحة أو تم سحبها من طرف أصحابها⁽²⁾.

أما التزقيم لمدة سنتين فيخص الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم.

وفيما يتعلق بالمهام الرئيسية للمحافظة العقارية فنص عليها الأمر 74/75 السابق ذكره من أهمها مسك السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري، كما ربط المرسوم رقم: 76/63 السابق ذكره بين مهام المحافظة العقارية ومهام المحافظ العقاري باعتبار أن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية هو السهر على عمليات الإشهار العقاري⁽³⁾.

غير أن هناك عدة مشاكل تعاني منها مصالح الأملاك الوطنية والحفظ العقاري وتؤثر سلبا على أدائها رغم أهميتها ومكانتها بين المصالح الإدارية الأخرى في الدولة بحيث أنها تحمي وتسير ثروة المجتمع وأملكه، وهذه المشاكل والعوائق منها ما هو قانوني أو تقني ومنها ما يتعلق

(1) - جديلي (نوال)، السجل العيني، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018/2017، ص 89.

(2) - جديلي (نوال)، المرجع السابق ، ص 91.

(3) - المادة 02 من المرسوم رقم: 63/76 السابق ذكره.

بالجانب المادي ومنها ما يتعلق بالجانب البشري، لذلك لابد من بدل المزيد من المجهودات لإيجاد الحلول المناسبة لهذه المشاكل .

فبالنسبة للمشاكل القانونية فهناك بعض النصوص القانونية أصبحت لا تساير التطور الحاصل على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي خاصة مع دخول الجزائر نظام إقتصاد السوق وتحرير السوق العقارية لذا وجب إعادة النظر في تلك القوانين كقانون مسح الأراضي⁽¹⁾، وقانون السجل العقاري⁽²⁾، بالإضافة إلى غموض وتعقد النصوص التي تحكم العقار وتحدد القيمة الحقيقية له، فعدم وجود معيار قانوني لتحديد القيمة الحقيقية للأشياء يفتح المجال للتلاعبات والمضاربة بالأموال العامة.

أما بالنسبة للمشاكل المادية فتحتاج إدارة الأملاك الوطنية والحفظ العقاري إلى إمكانيات مادية لأجل الأداء الحسن لمهامها، فهي تعاني نقصا فاضحا في الوسائل والتجهيزات المادية مثل أجهزة الإعلام الآلي، آلات التصوير، لذلك تسعى وزارة المالية إلى تطوير مصالحتها وعصرنتها وتزويدها بالوسائل الضرورية لإدارة عملها على أحسن وجه.

وبخصوص العنصر البشري فهو عنصر فعال في التسيير والمشكل الذي تعاني منه مصالح الأملاك الوطنية والحفظ العقاري هو نقص عدد الموظفين سواء من ناحية الكم أو النوع ، فمن ناحية الكم لوحظ عدم وجود العدد الكافي من الموظفين لتغطية النقص في بعض المصالح، أما من الناحية النوعية فهناك نقص في الموظفين الأكفاء ولمعالجة هذا المشكل بادرت وزارة المالية مؤخرا بوضع خطة لزيادة عدد الموظفين وإعادة تكوين الموظفين القدامى لكي يتسنى لهم مسايرة التطورات والتغيرات الجارية في هذا المجال.

(1)- المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر عدد30، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 134/92 المؤرخ في 07 أفريل 1992، ج.ر عدد: 26.

(2)- المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد30، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في 19 جويلية 1993،

ج ر عدد: 34.

الفصل الثاني

طرق تسيير الأملاك الوطنية العمومية

إذا كان الدستور الجزائري قد نص على طائفة من الأملاك العامة بموجب المادة 18 منه كالثروات الباطنية للأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية والنقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والجوي والمواصلات السلكية واللاسلكية ، وترك طائفة أخرى من الأملاك العمومية ليتولى القانون تحديدها، فإن ذلك يعد إقراراً بأهمية تلك الأملاك العمومية بحيث أنه إلى جانب الأملاك الوطنية الخاصة التي تؤدي وظيفة مالية وتملكية، أصبحت الأملاك الوطنية العمومية سواءً الطبيعية منها أو الاصطناعية تدر موارد مالية هامة على الخزينة العمومية إذ تم منح بعض الرخص وعقود الشغل والامتياز لاستغلالها وتأسيس حقوق عينية عليها في إطار تطور مهام ومسؤوليات الأشخاص الإدارية العامة التي أصبحت تشغل أموالها اقتصادياً بهدف تحقيق الربح مع إحترام مبادئ النفع العام ، كما أصبحت مسؤولة عن إدارة وتسيير تلك الأملاك العمومية.

وبالرجوع للمواد من 59 إلى 79 من قانون الأملاك الوطنية نجد أنها بينت كيفية تسيير الأملاك العمومية غير الموارد والثروات الطبيعية، وكيفية تسيير الأملاك العمومية المتمثلة في الموارد والثروات الطبيعية كما تضمنت قواعد حمايتها ، لذلك سنتناول تسيير الأملاك الوطنية العمومية غير الموارد والثروات الطبيعية أو ما يسمى بالأملاك العمومية التقليدية (في المبحث الأول) ثم سنتناول تسيير الأملاك الوطنية العمومية المتمثلة في الموارد والثروات الطبيعية (في المبحث الثاني)، ثم نتطرق لحماية الأملاك الوطنية العمومية ومنازعاتها (في المبحث الثالث).

المبحث الأول

تسيير الأملاك الوطنية العمومية غير الموارد والثروات الطبيعية

بالرجوع للمادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12⁽¹⁾ المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك نجد بأنها تقضي بإمكانية تخصيص الأملاك الوطنية العمومية للجمهور لكي يستعملها مباشرة في أغراض مشتركة جماعية أو تخصص لمصالح عمومية تضطلع بمهامها باسم الدولة ولحسابها إدارات أو هيئات أو مؤسسات عمومية لها حق الامتياز أو أنيطت بها مهمة خدمة عمومية .

ومهما كان نوع الاستعمال فعلى الإدارة المالكة أو صاحبة التخصيص أن تعمل على تنظيم هذا الاستعمال حتى يتسنى للجميع الإنتفاع به في ظروف عادية، وتجدر الإشارة إلى أن الأملاك الوطنية العمومية تخضع لنظام مزدوج فتستعمل إما استعمالا جماعيا عاما أو استعمالا خاصا.

لذلك سنتناول في هذا المطلب النظام المزدوج لتسيير الأملاك الوطنية العمومية (في المطلب الأول) ثم نتطرق لدراسة إستغلال الملكية العامة للنقل (في المطلب الثاني).

المطلب الأول

النظام المزدوج لتسيير الأملاك الوطنية العمومية

قد تستعمل الأملاك الوطنية العمومية استعمالا جماعيا عاما بصفة مباشرة من طرف الجمهور أو بصفة غير مباشرة وذلك بتخصيصها للمرافق العامة، والمرفق العمومي هو نشاط تقوم به السلطة العمومية إتجاه المواطنين ويكون ذلك تحت رقابتها بهدف تحقيق المصلحة العامة وهو يخضع لقواعد القانون العمومي⁽²⁾.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك، ج ر عدد: 69.

(2)- لباد (ناصر)، الأساسي في القانون الإداري، دار المجد، الطبعة الأولى، الجزائر، 2011، ص150.

فإذا كان المشرع يصدر نصوصا قانونية تعد بمثابة الخطوط العريضة للتسيير الحسن فإن التنظيم تكمن أهميته في كونه أكثر سرعة صدورا وإلغاء مما يضع قواعد حماية مرفقة بجزاءات عقابية من جهة⁽¹⁾ ، ومن جهة أخرى فإن استعمال الملك العام المخصص للإستعمال المباشر من طرف الجمهور يمكن أن يتخذ صورتين، فإما أن يتم بصورة جماعية أو مشتركة وإما أن ينفرد شخص أو بعض الأشخاص باستعمال الأملاك العمومية وهو ما يسمى بالإستعمال الخاص للأملاك العمومية ولذلك سنتناول الإستعمال الجماعي العام (في الفرع الأول) ثم الإستعمال الخاص للأملاك العمومية (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

الاستعمال الجماعي العام

إن الإستعمال الجماعي المشترك للأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور إستعمالا مباشرا هو الإستعمال الذي يمكن أن يقوم به جميع المواطنين دون أن يعرقل إستعمال مرافق الأملاك الوطنية، فهذا الإستعمال هو ترجمة لممارسة الحريات العامة فاستعمال الطرقات العامة في المرور هو تعبير عن حرية التنقل، وعملية نقل البضائع ترتبط أيضا بمبدأ حرية التجارة والصناعة واستعمال المساجد للعبادة يعبر عن حرية ممارسة الشعائر الدينية أي حرية العقيدة.

ويخضع استعمال الملك العمومي استعمالا جماعيا مشتركا لمجموعة من المبادئ والقواعد الخاصة باستعمال المرفق العام ومن أهمها مبدأ حرية الإستعمال ، ومبدأ المساواة في الإستعمال ومبدأ مجانية الإستعمال⁽²⁾.

إن الاستعمال الجماعي والمشارك يتخذ صوراً متعددة منها التجول في الطرقات والسباحة في الشواطئ وقد يهدف الاستعمال إلى الحصول على بعض الثمار الطبيعية مثل الصيد في البحار والأنهار ، وقد تعرض المشرع الجزائري إلى التعريف بهذا النوع من الاستعمال بموجب المادة 63 من المرسوم التنفيذي السابق ذكره وقد ميز المشرع بين الاستعمال المشترك

(1)- **AUBY(J.M)**, DUCOS-Ader (R), Droit administratif des biens , 4^{ème} édition Dalloz Paris ,1977 , p26.

(2)- المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

أو الجماعي أو العادي الذي يمارس طبقا للغرض الذي خصص لأجله المال والاستعمال غير العادي الذي لا يطابق الغرض مطابقة كلية إلا أنه لا يتعارض معه، وفي هذه الحالة يجب أن يكون مرخصا به مقدما.

وبخصوص قاعدة حرية استعمال الأملاك العامة، ومقتضى الحرية أن كل شخص طبيعي له حق استعمال المال في أي وقت يشاء وكيف يشاء دون الحصول على إذن مسبق من المرفق المختص إلا في الحالات الإستثنائية⁽¹⁾.

فالسير في الطريق العام مثلا يعتبر ممارسة لحرية التنقل، بحيث نصت المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 أنه يترتب على حرية استعمال الأملاك العمومية عدم قيام موانع ضد الراجلين أو مستعملي الطرق العمومية إلا إذا تطلبت ذلك خصائص بعض الطرق ، وكذلك فإن الأفراد أحرار في استعمال شواطئ البحر، وهذه الحالات جاءت على سبيل المثال.

ولا تستطيع الإدارة أن تمنع الأشخاص من استعمال ملك معين من الأملاك العمومية إلا بمقتضى نص خاص أو بمقتضى عمل من أعمال الضبط الإداري⁽²⁾ فإذا وقع تجاوز من الإدارة لسلطاتها في هذا المجال يستطيع الفرد التقدم أمام القضاء الإداري برفع دعوى تجاوز السلطة أو دعوى التعويض إذا ما ترتب على تنفيذ قرارات الإدارة المعنية أضرارا للمنتفعين⁽³⁾، طبقا للمادة 161 من الدستور الجزائري التي تنص على مايلي: " ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطة الإدارية".

(1)- السيد الجوهري (عبد العزيز)، محاضرات في الأموال العامة "دراسة مقارنة"، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1983، ص 35 .

(2)-AUBY(jean marie), DUCOS-Ader (R),Droit Administratif des biens ,Op.cit., p 334.

(3)- محمد أنس (قاسم جعفر)، المرجع السابق، ص 40.

ويتمتع الأفراد في استعمالهم للأماكن العامة استعمالاً عاماً بحرية كاملة بشرط أن لا يتعارض هذا الاستعمال مع الغرض الذي خصص له المال وتحقيقاً لهذا الغرض تلجأ الإدارة إلى تنظيم ممارسة هذه الحريات عن طريق وضع لوائح الضبط الإداري⁽¹⁾، وذلك في حدود تحقيق أغراض النظام العام .

وانطلاقاً مما سبق يمكن القول أن هناك إستثناءات واردة على المبادئ التي يقوم عليها الاستعمال الجماعي، إذ نصت المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 على أنه يمكن للسلطات الإدارية أن تقنن استعمال واستغلال الأماكن العمومية قصد الحماية الإدارية للملك العمومي وضمنان النظام العام بإصدار لوائح الضبط الإداري لحماية النظام العام بمدلولاته الثلاث⁽²⁾ (الأمن العام، الصحة العامة، السكنية العامة)، فوائح الضبط الإداري التي تهدف لتنظيم الإستعمال الجماعي للأماكن العمومية قد تقيد نوعاً ما من تلك الحرية⁽³⁾، وعلى هذا الأساس يتضح أن لوائح الضبط الإداري الرامية إلى الحفاظ على النظام العام بمدلولاته الثلاث لتنظيم ممارسة هذا الإستعمال باعتباره من الحريات العامة يجب أن لا تتحول إلى قيود تحد الإستعمال العام أو تعرقله، وإلا اعتبرت قرارات معيبة بعبء سوء استعمال السلطة، وجاز للأفراد الطعن فيها بالإلغاء.

أما قاعدة المساواة في استعمال الأماكن الوطنية العامة فلها أساس دستوري يقضي بتساوي الجميع أمام القانون طبقاً للمادة 32 من الدستور الجزائري الذي يضمن لجميع الرعايا حق التمتع باستعمال الأماكن العمومية، فلا يمكن التمييز بين المواطنين في استعمال الأماكن العمومية متى وجدوا في نفس الظروف وتوفرت فيهم نفس الشروط التي يحددها القانون للإنتفاع بالأماكن العامة باعتبار أن هذه القاعدة تحتل مكانة هامة لدى مستعملي الأماكن الوطنية⁽⁴⁾.

(1)- السيد الجوهري(عبد العزيز)، نفس المرجع السابق ، ص35 .

(2)- بعلي(محمد الصغير) ، القانون الإداري، دار العلوم، الجزائر، 2013، ص231.

(3)- **GENVOIS (B)**, Les grands arrêtes Des jurisprudences Administratives, 13^{ème} éd, Dalloz, Paris, France, 2001, p294.

(4)- محمد فاروق (عبد الحميد)، المركز القانوني للمال العام، المرجع السابق، ص184.

غير أن مبدأ المساواة ليس مطلقاً فهو يخضع لبعض القيود التي تفرضها طبائع الأشياء أو المصلحة العامة كأن تخصص الإدارة طريقاً معيناً لسير الحافلات دون غيرها، فلا يجوز لسائقي الشاحنات الإحتجاج ضد هذا القرار، ولا يفهم منه أن الإدارة فضلت فئة من المستعملين على فئة أخرى⁽¹⁾.

وبالنسبة لقاعدة مجانية استعمال الأملاك الوطنية العامة فيقصد بمبدأ مجانية استعمال الملك العام أنه يتم بدون مقابل، ويعتبر هذا المبدأ كنتيجة حتمية لمبدأ حرية الإستعمال لأن فرض الثمن يؤدي إلى الحد من حرية الإستعمال، غير أن مبدأ المجانية لا يكتسي صبغة مطلقة بل دخلت عليه بعض الإستثناءات التي تتفق مع المفهوم الجديد للملكية العمومية التي تقبل فكرة الإستغلال الإقتصادي لأجزاء الملك العام⁽²⁾، عن طريق فرض رسوم مالية لقاء تردد الأشخاص على المتاحف والحدائق العمومية، ودفع أتاوى مقابل توقيف السيارات في الأماكن التي تخصصها البلديات أو الرسوم التي تفرض على السيارات لحظة دخولها الطرق السريعة من طرف صاحب إمتياز الطريق السريع⁽³⁾.

وقد نصت المادة 62 من قانون الأملاك الوطنية على إخضاع الإستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العمومية الذي يمارسه الجمهور لمبادئ الحرية والمساواة المجانية مع مراعاة بعض الرخص الاستثنائية، ومن الأمثلة عن استعمال الأملاك العمومية بالمجان السباحة في الشواطئ أو السير في الشوارع، وهوما نصت عليه المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 بقولها "تتطلب مجانية استعمال الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع استعمالاً مشتركاً أن لا يخضع هذا الاستعمال لدفع أتاوى ما عدا الحالات المنصوص عليها في القانون".

أما عندما تكون الأملاك مهياًة تهيئة خاصة مثل الحدائق العمومية التي تهيئها الدولة بغرض التنزه والتسلية والترفيه عن النفس فقد يكون تهيئتها لهذا الغرض مكلفاً جداً لذلك تفرض

(1) - كجارة (نزيه)، المرجع السابق، ص 50.

(2) - بن شريطوة (سنا)، الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2016/2017، ص 52.

(3) - أنظر الإتفاقية النموذجية الخاصة بمنح إمتياز الطرق السريعة الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 308/96، المؤرخ في 18/09/1996 يتعلق بمنح إمتيازات الطرق السريعة، ج ر، عدد

الدولة بعض الرسوم والإتاوات عند دخولها وكذلك عندما تهيأ البلديات بعض الحظائر من أجل التوقف فيدفع أصحاب السيارات المتوقفة فيها حقوق التوقف ويجوز فرض المقابل إذا كانت مدة وقوف السيارات تتجاوز الاستعمال العادي للمال العام .

وما يلاحظ عمليا أن هناك عدة أجزاء من الملك العام أصبحت تستعمل استعمالا غير مطابق لتخصيصها العادي، مما أدى إلى حرمان المواطنين من استعمال تلك الأملاك المخصصة لهم كاستعمال بعض التجار للأرصفة بغرض ممارسة أنشطة تجارية هامشية على قارعة الطريق والبناءات الفوضوية بجوار الأودية دون إحترام إرتفاق الضفة، ولذلك فعلى السلطات المختصة التدخل للحد من تلك الظواهر السلبية.

الفرع الثاني

الإستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية

يتميز الإستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية بكونه يمارس من طرف شخص معين يستحوذ على جزء من المال العام ويفرد به لاستعماله الخاص ، ولا يتم ذلك إلا بعد موافقة الإدارة التي تمنحه ترخيصا مقابل عوض مالي يدفعه المرخص له ، فإذا كان الأصل أن الأملاك العمومية تستعمل استعمالا جماعيا ومشتركا إلا أنه احتياطيا يمكن إنتزاع جزء من الأملاك المخصصة للجميع لفائدة فئة خاصة من الأفراد⁽¹⁾، فالاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية هو الذي يقوم به الأشخاص بمفردهم و بقرار من الإدارة، هذا القرار يعطي لهم الحق في استعمال واستغلال جزء من الأملاك العمومية بصفة خاصة⁽²⁾، ويترتب عن ذلك نقلص بعض المبادئ مثل مبدأ الحرية في الاستعمال الجماعي للأملاك العمومية.

وعليه فإن هناك فرقا كبيرا بين الاستعمال الجماعي العام والاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية، فالأول يرتقي إلى مصاف الحريات العامة ، أما الثاني فهو استعمال عارض⁽³⁾

(1)- قرار المحكمة العليا ملف رقم: 42845 المؤرخ في 1987/01/31 نشرة قضاء المحكمة العليا، العدد الأول الجزائر، 1995، ص227.

(2)- أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق ذكره.

(3)- السيد الجوهري (عبد العزيز)، المرجع السابق ، ص37.

والإنتفاع الأول يلجأ إليه الفرد متى شاء دون حاجة أن يستأذن الإدارة مقدما أما الثاني فهو يتوقف على إذن سابق من الإدارة وهي لا تسمح به إلا إذا تأكدت أن هذا الإنتفاع الخاص لا يعيق الإنتفاع العام ، والأصل في الاستعمال العام أنه بدون مقابل، أما الاستعمال الخاص فيكون بدفع مقابل مالي.

وبالتالي فالاستعمال الخاص للأمالك الوطنية العمومية لا يكون إلا بموجب رخصة إدارية⁽¹⁾ حسب نص المادة 62 من قانون الأملاك الوطنية، وهذه الرخصة تكون إما رخصة أحادية الطرف أولها طابع تعاقدى أو تستغل من هيئات عامة.

ويقصد بالاستعمال الخاص للأمالك العامة إنفراد شخص معين أو مجموعة أشخاص بجزء من الأملاك العامة للإنتفاع به مما يؤدي إلى حرمان باقي الأفراد من الإنتفاع بها ، ومن مميزات هذا النوع من الاستعمال أنه يغير الغرض الذي خصص لأجله المال كما يتميز بكونه استعمالا عارضا يتوقف على الحصول على إذن أو ترخيص من الإدارة المختصة ، ولا يمكن السماح به إلا إذا تم التأكد أن استعماله لا يحول دون تحقيق الهدف الذي خصص المال من أجله أصلا ، كما أن المنتفع يدفع مقابلا ماليا يأخذ شكل رسم⁽²⁾.

وهذا الاستعمال الخاص للمال العام قد يتخذ صورة ترخيص، وقد يكون عن طريق التعاقد.

فالاستعمال الخاص للأمالك العمومية عن طريق رخصة إدارية يتميز بكونه استعمال مؤقت⁽³⁾ لا يكون إلا بموجب قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة⁽⁴⁾، وهو يتم بإحدى وسيلتين وذلك بحسب ما إذا كان شغلا سطحيا للملك العمومي لا يستدعي وجود أساسات ثابتة في

(1)- ويقصد هنا بمصطلح "عارض" أنها أملاك غير قابلة للتملك وبالتالي تستعمل استعمالا مؤقتا ويمكن للإدارة سحب رخصة استعمالها في أي وقت ، أنظر:

GODFRIN(P),droit administratif des biens, paris, Masson1977,p 01.

(2)-RAHMANI (Ahmed) ,Les biens publics en droit algérien, op. cit, p165

(3)-القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية في قضية (ص.ب) ضد رئيس دائرة القليعة ومن معه ، ملف رقم:64745 بتاريخ 1990/04/07 المجلة القضائية لسنة 1991 عدد04 ، ص235.

(4)-AUBY(J.M) OP. cit , p127.

الأرض، وهو ما يسمى برخصة الوقف (Permis de Stationnement)، أو أنه أكثر إتصافا بالملك العمومي أي أن له أساسات أرضية، بمعنى أنه شغل مستقر وهو ما يسمى برخصة الطريق (Permis de Voirie).

ورخصة الوقوف هي رخصة تمنح للاستعمال الذي لا يتطلب إتصالا دائما بالمال العام فيكون لصاحب الرخصة مجرد إتصال سطحي لا يتضمن تثبيت أي منشآت على الملك العمومي ولا حفرا ولا إقامة بناء، أي أنه لا يعدل من وعاء الملك العمومي ولا من شكله ، ومن أمثلة ذلك الترخيص لأصحاب السيارات بالوقوف في أماكن معينة من الطريق العام، وكذلك الترخيص لأصحاب المقاهي بوضع المقاعد والطاولات على الرصيف العمومي، ويعرف المشرع الجزائري رخصة الوقوف بأنها: "شغل قطعة من الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع شغلا خاصا دون إقامة مشتملات على أرضيتها وتسلم لمستفيد معين إسميا"⁽¹⁾.

وتختلف السلطة الإدارية التي لها صلاحية منح رخصة الوقوف فيسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بقرار بالنسبة للطرق الوطنية والولائية الواقعة داخل التجمعات السكانية، ويسلمها الوالي بالنسبة للطرق الوطنية والولائية الواقعة خارج التجمعات السكانية⁽²⁾، ويحدد القرار الذي يتضمن رخصة الوقوف الشروط التقنية والمالية للشغل ومدته والعقوبات المقررة في حالة الإخلال بتلك الشروط، وتتخذ السلطات التي منحت الرخصة قرار إبطال الرخصة المتضمنة شغل الأملاك العمومية شغلا خاصا أو سحبها عبر قاعدة توازي الأشكال ويمكن تجديدها أيضا بنفس الأشكال وتقضى الأتاوى لفائدة الشخصية المعنوية التي سلمت رخصة الوقوف.

أما رخصة الطريق فيطلق عليها البعض تسمية "رخصة التطرق"⁽³⁾، وهي تختلف عن رخصة الوقوف بحيث أنها تعطي لصاحبها الحق في شغل الملك العمومي شغلا مستقرا عن طريق إقامة منشآت تؤدي في الغالب إلى إحداث بعض التغييرات في وعاء الطريق أو في شكله الطبيعي كترخيص إنشاء محطات البنزين وحفر الأنفاق، وتسلم لفائدة مستعمل معين.

(1)- المادة 74 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق ذكره.

(2)- المواد 74، 71، 70 من نفس المرسوم.

(3)- محمد فاروق (عبد الحميد)، المرجع السابق، ص318.

فرخصة شبكة الطرق تعد العقد الذي يرخص بموجبه كل استعمال أو شغل فردي أو جماعي لأجزاء من الملك العمومي للطرق والطرق السيارة، واعتبرها المشرع الجزائري عقدا إداريا⁽¹⁾ محررا ومسلما بصفة مؤقتة وقابلة للتجديد والإلغاء بمقابل مالي ، تتولى دراستها لجنة معينة لهذا الغرض⁽²⁾ وتمنح الرخصة من مسير الملك العمومي ممثلا في رئيس البلدية إذا كان الشغل مبرمجا على طريق بلدي، ويمنحها الوالي إذا كان الشغل مبرمجا على طريق ولائي أو جزء من طريق وطني يمر عبر تراب الولاية أو من وزير الأشغال العمومية إذا كان الشغل على طريق سيار أو جزء من طريق وطني يمر عبر عدة ولايات.

أما الإستعمال التعاقدى للأملك الوطنية العمومية فنجد أنه إلى جانب الترخيص باستعمال الأملك العمومية يخضع الملك العام للدولة إلى نظام الإستعمال بالإمتياز باعتباره عقدا إداريا تقوم به الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة " السلطة مانحة الإمتياز" بمنح شخص طبيعي أو معنوي يسمى "صاحب الإمتياز"، حق إستغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو إستغلال المنشأة العمومية لغرض تقديم خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الإمتياز إلى السلطة مانحة حق الإمتياز⁽³⁾، وتبرم هذه العقود لمدة لا تتجاوز خمسة وستون(65) سنة.

ويكون شغل الأملك العمومية بمقتضى دفاتر الشروط والاتفاقيات النموذجية⁽⁴⁾ التي يصادق عليها بمرسوم تنفيذي على أساس منح الإمتياز على مرفق عام، ويقوم صاحب الإمتياز بإنجاز المنشآت والبنائات والتجهيزات لغرض وحيد هو استغلال هذا المرفق، مع إمكانية أن ينشأ عن هذا الامتياز حقوقا عينية بالإضافة إلى ذلك تبرم هذه العقود لدواعي المنفعة العامة ، و يمكن أن

(1)- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 392/04 المؤرخ في 2004/12/01 يتعلق برخصة شبكة الطرق ج ر، عدد: 78.

(2)- المادة 09 من نفس المرسوم رقم: 392/04 تُسلم رخصة شبكة الطرق لجنة يرأسها الوالي وبعضوية كل من مدراء (الأشغال العمومية، أملك الدولة، النقل، الري، الثقافة، البناء والتعمير، البريد، البيئة، مديرية التنظيم والشؤون العامة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني) .

(3)- المادة 64 مكرر من ق.أ.و.

(4)- يحدد الإتفاقية النموذجية المتعلقة بالاستعمال الخاص ذي الطابع التعاقدى للأملك العمومية المرسوم التنفيذي رقم: 195/89 المؤرخ في 1989/10/17 ، ج ر عدد: 44 لسنة 1989.

تسند الدولة إلى أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص أو إلى أشخاص طبيعيين هذا الإمتياز ويكون منشأ لحقوق عينية بحسب ما تنص عليه دفاتر الشروط ويشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

المطلب الثاني

إستغلال الملكية العامة للنقل

بالرجوع لنص الفقرة الأخيرة من المادة 18 من الدستور نجد أنها اعتبرت النشاطات الحيوية كالنقل البحري والجوي والنقل بالسكك الحديدية ملكية عامة للدولة ، وهذا ما أكدت عليه التشريعات السابقة واللاحقة لهذا الدستور حيث جاء في القانون البحري أن النقل البحري ملكية عامة ويمكن أن يكون موضوع امتياز لأشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو مؤسسات عمومية جزائرية أو أشخاص إعتباريون خاضعون للقانون الجزائري لهم صفة مجهزي السفن على أساس دفتر الشروط⁽¹⁾، وتندرج الموانئ ضمن الأملاك العمومية البحرية الإصطناعية وتقوم بتسييرها واستغلالها وحمايتها السلطة المينائية المنشأة لهذا الغرض⁽²⁾.

كما أكدت المادة 04 من القانون رقم: 06/98⁽³⁾ بأن النقل الجوي ملكية عامة إذ يكون إنجاز أو استغلال محطة جوية أو مطار أو محطة طوافات بغرض فتحها للملاحة الجوية موضوع امتياز تمنحه السلطة المكلفة بالطيران المدني، كما إعتبرت المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية نشاطات البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية ملكية عامة للدولة لا تخضع للنظام القانوني

(1)- المادة 571 من قانون رقم: 05/98 المؤرخ في 1998/06/25 يعدل ويتم الأمر رقم: 80/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن القانون البحري، ج ر عدد: 47 .

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 199/99 المؤرخ في 1999/08/18 يحدد القانون الأساسي النموذجي للسلطة المينائية، ج ر عدد: 57، حيث أحدثت سلطات مينائية للشرق والوسط والغرب الذي مقرها على التوالي: سكيكدة ، الجزائر أرزيو وهي مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC) وضعت تحت وصاية وزارة النقل.

(3)- المادة 04 من القانون رقم: 06/98 المؤرخ في 1998/06/27 يحدد القواعد المتعلقة بالطيران المدني ج ر 48 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/2000 المؤرخ في 2000/12/06، ج ر 75 والمعدل والمتمم بالأمر رقم: 10/03 المؤرخ في 2003/08/13، ج ر عدد: 48.

المطبق على الأملاك الوطنية⁽¹⁾، حيث لم تشمله المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 عكس الموارد والثروات الطبيعية .

أما النقل بالسكك الحديدية فهو ملكية عامة أيضا بحكم الفقرة الأخيرة من المادة 18 من الدستور الجزائري، وهو أحد فروع النقل البري حيث تصنف السكك الحديدية ضمن الأملاك العامة الإصطناعية وتعد جزءا من الأملاك الوطنية⁽²⁾، وعليه سنتطرق للنقل الجوي (في الفرع الأول) ثم النقل البري (في الفرع الثاني) ثم نتناول النقل البحري (في الفرع الثالث) على التوالي.

الفرع الأول

النقل الجوي

يعد النقل الجوي ملكية عامة⁽³⁾ ويتم بواسطة الطائرات وقد يكون داخليا أي بين المدن في البلد الواحد أو دوليا (أو خارجيا) أي بين الدول، وتبرز أهمية النقل الجوي ليس فقط في نقل الأفراد وإنما في نقل البضائع أيضا، ويرى البعض بأن حجم البضائع المنقولة بواسطة الطائرات يفوق حجم المسافرين من جهة ويفوق حجم البضائع المنقولة بواسطة البواخر والسكك الحديدية من جهة أخرى، وهذا يحقق إنعكاسات إيجابية على مجمل الحركة الاقتصادية في العالم⁽⁴⁾.

-
- (1)- المادة 03 من القانون رقم: 03/2000 المؤرخ في 05/08/2000 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، المعدل والمتمم، ج ر عدد: 48.
 - (2)- الأمر رقم: 29/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بامتلاك وتسيير ملك سكك الحديد، ج ر 26، القانون رقم: 35/90 المؤرخ في 25/11/1990 يتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ على استغلال النقل بالسكك الحديدية، ج ر عدد: 56 .
 - (3)- المادة 08 من القانون رقم: 06/98 المؤرخ في 27/06/1998 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني ج ر ، عدد: 48 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/2000 المؤرخ في 06/12/2000، ج ر عدد: 75 .
 - (4)- بوختالة (سمير)، زرقون (محمد)، بن عمارة (نوال)، واقع وآفاق تطوير قطاع النقل في الجزائر ودوره في التنمية الاقتصادية، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، العدد: 06، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، جوان 2017، ص 49.

وقد إهتم المشرع الجزائري بقطاع النقل الجوي ونظمه بالقانون رقم: 06/98 المتعلق بالطيران المدني مبينا كيفية إستغلال المطارات والمحطات الجوية إلى جانب إستغلال الخدمات الجوية، والمطار عبارة عن مجموعة من المنشآت المخصصة للنقل الجوي توجه لتسهيل هبوط الطائرات وإقلاعها وتأمين الركوب والنزول للمسافرين ونقل البضائع جوا، أما المحطات الجوية فهي مساحات محددة على سطح الأرض أو على الماء تشمل مساحات التحرك، وتتكون من حظائر الطائرات والمدارج وطرق المرور.

وتقوم الدولة بإنشاء المطارات والمحطات الجوية وتشغيلها واستغلالها، ويمكن أن يكون إنجازها أو إستغلالها محل إمتياز يمنح لأشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص إعتباريين خاضعين للقانون الجزائري وذلك وفقا للشروط التي يحددها القانون رقم: 06/98 السابق ذكره⁽¹⁾.

وبالرجوع لنص المادة 42 من القانون رقم: 06/98 نجد أنه يحق لمستغل هذه المحطات الجوية الحصول على إمتياز كلي لبنائها واستغلالها أو الحصول على إمتياز جزئي لبنائها فقط أو الحصول على إمتياز إستغلالها دون بنائها ، وبالتالي فنظام الإمتياز هو المعتمد في إنجاز واستغلال المطارات والمحطات الجوية ومحطات الطوافات المفتوحة للملاحة الجوية العمومية.

ينعقد الإمتياز بين الدولة التي تمثلها السلطة المكلفة بالطيران المدني (أي وزير النقل) من جهة وبين صاحب الإمتياز من جهة أخرى⁽²⁾، ويلتزم أطراف الإمتياز بالتوقيع على إتفاقية الإمتياز ودفتر الشروط المتضمن الإجراءات الإدارية والتقنية والمالية المتعلقة ببناء واستغلال المطارات والمحطات الجوية ومحطات الطوافات⁽³⁾، غير أن المرسوم التنفيذي المنظم لشروط الإنجاز والإستغلال مازال لم يصدر لحد الساعة وبالتالي يتعين على المشرع الجزائري الإسراع في إصداره، كما تجدر الإشارة إلى أن السلطة المانحة للإمتياز لها حرية إختيار المتعاقد معها وهي غير ملزمة بإجراء منافسة لاختيار المتعاقد.

(1) - المادة 08 من القانون رقم: 06/98 السابق ذكره.

(2) - المادة 02 من القانون رقم: 06/98.

(3) - المادة 44 من نفس القانون السابق.

ويمكن رفض طلب الإمتياز إذا كانت الموارد المالية اللازمة للبناء أو الإستغلال غير كافية أو في حالة عدم تلاؤم البناء مع مقتضيات التهيئة العمرانية أو الدفاع الوطني ، أو في حالة إعتراض جماعة محلية أو إذا كان الإستغلال لا يتلاءم مع متطلبات الأمن الجوي وحماية البيئة والطبيعة⁽¹⁾.

وقد أجاز المشرع الجزائري إنشاء واستغلال المحطات الجوية ومحطات الطوافات الموجهة للاستعمال الخاص بشرط الحصول على رخصة من السلطة المكلفة بالطيران المدني واستثنى المطارات من ذلك⁽²⁾، وعليه يحق للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص الاعتباريين الخاضعين للقانون الجزائري بناء المحطات الجوية ومحطات الطوافات الموجهة للإستعمال الخاص، ويحق للسلطة المكلفة بالطيران المدني أن تسحب الرخصة إذا تبين لها أن المحطة الجوية أو محطة الطوافات أصبحت تشكل خطرا على الملاحة الجوية⁽³⁾.

أما المحطات الجوية المختلطة فتستعمل من طرف مصالح الطيران المدني ومصالح الطيران العسكري في آن واحد وفقا لاتفاق يحدد حقوق كل طرف وواجباته⁽⁴⁾، ولتأمين حركة الطيران لابد من إحاطة المطار بسياج يشكل منطقة أمان خالية من العوائق الطبيعية كالأشجار أو العوائق التي هي من صنع الإنسان كالأعمدة الكهربائية والمباني حتى تتمكن الطائرات من الإقلاع والهبوط تجسيدا لارتفاقات الطيران⁽⁵⁾.

وبالنسبة للخدمات الجوية للنقل العمومي التي تهدف لنقل الأشخاص والأمتعة والشحن والبريد بمقابل فتخضع أيضا لنظام الإمتياز، بحيث يرسل طلب الإمتياز إلى السلطة المكلفة

(1)- المادة 45 من القانون رقم: 06/98 السابق ذكره.

(2)- المادة 46 من نفس القانون السابق.

(3)- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 03/02 المؤرخ في 06 جانفي 2002 يحدد شروط إنجاز واستغلال المحطات الجوية ومحطات الطوافات الموجهة للاستعمال الخاص وكيفياته، ج ر عدد: 02.

(4)- المادة 02 من القانون رقم: 06/98 السابق ذكره.

(5)- المرسوم التنفيذي رقم: 88/02 المؤرخ في 02 مارس 2002 يتعلق بارتفاقات الطيران، ج ر عدد:

بالطيران المدني مصحوبا بملف إداري وتقني ، يمنح الامتياز لمدة عشر سنوات ويمكن أن يجدد بنفس الأشكال بشرط تقديم طلب جديد خلال مدة أقصاها سنتين قبل إنقضاء أجل الإمتياز⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن شركة الخطوط الجوية الجزائرية قد إحتكرت الخدمات الجوية منذ الإستقلال إلى غاية سنة 1998 تاريخ فتح مجال الطيران المدني للإستثمار الخاص في إطار التوجه نحو الخصوصية ضمن التحالفات والتكتلات الإقليمية في مجال النقل الجوي⁽²⁾، وظهرت شركات خاصة إستغلت الخدمات الجوية كمجمع الخليفة للطيران إلا أنها توقفت عن العمل بسبب إفلاسها وبقيت شركة الخطوط الجوية الجزائرية تستغل هذه الخدمات لوحدها حتى سنة 2011 بظهور شركة "طاسيلي للطيران" وهي تابعة لشركة سوناطراك⁽³⁾.

وتسهر على إستغلال المطارات والملاحة الجوية مؤسسة تسيير المصالح المطارية (E.G.S.A) والمؤسسة الوطنية للملاحة الجوية (E.N.N.A)، وبعد حصول مستغل الخدمات الجوية للنقل العمومي على الإمتياز، فإنه يشرع في إستغلال هذه الخدمات وقد منحه المشرع مهلة ستة (06) أشهر للبدء في تنفيذ الإمتياز ابتداء من تاريخ نشر الإتفاقية في الجريدة الرسمية⁽⁴⁾، وقد حددت مدة عقد الإمتياز بعشر سنوات قابلة للتجديد.

كما منح المشرع الجزائري إمتياز إستغلال المطارات للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري عن طريق المزاد العلني بناء على دفتر الشروط ، ويدفع حاصل حق الإمتياز إلى خزينة الدولة⁽⁵⁾.

(1)- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 43/2000 المؤرخ في 26/02/2000 يحدد شروط استغلال الخدمات الجوية وكيفياته ، ج ر عدد: 08.

(2)- علي رضا (هالة رأفت)، تطبيق سياسة السماوات المفتوحة في النقل الجوي المصري، مقال منشور بمجلة النهضة، المجلد 15، العدد: 02، كلية الإقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة ، مصر، أبريل 2014، ص 25.

(3)- بوكموش (سرور)، النظام القانوني لاستغلال النقل الجوي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2016، ص 160.

(4)- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 43/2000 السابق ذكره.

(5)- المادة 89 من القانون رقم: 11/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج ر عدد: 86.

يحدد قانون المالية قائمة إتاوة الملاحة الجوية ونسبها المتعلقة بشغل الأراضي أو المباني التابعة للأمالك العامة المطارية سواءا كانت مطارات وطنية أو دولية ، وتحصل هذه الأتاوى المؤسسة الوطنية للملاحة الجوية وتعيد دفعها إلى مؤسسات تسيير المصالح المطارية⁽¹⁾.

الفرع الثاني

النقل البري

يقصد بالنقل البري كل نشاط يقوم به المستغل بنقل الأشخاص أو البضائع من مكان إلى آخر عبر الطريق أو السكة الحديدية⁽²⁾، وترمي منظومة النقل إلى تلبية حاجات المواطنين في مجال النقل وفق شروط أكثر نفعاً للجماعة الوطنية والمستعملين من حيث الأمن وتوفير وسائل النقل والتكلفة والسعر ونوعية الخدمة وفق ما جاء في نص المادة 04 من القانون رقم: 13/01 السابق ذكره.

وقد تكفلت الدولة الجزائرية بتطوير منظومة النقل الحضري بإنشاء شبكات النقل الحضري بإشراك الجماعات الإقليمية في ذلك، وعند الإقتضاء عن طريق منح الإمتياز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الجزائري، ويمنح الإمتياز إما لإنجاز تلك الشبكات أو تسييرها أو إنجازها وتسييرها في آن واحد، ويكون الإمتياز محل إتفاقية ودفتر شروط يحددان حقوق وواجبات صاحب الإمتياز⁽³⁾.

يتم منح إمتياز إستغلال محطات النقل الحضري عن طريق المزاد العلني من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كانت له منفعة محلية أو الوالي إذا كانت له منفعة جهوية

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 73/08 المؤرخ في 26 فيفري 2008 يحدد نسب ومبالغ أتاوى الملاحة الجوية وكيفيات توزيعها، ج ر عدد: 12.

(2)- المادة 02 من القانون رقم: 13/01 المؤرخ في 07 أوت 2001 يتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه، ج ر، عدد: 44 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 09/11 المؤرخ في 05 جويلية 2011، ج ر عدد: 32.

(3)- المادة 10 من القانون رقم: 13/01 السابق ذكره.

أو وطنية، وتوقع إتفاقية الإمتياز من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي والراسي عليه المزداد مقابل دفع أتاوى سنوية لفائدة الخزينة العامة⁽¹⁾.

وبالنسبة لمدة الإمتياز فهي محددة بعشر سنوات على الأقل إذا منح الإمتياز للتسيير فقط، أما إذا منح الإمتياز بغرض إنجاز وتسيير محطات النقل الحضري فلا يجوز أن تقل مدة الإمتياز عن عشرون (20) سنة، وللإشارة فإن إمتياز إنشاء واستغلال محطات النقل الحضري شخصي وغير قابل للتنازل ولا للإيجار من الباطن وهو قابل للإلغاء.

وبخصوص تنظيم وتطوير النقل الحضري داخل المحيطات الحضرية فيوكل إلى مؤسسات تنشأ لهذا الغرض تدعى السلطات المنظمة للنقل الحضري، وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي⁽²⁾، وتتولى تحديد الشروط العامة لاستغلال خدمات النقل العمومي للمسافرين ، وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم: 09/12⁽³⁾ المؤرخ في 06 مارس 2012 الذي يحدد تنظيم السلطة المنظمة للنقل الحضري وسيرها ومهامها.

أما بالنسبة لتسيير الطرق السريعة فيخضع لنظام الإمتياز أيضا حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم: 308/96⁽⁴⁾ المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 المتعلق بمنح إمتيازات الطرق السريعة، بحيث توقع إتفاقية الإمتياز بين وزير الأشغال العمومية ممثلا للدولة وبين صاحب الإمتياز الذي يكون إما شخصا معنويا خاضعا للقانون العام أو القانون الخاص، وتلحق الإتفاقية بدفتر الشروط المصادق عليه بمرسوم تنفيذي، ويترتب عن منح إمتياز الطرق السريعة

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 417/04 المؤرخ في 20/12/2004 يحدد الشروط المتعلقة بامتياز انجاز المنشآت القاعدية لاستقبال ومعاملة المسافرين عبر الطرقات أو تسييرها، ج ر عدد: 82 الذي جاء تطبيقا للمادة 21 من القانون رقم: 13/01 المؤرخ في 07/08/2001 يتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه المعدل والمتمم ج ر عدد: 44.

(2)- المادة 30 من القانون رقم: 13/01 السابق ذكره.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 09/12 المؤرخ في 06 مارس 2012 يحدد تنظيم السلطة المنظمة للنقل الحضري وسيرها ومهامها، ج ر عدد: 15.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم: 308/96 المؤرخ في 18/09/1996 يتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة ، ج ر 55 الذي جاء تطبيقا للمادتين 166 و161 من أمر رقم: 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 .

الترخيص لصاحب الإمتياز بتحصيل رسوم المرور بالطريق السريع ، في حين تكلف الجزائرية لتسيير الطرق السريعة بجمع الأتاوى المستحقة على إستغلال الطرق السريعة⁽¹⁾.

أما النقل بالسكك الحديدية فله أهمية كبيرة من خلال نقل الحمولات الثقيلة ولمسافات بعيدة وبسرعة فائقة، ولذلك فهو من الوسائل التي تعتمد عليها الدول إعتمادا كبيرا في تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية، فالعديد من المدن نمت وازدهرت جراء وجود السكك الحديدية فيها، لذلك قامت الجزائر بإنشاء السكك الحديدية وقامت بتحديثها بالوحدات المتحركة والمنشآت الثابتة بغية تطوير الإستثمار في قطاع السكك الحديدية، باعتبار أن النقل بالسكك الحديدية هو كل منظومة نقل الأشخاص والبضائع بواسطة مركبات مجرورة أو تسيير عبر السكة، تسييره الشركة الوطنية للنقل بالسكك الحديدية بموجب قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المعدل والمتمم والأمر رقم: 29/76⁽²⁾ المؤرخ في 1976/03/23.

تقوم إدارة أملاك الدولة بتسليم الأراضي التي تكون جزءا من الأملاك الوطنية لتوسيع شبكة الحديد ولواحقتها مجانا إلى الشركة الوطنية للنقل بالسكك الحديدية ، ويمنح إمتياز الإستغلال من طرف وزير النقل بعد أخذ رأي المجلس الوطني للنقل البري⁽³⁾، وتلتزم الشركة بدفع الأتاوى لإدارة أملاك الدولة لقاء إستغلالها لشبكة السكك الحديدية التي هي ملك للدولة.

كما يعد الميتر و وسيلة من وسائل النقل، وقد تم إفتتاح ميتر و الجزائر العاصمة بتاريخ 31 أكتوبر 2012 يبلغ طوله 09 كلم، وقد أطلقت مؤخرا شركة ميتر و الجزائر العاصمة مناقصة وطنية ودولية لتنفيذ الدراسات الأولية المتعلقة بتمديد الخط رقم: 01 لميتر و الجزائر العاصمة، كما أطلقت الجزائر مشروعا آخر في إطار المخطط الخماسي 2014/2010 وذلك لإنشاء ميتر و وهران.

أما بخصوص النقل بواسطة الترامواي فقد شرعت الجزائر في إطلاق مخطط آخر لتنمية وتحديث قطاع النقل الجماعي والنقل الحضري ما بين المدن عبر السكك الحديدية بواسطة

(1)- مرسوم تنفيذي رقم: 250/05 المؤرخ في 2005/07/10 يتضمن إنشاء الجزائرية لتسيير الطرق السريعة والسيارات ، ج ر عدد: 48.

(2)- الأمر رقم: 29/76 المؤرخ في 1976/03/23 يتعلق بامتلاك وتسيير ملك سكة الحديد ج ر عد: 26 .

(3)- المادة 21 من القانون رقم: 13/01 السابق ذكره.

الترامواي في إطار نفس المخطط الخماسي الذي سبق ذكره والممتد بين سنوات 2010 و 2014 وقد تم افتتاحه في المدن الكبرى كالجائر العاصمة سنة 2012 وهران سنة 2013 وقسنطينة سنة 2014 وسطيف في أواخر سنة 2017⁽¹⁾.

الفرع الثالث

إستغلال النقل البحري

لقد إعتبر المشرع الجزائري النقل البحري ملكية عامة في نص المادة 18 من الدستور وكذا المادة 571 من القانون البحري، وتشتمل الأملاك العمومية البحرية على الأملاك العمومية البحرية الطبيعية والأملاك العمومية البحرية الاصطناعية وتضم هذه الأملاك المياه الإقليمية وما تحتها⁽²⁾.

يتم النقل البحري بواسطة السفن والبواخر وهو لا يقل أهمية عن النقل البري والنقل الجوي إذ يعد مكملًا لهما، وتعتبر الشركة الوطنية الجزائرية للملاحة والمؤسسة الوطنية للنقل البحري للمسافرين ممثلي قطاع النقل البحري في الجزائر تقومان بنقل المسافرين والبضائع إلى جميع أنحاء العالم، إذ أن معظم الأنشطة التجارية الدولية تتم عن طريق النقل البحري، ومن أهم الموانئ في الجزائر نجد ميناء الجزائر، وهران، أرزيو، سكيكدة، عنابة، جيجل، بجاية، تنس دلس، مستغانم، الغزوات.

يمكن أن يكون النقل البحري موضوع إمتياز أي كأحد طرق تفويض المرافق العامة ويمنح على أساس دفتر الشروط وفقا للكيفيات المحددة في التنظيم، وفي هذا الصدد تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم: 57/08⁽³⁾ المؤرخ في 13 ديسمبر 2008 المحدد لشروط منح إمتياز إستغلال خدمات النقل البحري وكيفياته.

-
- (1)- بوختالة (سمير)، زرقون (محمد)، بن عمارة (نوال)، المرجع السابق، ص53.
 - (2)- المادة 04 من القانون رقم : 05/98 المعدل والمتمم للأمر رقم: 80/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن القانون البحري المعدل والمتمم، ج ر عدد:47.
 - (3)- المرسوم التنفيذي رقم: 57/08 المؤرخ في 13/12/2008 يحدد شروط منح إمتياز إستغلال خدمات النقل البحري وكيفياته، ج ر عدد: 09.

وعليه فقد إختار المشرع الجزائري أسلوب الإمتياز لتسيير قطاع حيوي وحساس ألا وهو قطاع النقل البحري بعد أن كانت الدولة الجزائرية في السابق تحتكر نشاط النقل البحري، بحيث كانت السفن الجزائرية تستغل من طرف الشركات الوطنية والهيئات العمومية فقط ويعتبر الإمتياز هنا من قبيل خصوصية التسيير فقط أما نشاط النقل البحري فيبقى يحتفظ بصفة المرفق العام.

يبرم عقد الإمتياز بين الوزير المكلف بالبحرية التجارية بصفته ممثلا للدولة (أي وزير النقل) وصاحب الإمتياز لمدة عشر سنوات مع إلترام صاحب الإمتياز بدفع حقوق الإمتياز⁽¹⁾ ويشترط في صاحب الإمتياز حسب نص المادة 571 من القانون البحري الجزائري أن يكون شخصا طبيعيا ذو جنسية جزائرية أو شخصا إعتباريا خاضعا للقانون الجزائري، ولهم صفة مجهزي السفن وتواجد مركز نشاطهم في الجزائر، بالإضافة لشروط أخرى تتعلق ببرنامج الإمتياز وأخرى تتعلق بالسفينة وطاقمها، ويبدو أن المشرع الجزائري قد إستبعد الخواص الأجانب من تسيير مرفق النقل البحري لأن ذلك النشاط إستراتيجي وله عائدات بالعملة الصعبة حتى لا يتم تحويل هذه العائدات إلى الخارج.

وبالرجوع للمراسيم المنظمة لامتياز خدمات النقل البحري نجد أنها لم تحدد كيفية إختيار صاحب الإمتياز، مما يعني أن للسلطة المانحة للإمتياز الحرية المطلقة في إختيار صاحب الإمتياز ولكن بشرط أن يرفق الطلب بدراسة تقنية توضح الخطوط الواجب تغطيتها واقتراح جدول للمواقيت ونوع السفن التي يتم وضعها للإستغلال وحجم سعتها وخصوصياتها بالإضافة للقدرات المالية التي يخصصها صاحب الإمتياز للمشروع للإستثماري⁽²⁾.

يتكون عقد إمتياز خدمات النقل البحري من وثيقتين أساسيتين هما إتفاقية الإمتياز ودفتر الشروط، فاتفاقية الإمتياز تقتصر على تحديد الأطراف المتعاقدة بصفة دقيقة وضبط مضمون الإمتياز، كما تتضمن إلترام صاحب الإمتياز باستغلال مرفق النقل البحري وفقا لقواعد دفتر الشروط وتختتم دائما بإمضاء الطرفين.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 58/08 المؤرخ في 2008/12/13 يحدد مبلغ حقوق إمتياز إستغلال خدمات النقل

البحري، ج ر عدد: 09 .

(2)- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 57/08 السابق ذكره.

أما دفتر الشروط فهو الوثيقة التي تتضمن الشروط التي تتعلق بسير المرفق العام وكيفية إستغلاله ويتضمن شروطا تنظيمية وأخرى تعاقدية.

يلتزم صاحب الإمتياز بتقديم خدمات النقل عن طريق البحر لجمهور المنتفعين ودفع الأتاوى والإعلان عن الخطوط المنتظمة المغطاة وتعريفه النقل ومواقيته ، كما يلتزم بقواعد الملاحة البحرية وتوظيف مستخدمين مؤهلين وتوفير الوسائل التي تتطابق مع مقاييس الأمن والوقاية من التلوث مع إبقاء السفن في حالة صالحة للملاحة طول مدة الإمتياز⁽¹⁾، وله حقوق تتمثل في قبض المقابل المالي من المنتفعين واستعمال بعض إمتيازات السلطة العامة.

وفي المقابل تتمتع السلطة المانحة للإمتياز بحق الرقابة على تنفيذ العقد وحق تعديل العقد بإرادتها المنفردة والحق في توقيع الجزاءات على صاحب الإمتياز في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية، وتلتزم بتمكن صاحب الإمتياز من إستغلال خدمات النقل البحري كما تضمن الحفاظ على التوازن المالي للعقد في حالة حدوث قوة قاهرة تجعل صاحب الإمتياز معسرا عن تنفيذ العقد، وعلى صاحب الإمتياز إذا رغب في تجديد عقد الإمتياز أن يقدم طلب التجديد خلال ستة أشهر قبل إنتضاء الأجل⁽²⁾.

وإذا كانت المادة 28 من القانون البحري الجزائري تشترط أن يكون المستثمر صاحب الإمتياز مالكا للسفينة، فإن البعض قد إنتقد هذا الشرط على أساس أن تكلفة السفن باهضة جدا بالنسبة للمتعاملين الخواص ، وبالتالي يتعين على المشرع الجزائري السماح لهؤلاء المستثمرين بإنشاء مجتمعات خاصة بأنشطة النقل البحري وتدعيمها من أجل إعطاء دفع جديد لهذا القطاع الحيوي.

(1)- المواد 24 ، 25 ، 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 57/08 السابق ذكره.

(2)- المادة 14 من نفس المرسوم السابق.

المبحث الثاني

تسيير الموارد والثروات الطبيعية

لقد صنف المؤسس الدستوري الثروات والموارد الطبيعية ضمن الملكية العامة للدولة بموجب المادة 18 من الدستور والمادتين 15 و16 من قانون الأملاك الوطنية ، والجدير بالذكر أن المؤسس الدستوري الجزائري أدرج بموجب المادة 18 الموارد والثروات الطبيعية كجزء من الأملاك الوطنية العمومية بالرغم من أنها تؤدي وظيفة مالية واقتصادية وليست مخصصة للاستعمال الجماهيري ولا لتسيير مرفق عام وتسير وفق قواعد القانون الخاص.

وتتصرف الدولة في الموارد والثروات الطبيعية إما بقرارات أحادية أي بنظام الترخيص وإما بقرارات تعاقدية أي بنظام الإمتياز ، لذلك سنتناول استغلال الثروات الغابية في (المطلب الأول)، ثم نتعرض لاستغلال الشواطئ في (المطلب الثاني) واستغلال الموارد والثروات الطبيعية السطحية والباطنية (في المطلب الثالث).

المطلب الأول

إستغلال الثروات الغابية

بالرجوع للمواد 34، 35، 36 من القانون رقم: 12/84 المتضمن النظام العام للغابات نجد أن المشرع الجزائري تناول إستعمال الأملاك الغابية تحت عنوان "الإستغلال داخل الأملاك الغابية"، والمقصود بالاستغلال بموجب تلك المواد ذلك الإستغلال المحصور على الأشخاص الذين يسكنون داخل الغابات أو بالقرب منها بحيث تكون لهم الأولوية في ذلك، غير أنه لم يحدد المقصود بهذا القرب والجوار والمسافة المعتمدة في ذلك مما يفتح المجال واسعا للتفسير والتأويل في تحديد المسافة القانونية.

فتحديد المقصود بمسألة الجوار تعتبر من الأمور المعقدة التي لم يحسم المشرع الجزائري بشأنها وترك المجال واسعا للكثير من الإشكالات العملية، باعتبارها مسألة مرنة ومتغيرة لا يمكن إخضاعها لمعيار ثابت كالتجاوز الجغرافي⁽¹⁾، فكان من المفروض تحديد المسافة القانونية الدنيا.

وبخصوص الأنشطة المرخص بها بالنسبة لمستعملي الأملاك الغابية فذكر المنشآت الأساسية للأملاك الغابية الوطنية، وكذلك منتوجات الغابة والمرعى والنشاطات الأخرى الملحقة والمرتبطة بالغابة ومحيطها المباشر⁽²⁾.

إن مصطلح "النشاطات الأخرى المرتبطة بالغابة" مصطلح فيه نوع من الشمولية قد يثير عدة إشكالات في مراقبة هذه الأنشطة من قبل أعوان الغابات لكثرتها وعدم تحديدها، إذ كان على المشرع تحديدها على سبيل الحصر ليكون أكثر دقة، لذلك سنتناول في هذا المطلب مفهوم الغابة (في الفرع الأول) ثم نتناول بعض صور الإستغلال للأراضي ذات الوجهة الغابية كالصيد في الغابات (في الفرع الثاني)، و إستغلال غابات الإستجمام (في الفرع الثالث).

الفرع الأول

مفهوم الغابة

تعرف الغابة بأنها وحدة حياتية متكاملة يوجد داخلها توازن طبيعي، تحتوي على أشجار وشجيرات ونباتات وعلى كثير من الحيوانات البرية، وبعبارة أخرى فهي مساحات شاسعة من الأشجار والأحراش والنباتات تتجمع وتنتشر على فضاء أرضي واسع مشكلة وحدة حياتية متكاملة، تعيش فيها الحيوانات والنباتات وحتى الإنسان⁽³⁾.

(1)- زرارة (عواطف)، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون

عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012/2013، ص39.

(2)- المادة 35 من القانون رقم: 12/84 السابق ذكره.

(3)- ثابتي (وليد)، الحماية القانونية للملكية العقارية الغابية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 1، 2016/2017، ص50.

وقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الغابية بموجب المادة 08 من القانون رقم: 12/84⁽¹⁾ بأنها جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية والمقصود بالتجمعات الغابية في الحالة العادية كل تجمع يحتوي على الأقل على 100 شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة، و300 شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة⁽²⁾ على أن تمتد مساحتها إلى 10 هكتارات متصلة.

وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم: 115/2000⁽³⁾ شارحا لما تضمنه قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 وقانون الغابات رقم: 12/84، إذ نصت المادة 04 من هذا المرسوم على مايلي: "يقصد وفقا لأحكام المادتين 13 و14 من القانون رقم: 25/90 وأحكام المادة 11 من القانون رقم: 12/84 ما يأتي:

الغابة كل أرض تغطيها أحراش تتشكل من غابة أو أكثر إما في حالتها الطبيعية وإما بفعل التشجير أو إعادة التشجير على مسافة تفوق 10 هكتارات متصلة على الأقل".

أما عن كفاءات وشروط استعمال الأملاك الغابية فهي محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 87/01⁽⁴⁾ المؤرخ في 05 أفريل 2001، المحدد لشروط وكفاءات الترخيص بالاستعمال في إطار المادة 35 من القانون رقم: 12/84، والذي استعمل مصطلحا جديدا وهو الإستصلاح ويقصد به كل عمل استثماري للأملاك العقارية الغابية يكون الهدف منه جعلها منتجة عن طريق غرس الأشجار المثمرة والأعلاف والأشجار الغابية، إنشاء مشاتل مختصة لا سيما في إنتاج الشتلات المثمرة، تربية الحيوانات الصغيرة كالنحل والدواجن، تثمين أراضي جرداء ذات طبيعة

(1)- القانون رقم: 12/84 المؤرخ في 1984/06/24 المتضمن النظام العام للغابات ج ر 26 المعدل والمتمم.

(2)- المادة 09 من القانون رقم: 12/84 السابق ذكره.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 115/2000 المؤرخ في 2000/05/28 المتعلق بتحديد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج ر عدد: 30.

(4)- مرسوم تنفيذي رقم: 87/01 المؤرخ في 2001/04/05 يحدد شروط وكفاءات الترخيص بالاستغلال في إطار المادة 35 من القانون رقم: 12/84، ج ر عدد: 20.

سبخية عن طريق تطوير الأنشطة غير الملوثة، إستصلاح السهول وكل الأعمال الأخرى المتصلة بحماية التربة⁽¹⁾.

ولقد إشتراط المشرع ضرورة حصول الراغب في استصلاح الأملاك الغابية على رخصة مسبقة للاستصلاح تقدمها له إدارة الغابات المختصة إقليمياً⁽²⁾، بعد تقديمه لطلب مرفق ببطاقة تعريف المعني و بطاقة تعيين القطعة الواجب إستصلاحها، والتي تصدر بموجب قرار من الوزير المكلف بالغابات (أي وزير الفلاحة) بعد إقتراح من إدارة الغابات، ضف إلى ذلك ضرورة تحديد نوع النشاط الذي يرغب في ممارسته والذي يكون موضوع محضر يبين فيه مجمل الأنشطة التي يريد المعني القيام بها وإلا سيقابل طلبه بالرفض⁽³⁾.

يلعب الإستغلال الغابي دورا اقتصاديا بارزا باعتباره الوسيلة المثلى لاستخراج الثروات الطبيعية التي تجود بها الغابة، فكلما كان الإستغلال الغابي راشدا ومنظما كلما زاد الإنتاج الغابي وأعطى دفعا اقتصاديا للفرد والدولة⁽⁴⁾، بحيث نجد أن إقتصاد الكثير من الدول يعتمد أساسا على الإنتاج الغابي.

وبالتالي تعد الشجرة المعيار الأساسي في تصنيف المشرع للغابات ضمن الأملاك الوطنية العمومية مع تبيان عددها في الهكتار الواحد كما هو مبين في النظام القانوني للغابات ، لنخلص في الأخير أن معيار تصنيف المشرع للغابات في الجزائر ضمن الأملاك الوطنية العمومية هو الشجرة وكثافتها في الهكتار الواحد طبقا لقانون الغابات.

(1)- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 87/01 السابق ذكره

(2)- المادة 05 من نفس المرسوم السابق.

(3)- المادة 04 من نفس المرسوم السابق.

(4)- **DOUMBE-BILLE (Stephane)**, Droit, Forêts et développement durable, Edition Bruylant, Limoges, France, 1994, p290.

الفرع الثاني

الصيد في الغابات

يتم إستغلال الغابات بصيد الحيوانات التي تعيش فيها والتي تسمى بالطرائد وفقا لأحكام قانون الصيد رقم: 07/04⁽¹⁾ المؤرخ في 14 أوت 2004، ولا يجوز لأي شخص الصيد في الغابة إلا بعد الحصول على رخصة تسلم من طرف الوالي أو ممثله وهي رخصة شخصية وغير قابلة للتنازل، وتصلح لمدة 10 سنوات من تاريخ إصدارها.

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم: 442/06⁽²⁾ المؤرخ في 02 ديسمبر 2006 نجد أن إدارة الغابات هي من تحدد شروط ممارسة الصيد وتقوم بإرسالها إلى الوالي الذي يقرر بناء على تلك الشروط فترات الصيد ومختلف أنواع الطرائد في مناطق الصيد الخاضعة للتأجير بالمزارعة في الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة⁽³⁾، تلك المناطق يضبطها وزير الفلاحة مقابل دفع أتاوى، أما مدة إيجار تلك الأراضي فهي تمتد من سنة إلى تسع سنوات، ويجدد الإيجار بتقديم طلب إلى إدارة الغابات قبل ثلاثة أشهر من نهاية الرخصة الأولى، وإذا لم يمثل المستأجر لدفتر الشروط يمكن فسخ عقد الإيجار بالمزارعة بعد إعدارين متتاليين بدون جدوى.

(1)- القانون رقم: 07/04 المؤرخ في 14/08/2004 يتعلق بالصيد، ج ر عدد: 51 .

(2)- مرسوم تنفيذي رقم: 442/06 المؤرخ في 02/12/2006 يحدد شروط ممارسة الصيد، ج ر عدد: 79.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 398/06 المؤرخ في 12/11/2006 يحدد قواعد تأجير مناطق الصيد بالمزارعة في الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وكذا كفاءات وشروط إيجار مساحات الصيد التابعة للخواص، ج ر عدد 72.

الفرع الثالث

إستغلال غابات الإستجمام

بالإضافة للدور الإقتصادي للغابة هناك دور إستجمامي تضطلع به بحيث تساهم في تنقية الجو من غاز ثاني أكسيد الكربون وبعض الغازات الأخرى، كما تساهم أيضا في بعث الإرتياح في النفوس من خلال التمتع بالمناظر الخلابة الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم: 368/06⁽¹⁾ المؤرخ في 19 أكتوبر 2006 الذي يحدد النظام القانوني لرخصة إستغلال غابات الإستجمام وشروط وكيفيات منحها.

وبالرجوع لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 368/06 يتضح لنا أن المقصود بغابة الإستجمام هي كل غابة أو جزء منها أو أية تشكيلة غابية كانت مشجرة ومهيأة أوستهيأ تابعة للأماكن الغابية الوطنية مخصصة للإستجمام والراحة والتسلية والسياحة البيئية.

وقد سمح المشرع الجزائري لكل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على رخصة إستغلال غابات الإستجمام من الإدارات المعنية بذلك، وتبتدى الإجراءات بتقديم طلب إلى إدارة الغابات (محافظة الغابات المعنية) يحدد فيه موقع غابة الإستجمام التي يريد إستغلالها وتقرير وصفي عن النشاط المرغوب القيام به وتقرير مالي تقييمي حول الإستثمارات المقررة⁽²⁾.

وبعد ذلك تقوم محافظة الغابات بإحالة الملف على اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات منح رخصة الإستجمام التي يرأسها الوالي وتحدد تشكيلتها بموجب قرار وزاري بين وزير الفلاحة ووزير المالية ووزير الداخلية⁽³⁾.

يلتزم المستفيد من رخصة إستغلال الإستجمام بإعداد مخطط لتهيئة غابة الإستجمام المعنية وصيانة المنشآت المخصصة لحماية الغابات كالطرق ومراكز الحراسة وخنادق الوقاية من

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 368/06 المؤرخ في 19 أكتوبر 2006 يحدد النظام القانوني لرخصة استغلال

غابات الإستجمام وشروط وكيفيات منحها، ج ر عدد: 67.

(2)- المادتين 12 و14 من نفس المرسوم السابق.

(3)- المادة 16 من نفس المرسوم السابق.

النار⁽¹⁾ ، كما يلتزم بالإمتناع عن قطع أشجار الغابة ودفع الإتاوة لخزينة أملاك الدولة حسب ما ورد في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 368/06 ، وفي حالة سحب رخصة الإستغلال بدافع المنفعة العامة فإن صاحب الرخصة يستفيد من تعويض تحدده مصالح إدارة أملاك الدولة.

تمنح رخصة إستغلال غابات الإستجمام بقرار يتخذه الوزير المكلف بالغابات⁽²⁾ (أي وزير الفلاحة في الجزائر)، غير أنه بالرجوع لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 368/06 نجد أن رخصة إستغلال غابات الإستجمام تعد عقدا إداريا من قبيل العقود التي تقدم خدمة، أما السلطة المختصة بإعداد العقد المتضمن رخصة إستغلال غابات الإستجمام فهي مديرية أملاك الدولة⁽³⁾ وقد حددت مدة الرخصة بـ 20 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بناء على طلب المعني⁽⁴⁾.

