



كلية الحقوق بودواو
قسم القانون الخاص

الأملك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص
تخصص: قانون خاص معمق

تحت إشراف الدكتوراه:

- لنقار بركاهم

من إعداد الطالبتين:

- كنوش وداد

- بونوس خديجة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
أ. قرنان فضيلة	أستاذة محاضرة "أ"	أمحمد بوقرة بومرداس	رئيسا
أ. لنقار بركاهم	أستاذة محاضرة "أ"	أمحمد بوقرة بومرداس	مشرفا ومقررا
أ.شرفي صفية	أستاذة مساعدة "أ"	أمحمد بوقرة بومرداس	ممتحنا

السنة الجامعية : 2022/2021

إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذه إلى من علمني أولى خطوات العلم إلى روح أخي عبد الودود
الطاهرة جعله الله في مصاف الشهداء والصديقين.

إلى من تجرع الكأس فارغا , ليسقينا القوة , العزم والصبر.

إلى من جسدت دور الأب إليك يا أغلى أم حفظك الله

إلى إخوتي بارك الله لي فيهم سيف الدين , محسن , وليد.

إلى صديقاتي وبالأخص فارح وسيلة وكل من دعمني لإنجاز هذا العمل

إلى جميع أقاربي من قريب أو من بعيد.

وداد كنوش

إلى روح أبي الطاهرة رحمة الله عليه أهدي عملي هذا
إلى أعز وأغلى إنسانة في حياتي من أنارت دربي وكانت
عماد أُملي

إلى أُمي حفظها الله وصانها إلى أخواتي وإخوتي إلى
كل من ساندني في إنجاز هذا العمل
بونوس خديجة.

الشكر

أحمد الله كثيرا طيبا مباركا فيه ملئ لما في
السموات والأرض على عونه في إتمام هذه
الدراسة التي أرجو أن تنال الرضا

أتوجه بخالص الشكر والتقدير و الامتنان لأستاذة المشرفة
الدكتورة بركاهم لنقار, حفظها الله لتفضلها الكريم في قبولها
الإشراف على هذا العمل كما أتقدم بجزيل الشكر للأساتذة
أعضاء اللجنة اللذين قاموا بدراسة هذا العمل
إلى كل من دعمني في هذا المشوار من أول حرف في حياتي
الدراسية إلى غاية إنجاز هذا العمل.
شكرا وألف شكر.

المختصرات:

ق.أ.و._____ : قانون الأملاك الوطنية

ق.أ._____ : قانون الأسرة

ق.م._____ : القانون المدني

ق.ت._____ : القانون التجاري

ق.ت.ع._____ : قانون التوجيه العقاري

ق.ت.ف._____ : قانون التوجيه الفلاحي

ج.ر._____ : الجريدة رسمية

ق.إ.م.و.إ._____ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

د.ط._____ دون طبعة

ف._____ فقرة

مقدمة

مقدمة :

تعتبر الأملاك الوطنية الركيزة الأساسية لاقتصاد الدولة، كونها تشكل معيارا أساسيا لتطورها في شتى المجالات ويحتل قانون الأملاك الوطنية مكانا بارزا من حيث موضوعات القانون الإداري المختلفة وهذه القوانين تعد القاسم المشترك بين القانون العام والقانون الخاص، حيث أن فكرة الأملاك الوطنية لم تظهر في فرنسا إلا في أواخر القرن الثامن عشر حيث لم يكن يعرف إلا ملكية الملك وقد يلخص ذلك عبارة شهيرة المالك لويس الرابع عشر "أنا الدولة" وعبارة الأملاك الوطنية المستعملة في التشريع الجزائري تقابل في القانون الفرنسي مصطلح الدومين و الذي يجيز بعض الفقهاء استعمالها لأنها الأصل والأكثر دلالة على المضمون.

وقد سائر المشرع الجزائري التطور الحاصل في هذه الأملاك ، ويمكن تبين ذلك من خلال المراحل التي مر بها، المرحلة الممتدة من 1976 إلى غاية سنة 1989 التي أقرت بسريان التشريعات الفرنسية مالم تمس السيادة الوطنية ،ساد فيها تطبيق بعض القوانين الفرنسية منها قانون الأملاك العقارية والذي يعد أول القوانين الفرنسية التي قننت النظرية التقليدية ، واستمر العمل بهذا القانون إلى غاية صدور القانون رقم 62_157¹ المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، كما تميزت هذه الفترة بصور دستور 1976 عن طريق الاستفتاء في 19 نوفمبر 1976 وبقي ساري المفعول الى غاية سنة 1989 وبدوره دعم نظام ازدواجية الأملاك الوطنية حسب المواد 13 و 14 منه ، كذلك تميزت بصور المرسوم رقم 73_147 المؤرخ في 10 أغسطس 1973 الخاص بإنشاء لجنة التشريع الوطني ،ثم حدث تطور كامل للنظام القانوني الجزائري حيث أصدرت اللجنة الوطنية عدة قوانين من أجل وضع مبادئ أساسية فيما يخص تشريع الأملاك الوطنية² لاسيما الأمر رقم 75_58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، وصور القانون رقم 84_16 المؤرخ في 30 جوان 1984 يتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 3 جويلية 1984 والذي اعتبر أول