وبما أن وزارة الفلاحة هي السلطة المكلفة بتسيير الغابات ويمثلها على المستوى الولائي مديريةية المصالح الفلاحية ومحافظة الغابات، فإن عبء مراقبة إستغلال غابات الإستجمام يقع على عاتق أعوان إدارة الغابات من خلال تسجيل كل مخالفات أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 368/06 السابق الإشارة إليه وأحكام دفتر الشروط بتوجيه إدارات للمستفيدين المخالفين وفي حالة عدم الإمتثال تقوم إدارة الغابات بتعليق النشاط، وبعد إنقضاء مدة تعليق النشاط وإنقضاء مدة ستة أشهر الإضافية دون جدوى، تقوم إدارة أملاك الدولة بسحب الرخصة⁽⁵⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك ضرورة لوضع حماية أكثر للثروة الغابية ، من خلال حماية الغابات من الحرائق سواء تلك التي تمر بها أنابيب المحروقات وخطوط الكهرباء والغاز والسكك الحديدية والطرق العمومية والمستغلين الفلاحيين وأيضا إقامة المحميات، وهذا مع تقرير إرتفاقات

(1)- المادة 17 من نفس المرسوم السابق.

(2)- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 368/06 السابق ذكره.

(3)- المادة 19 من نفس المرسوم السابق.

(4)- المادة 06 من نفس المرسوم السابق.

(5)- نكاع (عمار)، النظام القانوني للعقار الغابي وطرق حمايته في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في

الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، الجزائر،

2016/2015، ص214.

من 05 متر إلى 500 متر حسب الحالة⁽¹⁾ وإنشاء هيئة خاصة⁽²⁾ لتنسيق أعمال حماية الغابات لكن نلاحظ عدم وجود إدارة أملاك الدولة بها كعضو، رغم أنها تخص الأملاك الوطنية العمومية ونفس الأمر ينطبق على المجلس الوطني للغابات وحماية الطبيعة الذي يعد كقوة إقتراح رغم عدم تفعيله عمليا⁽³⁾.

كما أن التصحر في بلادنا أصبح يشكل خطرا كبيرا على العقارات الغابية وغيرها من العقارات الفلاحية بسبب المساحات الشاسعة التي تمتد عليها الصحراء الكبيرة، وقلّة الحواجز الفاصلة بينها وبين المناطق المجاورة لها كغابات الحماية التي تعتبر كأهم آلية قد توقف زحف الرمال، لذلك فعلى السلطات العمومية في الجزائر تكثيف هذا النوع من الغابات عن طريق التشجير في المناطق الحدودية والمتاخمة للصحاري، وتجدر الإشارة إلى أن المجتمع الدولي قد سعى في مؤتمر نيروبي المنعقد سنة 1977 إلى إطلاق برنامج "اليد الصفراء" للتصدي لخطر التصحر الذي أصبح يتفاقم باستمرار⁽⁴⁾.

المطلب الثاني

عقد الإمتياز كآلية لاستغلال الشواطئ

تعد الشواطئ من الأملاك الوطنية العمومية، ورغم أنها موضوعة تحت تصرف الجمهور وتستعمل استعمالا مباشرا إلا أنه في بعض الأحيان يتم إستغلالها إستغلالا غير مباشر وفقا لآليات قانونية، ومن بينها عقد الإمتياز الذي يعتبر الآلية الوحيدة لاستغلال الشواطئ استغلالا غير مباشر.

(1) - مرسوم رقم: 44/87 المؤرخ في 10/02/1987 يتعلق بوقاية الأملاك الغابية الوطنية وما جاورها من الحرائق ج ر عدد: 07.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم: 301/07 المؤرخ في 27/09/2007 يعدل ويتم المرسوم رقم: 184/80 والمتضمن إقامة الهيئات الخاصة لتنسيق أعمال حماية الغابات، ج ر عدد: 63، والذي ألغى المرسوم رقم: 44/87 .

(3) - المرسوم التنفيذي رقم: 332/95 المؤرخ في 25/10/1995 يتضمن إنشاء المجلس الوطني للغابات وحماية الطبيعة، ج ر عدد: 64.

(4) - اليعقوبي (ليلى)، الحق في بيئة سليمة، مقال منشور بمجلة جيل حقوق الإنسان، العدد الثاني الخاص بالبيئة، مركز جيل البحث العلمي، بيروت، لبنان، 2013، ص50.

ويعرف الشاطئ بأنه ذلك الجزء الذي يعتبر نقطة إتصال بين الماء واليابسة⁽¹⁾ ، ويتم منح الامتياز على الشواطئ وفقا لشروط وكيفيات حددها القانون وهذا ما سنتطرق إليه (في الفرع الأول) كما سنتطرق لحقوق والتزامات صاحب الإمتياز (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

شروط وكيفيات منح عقد الإمتياز الوارد على الشواطئ

يخضع الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة للإمتياز الممنوح عن طريق المزايدة العمومية⁽²⁾ المفتوحة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون العام أو الخاص بما فيها المجالس الشعبية البلدية، ويعترف بالأولوية للفنادق في امتياز الشواطئ المتاخمة للمؤسسات الفندقية المصنفة حسب شروط المزايدة⁽³⁾، وعليه سندرس شروط وإجراءات المزايدة ثم نبين كيفية الإستغلال السياحي للشواطئ عن طريق الإمتياز.

فبالنسبة لشروط وإجراءات المزايدة نجد أن امتياز الشواطئ المفتوحة للسباحة يمنح بموجب إتفاقية إمتياز يوقعها الوالي المختص إقليميا لحساب الدولة وحسب حالة الشخص الذي ترسوا عليه المزايدة أو مسير المؤسسة الفندقية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وترفق إتفاقية الإمتياز بدفتر شروط، يحدد نموذج الإتفاقية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسياحة ، ويمكن أن يستغل الشاطئ صاحب أو أصحاب الإمتياز وذلك طبقا لمخطط تهيئة الشاطئ⁽⁴⁾.

ولا يشارك في المزايدة المفتوحة للإستغلال السياحي للشواطئ إلا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة قانونا والمتمثلة في إمتلاك الوسائل البشرية والمادية الضرورية للنشاط، وأن يكونوا مقيدين لنشاطهم في السجل التجاري، وإمتلاكهم لضمان بنكي مخصص لتغطية تعهداتهم يحدد مبلغه الوالي المختص إقليميا.

- (1)- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 274/04 مؤرخ في 05 سبتمبر 2004 يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك، ج ر، عدد: 56.
- (2)- المادة 02 من نفس المرسوم السابق.
- (3)- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 274/04 السابق ذكره .
- (4)- المادة 04 من نفس المرسوم السابق.

كما يقرر الوالي المختص إقليمياً إمتياز الشواطئ و يباشر في نفس الوقت إجراءات المزايدة المفتوحة⁽¹⁾، ويمنح امتياز الإستغلال السياحي للشواطئ وفق إجراءات المزايدة المفتوحة على النحو التالي:

يتم الإعلان عن طريق دعوة للمشاركة في المزايدة المفتوحة مع مراجع المشروع، وتكون الدعوة للمشاركة مرفقة بدفتر الشروط، ثم يتم وضع نظام مفصل للمزايدة المفتوحة يبين كفاءات ومعايير التقييم، وكذا السعر الذي تحدده مصالح الأملاك الوطنية ويمكن لكل شخص معني الإطلاع على هذا النظام⁽²⁾.

كما يجب إعلام الجمهور بعرض امتياز الشاطئ عن طريق الصحافة وإصاقه على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي المعني وفي عين مكان الشاطئ⁽³⁾، ويمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني بالمزايدة المفتوحة من طرف مديرية السياحة الولائية أن يتقدم للمشاركة في المزايدة مقابل دفع المصاريف التي يحدد مبلغها بقرار من الوالي المختص إقليمياً⁽⁴⁾.

تجتمع لجنة المزايدة المفتوحة المنشأة بقرار من الوالي لدى المديرية الولائية المكلفة بالسياحة⁽⁵⁾، وتفتتح المزايدة في جلسة علنية في التاريخ والساعة والمكان المحدد في نظام المزايدة المفتوحة، ويمكن أن يحضر الغير أيضا الجلسة بدعوة من رئيس لجنة المزايدة المفتوحة إذا رأى ذلك ضروريا، ويتم إعداد جرد لمضمون كل عرض والتأكد من مطابقته لقائمة الوثائق المطلوبة في ملف المزايدة المفتوحة، ثم يتم تحرير محضر يصف على الخصوص الإجراءات المتبعة وعدد العروض المفتوحة ومضمون كل عرض ويوقع جميع أعضاء اللجنة الحاضرين في الجلسة على هذا المحضر⁽⁶⁾.

(1)- المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 274/04 السالف الذكر.

(2)- المادة 12 من نفس المرسوم السابق.

(3)- المادة 13 من نفس المرسوم السابق.

(4)- المادة 14 من نفس المرسوم السابق .

(5)- المادة 15 من نفس المرسوم السابق.

(6)- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 274/04 سالف الذكر.

تباشر لجنة المزايدة المفتوحة بعد الجلسة العلنية تقييم العروض وفق المعايير المبينة في نظام المزايدة المفتوحة⁽¹⁾، ويلتزم أعضاء اللجنة غير العلنية على إحترام سرية أشغالهم ومناقشاتهم ونتائجهم وتوصياتهم، ترتب العروض وفق المعايير والجدول المبينة في نظام المزايدة المفتوحة وتؤخذ النقاط المحصل عليها في كل عرض بعين الاعتبار طبقاً لأحكام نظام المزايدة المفتوحة، وترتب حسب نظام تنازلي وتكون أشغال تقييم العروض وترتيبها موضوع محضر يصف على الخصوص سير إجراءات المزايدة المفتوحة ونتائجها ويوقع المحضر أعضاء لجنة المزايدة المفتوحة⁽²⁾.

يعلن رئيس اللجنة في جلسة علنية الراسي عليه أو الراسي عليهم المزايد، المترشح أو المترشحين الذين قدموا أفضل العروض تطبيقاً لأحكام نظام المزايدة المفتوحة، غير أنه فيما يخص منح امتياز الشواطئ المتاخمة للمؤسسات الفندقية المصنفة يبلغ رئيس اللجنة مسير المؤسسة المعنية بسعر أفضل عرض طالبا منه إبداء رأيه في ممارسة أولوية الإمتياز كما هو مقرر في القانون رقم: 02/03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 والذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ وذلك في أجل شهر واحد ، وعند إنقضاء الأجل يعد سكوت المسير تنازلاً عن ممارسة هذا الحق ، وفي هذه الحالة يمنح الإمتياز للشخص الذي ترسوا عليه المزايدة والذي يكون قد قدم أفضل عرض⁽³⁾.

يحرر رئيس اللجنة محضراً مسبباً عن المزايدة المفتوحة ويرسله إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يقوم بنشره⁽⁴⁾، كما يمكن للوالي المختص إقليمياً أن يقرر في أي وقت وقف عملية منح الإمتياز ويمكنه أن يقرر مباشرة إجراء مزايدة مفتوحة جديدة ، وتبلغ المديرية الولائية المكلفة بالسياحة هذا القرار إلى كل المشاركين في المزايدة المفتوحة⁽⁵⁾.

(1)- المادة 17 من نفس المرسوم السابق.

(2)- المادة 18 من نفس المرسوم السابق.

(3)- القانون رقم: 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين

للشواطئ ج ر عدد: 11.

(4)- المادة 20 من نفس المرسوم السابق.

(5)- المادة 21 من نفس المرسوم السابق.

ترسل إتفاقية الإمتياز الموافق عليها طبقا لأحكام المادة 25 من القانون رقم: 02/03 السابق ذكره إلى المستفيد منها في أجل خمسة عشرة (15) يوما إبتداءا من تاريخ نشر المرسوم الذي يوافق عليها في الجريدة الرسمية⁽¹⁾.

يحرر رئيس اللجنة محضر عدم الجدوى ويعلم الوالي المختص إقليميا بذلك عندما يكون إجراء المزايدة المفتوحة غير مجدي ، وفي هذه الحالة يمنح الوالي المختص إقليميا امتياز استغلال الشاطئ المعني للمجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وذلك بالتراضي، وتحرر إتفاقية الإمتياز وفق الأشكال المنصوص عليها في المادة 22 أعلاه لصالح المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾، يمنح الإمتياز بصفة مؤقتة وقابلة للسحب لمدة (05) سنوات

ويترتب على منح الإمتياز للمجالس الشعبية البلدية في إطار أحكام المادة 24 دفع أتاوى يحدد مبلغها بموجب قانون المالية⁽³⁾.

أما عن كيفية الإستغلال السياحي للشواطئ عن طريق عقد الإمتياز فيتعين على صاحب الإمتياز تنفيذ الإمتياز خلال أجل أقصاه ستة (06) أشهر إبتداءا من تاريخ نشر المرسوم المتضمن الموافقة على إتفاقية الإمتياز في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية⁽⁴⁾ وفي حالة عدم استغلال صاحب الامتياز الحقوق الممنوحة له في إطار الامتياز في الأجل المحدد أعلاه يتعين على السلطة المانحة للإمتياز إعدراه باستغلال هذه الحقوق في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما⁽⁵⁾، وفي حالة عدم إمتثاله لإعذار السلطة المانحة للإمتياز بعد إنقضاء هذا الأجل فإن هذه السلطة تلغي الإمتياز، وفي حالة توقف صاحب الإمتياز عن إستغلال الشاطئ لأي سبب كان إما جزئيا أو كليا يتعين على السلطة المانحة للإمتياز إعداره باستئناف الإستغلال خلال خمسة عشرة يوما ، في حالة عدم إمتثاله لإعذار السلطة المانحة للإمتياز بعد إنقضاء هذا الأجل فإن هذه

(1)- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 274/04 السابق ذكره.

(2)- المادة 24 من نفس المرسوم السابق.

(3)- المادة 25 من نفس المرسوم السابق.

(4)- المادة 26 من نفس المرسوم السابق.

(5)- المادة 27 من نفس المرسوم السابق.

السلطة تلغي الإمتياز، وفي هذه الحالة يتعين على السلطة المانحة للإمتياز إتخاذ كل الإجراءات التحفظية الضرورية لضمان الإستمرار في استغلال الشاطئ على نفقة صاحب الامتياز⁽¹⁾.

يمكن أن توقف السلطة المانحة للإمتياز في أي وقت الإمتياز مؤقتا دون تعويضات إذا أخل صاحب الإمتياز بالتزاماته بصفة خطيرة ومتكررة وذلك بعد إعدار واحد⁽²⁾، كما يمكن للسلطة المانحة إلغاء الإمتياز دون تعويضات إذا انعدمت شروط الإمتياز، أو إذا لم يمثل صاحب الإمتياز لإعدار السلطة المانحة للإمتياز التي عاينت مخالفة خطيرة، أو إذا استغل صاحب الامتياز الشاطئ في ظروف تختلف عن تلك الواردة في إتفاقية الإمتياز⁽³⁾.

يمكن نقل الامتياز الوارد على الشواطئ إلى الغير، غير أنه يخضع إلى الموافقة المسبقة من طرف السلطة المانحة للإمتياز، و إذا لم تمنح السلطة المانحة للإمتياز موافقتها المسبقة لأي سبب كان يمكن لصاحب الإمتياز إما الاستمرار في تنفيذ الإمتياز وإما تقديم طلب صريح بإلغائه وفي هذه الحالة يكون إلغاء الإمتياز على مسؤوليته⁽⁴⁾.

الفرع الثاني

حقوق و إلتزامات صاحب الامتياز الوارد على الشواطئ

إن عقد الامتياز الوارد على الشواطئ يلزم صاحب الإمتياز بمجموعة من الإلتزامات كما يمنحه بعض الحقوق نظرا لأن الشاطئ ملك عام واستغلاله استغلالا فرديا يعد إستثناء، وعليه يرخص لصاحب الإمتياز بإنجاز المنشآت الضرورية لاستغلال الشاطئ بشرط أن تكون خفيفة وقابلة للتفكيك بسهولة لمنع إقامة بناء أو إنجاز أية منشآت ثابتة ودائمة على الشاطئ⁽⁵⁾.

(1)- المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم: 274/04 السابق ذكره.

(2)- المادة 30 من نفس المرسوم .

(3)- المادة 31 من نفس المرسوم.

(4)- المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي لامتياز الاستغلال السياحي للشواطئ المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم:

274/04 الذي يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك.

(5)- المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي سالف الذكر.

ومن حق صاحب الإمتياز على الدولة أن تضبط الحدود وتحدد مناطق السباحة ووضع معالمها، وتضع أعمدة إشارة بثلاثة ألوان بعدد كاف، وإقامة مراكز الإسعافات الأولية ومراكز النجدة للحماية المدنية المزودة بوسائل كافية وعملية، كما تضمن وجود فرع أو عدة فروع لأسلاك الأمن وأعوان الحماية المدنية⁽¹⁾.

أما إلتزامات صاحب الإمتياز فهي كثيرة مقارنة بالحقوق ومن أهمها المحافظة المنتظمة على الشاطئ وملاحقه وتجهيزاته، وإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية بعد انتهاء موسم الإصطياف، وتوفير التجهيزات الموجهة للمصطافين وفي حالة جيدة للاستعمال⁽²⁾، والسهر على راحة المصطافين وأمنهم واطمئنانهم، كما يلتزم بتوظيف مستخدمين مؤهلين بعدد كافي.

وبالإضافة لذلك فهو ملزم بالمحافظة على الحالة الجيدة للعتاد الضروري للاستغلال الحسن للشاطئ، والسهر على نظافة الشاطئ والقيام بنزع النفايات ومختلف الأشياء المضرة بالشاطئ، وإشهار أسعار الخدمات المقدمة للمصطافين وحماية أعمدة الإشارة الخاصة بضبط الحدود ومعالم مناطق السباحة⁽³⁾، والإحترام الصارم لحدود الشاطئ والإمتناع عن كل تعديل لمحتوياته الطبيعية دون ترخيص صريح من السلطة المانحة للإمتياز، كما يلتزم بضمان السير الحر للمصطافين على طول الشاطئ، وتوفير تنظيم ملائم يشمل المستخدمين المؤهلين داخل المحيط محل الإمتياز⁽⁴⁾.

كما يجب على صاحب الإمتياز أن يتمتع عن كل استخراج للرمل أو الحصى أو الحجارة أو مياه البحر أو غيرها من المواد⁽⁵⁾ ، ويتعين عليه بعد إنتهاء كل موسم إصطياف تفكيك مجموع المنشآت وإعادة الأماكن لحالتها الأولى⁽⁶⁾.

(1)- المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي سالف الذكر.

(2)- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 274/04 السابق ذكره.

(3)- المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي لامتياز الاستغلال السياحي للشواطئ المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 04/274 السابق ذكره .

(4)- المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي السالف الذكر.

(5)- المادة 12 من نفس دفتر الشروط النموذجي السابق .

(6)- المادة 13 من نفس دفتر الشروط النموذجي السابق .

كما يتعين على صاحب امتياز الشاطئ إحترام الآداب العامة و إعلام الجمهور بالموافقت والتعريفات المتعلقة بمختلف الخدمات وكذا جميع الشروط المحددة في التشريع والتنظيم في هذا المجال ، ويلتزم كذلك بتزويد السلطة المانحة للإمتياز بالإحصائيات المتعلقة بتدفق المصطافين والمستخدمين العاملين والأحداث والحوادث المسجلة وكذا تكلفة الإستغلال والوضعية المالية للإستغلال وإيراداتها ومصادرهما.

المطلب الثالث

إستغلال الموارد والثروات الطبيعية السطحية والباطنية

تعتبر الموارد والثروات الطبيعية السطحية والباطنية ملكا للدولة وتصنف ضمن الأملاك العمومية الطبيعية وهي كثيرة منها المحروقات والمناجم والمياه التي تصنف ضمن الأملاك العمومية الباطنية والغابات التي هي أملاك عمومية سطحية وقد سبق لنا التطرق إليها ، وتخضع أشغال التنقيب والبحث واستصلاح الحقول الجوفية والمناجم والثروات والموارد الطبيعية للتشريعات الخاصة بها لا سيما قانون المحروقات والمناجم والمياه.

لذلك سنتطرق لإستغلال المناجم ومقالع الحجارة والمحروقات (في الفرع الأول) وإستغلال الموارد المائية (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

إستغلال المناجم و مقالع الحجارة والمحروقات

كثيرة هي الموارد والثروات السطحية والباطنية التي تزخر بها الجزائر كالمناجم والمحاجر والمرامل والمحروقات، وتخضع لنصوص خاصة من حيث التسيير وتدرج في الأملاك الوطنية العمومية بمجرد معاينتها، وسنقتصر في بحثنا هذا على كفيات إستغلال المناجم ومقالع الحجارة والمحروقات.

وبخصوص إستغلال المناجم ومقالع الحجارة فقد تم تحديد قائمة المواد المعدنية من نظام المقالع التي تكون موضوع التراخيص المنجمية التي يمنحها الولاية المختصون إقليميا بموجب

المرسوم التنفيذي رقم: 202/18⁽¹⁾ المؤرخ في 05 أوت 2018 الذي يحدد كفاءات وإجراءات منح التراخيص المنجمية، وذلك في إطار إنجاز مشاريع الهياكل الأساسية والتجهيزات والسكن المقررة في برامج التنمية، ومن أمثلة تلك المواد الكلس والرمل والتراب الأصفر والحجر المتبر (النضيد) والغرانيت وخامات المواد المعدنية الصخرية الأخرى.

وبخصوص كفاءات منح التراخيص المنجمية فتتم عن طريق المزايدة أو المنح المباشر فالمزايدة تهدف إلى الحصول على عدة عروض من المزايدين بعد الدعوة إلى المنافسة واختيار الطالبين وفقاً للمتطلبات المحددة في دفتر الأعباء الذي يحدد المقتضيات والشروط المطبقة على المزايدات المعنية، أما المنح المباشر فيتمثل في منح الترخيص المنجمي دون الدعوة إلى منافسة رسمية بشرط أن يقدم طالب الترخيص المنجمي تبريراً للقدرات التقنية والمالية اللازمة⁽²⁾.

ويطبق إجراء المنح المباشر على التراخيص المنجمية الممنوحة في إطار برنامج البحث المنجمي لحساب الدولة ولأصحاب الترخيص بالتنقيب المنجمي الساري الصلاحية تطبيقاً لأحكام المواد 82، 90، 92، 95، 106، 107 من قانون المناجم رقم: 05/14⁽³⁾ المؤرخ في 24 فيفري 2014، وعلى طالب الترخيص المنجمي لكي يثبت قدراته التقنية وخبرته المنجمية.

ترسل الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية ملف طلب التنقيب عن المواد المعدنية أو المتحجرة من نظام المناجم على إثر دراسته إلى الولاية المعنية بغرض البدء في التحقيق الإداري من طرف المصالح المؤهلة بالولاية والمجالس الشعبية البلدية المقرر ممارسة النشاط المنجمي على إقليمها، وبعد الحصول على نتائج التحقيق الإداري يبدي الوالي المختص إقليمياً رأيه على الإستمارة المعدة لهذا الغرض ويرسلها إلى الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية في أجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إستلام الملف.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 202/18 المؤرخ في 05 أوت 2018 يحدد كفاءات وإجراءات منح التراخيص المنجمية، ج ر عدد: 49.

(2)- المادتين 04 و05 من نفس المرسوم السابق.

(3)- المادة 05 من القانون رقم: 05/14 المؤرخ في 24 فيفري 2014 المتضمن قانون المناجم، ج ر عدد:

وبعد شهر واحد من تاريخ إستلام الرأي الإيجابي للوالي المختص إقليميا تقوم اللجنة المديرية للوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية بالبحث في الطلب، وفي حالة قبول الطلب تمنح تلك الوكالة ترخيصا للتنقيب عن المواد المعدنية أو المتحجرة من نظام المناجم إلى صاحب الطلب بعد توقيعه على دفتر الأعباء، وفي حالة الرفض يمكن الطعن في قرار اللجنة المديرية للوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية لدى الوزير المكلف بالمناجم في أجل ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض⁽¹⁾.

بعد الحصول على الترخيص بالتنقيب المنجمي يستطيع صاحب الترخيص الدخول إلى الأرض المحددة بإحداثيات المحيط المنجمي الممنوح ويمكنه الإستعانة بالمصالح المعنية للولاية أثناء تنفيذ الأشغال⁽²⁾، ويمكن تجديد مدة الترخيص بالتنقيب عن المواد المعدنية أو المتحجرة من نظام المناجم قبل ثلاثة (03) أشهر من إنتهاء الترخيص، تنشر العقود المتعلقة بتراخيص الإستغلال المنجمي وتعلن بالإصاق طبقا لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم: 202/18 السابق ذكره.

كما يحق لصاحب الترخيص التخلي عن ترخيصه في أي وقت مع إخطار الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية ولا يصبح التخلي نهائيا إلا بعد أن تقبله الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية ويترتب عن التخلي إلغاء الترخيص وإلتزام صاحبه بتقديم تقرير عن النتائج المحصل عليها من أشغال التنقيب إلى الوكالة الوطنية للجيولوجيا والوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية⁽³⁾.

وفي حالة إرتكاب صاحب الرخصة لأية مخالفة وعدم إمتثاله بتعهداته يقوم أعوان شرطة المناجم⁽⁴⁾ بإثبات ذلك عن طريق محضر وإرساله للوالي المختص الذي يقوم بإعذاره في أجل شهر مع تبليغ الوكالة الوطنية للجيولوجيا والمراقبة المنجمية بذلك، وبإنقضاء هذا الأجل ترسل

(1)- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 202/18 السابق ذكره.

(2)- المادة 14 من نفس المرسوم السابق.

(3)- المادة 17 من نفس المرسوم السابق.

(4)- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 150/04 المؤرخ في 19 ماي 2004 يحدد القانون الأساسي الخاص

بشرطة المناجم، ج ر عدد: 32.

المصالح المؤهلة في الولاية ملفا للوالي يتضمن إقتراح سحب الرخصة عند عدم إمتثال صاحب الرخصة للإعدادار⁽¹⁾.

أما تراخيص إستغلال المقالع فهي تلك التراخيص المتعلقة بمواقع ومكامن المواد المعدنية غير الفلزية الموجهة للبناء ورصف الطرقات وتهيئة الأراضي، وتمنح من طرف الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية كما يمكن أن يمنحها الوالي المختص إقليميا طبقا لأحكام المادة 63 من قانون المناجم السابق ذكره، ولا يمكن أن تتجاوز المساحة القصوى للترخيص باستغلال المقالع خمسة (05) هكتارات ، ويسلم هذا الترخيص لمدة أقصاها 04 سنوات ولا يجوز تمديده إلا مرة واحدة من قبل الوالي المختص إقليميا، وتنتهي صلاحية الترخيص بانتهاء المشروع الملازم له⁽²⁾.

تعطى الأولوية في منح تراخيص إستغلال المقالع لحامل الترخيص بالإستكشاف المنجمي الذي أوفى بالتعهدات والإلتزامات المنوطة به بموجب قانون المناجم رقم: 05/14 ودفتر الأعباء الذي وقعه، ويشترط في طالب الترخيص أن يكون قد قدم مسبقا طلبا مطابقا لأحكام هذا المرسوم قبل ثلاثة (03) أشهر على الأقل من إنتهاء مدة صلاحية الترخيص بالإستكشاف المنجمي الذي تم بموجبه تقديم الطلب⁽³⁾.

ترسل الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية ملف الطلب إلى الولاية أو الولايات المعنية وهذا الملف يتضمن الوثائق والمعلومات المطلوبة لمباشرة التحقيق الإداري، بحيث أنه بمجرد أن يتسلم الوالي المختص إقليميا الملف يقوم بإخضاعه للتحقيق لدى مصالح الولاية المؤهلة والمجالس الشعبية البلدية التي تقرر ممارسة النشاط على إقليمها، وهذه الإجراءات شبيهة بإجراءات منح التراخيص المنجمية التي أشرنا لها سابقا.

يقوم الوالي المختص إقليميا بعد أجل شهر واحد إبتداءا من تاريخ إستلام الرأي المعل من الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية والوكالة الوطنية للجيولوجيا والمراقبة المنجمية اللتان

(1)- المادة 162 من قانون المناجم.

(2)- المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم: 202/18 السابق ذكره.

(3)- المادة 38 من نفس المرسوم السابق.

أضفى عليهما المشرع الجزائري الطابع التجاري⁽¹⁾ بالفصل في الطلب، وإذا تم قبول الطلب يسلم الوالي المختص إقليميا الترخيص باستغلال المقالع لصاحب الطلب بعد أن يوقع هذا الأخير على دفتر الأعباء، وفي حالة الرفض يتم تبليغ صاحب الطلب بذلك مع ضرورة إعلام الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية⁽²⁾.

ويترتب على منح الترخيص باستغلال المقالع إلغاء الترخيص بالإستكشاف حسب ما ورد في نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم: 202/18، ويمكن لصاحب الترخيص التنازل أو التحويل الجزئي أو الكلي لترخيص إستغلال المقالع بشرط موافقة السلطة الإدارية التي منحت الترخيص وفقا للشروط المنصوص عنها قانونا⁽³⁾، أما طلب تجديد مدة الترخيص الساري المفعول فيودع قبل ستة أشهر من إنتهاء هذا الترخيص.

أما بالنسبة لاستغلال المحروقات فيشكل قطاع المحروقات بالنسبة للجزائر الركيزة الأساسية للتنمية الإقتصادية باعتباره الممول الرئيسي للخزينة العمومية إذ تشكل إيرادات المحروقات أكثر من 97% من إيرادات الدولة، ويطلق مصطلح المحروقات بصفة أساسية على الغاز والبتروول.

وقد جاء قانون المحروقات رقم: 07/05⁽⁴⁾ المؤرخ في 28 أفريل 2005 كنتيجة حتمية لمجموع الإصلاحات الإقتصادية والقانونية التي قامت بها الجزائر إثر تبنيتها لنظام إقتصاد السوق بعد الأزمة الإقتصادية التي عرفتھا الجزائر في الثمانينيات من القرن الماضي بفعل إنخفاض عائداتها من المحروقات، كما أن الجزائر لم تكن بمنأى عن التحولات التي فرضتها العولمة بانسحاب الدولة الجزئي من المجال الإقتصادي.

(1)- ZOUAIMIA (Rachid),les agences de régulation dans le secteur des hydrocarbures et les mutations institutionnelles en matière de régulation économique , revue IDARA ,N°39, Alger ,2010,p81.

(2)- المادة 41 من نفس المرسوم السابق.

(3)- المادة 66 من القانون رقم: 05/14 المتضمن قانون المناجم.

(4)- القانون رقم: 07/05 المؤرخ في 28 أفريل 2005 يتعلق بالمحروقات، ج ر، عدد: 50 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 01/13 المؤرخ في 20 فيفري 2013، ج ر عدد: 11 لسنة 2013.

وقد أثار قانون تحرير المحروقات رقم: 07/05 جدلا واسعا بين أغلبية معارضة له وأقلية مؤيدة له خاصة وأنه كان يهدف إلى فتح المجال كاملا للشركات الأجنبية ضمن نظام تعاقدى جديد يسمى بعقود الإمتياز الحديثة بدلا من نظام عقود تقاسم الأرباح، تلك العقود تعطي للشركاء الأجانب حق تملك الحقول بنسبة 70% على الأقل أما شركة سوناطراك فلا تملك سوى نسبة 30% على الأكثر الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى تعديل هذا القانون بإصدار الأمر رقم: 10/06⁽¹⁾ المؤرخ في 29 جويلية 2006 والعودة إلى نظام تقاسم الأرباح بين سوناطراك وشركائها بنسبة 51% لشركة سوناطراك على الأقل مقابل 49% لشركائها على الأكثر، مع الإشارة إلى أن مؤسسة سوناطراك هي شركة ذات أسهم تعود ملكيتها للدولة الجزائرية وقد منحها المشرع الجزائري صفة صاحب الإمتياز في مجال التنقيب عن البترول ونقل المحروقات بواسطة الأنابيب، ويتم منح الإمتياز من طرف الوزير المكلف بالطاقة.

وعليه تعتبر شركة سوناطراك شريكا في أي مشروع بترولي تقوم به أية شركة أجنبية مع تطبيق رسم غير قابل للحسم على الأرباح الإستثنائية التي يحققها الشركاء الأجانب على حصتهم من الإنتاج عندما يتجاوز الوسط العددي الشهري لأسعار بترول برنت 30 دولار للبرميل، وتتراوح هذه الإتاوة بين 5% كحد أدنى إلى 50% كحد أقصى⁽²⁾.

وبالرجوع لنص المادة 83 من قانون المحروقات نجد أن الرسم المساحي المطبق على نشاطات البحث واستغلال المحروقات يدفع سنويا للخرينة العمومية مع الإتاوة التي تدفع شهريا لوكالة النفط ، إضافة للرسم على الدخل البترولي الذي يدفع للخرينة العمومية شهريا.

وتجدر الإشارة إلى أنه تم منح الوكالة الوطنية لتثمين موارد المحروقات (النفط) سندا منجميا لنشاطات البحث واستغلال المحروقات في المساحة المسماة " أوفشور الجزائر" ، وهي

(1)- الأمر رقم: 10/06 المؤرخ في 29 جويلية 2006 يعدل ويتم القانون رقم: 07/05 المتعلق بالمحروقات،

ج ر عدد: 08.

(2)- المادة 101 من قانون المحروقات رقم: 07/05 السابق ذكره المعدل والمتمم.

مجاورة لأقاليم ولايات الطارف وعنابة وسكيكدة وجيجل وبجاية وتيزي وزو وبومرداس والجزائر العاصمة وتيبازة والشلف ومستغانم ووهران وعين تيموشنت وتلمسان⁽¹⁾.

وبغرض جلب وتحفيز الشراكة الأجنبية التي تمتلك القدرات المالية والتكنولوجية وتقادي تراجع الإنتاج قام المشرع الجزائري بتعديل قانون المحروقات سنة 2019 الذي أثار جدلا واسعا، بحيث تم تقديم إجراءات للشركات الأجنبية تمثلت في منحها إعفاءات جمركية وضريبية، إذ أعفي نشاط المنبع (أي البحث والإستكشاف والتنقيب) من الرسم على القيمة المضافة TVA، كما رفعت الحكومة آجال تراخيص البحث والإستكشاف من عامين إلى سبع سنوات يمكن تمديدها لسنتين⁽²⁾.

وننوه في الأخير إلى أنه يتعين على السلطات العمومية الجزائرية البحث عن بدائل أخرى للمحروقات وتنويع الإقتصاد الوطني من خلال الإستثمار في القطاع الفلاحي والسياحي والصناعي والإبتعاد عن الإعتماد على مداخل النفط بحكم تقلب أسعارها في الأسواق الدولية وتركها للأجيال القادمة.

الفرع الثاني

إستغلال الموارد المائية

يتم إستغلال الأملاك العمومية المائية بموجب نظام الإمتياز إذ يخضع لعقد امتياز يسلمه الوالي بعد تحقيق قبلي عن الأشغال وعمليات الإنتفاع بالملكية المائية العامة، وهو مؤقت وقابل للإلغاء والتعويض المحتمل مع إلزام صاحب الإمتياز بدفع الأتاوى⁽³⁾.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 73/19 المؤرخ في 19 فيفري 2019 المتضمن منح الوكالة الوطنية لتنظيم موارد المحروقات (النفط) سندا منجما لنشاطات البحث واستغلال المحروقات في عرض البحر، ج ر عدد: 12.

(2)- كحال (حمزة)، البرلمان الجزائري يصادق على قانون المحروقات رغم الرفض الشعبي، مقال منشور في الموقع الإلكتروني: <http://www.alaraby.co.uk>economy>، بتاريخ 14 نوفمبر 2019، أنظر أيضا في الموقع الإلكتروني: <http://www.mubasher.info/news/3567341>، بتاريخ 29 نوفمبر 2019.

(3)- المرسوم رقم: 227/86 المؤرخ في 02/09/1986 يتعلق بمنح امتياز أشغال البحث عن المياه وجمعها، ج ر 36 .

فنظام إمتياز إستعمال الملك العام المائي عبارة عن عقد أو إتفاق تكلف من خلاله الإدارة المانحة شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو القانون الخاص يسمى صاحب الإمتياز بتسيير واستغلال المرفق العام للمياه لمدة محددة يقوم فيها صاحب الإمتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله، وفي مقابل تسييره لهذا المرفق يتقاضى مقابلا ماليا محددًا في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات هذا المرفق⁽¹⁾.

وبخصوص كفيات منح إمتياز استعمال الموارد المائية في الأنظمة المائية الجوفية ، فيمنح الإمتياز بقرار من الوالي المختص إقليميا بناءا على طلب امتياز استعمال الموارد المائية وبناءا على تعليمة تقنية تعدها المديرية الولائية المكلفة بالموارد المائية تشتمل على ضمان توفر المورد المائي مع الأخذ بعين الإعتبار حقوق الإستعمال الممنوحة من قبل لاسيما بالنسبة لمنشآت الجلب التقليدي، والقيام بزيارة للمواقع قصد معاينة شروط الحفر أو الحفريات المقرر إنجازها مع إلتماس رأي الوكالة الوطنية للموارد المائية ووكالة الحوض الهيدروغرافي المختصة إقليميا⁽²⁾.

ويتم تجديد الطلب بنفس الإجراءات قبل إنقضائه بشهرين بتقديم طلب جديد ونشير إلى أن هذا الإمتياز مؤقت وقابل للفسخ وهو شخصي غير قابل للتنازل عنه⁽³⁾.

(1)- الأعرج (محمد)، جيرى (نجيب)، البجدايني (حياة)، أملاك الدولة بين دواعي تدوين القواعد والأحكام التشريعية وإشكالات التمويل غير الجبائية، دار نشر المعرفة، الرباط، المغرب، 2015، ص133.

(2)- لوصيف (نوال)، النظام القانوني لاستعمال الملك العام المائي، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد: 46، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، ديسمبر 2016، ص79.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 318/10 المؤرخ في 2010/12/21 يحدد كفيات منح امتياز استعمال الموارد المائية في الأنظمة المائية الجوفية المتحجرة أو بطيئة التجدد وكذا دفتر الشروط النموذجي المتعلقة به، ج ر عدد: 77.

أما وكالة الحوض الهيدروغرافي فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمثل مهامها في ضبط المساحات المائية والتوازن المائي في الحوض الهيدروغرافي، وتبدي رأيها في كل طلب رخصة لاستعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية المائية⁽¹⁾، كما أنها تسيّر نظام الإتاوات للمؤسسة بعنوان استعمال الأملاك العمومية الطبيعية الموكلة إليها، وتكون الفوترة الجرافية كل ثلاثة أشهر ويمنح أجل شهر واحد للمستعملين من أجل تسديد إتاوة إقطاع المياه وفي حالة عدم دفعها تعذره وكالة الحوض الهيدروغرافي وفي حالة عدم التسديد لمدة ثلاثة أشهر متتالية يمكن أن تلغي الإدارة المختصة رخصة امتياز الاستعمال بمقابل للملك العمومي دون المساس بحق المتابعة القضائية.

وقد يمنح الإمتياز لإقامة هياكل إستخراج المياه الجوفية أو لاستغلال مياه الحمامات المعدنية أو لاستغلال المياه الحموية أو لاستغلال المياه المعدنية الطبيعية ومياه المنبع.

فبالنسبة لمنح الإمتياز لإقامة هياكل إستخراج المياه الجوفية أو السطحية يقصد بهياكل إستخراج المياه الجوفية أو السطحية كل منشأة وتجهيزاتها المنجزة إما على مستوى الآبار أو على مستوى منشآت التحويل أو الحواجز المائية السطحية، أما هياكل الربط بنظام جر المياه فهي عبارة عن كل منشأة وتجهيزاتها المنجزة على مستوى المنشآت المائية التي تضمن حشد المياه الجوفية أو السطحية أو معالجتها أو نقلها أو تخزينها.

يوجه طلب الإمتياز إلى الإدارة المكلفة بالموارد المائية متضمنا ملفا تقنيا وإداريا يحتوي على ألقاب وأسماء وعنوان الأشخاص الطبيعيين أو عنوان مقر الشركة بالنسبة للأشخاص المعنويين، الموقع الجغرافي للمنطقة أو الوحدة الصناعية، الحجم اليومي من المياه المقرر استعمالها، وبعد ذلك يمنح الوالي المختص إقليميا الإمتياز بقرار بعد الإطلاع على نتائج التحقيق التقني الذي قامت به المصالح الإدارية الولائية المكلفة بالموارد المائية، حيث يشير الوالي إلى الحجم اليومي للمياه المقرر استعمالها الذي يبلغ إلى صاحب الطلب مع دفتر الشروط المصادق

(1)- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 100/96 المؤرخ في 1996/03/06 المتضمن تعريف الحوض الهيدروغرافي وتحديد القانون الأساسي النموذجي لمؤسسات التسيير العمومية، ج ر 17 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 309/08 المؤرخ في 2008/09/30 يتضمن تعديل القانون الأساسي النموذجي لوكالة الحوض الهيدروغرافي، ج ر عدد: 57.

عليه، مع الإشارة إلى أن الإمتياز شخصي ولا يمكن التنازل عنه كما لا يمكن تأجيله من الباطن⁽¹⁾.

ويمكن تعديل الإمتياز أو تجديده ، ويترتب عليه دفع أتاوى لدى صندوق مفتش أملاك الدولة من طرف صاحب الإمتياز بعد أن يكون التموين بالمياه محل فوترة من طرف الهيئة المستغلة لنظام جر المياه على أساس تسعيرات خاصة طبقا للمادة 144 من قانون المياه المعدل والمتمم، وتحدد مدة الإمتياز بـ:30 سنة طبقا للمادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم:25/10⁽²⁾.

وفيما يتعلق باستغلال مياه الحمامات المعدنية التي تعد ثروة وطنية باعتبارها أحد الموارد المائية التي تدخل ضمن فئة الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، ونظرا لطبيعتها الحيوية والإستراتيجية في توفير إحتياجات السكان وتنمية الاقتصاد فإنها تخضع لنظام خاص في الحماية والتسيير والاستعمال لاسيما أحكام قانون المياه.

إن مياه الحمامات المعدنية باعتبارها أحد أصناف الموارد المائية عرفها المشرع الجزائري⁽³⁾ بأنها المياه المجذوبة انطلاقا من منبع طبيعي أو بئر محفورة، ويكون إستغلالها تجاريا محل إمتياز في جميع الحالات، حيث يعتبر إمتياز مياه الحمامات المعدنية عقدا إداريا يمنح لشخص طبيعي أو معنوي عمومي أو خاص يسمى صاحب الامتياز من قبل الوزير المكلف بالحمامات المعدنية باعتباره السلطة المانحة للإمتياز ، ويمنح حق استغلال هذه المياه المعدنية لمدة معينة مقابل أجر⁽⁴⁾.

ترسل طلبات الحصول على الإمتياز مرفقة بملف تقني وإداري لوزير الحمامات المعدنية بواسطة الوالي الذي له شهران لإبداء رأيه ، ويجب أن يكون طالب امتياز استغلال الماء مالكا

(1)- لوصيف (نوال)، المرجع السابق، ص80.

(2)- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم:25/10 المؤرخ في 2010/01/12 يحدد كفيات منح الامتياز لإقامة هياكل استخراج المياه الجوفية أو السطحية لضمان التموين المستغل للمناطق أو الوحدات الصناعية، ج ر عدد: 04.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم:69/07 المؤرخ في 2007/02/19 يحدد شروط وكفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه العمومية ، ج ر 13 .

(4)- المادة رقم: 23 من نفس المرسوم التنفيذي.

للوعاء الذي ستقام عليه مؤسسة مياه الحمامات المعدنية، أو يكون مالكا لعقد موثق محرر قصد إستغلال ماء الحمامات المعدنية ويمنح الإمتياز لمدة أقصاها 99 سنة .

ويمكن أن يسحب الإمتياز مؤقتا لعدم تطابقه مع دفتر الشروط وبعد إنذار الوالي لمدة سنة واحدة ولم يجدي نفعاً ، كما يمكن للإدارة المانحة فسخ عقد الإمتياز عندما يبقى المنبع غير مستغل لمدة سنتين من تاريخ الحصول على الامتياز، ويمكن للإدارة فسخه في حالة عدم إحترام البنود الواردة في دفتر الشروط أوفي حالة عدم استغلال المنبع لمدة سنتين من تاريخ منح الإمتياز أو في حالة استعمال المنبع لأغراض أخرى.

أما المياه الحموية فهي مياه مصدرها منبع طبيعي أو بئر محفور وقد تكون لهذه المياه خاصية علاجية تبعا لمصدرها، وثبات مميزاتها ومكوناتها الطبيعية والكيميائية، كما تعد مياه البحر التي يمكن معالجتها ونقلها لها خاصيات علاجية، ويمنع كل نشاط يمس بنوعية المياه.

وتكون المياه الحموية موضوع تصنيف يصرح به الوزير المكلف بالسياحة باقتراح من اللجنة التقنية للمياه الحموية⁽¹⁾، التي لها دور هام حيث تفصل في طلبات الإمتياز على المياه الحموية ومن بين أعضاء اللجنة ممثل الوزير المكلف بالأملاك الوطنية ، ويكون استعمال واستغلال المياه الحموية في كل الحالات موضوع إمتياز كما حددته المواد 76،77،78 من القانون رقم: 12/05 المؤرخ في 04/08/2005 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم والمادة 16 من القانون رقم: 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

وقد يكون الإمتياز على جزء أو على كل هذه المياه وتبدي اللجنة التقنية للمياه الحموية رأيها في طلب الإمتياز في أجل شهر واحد من تاريخ إعلامها ، وذلك إما بالموافقة بحيث يفصل الوزير المكلف بالحمامات المعدنية (أي وزير السياحة) في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ تلقي رأي اللجنة ، وإما الموافقة بشروط على صاحب الطلب التقيد بها وإما بالرفض المعلل⁽²⁾.

(1)- قرار وزاري مؤرخ في 02/03/1998 يعدل القرار المؤرخ في 29/08/1995 الذي يحدد تنظيم اللجنة التقنية الخاصة بالحمامات المعدنية وعملها ، ج ر عدد: 22.

قرار مؤرخ في 13/11/2004 يحدد تنظيم اللجنة الدائمة للمياه المعدنية ومياه المنبع وسيرها، ج ر عدد: 84.
(2)- لوصيف (نوال)، المرجع السابق، ص83.

بعد دراسة وموافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، يصدر قرار منح الامتياز مرفق بدفتر شروط، كما أنه غير قابل للتنازل عنه ولا للتحويل كما لا يمكن تأجيره من الباطن للغير⁽¹⁾، ويجب أن يكون طالب الإمتياز إما مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحموي أو مالكا لسند تأجير مثبت بعقد توثيقي ينص صراحة على الهدف من استعمال واستغلال المياه الحموية المعينة لمدة تساوي على الأقل مدة الامتياز، أما فيما يخص طلب فتح مؤسسة للعلاج بمياه البحر فيجب توفر الأرض التي يجب أن تقام عليها مؤسسة المعالجة بمياه البحر وحيازة امتياز أو ترخيص استعمال المياه البحرية طبقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم: 80/76 المؤرخ في 1976/10/23 المعدل والمتمم والمتضمن القانون البحري ، وبالنسبة لمالك الأرض ملكية خاصة فيجب أن يثبت أن هذه الأرض تتدفق منها مياه منبع حموي مصرح به ذي منفعة عمومية.

يمكن لمالك الأرض أن يتعرض لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة إذا رفض إستغلال الأرض التي تتدفق منها مياه منبع حموي مصرح به بعد إذاره في أجل سنة من طرف الوالي المختص إقليميا⁽²⁾.

يمنح الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد ضمنا مقابل دفع أتاوى سنوية يحددها قانون المالية إما السنوي أو التكميلي تدفع لدى صندوق مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا، وفي حالة عدم تنفيذ صاحب الامتياز لإلتزاماته يوقف مؤقتا من الاستغلال لمدة 12 شهرا بعد تقرير السلطة المانحة السحب النهائي لعقد الامتياز.

أما بالنسبة لاستغلال المياه المعدنية الطبيعية ومياه المنبع فيعد الماء أثمن الثروات الطبيعية والحيوية للبشرية وكننتيجة لذلك تحول إلى أزمة وطنية في بعض الدول تهدد وتعرقل مسيرة التطور التنموي والحضري⁽³⁾.

(1)- لوصيف (نوال)، الحماية القانونية للموارد المائية في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، الجزائر ، 2016/2017، ص176.

(2)- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 69/07 السابق ذكره.

(3)- مصباح (محمد بلغاني عامر)، التخطيط الاستراتيجي للموارد المائية، دار الكتاب الحديث، دون طبعة، الجزائر، 2013، ص237.

وبما أن الجزائر تتوفر على آلاف المنابع المائية الطبيعية ومن أجل ممارسة استغلال المياه المعدنية الطبيعية ومياه المنبع لأغراض تجارية عبر تعبئتها في قارورات من أجل بيعها وتشجيعا للإستثمار الخاص وتثمين هذه الفئة من المياه تلجأ المصالح المختصة بوزارة الموارد المائية إلى إجراء المناقصة لمنح امتياز استغلال المياه المعدنية ومياه المنبع⁽¹⁾.

يقوم وزير الموارد المائية بإصدار قرار منح الإمتياز لفائدة صاحب الإمتياز سواءا كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الجزائري بغرض إستغلال المياه المعدنية ومياه المنبع بناء على دفتر شروط تحدده اللجنة التقنية الدائمة، ويشترط في الشخص طالب الإمتياز أن يكون إما مالكا للقطعة التي تتدفق منها المياه أو حاصلا على عقد إيجار ينص صراحة على غاية الإستعمال التجاري للمياه المعدنية الطبيعية ومياه المنبع.

يمنح الإمتياز لمدة خمسون (50) سنة⁽²⁾ من تاريخ نشر قرار المصادقة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، وعلى صاحب الإمتياز دفع الإتاوة السنوية المتعلقة بالإستغلال التجاري المحددة بموجب قانون المالية، كما يلتزم بتسجيل المستوى اليومي من المياه المستغلة في سجل الإستغلال الموضوع تحت تصرف مانح الإمتياز للمراقبة.

المبحث الثالث

حماية الأملاك الوطنية العمومية ومنازعاتها

نظرا للأهمية الكبرى التي تحتلها الأملاك الوطنية باعتبارها ركيزة الدول في قيامها بوظائفها على النحو المنشود، فقد حرصت هذه الدول على النص في دساتيرها على وجوب حماية ودعم ملكية هذه الأموال⁽³⁾، وهو ما فعلته الجزائر في دستورها الحالي إذ نصت المادة 80 منه

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 187/12 المؤرخ في 2012/04/25 يتعلق باستغلال المياه المعدنية الطبيعية ومياه المنبع وحمايتها، ج ر عدد: 25.

(2)- المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز استغلال المياه المعدنية الطبيعية ومياه المنبع، ج ر عدد: 25 لسنة 2012 .

(3)- شيحا (إبراهيم عبد العزيز)، الأموال العامة، أبو العزم للطباعة ، منشأة المعارف ،الإسكندرية، مصر 2006 ص558.

على أنه: "يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية ويحترم ملكية الغير".

وإذا كان الدستور الجزائري قد جعل حماية الملكية العمومية واجب على كل مواطن كان لابد أن تتبعه القوانين العادية لتبين أوجه الحماية وطبيعتها سواء من الناحية المدنية أو الإدارية أو الجنائية ضمانا لاستمرار تخصيص هذه الأملاك لما أعدت له من أوجه النفع العام.

وبما أننا تطرقنا لقواعد الحماية المدنية المتمثلة في عدم جواز التصرف في الأملاك العمومية وعدم جواز حجزها وعدم جواز تملكها بالتقادم في خصائص الأملاك الوطنية العمومية فسنتصر فقط على الحماية الإدارية (في المطلب الأول) والحماية الجنائية للأملاك العمومية (في المطلب الثاني) ثم نتطرق لمنازعات الأملاك الوطنية العمومية (في المطلب الثالث) .

المطلب الأول

الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العمومية

تتبلور هذه الحماية في مجموعة من الإجراءات تلتزم بها الإدارة وتستهدف حماية الأملاك الوطنية سواء ضد تصرفات أعوان الإدارة ذاتها أو ضد تصرفات الجماهير⁽¹⁾، بحيث تتمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إطار إختصاصاتها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الوطنية العمومية منها أو الخاصة التابعة للأشخاص العامة ، وتمارس هذه الرقابة من طرف أعوان ذوي كفاءة ومحلفين حائزين رتبة مفتش على الأقل حسب نص المادة 134 من قانون الأملاك الوطنية.

كما تلتزم السلطة الإدارية المالكة بصيانة الأملاك العمومية التابعة لها، ويقصد بصيانة المال العام حفظه باتخاذ جميع الإجراءات الكفيلة بتحقيق هذا الغرض كالترميم و الإصلاح⁽²⁾

(1)- الدروبي (محمد محمد أحمد) ،الحماية القانونية للأموال العامة في الجمهورية اليمنية ، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، جمهورية مصر العربية،2011، ص488.

(2)- يحيواوي(أعمر)، المرجع السابق ص 111.

ويمكن أن تتحمل السلطة الإدارية المسؤولية التقصيرية إذا ترتب على إهمالها لهذا الإلتزام حدوث أي ضرر للغير حسب ما تنص عليه القواعد المنظمة للمسؤولية في مجال الأشغال العامة⁽¹⁾.

وعليه وقصد ضمان حماية الأملاك الوطنية ألزم المشرع الجزائري الإدارة بجردها ورقابتها، كما أن هذه المحافظة تمنح الأملاك الوطنية إرتفاقات في مواجهة المال الخاص، وعليه سندرس جرد الأملاك الوطنية ورقابتها (في الفرع الأول) ثم نتعرض للإرتفاقات الإدارية (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

جرد الأملاك الوطنية ورقابتها

عرفت المادة 08 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم الجرد بأنه تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية فالتسجيل الوصفي يبين كافة مكونات الملك العام وخصائصه أما التسجيل التقييمي فهو إثبات القيمة النقدية للمال العام وهو إجراء شامل بالنسبة لكل الأملاك الوطنية العمومية منها والخاصة العقارية والمنقولة، ويهدف الجرد العام إلى حماية الأملاك الوطنية ومراقبة إستعمالها بما يتفق والأهداف المحددة لها وكذا معرفة قوامها وتتبع حركتها.

وبالرجوع لنص المادة 23 من قانون الأملاك الوطنية نجد أن المشرع الجزائري ألزم كل المصالح بأن تقوم بتسجيلها وترقيمها حسب ما ينص عليه القانون⁽²⁾، وهذا بمتابعتها من طرف مصالح الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية، ونظرا لأهمية عملية الجرد صدر المرسوم التنفيذي

(1)- RAHMANI (A), les biens publics en droit algérien, les éditions internationales, 1996, p170.

(2)- كما تنص المادة 25 من قانون الأملاك الوطنية على ما يلي: " تبين المحاسبات والفهارس والجداول وسجلات التقييم(سجلات القوام) وسجلات الجرد التسجيل الأمني لحركات الأملاك الوطنية وينبغي أن يعكس هذا التدوين بكيفية دقيقة وصحيحة أوضاع الأملاك ومحتواها الحقيقي، وملكيته أو تخصيصها قصد تفادي الملاحظات الإدارية والقضائية والعقوبات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 والمتعلق بجرد الأملاك الوطنية⁽¹⁾، حيث أكدت المادة الرابعة منه على دور مصالح الأملاك الوطنية في عملية الجرد وهذا بنصها على أن: "تسهر إدارة الأملاك الوطنية تحت سلطة الوزير المكلف بالمالية، على مركزية عمليات الجرد وإنجازها وتتابع سيرها وضبطها باستمرار ومراجعتها الدورية".

وبما أن الأملاك الوطنية سواء التابعة للدولة أو للجماعات المحلية تتكون من عقارات ومنقولات، فإن عملية جرد العقارات تختلف عن عملية جرد المنقولات.

فبخصوص جرد الأملاك الوطنية العقارية نجد أن المشرع الجزائري أوجب على كل المؤسسات مهما كانت طبيعتها سواء كانت إدارية أو تجارية، إقليمية أو مصلحة، تتمتع بالشخصية المعنوية أم لا بأن تقوم بجرد وصفي و تقويمي لكل الأملاك العقارية المخصصة لها و التي تحوزها⁽²⁾.

وتحوز المؤسسات المشار إليها أنفا تلك الأملاك إما بناء على تخصيص أو إمتياز ، ويتعين على المستفيد من التخصيص أو الإمتياز أن يعد بطاقة تعريف لكل عقار يحوزه، هذه البطاقة تحتوي على البيانات التالية:

_ الهيئة أو المؤسسة أو المصلحة المستفيدة من التخصيص أو الإمتياز: ويجب ذكر تسميتها، مرجع النص الذي أنشأها و الجماعة العمومية التي تنتمي إليها (الدولة ، أو الولاية أو البلدية).

_ العقار: وينبغي تحديد نوعيته ومحتواه، مكان وجوده، الجماعة العمومية التي يتبع لها وقيمه.

_ تحتفظ الهيئة المخصص لها العقار أو الحائز له بالبطاقة الوردية، وترسل البطاقتين البيضاء والخضراء إلى إدارة أملاك الدولة في حالة ما إذا كانت هذه الهيئة تابعة للدولة، أما إذا

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد:60.

(2)- المادة 08 من نفس المرسوم السابق.

كانت تابعة للولاية فترسل البطاقتين إلى الوالي، أما إذا كانت تابعة للبلدية فترسل البطاقتين البيضاء والخضراء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁽¹⁾.

ويتعين على مصالح أملاك الدولة في الولاية إصلاح سجلات التدوين القديمة التي سجلت فيها محتويات العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة وفتح سجلات تدوين جديدة، ويتعين على المؤسسات المذكورة أنفاً إعلام مصالح الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً في الشهر الأول من كل سداسي بأي تغيير طرأ في السداسي السابق على المحتويات المادية للأملاك الوطنية المسجلة كما يتعين عليها مراجعتها باستمرار⁽²⁾.

أما جرد الأملاك الوطنية المنقولة فتعتبر عملية الجرد كآلية لحماية الأملاك الوطنية المنقولة، وهي عملية ملزمة تقوم بها الهيئات والمصالح والمؤسسات العمومية التابعة للدولة والجماعات الإقليمية، ويمكن سجل جرد المنقولات من معرفة محتوى هذه الأملاك في كل وقت وظروف تسييرها وحفظها وصيانتها، لذا يجب أن تدون فيه كل البيانات المتعلقة بإصلاح المنقولات وتحطيمها أو فقدانها⁽³⁾.

ونظراً لما يتمتع به الجرد من قوة ثبوتية في ميدان الرقابة ولا سيما إذا تعلق الأمر بإثبات حيازة الأملاك المنقولة واستعمالها وتسييرها، فإنه يلقي على عاتق الإدارات والهيئات المعنية تحيين هذه السجلات باستمرار وإصلاحها في حالة تضررها.

وتكون كل الأشياء المنقولة مهما كانت طبيعتها أو مصدرها محل جرد، إلا الأشياء التي استثنتها المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية والتي تتمثل فيما يلي:

الأشياء غير القابلة للاستهلاك بالاستعمال الأول التي لا تتجاوز قيمة شرائها الوحدوية مبلغاً يحدده الوزير المكلف بالمالية بموجب قرار، والأشياء القابلة للاستهلاك بالاستعمال الأول

(1)- يحيوي (أعمر)، المرجع السابق، ص 120.

(2)- المواد 13، 14، 15، من نفس المرسوم السابق.

(3)- المادة 08 من قانون الأملاك الوطنية.

وهي الأشياء التي لا يمكن استعمالها إلا مرة واحدة ومنها: الورق والمواد الغذائية والمواد المخبرية والمحروقات والزيوت وأنواع الوقود⁽¹⁾.

ويجب أن تدون المعلومات في سجل الجرد وتوصف تلك المنقولات وصفا دقيقا فالسيارات مثلا تسجل كل واحدة منها بتجهيزها العادي كوحدة كلية تحت رقم واحد، وإذا تعرضت ملحقات السيارة أو مكوناتها للعطب وتم تغييرها، وجب بيان إلغاء استعمالها في هامش سجل الجرد مقابل رقم تسجيل السيارة.

أما بالنسبة للكتب والمؤلفات فتسجل في سجل خاص بالجرد من قبل مسؤول المكتبة والذي يثبت فيه تحت مسؤوليته الشخصية تسلم المؤلف ووجوده الفعلي مع البيانات والمراجع التي تمكن من التعرف عليه ومراقبته ، ويجب أن يشطب من الجرد أحد الأشياء أو المعدات إذا تحطم أو فقد أو سرق، أو إذا اتضح أنه غير صالح للاستعمال .

وقد تتعرض الأشياء موضوع الجرد للتحطيم أو الفقدان أو السرقة، وفي هذه الحالة ألزم المشرع الجزائري بموجب المادتين 25 و 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 455/91 تحرير تقرير أو محضر توضح فيه ظروف ذلك، ويتم شطب الأشياء المحطمة أو المسروقة أو المفقودة من الجرد.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يستثن الأملاك الوطنية الموجودة في الخارج من الجرد إذ تثبت في بطاقات تعريفية بالنسبة للعقارات وفي جرد بالنسبة للمنقولات.

ونظرا لأهمية الأملاك العمومية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية ألزم المشرع الإدارة بواجب رقابة استعمال الأملاك الوطنية، إذ نصت المادة 11 من قانون الأملاك الوطنية على أن تتولى أجهزة الرقابة المنصوص عليها في القانون، كل حسب اختصاصه رقابة تسيير الأملاك الوطنية والمحافظة عليها.

وبالرجوع لنص المادة 24 من قانون الأملاك الوطنية نجد أن المشرع الجزائري رصد نوعين من الرقابة على تسيير الأملاك الوطنية وهما: الرقابة الداخلية والرقابة الخارجية.

(1)- المواد 20، 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 455/91.

فالرقابة الداخلية هي تلك المخولة للهيئات الإدارية عن طريق موظفين تابعين لها مكلفين بالرقابة، وتجد أساسها القانوني في نص المادة 134 من قانون الأملاك الوطنية، إذ تمارس المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأسلاك الموظفين ومؤسسات المراقبة كل فيما يخصه رقابة استعمال الأملاك التابعة للأملاك الوطنية وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصهم وتمارس هذه الرقابة من طرف أعوان أكفاء ومحلفين حائزين رتبة مفتش على الأقل⁽¹⁾.

كما أنه يمكن لأعوان إدارة الأملاك الوطنية أن يراقبوا في عين المكان بالأدلة وثائق تسيير الأملاك المنقولة والعقارية العامة أو الخاصة التابعة للأملاك الوطنية والمخصصة لمختلف المؤسسات والمصالح والهيئات العمومية أو المسندة إليها أو التي تحوزها، كما يقومون بمراقبة وثائق المحافظة على تلك الأملاك واستعمالها⁽²⁾.

أما الرقابة الخارجية فهي الرقابة التي تمارسها مؤسسات التفتيش والرقابة وهيئتهما التي تعمل في حدود اختصاصاتها، وتجد أساسها القانوني في نص المادة 190 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره كرقابة البرلمان ومجلس المحاسبة ورقابة المجالس الشعبية المنتخبة ورقابة المفتشية العامة للمالية والرقابة القضائية.

غير أن الواقع العملي يؤكد أن تلك الرقابة ليست فعالة بدليل أنه مازالت هناك عدة إعتداءات على الأموال العامة دون رقيب ولا حسيب، كما يلاحظ أن عملية الجرد لا تدخل في إهتمامات الإدارة من الناحية العملية وهي مازالت تراوح مكانها.

(1)- المادة 134 من نفس القانون.

(2)- المواد من 185 الى 189 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 المتعلق بشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج ر عدد: 69.

الفرع الثاني

الإرتفاقات الإدارية

تعتبر الإرتفاقات المقررة لصالح الأملاك الوطنية العمومية إحدى التبعات التي تترتب على حماية الأملاك الوطنية، وقد أطلق عليها مصطلح الإرتفاقات الإدارية تمييزا لها عن الإرتفاقات المدنية، والإرتفاق كما ورد في نص المادة 867 من القانون المدني الجزائري هو حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر، ويجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال، وعليه فقد منح المشرع الجزائري للأموال العامة مجموعة من الإرتفاقات التي تفرض على الملكيات المجاورة لها⁽¹⁾، لذلك سنتطرق لمفهوم الإرتفاقات الإدارية أولا ثم نتعرض لأنواع الإرتفاقات الإدارية.

فالإرتفاقات الإدارية تعرف بأنها "إلتزام بالإمتناع أو إلتزام بعمل يقع على الشخص الخاضع لها ويمكن أن يكون مالك العقار الخاضع للإرتفاق أو مستعمله شخصا تابعا للقانون الخاص أو القانون العام، ويهدف الإرتفاق الإداري في جميع الحالات إلى تحقيق المنفعة العامة"⁽²⁾ وتختلف الإرتفاقات الإدارية عن الإرتفاقات المدنية من عدة نواحي، فمن جهة تستهدف الإرتفاقات الإدارية تحقيق المنفعة العامة⁽³⁾، أما الإرتفاقات المدنية فتهدف إلى تحقيق المنفعة الخاصة لمالك العقار المخدوم.

ومن ناحية أخرى يتطلب الإرتفاق المدني وجود عقارين أحدهما خادم للآخر، أما بالنسبة للإرتفاق الإداري فلا يلزم وجود عقار مخدوم فالعبرة بوجود العقار الخادم، أي العقار المنقل بالخدمة كالإرتفاقات المقررة لصالح التعمير التي تفرض على مالك العقار عدم البنيان في حالات معينة بالرغم من غياب العقار المخدوم.

(1)- يحيوي (أعمر)، المرجع السابق ، ص105.

(2)-AUBY (J ,M),BON (P), Droit administratif des biens ,3^{ème} édition, Paris, Dalloz, 1995, p104.

(3)- جندي (مسعود)، القاضي الإداري وحماية الملكية العقارية الخاصة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، 2012/2011، ص 197.

أما الإختلاف الثالث فيمكن في كون المنازعات المتعلقة بالارتفاقات الإدارية من اختصاص القضاء الإداري، أما منازعات الإرتفاقات المدنية فيختص بالفصل فيها القضاء العادي.

ومن جهة رابعة فإن الإرتفاق المدني يترتب عنه حقا عينيا لفائدة مالك العقار المخدوم، أما الارتفاق الإداري فلا يترتب عنه حقا عينيا أصليا بل يترتب عليه إلتزاما عينيا كالإمتناع عن البناء يقع على عاتق مالك العقار الخادم⁽¹⁾.

أما عن الطبيعة القانونية للإرتفاقات الإدارية فيمكن القول أنها من النظام العام، فلا يمكن إصدار قرار إداري يسمح بالتنازل عنها⁽²⁾.

وهناك إرتفاقات إدارية مؤقتة، وهي إرتفاقات تضيق من الملك المرتفق مؤقتا لغاية إنهاء مهمة ذات منفعة عامة أخرى، مثل وضع آلات حفر على حافة الطريق وفي ملكية شخص آخر إلى غاية إنتهاء المشروع⁽³⁾.

وللإرتفاقات الإدارية عدة أصناف وسنقتصر في بحثنا هذا على أهم الإرتفاقات الإدارية التي ترد على نوعين من الأملاك الوطنية العمومية المتمثلة في الطرق والسكك الحديدية.

ويرد إرتفاق الإبتعاد عن الطريق على جميع القطع الأرضية وأجزاء الملكيات العمومية أو الخاصة المندرجة في حدود الطريق المقرر في التصميم⁽⁴⁾.

وقد تمت الإشارة سابقا إلى أن عملية الإصطفاف تفرض على الملاك المجاورين للطرق العامة إرتفاقا إداريا يقضي بالإبتعاد عن الطريق أو عدم البنيان، غير أن ذلك لا يمنع الملاك

(1)- شامة (سماعين)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، ص 256.

(2)- MARTY (G),RAYNAUD (P) , JOURDAIN (P),les biens ,Daloz, Paris , 1995,p39.

(3)- عايلى (رضوان) ، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2015 ، ص44.

(4)- المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم:427/12.

المجاورين من تسييج الأراضي ودعمها وصيانتها بعد ترخيص صريح من السلطة المختصة وبناء على طلب يقدمه المعنيون⁽¹⁾.

أما الإرتفاقات المتعلقة بالسكك الحديدية فتفرض على الملاك المجاورين للأملاك العمومية التابعة للسكك الحديدية⁽²⁾، وتعد جزءاً من صنف الأملاك الوطنية الملحقات المتكونة من أراضي وهياكل قاعدية ومنشآت ناتجة عن إجراءات تنفيذ المشاريع الخاصة بتمديد شبكة السكة الحديدية أو تهيئتها أو إنشائها⁽³⁾، وتهدف الإرتفاقات الخاصة بالسكة الحديدية إلى حماية حدود السكة الحديدية وملحقاتها وإبقاء إمكاناتها ثابتة فيما يخص توسيع تخطيطها أو تغييره وإنشاء مجالات الرؤية الضرورية لمراقبة الإشارات الحديدية ، وتسهيل استغلال السكة الحديدية وحماية السكان المجاورين لها من الأخطار الخاصة بحركة مرور القطارات⁽⁴⁾.

ويترتب عن إرتفاق الإبتعاد عن السكك الحديدية أو عدم البنيان عدم جواز وضع الملاك المجاورين للسكك الحديدية مواد من شأنها أن تولد حريقاً على مسافة دنيا تحدها السلطة التنظيمية، كما يمنع إقامة أي مشروع أو القيام بالحفر قرب حدود السكة الحديدية إلا بعد رخصة يصدرها الوالي المختص إقليمياً وبعد استطلاع رأي مشغل السكة الحديدية⁽⁵⁾.

المطلب الثاني

الحماية الجنائية للأملاك الوطنية العمومية

يقصد بالحماية الجنائية حماية الأموال العامة من تعديات الأفراد التي من شأنها التعطيل أو الإضرار بالمنفعة العامة التي رصدت لتحقيقها ، ولا يجمع النصوص الجنائية التي تكفل هذه الحماية تشريع واحد بل هي مبعثرة ومتفرقة بين قانون العقوبات وعدد من النصوص القانونية المختلفة والتي تتعلق بعناصر الأملاك العمومية كالمياه والغابات والطرق العامة إلى جانب مآقره

(1)- المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 .

(2)- المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

(3)- المادة 03 من القانون رقم: 35/90 المؤرخ في 25 ديسمبر 1990 يتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال

والحفاظ في استغلال النقل بالسكك الحديدية ، ج ر عدد : 56 .

(4)- المادة 04 من نفس القانون السابق.

(5)- المواد 07، 08، 09، 10 من القانون رقم: 35/90 السابق ذكره.

قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾ ، وهذا التنوع والتفرق للنصوص يؤدي إلى صعوبة حصر الأحكام المتعلقة بهذه الحماية مما يستوجب ذكر أهمها .

والحماية الجنائية التي تضمنها قانون العقوبات ليست خاصة بالأملاك الوطنية العمومية بل تشمل ملكية الإدارة كلها وبالمعنى الواسع ، أي كل الأموال التي تحوزها الدولة والأشخاص العامة الأخرى ، مع الإشارة إلى أن التشريع الجزائري قد عرف تطورا في حماية الأموال العامة ويتجلى ذلك في سن المشرع الجزائري لنص تشريعي يهدف إلى محاربة ظاهرة الفساد ومكافحته، والذي جاء مكملا لقانون العقوبات⁽²⁾.

وانطلاقا مما سبق نورد نماذج من جرائم التعدي على الأملاك العمومية والعقوبات المقررة لها وذلك في نصوص قانون العقوبات وسنتطرق لجرائم الإختلاس (في الفرع الأول)، والرشوة (في الفرع الثاني)، وجريمة التعدي على الطريق العام (في الفرع الثالث)، وفي نصوص قانونية أخرى وسنركز على قانون الغابات (في الفرع الرابع) وقانون المياه (في الفرع الخامس).

الفرع الأول

جريمة الإختلاس

إستخدم المشرع مصطلح الإختلاس⁽³⁾ تعبيرا عن الركن المادي في جرائم الإعتداء على الأموال العامة ومصطلح الإختلاس يدل على معنيين:

المعنى العام للإختلاس: وهو انتزاع الحيازة المادية للشيء من يد صاحبه إلى يد الجاني والإختلاس في هذا المفهوم هو الذي عناه المشرع في جريمة السرقة.

(1)- المادتان 136، 137 من ق.أ.و.

(2)- القانون رقم: 01/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته ، ج ر ، عدد: 14 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 15/11 المؤرخ في 20 أوت 2011 ، ج ر عدد: 44.

(3)- وقد إنقذ البعض إستخدم المشرع مصطلح الإختلاس للتعبير عن السلوك الإجرامي في جريمة اختلاس المال العام لأن استخدامه لا يحقق الدقة المطلوبة في تبويب الجرائم ، لأن المعنى الدقيق للإختلاس هو المعنى العام الذي يتمثل في انتزاع الحيازة ، فإذا كان الجاني يحوز المال فالأصل أننا لا نكون بصدد اختلاس.

أما المعنى الخاص للإختلاس: فيفترض فيه وجود حيازة للجاني سابقة ومعاصرة للحظة ارتكاب السلوك الإجرامي، إلا أن هذه الحيازة تكون ناقصة إذ يكون للحائز العنصر المادي للحيازة دون المعنوي ، وهذا المفهوم هو الذي قصده المشرع بالنظر إلى السلوك الإجرامي المكون لجريمة خيانة الأمانة وجريمة إختلاس المال العام ، فيتحقق الإختلاس في هذا المعنى بقيام الجاني بأي سلوك يضيف به المال العام إلى سيطرته الكاملة كما لو كان مالكا له⁽¹⁾.

كما عرف الإختلاس بأنه عبث الموظف العمومي بما أوُتمن عليه من مال عمومي بسبب سلطته الوظيفية وأخذ الشيء في الخفاء⁽²⁾، وباستقراء النصوص القانونية التي تنظم أحكام جريمة اختلاس الأموال العمومية نجد أن المشرع في أغلب التشريعات سار على نهج واحد أثناء إقراره للنظام العقابي لهذه الجريمة ، وبذلك فإن القانون يعاقب على جريمة إختلاس المال العام بعقوبات مختلفة في صورتين: عادية ومشددة .

فالصورة العادية تتضمن عقوبات أصلية وأخرى تكميلية.

أما العقوبات الأصلية فهي المنصوص عليها في المادة 119⁽³⁾ التي تنص على أنه "يتعرض للقاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يختلس أو يبدد أو يحتجز عمدا وبدون وجه حق أو يسرق أموالا عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقودا أو أموالا منقولة وضعت تحت يده سواءا بمقتضى وظيفته أو بسببها:

للحبس من (01) سنة إلى خمس سنوات إذا كانت قيمة الأشياء المختلسة أو المحتجزة أو المسروقة أقل من 1000000 دج.

للحبس من سنتين إلى عشر سنوات إذا كانت القيمة تعادل أو تفوق مبلغ 1000000 دج وتقل عن 5000000 دج .

(1)- محمد سلامة (مأمون) ، قانون العقوبات، القسم الخاص، الجزء الأول، الجرائم المضرة بالمصلحة العامة القاهرة ، مصر، دار الفكر العربي، 1988، ص 245.

(2)- القطيش (محمد بخيت)، الآليات الإدارية لمكافحة الفساد بالوظيفة العمومية في الأردن، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، 2018/2017، ص262.

(3)- القانون رقم: 09/01 المؤرخ في 26 جوان 2001 يعدل ويتم الأمر رقم: 156/66 ، ج ر عدد: 34.

للسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة إذا كانت القيمة تعادل أو تفوق مبلغ 5000000 دج وتقل عن 10000000 دج.

للسجن المؤبد إذا كانت القيمة تعادل أو تفوق 10000000 دج ، وفي كل الحالات يعاقب الجاني بغرامة من 50000 دج إلى 2000000 دج.

ويتعرض كذلك للعقوبات المنصوص عليها أعلاه ، كل شخص تحت أية تسمية وفي نطاق أي إجراء يتولى ولو مؤقتا وظيفة أو وكالة بأجر أو بدون أجر ويسهم بهذه الصفة في خدمة الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام ، يختلس أو يبدد أو يحتجز عمدا وبدون وجه حق أو يسرق أموالا عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقودا أو أموالا منقولة وضعت تحت يده سواءا بمقتضى وظيفته أو بسببها.

ونص قانون العقوبات في نفس المادة السابقة أنه إذا ارتكبت الجريمة المنصوص عليها في هذه المادة إضرارا بالمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تملك الدولة كل رأسمالها أو ذات رأس المال المختلط ، فإن الدعوى العمومية لا تحرك إلا بناء على شكوى من أجهزة الشركة المعنية المنصوص عليها في القانون التجاري وفي القانون المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة.

وكان من الأجر إلغاء قيد الشكوى لتحريك الدعوى العمومية ، ويتعين على محكمة الجنايات بخصوص جريمة اختلاس أموال عمومية، في حالة عدم تحديد المبلغ المختلس في منطوق قرار الإحالة استخلاص المبلغ الذي هو ركن من أركان الجريمة من القرار القاضي بالإحالة⁽¹⁾.

وبالنسبة للعقوبات التكميلية فتتمثل في إلزام المتهم بجناية الاختلاس برد الأموال أو الأشياء المختلسة، ويجوز أيضا تطبيق العقوبات التي نصت عليها المادة التاسعة (09) من قانون العقوبات وهي: تحديد الإقامة ، المنع من الإقامة ، الحرمان من مباشرة بعض الحقوق ، المصادرة الجزئية للأموال ونشر الحكم.

(1)- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ:2005/09/21 ، ملف رقم:388620 ، أنظر مجلة المحكمة العليا العدد الثاني، الجزائر، 2005، ص459.

أما بالنسبة للصورة المشددة فقد شددت المادة 119 في فقرتها الثالثة والرابعة من قانون العقوبات العقوبة الأصلية المقررة لجناية الإختلاس بالسجن من عشر سنوات إلى عشرين سنة والسجن المؤبد إذا كانت القيمة تعادل أو تفوق 10000000 دج إذا كان الجناة من القضاة أو الموظفين أو الضباط العموميين .

والهدف من هذا التشديد توافر صفة معينة في الجاني لا تتوفر لدى غيره من الموظفين العاديين، فقيامه باختلاس ما أو ثمن عليه يشدد من مسؤوليته ويستوجب تشديد العقوبة. ومما تجدر الإشارة إليه أن مدلول الموظف العام في القانون رقم: 01/06⁽¹⁾ المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته لا يقتصر عند المفهوم الضيق له في القانون الإداري، والذي يعني كل شخص يعهد إليه على وجه قانوني بأداء عمل دائم في خدمة مرفق عام تديره الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة إدارة مباشرة ، بل امتد هذا المدلول ليشمل أشخاصا آخرين ليسوا بموظفين عموميين اعتبرهم هذا القانون في حكم الموظف العام.

فيقصد بالموظف العمومي⁽²⁾ كل شخص يشغل منصبا تشريعيًا أو تنفيذيًا أو إداريًا أو قضائيًا أو في أحد المجالس الشعبية المحلية المنتخبة، سواء كان معينًا أو منتخبًا، دائمًا أو مؤقتًا، مدفوع الأجر أو غير مدفوع الأجر بصرف النظر عن رتبته أو أقدميته.

كما يقصد به أيضا كل شخص آخر يتولى ولو مؤقتًا وظيفة أو وكالة بأجر أو بدون أجر ويساهم بهذه الصفة في خدمة هيئة عمومية أو مؤسسة عمومية أو أية مؤسسة أخرى تملك الدولة كل أو بعض رأسمالها أو أية مؤسسة أخرى تقدم خدمة عمومية. وهو أيضا كل شخص آخر معرف بأنه موظف عمومي أو من في حكمه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

وجاء في المادة 29 من القانون رقم 01/06 على أنه "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200000 دج إلى 1000000 دج كل موظف عمومي يختلس أو يتلف

(1)- صدر هذا القانون مراعيًا مقتضيات اتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الفساد المعتمدة من قبل الجمعية العامة للأمم المتحدة بنيويورك بتاريخ: 31 أكتوبر 2003 المصادق عليها بالمرسوم الرئاسي رقم : 128/04 المؤرخ في :19أفريل 2004، ج 26 .

(2)- المادة 02 من القانون رقم: 01/06 السابق ذكره .

أو يبدد أو يحتجز عمدا وبدون وجه حق أو يستعمل على نحو غير شرعي لصالحه أو لصالح شخص أو كيان آخر أية ممتلكات أو أموال أو أوراق مالية عمومية أو خاصة أو أي أشياء أخرى ذات قيمة عهد بها إليه بحكم وظائفه أو بسببها".

الفرع الثاني

جريمة الرشوة

إن محاربة الفساد تعتبر طريقة لتحقيق الحكم الراشد، ويندرج في إطار مكافحة الفساد محاربة الرشوة التي ترغب الدولة الجزائرية في استئصالها⁽¹⁾، وتعد الرشوة من أخطر الآفات التي تصيب الوظيفة العامة ومن أخطر أنواع الفساد الذي يمكن أن ينخر أجهزة الدولة ، ذلك أنها عبارة عن الإتجار بالوظيفة والإخلال بواجب النزاهة الذي يتوجب على كل من يتولى وظيفة أو وكالة عمومية أو يؤدي خدمة عمومية التحلي بها⁽²⁾، وذلك بتقاضيه أو قبوله أو طلبه مقابلًا نظير قيامه بعمل من أعمال وظيفته أو امتناعه عنه، كما تعني أيضا حصول الموظف على منفعة تكون مالية في الغالب لتمرير أو تنفيذ أعمال خلافا للتشريع أو أصول المهنة⁽³⁾.

وتم إلغاء النصوص القانونية المتعلقة بجريمة الرشوة والتي كانت مدرجة ضمن قانون العقوبات وتم إحالة المواد القانونية الملغاة إلى مواد جديدة تقابلها في القانون رقم: 01/06 المتعلق بمكافحة الفساد، فالمواد 126 و 126 مكرر و 127 و 129 من قانون العقوبات عوضت بالمادة 25 من القانون رقم: 01/06 ، والمادة 128 مكرر 1 من قانون العقوبات عوضت بالمادة 27 من قانون مكافحة الفساد⁽⁴⁾.

إن النشاط الإجرامي في جريمة الرشوة يأخذ صورتين:

(1) – **BOURICHE (Riadh)**, regard sur la politique, recueil d'articles, édition el-alamia, 1^{er} édition, Constantine, Algerie,2012, p159.

(2) – بوسقيعة (أحسن)، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الثاني، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة 17 الجزائر، 2018، ص 91.

(3) – هوشات (فوزية)، تحولات النشاط العمومي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، 2018/2017، ص 24.

(4) – أنظر المادتين 71 و 72 من القانون رقم: 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته.

1 - طلب المرشحي مقابلا لأداء وظيفته أو الإمتناع عنها ويقدم الطلب إما شفاهة أو كتابة صراحة أو ضمنا.

2 - قبول المرشحي عرض صاحب الحاجة (الراشي) بتقديم مقابل نظير قضاء مصالحه ، هذا ويستحيل تصور الشروع في الرشوة في صورة القبول فيما أن تكون جريمة تامة أو مجرد أعمال تحضيرية لا يعاقب عليها القانون⁽¹⁾.

لذلك يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200000 دج إلى 1000000 دج:

كل من وعد موظفا عموميا بمزية غير مستحقة أو عرضها عليه أو منحه إياها بشكل مباشر أو غير مباشر، سواء كان ذلك لصالح الموظف نفسه أو لصالح شخص أو كيان آخر لكي يقوم بأداء عمل أو الإمتناع عن أداء عمل من واجباته.

أو كل موظف عمومي طلب أو قبل بشكل مباشر أو غير مباشر مزية غير مستحقة سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر لأداء عمل أو الإمتناع عن أداء عمل من واجباته⁽²⁾.

أما بالنسبة للرشوة في مجال الصفقات العمومية فحصرت المادة 27 من قانون مكافحة الفساد صفة الجاني في هذه الجريمة في الموظف العمومي كما هو معرف في المادة 02 بالإضافة إلى اشتراطها توافر الركن المادي المتمثل في قبض أو محاولة قبض الجاني عمولة أو أجره أو منفعة مهما كان نوعها بمناسبة تحضير أو إجراء مفاوضات قصد إبرام أو تنفيذ عقد أو صفقة⁽³⁾، أو ملحق باسم الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية

(1)- بوسقيعة (أحسن)، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الثاني، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، 2006، ص61.

(2)- المادة 25 من القانون رقم: 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته.

(3)- يقصد بالصفقة بمفهوم قانون مكافحة الفساد كل عقد يبرمه الموظف العمومي قصد إنجاز الأشغال أو اقتناء مواد أو خدمات أو إنجاز دراسات لحساب المصلحة المتعاقدة ويتسع مفهوم الصفقة العمومية ليشمل العقد والاتفاقية والملحق.

الاقتصادية ، أما الركن المعنوي فيتمثل في القصد الجنائي العام وهو قبض الموظف العمومي الأجرة أو الفائدة مع العلم بأنها غير مشروعة.

ويعاقب على الرشوة في مجال الصفقات العمومية بالحبس من عشر سنوات إلى عشرين سنة وبغرامة مالية من 1000000 دج إلى 2000000 دج.

ويجب على القاضي الذي يتصدى للفصل في جريمة الرشوة لكي يضمن أن يكون حكمه حكما عادلا ومسببا تسببيا كافيا أن يراعي ذكر ومناقشة كافة العناصر المكونة لهذه الجريمة سواء ما تعلق منها بالعنصر المادي أو العنصر المعنوي أو ما تعلق بصفة المتهم من حيث ثبوت أنه موظف أو مكلف بخدمة عامة ، بالإضافة إلى وجوب بيان من هو الراشي ومن المرثشي ومن هو الوسيط إن وجد ووجوب بيان الشيء موضوع الرشوة وطبيعته⁽¹⁾.

هذا ونص قانون الوقاية من الفساد ومكافحته على إنشاء جهاز من نوع خاص يتمثل في الهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته قصد تنفيذ الاستراتيجية الوطنية في مجال مكافحة الفساد⁽²⁾، وتتمتع الهيئة بالعديد من الصلاحيات ذات الطابع الإستشاري منها: إقتراح سياسة وطنية شاملة للوقاية من الفساد تجسد دولة القانون، وتوعية وتحسيس المواطنين بالآثار الضارة الناجمة عن الفساد، كما تقوم بالتقييم الدوري للأدوات القانونية الرامية إلى مكافحة الفساد .

أما فيما يتعلق بالمهام التي تقتضي إتخاذ قرارات إدارية بمعنى الكلمة فتتمثل في:

تلقي التصريحات بالتملكات الخاصة بالموظفين العموميين واستغلال المعلومات الواردة فيها والسهرة على حفظها، والإستعانة بالنيابة العامة لجمع الأدلة والتحري في وقائع ذات علاقة بالفساد⁽³⁾.

(1) - سعد(عبد العزيز)، جرائم الإعتداء على الأموال العامة والخاصة، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، 2005، ص42.

(2) - المادة 17 من القانون رقم: 01/06 السابق ذكره .

(3) - زوايمية (رشيد)، ملاحظات حول المركز القانوني للهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته ، مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، العدد: 01 ، 2008، ص 12 و 13 .

وترفع هذه الهيئة تقريراً سنوياً يتضمن تقييماً للنشاطات ذات الصلة بالوقاية من الفساد ومكافحته وكذا النقائص المعايينة والتوضيحات المقترحة عند الإقتضاء⁽¹⁾.

غير أن القانون لم ينص على إشهار ونشر التقرير خلافاً لما ورد في القانون الفرنسي كما قيد هذا القانون سلطة الهيئة في علاقتها مع الجهاز القضائي إذ نصت المادة 22 منه على أنه "عندما تتوصل الهيئة إلى وقائع ذات وصف جزائي تحول الملف إلى وزير العدل، حافظ الأختام الذي يخطر النائب العام المختص لتحريك الدعوى العمومية عند الإقتضاء".

وبالتالي نستنتج أن هذه الهيئة ليس لها الحق في النظر في جرائم الفساد وردع مرتكبيها كما أنه ليس لها الحق في إحالة الملف مباشرة على القضاء، وإنما عليها فقط تحويل الملف إلى وزير العدل ليقوم بالإجراءات اللازمة، وهذا إن دل على شيء فهو يدل على تبعية الهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته دائماً للسلطة التنفيذية⁽²⁾.

فالنظام الإداري القائم على نموذج بيروقراطي يكرس تبعية واضحة للإدارة تجاه الحكومة ويجعل منها أداة ووسيلة في خدمة السلطة السياسية⁽³⁾، فمكافحة الفساد في القطاع العام يتحقق باعتماد الاستراتيجيات المرتبطة بإرساء سلطة القانون والشفافية والنزاهة في تسيير الشؤون العامة⁽⁴⁾.

(1) - المادة 24 من القانون رقم: 01/06 السابق ذكره.

(2) - بوسلامة (حنان)، جرائم الصفقات العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2018/2017، ص183.

(3) - شيبوتي (راضية)، الهيئات الإدارية المستقلة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2015/2014، ص96.

(4) - NOUIOUA (Adnen), La lutte contre La Corruption, Thèse pour l'obtention du doctorat en droit public, Faculté de droit et sciences politiques, Université Tunis El Manar, 2016/2017, p285.

الفرع الثالث

جريمة التعدي على الطريق العام

وهي ما يطلق عليها مخالفات الطرق إذ نص القانون على العديد من المخالفات التي تتصل بها وسنأخذ نموذجاً منها وهو المنصوص عليه في المادة 408 من قانون العقوبات ويتعلق بحماية حرية الإستعمال العام للطرق ، حيث نصت على ما يلي: "كل من وضع شيئاً في طريق أو ممر عمومي من شأنه أن يعوق سير المركبات أو إستعمل أية وسيلة لعرقلة سيرها وكان ذلك بقصد التسبب في إرتكاب حادث أو عرقلة المرور أو إعاقته يعاقب بالسجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات.

وإذا نتج عن الجريمة المنصوص عليها في الفقرة السابقة قتل أو جرح أو عاهة مستديمة للغير فيعاقب الجاني بالإعدام إذا وقع القتل، وبالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة في جميع الحالات الأخرى".

ويعاقب أيضاً بغرامة من 100 إلى 1000 دج كما يجوز أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام إلى شهرين كل من يعيق الطريق العام بأن يضع أو يترك فيها دون ضرورة مواد أو أشياء كيفما كانت من شأنها أن تمنع أو تنقص من حرية المرور أو تجعل المرور غير مأمون⁽¹⁾.

الفرع الرابع

في القانون المتضمن النظام العام للغابات

بالرجوع للقانون رقم:12/84⁽²⁾ المتعلق بالنظام العام للغابات نجد أنه ينبغي أن يسبق إستخراج المواد من الغابات ترخيص مقابل دفع أتاوى لإدارة أملاك الدولة وفي حالة مخالفة هذه القاعدة يتعرض الفاعل للمسؤولية الجنائية ، وعليه نجد أن المادة 74 من هذا القانون تقرر عقوبة

(1)- المادة 444 مكرر من قانون العقوبات الجزائي المتعلقة بمخالفات الطرق.

(2)- القانون رقم: 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتعلق بالنظام العام للغابات المعدل والمتمم، ج ر

الغرامة من 1000 إلى 2000 دج للقنطار الواحد من الفلين المستخرج من الغابات بطريق الغش وفي حالة العود ترفع العقوبة إلى الحبس من 15 يوما إلى شهرين مع مضاعفة الغرامة⁽¹⁾.

ويعاقب أيضا كل من قام باستخراج الأحجار أو الرمل أو المعادن أو التراب من الغابات بدون ترخيص بغرامة من 1000 إلى 2000 دج للعربة الواحدة ، وفي حالة العود يمكن أن يتعرض الفاعل للحبس من خمسة إلى عشرة أيام مع مضاعفة الغرامة⁽²⁾، وإلى جانب العقوبات المشار إليها أعلاه، تصدر المواد المستخرجة أو المنزوعة.

كما أن قطع وقلع الأشجار في الأملاك الغابية هما جريمتان معاقب عليهما بالمادتين 78 و79 من القانون رقم:12/84 ، وقد يقع الخلط من طرف القضاة بين جريمة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات وبين جريمتي قطع وقلع الأشجار المنصوص عليهما بالمادتين 78 و 79 من القانون رقم:12/84⁽³⁾.

وإذا كان إستخراج المواد من الأملاك الغابية ممنوعا إلا بترخيص، فإن التفريغ أو وضع أو ترك كل ما من شأنه أن يسبب حريقا يعرض الفاعل لعقوبة الغرامة من 100 إلى 2000 دج وفي حالة العود يمكن أن يحبس لمدة عشرة أيام مع مضاعفة الغرامة ، وهذا حسب مقتضيات المادة 86 من نفس القانون.

غير أنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرخص بالتفريغ في حالات معينة بعد إستشارة الإدارة المكلفة بشؤون الغابات⁽⁴⁾.

ولم يكتف المشرع بتقرير العقاب عن كل مساس بالغابة وثرواتها فحسب بل أسس المسؤولية الجنائية ضد الممتنع عن إنقاذ الغابة من الحريق، فيعاقب بغرامة من 100 إلى 500 دج كل من يمتنع بدون عذر عن المشاركة في مكافحة حريق الغابة متى طلبت منه ذلك السلطة

(1)- يحياوي(أعمر) ، المرجع السابق، ص 104 .

(2)- المادة 76 من القانون رقم:12/84 السابق ذكره .

(3)- قرار المحكمة العليا، غرفة الجناح والمخالفات بتاريخ 08 جوان 2005 ، ملف رقم:300285 ، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر، 2005، ص435 .

(4)- المادة 24 من القانون رقم:12/84 .

المختصة ، وفي حالة العود يمكن أن يتعرض الممتع للحبس من عشرة أيام إلى ثلاثين يوما مع مضاعفة الغرامة⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن الأضرار التي تصيب المشاركين في مكافحة حريق الغابة تخول لهم الحق في مطالبة الدولة بالتعويض بمقتضى المادة 20 من القانون المتضمن النظام العام للغابات ويسمى هذا النوع من المسؤولية في القانون الإداري بالمسؤولية القائمة على أساس المخاطر⁽²⁾، وما يلاحظ مما سبق أن قانون الغابات لا يزال ينص على عقوبات مالية زهيدة لا تواكب التطورات الحاصلة مما يستدعي إعادة النظر فيه.

كما قرر المشرع الجزائري عقوبة السجن المؤبد بموجب المادة 396 مكرر من قانون العقوبات الجزائري لجريمة حرق الأملاك الغابية بوصفها جنائية ، ولعل الغرض من تشديد العقوبة يكمن في إعطاء حماية ردعية لكل من تسول له نفسه التعدي على الأملاك الغابية خاصة بفعل الحرق الذي يسبب لها دمارا كبيرا.

الفرع الخامس

في قانون المياه

حددت المادة 161 من قانون المياه⁽³⁾ الأشخاص الذين لهم الصفة القانونية في ضبط المخالفات المتصلة بالمياه كعنصر من عناصر المال العام، إذ نصت على أنه " تكون مخالفات هذا القانون محل بحث ومعاينة وتحقيق يقوم به ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا أعوان شرطة المياه المنشأة بموجب المادة 159 أعلاه ."

وقصد البحث عن المخالفات ومعاينتها ، يحق لأعوان شرطة المياه الدخول إلى المنشآت والهياكل المستغلة بعنوان استعمال الأملاك العمومية للمياه ، كما يمكنهم مطالبة مالك أو مستغل

(1)- المادة 84 من نفس القانون .

(2)- يحيوي(أعمر) ، المرجع السابق، ص 105 .

(3)- القانون رقم: 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 يتعلق بالمياه ، ج ر عدد: 60 .

هذه المنشآت والهياكل بتشغيلها من أجل القيام بالتحقيقات اللازمة ، كما يمكنهم أن يطلبوا الإطلاع على كل الوثائق الضرورية لتأدية مهمتهم⁽¹⁾.

وفي سبيل حماية الأملاك العمومية للمياه نصت المادة 15 من قانون المياه على أنه "يمنع القيام بأي تصرف من شأنه عرقلة التدفق الحر للمياه السطحية في مجاري الوديان يمس باستقرار الحواف والمنشآت العمومية ويضر بالحفاظ على طبقات الطمي".

ويعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر وبغرامة من خمسين ألف دينار (50000 دج) إلى مائة ألف دينار (100000 دج) أو بإحدى العقوبتين فقط ، كل من يخالف أحكام المادة 15 من هذا القانون وتضاعف العقوبة في حالة العود⁽²⁾.

ومن ناحية أخرى يمنع تفريغ المياه القذرة مهما تكن طبيعتها أو صبها في الآبار والحفر وأروقة إلتقاء المياه والينابيع وأماكن الشرب العمومية والوديان الجافة والقنوات، كما يمنع إدخال كل أنواع المواد غير الصحية في الهياكل والمنشآت المائية المخصصة للتزويد بالمياه، أو رمي جثث الحيوانات في الوديان والبحيرات والبرك والأماكن القريبة من الآبار والحفر وأروقة إلتقاء المياه والينابيع وأماكن الشرب العمومية⁽³⁾، وكل من يخالف ذلك فيعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من خمسين ألف دينار (50000 دج) إلى مليون دينار (1000000 دج) وهذا حسب نص المادة 172 من قانون المياه.

بالإضافة لما سبق يجب على الإدارة المكلفة بالموارد المائية أن تتخذ كل التدابير التنفيذية لتوقيف تفريغ الإفرازات أو رمي المواد الضارة عندما يهدد تلوث المياه الصحة العمومية ، كما يجب عليها كذلك أن تأمر بتوقيف أشغال المنشأة المتسببة في ذلك إلى غاية زوال التلوث⁽⁴⁾.

ويتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص يزود بالماء الموجه للإستهلاك البشري ضمان مطابقة هذا الماء مع معايير الشرب أو النوعية المحددة

(1)- المادة 163 من قانون المياه .

(2)- المادة 169 من نفس القانون.

(3)- المادة 46 من نفس القانون.

(4)- المادة 48 من نفس القانون ، ويقصد بالمنشأة المؤسسة.

عن طريق التنظيم⁽¹⁾، وإلا فيعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة من مائتي ألف دينار (200000) إلى مليون دينار (1000000دج)⁽²⁾.

المطلب الثالث

منازعات الأملاك الوطنية العمومية

إن المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة هي منازعات إدارية تكون من إختصاص القضاء الإداري تبعا للمعيار العضوي المنصوص عنه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾ إلا ما استثني بنص خاص، وعليه يمكن القول بأن منازعات أملاك الدولة هي المنازعات التي تكون فيها إدارة أملاك الدولة طرفا سواءا كانت مدعية أو مدعى عليها أو مدخلة في الخصام وذلك بما لها من سلطة واختصاص في مجال تسيير الأملاك الوطنية التابعة للدولة ومراقبة ظروف إستعمالها، مما يؤهلها أحيانا أو يؤهل سلطة أخرى مختصة لاقتضاء حق الدولة⁽⁴⁾.

وعليه سوف نسلط الضوء على الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء سواءا على المستوى المركزي أو الإقليمي (في الفرع الأول)، ثم نتطرق لأهم المنازعات والدعاوى المرفوعة في هذا الشأن (في الفرع الثاني).

(1)- المادة 112 من قانون المياه .

(2)- المادة 176 من نفس القانون.

(3)- المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

(4)- يحيياوي (أعمر)، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2005،

ص06.

الفرع الأول

الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء

في مجال منازعات الأملاك الوطنية يمثل الدولة على المستوى المركزي وزير المالية والمدير العام للأملاك الوطنية، أما على المستوى الإقليمي (أو الولائي) فيمثل إدارة أملاك الدولة مدراء أملاك الدولة على مستوى كل ولاية ومدراء الحفظ العقاري والمحافظ العقاري⁽¹⁾، فهؤلاء الأشخاص هم المؤهلون قانوناً لتمثيل الإدارة أمام القضاء في نزاعات الأملاك الوطنية العمومية فعلى المستوى المركزي يتولى وزير المالية تمثيل الدولة في منازعات الأملاك الوطنية على المستوى المركزي⁽²⁾ المتعلقة بجميع الأملاك التابعة للدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية مباشرة، ومن ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية، وكذا تسيير الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تسند إليه إدارتها طبقاً للقانون أو بمقتضى حكم قضائي وتحديد طابع الملكية الوطنية العامة والخاصة طبقاً للقوانين المعمول بها.

بالإضافة لمنازعات حق ملكية الدولة وجميع الحقوق العينية الأخرى التي يمكن أن تنجم عن الأملاك المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية، وصحة جميع الإتفاقيات التي تتعلق باقتناء الأملاك الوطنية وتسييرها أو التصرف فيها وتطبيق الشروط المالية لهذه الإتفاقيات.

أما المدير العام للأملاك الوطنية فيمكنه تمثيل وزير المالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة حسب ما جاء به القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 20 فيفري 1999⁽³⁾، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.

ويمثل إدارة أملاك الدولة على المستوى الإقليمي المدير الولائي لأملاك الدولة والمدير الولائي للحفظ العقاري والمحافظ العقاري، إذ يؤهل المدير الولائي لأملاك الدولة لتمثيل وزير

(1)- المواد: 09، 125، 126، من ق.أ.و.

(2)- حفصي (يوسف)، تمثيل الدولة أمام القضاء، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 13، الجزائر، 2005، ص42.

(3)- القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، ج ر، عدد: 20 لسنة 1999.

المالية في القضايا المتعلقة بأملك الدولة أمام العدالة حسب القرار الوزاري رقم: 21 المؤرخ في 02 نوفمبر 1992⁽¹⁾.

أما المدير الولائي للحفظ العقاري فيقوم بمسك السجل العقاري، كما يراقب الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري خاصة فيما يتعلق بالقرارات المتخذة من طرف المحافظين العقاريين أثناء أدائهم لوظائفهم العادية على مستوى المحافظات العقارية، ويمثل إدارة أملك الدولة في النزاعات المترتبة على مسك البطاقات العقارية⁽²⁾ التي يتم تسجيل الحقوق العينية الأصلية أو التبعية فيها.

وبالنسبة للمحافظ العقاري فيمثل الدولة أمام العدالة في كل الحالات المتعلقة بالعقار، وهنا تكون الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري والتي تلحق أضراراً بالغير في حالة ثبوت الخطأ الجسيم لهذا الأخير⁽³⁾.

الفرع الثاني

أهم المنازعات المتعلقة بالأملك الوطنية العمومية التابعة للدولة

بما أن المنازعات المتعلقة بأملك الدومين العام لا يمكن حصرها بسبب كثرتها لذلك سنقتصر على ذكر أهم تلك المنازعات وخاصة المنازعات الرامية إلى التشكيك في الملكية والمنازعات الناشئة عن إستعمال وإستغلال أملك الدومين العام، ومنازعات عقد الإمتياز في مجال الأملك الوطنية العمومية، بالإضافة لمنازعات أخرى.

فبالنسبة للمنازعات الرامية إلى التشكيك في الملكية، فيكون هذا النوع من المنازعات بين الهيئات الإدارية المالكة أو بين الهيئات المالكة والهيئات المخصص لها الملك العمومي، حيث يكون النزاع قائماً حول المالك الحقيقي للملك العمومي المتنازع عليه، وهذا التشكيك في الملكية

(1)- القرار الوزاري رقم: 21 المؤرخ 02 نوفمبر 1992 الذي يحدد صلاحيات رجال الإدارة في تمثيل إدارة

الأملك الوطنية، ج ر، عدد: 28 لسنة 1992.

(2)- المادة 05 من الأمر رقم: 75/74 السابق ذكره.

(3)- حفصي (يوسف)، المرجع السابق، ص43.

يعد خطراً تواجهه الأملاك الوطنية العمومية بحيث يهدد هذا الخطر بصفة مباشرة وجود هذا الملك من عدمه⁽¹⁾.

أما المنازعات الناشئة عن استعمال وإستغلال أملاك الدومين العام، فقد سبقت الإشارة إلى أن استعمال وإستغلال أملاك الدومين العام يتم إما بناء على رخصة أو بموجب عقد إمتياز يبرم بين الشخص العام المالك للملك العمومي (أي الدولة في بحثنا هذا) والمستغل (أي صاحب الامتياز)، وقد تنشأ عن هذا الإستعمال عدة منازعات خاصة وأن الإدارة تملك سلطة سحب الرخصة أو فسخ العقد إذا تبين لها أن هذا الاستغلال غير موافق للشروط ، لا سيما في حالة إهمال واجب الصيانة الدورية للأملاك العمومية أو في حالة الإعتداء على تلك الأملاك من طرف المستغل.

أما منازعات عقد الإمتياز في مجال الأملاك الوطنية العمومية، فيمكن أن تقوم بين طرفي عقد الإمتياز أو بين طرفي عقد الإمتياز والغير.

فالمنازعات التي تقوم بين طرفي عقد الإمتياز قد تقوم بين صاحب الإمتياز والإدارة مانحة الامتياز بمناسبة إنشاء أو تنفيذ أو إنهاء الامتياز، ويؤول الإختصاص فيها للقضاء الإداري طالما أن أحد أطراف النزاع إدارة عامة لا تخرج عن الإدارات المنصوص عنها بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقاً للمعيار العضوي، وحتى بمفهوم المعيار الموضوعي المعتمد في التشريعات المقارنة فإن المنازعات المتعلقة بامتياز الملك العمومي تعد من إختصاص القاضي الإداري إذ أن جميع معايير تحديد النزاع الإداري بطريقة موضوعية والمتمثلة في معيار التمييز بين أعمال السلطة وأعمال التسيير، معيار المرفق العام ومعيار التمييز بين التسيير العام والتسيير الخاص توحى بأن إمتياز الملك العمومي يخضع للقاضي الإداري⁽²⁾.

(1)- حمدي باشا(عمر)، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002، ص36.
(2)- شيهوب (مسعود)، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة الجزائر، 2005، ص118.

أما عن الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية في مادة العقود الإدارية فيؤول للمحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه⁽¹⁾.

ومن أهم الدعاوى التي يثيرها الإمتياز في هذا المجال دعاوى بطلان أو إبطال عقد الإمتياز ودعاوى التعويض عن الضرر الذي يلحق بأحد أطراف عقد الإمتياز ودعاوى الفسخ.

أما المنازعات التي تقوم بين طرفي عقد الإمتياز والغير فقد تثور في هذا الصدد بين صاحب الإمتياز والغير، وقد تثور بين الإدارة المانحة للإمتياز والغير، فالمنازعات التي تقوم بين صاحب الإمتياز والغير تتعلق عادة بتنفيذ الإمتياز إذ قد تترتب مسؤولية عقدية أو تقصيرية في مواجهة أو لفائدة صاحب الإمتياز، ولعل أهم المنازعات في هذا المجال المنازعات التي تقوم بين صاحب الإمتياز والدائنين الذين قاموا بتدعيم صاحب الإمتياز لتنفيذ الإمتياز، بحيث أجاز لهم المشرع الجزائري التنفيذ على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز بما أنهم قاموا بتمويل إنجاز المنشآت على الملك العمومي دون غيرهم من الدائنين الذين لا يمكنهم التنفيذ على الحق العيني الناتج عن الإمتياز⁽²⁾.

ويجب التنويه إلى أن المنازعات التي تثور بين صاحب الإمتياز والدائنين يؤول الإختصاص فيها للقضاء العادي.

أما بالنسبة للمنازعات التي تقوم بين الإدارة مانحة للإمتياز والغير فهي تتعلق عادة بملكية القطعة الأرضية الممنوحة بموجب عقد الإمتياز، وقد يتم رفع دعاوى من طرف الغير يتم من خلالها التشكيك في الحدود الفاصلة بين ملكية الدولة وملكية الغير أي الملاك المجاورين، وهذا النوع من المنازعات يكون من اختصاص القضاء الإداري طبقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾.

وبالإضافة للمنازعات التي سبق ذكرها سنقوم بذكر أنواع أخرى من المنازعات من بينها المنازعات الناتجة عن مسؤولية الأضرار المترتبة عن استعمال الأملاك والثروات واستغلالها

(1)- المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

(2)- المادة 69 مكرر 03 من ق. أ. و.

(3)- المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وحرستها بمفهوم المادة 07 من قانون الأملاك الوطنية، والمنازعات المترتبة عن عدم إحترام أعباء الجوار المقررة لصالح الأملاك العمومية والإرتفاقات المقررة لها، والمنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وكذلك منازعات مخالفة واجب الصيانة المقرر لهذه الأملاك طبقاً للقانون (1).

ويحق للإدارة في هذا الصدد أن ترفع دعاوى قضائية ضد الشاغلين للملك العمومي بدون سند، كما يحق لها أيضاً رفع الدعاوى المتعلقة بتحصيل الأتاوى الناتجة عن إستغلال جزء من الأملاك الوطنية العمومية(2).

(1)- المادة 67 من ق. أ. و.

(2)- المادة 70 من ق. أ. و.

خلاصة الباب الأول

تناولنا في الباب الأول بعنوان إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية مفهوم الأملاك الوطنية العمومية والهيئات المكلفة بإدارتها في الفصل الأول، حيث بدأنا بتعريفها وتمييزها عن غيرها من الأموال الأخرى كما تم التطرق لكيفيات إدماج الأموال في الأملاك الوطنية وذكر القواعد المتعلقة بتحديد ورسم معالم حدود الأملاك الوطنية العمومية، سواءا كانت طبيعية أو إصطناعية، إذ قرر المشرع الجزائري في هذا المجال قواعد تعيين الحدود في مجال الأملاك العمومية الطبيعية وقواعد التصنيف والتصنيف في مجال الأملاك العمومية الاصطناعية، كما قرر المشرع قواعد لنزع الصفة العمومية على الملك العمومي.

غير أن هذه القواعد عرفت بعض الغموض وبعض النقص في كثير من الأحيان خاصة عند إلغاء قرار تعيين الحدود في حالة تغيير الصفة الطبيعية للملك العمومي كجفاف النهر، كما أن المشرع لم يوضح ما إذا كانت هذه القرارات قابلة للطعن أم لا عند تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية.

أما عن الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية العمومية، فتطرقنا للتنظيم الهيكلي لمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري سواءا على المستوى المركزي والمتمثلة في وزارة المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية، أو على المستوى المحلي المتمثلة في المفتشيات الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري والمديريات الولائية للأملاك الدولة والحفظ العقاري ومفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية على المستوى البلدي، وكل هذه المصالح تضطلع بمهام إدارة وتسيير هذه الأملاك.

غير أنها تعاني من بعض المشاكل التي تعيقها في بعض الأحيان عن أداء مهمتها على أحسن وجه، كما أن تقسيم الأملاك الوطنية العمومية بين مختلف الدوائر الوزارية نتجت عنها عدة سلبيات، بحيث أن تقاسم تسيير الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية منها أو الاصطناعية بين عدة وزارات كالنقل والموارد المائية والأشغال العمومية والفلاحة والصيد البحري والطاقة والمناجم أدى إلى الخلط وعدم التجانس في إعداد النصوص القانونية المسيرة لها من جهة والإجراءات التقنية في إعداد دفاتر الشروط والإتفاقيات النموذجية التي ترخص بذلك من جهة أخرى، مما

يعيق عمل المصالح المعنية على المستوى المحلي سواء من حيث تحصيل الأتاوى أو الرقابة على ظروف الاستعمال بما يتطابق ومنفعة الطرفين المانح والمستغل.

وبعد ذلك تناولنا في الفصل الثاني من الباب الأول طرق تسيير الأملاك الوطنية العمومية وأشرنا إلى أن الدستور الجزائري قد نص على طائفة من الأملاك العامة كالثروات الباطنية للأرض والمناجم والموارد الطبيعية للطاقة والنقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والجوي والمواصلات السلكية واللاسلكية وترك طائفة أخرى من الأملاك العمومية ليتولى القانون تحديدها كقانون المياه، بحيث أصبحت هذه الأملاك العمومية الطبيعية منها أو الاصطناعية تدر موارد مالية هامة للخزينة العمومية ، إذ تم منح بعض الرخص وعقود الشغل والإمتياز لاستغلالها وتأسيس حقوق عينية عليها في إطار تطور مهام ومسؤوليات الدولة التي أصبحت تشغل أموالها اقتصاديا بهدف تحقيق الربح مع احترام مبادئ النفع العام ، خاصة وأن تلك الأموال أصبحت تحتاج إلى بلورتها بدلا من الثروات النفطية لا سيما في ظل إنخفاض أسعار النفط ولجوء الدولة للبحث عن بدائل للنفط لتمويل الخزينة العمومية.

كما تم التطرق أيضا لاستعمال الأملاك الوطنية العمومية استعمالا عاما إما مباشرة من طرف الجمهور وإما عن طريق المرفق العام على نحو غير مباشر، إذ يخضع الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العمومية لمبادئ الحرية والمساواة والمجانبة.

ونظرا للأهمية الكبرى التي تحتلها الأملاك العمومية باعتبارها ركيزة الدولة في قيامها بوظائفها على النحو المنشود، فقد حرصت الدولة الجزائرية على وجوب حماية ودعم ملكية هذه الأموال دستوريا وقانونيا، إذ نصت المادة 80 من الدستور الجزائري الحالي على أنه يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة، ومصالح المجموعة الوطنية ويحترم ملكية الغير.

وعليه فإذا كان الدستور الجزائري قد جعل حماية الملكية العمومية واجب على كل مواطن كان لابد أن تتبعه القوانين العادية لتبين أوجه الحماية وطبيعتها سواء من الناحية المدنية أو الإدارية أو الجنائية ضمانا لاستمرار تخصيص هذه الأملاك لما أعدت له من أوجه النفع العام، كما نظم المشرع الجزائري منازعات الأملاك الوطنية العمومية كإجراء من شأنه حماية تلك الأملاك في حالة الإعتداء عليها سواء من طرف أعوان الإدارة ذاتها أو من طرف الغير، أو في

حالة إخلال مستغليها بموجب عقود الإمتياز الممنوحة لهم من طرف الإدارة بالتزاماتهم المفروضة عليهم قانونا.

وفي الأخير توصلنا إلى أنه على الرغم من وجود حماية متنوعة ومتعددة للأموال العمومية كما ذكرنا آنفا إلا أن هذه الحماية ليست فعالة، بدليل أنه ما زالت هناك أيدي كثيرة تعبث بمقدرات الوطن من خلال إهدار المال العام أو الإستيلاء عليه بأي وجه من الوجوه أو بأي صورة من صور التعدي بدون وجه حق أو عمل مشروع مما إنعكس سلبا على خزينة الدولة والأشخاص العامة الأخرى.

الباب الثاني

إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة

تحتل الأملاك الوطنية الخاصة أهمية كبرى في التشريع الجزائري، إذ تهدف إلى تحقيق منفعة مالية وتملكية ، لذلك خصها المشرع الجزائري بنظام قانوني خاص يميزها عن الأملاك الوطنية العمومية وبهيئات إدارية تعمل على إدارتها وتسييرها، وخصها أيضا بطرق تسيير خاصة بها تختلف عن طرق إدارة الأملاك الوطنية العامة التابعة للدولة لاختلاف الدور الذي يؤديه كل نوع من هذه الأملاك، خاصة وأن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة قد تساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية إذا استغلت أحسن استغلال عند استثمارها.

لذلك سنتناول في هذا الباب النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة (في الفصل الأول) كما سنتطرق لطرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة مع محاولة التركيز على عقود الإمتياز كآلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة لا سيما في مجال العقار الصناعي والسياحي والعقار الفلاحي وفي مجال الترقية العقارية أيضا، لأن العمل التشريعي إستقر على نظام الإمتياز كأسلوب وحيد لتسيير تلك الأملاك خاصة بعد تعديل قانون الأملاك الوطنية سنة 2008 (في الفصل الثاني).

الفصل الأول

النظام القانوني للأموال الوطنية الخاصة

لقد أخضع المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة لحماية ثنائية، أي أنه لا يجوز حجزها أو إكتسابها بالتقادم⁽¹⁾، وهذا ما أكده المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية بعدما أثارت مسألة حجز الأملاك الخاصة التابعة للدولة جدلا فقهيًا كبيرًا رغم إستقرار القضاء على عدم إمكانية إكتسابها بالتقادم⁽²⁾.

ويختلف مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الأخرى سواء الأملاك العامة أو المال الخاص التابع للأفراد، أما عن هيئات إدارتها فهي نفس الأجهزة الإدارية المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية العمومية والتي سبق دراستها في الباب الأول من هذا البحث، غير أن المشرع قد نص على هيئات أخرى متخصصة في مجال تسيير أراضي الأملاك الوطنية الخاصة سيتم التطرق لها في هذا الفصل.

وانطلاقًا مما سبق سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث من خلال التطرق لتحديد الأملاك الوطنية الخاصة (في المبحث الأول)، ثم نتناول الهيئات المتخصصة في مجال تسيير أراضي الأملاك الوطنية الخاصة (في المبحث الثاني)، ثم نتطرق لأهم التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة (في المبحث الثالث).

(1)- المادة 04 من القانون رقم: 03/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/08 السابق الإشارة إليهما.
(2)- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية الصادر بتاريخ: 24 جوان 1998، ملف رقم: 181645، أنظر المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1999، ص72.

المبحث الأول

تحديد الأملاك الوطنية الخاصة

لقد عرفت الأملاك الوطنية الخاصة عدة تطورات وذلك منذ الإستقلال إلى يومنا هذا، فمن سياسة تقريرها والإعتراف بها بعد الإستقلال مباشرة، إلى سياسة إستبعادها وعدم الإعتراف بها عن طريق توحيد الأملاك الوطنية ومنع التصرف فيها تأثيراً بالفكر الإشتراكي⁽¹⁾، ثم الرجوع إلى المرحلة الأولى وإعادة تقريرها بموجب دستور 23 فبراير 1989، ليؤكد على ذلك قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 والذي ألغى القانون رقم: 16/84، وعليه سنتناول في هذا المبحث مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة (في المطلب الأول)، ثم نتطرق لتمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن غيرها من الأموال الأخرى (في المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

سيتم التطرق في هذا المطلب لتعريف الأملاك الوطنية الخاصة (في الفرع الأول)، ثم نلجأ لذكر خصائصها (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

سنتناول في هذا الفرع التعاريف الفقهية ثم نلجأ لتعريف الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، فبالنسبة للتعاريف الفقهية فقد تعددت إذ عرفها السنهوري بأنها تلك الأموال المتكونة من عقارات ومنقولات والمملوكة ملكية خاصة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة غير

(1)- القانون رقم: 16/84 المؤرخ في: 1984/06/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد: 27 الملغى بالقانون رقم: 30/90.

المخصصة للمنفعة العامة⁽¹⁾، بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة، ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة لاحق ملكية إدارية كما أنها تخضع بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن ملكية الأشخاص الطبيعية.

وعليه فالأموال الوطنية الخاصة يمكن أن تكون محل ملكية للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص في حالة ما إذا كانت غير مخصصة للمنفعة العامة، في حين أن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون محل ملكية خاصة كونها محاطة بقاعدة المنع الثلاثية التي تقضي بعدم قابليتها للتصرف أو التقادم أو الحجز.

ويرى الفقيهين الفرنسيين ديكروك (Ducrocq) وبرتيلمي (Berthelemy) بأن الأملاك الوطنية العمومية تتكون من الأملاك التي لا تقبل التملك الخاص بحكم طبيعتها، ويمكن معرفة طبيعتها حسبهم بالإستناد إلى نصوص القانون المدني أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي تقبل التملك الخاص، غير أن معيار عدم قابلية التملك الخاص تعرض لعدة إنتقادات ولم يلبث هذا المعيار بحيث هجره جانب كبير من الفقه⁽²⁾.

وإذا كان أغلب الفقهاء يعرفون الأملاك العامة التابعة للدولة وغيرها من الأشخاص العامة الأخرى بأنها تلك الأموال المخصصة للمنفعة العامة، وبالتالي فإنه بمفهوم المخالفة يمكن تعريف الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وغيرها من الأشخاص العامة الإدارية بأنها تلك الأموال غير المخصصة للمنفعة العامة⁽³⁾، بحيث نص المشرع الجزائري في المواد من 17 إلى 20 من قانون الأملاك الوطنية على معيار عدم التخصيص أو إخراج الأموال من الأملاك العامة برفع التخصيص عنها⁽⁴⁾، وللأملاك الوطنية الخاصة وظيفة إمتلاكية ومالية تميزها عن الأملاك الوطنية

(1) - السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، طبعة خاصة بلجنة الشريعة الإسلامية لنقابة المحامين، مصر، 2007، ص 142.

(2) - نوفل (علي عبد الله صفو الدليمي)، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، طبعة 2005، ص 83.

(3) - عبد الرسول (عبد الرضا)، أموال الدولة العامة والخاصة، مقال منشور بمجلة الحقوق، الكويت، العدد الأول، مارس 1998، ص 224.

(4) - باشا (عمر حمدي)، زروقي (ليلى)، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص 116.

العامة، بحيث تحقق الربح المادي للإدارة ولكنها في بعض الأحيان قد لا تؤدي وظيفة مالية إذ قد تخصص للمرافق العامة.

ويعتبر المعيار الوظيفي أو معيار التخصيص للمنفعة العامة المعيار السائد في الفقه للتمييز بين أموال الدولة العامة والخاصة، وقد أخذت به أغلب التشريعات⁽¹⁾ في التفريق بين النشاط الرامي إلى تحقيق المنفعة العامة والنشاط الإداري الإقتصادي الرامي إلى تحقيق الربح المادي إلا أنه لم يسلم بدوره من النقد ويعاب عليه أن الثروات الطبيعية تعتبر جزءاً لا يتجزأ من مكونات الأملاك الوطنية العمومية حسب نص المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية الجزائري ورغم ذلك فهي لا ترمي إلى تحقيق المنفعة العامة وليست مخصصة للإستعمال الجماهيري العام ولا لتسيير مرافق عام، بل تؤدي وظيفة مالية.

كما يمكن أن تتحول الأملاك الوطنية العمومية إلى أملاك وطنية خاصة بمجرد إنتهاء تخصيصها للمنفعة العامة أو بمجرد إنتهاء الغرض الذي من أجله تم تخصيص الأموال للمنفعة العامة⁽²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن أنصار فكرة التخصيص للمنفعة العامة كأساس مميز بين الأملاك العامة والخاصة التابعة للأشخاص العامة قد إختلفوا حول المقصود بالتخصيص للمنفعة العامة بين إتجاهين رئيسيين، فمنهم من رأى في المرفق العام تجسيدا حيا لفكرة المنفعة العامة أمثال ديجي " Duguít " وجيز " Jeze " ومنهم من رأى في الإستعمال المباشر للأموال العامة من قبل الجمهور تجسيدا لفكرة المنفعة العامة⁽³⁾، أمثال أندري ديلوبادير " André Delaubadere " والفقيه هوريو " Hauriou " .

(1) - أحمد قطب (محمد علي)، حماية المال العام، أيتراك للطباعة والنشر، القاهرة، الطبعة الأولى، 2006، ص06.

(2) - أحمد قطب (محمد علي)، المرجع السابق، ص13.

(3) - شيحا (إبراهيم عبد العزيز)، المرجع السابق، ص63.

أما في الجزائر فمعظم الفقهاء عرفوا الأملاك الوطنية الخاصة بناء على خصائصها المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية على أنها تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة مالية وامتلاكية وتخضع لأحكام القانون الخاص، كما تم تعريفها على أنها تلك الأموال المملوكة ملكية خاصة للدولة والتي تؤدي وظيفة تمليكية ومالية، وتشمل الأموال المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية غير المصنفة وغير المخصصة ضمن الأملاك العمومية⁽¹⁾.

وبالرجوع للتعريف الذي أخذ به السنهوري نجد أنه يرى بأن الأملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأملاك المملوكة للدولة والأشخاص المعنوية العامة الأخرى، وهذا لا يتطابق مع التشريع الجزائري الذي أخذ بالمبدأ الإقليمي في تحديد الأملاك الوطنية إذ أن الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة فإنها تكون مملوكة للدولة والجماعات الإقليمية أو المحلية فقط أي الدولة والولاية والبلدية دون باقي الأشخاص المعنوية الأخرى، كما تم تعريفها بأنها تلك الأملاك التي تملكها الجماعات العمومية والتي تنعدم فيها المعايير التي تعرف بها الأملاك العمومية⁽²⁾.

أما الفقيهين الفرنسيين جون ماري أوبي "Jean-Marie Auby" وروبار ديكوس أدير "Robert Ducos-Ader" فذهبا إلى أن فكرة التمييز بين الأموال العامة والخاصة التابعة للدولة تكمن في كون وظيفة الأموال الخاصة وظيفية إمتلاكية ومالية، وهي موجهة لأن تجلب للدولة إيرادات وخدمات، وبالتالي فإن تسيير هذا الصنف من الأموال لا يشكل مرفقا عاما ما دام أن هدفها ليس تحقيق المنفعة العامة⁽³⁾.

(1) - يحيوي (أعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص09.

(2) - CHAPUS (René) , Droit administratif , Tome 02, Paris , Montchrestien , 1999, P509.

(3) - إذ عرفا الأملاك الوطنية الخاصة على النحو التالي:
(Le Domaine privé comporte une fonction patrimoniale, financière, il est destiné à procurer à l'administration des revenus ou des services, de ce fait, sa gestion ne constitue pas un service public, puisque dépourvu d'une finalité d'intérêt général), voir AUBY (Jean-Marie) et DUCOS-ADER(robert), Droit administratif, 3^{ème} édition, Dalloz, Paris-France, 1973, p374.

وعليه يمكن القول أن الفقه الفرنسي إعتد في تعريفه للأملك الخاصة للدولة أو الدومين الخاص بالتركيز على الأملاك المخصصة لجلب إيرادات وخدمات للدولة.

أما في التشريع الجزائري فقد نصت المادة 03 من هذا القانون على مايلي: " تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون 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 المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

وبتحليل هذه المادة يتضح لنا بأن المشرع الجزائري حدد الأملاك الوطنية الخاصة تحديدا سلبيا، وهو يشبه التعريف الوارد في نص المادة 02 من قانون أملاك الدولة الفرنسي التي نصت على ما يلي: " يتكون الدومين الخاص من باقي الأملاك التي لا تتبع الدومين العام"⁽¹⁾.

كما ذهب المشرع الفرنسي في هذا الإتجاه حيث نصت المادة 2211 من القانون العام لملكية الأشخاص العمومية على أنه تعد أملاكا خاصة أملاك الأشخاص العمومية التي لاتدخل في نطاق الأملاك العامة⁽²⁾.

لذلك فإن الدومين الخاص يشمل كل الأموال المملوكة للإدارة والتي لا تندرج ضمن مكونات الدومين العام⁽³⁾، مما يوحي بأن الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية تبدوا لأول وهلة كإستثناء من الأملاك الوطنية، لكن الحقيقة عكس ذلك فالأملاك الوطنية العمومية تعتبر إستثناء من الأملاك الوطنية الخاصة، بحيث لا يمكن التصنيف في الأملاك الوطنية العمومية إلا إذا دعت المنفعة العامة إلى ذلك.

(1) – JACQUELIN (Morand-deviller), Droit administratif des biens, lextenso édition, 6^{ème} édition, Paris, France, 2010, p322.

(2)– GAUDMET (Yves), Droit Administratif des biens, Tome 02 , 14^{édition}, Paris, France ,2011, p361.

(3) – CHAMARD HEIM (C), MELLERAY (F), YOLKA (PH), Les grandes Décisions du Droit Administratif des Beins, Editions Dalloz, Paris, 2013, p334.

وبالتالي يمكن القول أن المشرع الجزائري إعتد في تعريفه للأموالك الوطنية الخاصة على صياغة تحمل في طياتها نوعا من التعقيد وعدم الدقة (1)، وفي تعريفه للأموالك الوطنية الخاصة نجد أنه إعتد على ثلاثة معايير أساسية وهي معيار قابلية الأملاك الخاصة للتملك الخاص ومعيار الوظيفة المالية للأموالك الوطنية الخاصة ومعيار عدم التخصيص للمنفعة العامة.

فبالنسبة لمعيار قابلية الأملاك الخاصة للتملك الخاص فقد كرسه المشرع الجزائري بموجب المادة 25 من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 السابق ذكره بحيث نصت على مايلي: " 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 "، ويفهم من هذه المادة بمفهوم المخالفة أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون محل ملكية للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.

أما معيار الوظيفة المالية للأموالك الوطنية فيتمحور حول إمكانية إستغلالها لجلب عائدات تصب في الخزينة العامة من خلال منحها لاستقبال أنشطة ومشاريع إقتصادية سواءا في المجال الفلاحي أو الصناعي أو السياحي.

غير أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن ترصد لتسيير المرفق العام بموجب تخصيصها لفائدة الإدارات العمومية بغرض إيواء المصالح الإدارية المختلفة مما يخرجها من دائرة التعامل التجاري، في حين أنه في القانون الفرنسي نجد بأن الأملاك العمومية (أو الدومين العام) تكون دوما مخصصة للإستعمال الجماهيري العام أو لتسيير مرفق عام على عكس الأملاك الوطنية الخاصة (أو الدومين الخاص) (2).

أما معيار عدم التخصيص للمنفعة العامة فقد إعتده المشرع الجزائري بموجب المواد من 17 إلى 20 من قانون الأملاك الوطنية الجزائري في تعدادة للأموالك الوطنية الخاصة وتمييزها عن الأملاك الوطنية العمومية، بحيث يتم إخراج المال من الأملاك الوطنية العمومية ليدخل في

(1)- RAHMANI (Ahmed), les biens publics en droit algérien, les éditions internationales, 1996, p175.

(2)- رحماني (أحمد)، المرجع السابق، ص14.

نطاق الأملاك الوطنية الخاصة برفع التخصيص عنه⁽¹⁾، أما عن عناصر الأملاك الوطنية الخاصة فقد ذكرتها المادة 17 من قانون الأملاك الوطنية ومن أهمها العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها، والأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى أحد الأشخاص العامة الإقليمية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري، والأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي استولي عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية⁽²⁾.

وانطلاقا مما سبق يمكن تعريف الأملاك الوطنية الخاصة بأنها: "تلك الأموال العقارية والمنقولة المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الولاية أو البلدية غير المخصصة للمنفعة العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية"، مع الإشارة إلى أننا سنقتصر في هذا الباب الثاني على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

الفرع الثاني

خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بخصائص تجعلها تختلف عن غيرها من الأملاك سواء منها الأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك التابعة لأشخاص القانون الخاص، ومن أهم خصائصها أنها مملوكة لأحد أشخاص القانون العام (الدولة أو الولاية أو البلدية)، وقد وقع خلاف بين الفقهاء حول حق الأشخاص المعنوية العامة على أملاكها⁽³⁾، وإن كان المشرع الجزائري قد إستعمل عبارة " تحوزها " عوض " تملكها" كما سبق وأن أشرنا لذلك في نص المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية، ولكنه بالنظر لكون طبيعة حق الدولة على أملاكها الخاصة هو حق ملكية خاصة

(1)- باشا (عمر حمدي)، زروقي (ليلي)، المنازعات العقارية، در هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2006، ص102.

(2)- **ALOUI (Ammar)**, propriété et régime foncier en Algérie, 5^{ème} édition, édition Houma, Alger, 2009, p116.

(3)- بسيوني عبد الله (عبد الغني)، النظرية العامة للقانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003، ص606.

هذا ما جعل هذه الأملاك تخضع لذات الأحكام التي تخضع لها ملكية الأفراد، أي أنها أصبحت في مركز خاص يختلف بشكل واضح عن المركز القانوني للأملاك الدولة العامة ما يجعلها تخضع إيجابا وسلبا لأحكام الملكية في القانون المدني.

ولعل من أهم نتائج هذا العنصر الأخير هو قابلية هذه الأملاك للتملك من طرف الغير سواء عن طريق تصرف الدولة في هذه الأملاك بالبيع والإيجار مثلا⁽¹⁾ أو أي طريق آخر مشروع قانونا، أما عن الخاصية الثانية فهي قابلة للتصرف فيها عكس الأملاك الوطنية العمومية بما أن لها وظيفة مالية واقتصادية، غير أن التصرف فيها يجب أن يكون في حدود الضوابط القانونية التي أقرها المشرع⁽²⁾، أما الخاصية الثالثة المميزة لها فهي تتسم بكونها محمية حماية ثنائية ويقصد بذلك أن الأملاك الوطنية الخاصة لا يجوز حجزها ولا إكتسابها بالتقادم.

وبخصوص الخاصية الرابعة للأملاك الوطنية الخاصة فيمكن القول بأن الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري تخضع لنظام قانوني مزدوج يمزج بين قواعد القانون العام وقواعد القانون الخاص في تسييرها، على خلاف الأصل العام القاضي بخضوع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وغيرها من الأشخاص المعنوية العامة مبدئيا لأحكام القانون الخاص⁽³⁾، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري بموجب المادة 80 من قانون الأملاك الوطنية الجزائري، بحيث نصت على مايلي: "تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية المحددة في المواد 17 إلى 20 من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيها في وقت واحد لما يأتي:

للقواعد الساري مفعولها على تنظيم وتسيير الجماعات والمصالح والهيئات المالكة أو الحائزة.

(1) - عرفة (عبد الوهاب)، أملاك الدولة العامة والخاصة، دار المجد للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2012، ص11.

(2) - BERTHIER (David beauregard), Droit administratif des biens, lextenso éditions, 6^{ème} édition, Paris, France, 2010, p150.

(3) - GODFRIN (Philippe), DEGOFFE (Michel), Droit administratif des biens, Armand Colin, 7^{ème} édition, Paris, France, 2005, p154.

للقوانين والتنظيمات التي توجه أو تخصص هذه الأملاك لأهداف وأغراض التقدم الاقتصادي والاجتماعي والثقافي وكذلك التشريع الخاص بهذا الشأن.
للقوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص التي تلزم الدولة أو الجماعات الإقليمية في هذا المجال بالخضوع لأحكام هذا القانون أي قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90.

وعليه إذا كانت الأملاك الوطنية الخاصة تخضع للقانون الخاص كقاعدة عامة فإن ذلك لا يمنع من أن تستمد بعض أحكامها من القانون العام أيضا، إذ أحاطها المشرع الجزائري بحماية ثنائية بموجب قانون الأملاك الوطنية فقرر عدم جواز الحجز عليها وعدم إكتسابها بالتقادم، كما أن أغلب عقود إستغلال هذه الأملاك تعتبر عقودا إدارية تحتوي على بنود تنظيمية وأخرى تعاقدية وهو ما يقلص الفارق بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة.

أما من ناحية المنازعات الناشئة عن تسيير الأملاك الوطنية الخاصة فهي تخضع لاختصاص القضاء الإداري من حيث الأصل طبقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري⁽¹⁾، أي أنه كلما طرأت منازعات بشأن أملاك الدولة أو الولاية أو البلدية فإنه ينعقد الإختصاص للقضاء الإداري للنظر والفصل في تلك المنازعات.

غير أن هناك إستثناءات يختص فيها القضاء العادي في بعض المنازعات الخاصة كالمنازعات المتعلقة بتبادل الأملاك الوطنية حسب ما ورد في نص المادة 96 من قانون الأملاك الوطنية بقولها: "تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام".

ويقصد بالقانون العام هنا القانون المدني باعتباره الشريعة العامة للقوانين.

وعليه فالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة من إختصاص القضاء الإداري في النظام القانوني الجزائري عكس ما هو معمول به في النظام القانوني الفرنسي، إذ تخضع منازعات الدومين الخاص في النظام الفرنسي لاختصاص القضاء العادي كقاعدة واستثناء من ذلك تخضع لاختصاص القضاء الإداري.

(1) - القانون رقم: 09/08 السابق ذكره.