¹ الأمر 62_157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية

² المرسوم رقم 73_147 المؤرخ في 10 أغسطس 1973 الخاص بإنشاء لجنة التشريع الوطني

قانون خاص بالأموال الوطنية لكنه ألغى لسلبياته التي أثرت على تسيير الأموال الوطنية من حيث الاستغلال والاستعمال وبالتالي كانت هناك صعوبات في تطبيقه¹.

أما الفترة بين 1989 و1990 كان انبثاق الدستور 1989 الذي تبنى النظرية التقليدية من جديد في ازدواجية الأموال الوطنية حيث قسم الأموال الوطنية إلى أموال عمومية و أموال خاصة مع ذكر الاختصاص في تحديد نطاق الأموال الوطنية، إلا أن التمييز الرسمي للأموال الوطنية ظهر بمناسبة سن فرنسا لقانون الملكية في الجزائر سنة 1851، حيث ميز هذا القانون بين الدومين العام و دومين الدولة الذي حل محله عبارة الدومين الخاص، و الفصل بين النوعين يكمن في كون الأموال العمومية تقوم على فكرة التخصيص للمصلحة العامة، بينما تعتبر الأموال الخاصة للدولة ملكية مدنية تخضع لأحكام القانون الخاص بشكل عام فتخضع للأحكام ذاتها التي تخضع لها الملكية المدنية، وقد جسدت فكرة ازدواجية الأموال من خلال القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ليصدر بعدها القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأموال الوطنية ليكرس مبدأ حق الملكية الثابت للدولة و الجماعات المحلية على الممتلكات الداخلة في أملاكها باعتبار أن هذه المرحلة انتقالية .

فالأموال الوطنية الخاصة هي تلك الأموال الغير المصنفة ضمن الأموال العمومية، فالدومين الخاص متكون من مجموعة الأموال غير المخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأموال هو حق ملكية خاصة لاحق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأموال العمومية.

و تتميز الأموال الوطنية الخاصة بخصائص ونظام يختلف عن نظام الأموال الوطنية العامة، و يظهر الاختلاف في الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال و كيفية ضم الأموال في نطاقها، بحيث أنها تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية و مبدئياً تخضع لأحكام القانون الخاص و هذا حسب ما ورد في القانون 90/30 المادة 3 بان هذه الأموال تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية، و تدمج الأموال ضمن الأموال الخاصة إما بإلغاء تخصيصها، أو بتجريد توابع الأموال العامة من صفتها مع بقائها في ملكية

¹ على الساعة 22:30 / التلخيص الآلي / تلخيص أون لاين / COPYRIGHT LA KHASLY .COM 20222

الدولة و الجماعات المحلية و كذلك يتم إدراج الملك في الملكية الخاصة طبقا للقانون على حسب الطرق العادية والغير عادية ،بمقابل أو بدون مقابل سواء عن طريق الاستيلاء أو عن طريق التبرعات أو الهبة أو الأموال الشاغرة التي لا صاحب لها بالإضافة إلى الكنوز و الحطام ، أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و هو إجراء استثنائي و بحسب هذه الخصائص فإن الأملاك الوطنية الخاصة تمكن من طرح الاستثمارات الوطنية أو أجنبية أو تخصيصها بالطرق القانونية المعمول بها .

تكمن أهمية موضوع الأملاك الوطنية الخاصة في الدور الكبير الذي تلعبه في بناء سياسة اقتصادية و اجتماعية ناجحة بالنظر في طبيعتها القانونية المتمثلة في قابليتها للتملك و التصرف ،و كونها عنصرا أساسيا في تسيير و تنظيم مختلف المرافق العامة التي تهدف بدورها إلى إشباع حاجة المجتمع في جميع المجالات و خاصة المجال الفلاحي ،و نظرا لأهميتها خصص المشرع لها حماية خاصة و يقصد بالحماية مجموعة تدابير التي تهدف لحماية هذه الأملاك وذلك بتوفير الضمانات اللازمة للحماية من كل اعتداء أو تعرض من طرف الغير سواء أفراد أو إدارة ،و خصص مجموعة من القواعد و القوانين لفك النزعات المتعلقة بها .