المطلب الثاني

تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن غيرها من الأموال الأخرى

إذا كانت الأملاك الوطنية الخاصة تعتبر أملاكاً مملوكة لأحد الأشخاص العامة الإقليمية فإن المشرع الجزائري عاملها على غرار التشريعات المقارنة معاملة الأملاك الخاصة لأشخاص القانون الخاص أحياناً مما يجعلها تقترب من أملاك الخواص، ولكنه أحياناً أخرى أخضعها لأحكام ومبادئ القانون العام وبالأحرى قواعد القانون الإداري مما جعلها تقترب من الأملاك الوطنية العمومية، لذلك سنباحول في هذا المطلب التطرق لتمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأموال الخاصة أو أملاك الأفراد (في الفرع الأول) ثم تمييزها عن الأموال الوقفية (في الفرع الثاني)، أما تمييزها عن الأملاك الوطنية العمومية فقد تم تناول ذلك في الباب الأول من هذا البحث.

الفرع الأول

تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأموال الخاصة

تختلف الأملاك الوطنية الخاصة عن الأموال الخاصة أو أملاك الأفراد بحيث أن الأملاك الوطنية الخاصة تملكها الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية أي الدولة أو الولاية أو البلدية، أما الأموال الخاصة أو أملاك الأفراد يملكها الخواص أي أشخاص القانون الخاص وتطبق عليها قواعد القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه، وما يميز الملكية الخاصة أنها تخضع لسمات ثلاث وهي التصرف والاستعمال والاستغلال⁽¹⁾.

وإذا كانت الأملاك الوطنية الخاصة هي الأملاك التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، فمبدئياً من ناحية التصرف لا يوجد فرق بين الأملاك الوطنية الخاصة والأموال التابعة للأفراد فكلاهما يجوز التصرف فيهما، غير أن الاختلاف بينهما يكمن في كيفية إجراء هذا التصرف في كل نوع منهما.

(1) - يحيياوي (أعمر)، المرجع السابق، ص 22.

فإذا تعلق الأمر بتصرف أحد الأفراد أو أحد أشخاص القانون الخاص في ملكه فيمكنه التصرف في أمواله دون إتخاذ إجراءات قانونية معينة باستثناء الإجراءات التي تفرض في مجال نقل الملكية العقارية أي إبرام عقد رسمي أمام الموثق⁽¹⁾، ثم شهره فيما بعد إذا لم يعترض أي شخص على الملكية، ويتحصل الشخص على عقد الملكية بعد فترة وجيزة من القيام بهذا التصرف.

أما بالنسبة للدولة وهيئاتها المحلية فإن القانون يفرض عليها إتباع إجراءات معينة عند التصرف في أملاكها الخاصة، فمثلا في حالة بيع أو إيجار ملك تابع لأملك الدولة الخاصة بإدارة أملاك الدولة هي التي تعد العقد ولكن بعد إستكمال الإجراءات والشروط والرخص المحددة قانونا، وفي حالة عدم القيام بتلك الإجراءات وعدم إحترام تلك الشروط والرخص المحددة فإن ذلك ينتج عنه بطلان التصرف المحرر من طرف مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة سواء أكان التصرف بيعا أو إيجارا.

أما بخصوص الجماعات المحلية فلا يمكن مثلا للبلدية بيع عقار تابع لأملكها الخاصة إلا بعد موافقة المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة والمرور على الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري⁽²⁾، وذلك في حالة بيع ذلك العقار لأحد الأفراد، أما إذا تصرفت البلدية في ذلك العقار لصالح أحد الأشخاص العامة كالدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية الإدارية فهنا يتم التصرف مباشرة ولا حاجة للمرور عبر الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين⁽³⁾.

وعليه يمكن القول أن الدولة وهيئاتها المحلية ليسوا أحرارا في التصرف في أملاكهم الخاصة وإنما يتعين عليهم إتباع الإجراءات المنصوص عنها قانونا عن طريق أخذ رأي الإدارات الأخرى المكلفة بهذا المجال.

(1)- المادة 324 وما بعدها من القانون المدني الجزائري.

(2)- المادة 73 من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 المعدل والمتمم.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر، عدد: 68 لسنة 2003.

كما تختلف الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية عن الأملاك التابعة للأفراد من حيث إمكانية الحجز على أملاك الأفراد أو أشخاص القانون الخاص وفقا للشروط والقيود المنصوص عنها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يمكن إكتسابها بالتقادم، في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة محمية بقاعدة عدم جواز الحجز عليها وعدم إمكانية إكتسابها بالتقادم.

وفيما يتعلق بالمنازعات، فإن منازعات الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لجهة القضاء الإداري أصلا لأن الجهة المالكة لهذه الأملاك قد تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أخذا بالمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، واستثناء من ذلك فإن بعض منازعات الأملاك الوطنية الخاصة يختص بالفصل فيها القضاء العادي لازدواجية القواعد القانونية التي تخضع لها⁽¹⁾.

أما إذا كنا بصدد منازعة تتعلق بأملاك الخواص فإن القضاء العادي هو المختص بالفصل في هذا النزاع.

الفرع الثاني

تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوقفية

الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو التصديق بمنفعة تلك العين على جهة من جهات البر إبتداء وإنتهاء ، أو هو حبس العين على حكم ملك الواقف والتصديق بمنفعتها على جهة من جهات الخير والبر في الحال والمآل⁽²⁾.

وبالرجوع لقانون التوجيه العقاري⁽³⁾ وبالضبط لنص المادة 31 منه نجدها تعرف الأملاك الوقفية بأنها تلك الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواءا كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين

(1)- يحيوي (أعمر)، المرجع السابق، ص25.

(2)- رامول (خالد) ، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004، ص27.

(3)- القانون رقم: 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

الوسطاء الذين يعينهم المذكور، كما عرفته المادة 03 من قانون الأوقاف⁽¹⁾ بقولها: " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

وطبقا للمادة 05 من قانون الأوقاف فإن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف وتنفيذها. وهناك نوعان من الوقف: الوقف العام والوقف الخاص.

فالوقف العام هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق على الفقراء ووجوه البر والخير دون تحديد⁽²⁾، ويقصد به أيضا ما كان ريعه يصرف من أول الأمر إلى الجهة الخيرية مثل الوقف على المساجد والمستشفيات، وقد حصرت المادة 08 من قانون الأوقاف الأماكن الوقفية العامة المصونة مثل الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية والعقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن.

أما الوقف الخاص فعرفته المادة 06 من قانون الأوقاف في فقرتها الثانية بأنه: "كل ما حبسه الواقف على عقبه من الذكور أو الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم".

وعليه فالوقف الخاص هو ما كان ريعه مصروفا على الواقف نفسه ثم على أولاده ثم ذريته من بعده، وبعد إنقراضه يصرف إلى الجهة الخيرية.

لذلك يمكن تبيان الفرق بين الأملاك الوقفية والأملاك الوطنية الخاصة على النحو التالي:

إنه لا يمكن تملك الوقف بوضع اليد أو عن طريق الحجز عليه لأنه ليس مملوكا لأحد ومن هنا يختلف الوقف عن الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية، أما إذا كان الوقف وفقا خاصا فإن ملكية الرقبة تنتفي عنه وتصبح ملكية الانتفاع مملوكة للموقوف

(1)- القانون رقم: 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف، ج ر عدد: 21 لسنة 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، ج ر عدد: 29 لسنة 2001.

(2)- رامول (خالد)، المرجع السابق، ص43.

عليه، وقد أكدت بعض الدراسات أن الوقف لا يصلح فقط لعلاج مشكل الفقر في الدول العربية، بل يصلح حتى في العالم المتحضر⁽¹⁾.

أما إذا تم التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوقفية على أساس التصرف، فإن الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها وفقا للقيود التي يفرضها القانون، في حين أن الوقف سواء كان عاما أو خاصا فلا يجوز التصرف فيه بنقل الملكية⁽²⁾.

ومن جهة أخرى فإن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين ويتمتع بالشخصية المعنوية، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي ملك للأشخاص المعنوية العامة الإقليمية أي الدولة أو الولاية أو البلدية.

المبحث الثاني

الهيئات المتخصصة في تسيير أراضي الأملاك الوطنية الخاصة

لقد عهدت السلطات الجزائرية في ضبط وتسيير الأملاك الوطنية والإشراف على حسن إستغلالها إلى هيئات متخصصة سواء في مجال الأراضي الفلاحية أو الأراضي المخصصة للإستثمار السياحي والصناعي وغالبا ما تكون مستقلة من الناحية القانونية والمالية ، لكنها تخضع للرقابة الوصائية من طرف الوزارة التابعة لها بنص القانون.

وعليه سوف نتطرق إلى الهيئات المتخصصة في مجال تسيير الأراضي الفلاحية (في المطلب الأول)، وهذا بصفة مستقلة عن الهيئات المتخصصة في تسيير الأراضي الموجهة للإستثمار السياحي والصناعي (في المطلب الثاني).

(1)- حمبلي (حمود)، حقوق الإنسان بين النظم الوضعية والشريعة الإسلامية، ديوان المطبوعات الجامعية،

الجزائر، طبعة 1995، ص368.

(2)- يحيواوي (أعمر)، المرجع السابق، ص38.

المطلب الأول

الهيئات المتخصصة في تسيير أراضي الأملاك الوطنية الفلاحية

إن أول هيئة تم إنشاؤها بعد الإستقلال لتسيير الأراضي العمومية الفلاحية تمثلت في الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي بموجب المرسوم رقم: 10/63⁽¹⁾، بحيث إستعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي، لكن مع نهاية فترة الستينات تخلت السلطة عن هذا الديوان نظرا لتحويله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي⁽²⁾.

وبصدور الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في: 08 نوفمبر سنة 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية⁽³⁾، تم إنشاء هيئة جديدة لتسيير الأملاك الوطنية العقارية الفلاحية، سميت "بالصندوق الوطني للثورة الزراعية"، وبعد إلغاء قانون الثورة الزراعية تم إيقاف العمل بالصندوق الوطني للثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري⁽⁴⁾.

وبتبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽⁵⁾.

(1)- المرسوم رقم: 10/63 المؤرخ بتاريخ 18 مارس 1963 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي، ج ر عدد: 15 الصادرة بتاريخ 22 مارس 1963.

(2)- بوصبيعات (سوسن)، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2018/2017، ص182.

(3)- الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر، عدد: 97.

(4)- القانون رقم: 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، ج ر، عدد: 49، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد: 55.

(5)- المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد: 15 الصادرة بتاريخ 28 فيفري 1996، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر عدد: 61، الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

لذلك سنتطرق لمفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتشكيلته (في الفرع الأول)، ثم نتعرض لمهامه (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 السابق ذكره إذ نصت المادة الأولى منه على أنه: " تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، تحت إسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص الديوان"، وتطبيقاً لهذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو خاضع للقانون الإداري في علاقته مع الدولة وللقانون الخاص في علاقته مع الغير⁽¹⁾، وقد تم وضعه تحت وصاية وزارة الفلاحة.

وبغرض النهوض بالقطاع الفلاحي أدخلت تعديلات على المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009⁽²⁾، لكنه ظل حبراً على ورق ولم يتجسد الوجود الفعلي للديوان إلا بعد صدور القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة⁽³⁾ ويعتبر الديوان أداة للدولة لتنفيذ السياسة الوطنية في المجال الفلاحي ويتصرف لحسابها.

(1) - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 السابق ذكره.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم: 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري سنة 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، عدد: 61 الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

(3) - القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد: 46.

أما عن تشكيلته فيتشكل من مجلس إدارة ومدير عام، ويتكون مجلس الإدارة من وزير الفلاحة رئيساً، ممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، ممثلين (02) عن الغرفة الوطنية للفلاحة وممثلين (02) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلاً.

ويجتمع المجلس في دورتين عاديتين خلال السنة ويمكن أن يجتمع في دورات غير عادية بطلب من رئيسه أو بطلب من ثلاث أعضائه، ولا تصح مداولاته إلا بحضور نصف عدد الأعضاء على الأقل وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس⁽¹⁾.

أما المدير العام فهو المسؤول عن تسيير الديوان، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على إقتراح من وزير الفلاحة، ويمثل الديوان في أعماله المدنية كما يمثله أمام القضاء ويمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان⁽²⁾.

الفرع الثاني

مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة مراقبة عدم إستثمار الأراضي الفلاحية وبالتالي يمكنه وضع الأرض حيز الإستثمار أو عرضها للتأجير في الحالات التي يكون فيها المالك عاجزاً مؤقتاً على استغلال الأراضي الفلاحية⁽³⁾، لأن عدم الإستغلال هنا يرجع لقوة قاهرة كالمرض والإعسار، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد مدة الإستثمار أو التأجير.

ويجب التنويه إلى أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمكنه بيع الأراضي الفلاحية إذا كانت خصبة في حالة تعسف مالك الأراضي الفلاحية بعدم إستغلالها⁽⁴⁾، ومن جهة أخرى يستطيع

(1)- بوصبيعات (سوسن)، المرجع السابق، ص183.

(2)- المواد من 10 إلى 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 السابق ذكره.

(3)- المادة 52 من قانون التوجيه العقاري السابق ذكره.

(4)- المادة 51 من قانون التوجيه العقاري.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إسقاط حق الإمتياز في حالة عدم إستثمار الأرض الفلاحية من قبل المستثمر صاحب الإمتياز بعد إعداره ويمكنه منحها لمستثمر آخر.

وكذلك يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة على الأراضي المعروضة للبيع حيث تنص المادة 52 من قانون التوجيه العقاري على أنه: "يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي التي تكون التصرفات الواردة عليها مخالفة للتشريع، كالمعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية دون مراعاة الشكل الرسمي للعقود فيها والتي تلحق ضررا بالأرض حيث تجعلها غير قابلة للإستثمار، أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية أساسا"⁽¹⁾.

فالشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية شفعة إدارية تختلف عن الشفعة المدنية حيث أن لها دور حمائي يحمي الأراضي الفلاحية من التلاعبات ومن تغيير وجهتها الفلاحية، فالمالك الذي أدخل بواجبه في الإستغلال ولم يحقق الأهداف المرجوة من الإستغلال تحول ملكيته للدولة، بالإضافة إلى أن الديوان يحوز الأراضي التي كانت موضوع خرق معاملات وفقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، وهي المعاملات الناقلة للملكية التي لم تحترم قاعدة الرسمية وفقا للمادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري أو المعاملات التي تلحق ضررا بقابلية الأراضي للإستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها أو تتعارض مع أحكام حدود تجزئة الأراضي الفلاحية⁽²⁾.

كما يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد بطاقيّة المستثمرات الفلاحية ومسكها⁽³⁾، ويقوم بإنشاء بنك للمعطيات المتعلقة بالعقار الفلاحي ويبرم كل صفقة أو إتفاق مع الهيئات الأجنبية ودراسة طلبات وملفات الإمتياز الفلاحي وكذا متابعة شروط إستغلال الأراضي والمستثمرات موضوع عقد الإمتياز الذي تعده إدارة أملاك الدولة طبقا لدفتر الشروط⁽⁴⁾، مع الإشارة إلى أن بعض المستثمرات الفلاحية لم تستغل أحسن إستغلال ومع ذلك بقيت السلطات العمومية مكتوفة الأيدي ولم تحرك ساكنا في هذا المجال.

(1) - المادة 02 من دفتر الشروط، والمواد 55، 56، 57 من قانون التوجيه العقاري.

(2) - شامة (سماعين)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 2002، الجزائر، ص 286.

(3) - المادة 10 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره.

(4) - المادة 09 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره.

أما فيما يتعلق بمراقبته لعمليات الإستثمار بنمط الإمتياز الفلاحي فقد نصت المادة 28 من القانون رقم: 03/10 على أن للديوان حق مراقبة كل المخالفات التي يقوم بها المستثمر صاحب الإمتياز، وبالتالي فهو ملزم بالقيام بكافة الإجراءات المنصوص عنها قانونا والمتمثلة في تحرير محضر المخالفة وتوجيه إنذار إلى المخل بالتزاماته، وفي حالة عدم الإمتثال يقوم الديوان بإخطار إدارة أملاك الدولة من أجل الفسخ الإداري للعقد المبرم بينها وبين المستثمر، ويعد إخلالا بالإلتزامات حسب نص المادة 29 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره كل تعسف في استعمال حق الإمتياز كعدم إستغلال الأرض والأملاك السطحية الملحقة بها وكذا تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي والتأجير من الباطن وعدم دفع الإتاوة الإيجارية لسنتين متتاليتين، وسنتطرق لهذه المسائل بالتفصيل لاحقا عند دراسة تنفيذ عقد الإمتياز في مجال العقار الفلاحي.

وتجدر الإشارة أيضا إلى أن من أهم الصلاحيات التي أعطيت للديوان هي تحويل الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، وفي هذا الصدد نصت المادة 09 من القانون رقم: 03/10 على أنه: "يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية"، كما منحه هذا القانون حق مسك بطاقة المستثمرات الفلاحية والتي تسجل فيها المستثمرة الفلاحية بعد إتمام إجراءات عقد الإمتياز⁽¹⁾.

كما له صلاحيات أخرى مرتبطة بإجراءات متابعة عقد الإمتياز والمنصوص عليها بصفة عامة في المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09⁽²⁾، ومنها إجراءات التنازل عن حق الامتياز وبعض الإجراءات مرتبطة بتسيير المستثمرات الفلاحية.

ونظرا للمهام العديدة للديوان يجب تفعيل الرقابة ميدانيا بمشاركة أجهزة أخرى وتدعيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالوسائل المادية والبشرية قصد أداء مهامه على أكمل وجه.

(1)- المادة 10 من نفس القانون .

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 339/09 السابق ذكره.

المطلب الثاني

الهيئات المتخصصة في تسيير العقار الصناعي والسياحي

بعد إنشاء مؤسسات وهيئات مكلفة بتسيير المناطق الصناعية إرتأت الدولة الجزائرية إلى إنشاء مؤسسات أخرى تتمتع بصلاحيات أوسع ، وتم اللجوء إلى هذه الهيئات المتخصصة بعد تداخل صلاحيات عدة وزارات في تسيير العقار الصناعي حيث منح لها حق تسيير المحفظة العقارية الصناعية للدولة ، وعليه سوف ندرس مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (في الفرع الأول) ومهامها (في الفرع الثاني)، ثم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (في الفرع الثالث)، ثم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (في الفرع الرابع).

الفرع الأول

مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 119/07⁽¹⁾ التي نصت على أنه: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتدعى في صلب النص الوكالة تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي".

وقد تم وضع هذه الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمار وتطبق عليها قواعد القانون الإداري في علاقتها مع الدولة وتطبق عليها قواعد القانون التجاري في علاقتها مع الغير وقد أنشئت هذه الوكالة من أجل الإستجابة لانشغالات المستثمرين في عدم وجود العقار الصناعي إضافة إلى توليها الوساطة العقارية وخلق سوق عقارية تنافسية.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونها الأساسي، ج ر، عدد: 27، بتاريخ 25 أبريل سنة 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، ج ر عدد: 17 بتاريخ: 25 مارس 2012.

وقد إستند مرسوم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على المرسوم التنفيذي رقم: 309/05 المؤرخ في 07 سبتمبر سنة 2005، المتعلق بصلاحيات وزير المساهمات وترقية الإستثمارات⁽¹⁾.

غير أن إنشاء الوكالة إستند على المرسوم التنفيذي رقم: 49/03 المؤرخ في أول فيفري 2003 الذي يحدد صلاحيات وزير المساهمة وترقية الاستثمار⁽²⁾.

وفيما يتعلق بهيكله الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فهي تتشكل من جهاز مركزي يتمثل في مجلس الإدارة والمدير العام ، وأجهزة لا مركزية تتمثل في الهياكل المحلية المتضمنة المديرية الجهوية التي تساهم في الأداء المرن والوظيفي للوكالة⁽³⁾.

وعليه فإن مجلس الإدارة يعد أول جهاز نص عليه المشرع الجزائري باعتباره هيكلًا مركزيًا للوكالة ويقوم برئاسة هذا المجلس الوزير المكلف بترقية الإستثمارات أو ممثله ويتشكل المجلس من الأعضاء التاليين: ⁽⁴⁾ ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة/ أملاك الدولة)، ممثل عن الوزير المكلف بالعمران، ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعات التقليدية، ممثل عن الوزير المكلف بالنقل، ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، ممثل عن وزير الفلاحة، ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة، ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.

وبالتالي فإن هؤلاء الأعضاء ينتمون لقطاعات مختلفة لها علاقة بالعقار من جهة وبالإستثمار من جهة أخرى.

أما المدير العام فيعين بموجب مرسوم رئاسي لمدة غير محددة ويتولى إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كما يقوم بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة، كما يتولى سلطة تعيين

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 309/05 المؤرخ في 07 سبتمبر سنة 2005 متعلق بصلاحيات وزير المساهمات وترقية الإستثمارات، ج ر، عدد: 61 الصادرة بتاريخ: 07 سبتمبر 2005.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 49/03 المؤرخ في أول فيفري سنة 2003 يحدد صلاحيات وزير المساهمة وترقية الإستثمار، ج ر، عدد: 07 الصادرة بتاريخ 02 فيفري 2003.

(3)- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 السابق ذكره.

(4)- المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

وعزل مستخدمي الوكالة ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة، بالإضافة لذلك يبرم الصفقات والعقود والإتفاقيات طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما مع إبرام القروض التي تحتاج إليها الوكالة وفقاً للإجراءات الإدارية⁽¹⁾، ويقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد البيانات التقديرية، كما يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية وله حق التقاضي ويسهر على إحترام التنظيم والنظام الداخلي وتطبيقهما، كما يعد في نهاية كل سنة مالية تقريراً سنوياً عن النشاطات مرفقاً بحصائل وجداول حسابات النتائج ويرسلها إلى السلطة الوصية بعد مداولة مجلس الإدارة⁽²⁾.

وبالنسبة للهياكل المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فتتمثل في المديرية الجهوية الموزعة عبر التراب الوطني على النحو التالي:

مديرية جهوية بالجزائر العاصمة: ويمتد إختصاصها الإقليمي لولايات الجزائر العاصمة وبومرداس وتيزي وزو وتيبازة.

مديرية جهوية في سطيف: ويمتد إختصاصها الإقليمي لولايات سطيف وبرج بوعريريج وبجاية وباتنة وبسكرة والمسيلة.

مديرية جهوية في البليدة: ويمتد إختصاصها الإقليمي لولايات البليدة، المدية، البويرة الشلف، عين الدفلى⁽³⁾.

مديرية جهوية في عنابة: ويمتد إختصاصها الإقليمي لولايات عنابة، الطارف، سكيكدة قالمة، سوق أهراس، تبسة.

مديرية جهوية في قسنطينة: ويمتد إختصاصها الإقليمي لولايات قسنطينة، ميلة، جيجل أم البواقي، خنشلة.

(1)- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 السابق ذكره.

(2)- المادة 08 من نفس المرسوم.

(3)- **بلكعيبات (مراد)**، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد: 23، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سوق أهراس، 2011، ص45.

مديرية جهوية في تيارت: ويمتد إختصاصها الإقليمي لولايات تيارت ، الأغواط ، الجلفة
البيض تيسمىلت .

مديرية جهوية في وهران: ويمتد إختصاصها الإقليمي لولايات وهران، مستغانم، غليزان
معسكر عين تيموشنت.

مديرية جهوية في أدرار: ويمتد إختصاصها الإقليمي لولايات أدرار، تندوف ، بشار.
مديرية جهوية في تلمسان: ويمتد إختصاصها الإقليمي لولايات تلمسان، سيدي بلعباس،
النعامة، سعيدة.

مديرية جهوية في غرداية: ويمتد إختصاصها الإقليمي لولايات: غرداية ، ورقلة الوادي،
إليزي، تمنراست.

الفرع الثاني

مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

إن المهمة الأساسية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتمثل في إنشاء سوق
عقارية تنافسية وشفافة، وبالرجوع للمرسوم التنفيذي: رقم 16/11 المؤرخ في 25 جانفي 2011
الذي يحدد صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الإستثمار⁽¹⁾،
وبناء على المادة 09 منه نجد أن لوزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية
الإستثمار صلاحيات واسعة في مجال تسيير العقار الصناعي وضبطه، وتتولى الوكالة الوطنية
للساطة والضبط العقاري مهمة تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة ومن بينها العقار الصناعي
الموجه للإستثمار⁽²⁾.

وعليه فإن هناك علاقة واضحة بين مديرية أملاك الدولة والوكالة الوطنية
للساطة والضبط العقاري بحيث تعد مديرية أملاك الدولة كمرجع أساسي في معظم
القرارات التي تتخذها الوكالة، إذ نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم:

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 16/11 المؤرخ في 25 جانفي 2011 يحدد صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات
الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ج ر، عدد: 05 الصادرة بتاريخ 26 جانفي
2011.

(2)- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 السابق ذكره.

153/09⁽¹⁾ المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية على أنه: " يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على مستوى الولاية المعنية على أساس إتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة "

كما تمارس الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة الوساطة العقارية⁽²⁾، ومن أهم الأدوات التي تعتمد عليها الوكالة في مهمة الوساطة العقارية نجد عقود الإمتياز، إذ يعد عقد الإمتياز في مجال العقارات الصناعية وسيلة حديثة لتنفيذ السياسة الإستثمارية أحدثتها الدولة لتنمية الإقتصاد الوطني نظرا لأهمية هذه العقارات في بناء سياسة عقارية ناجعة، إذ يكرس الإمتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة يكون مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز⁽³⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتولى أيضا مهمة الترقية العقارية من خلال تكييف الحاجات الإجتماعية في مجال السكن بصفة أساسية ، وتشمل الترقية العقارية بصفة ثانوية إنجاز المحلات ذات الطابع المهني والتجاري والتي تقام على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وقد نظم المشرع الجزائري مهام الترقية العقارية في إطار النشاط العقاري الذي يشمل على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز الأملاك العقارية المخصصة للإستعمال السكني أو لممارسة نشاط حرفي أو تجاري بموجب المرسوم التشريعي رقم: 09/93⁽⁴⁾ المؤرخ في

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد: 27 لسنة 2009.

(2)- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 126/12 السابق ذكره.

(3)- المادة 10 من الأمر رقم: 04/08 السابق ذكره.

(4)- المرسوم التشريعي رقم: 09/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد: 14.

01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، وكل شخص يمارس هذه النشاطات يعتبر متعامل في الترقية العقارية⁽¹⁾.

وبالتالي تكتسب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري صفة المرقي العقاري بحيث تعمل على إكتساب الأصول العقارية لإعادة بيعها بعد تهيئتها وتجزئتها لوضعها في خدمة المشاريع الإنتاجية أو الخدماتية⁽²⁾، وبالإضافة لذلك فهي تعمل على إقتناء الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية أو منحها بالإمتياز بعد تثمينها وتجزئتها وتهيئتها لصالح أصحاب المشاريع الإستثمارية.

ولها أيضا دور إشهاري وإعلامي من خلال توعية وإرشاد المستثمرين خاصة الأجانب منهم بالمعلومات المتعلقة بتطور النشاط والتنظيم العقاري في الجزائر وكل المعلومات الضرورية الخاصة بالإستثمار في الجزائر⁽³⁾

وإذا كان أغلب المستثمرين يشكون من إنعدام العقار الإقتصادي فإنه قد تم إسناد مهمة توفيره للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، بحيث تلعب دور الوسيط العقاري فتجمع بين مالكي العقارات والمستثمرين⁽⁴⁾، طالما أن تشكيلتها تتسم بالتنوع إذ تضم قطاعات مختلفة تربطها علاقة بالعقار الموجه للإستثمار.

(1)- المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم: 09/93 السابق ذكره.

(2)- عسالي (نفيسة)، المجلس الوطني للإستثمار آلية لتفعيل الإستثمارات في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص63.

(3)- **TEMMAR, (H), L'ANREF au cœur de la stratégie industrielle, ANIREF VOICE, bulletin d'information trimestriel, N° 01, Alger, 2008, p03.**

(4)- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 السابق ذكره.

أما بخصوص قيامها بالوساطة بين المستثمرين والدولة باعتبارها المالكة لأغلب العقارات فهذه الوساطة تشمل الإنتفاع بالأماكن الخاصة التابعة للدولة لا سيما منها الموجودة في المناطق الصناعية⁽¹⁾.

ولكن بالرغوع للواقع العملي نجد أن هناك عدة سلبيات حالت دون أن تتمكن الوكالة من أداء مهامها من أهمها إنعدام الأرضية أو التهيئة الإقليمية المناسبة لإقامة تلك المشاريع ناهيك عن البيروقراطية التي أصبحت تشكل أهم عائق أمام المستثمر وطنيا كان أو أجنبيا.

الفرع الثالث

لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 120/07⁽²⁾ المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 والمتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها.

يتولى مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الإستثمار تحت سلطة الوالي تسيير هذه اللجنة التي تملك بنكا للمعلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، كما تدرس اللجنة إقتراح منح الإمتياز بالتراضي.

أما مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الإستثمار فتتمثل في إستقبال طلبات المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الإستثمارية⁽³⁾، تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية ، المساهمة في الضبط والإستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار

(1)- بلكعبيات (مراد)، المرجع السابق، ص11.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 120/07 المؤرخ في 23 أفريل سنة 2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر عدد: 27 بتاريخ 25 أفريل سنة 2007، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر عدد: 04.

(3)- خوادجية (سميحة حنان)، المرجع السابق، ص172.

الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الإعتبار إقتراح منح الإمتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة باستثناء العقارات المتواجدة خارج مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة، والعقارات المسيرة من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهيأة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الإستثمارات.

كما تقوم بمساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الإستثمارية عليها، وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للإستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الإتصال ومتابعة إقامة المشاريع الإستثمارية وتقييمها، ويمكن إسناد هذه المهمة إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلتها وسيرها بموجب النظام الداخلي للجنة الذي يحدد نموذجة بتعليمات وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والصناعة وترقية الإستثمارات.

أما عن تشكيلة اللجنة فهي تتكون من: ممثلاً للوالي رئيساً، مدراء كل من القطاعات الآتية: أملاك الدولة، التخطيط، والتهيئة العمرانية، السكن والعمران، النقل، البيئة، الإدارة المحلية المصالح الفلاحية، الصناعة، التجارة، السياحة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية، التشغيل.

وتضم اللجنة أيضاً ممثلين عن الهيئات والأجهزة المحلية مثل: الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية، والوكالة الوطنية لتطوير الإستثمارات المختصة إقليمياً، الهيئات المكلفة بترقية المناطق الصناعية، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الوكالة العقارية في الولاية رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الإجتماع، غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة، كما تضم اللجنة ممثلاً عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الإستثمار ويمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكن أن يساعدها في أداء مهامها⁽¹⁾.

(1) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 120/07 السابق ذكره.

الفرع الرابع

الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

لقد بذلت جهود معتبرة على مستوى كافة التراب الوطني لخلق أقطاب النشاطات المختلفة لا سيما في مجال السياحة، حيث إتخذت تدابير وإجراءات تشجيعية وهياكل قاعدية من أجل الإستثمار السياحي، وبهذا الخصوص تقرر إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 70/98⁽¹⁾ المؤرخ في 21 فيفري 1998.

وحسب نص المادة 03 من هذا المرسوم فالوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وضعت تحت وصاية وزير السياحة، مهمتها هي تسيير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة⁽²⁾.

كما تساهم أعمالها في تطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية أو الاستعمال الأمثل للثروة العقارية الوطنية المتعلقة بالمجال السياحي⁽³⁾، كما تخضع للسلطة الوصائية للوزير المكلف بالسياحة طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بحيث أن لوزارة السياحة أيضا عدة صلاحيات في هذا المجال تطرق لها المرسوم التنفيذي رقم: 254/10⁽⁴⁾، المؤرخ في 20 أكتوبر سنة 2010 الذي يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 70/98 المؤرخ في 21 فيفري 1998 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر، عدد: 12.

(2)- المادة 03 من نفس المرسوم.

(3)- المادة الأولى من دفتر الشروط العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، المحلق بالمرسوم التنفيذي رقم: 70/98 المنشئ لها.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم: 254/10 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010 يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، ج ر، عدد: 63 الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر سنة 2010.

وبخصوص تشكيلة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة فهي تتشكل من جهاز تداولي يتولى وضع السياسة العامة للمؤسسة وتحديد توجهاتها الأساسية ويتمثل في مجلس الإدارة، وجهاز تنفيذي يتمثل في المدير العام الذي يعمل على تطبيق تلك السياسة⁽¹⁾.

فبالنسبة لمجلس الإدارة فيعد السلطة العليا المهيمنة على شؤون المؤسسة العمومية وتصريف أمورها واقتراح السياسة العامة التي تدير عليها، بحيث أن من سلطاته إتخاذ ما يراه مناسباً من قرارات لتحقيق الغرض الذي أنشئت من أجله المؤسسة.

ويتشكل مجلس الإدارة من الأعضاء التاليين⁽²⁾ : ممثل الوزير المكلف بالمالية ، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالتعمير، ممثل الوزير المكلف بالصحة والسكان، ممثل الوزير المكلف بالثقافة، ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ممثل السلطة المكلفة بالتخطيط، ممثل السلطة المكلفة بالبيئة، مدير وكالة ترقية الإستثمار.

ويمكن لمجلس الإدارة إستدعاء أي شخص يراه مختصاً لدراسة مسائل تخص الوكالة أو الإستماع إليه حول مسألة مدرجة في جدول الأعمال حسب ما أشارت إليه المادة الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي رقم: 70/98 السابق ذكره.

أما المدير العام فيتولى تنفيذ قرارات مجلس الإدارة وله سلطة رئاسية على موظفي الوكالة، يعين بموجب مرسوم رئاسي باقتراح من وزير السياحة وتنتهى مهامه بنفس الأشكال⁽³⁾ وله صفة الموظف السامي كما يخضع للإلتزامات المهنية المتصلة بوظيفته.

وبخصوص مهام الوكالة فنتمثل المهمة الأساسية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في إقتناء الأراضي للإستغلال السياحي واستخدامها كأوعية لإنجاز برامج إستثمارية والتصرف فيها عن طريق بيعها للمستثمرين السياحيين أو عن طريق منحها بالإمتياز⁽⁴⁾، وهذا ما أكده المرسوم

(1)- لعيمري (إيمان)، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2006/2005، ص44.

(2)- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/98 السابق ذكره.

(3)- المادة 20 من نفس المرسوم السابق.

(4)- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/98.

التنفيذي رقم: 23/07 المؤرخ في 28 جانفي سنة 2007 الذي يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها⁽¹⁾.

وبالرجوع لنص المادة 22 من القانون رقم: 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية نجد أن الدولة تتبع أو تخصص الأراضي التي يقبلها المخطط الوطني للتهيئة السياحية لفائدة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعد اتفاق بين وزير المالية ووزير السياحة⁽²⁾، وقد ميز المشرع الجزائري في هذا القانون بين نوعين من الملكية التي يتم إقتناؤها، النوع الأول هو العقار المملوك ملكية خاصة أي التابع للخواص، والنوع الثاني هو العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للمملكة للدولة.

وتجدر الإشارة إلى أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تقوم بجمع المعلومات الضرورية حول منطقة التوسع السياحي وتمنحها إلى كل من وزير السياحة والمستثمرين الراغبين في الاستثمار في تلك المنطقة قبل إبرام عقد البيع أو منح الإمتياز، وبالتالي ينحصر دور الوكالة في تمثيل الدولة رفقة إدارة الأملاك الوطنية في تحرير عقود البيع أو الإمتياز⁽³⁾، وإذا لم تكن للوكالة أية صلاحية في دراسة ومنح الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي سواءا بالبيع أو الإمتياز فمن المنطقي أن توجه الطعون إلى وزير السياحة ليفصل فيها⁽⁴⁾.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 23/07 المؤرخ في 28 جانفي سنة 2007 يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، ج ر عدد: 08 الصادرة بتاريخ: 31 جانفي 2007.

(2)- القانون رقم: 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، ج ر، عدد: 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

(3)- المواد 09، 12، 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 23/07.

(4)- المادة 16 من نفس المرسوم.

المبحث الثالث

التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة

على خلاف الأملاك الوطنية العمومية التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، فإن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي في الأساس وظيفة إمتلاكية ومالية كما سبق بيانه، وبالتالي يمكن أن ترد عليها جميع التصرفات الناقلة للملكية وغير الناقلة للملكية شأنها في ذلك شأن الأموال المملوكة للخواص، غير أن المشرع الجزائري قيد التصرف فيها وأحاطها بمجموعة من القيود والشروط لأنها تبقى أملاك وطنية تهدف إلى تحقيق منافع مالية للإدارة من جهة وإلى تحقيق المصلحة العامة من جهة أخرى⁽¹⁾.

لذلك سنتناول التصرفات الناقلة لملكية أملاك الدولة الخاصة (في المطلب الأول)، ثم نتطرق للتصرفات غير الناقلة لملكية أملاك الدولة الخاصة (في المطلب الثاني).

المطلب الأول

التصرفات الناقلة لملكية أملاك الدولة الخاصة

إن أهم ما يميز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العامة هو خضوع الأملاك الوطنية الخاصة إلى مجموعة من التصرفات الناقلة للملكية، وهذه التصرفات الناقلة للملكية هي تصرفات تخرج الملك من ذمة صاحبه وتلحقه بذمة شخص آخر⁽²⁾.

كما تخضع الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام وقواعد إستثنائية نص عليها قانون الأملاك الوطنية⁽³⁾، وبالرجوع لتلك الأحكام والقواعد نجد أن المشرع الجزائري منع التبرع بها وأجاز للإدارة نوعين من التصرفات الناقلة للملكية وهي البيع والتبادل ، وبما أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فيمكن التنازل عليها، وبعد إتمام الإجراءات القانونية يتحول التنازل إلى عقد بيع، لذلك سوف نتطرق إلى التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

(1)- عبد الرسول (عبد الرضا)، المرجع السابق، ص233.

(2)- المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

(3)- المادة 80 من ق.أ.و.

(في الفرع الأول)، ثم بيع الأملاك الوطنية الخاصة (في الفرع الثاني)، ثم إلى تبادل الأملاك الوطنية الخاصة (في الفرع الثالث).

الفرع الأول

التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة

يمكن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية والتنازل هو عقد يهدف لنقل الملكية العقارية للمشتري مقابل قيمتها التجارية.

وقد حدد المشرع الجزائري الإطار الذي يتم فيه التنازل لأول مرة سنة 1981 بموجب القانون رقم: 01/81⁽¹⁾ المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات، وبعد ذلك صدر قانون المالية لسنة 2001 الذي سمح بالتنازل عن السكنات الفردية أو الجماعية أو العقارات ذات الطابع المهني أو التجاري أو الحرفي المملوكة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ، وذلك لفائدة شاغليها باحتساب قيمتها الحقيقية التجارية في المادة 41 منه⁽²⁾.

أما عن قانون المالية لسنة 2002، فقد نصت المادة 209 منه على أن السكنات الإيجارية التابعة للقطاع العام ذات الطابع الإجتماعي والممونة من طرف ميزانية الدولة قابلة للتنازل⁽³⁾

(1)- القانون رقم: 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات، ج ر، عدد: 06 الصادرة بتاريخ 10 فيفري 1981.

(2)- القانون رقم: 06/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر، عدد: 80 الصادرة بتاريخ 24 ديسمبر 2000.

(3)- القانون رقم: 21/01 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد: 79 الصادرة بتاريخ 23 ديسمبر 2001.

ماعداء السكنات المنجزة من أجل حسن سير المصالح والمؤسسات العمومية للدولة والجماعات المحلية والمنصوص عليها في المادة 65 من قانون المالية لسنة 2004⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن التنازل في ظل القانون رقم: 01/81 كان يتم بالدينار الرمزي بعيدا عن القيمة الحقيقية لتلك العقارات مما كبد الخزينة العمومية خسائر كبيرة ، وبعد إلغاء هذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم: 269/03⁽²⁾ الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول جانفي 2004 حسب القيمة التجارية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 211/15⁽³⁾.

ويستثنى من هذا المرسوم كل الأملاك التابعة للجماعات المحلية التي تم تحديد كيفيات التنازل عنها طبقا لنص المادة 50 من قانون المالية لسنة 2016⁽⁴⁾ التي عدلت أحكام المادة 41 من القانون رقم: 06/2000 السابق الإشارة إليه.

غير أنه بسبب التلاعبات التي حصلت في مجال التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة قام المشرع الجزائري بتعديل قانون الأملاك الوطنية سنة 2008 لضبط عمليات التنازل بحيث عدلت المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية وسمحت بالتنازل عن الأراضي الخاصة بالدولة بشروط منها أن يتم إلغاء تخصيصها أو عدم تخصيصها أصلا، وأن تتم عملية التنازل عن طريق المزاد العلني، كما يمكن التنازل عن هذه الأملاك في حالة ورود إحتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها لدى المصالح العمومية، كما يجب إحترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير عند القيام بالتنازل عن أملاك الدولة والجماعات الإقليمية.

(1)- القانون رقم: 22/03 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد: 83

الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2003.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك

العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول

جانفي 2004، ج ر عدد: 48 الصادرة بتاريخ 13 أوت 2003.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 211/15 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 269/03، ج ر عدد: 44.

(4)- القانون رقم: 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر عدد: 72.

ويمكن بصفة استثنائية التنازل بالتراضي مع مراعاة القيمة التجارية للملك محل التنازل إذا كانت هذه العملية تحقق فائدة كبيرة للدولة أو للجماعات الإقليمية.

وبخصوص شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري فقد تضمنها المرسوم التنفيذي رقم: 153/18⁽¹⁾ المؤرخ في 04 جوان 2018.

فبالنسبة للشروط الخاصة بالمستفيدين من عمليات التنازل فيتم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري لفائدة شاعليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية⁽²⁾، والشاغل الشرعي هو من يحوز على سند قانوني لشغل الملك ويشغل الأمكنة بصفة مستمرة، ويجب عليه دفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيت، وفي حالة إختياره لصيغة الشراء بدفع الثمن كاملاً فإنه يستفيد من تخفيض قيمته 10% من ثمن التنازل، أما في حالة إختياره لصيغة الشراء بالتقسيت فيستفيد من أجل أقصاه 10 سنوات لدفع ثمن التنازل⁽³⁾.

أما بخصوص إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، فلشراء الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يجب إيداع طلب الشراء من طرف الطالب لدى لجنة الدائرة التي نصبها لهذا الغرض الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليمياً، ويرفق الطالب بملف يتضمن السند الشرعي لشغل الملك العقاري ووثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة ونسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي⁽⁴⁾.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 المؤرخ في 04 جوان 2018 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد: 33.

(2) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 السابق ذكره.

(3) - المواد 04، 05، 06 من نفس المرسوم السابق ذكره.

(4) - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 السابق ذكره.

تكلف اللجنة بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها، وتتكون اللجنة من رئيس الدائرة رئيساً وممثل المدير الولائي لأملاك الدولة، وممثل المدير الولائي المكلف بالسكن ورئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتوسع اللجنة لتشمل ممثل مدير الثقافة عندها يتضمن جدول الأعمال أملاكاً عقارية تقع داخل القطاعات المحمية، وتتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة⁽¹⁾.

وعلى لجنة الدائرة أن تفصل في كل طلب شراء في أجل شهرين إبتداءً من تاريخ إيداع الطلب كما يجب عليها أن تبلغ صاحب الطلب بقرارها وثمان التنازل ووثيقة الإلتزام بالشراء بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام، وكل رفض لطلب الشراء يجب أن يكون معللاً ويبلغ لطالب الشراء⁽²⁾ ويمكن أن تكون قرارات لجنة الدائرة محل طعن يقدم إلى اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية في أجل شهر واحد إبتداءً من تاريخ إستلام التبليغ⁽³⁾.

تتكون اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية من الوالي أو الوالي المنتدب رئيساً والمدير الولائي لأملاك الدولة والمدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن⁽⁴⁾ والتي تفصل في الطعون المرفوعة إليها في أجل شهر واحد إبتداءً من تاريخ إخطارها.

وفي حالة قبول طلب الشراء يقوم مدير أملاك الدولة بتحرير عقد التنازل بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية، أما بالنسبة لممتلكات البلدية فيكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير عقود التنازل ثم يتم شهرها في المحافظة العقارية طبقاً للقانون، ويسلم العقد لمشتري العقار مباشرة إذا قام بالدفع الكلي للثمن، أما في حالة دفع الثمن بالتقسيط فيرهن العقار محل التنازل إلى غاية الدفع الكلي للثمن للعقار.

(1)- المادة 13 من نفس المرسوم السابق.

(2)- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 السابق ذكره.

(3)- المادة 16 من المرسوم السابق.

(4)- المادة 17 من نفس المرسوم السابق.

ويجب التتويه إلى أنه يحق لطالبي الشراء الذين رفضت تظلماتهم رفع دعاوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة⁽¹⁾.

الفرع الثاني

بيع الأملاك الوطنية الخاصة

بالرجوع لنص المادة 351 من القانون المدني الجزائري التي عرفت البيع على أنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، فبحكم طبيعة الأملاك الوطنية وأهدافها يمكن بيعها ويعتبر عقد البيع عقدا إداريا يبرم بين ممثل إدارة أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار أو المنقول المراد إكتسابه، مع ضرورة توفر أركان العقد من رضا ومحل وسبب بالإضافة إلى ركن الشكل إذا كان واردا على العقارات.

أما عن الأساس القانوني لبيع الأملاك الوطنية الخاصة فهو نص المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية الصادر سنة 1990 والتي تنص على أنه: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذا ورد إحتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية".

ولكن سرعان ما تدارك المشرع الجزائري خطورة هذا الإجراء وقام بتعديل نص المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية سنة 2008 بموجب القانون رقم: 14/08 حيث ألغى مصطلح "البيع" وعوضه بمصطلح آخر وهو "التنازل"، وبالتالي تمت صياغة المادة 89 على النحو التالي: "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها، إذا ورد إحتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية".

(1)- خلوفي (رشيد)، المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2013، ص38.

وقد أحسن المشرع الجزائري بتعديله لنص المادة 89 السالفة الذكر إذ أن المادة كانت تشترط أن تكون العقارات المراد بيعها ألغى تخصيصها، كما أن هذه المادة قبل تعديلها أثارت لبسا بحيث أن هناك من كان يرى ضرورة تخصيص العقارات المراد بيعها ثم إلغاء التخصيص عنها لكن هذا اللبس لم يعد موجودا بعد التعديل.

وعليه يمكن القول أنه بناء على هذا التعديل فإن عملية بيع الأملاك الوطنية الخاصة تقتصر على الأملاك المنقولة تماشيا مع نص المادة 100 من قانون الأملاك الوطنية التي تسمح للدولة والولاية والبلدية باستعمال وتسيير وإدارة الأشياء المنقولة وجميع العتاد التابع للأملاك الخاصة للدولة والجماعات المحلية، كما ألزمتها ببيعها إذا أصبحت غير صالحة نهائيا للإستعمال.

كما تسلم مصالح الدولة ومؤسساتها الأشياء والمعدات الملغى استعمالها، والتي ليس من شأنها أن تستعمل من جديد أو أن تستخدم مباشرة لإدارة الأملاك الوطنية المكلفة ببيعها⁽¹⁾.

أما عن شروط بيع الأملاك الوطنية الخاصة ، فلا يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تلجأ إلى بيع الأملاك الوطنية الخاصة العقارية إلا بعد إلغاء تخصيصها، كما أنه لا يمكن بيع الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة إلا في حالة عدم صلاحيتها للإستعمال.

ولكي يكون العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة قابلا للتصرف فيه بالبيع لابد من توفر شرطين أساسيين وهما: أن لا يكون العقار مخصصا لمصلحة عمومية وغير قابل للتخصيص⁽²⁾ وأن لا يكون ممنوعا من التصرف فيه كالأراضي الفلاحية مثلا حسب ما هو وارد ضمن أحكام القانون رقم: 16/08⁽³⁾.

أما الشروط المتعلقة بالمنقولات فبالرجوع لنص المادتين 142 و143 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره يتضح أنه لابد من توفر شروط معينة لبيع المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، إذ يجب أن لا تكون هذه المنقولات مخصصة لاستعمال مصلحة أو هيئة

(1)- المادة 142 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

(2)- مياذ (العربي)، تخصيص أملاك الدولة الخاصة لفائدة المصالح العمومية، مقال منشور في مجلة القانون المغربي، الرباط، العدد: 07، مارس 2005، ص 70.

(3)- المادة 18 القانون رقم: 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد: 04 الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008.

عمومية، إلا إذا ألغي استعمالها بسبب كونها غير قابلة للاستعمال من جديد وغير قابلة للإستخدام المباشر من طرف إدارة أملاك الدولة⁽¹⁾، كما يشترط أيضا أن لا تكون هذه المنقولات مهما كانت وسيلة اقتناؤها من طرف الدولة ذات طابع تاريخي أو فني أو أثري أو علمي، والتي من شأنها أن توضع في متحف وتصنف ضمن الأملاك العمومية⁽²⁾.

وبخصوص إجراءات بيع الأملاك الوطنية الخاصة ، فيتم بيع الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني وهو الأصل العام لضمان الشفافية في عملية البيع واستثناء من ذلك يمكن بيعها بالتراضي ضمن شروط حددها القانون⁽³⁾.

تتم المزايدة العلنية على أساس دفتر الشروط الذي تعده إدارة أملاك الدولة وفقا لدفتر الشروط النموذجي الذي يصادق عليه وزير المالية مسبقا⁽⁴⁾، ثم يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني قبل 20 يوما على الأقل من تاريخ إجراء البيع بالمزاد العلني عن طريق الملصقات والإعلانات في الصحافة أو بأية وسيلة إخبارية أخرى، تتضمن التعيين الدقيق والمفصل لكل جزء ومساحته والسعر الإفتتاحي ومكان إجراء المزاد وبيان مكان المزاد بالمزايدات الشفوية وتاريخه وكذلك التاريخ النهائي لإيداع التعهدات وكذا التاريخ الذي تفرز فيه التعهدات⁽⁵⁾، لأن البيع بالمزاد العلني يكون إما عن طريق المزايدات الشفوية وإما عن طريق التعهدات المختومة، ويسمح للمهتمين بالمزاد الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه.

يجب تحديد شروط المزايدة في دفتر الشروط والمتمثلة في صيغة البيع والأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايدة، وإلتزام الفائز بالمزاد بدفع مصاريف البيع.

(1)- المادة 142 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

(2)- المادة 143 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

(3)- المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

(4)- القرار الوزاري المؤرخ في 05 مارس 1997 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية،

ج ر عدد: 55.

(5)- المادة 01 من دفتر الشروط السابق ذكره.

يترأس المزايمة مفتش أملاك الدولة الذي يعلن عن الثمن الأدنى المعروض ولا يعلن عن البيع بالمزايمة الشفوية إلا عندما تكون شمعتان موقدتان تباعا بفارق دقيقة واحدة بينهما وتبدأ المزايمة بمبلغ خمسة آلاف دينار جزائري على الأقل حينما لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار جزائري ، أو عشرة آلاف دينار جزائري عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار جزائري، ولا يعلن برسو المزاد على المشتري إلا إذا انطفئت الشمعتان على المزاد ویرسوا المزاد على أحسن عرض.

كما لا يعلن المزاد حتى تتم مزايمة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها، وإذا لم تجر أية مزايمة يؤجل البيع إلى جلسة أخرى يحدد تاريخها فيما بعد حسب نفس إجراءات الجلسة الأولى، وإذا قام عدة أشخاص في آن واحد بمزايمة متساوية فتجرى مزايمة جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص فقط، وإذا لم تقع أية مزايمة جديدة فإن رئيس مكتب المزاد يقوم بإجراء القرعة بينهم في هذه الحالة⁽¹⁾.

أما بالنسبة للتعهدات المختومة فتتم عن طريق تقديم العروض بواسطة التعهد بملء إستمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه، ويوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة ويرسل عرض الشراء إما عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم وصل للمودع⁽²⁾.

أما إذا كان الإرسال عن طريق البريد فيجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي عبارة "التعهد من أجل بيع....الجزء رقم....المزاد المؤرخ في.....".

(1)- المادة 01 من دفتر الشروط السابق ذكره.

(2)- المادة 01 من نفس دفتر الشروط.

ويترتب على عرض الشراء قانونا قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط.

أما عن الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايمة، فتكون المزايمة مفتوحة من حيث المبدأ لجميع من يثبت له موطن معلوم وقدرة على الوفاء ويتمتع بحقوقه المالية⁽¹⁾، ويتم إقصاء الأشخاص الذين مساوا بحرية المزايمة وكذا الأشخاص الذين لم يدفعوا الكفالة المقدرة بـ : 10% من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد إقتناؤها وكذا المزايدون المخالفون الذين تقيد أسماؤهم في سجل يوجد على مستوى كل مديرية ولائية لأملاك الدولة على المستوى الوطني.

وبخصوص مصاريف البيع فيلتزم الفائز بالمزاد بدفع مصاريف الملصقات والإعلانات ورسم النسخة الأصلية لمحضر البيع ورسم تسجيل المرفقات المشتركة كالمخطط الإجمالي ودفتر الشروط، كما يتحمل كل فائز بالمزاد حقوق تسجيل عقد البيع أي رسم التسجيل العقاري⁽²⁾.

ويسهر على حسن سير المزاد لجنة تسمى بلجنة فتح الأظرفة التي تتحول إلى مكتب المزاد وتتكون من: مدير أملاك الدولة رئيسا، مدير الحفظ العقاري، ممثل الوالي، رئيس مفتشية أملاك الدولة، ممثل البلدية التي يقع فيها العقار المعروض للبيع، وممثل المصلحة التي بيدها العقار المعروض للبيع، وعند الإقتضاء ممثل عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بصفة ملاحظ .

أما إذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة يجب على المتعهدين أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة ، وعلى مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة تتحول إلى مكتب المزاد) قبول العرض الأنفع للخرينة في حالة تعدد التعهدات.

وإذا تساوت العروض يقدم كل متنافس عرضا جديدا في نفس المكان، وفي حالة إنعدام العرض الجديد يجري رئيس الجلسة القرعة بينهم ويحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه جميع أعضاء مكتب المزاد والفائز به كتمهيد لإبرام عقد البيع، ويخصم مبلغ 10% من ثمن

(1)- المادة 02 من دفتر الشروط السابق ذكره.

(2)- المادة 15 من دفتر الشروط السابق ذكره.

المزايدة لصالح الفائز بالمزاد الذي ينتفع بالإرتفاقات الإيجابية ويتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل العقار محل البيع⁽¹⁾.

يقوم مدير أملاك الدولة المختص بتحرير عقد البيع لفائدة الفائز بالمزاد العلني، ويجب أن يتضمن العقد تعيين العقار وطبيعته القانونية ومساحته وحدوده ومراجع محضر البيع، ثم يتم تسجيل العقد وشهره في المحافظة العقارية.

وإذا كانت القاعدة العامة في البيوع العقارية المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة أنها تكون بالمزاد العلني فإنه إستثناء من ذلك يمكن أن تباع بالتراضي، وفي هذا الصدد أجازت المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية الجزائري البيع بالتراضي وفق ضوابط وشروط حددتها المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وهذه الشروط هي: أن يكون البيع بعد إذن أو رخصة تصدر بموجب قرار من وزير المالية، وأن لا تباع إلا بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، وأن لا يكون البيع بالتراضي إلا في الحالات ولفائدة الأشخاص المذكورين حصرا بموجب نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 كما يلي:

الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات، وحالة الجوار وحالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم ، وفي حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد وكذا البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

فلولايات والبلديات حق الأولوية في شراء العقارات قبل أي شخص آخر وذلك بالتراضي لكونها إدارات عامة تخدم المواطنين بالدرجة الأولى، أما الهيئات العمومية فيقصد بها الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري كالمستشفيات والجامعات، ويجب التنويه هنا إلى أن المشرع الجزائري قد وقع في تناقضات بتقريره لحق الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري بشراء الأملاك العقارية بالتراضي، ذلك أنه قرر الملكية للأشخاص المعنوية العامة الإقليمية فقط (أي الدولة والولاية والبلدية) دون الأشخاص المعنوية المرفقية أو المصلحية.

(1)- المادة 08 من نفس دفتر الشروط السابق ذكره.

أما المؤسسات العمومية الإقتصادية فيمكنها الحصول على العقارات التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة بالدولة عن طريق البيع بالتراضي بسبب أن ملكيتها تعود للدولة ويمكن لها تحقيق مداخيل هامة تعود بالفائدة على الخزينة العمومية وعلى الإقتصاد الوطني في آن واحد، ويمكنها تشغيل أيادي عاملة نتيجة تدخل الدولة في المجال الإقتصادي بطريقة غير مباشرة بواسطة تلك المؤسسات العمومية.

أما بالنسبة للجمعيات فأغلبها تقوم بأعمال خيرية تعود بالمنفعة على جميع أفراد المجتمع، ومن هنا فإنها قد تكون في حاجة ماسة إلى عقارات تمارس فيها نشاطاتها، ولذلك منحها المشرع الجزائري حق الحصول على العقارات التابعة لأمولاك الدولة أو غيرها من الأشخاص العامة الإقليمية عن طريق التراضي.

أما البيع المقرر لفائدة الخواص فيكون في حالة الشيوخ ، وهي الحالة التي تكون فيها الأملاك العقارية مشاعة بين الدولة أو الجماعات الإقليمية والخواص وتكون غير قابلة للتقسيم عندها يمكن للدولة أو الجماعات الإقليمية في هذه الحالة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة لفائدة شركائها في الشيوخ⁽¹⁾، حالة الأراضي المحصورة وهي الأراضي التي ليس لها منفذ إلى الطريق العام ويكون موقعها الجغرافي لا يسمح باستغلالها بشكل جيد من طرف الدولة فتتنازل عنها وتقوم ببيعها بالتراضي لأحد الأشخاص المجاورين لها، وكذا حالة الشفعة القانونية بحيث نصت المادة 23 من هذا المرسوم على مايلي: "إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها أجزاء يستفيد الشاغل القانوني للجزء المعروض للبيع من حق الشفعة لشرائه".

وكذلك في حالة الجوار، إذ نصت الفقرة الثانية من المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 على هذه الحالة عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء، بالإضافة لحالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم، فإذا تم نزع ملكية هؤلاء في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة يجب تعويض هؤلاء الأشخاص تعويضا عادلا ومنصفا.

(1)- طلبية (ليلى)، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 2010، الجزائر، ص69.

وهناك أيضا حالات نص عليها القانون كالبيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وكذا البعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر بشرط إعمال مبدأ المعاملة بالمثل، إذ تتصل الهيئة الدولية أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية المعنية بوزير الخارجية الذي ينفذ البيع بالتراضي لحساب الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية بعد الحصول على رخصة من وزير المالية.

كما يمكن كذلك اللجوء إلى البيع بالتراضي بعد رخصة من وزير المالية وابتاع دفتر الشروط للمتعاملين العموميين أو الخواص وللتعاونيات العقارية، بشرط أن تكون هذه العقارات مخصصة لإنجاز عملية التعمير والبناء⁽¹⁾.

وفيما يتعلق ببيع الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة، فتخضع عمليات بيع المنقولات التابعة لملكية الدولة الخاصة لنفس المبادئ التي تخضع لها الصفقات العمومية⁽²⁾ للدولة كمبدأ المساواة الذي يقضي بحق كل فرد أو شخص أن يشتري ملكا من أملاك الدولة الخاصة ومبدأ المنافسة الذي لا يترك للإدارة مجالا لتفضيل متعاقد على آخر، وأن الأساس في المنافسة بين المتنافسين هو المصلحة المحققة من خلال هذا الإختيار حسب ما تقتضيه القواعد القانونية.

وهناك منقولات مادية كالسيارات الإدارية والمواد المحجوزة أو المصادرة والطائرات ومنقولات معنوية كالمحلات التجارية التابعة لأملاك الدولة والأسهم والسندات التي تملكها الدولة وبالرجوع للقرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 22 جوان 1988⁽³⁾ المتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة المتعلق ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الأملاك الوطنية نجد أن الأصل العام في بيع المنقولات التابعة لملكية الدولة الخاصة هو البيع بالمزاد العلني، ولكن استثناءا يمكن بيعها بالتراضي في حالات محددة قانونا، ولا يمكن نقل ملكية أي منقول أو عتاد بسعر يقل عن قيمته التجارية.

(1)- المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

(2)- بوضياف (عمار)، شرح تنظيم الصفقات العمومية، دار جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011، ص95.

(3)- القرار الوزاري المؤرخ في 22 جوان 1988 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة المتعلق ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الأملاك الوطنية، ج ر عدد: 37 الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 1988.

أما عن ثمن المنقولات المراد بيعها فيتم تحديده من قبل إدارة أملاك الدولة بناء على تقدير المصلحة أو الهيئة التي كانت تحوزها، وإذا لزم الأمر فيحدد الثمن عن طريق الخبرة، وهذا الثمن يمثل الحد الأدنى للمزايدة ويبقى سرياً، وإذا تجاوزت المزايدة السعر الأدنى إعتبرت المزايدة ناجحة، أما إذا لم تتجاوز المزايدة السعر الأدنى إعتبرت المزايدة فاشلة ويؤجل البيع مع تحرير محضر بذلك⁽¹⁾.

وفي حالة نجاح المزايدة فإن المزايد يرسوا على الشخص الذي قدم أفضل سعر وتنتقل ملكية المنقولات إليه.

أما عن صيغة البيع بالتراضي فيمكن إستثناء بيع المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي طبقاً لما ورد في نص المادة 144 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12، وذلك إذا تعلق الأمر بالدفاع الوطني والأمن الوطني وأظروف يقتضيها المقام أو لإحدى المصالح والجماعات والهيئات العمومية التابعة للدولة التي تمسك محاسبتها بالشكل التجاري، وذلك بموجب محضر تحرره مصلحة أملاك الدولة والتي تحدد سعر البيع بعد إستشارة المصلحة المعنية⁽²⁾، ويوقع المحضر ممثلاً المصلحتين المشترية والمسلمة، كما يمكن بيعها للخواص وفق شروط وأشكال وكيفيات محددة قانوناً.

الفرع الثالث

تبادل الأملاك الوطنية الخاصة

التبادل هو تصرف قانوني يلزم الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة بأن تنقل ملكاً عقارياً لفائدة شخص طبيعي أو معنوي مقابل عقار آخر تحصلت عليه، وقد تلجأ الإدارة للتبادل بغرض تزويد إحتياجات مصالحها من العقارات، ولا يتم هذا الإجراء إلا في حدود ضيقة رسمها القانون فالمبادلة هي عملية تغيير ملكية عقار عمومي نظير عقار آخر مملوك لشخص آخر

(1)- المادة 156 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

(2)- المادة 158 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

أو هي عملية تغيير في التخصيص⁽¹⁾، فعند ما ترى هيئة عامة أن ملكا معيناً لم يعد مفيداً للمصلحة تستطيع وبدون أية صعوبة قانونية التغيير في تخصيصه⁽²⁾.

إن عملية التبادل يمكن أن تتخذ شكلين على النحو التالي ، فإما أن يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية تبادلاً فيما بينها، أي تبادل بين الإدارات العامة، وقد يكون التبادل بين الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة فقط مقابل الأملاك العقارية التي يملكها الخواص⁽³⁾.

ويستوجب لصحة التبادل توفر شروط أساسية منها أن يكون محل التبادل عقارين، فلا يجوز قانوناً أن يتم تبادل منقولين أو عقار بمنقول⁽⁴⁾، كما يجب أن يكون العقار موضوع المبادلة والتابع للملكية الخاصة خالياً من أي رهن وفي حالة وجوده يجب إبطاله أو شطبه قبل تحرير عقد التبادل ، وخلال ثلاثة أشهر الموالية للإشهار يبلغ للطرف المتبادل عن طريق مصالح أملاك الدولة⁽⁵⁾، وأن لا يكون العقار موضوع التبادل ممنوعاً من التصرف، كما يشترط أن تكون عملية التبادل مبررة قانوناً سواء بمبادرة من المصلحة العمومية أو من مالك العقار المتبادل معه.

وبالإضافة لذلك يجب أن يكون التبادل بعد موافقة السلطة الوصية ، وبناءً على قرار من وزير المالية بعد دراسة ميدانية تبين وضعية العقار موضوع التبادل وقيمه ومعدل فارق القيمة اللاحقة عند الإقتضاء.

تبتدى إجراءات التبادل إما بمبادرة من المصلحة المعنية أو من أحد الخواص، وذلك بتقديم ملف إداري يتكون من طلب التبادل وعقد الملكية ومخطط الموقع والكتلة للأملاك العقارية المراد تبادلها وتقييم تلك الأملاك العقارية ووصفها وصفاً دقيقاً مع إبداء التبريرات الموضوعية التي دفعت لإجراء التبادل، وعلى هذا الأساس يأمر مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بدراسة الملف وإعداد تقرير تقويمي يحدد فيه وصف الأملاك العقارية موضوع التبادل وقيمتها وفارق

(1)- المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

(2)- DELAUBADERE (André), op, cit, p151.

(3)- المادة 92 من ق.أ.و.

(4)- المادة 100 من ق.أ.و.

(5)- المادة 118 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

القيمة بين الملكين، والأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله وأجل تصفية الرهون المحتملة التي تنتقل العقار، ثم يرسل الملف إلى المديرية العامة للأموال الوطنية والذي على أساسه يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار التبادل⁽¹⁾.

وإذا كانت قيمة العقار المملوك للإدارة تفوق قيمة العقار المملوك للشخص المتبادل يدفع هذا الأخير فارق القيمة للإدارة، أما إذا كان العقار المملوك للشخص المتبادل قيمته أكبر من قيمة العقار المملوك للإدارة فإنها تدفع له الفارق⁽²⁾.

ويحرر عقد التبادل إما على شكل عقد إداري ممضي من طرف الوالي أو على شكل عقد توثيقي يمضي من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ممثلا لوزير المالية، ثم يسجل هذا العقد ويشهر في المحافظة العقارية، أما الأملاك المنقولة فلا يجوز أن تكون محلا للتبادل بحيث تباع إذا أصبحت غير مفيدة⁽³⁾.

المطلب الثاني

التصرفات غير الناقلة لملكية أملاك الدولة الخاصة

إن التصرفات غير الناقلة لملكية أملاك الدولة الخاصة تنقسم إلى تصرفات مدنية كالإيجارات وأخرى إدارية كالتخصيص والإمياز الذي يعتبر كآلية عصرية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة وسندرسه في الفصل الثاني من هذا الباب، لأن المشرع الجزائري قام بتغيير فكرته في مجال نمط تسيير الأملاك الوطنية الخاصة أو ما يسمى "أراضي الدولة"، حيث إستعمل نمطا وحيدا هو نظام الإمياز، وهو في الحقيقة أسلوب قديم عاد للظهور من جديد ليقبل من سلبيات سياسة التنازل عن أراضي أملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

(1)- يحيواوي (أعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر

والتوزيع، الجزائر، 2009، ص50.

(2)- المادة 122 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

(3)- المادة 100 من ق.أ.و.

ولذلك فبتطبيق نظام الإمتياز يتحول المستثمر من طالب للملكية إلى متعاقد مع الإدارة ولمدة محددة زمنيا، وهذه التصرفات تجريها الإدارة بإرادتها ويتم بموجبها تحويل عقارات إلى جهات أخرى دون إنتقال ملكية هذه العقارات إلى تلك الجهات، بل يتم تحويل تسيير هذه العقارات لأجل المصلحة العامة.

لذلك سنتناول في هذا المطب التخصيص (في الفرع الأول)، ثم نتطرق للتأجير (في الفرع الثاني)، مع الإشارة للتأجير الخاضع لقواعد خاصة (في الفرع الثالث).

الفرع الأول

التخصيص

يمثل التخصيص إحدى السلطات الأساسية المرتبطة بحق الملكية الإدارية المقررة للشخص العام على أمواله ويؤدي إستخدام الشخص الإداري لهذه السلطة إلى نتيجتين جوهريتين، تتبلور الأولى في نسبة المال العام إلى أحد أشخاص القانون العام، وتتبلور الثانية في تحديد أهداف النفع العام المقصود من وراء تخصيص المال العام وهو آلية يمكن للشخص العام عن طريقها استخدام الأملاك العامة المملوكة له (1).

أما معنى التخصيص في القانون الجزائري فعرفته المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية بأنه استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها، ويمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية والهيئات الإدارية المستقلة بعنوان التجهيز، العقارات التابعة لأملاكها الخاصة وفقا للقواعد والإجراءات المقررة وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

(1)- محمد فاروق (عبد الحميد)، المركز القانوني للمال العام، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص77.

والتخصيص المذكور في المادة السابقة يختلف عن التخصيص المنصوص عليه في المادة 688 من القانون المدني إذ نصت على ما يلي: " تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري".

إن التخصيص المذكور في المادة 688 من القانون المدني هو تخصيص عام غايته دمج المال ضمن عناصر الأموال العامة إما بوضعه للإستعمال الجماهيري العام أو للاستعمال الخاص، أما التخصيص المذكور في نص المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية فهو وضع المال الخاص للدولة أو لأحد الأشخاص العامة الإقليمية تحت تصرف أحد الإدارات أو المؤسسات العمومية لأداء المهام المنوطة بها، وبالتالي فهو آلية لتسيير واستعمال الأملاك الوطنية الخاصة.

فالتخصيص ينقل حق الإنتفاع ولكنه لا يعطي حق تملك هذه الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للمصالح والهيئات المستفيدة من التخصيص، أما إدارة أملاك الدولة فهي مكلفة بضمان التسيير الحسن للذمة العقارية للدولة والجماعات المحلية والسهر على حسن استعمالها استعمالا عقلانيا وكذا حمايتها والمحافظة عليها.

وللتخصيص عدة أشكال، كما يجب على الإدارة إحترام مجموعة من الشروط والإجراءات عند لجوئها إلى تخصيص ملك من أملاك الدولة الخاصة إلى مصلحة أو هيئة عمومية ، لذلك سندرس في هذا الفرع أشكال التخصيص، شروط وإجراءات التخصيص، آثار التخصيص، وإلغاء التخصيص.

فبالنسبة لأشكال التخصيص فيتخذ التخصيص عدة أشكال أو أنواع ، فإما أن يكون تخصيصا مؤقتا أو تخصيصا نهائيا، تخصيصا مجانيا وتخصيصا بمقابل، تخصيصا رسميا أو تخصيصا ضمنيا، وإما تخصيصا فرديا أو تخصيصا مزدوجا.

فيكون التخصيص مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه وهو محدد المدة⁽¹⁾، ولا يمكن أن يتجاوز التخصيص المؤقت على أية حال مدة أقصاها خمس (05) سنوات إبتداء من تاريخ معانيته ، وفي

(1)- المادة 85 من قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المعدل والمتمم.

حالة عدم وجود أساس لفائدة التخصيص يرد العقار للأملك الأصلية التي كان تابعا لها قبل تخصيصه⁽¹⁾ أي يكون مؤقتا.

وعندما يتوقف الملك المخصص عن الاستعمال المطابق لوجهته دون أن يصرح بإلغاء تخصيصه ، فهذا التخصيص المؤقت يجب أن لا يتجاوز 05 سنوات، وإذا زادت المدة عن خمس (05) سنوات يصبح إما نهائيا وإما يسترجع العقار لذمته الأصلية إذا ما استدعت الحاجة إليه.

إن التخصيص المؤقت لا يمنح صاحبه إلا الحق في الاستعمال، وتقع على عاتق المصلحة صاحبة التخصيص أعباء الصيانة والإصلاح.

أما التخصيص النهائي فهو التخصيص الذي لا يحدد في إجراءات إصداره مدة زمنية بحيث يكون الملك مستعملا من طرف الهيئة المخصص لها دون تحديد مدة لذلك، وبعبارة أخرى فإن التخصيص النهائي يتعلق ببقاء مهام النفع العام التي خصص لها المال قائمة من جهة، وبقاء المال مفيدا ونافعا في إنجاز هذه المهام من جهة أخرى، كما يكون التخصيص نهائيا عند إنقضاء مهلة التخصيص المؤقت والمقدرة بخمس (05) سنوات وتبين أن فائدته قائمة على أسس صحيحة.

ويكون التخصيص مجانيا أي دون مقابل عندما تتعلق عملية التخصيص بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تمتلكها الجماعة العمومية (الدولة أو الولاية أو البلدية) من أجل سد إحتياجاتها الخاصة أي تخصيص داخلي⁽²⁾، كما يمكن أن يكون مجانا أيضا عندما يكون في إطار عدم التركيز من أجل إيواء المصالح العمومية المنبثقة عن تحويل صلاحيات جديدة للجماعات المحلية، وتخصيص الدولة الأملاك التابعة لذمتها العقارية لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية ، ومثال التخصيص المجاني أيضا تخصيص عمارة أنشأتها مصلحة عمومية تابعة للدولة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لفائدتها، فبمجرد تسليم هذه العمارة يبلغ محضر التسليم النهائي لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا مصحوبا بالوثائق التقنية التي تسمح بضبط السجلات الوصفية للأملاك الدولة.

(1)- المواد، 39، 41، 88 من ق. أ.و.

(2)- كنانة (محمد)، الحماية الإدارية للأملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر 2015/2016، ص 87.

أما التخصيص بمقابل فهو التخصيص الذي تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري، ويسمى هذا التخصيص بالتخصيص الخارجي بحيث يتم تخصيص عقار أو منقول من طرف جماعة عمومية لاحتياجات جماعة عمومية أخرى أو هيئة عمومية تتمتع بالإستقلالية المالية أو مصلحة عمومية لها ميزانية ملحقة، كأن تخصص الدولة مثلا بناية لمؤسسة عمومية تابعة للبلدية، أما المقابل المالي فتحدده إدارة أملاك الدولة وتتحمله المصلحة أو الجماعة التي خصص لها العقار.

أما التخصيص الرسمي ويسمى أيضا بالتخصيص الصريح أو التخصيص الشكلي، فيتم بموجب قرار إداري حسب الحالة إما من طرف الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما التخصيص الضمني فهو عكس التخصيص الصريح ولا يجسد بقرار وإنما يكون بسبب الإقتناء ويتم بقوة القانون⁽¹⁾.

وفيما يتعلق بالتخصيص الفردي فهو التخصيص الذي يتم بشكل فردي إلى مصلحة أو مؤسسة أو هيئة معينة، أما التخصيص المزدوج فهو عملية تبادل مصلحتين أو مؤسستين أو هيئتين ويكون بمثابة إزدواج في التخصيص للملك الذي تم تخصيصه⁽²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب على الإدارة عند لجوئها إلى تخصيص أي ملك من أملاك الدولة الخاصة إلى مصلحة أو هيئة عمومية إحترام مجموعة من الشروط، حيث يشترط في الملك المخصص عقارا كان أو منقولا (محل التخصيص) أن يكون من أملاك الدولة الخاصة أو موضوعا في حيازة الدولة بغية الإنتفاع به، ومن ثم يستبعد من دائرة التخصيص العقارات التي تسيورها الدولة لحساب الغير في إطار الحراسة القضائية أو في إطار التصفية⁽³⁾، كما يستثنى من دائرة التخصيص الأملاك المنقولة التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي هي عبارة عن قيم أو قسائم أو سندات مالية.

(1)- المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

(2)- المادة 115 من نفس المرسوم.

(3)- المادة 82 من ق.أ.و.

كما يجب أن يكون الملك المخصص مفيدا لاحتياجات واستعمال الجهة المخصص لها بحيث يصبح التخصيص ليس له جدوى بمجرد صيرورة الملك المخصص غير ذي فائدة لاستعمال المصلحة أو الهيئة المخصص لها مما يترتب عنه إلغاء تخصيصه⁽¹⁾.

أما بالنسبة للشروط المتعلقة بقرار التخصيص، فيجب أن يصدر قرار تخصيص العقارات أو المنقولات التابعة للأمالك الخاصة للدولة من طرف وزير المالية بناء على اقتراح مصلحة أملاك الدولة، إذا كان المستفيد من التخصيص وزارة أو مؤسسة وطنية ذات طابع إداري أو مؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات إختصاص وطني أو هيئات إدارية مستقلة أو جماعات إقليمية⁽²⁾، أما إذا كان المستفيد من التخصيص هي المصالح غير الممركزة (كالمديريات التنفيذية المتواجدة على مستوى كل ولاية مثل مديرية التربية أو مديرية التكوين المهني) والمؤسسات العمومية والهيئات العمومية ذات الإختصاص المحلي والمتواجدة بالولاية فيصدر التخصيص الوالي بناء على إقتراح من مصلحة أملاك الدولة.

أما العقارات التابعة للهيئات المحلية فيكون قرار تخصيصها من طرف الوالي لكن بناء على اقتراح من المجلس الشعبي المعني الذي يتخذ مداولة لهذا الغرض، سواء كان التخصيص من هيئة محلية لهيئة محلية أخرى أو لصالح مصلحة تابعة للدولة حتى ولو كانت ذات إختصاص وطني⁽³⁾.

وبعد صدور قرار التخصيص يتم التسليم الفعلي للعقار المعين إلى المصلحة أو الهيئة المستفيدة من هذا التخصيص عن طريق محضر بين مسؤولي المصلحة المستفيدة ومسؤولي المصلحة الحائزة على الملك وممثل عن مصلحة أملاك الدولة، ويتم إرسال نسخة من قرار التخصيص إلى إدارة أملاك الدولة حتى يتسنى لها تسوية وضعيته القانونية وتعديلها في سجل القوام وسجل الجرد العقاري.

(1)- المادة 85 من نفس القانون.

(2)- يحيياوي (أعمر)، المرجع السابق، ص120.

(3)- يحيياوي (أعمر)، المرجع السابق، ص122.

أما إلغاء التخصيص فهو التصرف الذي يثبت أن ملكا تابعا للأمالك الخاصة للدولة توقفت فائدته الوظيفية لمقاطعة وزارية أو جماعة محلية أو مؤسسة عمومية أو أي مصلحة مخصص لها ويسلم فوراً لمصالح أملاك الدولة بواسطة محضر بين المستفيد ومصالح أملاك الدولة أو بين المستفيد ومصالح البلدية إذا كان تابعا للبلدية ، ومن خلال إلغاء التخصيص تتم معاينة توقف العقار التابع للأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة توففا نهائيا عن لزوميته وفائدته لتسيير دائرة وزارية أو جماعة محلية أو مصلحة أو هيئة عمومية كان مخصصا لها.

ويتخذ قرار إلغاء التخصيص لسببين، أحدهما يكون إلغاء فوريا بانتهاء مدة التخصيص بالنسبة للتخصيصات المؤقتة أو بانتهاء المنفعة التي خصص لها العقار، والسبب الثاني ناتج عن عدم استعمال العقار لمدة طويلة (يبقى غير مستعمل لمدة 03 سنوات على الأقل)⁽¹⁾.

إن المادة 83 من قانون الأملاك الوطنية نصت على أن: "إلغاء التخصيص عقد يثبت أن ملكا تابعا للأمالك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها"، ويلاحظ أن هذه المادة استعملت مصطلح "عقد" إلا أنه في حقيقة الأمر فإن إلغاء التخصيص يكون بمقتضى قرار إداري، ولو إفترضا أن التخصيص يتم بمقتضى عقد بين الطرفين فكان من الأجدر استعمال مصطلح "فسخ العقد" وليس "إلغاء التخصيص".

وعليه يتضح من خلال تعريف إلغاء التخصيص أن التخصيص ينتهي إما بانتهاء مهمة النفع العام التي خصص لها المال ، وإما بفقدان المال لفائدته في تحقيق أهداف النفع العام التي خصص من أجلها⁽²⁾.

ويصدر قرار إلغاء التخصيص سواء كان وزير المالية أو الوالي المختص إقليميا حسب الحالة تبعا لطلب معلل ترسله الهيئة أو المصلحة المعنية، توضح فيه بأن الملك المخصص لها أصبح غير مجدي لها بناء على اقتراح مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا وبعد استشارتها مسبقا.

(1)- المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

(2)- محمد فاروق (عبد الحميد)، المرجع السابق، ص 335.

ويسلم لمصالح إدارة أملاك الدولة كل عقار ألغي تخصيصه، ويثبت تسليم العقار الذي لم يعد مفيدا أو بقي غير مستعمل لمدة 03 سنوات على الأقل بموجب محضر يحرر حضوريا بين ممثل الجهة المخصص لها وممثل إدارة أملاك الدولة.

الفرع الثاني

التأجير

تعتبر عملية التأجير من بين التصرفات غير الناقلة للملكية التي يمكن أن تجرى على العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ولقد أنطت المشرع هذه المهمة بمديرية أملاك الدولة⁽¹⁾ فهي الهيئة الوحيدة التي يمكن لها القيام بهذه الوظيفة، باعتبار أن الدولة تملك ذمة عقارية معتبرة سواء كانت عقارات عارية أو مبنية من سكنات أو محلات مهنية أو تجارية أو حرفية.

ولقد نظم المشرع الجزائري عقد الإيجار باعتباره من العقود المسماة بموجب الفصل الأول من الباب الثامن من القانون المدني الجزائري، وذلك في المواد من 467 إلى 507 فعرفته المادة 467 من القانون المدني على أنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل الإيجار، ويعرفه الفقهاء على أنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء معين لمدة زمنية معينة لقاء أجر معلوم⁽²⁾ مع إرجاع الشيء المنتفع به عند إنتهاء المدة المتفق عليها، مع الإشارة إلى أن تأجير أملاك الدولة الخاصة لا تخضع لأحكام القانون المدني فقط، بل إنها تخضع لمجموعة من الأحكام التي نص عليها قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 والنصوص المنظمة له.

وبالرجوع لنص المادة 90 من قانون الأملاك الوطنية يتضح لنا أن تأجير العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يكون بمقابل وليس مجانا، حيث نصت على ما يلي: " تقوم الهيئات المعنية بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة ذات الإستعمال الرئيسي

(1)- المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

(2)- منصور (محمد حسن)، شرح العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان،

كالسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية، مع مراعاة الأحكام التشريعية أو التنظيمية الخاصة إما مباشرة من طرف مصالح أملك الدولة وإما بتفويض في إطار تعاقد من طرف هيئات عمومية مختصة ومؤهلة في هذا المجال وفق الشروط والأشكال المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، ومن أمثلة تلك الهيئات دواوين الترقية والتسيير العقاري والوكالات العقارية المتواجدة على مستوى كل ولاية.

وبغرض تئمين تلك الممتلكات تلجأ الدولة لتأجيرها بهدف تمويل الخزينة العمومية بما أنها تؤدي وظيفة مالية، أما من الناحية الإجتماعية فالتأجير يمكن شرائح واسعة من الأشخاص من الإنتفاع بتلك الأملاك سواء كانت ذات طابع سكني أو حرفي أو تجاري خاصة في ظل تفاقم أزمة السكن.

تحرر عقود الإيجار بما يتفق مع دفتر الشروط النموذجي المعد مسبقا والموافق عليه بموجب قرار يتخذه وزير المالية والذي يحدد حقوق وواجبات الأطراف وكيفيات دفع مستحقات الإيجار وشروط الفسخ، كما يمكن أن يحتوي على بند يسمح بتحويل الإيجار إلى تنازل عند الإقتضاء⁽¹⁾.

وبالنسبة لشروط تأجير أملك الدولة الخاصة فيشترط في ذلك أن لا يكون العقار مخصصا لفائدة مصلحة أو مؤسسة عمومية وفي حالة ورود إحتمال عدم قابليته لتأدية وظيفته في عمل المصالح والمؤسسات العمومية⁽²⁾، وأن يكون العقار المراد تأجيره قابلا لمثل هذا النوع من التصرف، وأن يكون التأجير عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة واستثناء عن طريق التراضي.

فالتأجير عن طريق المزاد العلني يتعلق أساسا بتأجير العقارات غير المحلات ذات الاستعمال السكني، وهذه الصيغة تتم إما بالمزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة⁽³⁾، ويعلق

(1)- المادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

(2)- المادة 89 من ق.أ.و.

(3)- قرار وزاري مؤرخ في 15 أوت 1994 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة الذي توجر وفقه عن طريق المزاد العقارات التابعة للأملك الوطنية الخاصة بالدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية تسييرا مباشرا، ج ر عدد: 01.

المزاد قبل 30 يوما على الأقل من تاريخ إجرائه عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في الصحافة أو أية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن خصوصا: التعيين الدقيق والمفصل لكل جزء وكذلك مساحته والثلث الأدنى المعروف، مكان إجراء المزايدة، بيان تاريخ المزايدة الشفوية أو التاريخ النهائي لإيداع التعهدات وكذلك التاريخ الذي تفرز فيه هذه التعهدات ، وهي نفس قواعد الإشهار والإعلان وإجراءات المزاد العلني التي سبق وأن أشرنا إليها بالنسبة للتصرف بالبيع عن طريق المزاد العلني لعقارات أملاك الدولة الخاصة.

أما بالنسبة لمدة الإيجار فإنها لا يجوز أن تتجاوز خمسة وستون (65) سنة⁽¹⁾.

لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثلث الأدنى المعروف ولا يمكن تخفيض هذا الثلث في الجلسة نفسها، وإذا قام شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد بمزايدات متساوية كانت لهم حقوق متساوية في الفوز بالمزاد وتجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

تتشكل لجنة فتح الأظرفة وتسمى بمكتب المزاد من مدير أملاك الدولة رئيسا، ممثل الوالي، رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا، وممثل المصلحة التي بيدها العقار المعروف للتأجير بالإضافة لممثل عن الإدارة المركزية إذا اقتضى الأمر ذلك بصفته ملاحظا، وفي حالة ما إذا تم المزاد عن طريق التعهدات المختومة فعلى هذه اللجنة قبول العرض الأحسن.

يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه أعضاء مكتب المزاد والفائز، وعلى كل مرشح يتمتع بحقوقه المدنية دفع كفالة تقدر بـ 10% من السعر الإفتتاحي، وتدفع هذه الكفالة لدى صندوق مفتش أملاك الدولة، ويرد محاسب أملاك الدولة للمزايديين الآخرين الكفالة الذين لم يفوزوا بالمزاد.

(1)- المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12.

وإذا تم إكتشاف أشياء فنية وأثرية أو كنوز أو آثار في العقارات المؤجرة من طرف المستأجر وجب عليه أن يعلم فوراً مصالح أملاك الدولة، وعند إنتهاء مدة التأجير يجب على المستأجر هدم البنايات التي شيدها ولو برخصة من الإدارة ورد الأماكن إلى حالتها الأولى على نفقته.

أما بالنسبة لإيجار المحلات ذات الاستعمال المهني والحرفي والموضوعة تحت تصرف البطالين ذوي المشاريع، فقد أقرت الدولة برنامجاً لإنجاز 100 محل تجاري في كل بلدية عبر كامل التراب الوطني في إنتظار وضع نظام ينظم كفاءات تحويلها لفائدة الجماعات المحلية⁽¹⁾، ولا يمكن لهذه المحلات أن تكون محل تنازل وتستنثى من تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 269/03، ثم جاء قانون المالية لسنة 2011 وأقر بتحويل ملكية هذه المحلات لصالح البلديات⁽²⁾، وما بقي لإدارة أملاك الدولة سوى عملية التقييم فقط، أما عملية تحرير عقود الإيجار فهي من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولكن ما يلاحظ في الواقع العملي أن تلك المحلات لم تستغل أحسن استغلال وأغلبها أصبحت ملاذاً للمنحرفين ولذلك يعد هذا الملف من بين مظاهر سوء تسيير الأملاك العقارية التابعة للدولة وإهدار المال العام.

أما التأجير عن طريق التراضي، فيكون بتطابق الإيجاب والقبول بين إدارة أملاك الدولة والمستأجر الراغب في الإستئجار الذي يجب أن يكون مؤهلاً للقيام بإبرام العقد⁽³⁾، ويرخص التأجير بالتراضي من طرف الوالي بعد أخذ رأي إدارة أملاك الدولة حول الشروط المالية⁽⁴⁾.

كما يفهم بمفهوم المخالفة للفقرة الأولى من المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 أن تأجير العقارات ذات الإستعمال السكني يتم عن طريق التراضي، حيث نصت هذه الأخيرة على مايلي: "يكون تأجير العقارات غير المحلات ذات الاستعمال السكني عن طريق المزاد العلني".

(1)- المادة 50 من القانون رقم: 21/08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2008 المتضمن قانون المالية لسنة 2009 ج ر، عدد: 74.

(2)- القانون رقم: 13/10 المؤرخ في 29 ديسمبر 2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2011، ج ر، عدد: 80.

(3)- المادة 468 من القانون المدني.

(4)- المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

وباستثناء الإيجارات بالتراضي التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية، فإن مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية هو الذي يفصل في أي تأجير بناء على تفويض من وزير المالية كما تتولى مصالح أملاك الدولة تحرير عقد الإيجار في شكل إداري.

وانطلاقاً مما سبق يمكن القول أن التأجير بالتراضي يهدف بالأساس إلى فائدة أكيدة ومصالحة محققة للدولة⁽¹⁾ وهو ما يبرر التخلي عن إجراءات المنافسة، لكن وعلى الرغم من ذلك فإن المشرع قد حدد قواعد وضوابط وحالات محددة حصراً لهذا الإستثناء وهي العقارات ذات الإستعمال السكني، والعقارات المرتبطة بعمليات تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية.

إذ يتم تأجير العقارات ذات الإستعمال السكني من طرف الهيئات المعنية بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقاً للتشريعات التي تحكم هذه الإيجارات بما في ذلك السكنات الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 98/89 المؤرخ في 20 جوان 1989⁽²⁾.

ويتم تأجير هذه العقارات بالتراضي وفق القواعد المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 ، بحيث يجب أن يوجه طلب الإستئجار بالتراضي إلى الوالي المختص إقليمياً بموجب رسالة موسى عليها مرفقة بطلب إشعار بالإستلام.

الفرع الثالث

التأجير الخاضع لقواعد خاصة

لقد أخضع المشرع بعض الإيجارات التي تقع على الأملاك الخاصة للدولة لقواعد خاصة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 تحت عنوان " التأجير الذي يخضع لقواعد خاصة" وتتمثل هذه الإيجارات في الإيجارات الواقعة على المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي والحرفي، والإيجارات المخصصة لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها والممثلات الدبلوماسية والفنصلية، والإيجار عن طريق الإمتياز السكني.

(1)- المادة 89 من ق.أ.و.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 98/89 المؤرخ في 20 جوان 1989 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج ر عدد: 26 لسنة 1989.

فالإيجارات الواقعة على المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي والحرفي فتخضع إلى القوانين والتنظيمات المعمول بها والتي تحكم علاقات المؤجرين بالمستأجرين⁽¹⁾.

وأوكلت مهمة تحديد تعويض الإنتفاع الذي يجب أن يدفعه من يشغلون قانونا المحلات التي تملكها الدولة، وتكون مخصصة كلياً أو جزئياً للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي إلى إدارة أملاك الدولة وهذا طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها⁽²⁾.

أما الإيجارات المخصصة لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها والممثلات الدبلوماسية والقنصلية، واعتماداً على مبدأ المعاملة بالمثل⁽³⁾ يمكن أن تستفيد الممثلات الدبلوماسية والقنصلية من استئجار العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وكذلك الأمر بالنسبة للهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها، ويتم هذا الإيجار عن طريق وزير الشؤون الخارجية الذي يقوم بإبرام الإيجار بناءً على طلب الهيئة أو الممثلة الدبلوماسية أو القنصلية الراغبة في التأجير.

وفيما يتعلق بالإيجار عن طريق الإمتياز السكني، فتستطيع الدولة أن تضع تحت تصرف أعوانها محلات للاستعمال السكني سواء كانت مالكة لها أو حائزة لها، وتستثنى من ذلك السكنات الموضوعة تحت الحراسة القضائية وكذا السكنات التابعة للمؤسسات التي تكون في حالة تصفية ويتم منح هذه السكنات عن طريق نوع خاص من الإيجار يعرف "بالإمتياز السكني" ويشكل حقا مؤقتاً في الإنتفاع بمسكن تابع للدولة ويكون بموجب سند بعوض أو بدون عوض، ويحكم تسيير هذه السكنات المرسوم التنفيذي رقم: 10/89 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات⁽⁴⁾، ويتخذ هذا

(1)- المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره

(2)- المادة 111 من نفس المرسوم.

(3)- المذكرة رقم: 5202 المؤرخة في 28 ماي 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لصالح الهيئات الدولية التي تكون الجزائر طرفاً فيها شرط المعاملة بالمثل، مجموعة النصوص الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري (تعليمات، منشورات، مذكرات)، 2013.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم: 10/89 المؤرخ في 07 فيفري 1989 الذي يحدد كيفيات شغل المساكن المتاحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة وشروط منح هذه المساكن، ج ر، عدد 06 الصادرة بتاريخ 08 فيفري 1989.

الإمتياز إحدى الصورتين: منح الامتياز السكني لضرورة الخدمة الملحة، ومنح الإمتياز السكني لصالح الخدمة.

فمنح الإمتياز السكني لضرورة الخدمة الملحة يكون في حالتين.

الحالة الأولى: وهي الحالة التي تقتضي أن يكون الموظف حاضرا في مكان عمله ليلا ونهارا، مما يتطلب منه أن يكون ساكنا في البناية التي يمارس فيها وظيفته أو في بناية مرتبطة بها وإلا تعذر عليه ممارسة نشاطه بصفة عادية.

الحالة الثانية: وهي حالة الموظف الذي يتحمل مسؤولية ذات تبعات خاصة تتطلب منه حضورا دائما دون أن يكون ضروريا أن يسكن في مقر عمله⁽¹⁾.

وفي هذا الصدد نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 10/89 على أنه سوف تحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز السكن لضرورة الخدمة، حيث صدر بعده القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989⁽²⁾، وحدد قائمة المستفيدين من الإمتياز على سبيل الحصر ومنهم: المدير العام للحماية المدنية، المدير العام للجمارك، أعضاء الحكومة، الولاية.

كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم: 28/95 المؤرخ في: 12 جانفي 1995 فئات أخرى تستفيد من امتياز السكن للضرورة الملحة ويزاولون وظائفهم في ولايات: أدرار، تمنراست، تندوف، إليزي وهم الأعوان ذو مستوى أدنى من مستوى متصرف إداري يعادل أو يفوق مستوى مساعد إداري، الأعوان ذو مستوى يساوي أو يفوق متصرف إداري، الأعوان الطبيون المختصون في الصحة العمومية والأعوان المدرسون التابعون للتعليم العالي والبحث العلمي الذين يصنفون على الأقل في رتبة أستاذ مساعد، الأعوان ذو وظيفة عليا أو منصب عالي في الدولة⁽³⁾.

(1)- يحيوي (أعمر)، المرجع السابق، ص 129.

(2)- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 يحدد قائمة المستفيدين من الإمتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة، ج ر عدد: 21.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 28/95 المؤرخ في 12 جانفي 1995 الذي يحدد الفئات التي تستفيد من إمتياز السكن لضرورة الخدمة الملحة، ج ر، عدد 04 سنة 1995.

وإذا تعذر عليهم الإستفادة من السكن يمنح للموظف تعويض عادل، ويعتبر الإمتياز السكني الممنوح لضرورة الخدمة مجانية.

يكون شغل المساكن موضوع هذا الإمتياز وقتيا وقابلا للإلغاء في أي وقت، كما أن مدة شغل هذه السكنات محددة بحسب مدة شغل المستفيدين منها لوظائفهم وهي غير قابلة للتنازل عنها لفائدتهم، ويتعين عليهم إخلاؤها في أجل ثلاثة (03) أشهر إعتبارا من تاريخ إلغاء الإمتياز، وإلا تعرضوا للمتابعة القضائية في حالة رفضهم إخلاء المساكن المعنية.

يتم شغل السكنات موضوع الإمتياز بناء على مقرر مؤشر عليه من طرف مدير أملاك الدولة، ويشتمل على إسم المستفيد والهيئة التابعة لها وتاريخ الإستفادة من المسكن المعني وهذا بعد إستشارة المسؤول الذي يتبعه العون المستفيد من منح إمتياز السكن، أما المساكن التي تحوزها المؤسسات الوطنية ذات الطابع الإداري فتمنح بمقرر يصدره مدير المؤسسة ويؤشر عليه لاحقا مدير أملاك الدولة.

أما منح الإمتياز السكني لصالح الخدمة ففي هذه الحالة يمنح السكن للموظف على سبيل تشجيع الأداء الأفضل للخدمة أو لغرض تشجيع تزويد مناطق معينة بكفاءات إضافية، دون أن يكون المسكن ضروريا لمزاولة الوظيفة⁽¹⁾، ويكون المنح في هذه الحالة مقابل إتاة إيجارية وبناء على مقرر ترسل نسخة منه إلى قابض أملاك الدولة قصد تمكينه من متابعة عملية تحصيل الإتاة الخاصة بهذا الإمتياز.

وتجدر الإشارة إلى أن المساكن الواقعة في رحاب الهيئة أو المرتبطة إرتباطا لا يقبل القسمة بالعمارات التي تستعملها هذه الهيئة غير قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها، أما المساكن الواقعة خارج رحاب الهيئة قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها، ويحق للإدارة أو الهيئة التي ترتبط بها المساكن أن تعترض على بيع هذه المساكن لأسباب حتمية تتصل بحسن سير المصالح.

(1)- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 10/89 السابق ذكره.

وبما أن منح الإمتياز السكني لصالح الخدمة يعتبر عملا إداريا، فإن المنازعات المتعلقة به تخضع لاختصاص القضاء الإداري عملا بالمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

وما يلاحظ في الواقع العملي أن هناك غموضا يكتنف منح السكنات الوظيفية بدليل أن قانون المالية لسنة 1992⁽²⁾ كان يمنع التنازل عنها بموجب المادة 162 منه، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم: 208/06⁽³⁾ المؤرخ في 13 جوان 2006 سمح للإدارات والهيئات والمؤسسات العمومية التي إستفادت من تخصيص تلك السكنات بتحويل حقها في الإيجار لفائدة شاغلي هذه السكنات ، وبالتالي يحق لشاغلي هذه المساكن التقدم بطلب الإستفادة من التنازل في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 السابق ذكره وعليه فإن هذا المرسوم يخالف التشريع.

أما المساكن المخصصة لضرورة الخدمة الملحة فتبقى غير قابلة للتنازل وتحتفظ بطابعها الوظيفي طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 10/89.

أما بالنسبة للمنقولات التابعة لأمالك الدولة الخاصة فتؤجر بصفة مباشرة من قبل إدارة أملاك الدولة في حالة إنعدام التخصيص، وفي حالة كونها مخصصة فيشترط الحصول على موافقة الجهة المخصص لها المنقول⁽⁴⁾، على أن يتم تحديد الشروط التقنية للإيجار من طرف الهيئة المخصص لها، أما الشروط المالية فهي من إختصاص مصالح أملاك الدولة ولا يمكن أن يكون الإيجار في أي حال من الأحوال بالمجان أو بأقل من قيمتها الإيجارية، ويتم تجسيد الإيجار عن طريق إتفاقية بين إدارة أملاك الدولة والمستأجر مباشرة.

(1)- المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائي السابق ذكره.

(2)- القانون رقم: 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر، عدد 65.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 208/06 المؤرخ في 13 جوان 2006 يحدد كليات تحويل حق إيجار السكنات ذات الطابع الإجتماعي المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية، ج ر، عدد 29.

(4)- المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 السابق ذكره.

الفصل الثاني

نظام الإمتياز كآلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة

إعتمدت الدولة الجزائرية على عدة آليات قانونية من أجل تطوير وتشجيع المشاريع الاستثمارية في أملاكها الوطنية الخاصة، ومن أهم هذه الآليات عقود الإمتياز التي جاء بها المشرع الجزائري في الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لمواجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، وكذا القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وتلك النصوص الخاصة هي نصوص مكملة لقانون الأملاك الوطنية جاءت في إطار الإصلاحات الاقتصادية التي تهدف إلى البحث عن ثروات خارج المحروقات.

وبالتالي أصبح الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل إلا في إطار الترقية العقارية التجارية أين يتحول الإمتياز إلى تنازل⁽¹⁾ بعد الإنتهاء من إنجاز المشروع، لذلك فهو آلية ليبرالية لتسيير الأملاك الوطنية العمومية منها أو الخاصة وإن كان في الأصل طريقة من طرق تسيير الأملاك العمومية⁽²⁾.

ولذلك سيتم التطرق في هذا الفصل إلى الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل في مجال العقار الاستثماري المملوك للدولة (في المبحث الأول)، ثم إلى الإمتياز المنصب على الأراضي الفلاحية (في المبحث الثاني)، وأخيرا إلى الإمتياز المنصب على الأراضي الموجهة للترقية العقارية (في المبحث الثالث).

(1)- القانون رقم: 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، عدد: 78 لسنة 2014.

(2)- CARBAGO (Joël), Droit des services publique, 3^{ème} édition DALLOZ, Paris, 1997 , p82.

المبحث الأول

تطبيق الإمتياز في مجال العقار الإستثماري المملوك للدولة

تمثل الأصول العقارية التابعة للدولة إستثمارا طويلا ومتوسطا وقصير الأجل في نفس الوقت إذا ما أحسنت إدارتها، حيث يتم رفع قيمتها من جانب وتحقيق إيرادات عاجلة وأجلة من جانب آخر⁽¹⁾.

وقد جعل المشرع الجزائري عقد الإمتياز كأسلوب للإنتفاع بالعقار الإستثماري دون تقرير حق الملكية وذلك للحد من التلاعبات التي تطال أملاك الدولة الخاصة، واشتهر العقار الإستثماري في البداية باسم العقار الصناعي، رغم أن هذا المصطلح الأخير لم ينص عليه أي نص قانوني وإنما هي تسمية فقهية، بحيث كان المشرع الجزائري ينص على العقارات المملوكة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع صناعية مثل مصطلح المناطق الصناعية⁽²⁾، لكن مع مرور الوقت تم تغيير المصطلح من طرف المشرع وبدأ مصطلح العقار الاستثماري ينتشر بالنسبة لهذا النوع من العقارات.

ومن خلال هذا المبحث سيتم تقسيم الدراسة إلى ثلاثة مطالب، بحيث تتم دراسة إنشاء الإمتياز في مجال العقار الإستثماري (في المطلب الأول) ثم نعرض لدراسة تنفيذ الإمتياز في مجال العقار الإستثماري المملوك للدولة (في المطلب الثاني)، ثم نتناول إنهاء هذا الإمتياز والمنازعات المتعلقة به (في المطلب الثالث).

(1)- المحييد (أحمد عبد الكريم)، أبو بكر (مصطفى محمود)، الأملاك العقارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر 2015، ص14.

(2)- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر، عدد: 10 لسنة 1984.

المطلب الأول

إنشاء الإمتياز في مجال العقار الإستثماري المملوك للدولة

إن قانون الأملاك الوطنية تناول عقد الإمتياز الوارد على الأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 64 دون أن يتناول الإمتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة، والغريب في الأمر أن الأمر رقم: 04/08 صدر بعد أربعين يوما من صدور القانون رقم: 14/08 المعدل لقانون الأملاك الوطنية، كما أن القانون رقم: 14/08 لم يفرد حيزا لصيغة الإمتياز كآلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة وترك ذلك للنصوص الخاصة بالأمر رقم: 04/08 والقانون رقم: 03/10 السابق الإشارة إليهما، حيث كان من الأجدر النص على آلية الإمتياز بطريقة واضحة لا لبس فيها في صلب قانون الأملاك الوطنية لتشمل جميع أصناف العقار.

وعليه سيتم تخصيص هذا المطلب لتبيان مفهوم الإمتياز ونطاق تطبيقه (في الفرع الأول) ثم نتطرق لإجراءات منح الإمتياز في مجال العقار الإستثماري (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

مفهوم الإمتياز في مجال العقار الإستثماري ونطاق تطبيقه

لقد ورد تعريف الإمتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار ضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09⁽¹⁾ المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كما يلي: "منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد: 27 لسنة 2009.

لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري⁽¹⁾.

يتضح من خلال التعريف السابق أن المشرع الجزائري لم ينص على المنفعة العمومية كما فعل مع الأملاك العمومية العقارية نظرا للطبيعة الخاصة للعقار الاستثماري، كما إستعمل مصطلح الأرضية المتوفرة، في حين أن تلك الأرضية ليست متوفرة وإنما سيتم توفيرها بموجب نصوص قانونية يتم تطبيقها ميدانيا لتصبح موجودة، وهذا ما فعله المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 176/12⁽²⁾ المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات.

أما بخصوص العقارات المتوفرة فهي تلك العقارات التي كانت خاضعة لأنظمة قانونية سابقة ولم يتم استغلالها لسبب من الأسباب، وقد عرف الإمتياز في مجال العقارات المتوفرة بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 153/09⁽³⁾ المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها على النحو التالي: "منح الامتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد إستيعاب مشروع استثماري".

وما يلاحظ حول هذا التعريف أن المشرع نص على أصل عقاري متوفر وقد أحسن في ذلك لأن هذا هو مجال الأملاك المتوفرة.

(1)- بومزير (باديس)، عقود الإمتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد: 50، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، ديسمبر 2018، ص255.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 176/12 المؤرخ في 11 أبريل 2012 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، ج ر عدد: 23 لسنة 2012.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 السابق ذكره.

وانطلاقاً من التعريفين السابقين للإمّتياز يمكن إستنتاج أهم خصائصه وهي أن الإمّتياز تفويض قانوني لا يمنح إلا بموجب نص قانوني يتضمن تفويضا من الإدارة لصاحب الإمّتياز، كما أنه عقد محدد المدة، ويرتب حقا عينيا عقاريا هو حق الإنتفاع، كما أن عقد الإمّتياز له طبيعة مختلطة⁽¹⁾، وذلك لكون بعض شروطه تكتسي الطابع التنظيمي وبعضها الآخر لها طابع تعاقدية.

ومن خصائصه أيضا أنه يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص ولا يجوز منحه لأي شخص من أشخاص القانون العام، ويهدف إلى إنجاز مشروع إستثماري، وقد كان المشرع من قبل يستعمل مصطلح المشروع الصناعي، لكنه سرعان ما غير المصطلح واستعمل مصطلحا آخر هو المشروع الاستثماري، غير أنه لم يعرف المشروع الإستثماري كما لم يحدد المقصود بالاستثمار بصفة دقيقة خاصة وأن الاستثمار مصطلح واسع يحتمل عدة معاني.

فهو في لغة الإقتصاد يعني عملية الإستفادة من الأموال الموظفة في مجال معين، كتوظيفها في المجال العقاري أو العمراني أو الفلاحي بهدف تعزيز الإنتاج وزيادة رأس المال، أو هو تكوين رأس المال بهدف تحقيق الربح⁽²⁾.

كما تم تعريفه أيضا بأنه توظيف النقود لأي أجل في أي أصل أو ملكية أو ممتلكات أو مشاركات يحتفظ بها للمحافظة على المال أو تنميته سواء بأرباح دورية أو بزيادات في قيمة الأموال في نهاية المدة أو بمنافع غير مالية⁽³⁾.

أما عن الشروط الواجب توافرها في الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فيشترط في الأراضي المعنية بتطبيق الأمر رقم: 04/08 أن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة، وأن تكون واقعة داخل القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما تم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والقابلة لاحتضان بنايات طبقا

(1)- ظريفي (نادية)، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، طبعة 2010، ص173.

(2)- جرجس (جرجس)، معجم المصطلحات القانونية والفقهية، الشركة العالمية للكتاب، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1996، ص43.

(3)- عبد الله عبد الكريم (عبد الله)، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون مكان نشر، 2010، ص18.

لمخططات شغل الأراضي، فالزم المشرع أن يكون إنجاز البناءات مهما كان نوعها أو استعمالها صناعيا أو تجاريا بناءا على رخصة بناء تقدم من المصالح المعنية بذلك⁽¹⁾.

ويمكن إستثناءا منح الإمتيازات على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير لصالح المشاريع التي لا يمكن بحسب طبيعتها إنجازها داخل القطاعات المعمرة.

وقد ورد تعريف كل من القطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير بموجب قانون التوجيه العقاري⁽²⁾ في المادتين 20 و 21، حيث نصت المادة 20 منه على أن الأراضي العامرة هي كل أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

أما المادة 21 فنصت على أن الأرض القابلة للتعمير هي كل القطع المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

وتستثنى من مجال تطبيق أحكام الأمر رقم: 04/08 أصناف الأراضي التالية:⁽³⁾

الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، والقطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

أما بخصوص نطاق تطبيق الإمتياز في مجال العقار الموجه للإستثمار فقد نصت المادة الثالثة (03) من الأمر رقم: 04/08 على خضوع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية لأحكامه، كما تم توسيع مجال تطبيقه ليشمل أصنافا أخرى من الأراضي كالأراضي الواقعة داخل

(1)- بوجردة (مخلف)، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2009، ص53.

(2)- القانون رقم: 25/90 السابق ذكره.

(3)- المادة 02 من الأمر رقم: 04/08.

محيط مدينة جديدة والأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية والأراضي المتوفرة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

وقد أوكلت الدولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة تسيير العقار الصناعي التابع للأمالك الوطنية باعتبارها عضواً في اللجنة الولائية، بحيث نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 السابق ذكره على أن يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجياً والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة.

وبالرجوع للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 يتضح لنا بأن الأصول المتبقية هي كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة⁽¹⁾ وبعد فشل بعض المؤسسات العمومية تم حلها وخضعت للتصفية بمفهوم القانون التجاري، لذا تم دمج أصولها في الحافظة العقارية للدولة وتم استغلالها بموجب الإمتياز، وقصد تمكين مديري أملاك الدولة من وضع اليد على هذه الأصول يتم إعداد جرد بالأصول المتبقية المنبثقة عن التصفية وإرساله إلى مديري أملاك الدولة في أجل 60 يوماً من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم: 153/09.

ويقصد بالأصول الفائضة حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 السابق ذكره تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية الإقتصادية كالأماك العقارية غير المستغلة وكذا الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الإجماعي للمؤسسة والأماك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بإدماج الملك العقاري الفائض ضمن أملاك الدولة الخاصة بناءً على لائحة وملف تقني مرسل إليه من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة التي تقوم بجرد الأصول الفائضة وترسل هذا الجرد للوزير المكلف بترقية الاستثمارات الذي يقدمه إلى مجلس مساهمات الدولة الذي أنشئ بموجب المادة 08 من الأمر رقم: 04/01 المتعلق بتنظيم

(1) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 السابق ذكره.

المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصوصتها⁽¹⁾، وبالتالي تسترجع الدولة الأراضي التي تعتبر كأصول فائضة حسب ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 السالف الذكر ثم توجه لاحتضان مشاريع استثمارية.

أما المدينة الجديدة هي كل تجمع بشري ذو طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يسند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة حسب ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم: 08/02⁽²⁾ المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، وتعد تجربة إنشاء المدن الجديدة في الجزائر تجربة حديثة بحيث تتولى الدولة تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة.

وتؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 07 من نفس القانون، حيث تملك هذه الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة الوعاء العقاري الذي تتنازل عليه الدولة لصالحها لكن تبقى هذه الهيئة تعمل لحساب الدولة.

وقد حدد المشرع المناطق التي يمكن إنشاء المدن الجديدة فيها في المادة 04 من القانون رقم: 08/02 السابق ذكره والمتمثلة في الهضاب العليا والجنوب، غير أنه وبصفة إستثنائية وتخفيفا للضغط على المدن الكبرى كوهران والجزائر وقسنطينة وعنابة يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد⁽³⁾.

(1)- الأمر رقم: 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصوصتها، ج ر عدد: 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، وتطبيقها لهذا الأمر صدر المرسوم التنفيذي رقم: 253/01 المؤرخ في 10 سبتمبر 2001 المحدد لتشكيلة مجلس مساهمات الدولة وسيره وعمله، ج ر عدد: 51 الصادرة بتاريخ 12 سبتمبر 2001.

(2)- القانون رقم: 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر عدد: 34 الصادرة بتاريخ: 14 ماي 2002.

(3)- بلكعبيات (مراد)، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي، الأغواط، الجزائر، جوان 2012، ص236.

وفيما يتعلق بالأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية ، فتعتبر الجزائر من الدول التي تتوفر على مقومات سياحية هامة تتمثل في الشريط الساحلي الذي يمتد على طول 1200 كلم وسلاسل جبلية كقمة لالة خديجة بجبال جرجرة ، والأراضي الصحراوية التي تشكل أكثر من 80 بالمائة من مساحة الجزائر⁽¹⁾، لذلك يعرف العقار السياحي في الجزائر بحكم تنوع الثروات السياحية من شواطئ وجبال وصحاري وحمامات معدنية وحظائر وطنية بأنه ذلك العقار المتواجد في منطقة سياحية أو شبه سياحية لها إمكانيات جمالية، بحيث تحوز الدولة كثيرا من العقارات السياحية المختلفة والتي تشكل موردا هاما للاستثمار السياحي وتشكل أقطابا سياحية بامتياز، سواءا كانت تلك العقارات مبنية في شكل مركبات سياحية أو كانت في شكل عقار غير مبني قابل للاستثمار.

كما ينقسم العقار السياحي إلى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁽²⁾، ويقصد بمناطق التوسع السياحي كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية⁽³⁾.

أما المواقع السياحية فقد ورد تعريفها على أنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية ، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان⁽⁴⁾.

(1)- فلاح (صالح عمر) ، عيشي (صليحة) ، القطاع السياحي في الجزائر ، مقال منشور بمجلة الحقيقة العدد:11، جامعة أدرار ، مارس 2008 ، ص 317.

(2)- القانون رقم: 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتضمن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج ر عدد: 11 الصادرة بتاريخ: 19 فيفري 2003 المعدل والمتمم.

(3)- المادة 02 من القانون رقم: 03/03 السابق ذكره.

(4)- خلافة (كلثوم)، تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2015/2016، ص 109.

وعليه فإن هذا الصنف من الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية خاضع أيضا لأحكام الأمر رقم: 04/08 ، حيث نصت المادة الخامسة (05) منه على أن الترخيص بالإمتياز يكون بناء على قرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء.

وبغرض رفع العراقيل الإدارية في مجال منح العقار السياحي للإستثمار قام المشرع الجزائري بتعديل أحكام الأمر رقم: 04/08 السابق ذكره بموجب قانون المالية لسنة 2013⁽¹⁾، إذ تم التخلي عن الترخيص المسبق لوزير السياحة، وأصبح الإمتياز يمنح بالتراضي بقرار من الوالي بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حسب نص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013.

أما الأراضي المتوفرة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات فلها أهمية كبيرة بحيث تحتاج الإستثمارات العمومية والخاصة إلى أوعية عقارية لإنجاز المصانع والمنشآت والوحدات الصناعية خاصة في ظل الانفتاح الاقتصادي وانتهاج الجزائر للنظام الرأسمالي بمقتضى دستور 1989، الأمر الذي دفع السلطات الجزائرية إلى تبني عدة نصوص تشريعية وتنظيمية تسير الوضع الجديد، حيث كان سابقا العقار الصناعي ينشأ بواسطة المناطق الصناعية ومناطق النشاط وهي عبارة عن عقارات صناعية متواجدة على مناطق مسيرة بواسطة شركات عمومية تابعة للولاية تم إنشاؤها سنة 1984⁽²⁾.

وفي سنة 2008 تم إلغاء التنازل والإبقاء فقط على الإمتياز كوسيلة من وسائل استغلال العقار الصناعي في المناطق الصناعية، وتم إدماج المناطق الصناعية بصفة نهائية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة الخاضعة للإمتياز بموجب الأمر رقم: 04/08 السابق ذكره وجعل تسييرها من إختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

(1)- القانون رقم: 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر عدد: 72 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2012.

(2)- المرسوم رقم: 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، ج ر عدد: 10 الصادرة بتاريخ 06 مارس 1984.

كما أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة موجهة إلى المدراء الولائيين تحثهم على عدم منح الإمتيازات إلى حين التهيئة الكلية للمواقع وتجزئتها، غير أنه وقصد السماح بالإنطلاق السريع للمشاريع التي من شأنها المساهمة في الإحياء الفوري للتنمية الاقتصادية يعود الفصل في هذه الحالة إلى الوالي المختص إقليميا في منح أو عدم منح الإمتياز حسب إحتياجات وخصوصيات المشروع رغم عدم إكتمال أشغال التهيئة⁽¹⁾.

غير أنه بالرجوع للواقع العملي نجد أن هناك عدة سلبيات حالت دون استغلال الأراضي المتوفرة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات أحسن إستغلال، بحيث تمت المبالغة في منح العقارات الصناعية مما أدى إلى إستهلاك الحافظة العقارية للدولة، وهذا يعد مظهرا من مظاهر سوء تسيير المال العام وإهداره، كما أن للوالي الدور المهيمن في تسيير الأملاك الوطنية بالرغم من أن مدير أملاك الدولة هو المختص بتسيير الأملاك الوطنية غير المخصصة بتفويض من وزير المالية، وبالتالي فهو لا يملك مطلق الحرية في التسيير بحكم أن سلطته مقيدة بسلطة الوالي مما يقلص من هامش تحرك إدارة أملاك الدولة.

الفرع الثاني

إجراءات منح الإمتياز في مجال العقار الاستثماري

يتم منح الإمتياز طبقا للأمر رقم: 04/08 السابق ذكره عن طريق المزاد العلني واستثناءا عن طريق التراضي، غير أنه فيما بعد وبعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽²⁾ أصبح يمنح عن طريق التراضي بموجب قرار صادر عن الوالي بعد إقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار التي تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 20/10⁽³⁾ على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية

(1)- المذكرة رقم: 4979 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 12 ماي 2014 المتعلقة بخلق فضاءات جديدة مهيأة وموجهة للاستثمار.

(2)- القانون رقم: 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، عدد: 40 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ج ر، عدد: 04 لسنة 2010.

المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالنسبة للعقار السياحي.

ثم طرأت تعديلات أخرى على إجراءات منح الإمتياز بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015⁽¹⁾، بحيث نزع المشرع الإختصاص من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار ومنحه للمدير الولائي للإستثمار بالتنسيق مع المديريات المحلية.

وبالتالي تم إلغاء الإجراءات التي كانت تتم أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، وبقيت إجراءات منح الإمتياز غامضة بالإضافة لتفاقم مشكلات العقار الإستثماري خاصة في ظل تعدد الإدارات المتدخلة في عملية إستغلاله وتداخل صلاحياتها (الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، الولاية، مدراء أملاك الدولة).

وبتاريخ 06 أوت 2015 صدرت تعليمة مشتركة عن وزارة الداخلية ووزارة المالية ووزارة الصناعة والمناجم⁽²⁾، أكدت على أن ملفات الإمتياز تمر عبر مرحلتين: المرحلة الأولى تقدم فيها الطلبات أما المرحلة الثانية فيتم الفصل فيها في الطلبات.

ففي البداية تقدم الطلبات أمام مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة قانونا التي منح لها أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ تقديم الطلب للفصل فيه سواء بالقبول أو بالرفض بعد إستشارة مديرية أملاك الدولة والمديريات الأخرى التي قد تكون معنية بذلك، وفي حالة عدم الرد (أي السكوت) خلال الأجال القانونية يعتبر ذلك قبولا، وحسب رأيي فإن هذه التعليمة غير كافية لتنظيم إجراءات منح الإمتياز في مهلة ثمانية (08) أيام تخصص لدراسة الملفات المتعلقة بمنح الأراضي الموجهة للإستثمار بعد إستشارة الإدارات المعنية.

(1)- الأمر رقم: 01/15 المؤرخ في 13 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر، عدد: 67 لسنة 2015.

(2)- التعليمة المشتركة الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية ووزارة الصناعة والمناجم رقم: 01 المؤرخة في 06 أوت 2015.

وبعد إنقضاء مهلة ثمانية (08) أيام المخصصة لإبداء رأي مديرية الصناعة والمناجم وترقية الإستثمار يمرر الملف للوالي المختص بالفصل في الطلبات إما بالقبول أو بالرفض، وفي حالة قبوله للطلب يقوم بإرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا بغرض تحضير كل المستندات الضرورية في أجل ثمانية (08) أيام وتحرير العقد في أجل 15 يوما من تاريخ إرسال الملف المقبول من طرف الوالي.

أما في الحالة العكسية أي في حالة رفض الطلب تلتزم مديرية الصناعة والمناجم وترقية الإستثمار بتبليغ المعني في أجل 15 يوما من تاريخ الرفض بموجب تبليغ مبرر.

وعليه يمكن القول أن هناك شغورا قانونيا فيما يتعلق بكيفيات منح الإمتياز على العقارات الموجهة للإستثمار لأن التعليمات السابقة لا ترقى إلى نص قانوني يعتمد عليه في منح العقارات الموجهة للإستثمار.

أما عن التدابير التسهيلية المتخذة من طرف السلطات العمومية بهدف تشجيع الإستثمار والمساهمة في تنشيط وإنعاش الاقتصاد الوطني لا سيما من ناحية خلق مناصب شغل ورفع الإنتاج الوطني، فقد تم تخفيض مبلغ الإتاوة بموجب قانون المالية لسنة 2015 بمقتضى المادة 62 منه والتي عدلت المادة 09 من الأمر رقم: 04/08 التي كانت تحدد الإتاوة الإيجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز بـ: 20/01 من قيمتها التجارية وأصبح مبلغ الإتاوة يمثل 33/01 من هذه القيمة، كما أصبح تحديد الإتاوة يتم بتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار المطبقة على مستوى إقليم البلدية، بالإضافة للتسهيلات الخاصة بتكاليف إعداد عقد الإمتياز بحيث تم إعفاء عقود الامتياز من مبالغ الأملاك الوطنية وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري⁽¹⁾، كما نصت المادة 11 من الأمر رقم: 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار على إمكانية تكفل الدولة بصفة كلية أو جزئية بالنفقات الخاصة بالمنشآت الأساسية اللازمة لإنجاز الإستثمار⁽²⁾.

(1)- المادة 60 من قانون المالية لسنة 2015.

(2)- لعميري (إيمان)، تقييم أداء المرفق العام، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نموذجا، مقال منشور بمجلة إدارة، المجلد 21، عدد: 02، الجزائر، 2011، ص26.

المطلب الثاني

تنفيذ الإمتياز في مجال العقار الاستثماري

إن إستغلال العقار الصناعي والسياحي يعتبر سندا له قيمة واضحة إذا تم إدخاله في المنظومة الإقتصادية للبلاد من خلال فسح المجال للمتعاملين الإقتصاديين للمبادرة الفردية بغرض تطوير الإنتاج والخدمات، ولما كانت الأراضي الموجهة لاحتضان مشاريع إستثمارية في أغلبها مملوكة للدولة ظهرت الحاجة إلى تثمينها بانخراطها في المنظومة الاقتصادية وجعلها من القطاعات التنافسية وتخليصها من الإستعمالات الفوضوية والعرضية مما يؤدي في النهاية إلى إثراء خزينة الدولة بجلب مداخيل هامة من خلال منح إستغلالها عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

وعليه فبتنفيذ الإمتياز في مجال العقار الاستثماري تترتب حقوقا وإلتزامات متبادلة بين الطرفين وهما الدولة ممثلة أصلا بالوالي والشخص الطبيعي أو المعنوي من أشخاص القانون الخاص المتعاقد مع الإدارة (أي صاحب الامتياز).

ولذلك سيتم التطرق لأهم الآثار القانونية التي تترتب عن عقد الإمتياز والمتمثلة أساسا في حقوق صاحب الإمتياز (في الفرع الأول)، وإلتزاماته التي تمثل حقوقا للإدارة (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

حقوق صاحب الإمتياز

هناك مجموعة من الحقوق يستفيد منها صاحب الإمتياز ومن أهمها الحق في الحصول على رخصة البناء والحق في إنشاء رهن رسمي ضمانا لتمويل المشروع الإستثماري، والحق في التنازل عن الحق العيني العقاري والحق في ملكية البنايات المنجزة من طرفه.

فبالنسبة لحقه في الحصول على رخصة البناء التي تعرف بأنها القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه لشخص طبيعي أو معنوي الحق في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران⁽¹⁾.

ولا يجوز منح رخصة البناء إلا إذا كان طالبها يحوز على عقد ملكية العقار الذي سيتم البناء عليه طبقا لقواعد التهيئة والتعمير، لكن المشرع الجزائري أجاز إستثناءا للمستثمر صاحب الإمتياز حق الحصول على رخصة البناء، بحيث نصت المادة 11 من الأمر رقم: 04/08 السابق ذكره على ما يلي: " يخول منح الإمتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء".

أما عن مصير ملكية العقار المنجز عليه البناية محل التنازل فإنه يبقى مملوكا للدولة وذلك بالرجوع للأحكام العامة في مجال البناء على ملك الغير (الغير هنا هي الدولة)، ولذلك يجب تطبيق أحكام الإلتصاق المنصوص عليها بموجب القانون المدني⁽²⁾.

ولم يعرف المشرع الجزائري الإلتصاق وأمام هذا الوضع يجب الرجوع إلى التعاريف الفقهية حيث تطرق الفقهاء إلى الإلتصاق وأدخلوه في باب الغصب⁽³⁾، وقد عرفه البعض منهم على أنه إتحاد أو إندماج بين ملكيتين أو شيئين سواءا كان ذلك بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان بحيث لا يمكن الفصل بينهما دون إحداث تلف في إحداهما.

وما ينتج من عمل الإنسان يتجسد في إقامة بنايات أو غراس على أرض مملوكة للغير (أي الدولة)، فيمتلك صاحب الأرض ما أقيم فوقها إعمالا لقواعد الإلتصاق، فالأصل أن يمتلك ما فوقها في كل الحالات لأن الأرض هي الأصل وما يقام فوقها يعتبر فرعا لها ولو كان أكبر منها قيمة، إلا إذا كانت هناك أوضاعا مالية اقتضتها الحالة المالية للمالك⁽⁴⁾.

(1)- عزري (الزين)، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد: 08، جوان 2005، ص04.

(2)- المواد من 778 إلى 791 من القانون المدني الجزائري.

(3)- النشار (جمال خليل)، الإلتصاق كسب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، طبعة 2001، ص123.

(4)- الجمال (مصطفى محمد)، نظام الملكية، دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، طبعة 2010، ص75.

وبخصوص حق صاحب الإمتياز في إنشاء رهن رسمي من أجل ضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الإستثماري الذي تمت مباشرته، فإن القانون سمح للمستثمر صاحب الإمتياز بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوحة⁽¹⁾، فالرهن الذي أشار إليه المشرع الجزائري في هذا الصدد غرضه الحصول على قرض مالي لتمويل المشروع الإستثماري وليست له غايات أخرى.

وللمستفيد من الإمتياز أيضا الحق في التنازل عن حقه العيني العقاري وملكية البنائيات المنجزة من طرفه، بحيث نصت المادة 14 من الأمر رقم: 04/08 على مايلي: " تكون ملكية البنائيات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الإمتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري...".

غير أن التنازل في هذا الصدد لا يتم إلا وفقا للشروط التي حددها المرسوم التنفيذي رقم: 152/09⁽²⁾ السابق ذكره، بحيث يجب معاينة البنائيات المقررة في المشروع الإستثماري وأن تكون تلك المعاينة مرفقة بشهادة مطابقة مسلمة من طرف مصالح التعمير، كما يشترط بدء النشاط المعايين قانونا من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار إذا كان الإستثمار موضوع تصريح بالاستثمار، مع ضرورة إبلاغ مدير أملاك الدولة بأي معاملة تتعلق بهذا الحق العيني لكي تتمكن الدولة من ممارسة حق الشفعة بطريقة قانونية صحيحة.

أما بالنسبة لرهن الحق العيني الناتج عن الإمتياز والبنائيات المنجزة من طرف صاحب الامتياز فاشترط المشرع أن يكون الرهن متعلقا بدين مرتبط بتمويل المشروع، وهنا تنثور عدة إشكالات قانونية ذلك أن المشرع أقر للمستثمر الحق في تملك البنائيات المنجزة على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بموجب عقد موثق، إلا أنه منع صاحب الإمتياز من رهن هذه الملكية لفائدة دين آخر خارج عن موضوع الإستثمار لكنه أجاز الحجز عليه في إطار دين آخر خارج عن مجال الاستثمار.

(1)- المادة 11 فقرة 02 من الأمر رقم: 04/08 السابق ذكره.

(2)- المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 السابق ذكره.

الفرع الثاني

إلتزامات صاحب الإمتياز

يتعين على المستفيد من الإمتياز الإلتزام بدفع ما عليه من أتاوى وعدم تغيير وجهة القطعة الأرضية ، إحترام قواعد التعمير والهندسة المعمارية، الإنتفاع بالإرتفاقات الإيجابية وتحمل الإرتفاقات السلبية، منع التآجير من الباطن أو التنازل عن حق الإمتياز قبل إنجاز المشروع التبليغ بكل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة وعدم مطالبة الدولة بأي ضمان.

وعليه وبما أن القطعة الأرضية موجهة لاستيعاب مشروع إستثماري، فإنه يمنع على صاحب الامتياز تغيير وجهتها أو استعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير تلك التي خصصت لها⁽¹⁾.

كما يتعين على المستفيد من حق الامتياز الإلتزام بقواعد التعمير والبناء ومعاييره ، وكذا قواعد الهندسة المعمارية والمحافظة على البيئة أثناء إنجاز مشروعه الإستثماري⁽²⁾.

ولصاحب الإمتياز الإنتفاع بالإرتفاقات الإيجابية التي يمكن أن تستفيد منها القطعة الأرضية كما يتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة والتي يمكن أن تنتقل القطعة الأرضية المعنية كما لا تضمن الدولة تلك الارترفاقات السلبية⁽³⁾.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يمنع على المستفيد من حق الامتياز التنازل عن حقه في الامتياز أو تأجيريه من الباطن قبل إتمام المشروع، ويكون هذا المنع تحت طائلة إسقاط حق الامتياز⁽⁴⁾.

وبخصوص التبليغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة، فيتم التبليغ إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، والذي بدوره يبلغ مدير الثقافة بالولاية بكل الممتلكات الثقافية

(1)- المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09.

(2)- المادة 17 من نفس المرسوم.

(3)- المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09.

(4)- المادة 09 من نفس دفتر الشروط السابق ذكره.

والأشياء الأثرية المكتشفة إذ تحتفظ الدولة بملكية هذه الأشياء كالفسيفساء والكنوز والنقود القديمة وغيرها التي قد تكتشف في باطن القطعة الأرضية أو على سطحها⁽¹⁾.

وأخيرا على المستفيد من الإمتياز أخذ القطعة الأرضية على الحالة التي هي عليها يوم بدء الإنتفاع، ولا يحق له مطالبة الدولة بأي ضمان أو تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في تعيين القطعة الأرضية أو طلب الضمان بسبب نقص المساحة الممنوحة⁽²⁾.

المطلب الثالث

إنهاء الإمتياز في مجال العقار الاستثماري ومنازعاته

ينتهي الإمتياز إما بطريقة طبيعية بانتهاء المدة المحددة له في العقد وإما بطريقة غير طبيعية بحيث قد تحول بعض الأسباب دون النهاية العادية لعقد الإمتياز مما يؤدي إلى انتهائه نهاية غير عادية عن طريق ما يعرف بالفسخ أو إسقاط حق الامتياز، ويتم ذلك بمبادرة من الجهة الإدارية التي تطلب ذلك من الجهات القضائية، كما يمكن أن تتم المطالبة بالفسخ بمبادرة من صاحب الإمتياز.

أما عن منازعات الإمتياز في مجال العقار الاستثماري المملوك للدولة فهناك منازعات تكون بين طرفي عقد الإمتياز (صاحب الامتياز والدولة) ومنازعات تكون بين أحد طرفي الإمتياز والغير.

لذلك سنتناول في هذا المطلب طرق إنهاء الامتياز (في الفرع الأول)، ثم نتطرق للمنازعات الناتجة عنه (في الفرع الثاني).

(1)- المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09.

(2)- المادة 04 من نفس دفتر الشروط السابق ذكره.

الفرع الأول

إنهاء الإمتياز في مجال العقار الإستثماري

ينتهي الإمتياز إما بطريقة طبيعية أو عادية بانتهاء المدة المحددة له ، وإما بطريقة غير طبيعية وذلك عن طريق الفسخ أو إسقاط حق الإمتياز .

فينتهي الإمتياز بطريقة طبيعية أو عادية بانتهاء المدة القانونية المحددة له بحيث نجد أن المشرع الجزائري قد أقر مدة الإمتياز القصوى بثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين⁽¹⁾.

لذلك فإنه ينتهي في مدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة في حالة عدم تجديده وينتهي في مدة ستة وستون (66) سنة في حالة تجديده مرة واحدة ، وينتهي في مدة تسعة وتسعون سنة (99) في حالة تجديده مرتين، كما تجدر الإشارة إلى أن عقد الإمتياز يبرم لمدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة كحد أقصى وبالتالي يجوز إبرامه لمدة أقل من ذلك، وإذا تم إبرامه لمدة تقل عن ثلاثة وثلاثون (33) سنة فيجوز تجديده أيضا لمدة تقل عن ثلاثة وثلاثون (33) سنة، كما يجوز تجديده في نفس الوقت لمدة تساوي ثلاثة وثلاثون (33) سنة طالما أن الإمتياز بتجديدين لا يتجاوز تسعة وتسعون (99) سنة.

ويترتب على إنتهاء الإمتياز بطريقة عادية إسترجاع الدولة للعقار محل الإمتياز، غير أنه إذا أنجز صاحب الإمتياز بنايات على القطعة الأرضية الممنوحة له فإنه ووفقا لقواعد التعمير فإن البنايات تملك لصاحب الإمتياز، في حين تنور مشكلة ملكية القطعة الأرضية المقام عليها البنايات.

كما ينتهي الإمتياز بطريقة غير طبيعية عن طريق الفسخ، والفسخ يتم إما بمبادرة من الجهة الإدارية التي تطلب ذلك من الجهات القضائية وهذا ما يعرف بإسقاط حق الإمتياز، كما يمكن أن تتم المطالبة بالفسخ باتفاق الطرفين أو بمبادرة من صاحب الإمتياز.

(1)- المادة 04 من الأمر رقم: 04/08 السابق ذكره.

ففي حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته التعاقدية أجاز المشرع للإدارة المتعاقدة معه اللجوء إلى إسقاط حق الامتياز أو فسخ عقد الإمتياز، وعليه ففي حالة عدم إحترام المستفيد من حق الإمتياز لدفتر الشروط ومعاينة ذلك من طرف إدارة أملاك الدولة، تقوم هذه الأخيرة بتوجيه إعدارين متتاليين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام وفي حالة عدم الاستجابة من طرف المتعاقد صاحب الإمتياز للإعدارين يبادر مدير أملاك الدولة باتخاذ الإجراءات من أجل اسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة⁽¹⁾.

وفي حالة عدم مطابقة البناء الممنوحة فيتم إسقاط حق الإمتياز بدون أي تعويض⁽²⁾.

أما الفسخ الإتفاقي للإمتياز، فقد نص المشرع الجزائري على إمكانية إنتهاء عقد الإمتياز عن طريق التراضي بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسومين التنفيذي رقم: 152/09 و153/09 السابق ذكرهما، غير أنه لم يحدد كيفية تطبيق هذا الفسخ الإتفاقي لذا وجب الرجوع إلى القواعد العامة في مجال الفسخ الإتفاقي، إذ قد يتضمن العقد محل الفسخ شرطا يقضي بفسخ العقد من تلقاء نفسه بسبب عدم التنفيذ دون حاجة إلى حكم قضائي، فيتحقق الفسخ بمجرد تحقق الشرط⁽³⁾.

كما يحق للمتعاقد صاحب الامتياز المطالبة بفسخ عقد الإمتياز في حالة وجود خطأ في تعيين الحدود مقترن بخطأ في المساحة المعلنة.

(1)- عيبوط (محدد وعلي)، عقد الإستثمار بين القانون الداخلي والقانون الدولي، مقال منشور بمجلة إدارة، المجلد 21، العدد 01، الجزائر، 2011، ص64.

(2)- المادة 16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09 السابق ذكره.

(3)- فيلاحي (علي)، الإلتزامات ، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، طبعة 2008، ص435.

الفرع الثاني

المنازعات الناشئة عن الإمتياز في مجال العقار الإستثماري

إن منازعات العقار الإستثماري أصبحت تشكل عائقا حقيقيا في وجه التنمية الإقتصادية بحيث أن إستغلال العقار الإستثماري بواسطة عقود الإمتياز قد ينجر عنها عدة منازعات قد تكون بين المستفيد من العقار الممنوح، أي صاحب الإمتياز والإدارة المانحة للإمتياز أو بين صاحب الإمتياز والغير، فإذا تعلق النزاع بملكية العقار فإن العقار الاستثماري كما سبق شرحه يبقى مملوكا للدولة ملكية خاصة وعليه يجب رفع الدعوى من الدولة أو ضدها أمام القضاء الإداري عملا بالمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

وبما أن عقد الإمتياز يمنح بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة يكون مرفقا بدفتر شروط مع تحديد برنامج الإستثمار فيه، وبالتالي قد تنتج عدة منازعات أثناء تنفيذه بين الإدارة المانحة للإمتياز والمستثمر صاحب الإمتياز بسبب الإخلال بأحد بنود العقد، ويجب رفع الدعوى في هذه الحالة أمام القضاء الإداري عملا بالمعيار العضوي، أما المنازعات بين صاحب الإمتياز والغير فترفع أمام القضاء العادي باعتبار أن الدعوى هنا قائمة بين شخصين من أشخاص القانون الخاص.

وبالرجوع للواقع العملي نجد أن أغلب المنازعات المتعلقة بالإمتياز تثور أمام القاضي الإداري بحيث تكون الإدارة طرفا فيها، أما المنازعات التي تثور بين صاحب الإمتياز والغير فهي قليلة ومعظمها يتعلق بالإستغلال التجاري أو بالمسؤولية المدنية.

وبالنسبة لشروط رفع الدعوى الإدارية فهناك شروط عامة يجب توفرها لقبول الدعوى الإدارية وشروط خاصة بكل دعوى إدارية.

فالشروط العامة لقبول الدعوى الإدارية، هي تلك الشروط المتعلقة بعريضة إفتتاح الدعوى بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى.

(1)- القانون رقم: 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره.

ففيما يتعلق بالشروط المتعلقة بالعريضة، وحتى تقبل العريضة يجب أن ترفع وفق القواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث يجب أن تكون مكتوبة وموقعة ومؤرخة ومتضمنة للبيانات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ من إسم ولقب وموطن المدعي والمدعى عليه وبيان الجهة القضائية المختصة وعرضا موجزا للوقائع والمستندات التي تؤيد الدعوى إن وجدت وتوقيعها من طرف محام معتمد لدى مجلس الدولة إذا كان النزاع مرفوعا أمام مجلس الدولة ، باستثناء الأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي يعفيها القانون من وجوب تمثيلها بمحام معتمد لدى مجلس الدولة.

أما الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى، فنصت عنها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري وتتمثل في الصفة والمصلحة والإذن إذا ما اشترطه القانون.

ويقصد بالصفة أن يكون رافع الدعوى(المدعي) هو صاحب الحق الذي إعتدي عليه وتخص الصفة أيضا المدعى عليه، إذ يجب أن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة أي من المدعي على المدعى عليه، وقد يكون المدعي هو صاحب الإمتياز والمدعى عليه هي الإدارة مانحة الإمتياز والعكس صحيح، كما قد يكون المدعي هو الغير والمدعى عليه هو صاحب الإمتياز.

أما المقصود بالمصلحة فهي المنفعة أو الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى، فإذا إنتفت تلك المصلحة فلا تقبل دعواه⁽²⁾، فممارسة الدعوى تقتضي في المدعي والمدعى عليه والمتدخل في الخصومة توافر المصلحة كما تفرضه المقولة الشهيرة "لا دعوى بدون مصلحة"⁽³⁾.

وقد يطعن صاحب الإمتياز في أي قرار قد تتخذه الإدارة بعد إبرام عقد الإمتياز يمثل إعتداء على حقه ، وقد إستقر القضاء على عدم إعتبار القرار الإداري المطعون فيه قضائيا شرطا

(1)- المادة 15 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية

(2)- عمارة (بلغيت)، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2002، ص47.

(3)- نيب (عبد السلام)، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2016، ص71.

من شروط رفع الدعوى وذلك لاعتبارات عملية، فقد لا يتمكن المدعي من الحصول عليه نظرا لتعسف الإدارة وعليه يمكنه إثبات القرار بكل الطرق⁽¹⁾.

وهناك شروط خاصة لبعض الدعاوى الإدارية كشرط إشهار العريضة الإدارية المتعلقة بالعقارات ، سواءا كانت ترمي إلى فسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها طبقا للمادة 27 من الأمر رقم 74/75⁽²⁾ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وقد استقر موقف مجلس الدولة الجزائري على ذلك لأن هذا الإجراء من النظام العام.

وفي ختام هذا المبحث يمكن القول بأن العقار الصناعي من الناحية الواقعية ما زال يشكل عائقا أكبر في وجه المستثمرين الجزائريين نظرا للنقص الكبير في العقار الصناعي المهيأ لا سيما في ولايات الشمال، ورغم إقرار الحكومة لتخفيضات جد هامة في تكاليف الحصول على العقار بنسب متفاوتة في إطار الإجراءات الجديدة والتي أصبحت مبالغ رمزية في منحها لعقود الإمتياز وخصوصا في الهضاب العليا والجنوب بالإضافة إلى إعفاء العقود الناقلة لحق الإمتياز من تكاليف تحرير العقد والتسجيل والشهر العقاري، إلا أن التكاليف الإضافية التي تفرضها الممارسات المرفوقة بثقل البيروقراطية خاصة وأن الإدارة تتسم بسميزات معينة كالسرية وانعدام التواصل⁽³⁾ وتفشي ظاهرة الرشوة والفساد تؤدي إلى الرفع من القيمة الحقيقية، الأمر الذي يؤدي في نهاية المطاف إلى نفور المستثمرين وتخليهم عن مشاريعهم وتحويل وجهتهم للاستثمار في بلدان أخرى تعتمد على آليات تنظيمية وشفافة في مجال الإستثمار الصناعي.

وقد منح المشرع الجزائري للهيئات المسيرة للمناطق الصناعية بموجب المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية صلاحية جرد القطع الأرضية المتوفرة وإرسال هذا الجرد للوكالة الوطنية

(1)- قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 28 جوان 2006، ملف رقم: 024638، مجلة مجلس الدولة، العدد 08 لسنة 2006، ص221.

(2)- الأمر رقم: 74/75 السابق ذكره.

(3)- MOUSSA (Zahia), Relation Administration ,Citoyen ; Une Tentative D'approche ,in Les Mutations des relations entre L'Administration et ses Administrés, Actes du Colloque du 11-12 Mai 2000,Collection Forum des Juristes N° :10 , Tunis,2002 ,p 19.

للساواة والضبط العقاري، وكان من المستحسن منح إعداد الجرد لإدارة أملاك الدولة تفاديا للتلاعبات التي قد تحدث في هذا المجال من طرف الهيئات المسيرة للمناطق الصناعية.

المبحث الثاني

تطبيق الإمتياز في مجال العقار الفلاحي

لقد سعت الدولة إلى بلوغ مجموعة من الأهداف التنموية ولعل من أهمها تنمية القطاع الفلاحي لجعله من بين البدائل الاقتصادية التي ستساهم في تنويع الإقتصاد الوطني وخلق الثروة وذلك باستغلال الإمكانيات الطبيعية التي تتمتع بها البلاد، ووضع سياسات تنموية قادرة على زيادة الإنتاج الفلاحي ورفع من معدل النمو الاقتصادي⁽¹⁾، وبعد فشل الثورة الزراعية لجأت السلطات العمومية إلى إعادة هيكلة المزارع الفلاحية التابعة لقطاع التسيير الذاتي وكل التعاونيات الإنتاجية للثورة الزراعية وحلت محلها المزارع الفلاحية الإشتراكية⁽²⁾.

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم: 18/83⁽³⁾ المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الذي كان يهدف إلى تشجيع المواطنين على إستصلاح الأراضي، وفي مرحلة أخرى صدر القانون رقم: 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽⁴⁾، وقد جاء هذا القانون لمنح ضمانات أكثر للمستفيدين من خلال تمكينهم من حق عيني عقاري قابل للنقل والتنازل والحجز ألا وهو حق

(1)- هني (صادق نور الدين)، مساهمة الزراعة الصحراوية في الإنتاج النباتي بالجزائر، مقال منشور بمجلة فكر ومجتمع الصادرة عن طاكسيج للدراسات والنشر والتوزيع، الدويرة، الجزائر، العدد 39، لسنة 2017، ص75.

(2)- لباد (ناصر)، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، 2005/2004، ص156.

(3)- القانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، عدد: 34 الصادرة بتاريخ 16 أوت 1983.

(4)- القانون رقم: 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد: 50 لسنة 1987 الملغى بموجب القانون رقم: 03/10.

الإنتفاع الذي تمنحه الدولة للمنتجين الفلاحيين، أما حق الملكية فيبقى للدولة بحيث تبقى الأراضي الفلاحية جزءاً لا يتجزأ من الأملاك الوطنية الخاصة.

وبعد ذلك صدر القانون رقم: 16/08⁽¹⁾ المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ثم في سنة 2010 صدر قانون جديد يحكم تسيير العقار الفلاحي ألا وهو القانون رقم: 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وقد أسفرت هذه النصوص الجديدة المنظمة لعملية تسيير العقار الفلاحي التابع للدولة عن تخلي المشرع عن حق الإنتفاع الدائم كنمط واستبداله بنمط تسيير مستحدث تمثل في الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل من خلال تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز.

وعليه يمكن القول أنه انطلاقاً من سنة 2010 بدأ التفكير في بلورة النظام القانوني لإمتياز الأراضي الفلاحية وجعله يتماشى ومتطلبات الفلاحة في الجزائر، وفي هذا الصدد صدر القرار الوزاري الصادر عن وزير الفلاحة بتاريخ 11 نوفمبر 2012⁽²⁾ المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وعليه سنتناول في هذا المبحث إنشاء الإمتياز في مجال العقار الفلاحي (في المطلب الأول)، ثم نتطرق لدراسة تنفيذ الإمتياز في مجال العقار الفلاحي (في المطلب الثاني) أما عن طرق إنهاء الإمتياز في مجال العقار الفلاحي والمنازعات المترتبة عنه فتتم دراستها (في المطلب الثالث).

(1)- القانون رقم: 16/08 السابق ذكره.

(2)- القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 44، لسنة 2012.

المطلب الأول

إنشاء الإمتياز في مجال العقار الفلاحي

نصت المادة الثالثة (03) من القانون رقم: 03/10 على أن الإمتياز يشكل نمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم: 19/87 وتطبيقاً لأحكام هذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم: 326/10⁽¹⁾ المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز المنصوص عليه ضمن أحكام القانون رقم: 03/10.

كما أخضع المرسوم التنفيذي رقم: 06/11⁽²⁾ المؤرخ في 10 جانفي 2011 الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية للإمتياز حسب الشروط المنصوص عليها في القانون رقم: 03/10 ، وعليه سنتطرق في هذا المطلب لمفهوم الإمتياز ونطاق تطبيقه (في الفرع الأول) ، ثم نعالج شروط وكيفيات منح الإمتياز في مجال العقار الفلاحي (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

مفهوم الإمتياز في مجال العقار الفلاحي ونطاق تطبيقه

لقد تم تحديد نمط تسيير الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة بموجب القانون رقم: 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، حيث نصت المادة 17 منه على ما يلي: "يشكل الإمتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، وعرف الإمتياز بموجب المادة 03 من هذا

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز المنصوص عليه ضمن أحكام القانون رقم: 03/10 ج ر عدد: 79 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد: 12 الصادرة بتاريخ 12 جانفي 2011.

القانون على أنه عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية.

كما ورد تعريفه على أنه "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، ويقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري"⁽¹⁾.

يتضح من خلال التعريفين السابقين أن عقد الإمتياز الفلاحي يقع على أرض فلاحية مملوكة للدولة بهدف استغلالها من طرف شخص طبيعي لمدة محددة ومقابل إتاوة سنوية، ويقصد بالأرض الفلاحية كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك مباشرة في الصناعة أو بعد تحويله⁽²⁾.

وعند نهاية مدة حق الإمتياز لأي سبب كان فإنه يتم إسترجاع الأراضي الممنوحة وكذا الأملاك السطحية من طرف الدولة⁽³⁾، إذ أن ملكية الرقبة تبقى للدولة طوال فترة الإمتياز ولا يتم التخلي عنها لفائدة المستثمر عند نهاية المدة وهذا ما يقصد بالإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل وما يلفت الإنتباه أن المشرع وعلى خلاف ما هو وارد ضمن أحكام الأمر رقم: 04/08 التي حددت مدة الإمتياز بثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسعة وتسعون (99) سنة لم يحدد عدد المرات التي يمكن من خلالها تجديد عقد الإمتياز في المجال الفلاحي لفائدة المعني، كما أنه لم يحدد المدة القصوى لهذا المنح كما قصر المشرع منح الإمتياز الفلاحي على الأشخاص الطبيعيين ذوا الجنسية الجزائرية وأقصى الأجانب من إمكانية الإستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة رغم أهمية الاستثمار الأجنبي في هذا المجال، وقد يرجع السبب في ذلك إلى قداسة هذا النوع من الأراضي بما يثبت الطابع السيادي لهذه المسألة.

(1)- المادة 04 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره.

(2)- المادة 04 من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 السابق ذكره.

(3)- المادة 26 من القانون رقم: 03/10.

ونفس الأشخاص الذين إستفادوا من حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون رقم: 19/87 هم أنفسهم الذين استفادوا من حق الامتياز في ظل القانون رقم: 03/10⁽¹⁾.

وقد عرف حق الإنتفاع الدائم على أنه: " حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه"⁽²⁾، ويطلق البعض تسمية حق التمتع على حق الإنتفاع⁽³⁾.

أما عن خصائص عقد الإمتياز في مجال العقار الفلاحي فيمكن القول أنه يتسم بكونه عقداً محدد المدة يمنح للأشخاص الطبيعية التي تحمل الجنسية الجزائرية دون الأشخاص المعنوية، ذلك أن الأشخاص المعنوية لا يمكن رقابتها إن كان العمل الفلاحي المؤدى تم بطريقة شخصية أو عن طريق الغير، كما لا يجوز منح الإمتياز لشخص من أشخاص القانون العام مثلما هو موجود في مجال العقار التابع للأموال العمومية للدولة.

كما يتميز أيضا بأنه يمنح من أجل استغلال قطعة أرضية مقابل دفع أتاوى، كما يتم بناء على دفتر شروط يحدد مجال تطبيق امتياز الممتلكات المعنية وكيفيات تقييمها وحقوق وواجبات صاحب الامتياز وكذا حقوق وواجبات الدولة (مانحة الإمتياز).

وبالتالي يكون المشرع الجزائري قد تخطى عن مبدأ العمل الجماعي المفروض على أعضاء المستثمرات الفلاحية بموجب القانون رقم: 19/87 واستبداله بنمط الإمتياز خاصة وأن مبدأ العمل المتكامل لم يأتي بثماره ، وأصبح الإستغلال الفردي هو الأصل والإستغلال الجماعي هو الإستثناء.

وقد أجاز المشرع بموجب القانون رقم: 03/10 لكل عضو في المستثمرة الجماعية أن يشكل مستثمرة فردية⁽⁴⁾، وذلك بطلب القسمة بشرط مراعاة الأحكام التنظيمية التي تخضع لها مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية، وبالتالي تم تطبيق نمط الإمتياز على العقارات التي كانت

(1)- المادة 05 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره.

(2)- المادة 08 من القانون رقم: 19/87 السابق ذكره.

(3)- علوي (عمار)، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، ص132.

(4)- المادة 11 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره.

خاضعة للقانون رقم: 19/87 أي تلك العقارات التي تحصل أصحابها على عقود إدارية تتضمن حق إنتفاع دائم أو تحصل أصحابها على قرارات إستفادة في إطار نفس القانون أو الأشخاص الذين استفادوا من تنازل عن حق الإنتفاع الدائم من المستفيدين بهذا الحق.

ومن أجل تحويل حق الإنتفاع الدائم الذي كان يتمتع به أصحاب المستثمرات الفلاحية ألزمهم المشرع الجزائري بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويرى البعض أن المشرع الجزائري قد إنتهك مبدأ الحق المكتسب المكرس دستوريا بتخليه عن مبدأ حق الإنتفاع الدائم الممنوح لأعضاء المستثمرات الفلاحية، وتبنيه لفكرة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية لأن حق الإنتفاع الدائم يقارب حق الملكية من حيث خصائصه⁽¹⁾.

أما عن الأراضي التي تم إستثناؤها من مجال تطبيق القانون رقم: 03/10 السابق ذكره فهي الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية⁽²⁾، تتولى مهمة تطوير المادة النباتية والحيوانية والبحث والتكوين والإرشاد حسب ما هو منصوص عليه في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 السابق ذكره.

كما أخرج المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية الوقفية من نطاق تطبيق الإمتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014⁽³⁾ المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بحيث نصت المادتان 02 و27 من هذا المرسوم على أن العقارات الوقفية المسترجعة من الدولة والأمالك الوقفية التي بحوزة الدولة والتي يتبين أنها أوقافا بموجب وثائق رسمية، يتعين إخضاعها للأنظمة القانونية المنصوص عليها بموجب هذا المرسوم (أي إيجار الأراضي الوقفية) حتى وإن سبق إخضاعها لنظام الانتفاع الدائم بموجب القانون رقم: 19/87، أو سبق إخضاعها لنظام الإمتياز بموجب القانون رقم 03/10.

(1) - كيجل (حكيمية)، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم: 03/10، دار هومة، الجزائر، طبعة 2013، ص10.

(2) - المادة 19 من القانون رقم: 16/08 السابق ذكره.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج رعد: 09 لسنة 2014.

وتجدر الإشارة إلى أن تلك الأراضي تم إسترجاعها بموجب قانون الأوقاف رقم: 10/91 السابق الإشارة إليه، ولذلك يمكن القول أن أول تطبيق للإسترجاع في إطار قانون الأوقاف كان بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 ويمنع تطبيق الإمتياز عليها لأنها تخضع للإجراءات الفلاحية الوقفية.

وقد منح المشرع الجزائري بموجب هذا المرسوم للمستثمرين الذين يستغلون العقارات في إطار القانون رقم: 19/87 أو القانون رقم: 03/10 أجل سنة واحدة لإيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم أو الإمتياز إلى إيجار فلاح، ويقدم الطلب أمام مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند عدم إحترام هذا الأجل تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإرسال إعدارين إلى المستفيد، وفي حالة عدم الإستجابة يتم إسترجاع العقار من طرف مديرية الأوقاف وتدخله في ذمتها العقارية، غير أن ما يعاب على هذه الإجراءات المتخذة أن المشرع الجزائري لم يوضح بدقة الإجراءات التي يتم من خلالها إرجاع العقار وتحويله من ملك وطني خاص إلى ملك وقفي لكنه أحسن عندما قام بتحويل الإمتياز إلى إيجار فلاح بالنسبة للعقارات المسترجعة في إطار قانون الأوقاف حتى لا يتم المساس بحقوق المستثمرين في المجال الفلاحي.

الفرع الثاني

شروط وكيفيات منح الإمتياز في مجال العقار الفلاحي

لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لابد من توفر شروط معينة في المرشحين للإستفادة من حق الإمتياز طبقا للقانون رقم: 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الدولة الخاصة وهي على النحو التالي:

الشرط الأول: يجب على أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم: 19/87⁽¹⁾ أن يكونوا حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، سواء كان العقد إداريا صادرا عن مديرية أملك الدولة أو توثيقا ناتجا عن عملية تنازل عن حق الإنتفاع الدائم من طرف المستفيد الأصلي إلى مستفيد جديد.

(1)- وهم الأشخاص الذين كانوا قد استفادوا بحق انتفاع دائم بموجب عقد إداري أو قرار استفادة والذين يرغبون في الحصول على عقد الإمتياز حسب المادة 05 من القانون رقم: 03/10.

وقد قررت المحكمة العليا أن الإستفادة من استغلال أرض فلاحية في شكل مستثمرة جماعية أو فردية لا يمكن أن يتم إلا بموجب عقد صادر عن مديرية أملاك الدولة ولا يعتد بالشهادة الإدارية الصادرة عن مديرية الفلاحة⁽¹⁾.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري قد وقع في تناقضات حينما نص على إمكانية إستفادة أصحاب القرارات الولائية من تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، لأن القرار الولائي لا يترتب عنه سوى حق شخصي يتمثل في الإستفادة من القطعة الأرضية فقط دون أن يترتب عليه أي حق عيني عقاري كون المشرع الجزائري لا يشترط في هذا القرار الشهر، أما العقد الصادر عن مديرية أملاك الدولة فهو يترتب حقا عينيا عقاريا بدليل إشتراط شهره ، وبالتالي فلا يحق للشخص المستفيد من أرض فلاحية بموجب قرار ولائي تحويله إلى حق إمتياز⁽²⁾.

الشرط الثاني: أن يقوم أعضاء المستثمرات الفلاحية بالوفاء بالإلتزامات المترتبة عليهم بمفهوم القانون رقم: 19/87 وهي الإلتزامات المالية التي يتم الوفاء بها بالتزامن مع فترة الإستفادة من الحق حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم: 326/10⁽³⁾ السالف ذكره.

الشرط الثالث: أن لا يكون الأشخاص المستفيدين من تحويل حقوق انتفاعهم إلى حقوق إمتياز من بين الفئات المقصاة بنص القانون رقم: 03/10 ، وهؤلاء الأشخاص المقصيين هم: ⁽⁴⁾

الأشخاص الذين إستفادوا من حيازة الأرض الفلاحية وأجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق إنتفاع خرقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها، الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم من طرف القضاء، الأشخاص الذين تم إلغاء قرارات استفادتهم من طرف الولاية، الأشخاص الذين لا تزال قضاياهم مطروحة على مستوى الجهات القضائية المختصة إلى غاية إصدار الحكم النهائي.

(1)- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية الصادر بتاريخ 17 جانفي 2007، ملف رقم: 384557، مجلة المحكمة العليا، العدد: 02 لسنة 2007.

(2)- كيجل (حكيمة)، المرجع السابق، ص42.

(3)- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 السابق ذكره.

(4)- المادة 07 من القانون رقم: 03/10.

أما عن كفاءات منح الإمتياز في مجال العقار الفلاحي، فبالرجوع لأحكام القانون رقم: 03/10 المحدد لشروط وكفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة نجد بأن هذا القانون قد طبق على نوعين من العقارات، النوع الأول يتعلق بالعقارات التي كانت خاضعة للقانون رقم: 19/87 المتعلق بحق الإنتفاع الدائم، والنوع الثاني خاص بالعقارات التي يزعم إستصلاحها من طرف الدولة من أجل إخضاعها مستقبلا للإمتياز، ولذلك يجب توضيح كفاءات منح الإمتياز بالنسبة للعقارات التي كانت خاضعة للإنتفاع الدائم وكفاءات منح الإمتياز بالنسبة للعقارات المتوفرة.

وفيما يتعلق بكفاءة منح الإمتياز بالنسبة للعقارات التي كانت خاضعة للإنتفاع الدائم، فقد ألزم المشرع الجزائري أعضاء المستثمرات الفلاحية بتقديم طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز⁽¹⁾، وقد يكون الطلب فرديا وقد يكون جماعيا في حالة المستثمرة الجماعية وتقدم الطلبات للديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾، وتجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري سمح بإبرام عقد الإمتياز بصفة جماعية على خلاف القواعد العامة، إذ أن من أهم خصائص امتياز المرفق العام الإستغلال الشخصي وليس الجماعي.

أما بالنسبة للأشخاص المتوفين فهناك تعليمة صادرة عن المدير العام للأمالك الوطنية سمحت لأحد الورثة بتقديم طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، بشرط أن يكون هذا الوارث متحصلا على وكالة عامة من طرف جميع الورثة⁽³⁾.

وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز باسم المستثمر المستوفي لشروط المادة الخامسة من القانون رقم: 03/10، ثم يتم تسجيل العقد وشهره وفقا للقانون أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا مما يترتب عليه حقا عينيا عقاريا، ويتضمن عقد الإمتياز البيانات الشخصية لصاحب الإمتياز والحصص المحصل عليها في الشيوخ ومدة الإمتياز وكذا موقع الأرض وقوام الأراضي والأمالك السطحية.

(1)- المادة 30 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره.

(2)- المادة 11 من نفس القانون.

(3)- مذكرة رقم: 3085 الصادرة عن المدير العام للأمالك الوطنية بتاريخ 11 أفريل 2011.

وفي كل الحالات فإن منح الإمتياز يكون بناء على طلب تتم دراسته دراسة تقنية، ثم يمرر للوالي الذي يصدر قرار المنح من عدمه ويعزز القرار بموجب عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة كما سبق بيانه، وفي حالة رفض المنح يمكن للمتضرر تقديم طعن قضائي أمام الجهة القضائية المختصة.

وبالرجوع للمادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 نجد أنه تم منح أجل ثلاث سنوات من تاريخ نشر القانون رقم: 03/10 لأجل الإنتهاء من عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز، غير أن مصالح أملاك الدولة قد واجهت عدة صعوبات ومشاكل في هذا المجال كالتأخر في تسجيل العقود على مستوى مصالح الضرائب ووجود إختلاف في المساحة المدونة ضمن دفتر الشروط وتلك المبينة في المخطط، مما دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية في العديد من المرات إلى إتخاذ إجراءات استثنائية تم بموجبها إعطاء تعليمات إلى مديري أملاك الدولة على مستوى الولايات تجيز لهم اللجوء إلى شهر عقود الإمتياز ضمن نظام الشهر الشخصي بدل الشهر العيني⁽¹⁾.

كما تم توجيه تعليمة من المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى مديري أملاك الدولة تجيز لهم قبول الملفات المحولة لهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى وإن كانت خارج الآجال القانونية⁽²⁾.

أما عن كفيات منح الإمتياز في الأراضي المتوفرة، وهي الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بتقديم طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم في الآجال المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها، فيتم منحها عن طريق الترشح، إذ أنه وبالرجوع لقرار وزير الفلاحة رقم: 1344 الصادر بتاريخ 11 نوفمبر 2012 السابق ذكره نجد أنه تضمن الإجراءات بالتفصيل، بحيث يجب أن تكون الأراضي الفلاحية المتوفرة محل إعلان يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في يوميتين وطنيتين باللغة العربية والفرنسية، ويجب أن يتضمن هذا الإعلان التحديد الدقيق والمفصل للأوعية العقارية ومحتويات ملف الترشح ومكان إيداعه، ثم تتولى لجنة خاصة دراسة الملفات

(1) - خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2008، ص13.

(2) - التعليمة رقم: 3134 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 25 مارس 2014.

برئاسة مدير الديوان حسب المادة 05 من القرار الوزاري السابق، وعند الإنتهاء من أشغالها تحرر محضرا بذلك وتعد القائمة الإسمية للمترشحين المقبولين التي تعرض على الوالي المختص إقليميا للترخيص بمنح الإمتياز، ثم يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوقيع دفتر الشروط مع المترشح المقبول، وفي الأخير يقوم بإرساله مع ملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الإمتياز ثم يسجل ويشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

هذا وقد نص قانون التوجيه الفلاحي⁽¹⁾ على نوع آخر من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لإنجاز مهمة تطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث والتكوين والإرشاد، وبخصوص كفاءات استغلال تلك الأراضي فهي واردة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 06/11⁽²⁾ السابق الإشارة إليه، وقد فرق هذا المرسوم بين فئتين من المؤسسات العمومية التي لها الحق في الإستفادة من هذا النوع من الأراضي الفلاحية على النحو التالي:

الفئة الأولى: وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي وتستعمل الأراضي الفلاحية عن طريق التخصيص الإداري العادي باعتبارها مؤسسات إدارية خاضعة للقانون الإداري⁽³⁾.

الفئة الثانية: وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية، وتستعمل الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز طبقا للمادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 وتخضع لنفس الأحكام المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية باعتبارها خاضعة للقانون الخاص.

ويصدر قرار التخصيص بالنسبة للفئة الأولى وزير المالية بعد أخذ رأي وزير الفلاحة أما بالنسبة للفئة الثانية وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري فتودع طلب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع ملاحظة أن عقد الإمتياز المذكور في

(1)- المادة 19 من القانون رقم: 16/08 السابق ذكره.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 السابق ذكره.

(3)- AHMIDATOU (M), L'Etat de la recherche scientifique, thèse de doctorat en droit public, université d'Alger, 2009, p105.

المرسوم التنفيذي السابق يجب أن يتبع بدوره بدفتر شروط يوافق عليه وزير الفلاحة بقرار إداري⁽¹⁾.

وقد تم إقرار امتيازات وتسهيلات لصالح المستثمرين الفلاحيين بهدف النهوض بالقطاع الفلاحي وإنعاش الإقتصاد، إذ نصت المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽²⁾ على تطبيق تخفيضات على مبلغ الأتاوى السنوية، فتخفيض بنسبة 90% خلال مرحلة الإستصلاح لفترة أقصاها 05 سنوات، كما تخفض نسبة 50% خلال مرحلة الإستغلال لفترة أقصاها 03 سنوات.

وتخفض إلى الدينار الرمزي للهكتار الواحد خلال فترة تمتد من 10 سنوات إلى 15 سنة ويرتفع التخفيض بعد هذه المدة إلى 50% من إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمستثمرات الجديدة الموجودة في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

كما أعفى المشرع الجزائري عقد الإمتياز الفلاحي من جميع مصاريف الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري.

المطلب الثاني

تنفيذ الإمتياز في مجال العقار الفلاحي

يترتب عن عقد الإمتياز الفلاحي عدة حقوق وإلتزامات لطرفيه وهما الإدارة مانحة الإمتياز والمستثمر صاحب الإمتياز، وإذا كانت العقارات الموجود فوقها المستثمرات الفلاحية مملوكة كلها للدولة دون الجماعات المحلية⁽³⁾، فإن القوانين المنظمة للإمتياز منحت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية تسيير الأراضي الفلاحية نيابة عن الدولة إذ يعنى بكل ماله علاقة بالسياسة

(1)- القرار الوزاري المؤرخ في 29 مارس 2011 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كفيات منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، ج ر عدد: 34.

(2)- القانون رقم: 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد: 04 الصادرة بتاريخ 26 جويلية 2011.

(3)- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية بتاريخ 12 نوفمبر 2008، ملف رقم: 478957 منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2009، ص214.

الوطنية العقارية الفلاحية⁽¹⁾، ويمثل الدولة في ممارسة حق الشفعة وله حق الرقابة بمعاينة الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار عقود الإمتياز، وعليه سوف نتناول حقوق وإلتزامات صاحب الإمتياز (في الفرع الأول)، ثم نتطرق لحقوق وإلتزامات الإدارة مانحة الإمتياز (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

حقوق وإلتزامات صاحب الإمتياز

إن عقد الامتياز في المجال الفلاحي يرتب حقا عينيا عقاريا، وتتفرع عن هذا الحق عدة حقوق أخرى تمنح للمستثمر صاحب الإمتياز قصد تمكينه من إستغلال واستثمار الأراضي الممنوحة⁽²⁾، كما أنه بالرجوع إلى المادة 11 من القانون رقم 03/10 نجد أن المشرع قد أعطى للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في تكوين مستثمرة فردية والخروج من حالة الشيوخ، فإن كان يرغب في ذلك فما عليه سوى تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل فيه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽³⁾، وفي حالة قبول الطلب يتم تحويل طلب المستثمر الراغب في الخروج من حالة الشيوخ إلى مديرية أملاك الدولة قصد إعداد عقد امتياز جديد وفقا للمساحة المعدلة، ويتم شهره في المحافظة العقارية⁽⁴⁾.

وإذا كان الإستغلال الفردي هو الأصل فإن المشرع الجزائري قد شجع الإستغلال الجماعي، بحيث يحق لصاحب الإمتياز إبرام عقد شراكة سواء مع أشخاص طبيعيين

(1)- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 السابق ذكره.

(2)- أحمد صالح (علي)، عقد الإمتياز الفلاحي، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، عدد خاص باليوم الدراسي حول الملكية القانونية في الجزائر، 2012، ص171.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد: 84، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 1997.

(4)- المادة 18 من القانون رقم: 03/10.

أو معنويين يحملون الجنسية الجزائرية⁽¹⁾ وذلك من أجل تزويد المستثمرة الفلاحية برؤوس الأموال اللازمة.

وقد منح القانون لصاحب الإمتياز الحق في تكوين تعاونية فلاحية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال لا سيما القانون رقم: 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي والمرسوم التنفيذي رقم: 459/96⁽²⁾ المحدد للقواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، وتعتبر التعاونية الفلاحية شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تهدف لدعم النشاطات الفلاحية وتنشأ التعاونيات الفلاحية بموجب عقد رسمي يخضع لإجراءات الشهر العقاري.

كما أجاز المشرع الجزائري لصاحب الإمتياز التنازل عن الحق العيني الناتج عن الإمتياز⁽³⁾ مع الإشارة أن المشرع الجزائري قرر حق الشفعة لفائدة الشركاء في الشبوع إذا كانت المستثمرة جماعية، وفي حالة عدم إيداء رغبتهم في إقتناء الحق المعروض للبيع فإنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة بغرض اكتساب الحق العيني الناتج عن الإمتياز.

أما إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية، فإنه يتعين على المستثمر صاحب الإمتياز إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يمكنه ممارسة حق الشفعة، وفي حالة عدم ممارسته لحق الشفعة فإنه يرخص للمستثمر بالتنازل للمرشح الذي إختاره وهذا بعد موافقة الوالي⁽⁴⁾، وفي حالة عجز المستثمر أو بلوغه سن التقاعد فإنه يمكن له التنازل عن حقه مجانا لأحد ذوي حقوقه خلال المدة المتبقية من الإمتياز.

(1)- حرش (محمد) ، الإمتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري ، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية ، قسم العلوم الإقتصادية والقانونية العدد:16 ، جامعة حسيبة بن بوعلي ، الشلف، الجزائر ، جوان 2016 ، ص 167 .

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 459/96 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 المحدد للقواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ج ر عدد: 81، الصادرة بتاريخ 22 ديسمبر 1996.

(3)-المواد 13 و 14 و 15 من القانون رقم: 03/10.

(4)- أحمد صالح (علي)، المرجع السابق، ص 173.

وبالإضافة لذلك ومن أجل تمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها رخص
المشرع لصاحب الإمتياز رهن الحق العيني الناتج عن الإمتياز، ولم يشترط كما فعل في مجال
الاستثمار الصناعي والسياحي وحتى في مجال الأملاك العامة للدولة أن يكون الرهن لضمان دين
متعلق بالاستثمار المعني بالإمتياز، فرهن الحق العيني العقاري في حق الإمتياز يعد ضمانا
للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها من طرف هيئات القرض المختلفة⁽¹⁾، ويتم الرهن بالإتفاق
بين هيئة القرض والمستثمر صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي.⁽²⁾

وما يلفت الإنتباه أن المشرع الجزائري قد رخص بالحجز على الحق العيني الناتج عن
الإمتياز بصفة عامة ليشمل حتى الديون غير المتعلقة بالاستثمار الفلاحي، وبالتالي فهو خرج عن
الأصول المعمول بها في مختلف صور الإمتياز.

وقد نص المشرع الجزائري على ضرورة أن يمارس الرهن في ظل إحترام المواد: 03
و 07 و 15 و 16 و 19 من القانون رقم: 03/10⁽³⁾، وهذه المواد تنص على ضرورة ممارسة
حق الشفعة من طرف الدولة، وعليه ففي حالة البيع الجبري إذا ما تعلق الأمر برهن عقاري يتعين
إحترام شروط الإمتياز وتمكين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من حق الشفعة، غير أن
المشرع الجزائري لم ينص على نفس الحكم إذا تعلق الأمر ببيع جبري ناتج عن حجز عقاري
لذا على المشرع الإنتباه والتفطن لهذه المسألة حتى لا يباع الحق العيني المتعلق بالعقار الفلاحي
المملوك للدولة بطريقة عشوائية ودون مراقبة من طرف الدولة.

وبخصوص قابلية توريث الحق، نجد أن المشرع الجزائري منح للمستثمر صاحب الإمتياز
على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من القانون رقم:
03/10 حق توريث الحق العيني الناتج عن الإمتياز لفائدة الورثة الشرعيين من الذكور والإناث
فالوفاة من الأسباب الطبيعية لانتقال حق الإمتياز من المستثمر إلى ورثته، وقد منح القانون للورثة
مهلة سنة من أجل تقرير أحد الخيارات التالية:⁽⁴⁾ إما إختيار واحد منهم يمثلهم في التكفل بأعباء

(1)- المادة 12 من القانون رقم: 03/10.

(2)- كيجل (حكيمية)، المرجع السابق، ص161.

(3)- المادة 12 من القانون رقم: 03/10.

(4)- المادة 25 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره.

وحقوق مورثهم، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، أو التنازل عن حق الإمتياز مجاناً أو بمقابل لأحدهم، أو التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المنصوص عليها بموجب القانون رقم: 03/10.

وبانقضاء الأجل دون إختيار الورثة لأحد الخيارات المبينة أعلاه، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة لأجل إسقاط حق الإمتياز.

أما إلتزامات صاحب الإمتياز ومن أجل المحافظة على الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة وزيادة مردوديتها الإقتصادية فقد رتب المشرع عدة إلتزامات قانونية تقع على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز، تتمثل في الإلتزام بالإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة، الإلتزام بإبرام إتفاقية في حالة المستثمرة الجماعية، حماية الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية الملحقة بها، المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الممنوحة، والإلتزام بتسديد مبلغ الإتاوة السنوية.

وإذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين، فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية مبرمة فيما بينهم تحديد العلاقات فيما بينهم بتعيين ممثل للمستثمرة وتحديد طريقة مشاركة كل طرف منهم في أشغال المستثمرة وبيان كيفية توزيع المداخل بينهم.

كما ألزم القانون المستثمر صاحب الإمتياز عدم الخروج عن الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية ، كما يلتزم أيضا بالإعتناء بالأراضي الممنوحة له وعدم تأجيرها من الباطن، فإذا قام بتغيير وجهتها الفلاحية فإن ذلك يعد إخلالا بالإلتزامات الملقاة على عاتقه مما يستوجب فسخ عقد الإمتياز.

وإذا كان حق الإمتياز يمنح بمقابل مالي هو الإتاوة السنوية المقدره بموجب أحكام قوانين المالية حسب ما ورد في المادة 04 من القانون رقم: 03/10، فإن المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010⁽¹⁾ نصت على تحديد مبلغ الإتاوة مقابل حق الإمتياز الواقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) على أساس الهكتار الواحد.

(1)- الأمر رقم: 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر عدد:

49 الصادرة بتاريخ 29 أوت 2010.

وفي سنة 2012 صدر المرسوم التنفيذي رقم: 124/12⁽¹⁾ المؤرخ في 19 مارس 2012 ليحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان "حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"⁽²⁾.

تدفع الإتاوة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً ويبدأ تحصيلها ابتداءً من تاريخ توقيع عقد الإمتياز⁽³⁾، كما يرسل المستثمر صاحب الإمتياز دورياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات بدفع الإتاوة ، والجديد في أحكام القانون رقم: 03/10 أن عدم دفع الإتاوة بعد حلول أجلين متتاليين وبعد إنذارين غير مثمرين يعد إخلالاً بالتزامات المستثمر مما يؤدي إلى الفسخ الإفرادي لعقد الإمتياز من طرف الإدارة.

ويلاحظ أن السلطات العمومية لجأت إلى تخفيض مبلغ الإتاوة السنوية على عقود الإمتياز الفلاحي بغرض تشجيع الإنتاج وتحقيق الإكتفاء الذاتي وجلب العملة الصعبة بتصدير المحاصيل الزراعية للخارج.

الفرع الثاني

حقوق وإلتزامات الإدارة مانحة الإمتياز

تتمتع الإدارة مانحة الامتياز بمجموعة من الحقوق في مواجهة الطرف المتعاقد معها (صاحب الامتياز الفلاحي) كما تتحمل مجموعة من الإلتزامات المترتبة عن عقد الامتياز.

فمن أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة في إطار عقد الإمتياز الفلاحي الحق في الإحتفاظ بملكية الرقبة وحق الرقابة على تنفيذ الإمتياز، وحق ممارسة الشفعة وحقها في توقيع العقوبات على صاحب الإمتياز في حالة إخلاله بالتزامه عن طريق الفسخ الإداري لعقد الإمتياز، كما تتمتع أيضاً بجواز تجريد المستثمر صاحب الإمتياز من حقوقه لأجل المنفعة العامة.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 المحدد للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد: 17.

(2)- خلافة (كلثوم) ، المرجع السابق، ص166.

(3)- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 124/12 السابق ذكره.

فبمجرد إنتهاء مدة عقد الإمتياز الفلاحي سواء في حالة عدم التجديد أو بعد إنتهاء مدة التجديد في حالة تجديد عقد الإمتياز تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية الممنوحة كونها مالكة الرقبة ولا يمكن بأي حال من الأحوال تحويل ملكية الأرض الفلاحية للمستثمر صاحب الإمتياز، وتجدر الإشارة هنا أن الإمتياز في المجال الفلاحي لا يتضمن إنشاء بنايات على العقارات الممنوحة، وإنما يمكن أن تتضمن الأملاك السطحية بعض المنقولات أو عقارات بسيطة يتم الترخيص ببنائها ضمن القيود المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية⁽¹⁾، وفي هذه الحالة فإن المشرع الجزائري قرر منح صاحب الإمتياز تعويضا عن تلك الأملاك السطحية.

أما بالنسبة لحق الرقابة على تنفيذ الإمتياز، فلديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة مراقبة إستغلال الأراضي الفلاحية بعد منح الإمتياز باعتباره ممثلا للدولة في هذا المجال، بحيث يمكنه ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لبنود دفتر الشروط.

وبخصوص الشفعة فهي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا⁽²⁾، ويمثل الدولة في هذا الحق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية غير أنه لا يمكن له ممارسة حق الشفعة إلا في حالة رفض الشركاء في الشيوخ إكتساب حق الامتياز أو في حالة عدم ردهم ضمن الآجال المقررة⁽³⁾، أما في حالة التنازل عن حق الإمتياز في مستثمرة فردية فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى، بما يتلاءم والترتيب المنصوص عليه في المادة 795 من القانون المدني الجزائري والمقصود بالشفعة هنا هي الشفعة الإدارية دون الشفعة المدنية، بحيث يكون للشفعة الإدارية دور حمائي لمنع المضاربة بالأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها.

(1) - عزري (الزين)، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر

طبعة 2005، ص172.

(2) - المادة 794 من القانون المدني الجزائري.

(3) - أحمد صالح (علي)، المرجع السابق، ص178.

كما يحق للإدارة مانحة الإمتياز توقيع العقوبات على صاحب الإمتياز في حالة إخلاله بالإلتزامات الملقاة على عاتقه وذلك عن طريق الفسخ الإداري لعقد الامتياز بمبادرة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولا يتم الفسخ الإداري إلا بعد إعدار صاحب الامتياز بأنه أخل بالتزاماته بموجب محضر محرر من طرف محضر قضائي، وفي حالة عدم الإمتثال لهذا الإعدار يتم فسخ عقد الإمتياز⁽¹⁾.

أما عن سلطة الإدارة في تجريد المستثمر من حقوقه فهي لا تعتبر كعقوبة للإخلال بالإلتزامات، وإنما نظرا لنقص العقارات على مستوى القطاعات القابلة للتعمير في بعض الولايات تضطر السلطات العمومية أحيانا إلى اللجوء إلى استعمال الأراضي الفلاحية خارج القطاعات القابلة للتعمير لتلبية الإحتياجات المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية⁽²⁾، وهو ما حدث بالفعل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 370/12⁽³⁾ المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع تنمية سكنية أو صناعية.

لكن ما يلاحظ في الواقع العملي أن أغلب الأراضي الفلاحية قد تم توجيهها لأغراض البناء حتى الأراضي الفلاحية الخصبة كسهول متيجة وعنابة ووهران لم تنجو من ذلك، وهذا ما يعاب على السلطات المسيرة لهذا النوع من الأراضي، في حين أن هناك أراضي غير صالحة للزراعة تم الإستغناء عنها في هذا المجال وبقيت بورا ولو استمر الوضع على هذا الحال ستضطر الجزائر إلى استيراد كل المنتوجات الفلاحية من الخارج بملايير الدولارات، وهذا هو الجانب السلبي بالنسبة لعملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لذا يتعين على السلطات العمومية إلغاء هذا الإجراء.

(1)- وردت العقوبات الناجمة عن الإخلال بالإلتزامات في الفصل السادس من القانون رقم: 03/10 ومن أهمها

الفسخ الإداري لعقد الإمتياز.

(2)- بوصبيعات (سوسن)، المرجع السابق، ص244.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 370/12 المؤرخ في 28 أكتوبر 2012 يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي

فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، ج ر عدد: 59.

أما إلتزامات الإدارة مانحة الإمتياز فتتمثل في إعداد عقد الإمتياز وتسليمه لصاحب الامتياز وتعويض المستثمر صاحب الإمتياز في حالة تجريده من حقوقه لصالح المنفعة العامة.

فتلتزم مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الإمتياز الفلاحي، بحيث يجب على مدير أملاك الدولة في الولاية أن يحرر عقد الامتياز في حدود سلطته، فإذا حرر عقد الإمتياز باسم مستثمر ينتمي إلى مستثمرة فلاحية تقع أراضيها خارج حدود اختصاصه، كان العقد غير صحيح لأنه صدر من شخص غير مختص⁽¹⁾.

أما عملية تسليم عقد الإمتياز فيلتزم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويسلم عقد الإمتياز لصاحب الإمتياز معفى من جميع الرسوم بعد استيفائه لجميع الإجراءات الشكلية المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري كما سبق بيانه، بالإضافة إلى تسجيل المستثمرة الفلاحية المعنية ضمن بطاقة المستثمرات الفلاحية⁽²⁾.

ومن أجل توحيد أساليب العمل على مستوى كل مديريات أملاك الدولة عبر كامل التراب الوطني تم وضع نموذج لعقد الإمتياز الفلاحي من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية، وتم إرساله إلى جميع مديري أملاك الدولة على مستوى الولايات قصد التقيد به في إعداد عقود الإمتياز⁽³⁾.

وإذا قامت الدولة بتجريد المستثمر صاحب الامتياز من حقوقه بسبب المنفعة العامة سواء قامت باسترجاع القطعة الأرضية الفلاحية كلها أو جزء منها فقط ، فإنه تبعا لذلك تلتزم بتعويض المستثمر صاحب الإمتياز تعويضا عادلا ومنصفا⁽⁴⁾.

(1) - بوضيحات (سوسن)، المرجع السابق، ص186.

(2) - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 السابق ذكره.

(3) - المذكرة رقم: 7105 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 03 جويلية 2011 المتعلقة بإعداد عقود الامتياز.

(4) - خلافة (كلثوم) ، المرجع السابق، ص173.

المطلب الثالث

إنهاء الإمتياز الفلاحي ومنازعاته

قد ينتهي عقد الإمتياز الفلاحي أحيانا نهاية عادية وفي أحيان أخرى نهاية غير عادية بسبب فسخه من جانب الإدارة المتعاقدة وبسلطتها المنفردة، وبمناسبة عقد الإمتياز قد تثار منازعات مختلفة بين طرفي عقد الامتياز أو بين طرفي عقد الإمتياز والغير، وعليه سيتم تقسيم الدراسة في هذا المطلب إلى فرعين بحيث نتناول طرق إنهاء الإمتياز في مجال العقار الفلاحي (في الفرع الأول) ، أما المنازعات الناتجة عن عقد الإمتياز في مجال العقار الفلاحي فتتم دراستها (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

إنهاء الإمتياز في مجال العقار الفلاحي

ينتهي عقد الإمتياز الفلاحي إما بطريقة عادية وإما بطريقة غير عادية، فإذا كان عقد الإمتياز في مجال العقار الفلاحي من العقود المحددة المدة فإنه تبعا لذلك ينتهي بطريقة عادية بانتهاء المدة القانونية المحددة له في حالة عدم تمديد أجله، وقد ينتهي أيضا قبل إنقضاء هذه المدة إذا تخلى المستثمر صاحب الإمتياز الفلاحي عن إستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له بمحض إرادته من خلال مبادرته بتقديم طلب التخلي عن حقه في الإمتياز إلى السلطة المانحة للإمتياز بالرغم من أن مدة العقد لم تنقض بعد.

أما عن إنتهاء عقد الإمتياز بسبب إنقضاء مدته، فقد حدد المشرع الجزائري مدة عقد الإمتياز الفلاحي بأربعين سنة قابلة للتجديد، وبالتالي فمن الطبيعي إنتهاء هذا العقد بمجرد إنقضاء مدته، فينتهي عند عدم مبادرة صاحب الإمتياز بتقديم طلب التجديد في أجل سنة على الأقل قبل تاريخ إنتهائه ، ولا يمكن للدولة أن تلزم صاحب الإمتياز بتجديد عقد لا يرغب في الاستمرار فيه.

أما في حالة تجديد عقد الإمتياز فإن المشرع الجزائري لم يحدد عدد المرات التي يمكن تمديده بموجبها، وبالتالي ففي حالة تجديده لمرة واحدة فإن مدة عقد الإمتياز قد تصل إلى ثمانين (80) سنة على الأقل وهي مدة غالبا ما تفوق حياة الإنسان، وبما أن الاستثمار الفلاحي غالبا ما يكون عائليا فإن المشرع الجزائري سمح بالتنازل عن حق الإمتياز سواءا للورثة أو غيرهم⁽¹⁾.

وعند إنتهاء عقد الإمتياز تسترجع الدولة العقارات الممنوحة وكذا الأملاك السطحية، وهنا لا تتور أية مشكلة لأن الامتياز في المجال الفلاحي لا يتضمن إنشاء بنايات على العقارات الممنوحة عكس الامتياز في مجال العقار الاستثماري المملوك للدولة، ضف إلى ذلك أن المشرع الجزائري منح صاحب الإمتياز تعويضات عن الأملاك السطحية التي قد تتضمن منقولات أو عقارات بسيطة تم الترخيص ببنائها في المجال الفلاحي.

وينتهي عقد الإمتياز قبل إنقضاء مدته، بحيث يمكن لصاحب الإمتياز التخلي عن استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له حتى ولو لم تنقض مدة الإمتياز، ويتم ذلك عن طريق تحرره من عقد الامتياز الذي يربطه بالسلطة مانحة الامتياز وذلك بتقديم طلب إليها في هذا الشأن، وهو غير ملزم بتقديم الأسباب التي دفعت به إلى التخلي عن حقه في الإمتياز، وعليه ففي هذه الحالة ينتهي عقد الامتياز بالرغم من عدم إنقضاء مدته.

أما عن إنتهاء عقد الإمتياز بطريقة غير عادية، ونظرا لما تتمتع به السلطة مانحة الإمتياز من امتيازات السلطة العامة فيمكن لها اللجوء إلى إنهاء عقد الإمتياز بإرادتها المنفردة⁽²⁾ إما بسبب إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته المفروضة عليه، أو بسبب المصلحة العامة وذلك عن طريق الفسخ الإداري .

فإذا أخل المستثمر صاحب الإمتياز الفلاحي بالتزاماته التعاقدية بعدم إمتثاله لبنود دفتر الشروط وأحكام القانون رقم: 03/10، عندئذ يقوم بمعاينة هذا الإخلال محضر قضائي ثم يقوم بعد ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوجيه إعدار للمستثمر المخل بالتزاماته قصد امتثاله لبنود دفتر الشروط وأحكام القانون رقم: 03/10، وفي حالة عدم امتثاله بعد الأجل المذكور في الإعدار

(1)- المواد 11،14،15 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره.

(2)- بعلي (محمد الصغير)، القانون الإداري، دار العلوم، عناية، 2004، ص256.

المبلغ له بصفة قانونية تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الإمتياز فسحا إداريا بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾.

يعتبر الفسخ الإداري المشار إليه آنفا بمثابة عقوبة تسلطها السلطة مانحة الإمتياز على المستثمر صاحب الامتياز بسبب إخلاله بالتزاماته كأن يقوم بتغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الممنوحة له أو يتركها بدون استغلال لمدة سنة واحدة فما فوق أو يقوم بتأجيرها من الباطن أو لا يلتزم بدفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.

أما بخصوص فسخ عقد الإمتياز لمقتضيات المصلحة العامة، فقد سبق لنا التطرق للإجراءات التي إتخذتها السلطات العمومية بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لأجل إستخدامها في مشاريع التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وتبين لنا أن عملية إلغاء التصنيف ينتج عنها إسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية وبالتالي فلا يمكن تصور إستمرار عقد الإمتياز الفلاحي وبقائه في هذه الحالة إذ أنه يتعرض للفسخ.

ويمكن لصاحب الإمتياز أن يطالب بالتعويض عن الأملاك السطحية إذا تضمنت منقولات أو عقارات تم الترخيص بينائها في العقار الفلاحي على غرار ما بيناه في إنتهاء الإمتياز بسبب إنقضاء مدته، ويجب التنويه إلى أن فسخ عقد الامتياز يكون قابلا للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين إبتداءا من تاريخ تبليغ المعني (أي صاحب الامتياز الفلاحي) بفسخ عقد الإمتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾.

الفرع الثاني

منازعات عقد الإمتياز في مجال العقار الفلاحي

قد تنور منازعات مختلفة في مجال الإمتياز الفلاحي سواءا بين طرفي عقد الإمتياز (صاحب الإمتياز والإدارة مانحة الامتياز) أو بين طرفي عقد الإمتياز والغير، وقبل تفصيل كل نوع من هذه المنازعات يجب الإشارة إلى أن عقد الإمتياز في مجال العقار الفلاحي على عكس

(1)- المادة 28 من القانون رقم: 03/10.

(2)- المادة 28 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره.

أصناف الإمتياز الأخرى يمنح بصفة جماعية لأعضاء المستثمرة الفلاحية ومن هنا تثار إشكالية الصفة في تمثيل المستثمرة الفلاحية ، وبعبارة أخرى من له الصفة في مباشرة الدعوى باسم المستثمرة الفلاحية سواء كان أعضاء المستثمرة الفلاحية مدعين أو مدعى عليهم؟ لذلك سنقوم بشرح هذه المسألة ثم نتطرق لمختلف المنازعات المتعلقة بعقود الإمتياز الفلاحي.

فبالنسبة للصفة في تمثيل المستثمرة الفلاحية، فإنه بالرجوع لأحكام القانون رقم: 03/10 نجد أنه منح لكل مستثمر صاحب إمتياز الحق في الحصول على عقد إداري مستقل، على أن يكون الحق الناتج عن العقود في الشيوخ بحصص متساوية⁽¹⁾.

وعليه فإنه في ظل القانون رقم: 03/10 السابق ذكره نجد بأن إشكالية صفة التقاضي لا تطرح بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الفردية بحيث يكون لصاحب المستثمرة الفلاحية الفردية صفة التقاضي، إذ نصت المادة 22 من القانون رقم: 03/10 على أنه: "يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا"، أما بالنسبة لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية فيتعين عليهم الإتفاق فيما بينهم بموجب إتفاقية غير ملزمة بتحديد العلاقات فيما بينهم لا سيما بتعيين ممثل أو رئيس المستثمرة الفلاحية وذلك تفاديا للنزاعات الداخلية التي قد تحدث بين الأعضاء من جهة⁽²⁾.

ومنه نستنتج أن المستثمرة الفلاحية الجماعية ليس لها صفة التقاضي ولا تكتسب الشخصية المعنوية إلا بعد إبرام هذا العقد الرسمي بين أعضاء المستثمرة، وبعد إبرام العقد فإن المستثمرة الفلاحية تتمتع باعتبارها شركة مدنية بصفة التقاضي لحماية حق الإنتفاع⁽³⁾، غير أنه لم يتم العثور على نماذج لهذا العقد (أي عقد الشراكة) في الواقع العملي، وقد يرجع السبب في ذلك إلى تأخر عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز.

(1)- المادة 06 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره.

(2)- المادة 22 فقرة 02 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره.

(3)- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية بتاريخ: 10 جانفي 2013، ملف رقم: 0753048، أنظر مجلة

المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2014، ص 343.

أما عن المنازعات المختلفة المتعلقة بعقود الإمتياز الفلاحي، فهناك منازعات تقوم بين طرفي عقد الإمتياز ومنازعات تقوم بين طرفي عقد الإمتياز والغير.

فقد نشور منازعات بين المستثمر صاحب الإمتياز والإدارة مانحة الإمتياز بخصوص إنشاء وتنفيذ عقد الامتياز أو إنهائه، وتكون هذه المنازعات من إختصاص القضاء الإداري عملاً بالمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

ومن أهم المنازعات التي تطرأ في هذا المجال المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز وعليه فإن جميع القرارات الصادرة في مجال المستثمرات الفلاحية تخضع لرقابة المشروعية وتتمارس هذه الرقابة من طرف الجهات القضائية، حيث يختص القاضي الإداري بمراقبة هذه القرارات ويقوم بإلغائها إذا كانت غير مشروعة بسبب العيوب التي قد تشوبها كعيب عدم الإختصاص وعيب الشكل والإجراءات وعيب السبب والغاية.

فإذا صدر قرار إداري في مجال المستثمرات الفلاحية عن هيئة أو موظف لا يملك سلطة إصداره فإن ذلك يؤدي إلى عدم مشروعيته، ويصبح مشوباً بعيب عدم الإختصاص مما يجعله عرضة للإلغاء أمام القضاء الإداري، وفي هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 01 فيفري 2005 في قضية (ع ب) ضد الدولة (ولاية وهران ومن معها)، حيث جاء في حيثيات القرار ما يلي: "حيث أن المدعين دفعوا بعدم إختصاص مديرية المصالح الفلاحية بمعاينة إهمال المستثمرة الفلاحية إذ هو من صلاحيات الوالي، ولا يمكن الإعتماد على المعاينات التي أجراها الموظف التابع لمديرية الفلاحة بمفرده، بل لا بد من أن تتخذ هذه الإجراءات المسبقة من طرف الهيئة التي حصرها المنشور الوزاري والتي تنتمي إلى مصالح إدارية مختلفة⁽²⁾."

أما عيب الشكل والإجراءات فيتمثل في مخالفة الإدارة للشكل الذي ينص عليه القانون ودون إتباع الإجراءات المحددة قانوناً، فيصيب القرار الإداري عيب الشكل والإجراءات ويجعله

(1)- المادة 800 من القانون رقم: 09/08 السابق ذكره.

(2)- قرار مجلس الدولة بتاريخ 01 فيفري 2005، ملف رقم: 014397، أنظر مجلة مجلس الدولة، العدد،

07 لسنة 2005، ص157.

قابلا للإلغاء⁽¹⁾، حيث صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 10 أبريل 2000، ملف رقم: 187418 وجاء فيه ما يلي: "حيث أنه في هذه الحالة، فإن إسقاط حق الإستفادة ينبغي أن يتم حسب الإجراءات القانونية بعد إعدار المنتج الذي لم يف بالتزاماته...، وحيث أن هذا الإنذار لا وجود له بالملف ومتى كان كذلك فإن السيد الوالي بإصداره للقرار موضوع الطعن قد خالف القانون"⁽²⁾.

أما بالنسبة لعبيب السبب فيتمثل في الدافع الذي أدى بالإدارة إلى إصدار قرار معين كأن تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الإمتياز بسبب مخالفة المستثمر صاحب الإمتياز للإلتزامات المفروضة عليه بموجب القانون رقم: 03/10 السابق ذكره ، وبخصوص عيب الغاية فيتمثل في خروج القرار عن أهداف النفع العام كأن يصدر قرار ولائي باسترجاع أراضي من المستثمرة الفلاحية لتحقيق مصالح خاصة دون إنجاز مشاريع عمرانية.

كما قد يرفع أصحاب الإمتياز الفلاحي دعاوى قضائية ضد الدولة ممثلة في الوالي أو مديريةية أملاك الدولة من أجل طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت بهم بسبب الإمتناع عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية النهائية القاضية بحقهم في الإنتفاع بالأراضي الفلاحية المنزوعة منهم بالطرق غير القانونية.

أما المنازعات بين طرفي عقد الإمتياز والغير، فقد تقوم هذه المنازعات بين صاحب الإمتياز والغير، وقد تقوم أيضا بين الإدارة المانحة للإمتياز والغير.

فالمنازعات بين صاحب الإمتياز والغير يؤول الإختصاص فيها للقاضي العادي طالما أن هذه المنازعات تتعلق بالاستغلال ولا علاقة لها بملكية العقار الفلاحي الذي يبقى مملوكا للدولة.

(1)- بوجادي (عمر)، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2010/2011، ص

(2)- باشا (عمر حمدي)، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص25.

أما المنازعات التي تثور بين الإدارة المانحة للامتياز والغير فيمكن أن تتمحور حول ملكية العقار محل المنح، فكلما تعلق الأمر بملكية العقار الممنوح لصاحب الامتياز بموجب عقد الامتياز فإن الدعوى ترفع من الدولة أو ضدها أمام القضاء الإداري، وهذا ما أكده الإجتهااد القضائي للمحكمة العليا في القرار الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 09 ماي 2007⁽¹⁾، وتجدر الإشارة إلى أن أراضي المستثمرات الفلاحية تعتبر أملاكاً وطنية غير قابلة للإكتساب بالتقادم المكسب⁽²⁾.

وفي ختام هذا المبحث يمكن القول أن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دور هام في مجال عقود الإمتياز الفلاحي كونه يقوم بكل ماله علاقة بالإمتياز من نشأته إلى إنتهائه وكل ذلك يتم لحساب الدولة ، ومن جهة أخرى يجب التنويه إلى أن حق الإمتياز المنصب على الملكية العقارية الفلاحية التابعة للدولة غير قابل للتحويل إلى تنازل ، وهو ما من شأنه أن يفضي إلى بسط نفوذ الدولة من خلال إحتفاظها بملكية الأراضي الفلاحية ومنح إستغلالها لفائدة المستثمرين الفلاحيين مما يؤدي إلى ضمان مداخيل دائمة للخرينة العمومية من خلال تحصيل مبالغ الأتاوة والتي على الرغم من أنها مبالغ زهيدة إلا أنها تشجع على النهوض بالقطاع الفلاحي.

لكن وبالرغم من المزايا والتسهيلات الممنوحة للمستثمرين أصحاب الإمتياز الفلاحي إلا أن الواقع العملي أثبت أن عقود الإمتياز في المجال الفلاحي لم تحقق الهدف المرجو منها وهو تحقيق التنمية الإقتصادية بدليل أن الجزائر مازالت لحد الآن تستورد أغلب المواد الغذائية كاللحوم والقمح والحليب ولم تحقق الإكتفاء الذاتي في هذا المجال، ولازالت تعاني من التبعية للخارج في هذا المجال مما أدى إلى إرتفاع فاتورة الإستيراد ، فكان من المفروض أن تكون الجزائر في المرتبة الأولى عربيا في تصدير المحاصيل الزراعية إلى الدول الأجنبية بحكم شساعة مساحتها وخصوبة أراضيها وبالتالي جلب العملة الصعبة.

(1)- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 09 ماي 2007، ملف رقم: 399822، أنظر مجلة المحكمة

العليا، العدد الخاص باجتهااد الغرفة العقارية، الجزء الثالث لسنة 2009، ص399.

(2)- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 12 جوان 2014، ملف رقم: 0851484، أنظر مجلة

المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2014، ص367.

المبحث الثالث

الإمتياز في مجال الترقية العقارية

لقد بذلت الدولة الجزائرية جهودا جبارة للقضاء على أزمة السكن بحيث تولت بنفسها إنجاز السكنات لفائدة مواطنيها وذلك من خلال المتعاملين العقاريين العموميين كدواوين الترقية والتسيير العقاري ، وأمام تزايد الطلب على السكن وعجز المتعاملين العموميين على تلبيته تم فتح المجال أمام متعاملين عقاريين خواص قصد التكفل بهذا الطلب المتزايد⁽¹⁾.

وبصدور الأمر رقم: 04/08 قام المشرع الجزائري بإلغاء الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل وذلك حتى صدور القانون رقم: 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 الذي سمح بمنح القطع الأرضية الموجهة لإنجاز برامج الترقية العقارية التجارية بصيغة الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم: 281/15⁽²⁾ الذي أوضح معالم هذا التطبيق، لذلك سنتناول في هذا المبحث إنشاء الإمتياز في مجال الترقية العقارية (المطلب الأول)، ثم تنفيذ الإمتياز في مجال الترقية العقارية (المطلب الثاني)، ثم نتطرق لدراسة إنهاء الإمتياز في مجال الترقية العقارية والمنازعات الناتجة عنه (المطلب الثالث).

المطلب الأول

إنشاء الإمتياز في مجال الترقية العقارية

بعد الشكاوى المتعددة للمرقين العقاريين المتعلقة بندرة العقار وصعوبة الحصول عليه نظرا لأسعاره المرتفعة بصورة لا عقلانية، قامت الدولة الجزائرية بالتدخل لحل هذا الإشكال بتفعيل وتنشيط مجال الترقية العقارية من خلال تحويلها للأوعية العقارية التابعة لها لصالح

(1)- خلافة (كلثوم) ، المرجع السابق، ص177.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر، عدد: 58 لسنة 2015.

المرقين العقاريين ومنحها عن طريق الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مجال الترقية العقارية التجارية نظرا للطبيعة الخاصة لمشاريع الترقية العقارية، ولذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم الإمتياز في مجال الترقية العقارية (في الفرع الأول)، ثم نتطرق لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مجال الترقية العقارية (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

مفهوم الإمتياز في مجال الترقية العقارية

لم يتضمن المرسوم التنفيذي رقم: 281/15⁽¹⁾ السالف ذكره تعريفا للإمتياز، وإنما عرفه دفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم على النحو التالي: "حق الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة محددة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إستخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري".

وانطلاقا من التعريف السابق يتضح لنا أن المشرع الجزائري إستعمل عبارة حق الإمتياز وهذه العبارة لا معنى لها لأن الإمتياز هو عقد وليس حق، وهذا العقد يرتب حق عيني ، ولذلك يتعين على المشرع الجزائري إستبعاد مصطلح حق حتى لا يقع أي خلط أو تداخل مع حق الامتياز كحق عيني منصوص عليه بموجب قواعد القانون المدني، وهو الحق الذي يسمح لصاحبه بالحصول على حق الأولوية عند إستيفاء الدين⁽²⁾.

وقد أضفى المشرع الجزائري الطابع التجاري على مشاريع الترقية العقارية، أما عن خصائص الإمتياز في مجال الترقية العقارية فنجد أن عقد الإمتياز في هذا المجال يتسم بكونه عقد محدد المدة يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ويهدف لإنجاز مشروع ترقية عقارية.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 السابق ذكره.

(2)- المادة 982 من القانون المدني الجزائري.

فيعتبر عقد الإمتياز في مجال الترقية العقارية من العقود المحددة المدة، فهو يتصف بصفة التأقوت أي أنه مؤقت باستثناء مدة السنتين التاليتين لإنجاز المشروع الترقوي التي يتم من خلالها تحول الإمتياز إلى تنازل⁽¹⁾، وتنتقل فيه الملكية من الدولة إلى المرقى العقاري.

أما عن الخاصية الثانية فيمنح الإمتياز في مجال الترقية العقارية لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ولا يجوز منحه لشخص من أشخاص القانون العام مثلما هو معمول به في مجال إمتياز الأملاك العامة للدولة، وعلى عكس إمتياز الأراضي الفلاحية لم يشترط المشروع الجزائري التمتع بالجنسية الجزائرية في الشخص الراغب في الحصول على عقار لإنجاز مشروع الترقية العقارية كما فعل في مجال العقار الفلاحي.

أما الخاصية الثالثة تكمن في أن عقد الإمتياز يهدف لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري، وبالتالي إستثنى المشروع من مجال التطبيق المشاريع التي تدخل في نطاق الترقية العقارية ذات الطابع الإجماعي أو المدعمة من طرف خزينة الدولة، ولم يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 281/15 تعريفا للترقية العقارية، غير أنه وبالرجوع للقانون رقم: 04/11⁽²⁾ المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجده يعرف الترقية العقارية بأنها: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"⁽³⁾.

وهذا التعريف غير دقيق لأنه يتضمن كل المشاريع العقارية بما فيها تلك المشاريع التي تخرج عن نطاق الترقية العقارية وبالتالي على المشروع ضبط هذا التعريف، أما عن مفهوم نشاط الترقية العقارية فعرفته المادة 14 من القانون رقم: 04/11 كما يلي: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة".

(1) - المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 السابق ذكره.

(2) - القانون رقم: 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

ج ر، عدد: 14 الصادرة بتاريخ: 06 مارس 2011.

(3) - المادة 03 من نفس القانون.

ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني، وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري⁽¹⁾.

أما بالنسبة لنطاق تطبيق الإمتياز في مجال الترقية العقارية، فيطبق الإمتياز في مجال الترقية العقارية على عقارات واسعة تابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي تستجيب للشروط القانونية المنصوص عنها ، ومن أهم هذه الشروط أن تكون تلك العقارات الموجهة لإنجاز برامج الترقية العقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة، وأن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص، وأن تكون في مناطق معمرة أو قابلة للتعمير.

وعليه يجب أن تكون العقارات الممنوحة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وليست من الأملاك العامة التابعة للدولة، وهذا أمر معقول ومنطقي طالما أن مصير الإمتياز في هذا المجال هو التنازل، وهذا الشرط لا ينطبق على العقارات التابعة للأمالك العامة للدولة لأن من أهم مميزاتها أنه لا يجوز التنازل عنها⁽²⁾.

وينطبق الإمتياز على العقارات غير المخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة أو إحدى الجماعات الإقليمية أو المؤسسات والهيئات العمومية لتلبية حاجاتها.

بمعنى أن لا تكون قد وضعت بموجب قرار تخصيص صدر عن السلطات المختصة أو في طور وضعها تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة أو مؤسسة عمومية قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها خدمة للصالح العام.

(1) - مسكر (سهام)، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر 2016/2015، ص31.

(2) - يحيياوي (أعمر)، القانون الإداري للأمالك ، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع ، دون طبعة ، تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص147.

كما أن من شروط منح العقارات في إطار إمتياز الترقية العقارية أن يكون العقار في منطقة معمرة أو قابلة للتعمير، وبمعنى آخر أن تكون القطعة الأرضية الممنوحة يمكن البناء عليها وفقا لأدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها بموجب القانون رقم: 29/90⁽¹⁾.

الفرع الثاني

شروط وكيفيات منح الإمتياز في مجال الترقية العقارية

في هذا الإطار هناك شروط متعلقة بصاحب الإمتياز وشروط متعلقة بالإدارة مانحة الإمتياز بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل المنح والتي سبق التطرق لها بمناسبة دراسة نطاق تطبيق الامتياز في مجال الترقية العقارية، لذلك سنقتصر على دراسة الشروط المتعلقة بصاحب الإمتياز والشروط المتعلقة بالإدارة مانحة الإمتياز.

فبسبب المشاكل الكبيرة التي عرفها قطاع الترقية العقارية إشتراط المشرع الجزائري في صاحب الإمتياز أن تكون له صفة المرقى العقاري⁽²⁾ (promoteur immobilier) أي بائع المساحات المبنية أو في طور البناء، والمرقى العقاري حسب نص المادة 03 من القانون رقم: 04/11 هو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل السكنات قصد بيعها أو تأجيرها.

أما عن التعريف اللغوي للمرقى العقاري فنجد أن مصطلح المرقى العقاري مركب من كلمتين وهما: المرقى وتعني الباعث، الرائد، المتعهد بالبناء⁽³⁾، أما مصطلح عقاري فهو نسبة إلى العقار وهو كل من له أصل ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل⁽⁴⁾.

(1)- القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السابق ذكره.

(2)- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 السابق ذكره.

(3)- سلسلة معاجم متقن الطلاب، قاموس فرنسي عربي، دار الرتب الجامعية، الطبعة الأولى، لبنان، 2005 ص524.

(4)- عصام (نور الدين)، معجم نور الدين الوسيط، عربي فرنسي، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان، 2004 ص364.

كما أنه وبالرجوع لنص المادة 19 من القانون رقم: 04/11 السابق الذكر فإن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي مرخص له القيام بأعمال التجارة لم يسبق له وأن تعرض لعقوبة جزائية من العقوبات المنصوص عليها في المادة 20 من نفس القانون، ولم يكن قد شطب مسبقاً من مهنة المرقي العقاري بسبب خطأ تأديبي بصفة نهائية حسب نص المادة 19 من القانون رقم: 04/11 السابق ذكره.

وعليه يرخّص فقط للمرقيين العقاريين المقيدين لنشاطهم في السجل التجاري والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين والحاصلين على إعتقاد بممارسة مهنة المرقي العقاري ، ويقصد بالإعتقاد في مجال الترقية العقارية تسجيل المرقي في السجل الوطني للمرقيين العقاريين الممسوك من طرف الوزير المكلف بالسكن والعمران⁽¹⁾، ويتولى تنظيم مهنة المرقي العقاري المجلس الأعلى لمهنة المرقيين العقاريين الذي يقوم بالمهام التالية:⁽²⁾

إقتراح كل التدابير التي من شأنها تطوير نشاط الترقية العقارية، السهر على إحترام قوانين وأخلاقيات المهنة، إبداء رأيه في كل مسألة تتعلق بالمهنة بطلب منه أو بطلب من السلطات العمومية.

وحتى لا يقع الخلط بين المرقي العقاري والمقاول لارتباط مهنتهما بعملية الإنجاز، فإن المقاول حسب نص المادة 03 من القانون رقم: 04/11 الفقرة 07 هو "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".

فالمقاول هو الشخص الذي يتعاقد مع المرقي العقاري بهدف إنجاز المشروع لحساب هذا الأخير الملزم بالإستعانة بخدماته ، والإستفادة من مؤهلاته المهنية والفنية وخبرته في حالة إنجاز بناء من أجل البيع أو الإيجار عملاً بنص المادة 16 من القانون رقم: 04/11، وعليه لا يمكن

(1)- المادة 23 من القانون رقم: 04/11 السابق ذكره.

(2)- المادة 24 من نفس القانون.

للمقاول إكتساب صفة المرقى العقاري حتى ولو إلتزم بتشديد البناء أو الترميم أو إعادة التأهيل أو التجديد، فهو ملزم بتسليم العمل مقابل أجره عن أعماله⁽¹⁾.

كما لا يمكن لأي شخص إكتساب هذه الصفة ما لم تتوفر فيه الشروط المنصوص عنها في المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المحدد لكيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁽²⁾.

ومن أجل ضبط هذه المهن إتجه المشرع الجزائري إلى توسيع نشاطات الترقية العقارية والتضييق في تحديد الشخص الذي يكتسب صفة المرقى العقاري ليكون مؤهلا لممارسة هذه النشاطات بهدف غلق المجال للتجاوزات التي أفرزتها تطبيق أحكام الترقية السابقة، ومحاربة الشركات الترفوية الوهمية ، فرخص فقط للمرقين العقاريين المسجلين في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين والذين يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية للمبادرة بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار⁽³⁾.

أما المشرع الفرنسي فقد وسع في مجال الأشخاص المؤهلين لاكتساب هذه الصفة، وهو ما نلاحظه في تعريفه التشريعي للترقية العقارية في المادة 1831 من القانون المدني الفرنسي ، حيث نصت على ما يلي: "عقد الترقية العقارية هي وكالة بعوض مشترك التي بموجبها يلتزم شخص إتجاه رب العمل بالقيام بعمل في مقابل الثمن المتفق عليه من خلال عقود تأجير العمل، وإنجاز

(1) - مسكر (سهام)، المرجع السابق، ص19.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة

المرقى العقاري وكيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر، عدد: 11:

الصادرة بتاريخ 26 فبراير 2012 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13

المؤرخ في 26 فبراير 2013، ج ر، عدد: 13 الصادرة بتاريخ 06 مارس 2013.

(3) - مسكر (سهام)، المرجع السابق، ص19.

برامج بناء أو أكثر وكذا القيام بنفسه أو السعي للقيام بعمل متفق عليه مقابل أجر على كل أو جزء من العمليات القانونية والإدارية والمالية المساهمة في نفس الموضوع⁽¹⁾.

وعليه فهو يعتبر بمثابة وسيط في عملية الإنجاز ويأخذ شكل وكالة بعوض⁽²⁾، والضامن لتنفيذ التزاماته إتجاه الأشخاص الذين يتعامل معهم باسم رب العمل.

أما الشروط المتعلقة بالإدارة مانحة الإمتياز، فتختص إدارة أملاك الدولة تحت إشراف الوالي بالقيام بكل تصرف قانوني متعلق بالأملاك الوطنية الخاصة⁽³⁾، وذلك سواءا تعلق الأمر بالعقارات المملوكة للدولة أو الجماعات المحلية.

وقد منح المشرع الجزائري الإختصاص في إصدار قرار منح الإمتياز في مجال الترقية العقارية للوالي، على أن يتم تكريس الإمتياز رسميا بموجب عقد تحرره مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا حسب ما هو وارد ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 السالف الذكر .

أما عن إجراءات منح الإمتياز في مجال الترقية العقارية، فلكي يتمكن المرقي العقاري من الحصول على الوعاء العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية كان لزاما عليه القيام بمجموعة من الإجراءات بدءا بتقديم ملف إداري إلى اللجنة الولائية

(1)- **AUBY(Jean Bernard)- HUGUES (prérinet),NOUGUELLOU(Marquet Rozen),** Droit de l'urbanisme et de la construction ,Montchrestien, 8^{ème} édition , Paris, 2008, p1024, L'article 1831-1 du code civil définit le contrat de promotion immobilière comme : « un mandat d'intérêt commun par lequel une personne S'oblige envers le maitre de l'ouvrage à la Faire procéder pour un prix convenu au moyen de contrats de l'ouage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder moyennant une rémunération convenue à tout ou partie des opérations juridiques administratives et financières concourant au même objet ».

(2)-**ROGER SAINT (Alary), ALARY HOUIN (Corinne Saint),** Droit de la construction, le terrain à bâtir, Dalloz, 10^{ème} édition, Paris , 2013 ,p107.

(3)- **مخولفي (مجيد)**، المرجع السابق، ص79.

المختصة قانونا باستلام الملف والفصل في الطلبات ، والموجودة على مستوى كل ولاية والتي تتكون من الأعضاء الآتيين: (1)

الوالي أو ممثله رئيسا، المدير المكلف بالأماكن الوطنية، المدير المكلف بالتعمير والهندسة المدنية والبناء، المدير المكلف بالاستثمار.

أما بخصوص ملف طلب الحصول على الإمتياز فيجب أن يتضمن الوثائق التالية:

طلب خطي يوجه إلى الوالي المختص إقليميا بصفته رئيس اللجنة التقنية، مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم الخاص بالمركبي العقاري والمبلغ الخاص بالقروض والتقديمات المحتمل تجنيدها وبطاقة تقنية تتضمن الوصف المفصل للمساكن أو المحلات المبرمجة للإنجاز والمساحة الضرورية لإنجاز المشروع وأجل الإنجاز، شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة تبين احتمالات التعهدات الجارية للمركبي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم، تصريح يبين مؤهلات المركبي العقاري في مجال دراسة أو إنجاز المشاريع العقارية.

وبعد تسليم الملف للجنة التقنية الولائية تقوم هذه الأخيرة بتقديم طلب تحقيق عقاري ميداني إلى إدارة أملاك الدولة للتحقيق من أن الوعاء العقاري محل طلب الإمتياز تابع فعلا لأملك الدولة الخاصة، ثم تقوم اللجنة بتقديم رأيها حول الملف إما بالموافقة أو برفض منح الوعاء العقاري، مع الإشارة إلى أن رأي اللجنة التقنية إجباري.

وعليه فبعد موافقة اللجنة التقنية على طلب الحصول على الإمتياز المقدم من طرف المركبي العقاري يقوم الوالي بإصدار قرار المنح بعد أخذ رأي اللجنة التقنية الإجباري، وقرار الوالي في هذه الحالة يعد قرارا إداريا ينشأ عنه مركزا قانونيا ويجوز الطعن فيه أمام القضاء الإداري⁽²⁾، وهذا القرار لا يرتب أي حق إلا بعد تحرير العقد الإداري من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

(1) - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 السابق ذكره.

(2) - شيهوب (مسعود)، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، 2005، ص207.

يلتزم المستفيد من حق الإمتياز (أي المرقى العقاري) بدفع الإتاوة السنوية المقدرة بـ: 33/01⁽¹⁾ من القيمة التجارية للقطعة الأرضية عوضا عن نسبة 20/01 التي كانت تطبق بموجب أحكام الأمر رقم: 04/08، ويتم حسابها بتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار المطبقة على مستوى إقليم البلدية⁽²⁾.

وبما أن عقد الإمتياز في مجال الترقية العقارية يرتب حقا عينيا عقاريا فإنه من غير المنطقي تصور ترتيب حق عيني عقاري بدون أن تتم عملية الشهر حتى يكون حجة في مواجهة الغير، ذلك أن المشرع الجزائري ألزم المرقى العقاري بتحمل مصاريف تحرير عقد الإمتياز وتسجيله وشهره⁽³⁾.

المطلب الثاني

تنفيذ الإمتياز في مجال الترقية العقارية

بما أن عقد الإمتياز في مجال الترقية العقارية من العقود الإدارية فهو بالتالي يرتب حقوقا متبادلة بين الإدارة مانحة الإمتياز وصاحب الإمتياز المتمثل في المرقى العقاري، كما يلتزم المرقى العقاري بالتزامات تجاه الأشخاص المكتتبين في الترقية العقارية، أما عن أهم حقوق المرقى العقاري فتتمثل في ملكية البناء المنجز من طرفه والحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز، وكذا إمكانية تحويل الإمتياز إلى تنازل.

لذلك سنتناول في هذا المطلب حقوق المرقى العقاري صاحب الامتياز في (الفرع الأول) ثم نتطرق لإلتزامات المرقى العقاري (في الفرع الثاني).

(1) - المادة 62 من القانون رقم: 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المعدلة للمادة 09 من الأمر رقم: 04/08 السابق ذكرهما.

(2) - المادة 63 من نفس القانون.

(3) - المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 281/15.

الفرع الأول

حقوق المرقي العقاري

لقد خول القانون للمرقي العقاري صاحب الإمتياز البناء فوق العقار الممنوح له ، كما نص المشرع أيضا على أن الإمتياز في مجال الترقية العقارية ينشأ عنه حق عيني عقاري يمكن رهنه من طرف صاحب الامتياز⁽¹⁾، فضلا عن حق صاحب الإمتياز في الحصول على تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل.

فبعد حصول المرقي العقاري على عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل يمكنه الحصول على رخصة البناء لتشييد بنايات على العقار الممنوح لهذا الغرض، غير أن المشرع الجزائري لم يوضح مصير هذه البنائات، وبما أن الإمتياز في مجال الترقية العقارية التجارية قابل للتحويل إلى تنازل فإن المرقي العقاري صاحب الإمتياز سيكتسب ملكية الوعاء العقاري الذي قام بالبناء عليه كما يمتلك أيضا البنائات المنجزة فوق القطعة الأرضية ويمكنه التصرف فيها سواء عن طريق عقد البيع على التصاميم أو عن طريق عقد حفظ الحق، وهذه العقود نص عليها القانون رقم: 04/11 السابق ذكره، فبمجرد تحول الإمتياز إلى تنازل تنتقل الملكية للمرقي العقاري المستفيد من عقد الإمتياز وبعدها إلى المكتتبين في عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.

وبما أن مصير الإمتياز هو التحويل إلى تنازل⁽²⁾ شريطة شهر عقود الإمتياز، وبالتالي فإن صاحب الإمتياز (المرقي العقاري) سيكتسب الأرضية التي قام بالبناء عليها كما يمتلك البنائات المنجزة فوق القطعة الأرضية، ويجوز له التصرف فيها وفقا للقانون.

كما نص المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 السابق ذكره وكذا دفتر الشروط النموذجي الملحق به على حق صاحب الإمتياز في رهن البنائات المنجزة من طرفه

(1)- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 السابق ذكره.

(2)- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 07007 المؤرخة في 20 جوان 2016 المتضمنة شهر عقود تدخل في إطار الترقية العقارية التجارية تخص أراضي تابعة لهيئات مكلفة بالعقار، مجموعة النصوص الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري (تعليمات، منشورات، مذكرات)، 2016.

والحق العيني الناتج عن عقد الإمتياز، بشرط أن يكون الرهن مرتبطا بدين متعلق بتمويل المشروع الترقوي فقط⁽¹⁾.

وما يمكن ملاحظته في هذا المجال أن المشرع الجزائري منع التنازل عن الحق العيني العقاري أو تأجيله نظرا لما يتصف به عقد الإمتياز من خصوصية، فهو عقد من عقود الترقية العقارية التي تفرض على المرقي العقاري الإرتباط مع المكتتبين بعقود خاصة، فالنص على عدم إمكانية التنازل للغير وكذا عدم جواز تأجيله يعتبر ضمانا إضافية للمكتتبين.

وإذا كان المشرع الجزائري قد منع صاحب الإمتياز من رهن الحق العيني لدين خارج عن مجال الترقية العقارية، إلا أنه لم يمنع الحجز على هذا الحق العيني في إطار دين خارج عن مجال الترقية العقارية، وهذا يعد تناقضا من طرف المشرع الجزائري ما دام أن الحجز جائزا على الحق العيني العقاري بصفة مطلقة.

ومن ناحية أخرى فإن مصير الديون المرهونة أو المحجوزة هو البيع جبرا في المزاد العلني⁽²⁾ عند عدم وفاء المدين بالديون التي هي على عاتقه بطريقة ودية خلال الأجال القانونية وبالتالي فإن المشرع الجزائري خرج عن مبادئ الترقية العقارية المتعلقة بعقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق⁽³⁾، بحيث نجد أن المكتتب بعيدا كل البعد عن مشتري العقار الذي رسا عليه المزاد ولا تربطه أية علاقة به مما يجعل مصير العقود المبرمة بين صاحب الإمتياز والمكتتبين مجهولة خاصة وأن المشرع الجزائري لم ينص على إمكانية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة أو تمكين صندوق الضمان والكفالة المتبادلة من الدخول كشفيح باعتباره هو المخول قانونا لإتمام المشروع الترقوي في حالة فشل المرقي العقاري أو حدوث أي طارئ يحول دون إتمام المشروع الترقوي، وقد تم إنشاء هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 406/97 المعدل والمتمم⁽⁴⁾.

(1)- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 281/15.

(2)- المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري السابق ذكره.

(3)- المادة 27 من القانون رقم: 04/11 السابق ذكره.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم: 406/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر، عدد: 73 الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1997، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 180/14 المؤرخ في 05 جوان 2014، ج ر، عدد: 37 الصادرة بتاريخ 19 جوان 2014.

ومما سبق يمكن القول أن هناك ثغرة قانونية قد تتسبب في إهدار حقوق المكتتبين على
المشروع الجزائري تداركها.

وبما أن عقد الإمتياز في مجال الترقية العقارية يعتبر كتمهيد لعملية التنازل بعد إتمام
المشاريع المطلوب إنجازها، ولذلك سنتطرق لشروط تحويل الإمتياز إلى تنازل ثم ندرس كفاءات
تحويل الإمتياز إلى تنازل.

فبالنسبة لشروط تحويل الإمتياز إلى تنازل، ولكي يتمكن صاحب الإمتياز من الحصول
على تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل لابد عليه من إتمام المشروع الترقوي والحصول على موافقة
اللجنة التقنية الولائية.

لقد إشتراط المشرع الجزائري إتمام المشروع الترقوي من طرف المرقى العقاري لإمكانية
تحويل الإمتياز إلى تنازل، ويشترط أيضا أن يكون هذا الإتمام موافقا للشروط التقنية المنفق عليها
مسبقا ومطابقا لقواعد البناء والتعمير المنصوص عنها قانونا، بحيث يلزم المرقى العقاري باحترام
مخططات وقواعد التهيئة والتعمير⁽¹⁾، ولكي يعتد بإتمام المشروع لابد من الحصول على شهادة
المطابقة الصادرة عن المصالح المعنية.

غير أنه طرحت عدة إستفسارات حول المشاريع الترقية التجارية المكرسة بعقود مشهورة
غير قابلة للتحويل إلى تنازل، والتي لم تنقض مدة إنجازها أو تم تجاوزها بتاريخ نشر القرار
الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016⁽²⁾، حيث تم التكفل بهذه الحالة من خلال إعداد
مصالح أملاك الدولة عقود إمتياز قابلة للتحويل إلى تنازل تعديلية مع تمكين المرقين العقاريين
المعنيين من مدة إضافية لسنتين تدرج ضمن العقد التعديلي قصد السماح لهم بإتمام مشاريعهم⁽³⁾.

(1)- المادة 05 من القانون رقم: 04/11 السابق ذكره.

(2)- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016 يحدد شروط وكفاءات التكفل بالامتيازات على
الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات
الطابع التجاري الممنوحة قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم: 281/15.

(3)- مذكرة المديرية العامة للأملك الوطنية رقم: 01261 المؤرخة في 06 فيفري 2017 المتعلقة بكيفية تسوية
الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع ترقية تجارية في إطار الأمر رقم:
04/08.

أما الشرط الثاني فيشترط أيضا لتحويل عقد الإمتياز إلى تنازل في مجال الترقية العقارية أن يحصل صاحب الإمتياز (المركي العقاري) على موافقة اللجنة التقنية الولائية المختصة في مجال الترقية العقارية⁽¹⁾، والتي تثبت سلامة البناء طبقا لقواعد الترقية العقارية ومدى إحترام دفاتر الشروط المنصوص عليها قانونا، وعلى اللجنة أن تفصل في طلب التحويل في غضون شهر واحد من تاريخ تقديم الطلب من طرف المركي العقاري (صاحب الامتياز).

أما عن كفيات تحويل الإمتياز إلى تنازل، فبعد إنجاز المشروع الترقوي يتعين على صاحب الامتياز تقديم طلب الحصول على تحويل الامتياز إلى تنازل في غضون السنتين التاليتين لإنجاز المشروع، وفي حالة تقديم الطلب خلال هذه المدة فإن مبلغ التحويل يكون مساويا للقيمة التجارية للأرض محل الامتياز ويتم خصم مبالغ الأتاوى المدفوعة من طرف صاحب الامتياز المقدر بـ 33/01 من القيمة التجارية للعقار المحددة من طرف مديرية أملاك الدولة⁽²⁾، ويحول عقد الامتياز إلى تنازل بموجب عقد رسمي مشهر أمام المحافظة العقارية.

أما في حالة تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد السنتين التاليتين لإنجاز المشروع فإن مبلغ التحويل يكون مساويا للقيمة التجارية للأرض محل الامتياز ودون خصم مبالغ الأتاوى المدفوعة من طرف صاحب الامتياز.

(1)- المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 281/15.

(2)- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 281/15.

الفرع الثاني

إلتزامات المرقى العقارى

يرتب عقد الإمتياز في مجال الترقية العقارية عدة إلتزامات تقع على عاتق المرقى العقارى المستفيد من حق الإمتياز على القطعة الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج الترقية العقارية ذات الطابع التجارى ، فالمرقى العقارى يلتزم بموجب عقد الإمتياز بدفع الأتاوى التي يحددها عقد الامتياز مقابل إلتزام الإدارة بمنحه العقار محل الامتياز.

كما يلتزم أيضا بالإعلان عن مشروعه وإحترام مخططات وقواعد التهيئة والتعمير وإلزامية الإستعانة بمقاول قصد إنجاز المشروع وإعداد نظام الملكية المشتركة، بالإضافة إلى إلزامية الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وضمان عملية الإنجاز فضلا عن إلتزامه بتسليم المبيع ضمن الآجال المحددة ونقل الملكية لفائدة الزبائن (المكنتبين في عقود الترقية العقارية)، كما يلتزم أيضا بإصلاح عيوب البناء أي الإلتزام بالضمان.

وفي حالة مخالفة هذه الإلتزامات تترتب عقوبات إدارية وأخرى جزائية، لذلك سنقوم بتفصيل هذه الإلتزامات على النحو التالى:

فبخصوص الإلتزام بالإعلان عن المشروع الترقوى، نجد أن المشرع عمل على توفير الحماية القانونية للمقتنين السابقة للتعاقد، بأن ألزم المرقى العقارى بصحة الإعلان عن مشروعه وتبصير كل من يهيمه الإعلان وإعلامه بكل المعلومات التي تكون جوهرية في تحديد رغبته في التعاقد، فالإرادة الحرة تكسب العقد قوته الإلزامية طالما إلتزم المتعاقد بمحض إرادته⁽¹⁾، ولهذا منع المرقى العقارى من تضليل إرادة المتعاقد وحمايته من عيوب الغلط والإكراه والتدليس والإستغلال.

(1)- فيلالي (علي)، المرجع السابق، ص50.

ولقد ظهر الإعلان كوسيلة ترويجية للسلع والخدمات بمختلف مجالاتها ويعتبر من أهم الوسائل التي تسمح بإعلام المستهلك بالخصائص الأساسية للمنتوج⁽¹⁾، وفي مجال الترقية العقارية أصبح الإعلان أفضل وسيلة لتسويق المشاريع العقارية وجذب الجمهور وإثارة إهتمامه ورغبته في التعاقد، وهذا ما إتجه إليه المشرع الجزائري حيث ألزم المرقى العقاري بضمان الإعلان عن مشروعه العقاري قبل عرضه للبيع في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً⁽²⁾.

كما يلتزم باحترام مخططات وقواعد التهيئة والتعمير، ويقصد بقواعد التهيئة والتعمير مجموعة القواعد العامة المنظمة لفرن ترتيب المباني للمدينة وضواحيها والشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء بهدف تحقيق التوسع العمراني مع حماية المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية⁽³⁾، وحماية الأراضي الفلاحية والغابية والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة عملاً بالمواد 03، 04، 09 من القانون رقم: 29/90 السالف الذكر.

وعليه فقد ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري صاحب الإمتياز باحترام مخططات وقواعد التهيئة والتعمير، بعد الحصول المسبق على الرخص المطلوبة قانوناً وخاصة رخصة البناء مع الحفاظ على التوازن الإيكولوجي عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحضائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة عملاً بنص المادتين 05 و 11 من القانون رقم: 04/11 والمادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 85/12⁽⁴⁾، مع الأخذ بعين الإعتبار الإنسجام المعماري والطابع الجمالي عند تصميم وإنجاز البنايات عملاً بالمواد 08 و 10 من نفس القانون.

(1)- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 378/13 المؤرخ في 09 نوفمبر 2013 الذي يحدد الشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج ر عدد: 58 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2013.

(2)- المادة 41 من القانون رقم: 04/11 السابق ذكره.

(3)- مجاجي (منصور)، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2012/2011، ص124.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم: 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري، ج ر عدد: 11، الصادرة بتاريخ 26 فيفري 2012.

وبالرجوع لنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15⁽¹⁾ المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، يتبين أن المخططات العمرانية المعتمدة هي كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وكل مشروع عقاري مخالف لتوجيهات هذين المخططين لا يمكن له أن يحصل على رخصة البناء⁽²⁾.

كما يلتزم كل مرقي عقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتسيير الملك العقاري وضمان إدارته خلال مدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية⁽³⁾، كما يعمل المرقي العقاري خلال هذه المدة على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون أو الأشخاص المعينين من طرفهم⁽⁴⁾، ويوزع البائع تكاليف الإدارة والتسيير على المقتنين حسب نصيب كل واحد في الملك المشترك.

أما عن إلزامية الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاطات الترقية العقارية، فإنه بالرجوع إلى نص المادة 55 من القانون رقم: 04/11 السالف الذكر نجد أن المرقي العقاري ملزم بالإنخراط في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاطات الترقية العقارية، كما يلزم أيضا باكتتاب ضمان على المشاريع التي تهدف إلى البيع قبل الإنجاز من أجل ضمانها وفقا لنص المادة 54 من نفس القانون، ويعتبر الصندوق هيئة ضمان وليس شركة تأمين بخلاف التشريع الفرنسي الذي يلزم بائع العقار تحت الإنشاء بضمان إنهاء الإنجاز ومشاكل التمويل وتعويض الأقساط في حالة فسخ العقد عن طريق التأمين أو كفالة بنكية أو شركة الكفالة المتبادلة⁽⁵⁾.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد: 07 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

(2)- مجاجي (منصور)، المرجع السابق، ص101.

(3)- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد: 14 الصادرة بتاريخ 16 مارس 2014.

(4)- المواد من 60 إلى 62 من القانون رقم: 04/11، السابق ذكره.

(5)- MARIANNE FAURE (Abbad), Droit de la construction, Gualino lextenso éditions, Paris, France ,2013, p182.

وقد أُلزم القانون المرقى العقارى قبل مطالبة المقتنى بأي تسبيق بإبرام عقدين هما: عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم⁽¹⁾ مقابل إلتزام المكتتب أو المقتنى بتسديد ثمن العقار، وتنتقل الملكية لفائدة المقتنين أو الزبائن بعد اتخاذ إجراءات الشهر العقارى.

كما أن إلتزام المرقى العقارى بنقل الملكية لفائدة الزبائن لا يضع حدا لالتزاماته بل يجب أن يستجيب البناء للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئته⁽²⁾، وفي حالة ظهور عيوب في البناء فيلتزم بإصلاح تلك العيوب باعتباره ضامنا لتلك العيوب، ويشاركه في تلك المسؤولية مكتب الدراسات والمقاولين المتدخلين في إنجاز البناءات، وبالرجوع إلى التشريع الفرنسى فإن المسؤولية تتنوع أيضا بتنوع إلتزامات المرقى العقارى والمشيدين والأطراف المتدخلة في المشروع لضمان عيوب الإنجاز، وكل إخلال بالالتزامات التعاقدية تلزم المسؤول بإصلاح العيوب وتعويض الأضرار أو فسخ العقد⁽³⁾.

أما عن العقوبات المترتبة عن إخلال المرقى العقارى بالتزاماته فتتمثل في عقوبات إدارية وأخرى جزائية.

وبالنسبة للعقوبات الإدارية فتتمثل أساسا في سحب الإعتماد من المرقى العقارى⁽⁴⁾، سواءا بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز ستة أشهر في حالة تقصير المرقى العقارى في تنفيذ إلتزاماته المحددة في قانون الترقية العقارية أو في حالة عدم إحترام المرقى العقارى لأخلاقيات المهنة، أو بصفة نهائية في حالة تقصيره في أداء إلتزاماته المتفق عليها إتجاه الدولة والمقتنين وشركائه أو في حالة توقفه عن النشاط دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الإعتماد أو في حالة عدم إستيفائه للشروط التي مكنته من الحصول على الإعتماد.

(1)- نظمتها المواد من 27 إلى 39 من القانون رقم: 04/11، وتجدر الإشارة إلى أن عقد حفظ الحق هو عقد لا ينقل الملكية، أنظر قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية بتاريخ 13 ماي 2010، ملف رقم: 606845، مجلة المحكمة العليا، العدد 02 لسنة 2011، ص149.

(2)- المادة 26 من القانون رقم: 04/11 السابق ذكره.

(3)- ZAVARO (Michel), la responsabilité des constructeurs, 3^{ème} édition, lexis nexis, Paris, 2013,p137.

(4)- المادة 64 من نفس القانون السابق.

كما قد يسحب الإعتقاد تلقائيا من المرقي العقاري بسبب إرتكابه لمخالفات الغش الضريبي، وقد تكون العقوبة الإدارية هي الهدم في حالة مخالفة قواعد البناء والتعمير⁽¹⁾.

أما العقوبات الجزائية، ففي حالة ممارسة المرقي العقاري للمهنة دون الحصول على إعتقاد، فيعاقب بنفس العقوبات المنصوص عنها في نص المادة 243 من قانون العقوبات المتعلقة بجريمة إنتحال المهنة أو الصفة بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين⁽²⁾.

كما أنه في حالة الإخلال بواجب الإعلام لا سيما البيانات المحددة في المادة 30 من القانون رقم: 04/11 يعاقب المرقي العقاري بغرامة من 200000 دج إلى 2000000 دج عملا بنص المادة 76 من نفس القانون.

وعند مخالفة قواعد البناء والتعمير من طرف المرقي العقاري يعاقب بغرامة مالية ما بين 30000 دج و300000 دج مع إمكانية الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود⁽³⁾.

يتعرض كل مرقي عقاري يطلب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو إكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق للحبس من شهرين إلى سنتين ولغرامة من مائتي ألف دينار جزائري (200000 دج) إلى مليون دينار جزائري (1000000 دج)⁽⁴⁾.

بالإضافة لذلك يعاقب المرقي العقاري بغرامة مالية تتراوح ما بين 200000 دج إلى 2000000 دج في حالة عدم التبليغ بنظام الملكية المشتركة المحدد في العقد قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم⁽⁵⁾، وفقا للنموذج المحدد لها في المرسوم التنفيذي رقم: 99/14 السابق ذكره، كما يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 200000 دج إلى

(1)- المادة 77 من القانون رقم: 29/90 السابق ذكره.

(2)- المادة 77 من القانون رقم: 04/11.

(3)- المادة 77 من القانون رقم: 29/90.

(4)- المادة 71 من القانون رقم: 04/11.

(5)- المادة 61 من نفس القانون.

2000000 دج في حالة عدم الإلتزام بتحرير عقد البيع في إطار عقد حفظ الحق بعد ثلاثة أشهر كأقصى حد أمام الموثق إثر الإستلام المؤقت للبناءة أو جزء من البناءة⁽¹⁾.

المطلب الثالث

إنهاء الإمتياز في مجال الترقية العقارية ومنازعاته

بما أن عقد الإمتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري يتحول في نهاية المطاف إلى تنازل في الحالات العادية ، فإن الهدف منه هو حصول التنازل وانتقال الملكية من الدولة إلى المرقى العقاري، غير أن هناك جملة من المشاكل قد تعترى تطبيق هذا العقد تؤدي إلى إنهائه عن طريق الفسخ سواء كان فسحا إتفاقيا أو فسحا بمبادرة من الإدارة كما تترتب عنه عدة منازعات، وعليه سنتناول فسخ الإمتياز (في الفرع الأول)، ثم نتطرق لمنازعات الإمتياز في مجال الترقية العقارية (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

فسخ الإمتياز في مجال الترقية العقارية

ينتهي عقد الإمتياز في مجال الترقية العقارية عن طريق الفسخ سواء كان فسحا إتفاقيا أو فسحا بمبادرة من الإدارة، كما يمكن أن ينتهي عقد الإمتياز بطلب من صاحب الإمتياز في حالة إخلال الإدارة بالتزاماتها وهذه الحالة نادرا ما تحدث.

فيجوز لطرفي عقد الإمتياز وهما المستثمر صاحب الإمتياز والإدارة المانحة للإمتياز الإتفاق على فسخ أو إنهاء عقد الإمتياز بالتراضي دون الحاجة إلى القضاء، بحيث أن المشرع الجزائري نص على ذلك في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 281/15 السالف الذكر، غير أنه لم يبين كيفيات تطبيقه مما يحتم الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عنها في القانون المدني⁽²⁾، إذ قد يتضمن العقد محل الفسخ شرطا يقضي بفسخ العقد تلقائيا بسبب عدم التنفيذ دون حاجة إلى صدور حكم قضائي في هذا الشأن، ويتمتع المتعاقدان بحرية تامة في

(1)- المادة 73 من نفس القانون.

(2)- نص المشرع الجزائري على الفسخ في المواد 119، 120، 121 من القانون المدني.

تحديد صياغة هذا الشرط الفاسخ في حالة غياب صيغة قانونية معينة لشرط الفسخ الإتفاقي، فالفسخ يتحقق بمجرد تحقق الشروط عكس ما يحصل في الفسخ القضائي⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا العقد يكون محررا من طرف مدير أملاك الدولة، لكن الإشكال المطروح بخصوص هذه المسألة أن الفسخ الإتفاقي سيؤثر سلبا على المكتتبين مع المرقى العقاري بموجب عقود الترقية العقارية لا سيما عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، لذا فعلى المشرع الجزائري إيجاد الحل المناسب لهذا الإشكال.

أما بخصوص الفسخ بمبادرة من الإدارة المانحة للإمتياز، فعند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته يمكن اللجوء إلى القضاء من أجل طلب فسخ عقد الإمتياز وفق إجراءات محددة قانونا تبدأ بتوجيه إعدارين متتاليين لصاحب الإمتياز برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام ، وعند التأكد من عدم جدوى الإعدارين بعدم الإستجابة من طرف المرقى العقاري صاحب الإمتياز يبادر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا برفع دعوى قضائية ضده للمطالبة بفسخ عقد الإمتياز أو إسقاطه بدون تعويض⁽²⁾، خاصة في حالة عدم الإنطلاق في عملية البناء بعد السنتين التاليتين لمنح الإمتياز إلا في حالة القوة القاهرة أين يمكن تمديد الآجال⁽³⁾.

كما يستفيد المرقى العقاري من أجل إضافي يمنح له خلال مدة تساوي المدة التي تقرر فيها على المستفيد من عقد الإمتياز الوفاء بالتزاماته، وفي حالة عدم تمكنه من إتمام مشروعه يستطيع الحصول على تعويض من الدولة إذا كان الفسخ بسبب إخلال ناتج عن قوة القاهرة حالت دون إكمال المشروع في الآجال المحددة.

ويشمل التعويض كل أشغال البناء التي أنجزها المرقى العقاري على القطعة الأرضية بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة، مع اقتطاع نسبة 10%

(1)- فيلاي (علي)، المرجع السابق، ص435.

(2)- المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 281/15 السابق ذكره.

(3)- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 السابق ذكره.

على سبيل التعويض، أما إذا كانت البنائيات المنجزة لا تتطابق مع الشروط المتفق عليها فيتم فسخ العقد دون تعويض حتى ولو إحترم المرقى العقارى الآجال القانونية⁽¹⁾.

ومن جهة أخرى إذا كانت البنائيات موجهة للهدم ولا تشكل أي زائد في قيمة القطعة الأرضية الممنوحة، فإن مصاريف إعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية تكون على عاتق المرقى العقارى المستفيد من الإمتياز ولا يستفيد من التعويض عن ذلك بحيث يلتزم بتحمل مصاريف الهدم، أما بخصوص مصير المكتتبين مع صاحب الإمتياز في حالة إسقاط حق صاحب الإمتياز (أي المرقى العقارى) بدون تعويض فإن صندون الضمان والكفالة المتبادلة يحل محل المرقى العقارى ويقوم بإتمام المشروع لصالح المكتتبين، وله الحق في الرجوع على صاحب الامتياز أي المرقى العقارى الذي تم فسخ عقده⁽²⁾.

الفرع الثاني

منازعات الإمتياز في مجال الترقية العقارية

في هذا الصدد قد تثور منازعات بين طرفي عقد الإمتياز أي بين المرقى العقارى صاحب الإمتياز والإدارة المانحة للإمتياز، أو بين طرفي عقد الإمتياز والغير أي بين الإدارة المانحة للإمتياز والغير أو بين المرقى العقارى وبين المكتتبين معه في إطار عقود الترقية العقارية.

فالمنازعات بين طرفي عقد الإمتياز هي المنازعات الحاصلة بين المرقى العقارى صاحب الإمتياز والإدارة المانحة للإمتياز كالمنازعات المتعلقة بفسخ الإمتياز وكذا الدعاوى المرفوعة ضد وزارة السكن والعمران بسبب عدم منح الإعتماد أو سحب الإعتماد، أو في حالة رفض الإدارة المانحة للإمتياز تحويل الإمتياز إلى تنازل، وتكون هذه المنازعات من إختصاص القضاء الإداري عملا بالمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري⁽³⁾.

(1)- المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 281/15 السابق ذكره.

(2)- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 السابق ذكره.

(3)- المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره.

أما المنازعات بين طرفي عقد الإمتياز والغير هي المنازعات التي قد تثور بين صاحب الإمتياز (المركبي العقاري) والغير، أو بين الإدارة المانحة للإمتياز والغير.

فالمنازعات بين المركبي العقاري صاحب الإمتياز والغير أغلبها يتعلق بالدعاوى المرفوعة من المكتتبين ضد المركبين العقاريين بسبب عدم إلتزامهم بالشروط المحددة في العقد المبرم مع المستفيدين على غرار أخذهم تسبيقات على قيمة المسكن دون إتمامه، أو قد يقوم بالوعد ببيع الشقة الواحدة لأكثر من مقتني، أو قد يلجأ المركبي العقاري إلى مراجعة السعر بالزيادة قبل نهاية المشروع في حالة البيع على التصاميم بحيث أنه كلما طالت مدة الإنجاز كلما أصبحت طريقة المراجعة الدورية للثمن وسيلة لابتزاز المشتري، لكن ما هو حاصل عمليا أنه يتأخر في إتمام المشروع ويتجاوز المدة المحددة ومنه تتغير الأسعار بالضرورة، وبعدها يطالب بزيادة السعر دون مبرر.

وقد طرحت نزاعات أخرى بخصوص شكلية عقد البيع على التصاميم، بحيث قررت المحكمة العليا في أحد قراراتها بضرورة تحرير عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي بتسجيله وشهره في المحافظة العقارية⁽¹⁾، وهذا النوع من المنازعات يكون من إختصاص القضاء العادي.

وبغرض التحكم في كافة الحالات المحتملة للنزاعات بين المركبين العقاريين والمستفيدين من السكنات صدر المرسوم التنفيذي رقم: 06/18⁽²⁾ المؤرخ في 20 جانفي 2018 الذي يسمح للإدارة بالتدخل في حل النزاعات القائمة بين المركبين العقاريين والمستفيدين عبر الإجراءات الإدارية أو باللجوء إلى العدالة في حالة التأخر في إنجاز وتسليم المشاريع السكنية، بحيث تضع الإدارة ضمانات لإنهاء المشروع في حالة إخلال المركبي العقاري بإلتزاماته وتعويضه بالصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية الذي يتكفل بإنهاء إنجاز البناءات من خلال

(1)- قرار المحكمة العيا، الغرفة العقارية الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011، ملف رقم: 664290، أنظر المجلة القضائية، العدد: 02 لسنة 2012، ص363.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 06/18 المؤرخ في 20 جانفي 2018 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي في مناطق الجنوب والهضاب العليا وكيفيات منح هذه المساعدة، ج ر عدد: 02.

تكليف مرقي عقاري آخر بالمشروع، كما يكلف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بفسخ بيع الوعاء العقاري للمشروع المتوقع عن طريق القضاء.

أما بالنسبة للمنازعات بين الإدارة المانحة للإمتياز والغير فأغلبها تتمحور حول ملكية العقار محل المنح ويختص بالفصل فيها القضاء الإداري، بحيث أنه في حالة إخلال الإدارة بالتزاماتها كعدم تحرير العقد المتعلق بحفظ الحق أو قد تتماطل في منح صاحب الإمتياز عقد تحويل الإمتياز إلى تنازل مما يؤثر سلباً على حقوق المكتتبين في الترقية العقارية ، وبالتالي يحق للمكتتبين رفع دعوى قضائية ضد الإدارة أمام القضاء الإداري لمطالبتها بتنفيذ الإلتزامات المفروضة عليها بموجب عقد الإمتياز، لأن الهدف من كل أعمال الترقية العقارية هو إرضاء المكتتبين في عقود الترقية العقارية في سكنات لائقة وفي أقرب الآجال⁽¹⁾.

غير أنه ما يلاحظ في الواقع العملي أن أغلب المكتتبين أو المقنتين لمبيعات المرقيين العقاريين على العكس من ذلك أصبحوا يتخبطون في العديد من المشاكل من بينها التأخر الكبير من طرف المرقيين العقاريين في تسليم السكنات لعدم الإنتهاء من إنجازها، بالإضافة إلى مطالبة المكتتبين بالزيادة في الثمن المتفق عليه مما تسبب في الإرتفاع الفاحش لأسعار السكنات الترقية.

(1) - المادة 02 من القانون رقم: 04/11 السابق ذكره.

خلاصة الباب الثاني:

تناولنا في الباب الثاني من هذا البحث إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة لا سيما الأملاك التابعة للدولة بدءا بتحديد مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة وتمييزها عن بقية الأموال الأخرى ، ثم تطرقنا بعد ذلك للهيئات المكلفة بإدارتها ورأينا أنها نفس الهيئات المكلفة بإدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية بالإضافة إلى هيئات متخصصة في مجال ضبط وتسيير أراضي الأملاك الوطنية الخاصة كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار والوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

أما بالنسبة لطرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة فهناك طرق ناقلة للملكية كالبيع أو التنازل والتبادل، وطرق غير ناقلة للملكية كالتخصيص والتأجير والإمياز الذي يعتبر كآلية عصرية وكأسلوب وحيد تم إعماله خاصة بعد تعديل قانون الأملاك الوطنية سنة 2008 لتسيير الأملاك الوطنية لذلك خصصنا له فصلا مستقلا ألا وهو الفصل الثاني من الباب الثاني.

لقد طبق الإمتاز في مجال العقار الاستثماري المملوك للدولة كما طبق أيضا على الأراضي الفلاحية والأراضي الموجهة لإنجاز برامج الترقية العقارية، وبخصوص العقار الموجه للاستثمار فقد تم تطبيق الإمتاز في هذا المجال على عقارات تمت تهيئتها من أجل إستقطاب نشاطات استثمارية صناعية كانت أم سياحية، غير أن المشرع اعتبر إنشاء مثل هذه المناطق الاستثمارية منفعة عمومية تخضع لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية سواء تعلق الأمر بالمناطق المتوفرة على مستوى مناطق النشاط والمناطق الصناعية، أو المناطق المتبقية والفائضة من المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة للدولة والتي كانت تنشط في المجال الاستثماري.

غير أن المشرع الجزائري لم يوضح بدقة كيفيات منح هذا العقد خاصة بعد التعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ورغم أنه توجد تعليمة توضح كيفيات منح الإمتاز إلا أن هذه التعليمة تحمل عدة نقائص.

أما عن أهم ما يميز تنفيذ الإمتاز في هذا المجال فهو الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتاز والذي لم يحظى بالأهمية المطلوبة بحيث أن المشرع الجزائري لم يوضح إن كان يورث

أم لا، كما لم يمنع الحجز عليه حتى يبقى محميا ولم يقيد بيع هذا الحق العيني العقاري في المزداد العلني بإجراءات خاصة بهدف حماية العقار المملوك للدولة، وفي مجال تنفيذ الإمتياز أجاز المشرع لصاحب الإمتياز إنشاء بنايات جديدة، لكنه لم يوضح مصير العقار الموجودة عليه البناية إذ أن العقار مملوك للدولة والبناية مملوكة لصاحب الامتياز، إضافة لذلك فإن الامتياز في مجال العقار الإستثماري يعرف بعض المشاكل كندرة العقار الصناعي والذي ما زال يشكل عائقا أكبر في وجه المستثمرين في الجزائر.

وبخصوص منازعات الإمتياز في مجال العقار الاستثماري، فينעד الإختصاص للقضاء الإداري إذا كان النزاع قائما بين الدولة وصاحب الامتياز حول شروط العقد وتنفيذه أو إنتهائه ، أما المنازعات التي تثور بين صاحب الامتياز والغير فيختص بالفصل فيها القضاء العادي.

أما بالنسبة لتطبيق الإمتياز في مجال العقار الفلاحي فكانت نقطة إنطلاقه بموجب القانون رقم: 03/10 ، كما تم إستبعاد العقارات الموقوفة المسترجعة من نطاق الإمتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 70/14، وعقد الإمتياز في المجال الفلاحي له خصائص تفرضها الصفة الجماعية للمستثمرات الفلاحية ، ومن بين التصرفات التي يخضع لها الحق العيني الناتج عن هذا الإمتياز القسمة والتي لا يمكن تقريرها إلا عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم بكل ما له علاقة بالإمتياز الفلاحي من نشأته إلى إنتهائه وذلك لحساب الدولة، وبرغم كل التسهيلات التي منحتها الدولة للمستثمرين الفلاحيين إلا أن الجزائر لازالت لم تحقق الإكتفاء الذاتي بدليل أنها لازالت تستورد بعض المنتوجات الفلاحية من الخارج.

وقد تثور منازعات بين المستثمر صاحب الإمتياز والإدارة مانحة الإمتياز بخصوص إنشاء وتنفيذ عقد الامتياز أو إنتهائه ، وتكون هذه المنازعات من إختصاص القضاء الإداري، أما المنازعات بين صاحب الامتياز والغير فيؤول الإختصاص فيها للقضاء العادي.

أما الإمتياز في مجال الترقية العقارية فله خصوصيات تميزه عن غيره من عقود الإمتياز التي سبق ذكرها كونه الإمتياز الوحيد في مجال الأملاك الوطنية الخاصة العقارية القابل للتحويل إلى تنازل ويمنح لمن له صفة المرقى العقاري فقط دون غيره ، ويرتبط تنفيذه بتنفيذ عقود أخرى بين صاحب الإمتياز وبين المستفيدين من عقود الترقية العقارية مما جعله أكثر تعقيدا، وقد اهتمت

الدولة بحماية المتعاملين مع المرقى العقارى بأن جعلت صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يحل محل صاحب الإمتياز في حالة إنهاء الامتياز، غير أن المشرع لم يتفطن لحالة بيع الحق العيني العقارى الناتج عنه بطريق جبري أمام القضاء بالمزاد العلني ودون أن يمكن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة من ممارسة حق الشفعة.

وبالنسبة للمنازعات المتعلقة بامتياز الترقية العقارية والتي تثور بين صاحب الإمتياز أي المرقى العقارى والإدارة مانحة الامتياز فهي من إختصاص القضاء الإداري، أما المنازعات بين صاحب الإمتياز والغير فيختص بالفصل فيها القضاء العادي، وتم التوصل في الأخير إلى أن أغلب المكتتبين لازالوا يتخبطون في العديد من المشاكل كالتأخر الملحوظ في تسليم السكنات من قبل المرقين العقاريين لعدم الإنتهاء من إنجازها، إضافة إلى مطالبة المكتتبين بالزيادة في الثمن المتفق عليه.

الخاتمة:

بعد دراستنا للباين السابقين توصلنا لمجموعة من النتائج من بينها أنه وبالنظر للدور الإستراتيجي للأملك الوطنية فقد خول المشرع الجزائري لوزارة المالية مهمة تسييرها وهي وزارة سيادية ممثلة بالمديرية العامة للأملك الوطنية كمرفق إداري قاعدته مفتشيات أملك الدولة والمحافظات العقارية وقرته وزارة المالية ، وهي تسيير كل أنواع الأملك الوطنية العمومية منها أو الخاصة، العقارية منها أو المنقولة وقد تشاركها في ذلك بعض الهيئات الخاصة ، كما أن لها دور رقابي وضبطي إذ تسهر على حسن إستعمال المال العام وعدم التلاعب به عند إستغلاله.

غير أن الإدارة المكلفة بتسيير وحماية الأملك الوطنية قد تتقاعس عن القيام بمهامها على أحسن وجه فيما يتعلق مثلا بعملية ضبط حدود الأملك العمومية الطبيعية ، فالواقع العملي يؤكد ندرة هذه العمليات وعدم الإكتراث بها مما يجعلها عرضة للإعتداء، بالإضافة لذلك فهناك العديد من الأملك العمومية مشغولة من طرف الخواص بدون سند شرعي وبدون دفع الأتاوى المترتبة عن الشغل دون أن تحرك إدارة أملك الدولة ساكنا وانعكس ذلك سلبا على خزينة الدولة والجماعات الإقليمية.

وعند معالجتنا لطرق تسيير الأملك الوطنية رأينا أن الأملك الوطنية العمومية لها طابع متميز، إذ تخضع لنظام مزدوج من حيث التسيير أو الإستعمال فتستعمل أحيانا إستعمالا جماعيا يكون دور الإدارة فيه ضبطي فقط بحيث يجب مراعاة بعض القواعد في هذا الشأن كقاعدة الحرية والمجانبة وقاعدة المساواة في استعمال الأملك العمومية مع بعض الإستثناءات التي قد ترد على هذه القواعد الثلاث، وتستعمل إستعمالا خاصا ومؤقتا تتدخل فيه الإدارة في كل مراحل الاستعمال عند منحها الرخص للأشخاص لتسيير هذه الأملك سواءا كانت رخصا واحدية الطرف كرخصة الطريق ورخصة الوقوف أو على شكل تعاقدى عن طريق عقود الإمتياز التي تبرم بين الإدارة المانحة والشخص صاحب الإمتياز الذي ينتفع بالملك العام مقابل دفع الأتاوى للإدارة.

وقد طبق المشرع الجزائري عقد الإمتياز في عدة ميادين ومجالات، وأهم مجالات تطبيقه نجد الأملك الوطنية العمومية التابعة للدولة وعلى وجه الخصوص الأملك العقارية بحيث كان تعديل قانون الأملك الوطنية سنة 2008 نقطة إنطلاق تطبيق الإمتياز في هذا المجال بموجب

المادة 64 من قانون الأملاك الوطنية رغم وجود تطبيقات سابقة في هذا المجال لكنها كانت متفرقة وغير واضحة.

فبتعديل قانون الأملاك الوطنية فتح المشرع الجزائري الباب بمصراحيه أمام الإستثمارات ذات الوزن الثقيل من قبل المتعاملين الخواص في عدة قطاعات إستراتيجية كالمناجم والمحروقات والشواطئ والموارد المائية والنقل البري والبحري والجوي، والمياه والغابات والأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية صناعية كانت أم سياحية والأراضي الفلاحية والأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية.

كما سمح المشرع الجزائري لأصحاب الإمتياز بتأسيس حقوق عينية على المنشآت المنجزة فوق الأملاك العمومية الإصطناعية عن طريق رهنها مقابل الحصول على قروض بنكية من أجل تطوير مشاريعهم الإستثمارية الواردة على الأملاك الوطنية كتوجه جديد يسعى من خلاله المشرع إلى البحث عن منظومة تضمن المعادلة بين ضرورة إدخال الملك العام في الدورة التنموية من جهة وضرورة حمايته والمحافظة عليه من جهة أخرى، وذلك بإدخال نوع من المرونة على قواعد التصرف في الملك العام على أن لا يطل ذلك الرقبة التي تبقى ملكا للدولة.

وعليه فإن الإمتياز المطبق في مجال الأملاك الوطنية بمختلف أنواعها ليس إمتيازاً واحداً وإنما له عدة أصناف، غير أن تلك العقود تضرب عرض الحائط مبدأ سلطان الإرادة من خلال ما يسمى بدفتر الشروط ، إذ أن الإمتياز بمختلف صيغه ينشأ عن طريق شروط مسبقة تعدها الإدارة مانحة الامتياز ولا يجوز للمتعاقد معها مناقشة تلك الشروط.

وما يميز الإمتياز في مجال الأملاك الوطنية العمومية أنه يهدف إلى الحفاظ على مبادئ المال العام لذلك إشتراط المشرع أن يكون الهدف من منحه تحقيق المنفعة العامة ، ومن خلاله تظهر جميع صفات الحماية إذ ينشأ بموجب دفتر شروط وكذلك إتفاقية نموذجية لمنح حماية للإدارة مانحة الامتياز التي تتعامل باسم مبادئ الملك العام، وفي مجال تنفيذ الامتياز تتمتع الإدارة مانحة الإمتياز بسطات غير مألوفة تصل إلى درجة إمكانية تعديل العقد كلما رأّت خطراً على المال العام، كما يحق لها سحب الإمتياز حتى ولو لم يرتكب صاحب الامتياز أي خطأ كلما إقتضت المصلحة العامة ذلك.

كما أقر المشرع الجزائري حقا عينيا عقاريا لصاحب الإمتياز وقد أحسن في ذلك ، وذلك من شأنه فتح الباب بمصراعيه أمام الإستثمار في الأملاك الوطنية العمومية العقارية التابعة للدولة بحيث أصبحت تدر موارد مالية هامة للخرينة العمومية، وتم الإبتعاد عن القيود التقليدية التي يعرفها التعامل مع الملك العام للدولة، تلك القيود التي لا تجيز التصرف في الأملاك العمومية.

غير أن المشرع لم يضبط إمتياز المال العام بقواعد دقيقة، بحيث أن تقسيم الأملاك الوطنية الطبيعية منها أو الإصطناعية بين مختلف الدوائر الوزارية كالنقل والموارد المائية والأشغال العمومية والفلاحة والصيد البحري والطاقة والمناجم نتجت عنه عدة سلبيات أدت إلى الخلط وعدم التجانس في إعداد النصوص القانونية المسيرة لها من جهة والإجراءات التقنية في إعداد دفاتر الشروط والإتفاقيات النموذجية التي ترخص بذلك من جهة أخرى، مما يعيق عمل المصالح المعنية على المستوى المحلي سواء من حيث تحصيل الأتاوى أو الرقابة على ظروف الإستعمال بما يتطابق ومنفعة الطرفين المانح والمستغل.

أما النوع الثاني من الأملاك هي الأملاك الوطنية الخاصة التي تطبق عليها أحكام خاصة مختلفة عن الأحكام التي تطبق على الأملاك الوطنية العمومية باعتبارها تؤدي وظيفة مالية وتملكية، كما تختلف عن الأملاك الوقفية التي لا تقبل أي نوع من التصرفات الناقلة للملكية وتختلف أيضا عن الأموال التابعة للأفراد التي تقبل التملك بالتقادم ووضع اليد عليها وتقبل الحجز في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة (أو الدومين الخاص) لا تقبل الحجز ولا إكتسابها بالتقادم.

وبالنسبة لطرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، فيتم تسييرها عن طريق تصرفات ناقلة للملكية كالبيع والتبادل وتصرفات أخرى غير ناقلة للملكية كالتخصيص والتأجير إضافة للإمتياز الذي استقر عليه العمل التشريعي خاصة بعد صدور الأمر رقم: 04/08 السابق ذكره، غير أن الدولة تكبدت خسائر كبيرة جراء التخلي عن ملكية عقاراتها مما أدى إلى إستنزاف الحافظة العقارية للدولة ، بحيث أدت سياسات التنازل عن أراضي أملاك الدولة الخاصة إلى أضرار بالغة نتيجة تعرضها للمضاربة والتريح غير المشروع خاصة من طرف المستثمرين الوهميين الذين إستغلوا القوانين المحفزة للإستثمار لكسب عقارات تابعة للدولة لأغراض أخرى أقل ما يمكن القول عنها أنها بعيدة كل البعد عن إنجاز مشاريع استثمارية تنموية، وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى التراجع عن سياسات التنازل عن أراضي الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز

مشاريع إستثمارية ، فوضع قواعد قانونية خاصة واستثنائية منح فيها للإدارة طابع التدخل الحاسم من أجل فرض رقابتها المستمرة والدائمة على هذه الأملاك محل الاستثمار، وبذلك أنشأ قواعد متميزة لمنح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كنمط لاستثمار هذه الأملاك تراعى فيها مبادئ الشفافية والمنافسة والمساواة.

وبغرض إنجاح هذا النمط الجديد من التسيير ورفع العراقيل التي غالباً ما كانت تحول دون إستغلال الأملاك العقارية التابعة للدولة استغلالاً حسناً قام المشرع الجزائري بإصدار أحكام جديدة تضمنها قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم بموجبها تعميم نمط التراخي كنمط وحيد للحصول على العقار العمومي الإقتصادي في مختلف مجالات الإستثمار و التخلي عن إجراءات المزاد العلني التي تتسم بطول مدتها و تكاليفها الباهضة ، وفي ذات السياق أقر المشرع الجزائري إجراءات تحفيزية بغرض جلب الإستثمارات لا سيما فيما يتعلق بمبلغ الأتاوى والتي وصلت إلى غاية الدينار الرمزي في احتسابها والإعفاء الكلي من مصاريف عقد الامتياز.

لكن ما يعاب على المشرع في هذا المجال لا سيما بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أنه أخرج لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار من إجراءات منح الامتياز، ولم يوضح الطريقة التي يتم بموجبها منح الامتياز رغم وجود تعليمة في هذا المجال لكنها ليست كافية لتنظيم الاستثمار.

أما عن أخطر الإجراءات التي لجأت إليها السلطات العمومية فهي إلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية تنموية سواء كانت سكنية أو صناعية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 370/12 السالف الذكر، بحيث تم تجريد أصحاب الإمتياز الفلاحي من حقوقهم ، ولا يخفى على أحد أن من سلبيات تلك الإجراءات التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية وربما سنضطر إن استمر العمل بتلك الإجراءات إلى إستيراد أغلب المحاصيل الزراعية من الخارج وعدم تحقيق الإكتفاء الذاتي.

وبخصوص الإمتياز في مجال الترقية العقارية فهو الوحيد القابل للتحويل إلى تنازل، وما يعاب على المشرع الجزائري في هذا المجال أنه لم يتفطن لبيع الحق العيني العقاري الناتج عن

الامتياز بطريق جبري دون أن يمكن الدولة من ممارسة حق الشفعة، وبالتالي فيبيع الحق العيني الناتج عن هذا الامتياز جبرا قد يسبب مشاكل عديدة للمتعاملين مع المرقي العقاري.

وانطلاقا مما سبق يمكن القول أن المشرع الجزائري بلجونه لعقود الإمتياز يكون قد وضع حدا لإمكانية التصرف في الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وبالتالي أصبح جد متشدد في تسييرها عكس المرحلة الممتدة بين سنة 1990 وسنة 2008 تاريخ تعديل قانون الأملاك الوطنية ونعتقد أن نظام الإمتياز هو الأنجع والأحسن والمناسب لتسيير الأملاك الوطنية العمومية منها أو الخاصة وتثمينها وبالتالي تحقيق المردودية الاقتصادية، حيث أن عقد الإمتياز يوفق بين مصلحة الدولة في التمسك بأراضيها حتى لا تقع ضحية للمتاجرة فيها أو عدم استغلالها نتيجة التنازل عنها، ومن جهة أخرى يسمح للأفراد والشركات بتوظيف أموالهم ومؤهلاتهم.

وبالرغم من ذلك نجد أن الجزائر عرفت عدة عراقيل بيروقراطية أعاقت إنجاز المشاريع أو الاستثمارات الاقتصادية مما إنعكس سلبا على التنمية الوطنية والمحلية على حد سواء، وإنتشار ظاهرة الفساد الإداري والمالي وخرق القوانين وغياب الكفاءة لدى بعض مسيري الإدارات العمومية، وحسب بعض الدراسات فإن إنشاء شركة أو استثمار في الجزائر يتطلب 260 يوما بينما يتطلب ذلك ستة (06) أيام في دولة الإمارات العربية المتحدة مما يؤدي إلى نفور المستثمرين من الاستثمار في الجزائر.

كما أن ثقافة إدارة الأعمال منعدمة عند بعض المستثمرين الجزائريين الإنتهازيين، وقد أكدت عدة تقارير أمنية أن هناك محاولات لبيع أراضي الدولة الموجهة للاستثمار، بالإضافة لعوائق أخرى كاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في غير ما خصصت له وغياب الرقابة بعد منح الامتياز في بعض الحالات والرهون المثقلة لبعض العقارات.

أما عن علاقة إدارة أملاك الدولة بالوالي فهي علاقة تبعية، فبالرغم من أن وظيفة مدير أملاك الدولة تعتبر من الوظائف السامية في الدولة إلا أن الوالي له الدور المهيمن في تسيير الأملاك الوطنية، رغم أن تسيير الأملاك الوطنية غير المخصصة من إختصاص مدير أملاك الدولة المفوض من طرف وزير المالية.

وبالتالي فإن سلطات مدير أملاك الدولة محدودة في هذا المجال إذ لا يمكن له إتخاذ أي قرار دون الرجوع إلى الإدارة المركزية ممثلة في وزير المالية أو في سلطة والي الولاية للفصل في المسائل الحساسة، مما يجعل مدير أملاك الدولة موظفا تابعا وغير مسير بل مكلف بمهمة لدى الوالي أكثر مما هو مسير أو مفوض من طرف وزير المالية، وزيادة على ذلك فإن إدارة أملاك الدولة هي المؤهلة أكثر من غيرها للعب دور ريادي في مجال تسيير الأملاك الوطنية باعتبارها خبير وموثق الدولة في هذا المجال، ونظرا لتجربتها الطويلة ومعرفتها بطبيعة الاختلالات والتجاوزات التي ترتكبها مختلف الإدارات والمؤسسات العمومية بل وحتى أشخاص القانون الخاص، وبالتالي فإن تهميشها شكل في الأصل جملة من التناقضات والغموض وسوء التسيير مما أدى إلى تقليص أداء الخدمات وتدهور مستواها وبالتالي إعاقاة النهوض بالتنمية.

وبخصوص الحماية التي أقرها المشرع الجزائري للأملاك الوطنية ، فبالرغم من وجود حماية متنوعة ومتعددة للأملاك الوطنية ووجود هيئة وطنية للوقاية من الفساد ومكافحته إلا أن هذه الحماية ليست فعالة بدليل أنه مازالت هناك أيدي كثيرة تعبت بمقدرات الوطن من خلال إهدار المال العام أو الإستيلاء عليه بأي وجه من الوجوه أو صورة من الصور بدون وجه حق أو عمل مشروع، بحيث كشفت التحريات الأخيرة خاصة بعد إنطلاق الحراك الشعبي ضد الفساد في شهر فيفري 2019 عن تورط مسؤولين سامين في الدولة من وزراء وولاة ومنتخبين ورجال أعمال في قضايا فساد أنهكت خزينة الدولة، كما أن الأمر لم يتوقف عند هذا الحد وإنما أوجدت النصوص القانونية المتعلقة بالفساد تناقضات ملحوظة وملموسة، إذ نجد أن المشرع الجزائري بموجب القانون رقم: 01/06 الذي أنشأ الهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته ينص صراحة على إستقلالية الهيئة تارة ويخضعها لتبعية السلطة التنفيذية تارة أخرى مادام أن رئيس الجمهورية يحتكر سلطة التعيين، مع العلم أن إحتكار هذه السلطة بين أيدي جهة واحدة يجعل من الهيئة مجرد أداة تابعة للسلطة التنفيذية وهذا ما يتناقض و مقتضيات الإستقلالية.

وفي الأخير يمكن القول أنه بالرغم من التعديلات التي طرأت على قانون الأملاك الوطنية والجهود التي بذلها المشرع الجزائري من أجل تثمين الأملاك الوطنية وربطها بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية إلا أنها لم ترقى إلى حل جميع المشاكل التي تعيق إستثمار الأملاك الوطنية، بحيث أن النظام القانوني لتسييرها يتضمن أحيانا بعض القواعد القانونية المتناقضة فيما بينها والتي

أفرزت إختلالات أدت إلى صعوبة استثمار الأملاك الوطنية في مختلف أصناف العقار، وبالتالي وبالنظر للسلبيات والنقائص الملاحظة في هذا السياق يمكن القول أن إدارة أملاك الدولة قد فشلت في إدارة وتسيير الأملاك الوطنية بسبب الصعوبات والنقائص التي أشرنا إليها سابقا.

ولتفادي تلك الصعوبات والعراقيل لا يسعنا سوى تقديم بعض الإقتراحات والتوصيات على النحو التالي:

إقتراح تعديل وتتميم بعض النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية كقانون الغابات مثلا الذي لا يزال ينص على عقوبات مالية زهيدة لا تواكب التطورات الحاصلة مما يستدعي إعادة النظر فيه، والعمل على إزالة تناقض بعض النصوص على غرار ما ذكرناه بالنسبة للمادة 53 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 ، وصياغة منظومة تشريعية ملائمة للإستثمار بشتى أنواعه من شأنها تحسين مناخ الإستثمار وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

لقد ثبت في الواقع العملي أن هناك إعتداءات على الأملاك العمومية وخاصة الطبيعية منها من طرف المجاورين لها كالأماك البحرية والمائية ولذلك وجب مراقبتها بشكل دوري ومستمر.

يجب توسيع دور إدارة أملاك الدولة في مجال تسيير الأملاك الوطنية بمنحها مزيدا من الصلاحيات، وبالمقابل تقليص دور الوالي المهيمن في هذا المجال حتى تكون لها الفعالية في إتخاذ القرارات المناسبة.

نصت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية على جواز إكتساب ملكية الدولة عن طريق الحيازة ، غير أنه لا يوجد أي نص ينظم إجراءات هذه الحيازة وكيفياتها بغرض إثبات تبعية الأملاك المحازة للدولة ، وبالتالي يجب إيجاد آلية لإدماج هذه الفئة من الأملاك ضمن ملكية الدولة.

تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة المختصين في مجال الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الوطنية ومنحهم المزيد من الصلاحيات في هذا المجال لحماية تلك الأملاك، خاصة فيما يتعلق بحجية المحاضر التي يحررونها عند معاينة الإعتداءات الواقعة على هذه الأملاك، أو إنشاء شرطة خاصة بالأملاك الوطنية على غرار ما نص عليه المشرع الجزائري بالنسبة لشرطة المياه.

يستحسن إدراج الثروات والموارد الطبيعية في نطاق الأملاك الوطنية الخاصة نظرا لطابعها المالي والإقتصادي.

هناك شعور قانوني فيما يتعلق ببيع الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز في مجال استثمار الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بيعا جبريا أمام القضاء في حالة عدم دفع صاحب الامتياز لديونه، بحيث أنه لا يمكن بيع حق عيني عقاري مرتبط بالأملاك الوطنية الخاصة بنفس الطريقة التي يتم من خلالها بيع أملاك الخواص، لذا يتعين تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية بإدراج أحكام خاصة تتعلق بكيفيات بيع الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز.

ضرورة إلغاء المرسوم التنفيذي رقم: 370/12 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع تنمية سكنية أو صناعية لما له من سلبيات تتمثل في التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية.

إن أغلب العقوبات التي تضمنها قانون الوقاية من الفساد ومكافحته جراء الإعتداء على المال العام تتراوح بين سنتين وعشر سنوات حبسا ، وبالتالي على المشرع الجزائري تشديد تلك العقوبات لردع كل من تسول له نفسه المساس بالأملاك العامة.

توحيد جهاز مستقل يتكفل بالنظر في المشاريع الإستثمارية ومعالجتها بمختلف أشكالها وتبسيط إجراءات الإستثمار في الأملاك الوطنية بالحد من البيروقراطية.

مكافحة الفساد بشتى صورته من محاباة ومحسوبية ورشوة في منح المشاريع الاستثمارية لمستثمرين لا يستحقونها، واتخاذ تدابير وقائية ورقابية صارمة في مجال التصرف العشوائي في أملاك الدولة الخاصة ، وتفعيل آليات الرقابة عن طريق تشكيل لجان مختصة تتابع تجسيد المشاريع الاستثمارية على أرض الواقع والتأكد من عدم تغيير وجهتها الحقيقية.

تطوير المؤسسات التي تشرف على إستقطاب واستقبال الإستثمارات الأجنبية التي ترد على الأملاك الوطنية عن طريق الإستفادة من التكنولوجيات العالية والمتطورة المستعملة من طرف تلك المؤسسات الأجنبية.

زيادة الوعي بين فئات الشعب المختلفة من خلال وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمقروءة بأهمية المال العام مع توضيح الدور الذي يؤديه في بناء المجتمع وتحقيق آماله وطموحاته.

من أجل تسهيل الكشف عن جرائم الإعتداء على المال العام التي ترتكب غالباً في الخفاء نرى أن ينص المشرع على الإعفاء من العقاب أو تخفيفه لمن يبلغ عنها من الجناة أو يعترف بها قبل تحريك الدعوى العمومية.

إن حسن إدارة الأملاك الوطنية وجعلها تساهم في دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لا يتحقق فقط باستغلالها واستعمالها عن طريق عقود الإمتياز فقط، وإنما أيضاً بوجود مناخ استثماري متطور مبني على أسس علمية وإدارية حديثة تسوده الشفافية والسرعة وتغيير ذهنيات التفكير الاقتصادي الريعي الذي يعتمد أساساً على مداخيل النفط ويهمش الإقتصاد الإنتاجي الخالق للثروة. تم بعون الله وحفظه.

قائمة المصادر والمراجع:

أ- باللغة العربية

أولاً: الكتب:

1- الكتب العامة:

- 1- المحيميد (أحمد عبد الكريم)، أبو بكر (مصطفى محمود) ، الأملاك العقارية ، الدار الجامعية الإسكندرية، مصر ، 2015.
- 2- بسيوني عبد الله (عبد الغني)، النظرية العامة للقانون الإداري، منشأة المعارف، الاسكندرية مصر، 2003.
- 3- بعلي (محمد الصغير)، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2004.
- 4- بعلي (محمد الصغير)، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2013.
- 5- بوجردة (مخلف)، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة الجزائر، 2009.
- 6- بوحميذة (عطاء الله)، الوجيز في القضاء الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2011.
- 7- بوسقيعة (أحسن)، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الثاني، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة 17، الجزائر، 2018.
- 8- بوسقيعة (أحسن)، الوجيز في القانون الخاص، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2006.
- 9- بوشنافة (جمال)، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 10- بوضياف (عمار)، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة ، الجزائر 2013.
- 11- بوضياف (عمار)، شرح تنظيم الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة الجزائر، 2011.
- 12- حاج علي (سعيد)، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري منشورات بغدادية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2012.
- 13- حسين عثمان (محمد عثمان)، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية 2013.
- 14- حمبلي (حمود)، حقوق الإنسان بين النظم الوضعية والشريعة الإسلامية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
- 15- خلوفي (رشيد)، المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة الجزائر، 2013.
- 16- ذيب (عبد السلام)، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر، الطبعة الرابعة الجزائر، 2016.

- 17- السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، طبعة خاصة بلجنة الشريعة الإسلامية لنقابة المحامين، مصر، 2007.
- 18- السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، جزء 9، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان، 1967.
- 19- شيحا (إبراهيم عبد العزيز)، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الاسكندرية، 1997.
- 20- شيهوب (مسعود)، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2005.
- 21- ظريفي (نادية)، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، طبعة 2010.
- 22- الطماوي (سليمان محمد)، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي القاهرة، مصر 1992.
- 23- الطيار (صالح بن بكر)، العقود الدولية لنقل التكنولوجيا، مركز الدراسات العربي الأوروبي، ط2 بيروت، لبنان، 1999.
- 24- عبد الله عبد الكريم (عبد الله)، ضمانات الإستثمار في الدول العربية، دار الثقافة للنشر والتوزيع دون مكان نشر، 2010.
- 25- عمارة (بلغيت)، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر 2002.
- 26- عزري (الزين)، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2005.
- 27- فاضلي (إدريس)، نظام الملكية ومدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 28- فيلاي (علي)، الإلتزامات، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر 2008.
- 29- فرج الصده (عبد المنعم)، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري بيروت، لبنان، دار النهضة العربية، 1998.
- 30- كنازة (محمد)، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2006.
- 31- لباد (ناصر)، الأساس في القانون الإداري، دار المجد، الطبعة الأولى، الجزائر، 2011.
- 32- محمد سلامة (مأمون)، قانون العقوبات، القسم الخاص، الجزء الأول، الجرائم المضرة بالمصلحة العامة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1988.
- 33- منصور (محمد حسين)، شرح العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى بيروت، 2010.

34- مصباح (محمد بلغاني عامر)، التخطيط الاستراتيجي للموارد المائية، الأبعاد القانونية والتنظيمية ، دار الكتاب الحديث ، دون طبعة ،الجزائر،2013.

35- النشار (جمال خليل)، الإلتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 2001.

II- الكتب المتخصصة:

- 1- أبو زيد (محمد عبد الحميد)، حماية المال العام، القاهرة، دار النهضة العربية، مصر،1978.
- 2- أحمد طلال (عبد الحميد)، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2011.
- 3- أحمد قطب (محمد علي)، حماية المال العام، أيتراك للطباعة والنشر، القاهرة، الطبعة الأولى 2006.
- 4- الأعرج (محمد)، جيري (نجيب)، البجدايني (حياة)، أملاك الدولة بين دواعي تدوين القواعد والأحكام التشريعية وإشكالات التمويل غير الجبائية، دار نشر المعرفة، الرباط، المغرب، 2015.
- 5- الجمال (مصطفى)، نظام الملكية، دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2010.
- 6- السيد الجوهري (عبد العزيز)، محاضرات في الأموال العامة، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 7- الشرقاوي (إبراهيم أحمد) ، الأموال العامة وحمايتها مدنيا وجنائيا، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية،2010.
- 8- المعداوي (محمد يوسف)، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 9- النمر (حسن) ، التعدي على المال العام ، دار الوفاء ، الطبعة الأولى ، الإسكندرية ، مصر،2018.
- 10- حاجي (نعيم)، أراضى العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- 11- حمدي (باشا عمر)، زروقي (ليلي)، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، طبعة 2013.
- 12- حمدي (باشا عمر)، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 13- حمدي (باشا عمر)، زروقي (ليلي)، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2006.
- 14- حمدي (باشا عمر)، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 15- خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الأولى،الجزائر، 2003.
- 16- خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2008.
- 17- رامول (خالد)، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2006.

- 18- رامول (خالد)، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 19- سعد (عبد العزيز)، جرائم الاعتداء على الأموال العامة والخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 20- شامة (سماعين)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004.
- 21- شباط (يوسف)، المالية العامة والتشريع المالي، الجزء الأول، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، سوريا، 2009.
- 22- شيحا (إبراهيم عبد العزيز)، الأموال العامة، أبو العزم للطباعة، منشأة المعارف، الاسكندرية مصر، 2006.
- 23- عرفة (عبد الوهاب)، أملاك الدولة العامة والخاصة، دار المجد للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر 2012.
- 24- علوي (عمار)، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، طبعة، 2004.
- 25- كبرارة (نزيه)، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، طرابلس لبنان، 2010.
- 26- كحيل (حكيمية)، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 27- محمد أنس (قاسم جعفر)، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 28- محمد فاروق (عبد الحميد)، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 29- محمد فاروق (عبد الحميد)، المركز القانوني للمال العام، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.
- 30- نوفل علي عبد الله (صفو الدليمي)، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 31- يحيياوي (أعمر)، القانون الإداري للأملاك، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة تيزي وزو، الجزائر، 2012.
- 32- يحيياوي (أعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 33- يحيياوي (أعمر)، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2005.
- 34- يحيياوي (أعمر)، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.

- 35- يعقوبي (عبد الرزاق) ، القانون العقاري الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2018. ثانيا: الرسائل الجامعية:
- 1- البحري (سناء)، إستغلال الملك العمومي لأغراض اقتصادية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سوسة، تونس، 2015/2014.
 - 2- الجواني (محاسن)، حماية القاضي الإداري لأملاك الدولة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، 2014/2013.
 - 3- الدروبي (محمد أحمد)، الحماية القانونية للأموال العامة في الجمهورية اليمنية، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، جمهورية مصر العربية، 2011.
 - 4- القطيش (محمد بخيت)، الآليات الإدارية لمكافحة الفساد بالوظيفة العمومية في الأردن، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، 2018/2017.
 - 5- بن شريطوة (سناء)، الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2017/2016.
 - 6- بوجادي (عمر)، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2011/2010.
 - 7- بوكموش (سرور)، النظام القانوني لاستغلال النقل الجوي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016/2015.
 - 8- بوسلامة (حنان)، جرائم الصفقات العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 ، الجزائر، 2018/2017.
 - 9- بوصبيعات (سوسن)، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2018/2017.
 - 10- ثابتي (وليد)، الحماية القانونية للملكية العقارية الغابية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017/2016.
 - 11- جديلي (نوال)، السجل العيني، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2018/2017.
 - 12- جندلي (مسعود)، القاضي الإداري وحماية الملكية العقارية الخاصة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، 2012/2011.
 - 13- خلافة (كلثوم)، تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2016/2015.

- 14- خوادجية (سميحة حنان)، النظام القانوني للعقار الصناعي، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر، 2015/2014.
- 15- زغداوي (محمد)، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري المفهوم والإجراءات، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 1997/1998.
- 16- شيبوتي (راضية) ،الهيئات الإدارية المستقلة في الجزائر، دراسة مقارنة ،أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، الجزائر 2015/2014.
- 17- عايلي (رضوان)، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر1، 2015/2014.
- 18- عسالي (نفيسة)، المجلس الوطني للإستثمار آلية لتنفيذ الإستثمارات في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.
- 19- كنازة (محمد)، الحماية الإدارية لأملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر 2016/2015.
- 20- لباد (ناصر)، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2005/2004.
- 21- لوصيف (نوال)،الحماية القانونية للموارد المائية في إطار التنمية المستدامة: حالة الجزائر تونس، المغرب أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، 2017/2016.
- 22- مجاجي (منصور)، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر 2012/2011.
- 23- مسكر (سهام)، إتزامات المرفقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، 2016/2015.
- 24- ميساوي (حنان)، آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2015/2014.
- 25- نايف (حمد زيدان) ،الحماية الجنائية للمرافق والأموال العامة ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق جامعة القاهرة مصر ، 1995.

- 26- نكاع (عمار)، النظام القانوني للعقار الغابي وطرق حمايته في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1 الجزائر، 2016/2015.
- 27- زرارة (عواطف)، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2013/2012.
- 28- هوشات (فوزية)، تحولات النشاط العمومي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، الجزائر، 2018/2017.

ثالثا: المقالات العلمية:

- 1- أحمد صالح (علي) ، عقد الإمتياز الفلاحي، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، عدد خاص باليوم الدراسي حول الملكية والقانون في الجزائر، 2012.
- 2- اليعقوبي (ليلي)، الحق في بيئة سليمة، مقال منشور بمجلة جيل حقوق الإنسان، العدد الثاني الخاص بالبيئة، مركز جيل البحث العلمي، لبنان، 2013.
- 3- بن مليح (منية) ، قانون الأملاك العمومية بالمغرب، مقال منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد: 81، الرباط، المغرب، 2009.
- 4- بقرش (عثمان)، دور المحافظة العقارية وعلاقتها بمصلحة مسح الأراضي، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، العدد:03 الجزائر، 2014.
- 5- بلعبيات (مراد)، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي، الأغواط، الجزائر، جوان 2012.
- 6- بلعبيات (مراد)، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد: 23، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سوق أهراس، 2011.
- 7- بومزبر (باديس)، عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد: 50، جامعة منتوري قسنطينة 1 الجزائر، ديسمبر 2018.
- 8- حرش (محمد) ، الإمتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري ، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية ، قسم العلوم الإقتصادية والقانونية العدد:16 ، جامعة حسيبة بن بوعلي ، الشلف، الجزائر ،جوان2016.

- 9- حفصي (يوسف)، تمثيل الدولة أمام القضاء، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد13، الجزائر 2005.
- 10- رامول (خالد)، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد04، الجزائر، 2001.
- 11- زوايمية (رشيد)، ملاحظات حول المركز القانوني للهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، العدد الأول، 2008.
- 12- عبد الرسول (عبد الرضا)، أموال الدولة العامة والخاصة، مقال منشور بمجلة الحقوق، العدد الأول، الكويت، مارس 1998.
- 13- علي رضا (هالة رأفت)، تطبيق سياسة السماوات المفتوحة في النقل الجوي المصري، مقال منشور بمجلة النهضة، المجلد15، العدد: 02، كلية الإقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة ، مصر، أبريل 2014.
- 14- عيبوط (محمّد وعلي)، عقد الاستثمار بين القانون الداخلي والقانون الدولي، مقال منشور بمجلة إدارة، المجلد 21، العدد01، الجزائر، 2011.
- 15- فلاحي (صالح عمر) ، عيشي (صليحة) ، القطاع السياحي في الجزائر ، مقال منشور بمجلة الحقيقة العدد:11، جامعة أدرار ، مارس2008.
- 16- كنانة (محمد)، النظام القانوني للأموال والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والانسانية جامعة تبسة، الجزائر ،العدد 07 جوان 2013.
- 17- نعميري (إيمان)، تقييم أداء المرفق العام، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نموذجا، مقال منشور بمجلة إدارة، المجلد21، العدد 02، الجزائر، 2011.
- 18- مياد (العربي)، تخصيص أملاك الدولة الخاصة لفائدة المصالح العمومية، مقال منشور في مجلة القانون المغربي، الرباط ، المغرب، العدد07، مارس، 2005.
- 19- هني (صادق نور الدين)، مساهمة الزراعة الصحراوية في الإنتاج النباتي بالجزائر، مقال منشور بمجلة فكر ومجتمع الصادرة عن طاكسيج للدراسات والنشر والتوزيع العدد 39، الدويرة ،الجزائر، 2017.
- 20- زادي(سيد علي) ، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ،الجزائر، العدد:01 2017.

رابعاً: النصوص القانونية والتنظيمية:

1- الدساتير:

- 1- دستور 1976 الصادر بالأمر رقم: 97/76 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1976، ج ر عدد: 94.
- 2- دستور 1989 الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم: 18/89 المؤرخ في: 28 فيفري 1989 المتضمن نشر تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989 ج ر عدد: 09.
- 3- دستور 1996 الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم: 738/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 المتضمن إصدار نص تعديل الدستور، ج ر عدد: 76.
- 4- التعديل الدستوري لسنة 2016 الصادر بالقانون رقم: 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 ج ر عدد: 14.

2- القوانين والأوامر:

- 1- الأمر رقم: 156/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ج ر عدد: 49.
- 2- الأمر رقم: 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، ج ر عدد 36.
- 3- الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر عدد: 97.
- 4- الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر، عدد: 78.
- 5- الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد: 92.
- 6- الأمر رقم: 29/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بامتلاك وتسيير ملك السكة الحديدية ج ر، عدد: 26.
- 7- القانون رقم: 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 يتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات، ج ر، عدد: 06.
- 8- القانون رقم: 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد: 34.
- 9- القانون رقم: 12/84 المؤرخ في 24 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم، ج ر، عدد: 26.
- 10- القانون رقم: 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم، ج ر، عدد: 50.

- 11- القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر، عدد: 49.
- 12- القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم ج ر، عدد: 52.
- 13- القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر، عدد: 52.
- 14- القانون رقم: 35/90 المؤرخ في 25 ديسمبر 1990 المتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ في استغلال النقل بالسكك الحديدية، ج ر، عدد: 56.
- 15- القانون رقم: 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، ج ر عدد: 21.
- 16- القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، ج ر، عدد: 21.
- 17- القانون رقم: 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر، عدد: 65.
- 18- الأمر رقم: 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتم القانون رقم: 25/90، ج ر عدد: 55.
- 19- الأمر رقم: 31/96 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997، ج ر عدد: 85.
- 20- القانون رقم: 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ر، عدد: 89.
- 21- القانون رقم: 04/98 المؤرخ في 15 جوان يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، عدد: 44.
- 22- القانون رقم: 05/98 المؤرخ في 25 جوان 1998 يعدل ويتم الأمر رقم: 80/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن القانون البحري، ج ر، عدد: 47.
- 23- القانون رقم: 06/98 المؤرخ في 25 جوان 1998 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني المعدل والمتمم ج ر، عدد: 48.
- 24- القانون رقم: 03/2000 المؤرخ في 05 أوت 2000 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية المعدل والمتمم، ج ر، عدد: 48.
- 25- القانون رقم: 05/2000 المؤرخ في 06 ديسمبر 2000 يعدل ويتم القانون رقم: 06/98، ج ر، عدد: 75.
- 26- القانون رقم: 06/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ج ر، عدد: 80.

- 27- القانون رقم: 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 يعدل ويتمم القانون رقم: 10/91، ج ر، عدد 29.
- 28- القانون رقم: 09/01 المؤرخ في 26 جوان 2001 يعدل ويتمم الأمر رقم: 66/156، ج ر عدد: 34.
- 29- القانون رقم: 11/01 المؤرخ في 03 جويلية 2001 المتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات ج ر عدد: 36.
- 30- القانون رقم: 13/01 المؤرخ في 07 أوت 2001 يتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه المعدل والمتمم، ج ر، عدد: 44.
- 31- القانون رقم: 10/01 المؤرخ في 03 جويلية 2001 يتضمن قانون المناجم، ج ر، عدد: 35
- 32- القانون رقم: 14/01 المؤرخ في 19 أوت 2001 المتعلق بتنظيم حركة المرور عبر الطرق وسلامتها وأمنها المعدل والمتمم، ج ر، عدد: 46.
- 33- الأمر رقم: 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج ر، عدد: 47.
- 34- القانون رقم: 21/01 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد: 79.
- 35- القانون رقم: 01/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر، عدد: 08.
- 36- القانون رقم: 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيتها ج ر، عدد: 34.
- 37- القانون رقم: 11/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج ر عدد: 86.
- 38- القانون رقم: 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر عدد: 11.
- 39- القانون رقم: 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ج ر، عدد: 11.
- 40- الأمر رقم: 10/03 المؤرخ في 13 أوت 2003 يعدل ويتمم القانون رقم: 06/98، ج ، عدد: 48.
- 41- القانون رقم: 03/04 المؤرخ في 23 جوان 2004 يتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد: 41.
- 42- القانون رقم: 07/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 يتعلق بالصيد، ج ر، عدد: 51.
- 43- القانون رقم: 07/05 المؤرخ في 28 أبريل 2005 يتعلق بالمحروقات، ج ر، عدد: 50 المعدل والمتمم.

- 44- القانون رقم: 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم، ج ر عدد: 60.
- 45- القانون رقم: 01/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المعدل والمتمم، ج ر، عدد: 14.
- 46- القانون رقم: 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 يعدل ويتمم الأمر رقم: 58/75 المتضمن القانون المدني، ج ر، عدد: 31.
- 47- الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد: 49، المعدل والمتمم.
- 48- القانون رقم: 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد: 21.
- 49- القانون رقم: 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يعدل ويتمم القانون رقم: 30/90، ج ر عدد: 44.
- 50- القانون رقم: 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد: 46.
- 51- القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد: 46.
- 52- الأمر رقم: 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر، عدد: 49.
- 53- القانون رقم: 02/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد: 13.
- 54- القانون رقم: 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد: 14.
- 55- القانون رقم: 09/11 المؤرخ في 05 جويلية 2011 يعدل ويتمم القانون رقم: 13/01 ج ر عدد: 32.
- 56- القانون رقم: 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر، عدد: 37.
- 57- القانون رقم: 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد: 40.
- 58- القانون رقم: 15/11 المؤرخ في 02 أوت 2011 يعدل ويتمم القانون رقم: 01/06، ج ر عدد: 44.
- 59- القانون رقم: 16/11 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 ج ر، عدد: 72.

- 60- القانون رقم: 07/12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية، ج ر، عدد: 12.
- 61- القانون رقم: 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ج ر، عدد: 72.
- 62- القانون رقم: 01/13 المؤرخ في 20 فيفري 2013 يعدل ويتم القانون رقم: 07/05، ج ر عدد: 11.
- 63- القانون رقم: 05/14 المؤرخ في 14 فيفري 2014 المتضمن قانون المناجم، ج ر عدد: 18.
- 64- القانون رقم: 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد: 78.
- 65- الأمر رقم: 01/15 المؤرخ في 13 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر، عدد: 67.
- 66- الأمر رقم: 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016 يعدل ويتم القانون رقم: 03/01 المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد: 49.
- 3- المراسيم :
- 1- المرسوم رقم: 10/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي، ج ر عدد: 15.
- 2- المرسوم رقم: 127/63 المؤرخ في 19 أبريل 1963 المتعلق بهيكله وزارة المالية، ج ر عدد: 23.
- 3- المرسوم رقم: 66/67 المؤرخ في 25 أبريل 1967 يتضمن منح العقارات الكائنة في المناطق السياحية من طرف الدولة إلى البلديات، ج ر عدد: 08.
- 4- المرسوم رقم: 259/71 المؤرخ في 19 أكتوبر 1971 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية ج ر، عدد: 90.
- 5- المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد: 30
- 6- المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر، عدد: 30.
- 7- المرسوم رقم: 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، ج ر عدد: 10.
- 8- المرسوم رقم: 36/85 المؤرخ في 23 فيفري 1985 يتضمن التنظيم المتعلق بالطرق السريعة ج ر، عدد: 09.
- 9- المرسوم رقم: 02/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتضمن ضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، ج ر، عدد: 01.

- 10- المرسوم رقم: 227/86 المؤرخ في 02 سبتمبر 1986 يتعلق بمنح امتياز أشغال البحث عن المياه وجمعها، ج ر، عدد: 36.
- 11- المرسوم رقم: 44/87 المؤرخ في 10 فيفري 1987، يتعلق بوقاية الأملاك الوطنية الغائبة وماجاورها من الحرائق، ج ر، عدد: 07.
- 12- المرسوم رقم: 212/87 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987 الذي يحدد كفاءات تنشيط عمل الهياكل التابعة لوزارة المالية وتنسيقها وكفاءات تجميعها على مستوى الولاية، ج ر عدد: 40.
- 13- المرسوم رقم: 128/88 المؤرخ في 28 فيفري 1988 المتضمن الموافقة على الإتفاقية الحاصلة بين الدولة والشركة الوطنية للنقل بالسكك الحديدية (SNTF) ج ر، عدد: 26.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم: 10/89 المؤرخ في 07 فيفري 1989 الذي يحدد كفاءات شغل المساكن المتاحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة وشروط قابلية منح هذه المساكن ج ر، عدد: عدد: 06.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم: 98/89 المؤرخ في 20 جوان 1989 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج ر، عدد: 26.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم: 195/89 المؤرخ في 17 أكتوبر 1989، الذي يحدد الاتفاقية النموذجية المتعلقة بالاستعمال الخاص ذي الطابع التعاقدى للأمالك العمومية، ج ر عدد: 44 .
- 17- المرسوم التنفيذي رقم: 391/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للشركة الوطنية للنقل بالسكك الحديدية وقانونها الأساسي، ج ر عدد: 54.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر، عدد: 56.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، عدد: 10.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم: 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية ج ر، عدد: 60.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم: 134/92 المؤرخ في 07 أبريل 1992 يعدل ويتم المرسوم رقم: 62/76 ج ر، عدد: 62.
- 22- المرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في 13 جويلية 1993 يعدل ويتم المرسوم رقم: 63/76، ج ر، عدد: 34.

- 23- المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم: 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، عدد: 51.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم: 191/93 المؤرخ في 04 أوت 1993 يتعلق بأعمال البحث عن المواد المعدنية واستغلالها، ج ر، عدد: 05.
- 25- المرسوم التشريعي رقم: 13/94 المؤرخ في 28 ماي 1994 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصيد البحري، ج ر، عدد: 40.
- 26- المرسوم التنفيذي رقم: 294/94 المؤرخ في 25 سبتمبر 1994 المتضمن كيفية حل وتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، ج ر، عدد: 63.
- 27- المرسوم التنفيذي رقم: 28/95 المؤرخ في 12 جانفي 1995، الذي يحدد الفئات التي تستفيد من امتياز السكن لضرورة الخدمة الملحة، ج ر، عدد: 04.
- 28- المرسوم التنفيذي رقم: 54/95 المؤرخ في 15 فيفري 1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، ج ر، عدد: 15.
- 29- المرسوم التنفيذي رقم: 323/95 المؤرخ في 21 أكتوبر 1995 يتضمن تنظيم استغلال الموارد المرجانية، ج ر، عدد: 63.
- 30- المرسوم التنفيذي رقم: 332/95 المؤرخ في 25 أكتوبر 1995 يتضمن إنشاء المجلس الوطني للغابات وحماية الطبيعة، ج ر، عدد: 64.
- 31- المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، عدد: 15.
- 32- المرسوم التنفيذي رقم: 308/96 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 يتعلق بمح امتيازات الطرق السريعة، ج ر، عدد: 55.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم: 459/96 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996، المحدد للقواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ج ر، عدد: 81.
- 34- المرسوم التنفيذي رقم: 406/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر، عدد: 73.
- 35- المرسوم التنفيذي رقم: 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد: 84.
- 36- المرسوم التنفيذي رقم: 70/98 المؤرخ في 21 فيفري 1998، الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر، عدد: 12.

- 37- المرسوم التنفيذي رقم: 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، يحدد كفاءات منح الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر، عدد: 88.
- 38- المرسوم التنفيذي رقم: 199/99 المؤرخ في 15 أوت 1999، يحدد القانون الأساسي النموذجي للسلطة المينائية، ج ر، عدد: 57.
- 39- المرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المؤرخ في 27 أكتوبر 1999 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة، ج ر عدد: 76 الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 1999.
- 40- المرسوم التنفيذي رقم: 43/2000 المؤرخ في 26 فيفري 2000 يحدد شروط استغلال الخدمات الجوية وكفاءاتها، ج ر، عدد: 08.
- 41- المرسوم التنفيذي رقم: 81/2000 المؤرخ في 09 أبريل 2000 يحدد شروط استغلال خدمات النقل الجوي وكفاءته، ج ر، عدد: 21، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 261/02 المؤرخ في 17 أوت 2002، ج ر، عدد: 56.
- 42- المرسوم التنفيذي رقم: 115/2000 المؤرخ في 28/05/2000 المتعلق بتحديد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج ر عدد: 30.
- 43- المرسوم التنفيذي رقم: 87/01 المؤرخ في 05 أبريل 2001، يحدد شروط وكفاءات الترخيص بالاستغلال في إطار المادة 35 من القانون رقم: 12/84.
- 44- المرسوم التنفيذي رقم: 253/01 المؤرخ في 10 سبتمبر 2001 المحدد لتشكيلة مجلس مساهمات الدولة وتسييره وعمله، ج ر، عدد: 51.
- 45- المرسوم التنفيذي رقم: 03/02 المؤرخ في 06 جانفي 2002 يحدد شروط إنجاز واستغلال المحطات الجوية ومحطات الطوافات الموجهة للاستعمال الخاص وكفاءته، ج ر عدد: 02.
- 46- المرسوم التنفيذي رقم: 88/02 المؤرخ في 02 مارس 2002 يتعلق بارتفاقات الطيران، ج ر عدد: 17.
- 47- المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 يحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، ج ر، عدد: 48.
- 48- المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر، عدد: 68.
- 49- المرسوم التنفيذي رقم: 112/04 المؤرخ في 13 أبريل 2004 يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكفاءات سيرها ج ر، عدد: 24.

- 50- المرسوم التنفيذي رقم: 150/04 المؤرخ في 19 ماي 2004 يحدد القانون الأساسي الخاص بشرطة المناجم، ج ر، عدد: 32.
- 51- المرسوم التنفيذي رقم: 274/04 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكيفيات ذلك، ج ر، عدد: 56.
- 52- المرسوم التنفيذي رقم: 392/04 المؤرخ في 01 ديسمبر 2004 يتعلق برخصة شبكة الطرق ج ر عدد: 78.
- 53- المرسوم التنفيذي رقم: 417/04 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004، يحدد الشروط المتعلقة بامتياز إنجاز المنشآت القاعدية لاستقبال ومعاملة المسافرين عبر الطرقات وتسييرها، ج ر، عدد: 82.
- 54- المرسوم التنفيذي رقم: 135/05 المؤرخ في 05 مارس 2005 يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص 302105 الذي عنوانه صندوق الأملاك العمومية المنجمية، ج ر، عدد: 29.
- 55- المرسوم التنفيذي رقم: 184/05 المؤرخ في 18 ماي 2005 الذي يحدد مختلف أنواع مؤسسات استغلال الموارد البيولوجية البحرية وشروط إنشائها، ج ر عدد: 36.
- 56- المرسوم التنفيذي رقم: 250/05 المؤرخ في 10 جويلية 2005 يتضمن إنشاء الجزائرية لتسيير الطرق السريعة للسيارات، ج ر، عدد: 48.
- 57- المرسوم التنفيذي رقم: 309/05 المؤرخ في 07 سبتمبر 2005 متعلق بصلاحيات وزير المساهمة وترقية الاستثمارات، ج ر، عدد: 61.
- 58- المرسوم التنفيذي رقم: 126/06 المؤرخ في 27 مارس 2006 يحدد كيفيات تطبيق الإتاوة المستحقة على الاستعمال بمقابل للأملاك العمومية للمياه من أجل حقنها في الآبار البترولية أو من أجل استعمالات أخرى في مجال المحروقات ج ر، عدد: 20.
- 59- المرسوم التنفيذي رقم: 142/06 المؤرخ في 26 أكتوبر 2006 يحدد كيفيات تطبيق الإتاوة المستحقة على الاستعمال بمقابل للملك العمومي للمياه لاستعمالها الصناعي والسياحي والخدماتي، ج ر، عدد: 27.
- 60- المرسوم التنفيذي رقم: 208/06 المؤرخ في 13 جوان 2006 يحدد كيفيات تحويل حق إيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية، ج ر، عدد: 29.
- 61- المرسوم التنفيذي رقم: 396/06 المؤرخ في 31 أكتوبر 2006 يحدد شروط وكيفيات الحصول على رخصة الصيد وتسلمها، ج ر، عدد: 70.

- 62- المرسوم التنفيذي رقم: 368/06 المؤرخ في 19 أكتوبر 2006 يحدد النظام القانوني لاستغلال غابات الإستجمام وكذا شروط وكيفيات منحها، ج ر، عدد: 67.
- 63- المرسوم التنفيذي رقم: 442/06 المؤرخ في 02 ديسمبر 2006 يحدد شروط ممارسة الصيد ج ر، عدد: 79.
- 64- المرسوم التنفيذي رقم: 23/07 المؤرخ في 28 جانفي 2007 يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ج ر، عدد: 08.
- 65- المرسوم التنفيذي رقم: 69/07 المؤرخ في 19 فيفري 2007 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر، عدد: 13.
- 66- المرسوم التنفيذي رقم: 301/07 المؤرخ في 27 سبتمبر 2007 يعدل ويتم المرسوم رقم: 184/80 والمتضمن إقامة الهيئات الخاصة بحماية الغابات، ج ر، عدد: 63.
- 67- المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر عدد: 75.
- 68- المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج ر، عدد: 27.
- 69- المرسوم التنفيذي رقم: 120/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ج ر، عدد: 27.
- 70- المرسوم التنفيذي رقم: 57/08 المؤرخ في 13 ديسمبر 2008 يحدد شروط منح امتياز استغلال خدمات النقل البحري وكيفياته، ج ر، عدد: 09.
- 71- المرسوم التنفيذي رقم: 73/08 المؤرخ في 26 فيفري 2008 يحدد نسب ومبالغ أتاوى الملاحة الجوية وكيفيات توزيعها، ج ر، عدد: 12.
- 72- المرسوم التنفيذي رقم: 309/08 المؤرخ في 30 سبتمبر 2008 يتضمن القانون الأساسي لوكالة الحوض الهيدروغرافي، ج ر، عدد: 57.
- 73- المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد: 27.
- 74- المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر، عدد: 27.

- 75- المرسوم التنفيذي رقم: 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل ويتم المرسوم الرئاسي رقم: 87/96، ج ر، عدد: 61.
- 76- المرسوم التنفيذي رقم: 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، ج ر، عدد: 40.
- 77- المرسوم التنفيذي رقم: 25/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 يحدد كفاءات منح الامتياز لإقامة هياكل استخراج المياه الجوفية أو السطحية لضمان تمويل المناطق أو الوحدات الصناعية، ج ر، عدد: 04.
- 78- المرسوم التنفيذي رقم: 254/10 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010 يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، ج ر، عدد: 63.
- 79- المرسوم التنفيذي رقم: 318/10 المؤرخ في 21 ديسمبر 2010 يحدد كفاءات منح امتياز استعمال الموارد المائية في الأنظمة الجوفية المتحجرة أو بطيئة التجدد وكذا دفتر الشروط النموذجي المتعلق به، ج ر، عدد: 77.
- 80- المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز المنصوص عليه ضمن أحكام القانون رقم: 03/10، ج ر عدد: 79.
- 81- المرسوم التنفيذي رقم: 333/10 المؤرخ في 29 ديسمبر 2010، يتضمن إنشاء المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية، ج ر، عدد: 01.
- 82- المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر، عدد: 12.
- 83- المرسوم التنفيذي رقم: 16/11 المؤرخ في 25 جانفي 2011 يحدد صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ج ر، عدد: 05.
- 84- المرسوم التنفيذي رقم: 09/12 المؤرخ في 06 مارس 2012 يحدد تنظيم السلطة المنظمة للنقل الحضري وسيرها ومهامها، ج ر عدد: 15.
- 85- المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المحدد لكيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكيفية مسك الجدل الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر، عدد: 11، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13 المؤرخ في 26 فيفري 2013، ج ر، عدد: 11.
- 86- المرسوم التنفيذي رقم: 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري، ج ر، عدد: 11.

- 87- المرسوم التنفيذي رقم: 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 المحدد للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوله أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد: 17.
- 88- المرسوم التنفيذي رقم: 176/12 المؤرخ في 11 أبريل 2012 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات ج ر، عدد: 23.
- 89- المرسوم التنفيذي رقم: 187/12 المؤرخ في 25 أبريل 2012 يتعلق باستغلال المياه المعدنية الطبيعية ومياه المنبع وحمايتها، ج ر، عدد: 25.
- 90- المرسوم التنفيذي رقم: 370/12 المؤرخ في 28 أكتوبر 2012 يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، ج ر عدد: 59.
- 91- المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج ر، عدد: 69.
- 92- المرسوم التنفيذي رقم: 374/13 المؤرخ في 09 نوفمبر 2013 المتعلق بالقانون الأساسي النموذجي للحظائر الوطنية التابعة للوزارة المكلفة بالغابات، ج ر عدد: 57.
- 93- المرسوم التنفيذي رقم: 378/13 المؤرخ في 09 نوفمبر 2013 الذي يحدد الشروط والكفاءات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج ر، عدد: 58.
- 94- المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 المحدد لشروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر، عدد: 09.
- 95- المرسوم التنفيذي رقم: 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، عدد: 14.
- 96- المرسوم التنفيذي رقم: 180/14 المؤرخ في 05 جوان 2014 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم: 406/97، ج ر، عدد: 37.
- 97- المرسوم التنفيذي رقم: 211/15 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 269/03، ج ر عدد: 44.
- 98- المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد: 07.
- 99- المرسوم التنفيذي رقم: 98/15 المؤرخ في 04 أبريل 2015 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 65/91، ج ر، عدد: 18.

100- المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر، عدد: 58.

101- المرسوم التنفيذي رقم: 06/18 المؤرخ في 20 جانفي 2018 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي في مناطق الجنوب والهضاب العليا وكيفيات منح هذه المساعدة، ج ر عدد: 02.

102- المرسوم التنفيذي رقم: 153/18 المؤرخ في 04 جوان 2018 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد: 33.

103- المرسوم التنفيذي رقم: 202/18 المؤرخ في 05 أوت 2018 يحدد كيفيات وإجراءات منح التراخيص المنجمية، ج ر عدد: 49.

104- المرسوم التنفيذي رقم: 73/19 المؤرخ في 19 فيفري 2019 المتضمن منح الوكالة الوطنية لتنمين موارد المحروقات (النفط) سندا منجميا لنشاطات البحث واستغلال المحروقات في عرض البحر، ج ر عدد: 12.

4- القرارات الوزارية:

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر، عدد: 10 لسنة 1984.

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ديسمبر 1986 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط المتعلق بمنح الدولة البلديات والمؤسسات العمومية المكلفة بأعمال السياحة حق استغلال الشواطئ التابعة للأمالك العمومية البحرية، ج ر عدد: 13.

3- القرار الوزاري المؤرخ في 22 جوان 1988 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة المتعلق ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الأملاك الوطنية، ج ر عدد: 37.

4- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 الذي يحدد قائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة، ج ر عدد: 21.

5- القرار الوزاري المؤرخ في 02 نوفمبر 1992 الذي يحدد صلاحيات رجال الإدارة في تمثيل إدارة الأملاك الوطنية، ج ر عدد: 28.

6- القرار الوزاري المؤرخ في 15 أوت 1994 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة الذي تؤجر وقفه عن طريق المزاد العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بالدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية تسييرا مباشرا، ج ر عدد: 01.

- 7- القرار الوزاري المؤرخ في 05 مارس 1997 يتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، ج ر عدد: 55.
- 8- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 مارس 1997 يحدد مبلغ إتاوة الرعي في المساحات المحمية والمساحات المغروسة الرعوية المنجزة في إطار الأشغال الكبرى، ج ر عدد: 66.
- 9- القرار الوزاري المؤرخ في 02 مارس 1998 يحدد تنظيم اللجنة التقنية الخاصة بالحمامات المعدنية وعملها، ج ر عدد: 22.
- 10- القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يوئل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، ج ر عدد: 20.
- 11- القرار الوزاري المؤرخ في 13 نوفمبر 2004 يحدد تنظيم اللجنة الدائمة للمياه المعدنية الطبيعية ومياه المنبع وسيرها، ج ر عدد: 84.
- 12- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 ماي 2006 يحدد نماذج الإتفاقية ودفتر الشروط المتعلق بامتياز الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة، ج ر عدد: 70.
- 13- القرار الوزاري المؤرخ في 06 أوت 2006 يحدد محتوى ملف طلب الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لاستغلال الموارد البيولوجية، ج ر عدد: 80.
- 14- القرار الوزاري المؤرخ في 29 مارس 2011 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، ج ر عدد: 34.
- 15- القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 المحدد لكيفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد: 44.
- 16- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016 يحدد شروط وكيفيات التكفل بالإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم: 281/15، ج ر عدد: 62.

5- المذكرات والتعليمات :

- 1- المذكرة رقم: 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أموال الدولة في التحقيقات العقارية المندرجة ضمن إطار المسح العقاري العام مجموعة النصوص الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري (تعليمات منشورات، مذكرات)، 1999.
- 2- التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة الفلاحة تحت رقم: 1100 المؤرخة في 08 سبتمبر 1999 المتعلقة باستصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز.
- 3- المذكرة رقم: 3085 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 11 أفريل 2011 مجموعة النصوص الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، 2011.
- 4- المذكرة رقم: 7105 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 03 جويلية 2011 المتعلقة بإعداد عقود الامتياز.
- 5- التعليمات العامة المتعلقة بالتحصيل رقم: 8178 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 16 أوت 2011، مجموعة النصوص الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري (تعليمات، منشورات، مذكرات)، 2011.
- 6- المذكرة رقم: 5202 المؤرخة في 28 ماي 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لصالح الهيئات الدولية التي تكون الجزائر طرفا فيها شرط المعاملة بالمثل، مجموعة النصوص الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري (تعليمات، منشورات، مذكرات)، 2013.
- 7- التعليمات رقم: 3134 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 25 مارس 2014.
- 8- المذكرة رقم: 4979 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 12 ماي 2014 المتعلقة بخلق فضاءات جديدة مهيأة موجهة للاستثمار.
- 9- التعليمات المشتركة الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية ووزارة الصناعة والمناجم المؤرخة في 06 أوت 2015.
- 10- المذكرة رقم: 07007 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 20 جوان 2016 المتضمنة شهر عقود تدخل في إطار الترقية العقارية التجارية، تخص أراضي تابعة لهيئات مكلفة بالعقار، مجموعة النصوص الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري (تعليمات، منشورات، مذكرات) 2016.

11- المذكرة رقم: 01261 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 06 فيفري 2017 المتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع ترفوية تجارية في إطار الأمر رقم: 04/08.

خامسا: الأحكام والقرارات القضائية:

- 1- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011، ملف رقم: 664290، أنظر المجلة القضائية، العدد: 02 لسنة 2012، ص363.
- 2- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ: 13 ماي 2010، ملف رقم: 606845، أنظر مجلة المحكمة العليا، العدد: 02 لسنة 2011.
- 3- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية بتاريخ: 08 أبريل 2009، ملف رقم: 516800، أنظر مجلة المحكمة العليا، العدد: 02 لسنة 2009.
- 4- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية بتاريخ 12 نوفمبر 2008، ملف رقم: 478957، أنظر مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2009.
- 5- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية بتاريخ: 17 جانفي 2007، ملف رقم: 384557، أنظر مجلة المحكمة العليا، العدد: 02 لسنة 2007.
- 6- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية بتاريخ: 09 ماي 2007، ملف رقم: 399822، أنظر مجلة المحكمة العليا، العدد الخاص باجتهاد الغرفة العقارية، الجزء الثالث 2009.
- 7- قرار محكمة التنازع بتاريخ: 18 ماي 2008، ملف رقم: 67، أنظر مجلة المحكمة العليا محكمة التنازع، عدد خاص، الجزائر، 2008.
- 8- قرار المحكمة العليا بتاريخ: 21 سبتمبر 2005، ملف رقم: 388620، أنظر مجلة المحكمة العليا، العدد 02: لسنة 2005.
- 9- قرار المحكمة العليا، غرفة الجنج والمخالفات الصادر بتاريخ: 08 جوان 2005، ملف رقم: 300285، أنظر مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2005.
- 10- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية بتاريخ 24 جوان 1998، ملف رقم: 181645، أنظر المجلة القضائية العدد الأول، 1999.
- 11- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية الصادر بتاريخ: 23 فيفري 1998، ملف رقم: 157362، أنظر مجلة مجلس الدولة، العدد: 03، الجزائر، جانفي-جوان، 2003.
- 12- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية بتاريخ 19 نوفمبر 1997، ملف رقم: 150100، أنظر المجلة القضائية، العدد: 02، الجزائر، 1997.
- 13- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية الصادر بتاريخ 31 جانفي 1987، ملف رقم: 042845، أنظر نشرة قضاة المحكمة العليا، العدد: 01، 1995.

- 14- قرار مجلس الدولة بتاريخ 28 جوان 2006، ملف رقم: 024638، أنظر مجلة مجلس الدولة العدد: 08 لسنة 2006.
- 15- قرار مجلس الدولة بتاريخ: 01 فيفري 2005، ملف رقم: 014397، أنظر مجلة مجلس الدولة العدد: 07 لسنة 2005.
- 16- قرار مجلس الدولة، الغرف المجتمعة الصادرة بتاريخ 22 جويلية 2003 ملف رقم: 8247 أنظر مجلة مجلس الدولة، العدد: 05 لسنة 2004.
- 17- قرار مجلس الدولة المؤرخ في 06 ماي 2003، ملف رقم: 013334، أنظر مجلة مجلس الدولة، العدد: 04 لسنة 2003.

سادسا: القواميس:

- 1- جرجرس (جرجرس)، معجم المصطلحات القانونية والفقهية، الشركة العالمية للكتاب، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 1996.
- 2- سهيل (إدريس)، قاموس فرنسي عربي، دار الآداب، بيروت، لبنان، الطبعة 42، 2010.
- 3- سلسلة معاجم متقن الطلاب، قاموس فرنسي عربي، دار الراتب الجامعية، الطبعة الأولى، لبنان 2005.
- 4- عصام (نور الدين)، معجم الوسيط- عربي فرنسي، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان، 2004.

سابعا: المواقع الإلكترونية:

- 1- <http://www.alaraby.co.uk>economy> بتاريخ 14 نوفمبر 2019.
- 2- <http://www.mubasher.info/news/3567341> بتاريخ 29 نوفمبر 2019.

ب- باللغة الفرنسية:

I- OUVRAGES :

- 1- **ALLOUM (Mohammed tahar)**, le régime foncière en Algérie, impression moderne, édition Houma, Alger, 2005.
- 2- **ALLOUI (Ammar)**, propriété et régime foncier en Algérie, 5^{ème} édition édition Houma, Alger, 2009.
- 3- **AUBY (Jean-Marie) et DUCOS-ADER (robert)**, Droit administratif- 3^{ème} édition Dalloz, Paris-France, 1973.
- 4- **AUBY (J.M)**,Droit administratif des biens, 4^{ème} édition ,Dalloz ,Paris ,1977.
- 5- **AUBY (J ,M),BON (Pierre)**,Droit administratif des biens ,3^{ème} édition,dalloz, Paris ,1995.
- 6- **AUBY(Jean Bernard), HUGUES (prérinet) ,NOUGUELLOU (Marquet Rozen)**, Droit de l'urbanisme et de la construction ,Montchrestien, 8^{ème} édition , Paris, France ,2008.

- 7- **BERTHIER (David beauregard)**, Droit administratif des biens
Paris,France, Gualino édition,1998.
- 8- **BERTHIER (David beauregard)**, Droit administratif des biens, lextenso
éditions, 6^{ème} édition, Paris, 2010.
- 9- **CARBAGO (Joël)**, Droit des services publique, 3^{ème} édition, Dalloz, Paris
1997.
- 10- **CHAPUS (René)** , droit administratif, Tome 02, 12^{ème} édition
Montchrestien, Paris,France, 1999.
- 11- **CHAPUS (René)** , droit administratif général ,Tome2,éditions Delta, Paris
1995.
- 12- **DELAUBADERE (André)**, traité de droit administratif, Tome 02, librairie
générale de droit et jurisprudence, Paris,France, 1998.
- 13- **DEMENTHON (Henri)**, traité du domaine de l'état, 6^{ème} éd, Paris, librairie
DALLOZ, 1964.
- 14- **DUEZ (P) et DEBEYRE (G)**, traite de droit administratif, Paris, librairie
Dalloz, 2008.
- 15- **GAUDMET (Yves)**, Droit Administratif des biens, Tome 02 , 14^{édition}, Paris
France ,2011
- 16- **GENVOIS (B)**, Les grands arrêtes Des jurisprudences Administratives, 13
ème éd, Dalloz, Paris, France, 2001.
- 17- **GODFRIN (Philippe), DEGOFTE (Michel)**, Droit administratif des biens
Armand Colin, 7^{ème} édition, Paris, France, 2005.
- 18- **GODFRIN(P)** , droit administratif des biens, Paris, Masson ,1977.
- 19- **MARIANNE FAURE (Abbad)**, Droit de la construction, Gualino lextenso
éditions, Paris,France, 2013.
- 20- **MARTY (G),RAYNAUD (P) , JOURDAIN (P)**, les biens ,Dalloz, Paris
1995.
- 21- **MORAND-DEVILLER (Jaquelin)**, Droit administratif des biens, lextenso
édition, 6^{ème} édition, Paris, 2010.
- 22- **PEISER(Gustave)**, Droit administratif , édition Dalloz, paris,1994.
- 23- **RAHMANI (Ahmed)** ,Les biens publics en droit algérien, les éditions
internationales, 1996.

- 24– **RAHMANI (Ahmed)** ,Droit des biens publics, ITCIC édition, Algerie, 2015.
- 25– **ROGER SAINT (Alary)**, **CORINNE SAINT (Alary Houin)**, Droit de la construction, le terrain à bâtir, Dalloz, 10^{ème} édition Paris , 2013.
- 26– **SALVAGE GEREST(P)**, Les suretés et la publicité Foncière, presse universitaire de Grenoble,France, 1994.
- 27– **SOLER COUTEAUX (P)**, Droit de l'urbanisme, Dalloz,Paris, 1996.
- 28– **TEMMAR, (Hamid)**, L'ANREF au cœur de la stratégie industrielle ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel N° 01 Alger, 2008.
- 29– **YOLKA (Philippe)**, La propriété publique élément pour une théorie L.G.D.J, Paris, 1997.
- 30– **ZAVARO (Michel)**, la responsabilité des constructeurs, 3^{ème} édition, lexis nexis, Paris, 2013.

II– THESES :

- 1– **AHMIDATOU (M)**, l'Etat de la recherche scientifique, thèse de doctorat en droit public, université d'Alger, 2009.
- 2– **CAMUS (Aurélien)**, le pouvoir de gestion du domaine public, thèse pour le doctorat en droit public, UFR droit et sciences politiques , université Paris ouest NANTERRE LA DEFENSE ,France, 2013.
- 3– **CHAMARD (Caroline)**, la distinction des biens publics et des biens privés Thèse pour le doctorat en droit, faculté de droit Université Jean–Moulin, (Lyon 03), France ,2002/2003.
- 4– **NOUIOUA (Adnen)**, La lutte contre La Corruption, Thèse pour l'obtention du doctorat en droit public, Faculté de droit et sciences politiques, Université Tunis El Manar 2016/2017.

III- ARTICLES :

- 1- **BOURICHE (Riadh)**, regard sur la politique, recueil d'articles, édition el-Alamia, 1^{er} édition, Constantine,Algerie, 2012.
- 2- **MOUSSA (Zahia)** ,Relation Administration ,Citoyen ; Une Tentative D'approche ,in Les Mutations des relations entre L'Administration et ses Administrés, Actes du Colloque du 11-12 Mai 2000,Collection Forum des Juristes N° :10 Tunis,2002.
- 3- **ZOUAIMIA (Rachid)**, les agences de régulation dans le secteur des hydrocarbures et les mutations institutionnelles en matière de régulation économique , revue IDARA ,N°39 ,2010.

الفهرس

الصفحة	العنوان
01.....	مقدمة
09.....	الباب الأول: إدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية.
10.....	الفصل الأول: النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية.
10.....	المبحث الأول: تحديد الأملاك الوطنية العمومية.
11.....	المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية العمومية.
11.....	الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية العمومية.
16.....	الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية العمومية و مشتملاتها.
22.....	الفرع الثالث: الفرق بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الأخرى.
27.....	المطلب الثاني: دمج المال في الأملاك الوطنية وعلاقته بالإدارة.
28.....	الفرع الأول: طرق القانون الخاص.
32.....	الفرع الثاني: طرق القانون العام.
39.....	الفرع الثالث: دخول المال في نطاق الأملاك الوطنية بحكم القانون.
41.....	الفرع الرابع: التكيف القانوني لصلة الأشخاص العامة بالأملاك الوطنية.
45.....	المطلب الثالث: إجراءات تعيين حدود الأملاك الوطنية العامة.
46.....	الفرع الأول: تعيين حدود الأملاك العامة الطبيعية.
50.....	الفرع الثاني: تعيين حدود الأملاك العامة الاصطناعية.
54.....	المبحث الثاني: أجهزة إدارة الأملاك الوطنية العمومية.
54.....	المطلب الأول: مصالح الأملاك الوطنية.
55.....	الفرع الأول: التنظيم الإداري لمصالح أملاك الدولة.
61.....	الفرع الثاني: مهام إدارة أملاك الدولة.
63.....	المطلب الثاني: مصالح الحفظ العقاري.
64.....	الفرع الأول: نشأة مصالح الحفظ العقاري.
68.....	الفرع الثاني: التنظيم الإداري لمصالح الحفظ العقاري.
74.....	الفصل الثاني: طرق تسيير الأملاك الوطنية العمومية.
75.....	المبحث الأول: تسيير الأملاك الوطنية العمومية غير الموارد والثروات الطبيعية.
75.....	المطلب الأول: النظام المزدوج لتسيير الأملاك الوطنية العمومية.
76.....	الفرع الأول: الاستعمال الجماعي العام.
80.....	الفرع الثاني: الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية.

84.....	المطلب الثاني: إستغلال الملكية العامة للنقل
85.....	الفرع الأول: النقل الجوي
89.....	الفرع الثاني: النقل البري
92.....	الفرع الثالث: استغلال النقل البحري
95.....	المبحث الثاني: تسيير الموارد والثروات الطبيعية
95.....	المطلب الأول: إستغلال الثروات الغابية
96.....	الفرع الأول: مفهوم الغابة
99.....	الفرع الثاني: الصيد في الغابات
100.....	الفرع الثالث: إستغلال غابات الإستجمام
102.....	المطلب الثاني: عقد الامتياز كألية لاستغلال الشواطئ
103.....	الفرع الأول: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز الوارد على الشواطئ
107.....	الفرع الثاني: حقوق والتزامات صاحب الامتياز الوارد على الشواطئ
109.....	المطلب الثالث: إستغلال الموارد والثروات الطبيعية السطحية والباطنية
109.....	الفرع الأول: إستغلال المناجم ومقالع الحجارة والمحروقات
115.....	الفرع الثاني: استغلال الموارد المائية
121.....	المبحث الثالث: حماية الأملاك الوطنية العمومية ومنازعاتها
122.....	المطلب الأول: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العمومية
123.....	الفرع الأول: جرد الأملاك الوطنية
128.....	الفرع الثاني: الإتفاقات الإدارية
130.....	المطلب الثاني: الحماية الجنائية للأملاك الوطنية العمومية
131.....	الفرع الأول: جريمة الإختلاس
135.....	الفرع الثاني: جريمة الرشوة
139.....	الفرع الثالث: جريمة التعدي على الطريق العام
139.....	الفرع الرابع: في القانون المتضمن النظام العام للغابات
141.....	الفرع الخامس: في قانون المياه
143.....	المطلب الثالث: منازعات الأملاك الوطنية العمومية
144.....	الفرع الأول: الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء
145.....	الفرع الثاني: أهم المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة
149.....	خلاصة الباب الأول

152.....	الباب الثاني: إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة.
153.....	الفصل الأول: النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة.
154.....	المبحث الأول: تحديد الأملاك الوطنية الخاصة.
154.....	المطلب الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة.
154.....	الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة.
160.....	الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة.
163.....	المطلب الثاني: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن غيرها من الأموال الأخرى.
163.....	الفرع الأول: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأموال الخاصة.
165.....	الفرع الثاني: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوقفية.
167.....	المبحث الثاني: الهيئات المتخصصة في تسيير أراضي الأملاك الوطنية الخاصة.
168.....	المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
169.....	الفرع الأول: مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
170.....	الفرع الثاني: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
173.....	المطلب الثاني: الهيئات المتخصصة في تسيير العقار الصناعي والسياحي.
173.....	الفرع الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
176.....	الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
179.....	الفرع الثالث: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.
181.....	الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.
184.....	المبحث الثالث: التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة.
184.....	المطلب الأول: التصرفات الناقلة لملكية أملاك الدولة الخاصة.
185.....	الفرع الأول: التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.
189.....	الفرع الثاني: بيع الأملاك الوطنية الخاصة.
197.....	الفرع الثالث: تبادل الأملاك الوطنية الخاصة.
199.....	المطلب الثاني: التصرفات غير الناقلة لملكية أملاك الدولة الخاصة.
200.....	الفرع الأول: التخصيص.
206.....	الفرع الثاني: التأجير.
210.....	الفرع الثالث: التأجير الخاضع لقواعد خاصة.
215.....	الفصل الثاني: نظام الإمتياز كألية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة.
216.....	المبحث الأول: تطبيق الإمتياز في مجال العقار الإستثماري المملوك للدولة.
217.....	المطلب الأول: إنشاء الإمتياز في مجال العقار الإستثماري المملوك للدولة.

217.....	الفرع الأول: مفهوم الإمتياز في مجال العقار الاستثماري ونطاق تطبيقه.
225.....	الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز في مجال العقار الاستثماري.
228.....	المطلب الثاني: تنفيذ الامتياز في مجال العقار الاستثماري.
228.....	الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز.
231.....	الفرع الثاني: التزامات صاحب الامتياز.
232.....	المطلب الثالث: إنهاء الامتياز في مجال العقار الاستثماري ومنازعاته.
233.....	الفرع الأول: إنهاء الامتياز في مجال العقار الاستثماري.
235.....	الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن الإمتياز في مجال العقار الاستثماري.
238.....	المبحث الثاني: تطبيق الإمتياز في مجال العقار الفلاحي.
240.....	المطلب الأول: إنشاء الإمتياز في مجال العقار الفلاحي.
240.....	الفرع الأول: مفهوم الإمتياز في مجال العقار الفلاحي ونطاق تطبيقه.
244.....	الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح الإمتياز في مجال العقار الفلاحي.
249.....	المطلب الثاني: تنفيذ الإمتياز في مجال العقار الفلاحي.
250.....	الفرع الأول: حقوق وِالتزامات صاحب الإمتياز.
254.....	الفرع الثاني: حقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز.
258.....	المطلب الثالث: إنهاء الإمتياز الفلاحي ومنازعاته.
258.....	الفرع الأول: إنهاء الامتياز في مجال العقار الفلاحي.
260.....	الفرع الثاني: منازعات عقد الإمتياز في مجال العقار الفلاحي.
265.....	المبحث الثالث: الامتياز في مجال الترقية العقارية.
265.....	المطلب الأول: إنشاء الامتياز في مجال الترقية العقارية.
266.....	الفرع الأول: مفهوم الامتياز في مجال الترقية العقارية.
269.....	الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح الامتياز في مجال الترقية العقارية.
274.....	المطلب الثاني: تنفيذ الامتياز في مجال الترقية العقارية.
275.....	الفرع الأول: حقوق المرقى العقاري.
279.....	الفرع الثاني: إلتزامات المرقى العقاري.
284.....	المطلب الثالث: إنهاء الإمتياز في مجال الترقية العقارية ومنازعاته.
284.....	الفرع الأول: فسخ الإمتياز في مجال الترقية العقارية.
286.....	الفرع الثاني: منازعات الإمتياز في مجال الترقية العقارية.
289.....	خلاصة الباب الثاني
292.....	الخاتمة

301.....	قائمة المصادر والمراجع
329.....	الفهرس
334.....	الملخص

ملخص:

درسنا في هذه الأطروحة موضوع تسيير الأملاك الوطنية التابعة للدولة والتي تنقسم إلى مجموعتين: الأملاك العمومية والأملاك الخاصة، فالأملاك العمومية هي مجموعة الأملاك التابعة للدولة والمخصصة للإستعمال العمومي أو لمصلحة عمومية، كما تطرقنا للتتظيم الهيكلي لإدارة الأملاك الوطنية والحفظ العقاري سواء على المستوى المركزي أو المحلي.

ثم تعرضنا لطرق تسيير الأملاك العمومية التابعة للدولة إذ تم منح بعض الرخص وعقود الإمتياز إستغلالها وتأسيس حقوق عينية عليها، لاسيما في ظل إنخفاض أسعار النفط ولجوء الدولة للبحث عن مداخيل جديدة خارج المحروقات.

أما في الباب الثاني تطرقنا لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة بدءا بتحديد مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة ثم درسنا بعد ذلك قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ، مع التركيز على عقود الامتياز كآلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة لا سيما بعد صدور الأمر رقم: 04/08، بحيث طبق المشرع الجزائري نظام الإمتياز في مجال العقار الصناعي والسياحي الموجه للاستثمار وكذلك في المجال الفلاحي وفي مجال الترقية العقارية التجارية أيضا، ومن خلال ذلك تم التوصل إلى بعض الملاحظات مثل ضرورة التفصيل الدقيق في مسألة الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز.

كما تحدثنا عن مختلف التسهيلات الإدارية والمزايا الممنوحة للمستثمرين من طرف الدولة الجزائرية بغرض تحقيق التنمية الاقتصادية وخلق مناصب شغل لفائدة البطالين، وقد توصلت الدراسة إلى كشف بعض التناقضات والثغرات والغموض في النصوص القانونية المنظمة لتسيير الأملاك الوطنية التابعة للدولة ولا سيما العقارية منها، بالإضافة لذلك فقد تمت الإحاطة بمختلف الصعوبات والعراقيل التي تحول دون إنجاز الإستثمارات في الأملاك الوطنية وأهمها نقشي ظاهرة الفساد الإداري و البيروقراطية.

الكلمات المفتاحية: الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة، الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

Résumé:

Nous avons étudié cette thèse la gestion des domaines nationaux de l'état et qui se divise en deux masses: Les domaines publics et les domaines privés, les biens publics sont les biens appartenant à l'état et affectés soit à l'usage du public, soit à un service public.

Nous avons également traité de l'organisation structurelle de l'administration des domaines nationaux et la conservation des biens immobiliers, que ce soit au niveau central ou local.

Puis nous avons discuté des méthodes de gestion des biens publics appartenant à l'état, car certaines licences et concessions ont été accordées pour les exploiter et établir des droits réels sur eux, notamment à la lumière des prix bas du pétrole et du recours de l'état à la recherche de nouveaux revenus hors hydrocarbures.

Le deuxième chapitre traite la gestion des biens nationaux privés, en commençant par définir le concept de biens nationaux privés, puis les règles régissant la gestion des biens nationaux privés, En mettant l'accent sur les contrats de concession en tant que un mécanisme de gestion des propriétés nationales privées, notamment après la publication de l'ordonnance n ° 08/04 aux termes de laquelle le législateur algérien a appliqué le système de concession dans le domaine de l'immobilier industriel et touristique à l'investissement, ainsi que dans le domaine de l'agriculture et le domaine de la promotion immobilière commerciale, certaines observations ont été formulées, telles que la nécessité de détailler la question du droit réel sur les biens immobiliers résultant de la concession.

Nous avons également discuté des diverses facilités administratives et des avantages accordés aux investisseurs par l'État algérien dans le but de réaliser le développement économique et de créer des emplois pour les chômeurs. L'étude a révélé certaines contradictions, lacunes et ambiguïtés dans les textes juridiques régissant la gestion des biens nationaux de l'État, en particulier de l'immobilier. Avec les diverses difficultés et obstacles qui entravent la réalisation des investissements dans les biens nationaux, le plus important est le phénomène répandu de corruption administrative et la bureaucratie.

Les mots clés : Les biens nationaux public de l'état, Les biens nationaux privés de l'état.

Abstract:

In this thesis, we studied the management of the national properties state and which is divided into two masses: the public domain and the private domain, the public property belonging to the state is the group of state property designated for public use or for a public interest, we also dealt with the structural organization of state property interest and real estate conservation, whether at the central or local level, while studying the methods of managing public property belonging to the state, as some licenses and concessions were granted to exploit them and establish in-kind rights on them, especially in light of low oil prices and the state's resort to searching for new incomes outside for hydrocarbons.

The second chapter we discussed the management of private national properties, starting by defining the concept of private national property, then we studied the rules governing the management of private national properties, With emphasis on concession contracts as a mechanism for the management of private national properties, especially after the issuance of Order Number 08/04, whereby the Algerian legislator applied the system of concession in the field of industrial and tourist real estate for investment, as well as in the field of agriculture and in the field of To improve the commercial real estate as well, and through this was reached some observations such as the need to detail the precise issue of property right in real estate resulting from concession.

We also discussed the various administrative facilities and advantages granted to investors by the Algerian state for the purpose of achieving economic development and creating jobs for benefit of the unemployed. The study found revealed some contradictions, gaps and ambiguities in the legal texts governing the management of the national properties of the state, particularly real estate. With the various difficulties and obstacles that impede the achievement of investments in national properties, the most important of which is the widespread phenomenon of administrative corruption and bureaucracy.

Key words: public national properties belonging to the state, private national properties belonging to the state.