أما الهدف من دراسة موضوع الأملاك الوطنية الخاصة فكثيرة و من أبرزها التعرف عن الفروق المتواجدة بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العمومية كذلك أملاك أخرى كالأملاك الوقفية و الأملاك الخاصة بالأفراد ، و محاولة معرفة طرق اكتساب و تكوين الأملاك الوطنية الخاصة ، كذلك تسليط الضوء عن بعض النقاط و الآليات التي تساعد على الاستثمار بهذه الأملاك مع حمايتها ،و أيضا من أبرز أهداف هذه دراسة تبيان جوهر الأملاك الخاصة الذي يكمن في النهوض بالاقتصاد الدولة و بتالي عودة نتائجه بالنفع العام و إشباع حاجة المجتمع في جميع المجالات ، وبالإضافة إلى أن الأملاك الخاصة تحتل الجانب الكبير من الإدارة التي تعتبر نواة الأشخاص العمومية و فيه تتمتع الإدارة على سبيل الاحتكار بامتيازات السلطة العامة في مجال اتخاذ القرارات و إبرام العقود المتعلقة بعملية إدارة هذه الأملاك واستثمارها .أما السبب لاختيارنا لهذا الموضوع هو الرغبة الذاتية في دراسته إلى جانب الاهتمام بالمجال

العقاري ولما تكتسيه هذه الأملاك من الناحية الاقتصادية، أما المنهج المتبع في الدراسة هو المنهج الوصفي التحليلي من أجل وصف و تحديد المفاهيم الواردة في البحث و تحليل النصوص القانون 90/ 30 المنظم لهذا النوع من الأملاك و كذلك مرسوم 12/ 427.

ونظرا لأهمية البالغة الذي يحتلها هذا الموضوع ارتأينا إلى طرح الإشكالية التالية:

ما هي الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع في تنظيم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة؟

ويندرج تحت هذه الإشكالية التساؤلات التالية:

- ما مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة؟

- ما هي قواعد تسييرها وإدارتها؟

- هل أقر المشرع حماية خاصة لهذه الأملاك؟

- ما هي الجهة القضائية التي تنتظر في المنازعات المتعلقة بهذا النوع من الأملاك؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قسمنا موضوع بحثنا إلى فصلين: الفصل الأول المعنون تحت الإطار النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة هذا من خلال تطرق في المبحث الأول إلى مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة، أما المبحث الثاني تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.

أما في الفصل الثاني المعنون تحت الإطار آليات استثمار الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وطرق حمايتها هذا من خلال التطرق في المبحث الأول إلى قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، أما المبحث الثاني حماية الأملاك الوطنية الخاصة والمنازعات المتعلقة بها.

الفصل الأول
النظام القانوني للأموال
الوطنية الخاصة في
التشريع الجزائري

الفصل الأول: النظام القانوني للأموال الوطنية الخاصة:

لقد نص المشرع الجزائري على أن الأموال الوطنية تضم صنفين من الأموال، العامة التي عرفها صراحة فهي غير قابلة للتقادم ولا للحجز ولا يجوز التصرف فيها على عكس الأموال الوطنية الخاصة التي تحظى بدور هام في المجال الاقتصادي وهي تشمل الأموال الغير المصنفة ضمن الأموال العمومية، وهي تخضع مبدئيا إلى أحكام القانون الخاص، وهي أموال تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية وهذا استنادا إلى ما جاء في محتوى القانون 90-30 ووفقا للمادة 03 ف 02 منه فإنها تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية ومالية، على عكس ما نجد في المادة 04 من نفس القانون¹ أن الأموال الوطنية العامة غير قابلة للتصرف والسبب في ذلك يرجع إلى كونها مسخرة للمنفعة العامة كما سلف الذكر. وبالتالي سنتطرق في هذا الفصل بتقسيمه إلى مبحثين المبحث الأول تحت عنوان مفهوم الأموال الوطنية الخاصة وخصصنا المطلب الأول لتعريف بالأموال الوطنية الخاصة والمطلب الثاني للتمييز بين الأموال الوطنية الخاصة عن غيرها من الأموال ختاماً بالآثار الناجمة عن هذا التمييز، أما المبحث الثاني خصص لدراسة كيفية تكوين الأموال الوطنية الخاصة وذلك بمطليين مطلب تحت عنوان التكوين بالطرق القانون الخاص أما الثاني بحسب الطرق الاستثنائية وهي على النحو التالي :

¹ القانون رقم 90_30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 متضمن قانون الأموال الوطنية، جريدة رسمية رقم 52 صادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم .

المبحث الأول: مفهوم الأموال الوطنية الخاصة:

من خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلى تعريف الأموال الوطنية الخاصة وذلك بموجب تبين الرأي الفقهي والقانوني في (المطلب الأول)، و (المطلب الثاني) ندرج فيه تمييز الأموال الوطنية الخاصة عن غيرها من الأموال.

المطلب الأول: تعريف الأموال الوطنية الخاصة:

سنتناول فيه تعريف الأموال الوطنية الخاصة من خلال التعريف الفقهي (الفرع الأول) والتعريف القانوني (الفرع الثاني) على النحو التالي:

الفرع الأول: التعريف الفقهي:

ظهرت فكرة الأموال الوطنية في فرنسا مع نهاية القرن الثامن عشر وصدر المرسوم الفرنسي 1790/11/22 المتضمن قانون الدومين، الذي أقر بملكية الدولة لهذه الأموال الغير قابلة لتصرف و التقادم إلا أنه منذ ذلك لم تتوقف هذه الفكرة عن التطور وذلك بفضل الفقه و الاجتهاد القضائي الذي كان وراء وضع المبادئ التي تحكمها اليوم ومن أبرزها الرأي الفقه الفرنسي الذي ميز بين الصنفين من الأموال الوطنية جعل أحدها خاص و آخر عاما، وقد ظهرت عدة تعريفات فقهية للأموال الوطنية الخاصة ونذكر منها.

يرى الأستاذ عبد الرزاق السنهوري¹ أن الأموال الوطنية هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى وهي غير مخصصة للمنفعة العامة بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تتقلب أملاك خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة، ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة لاحق ملكية إدارية كما أنها تخضع بوجه عام للأحكام الملكية شأنها شأن ملكية الأشخاص الطبيعية.

¹ عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الكتاب 8 حق الملكية دار الإحياء التراث العربي 1967 ص

أموال الدولة الخاصة (الدومين الخاص) هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تختص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة والحق في استغلال أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع للأحكام القانون الخاص¹.

و يرى الفقيه الفرنسي يديكورك، بأن العبرة من تمييز الأموال الوطنية تكمن في طبيعة المال و إذا كان قابلا للتملك الخاص أو غير قابل له لكي يعد مالا عاما أو خاصا، و أن المال الذي لا يكون قابلا للتملك بطبيعته هو الذي يخصص لاستعمال الجمهور مباشرة لا مخصص لخدمة المرفق العام .

يرى الفقيه الفرنسي بارتيليمي عن ديكورك في عد طبيعة المال وكونه غير قابل للملكية الخاصة، إلا أنه لا يشاطره الرأي و اختلف عنه في تأصيل نظريته إلى نصوص القانون المدني فالفقيه بارتيليمي فيرى أنه من المنطق والاستبدال العقلي وحده وليس من النصوص القانونية².

و بالعودة الى موقف الفكر الجزائري نجده عرفها على انها، الأموال التي تشمل الأموال المنقولة وغير المنقولة والحقوق العينية غير منقولة التي تملكها الدولة أو أجمعاءها الإقليمية أي أنها تخصص لاستعمال الجمهور.

وعرفت أيضا على أنها ممتلكات الدولة من منشآت إنتاجية و زراعية و تجارية وهي منشآت تهدف إلى الربح و تحقيق عائد مادي للدولة، أي أن الدومين الخاص وما ورد عليه عائد للدولة. فالدومين الخاص المتكون من مجموعة الأموال غير المخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأموال

¹ السنهوري عبد الرزاق الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الالتزام بوجه عام الإثبات آثار الالتزام د. ط. القاهرة دار النهضة العربية سنة 1967 ص 154.

² شيخة إبراهيم عبد العزيز أصول القانون الإداري د. ط. الإسكندرية منشأة المعارف سنة 1986 ص 12.

الخاصة هو حق ملكية خاصة لاحق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية.¹

الفرع الثاني: التعريف القانوني:

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا أنه لم يرد تعريف الأملاك الوطنية الخاصة، كما ورد تعريف الأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 30/90، لكن باستقراء نص المادة 03 من نفس القانون يظهر لنا بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة .

و بموجب المادة 03 من نفس القانون السالف الذكر المتعلق بالأملاك الوطنية نصت على: «>عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها <<».

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة² .

وبالرجوع إلى المادة 688 من القانون المدني الجزائري تنص في مضمونها على أن «>تعتبر أموالا لدولة العقارات والمنقولات التي تخص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة ، أو الإدارة أو المؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري ، أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو تعاونية داخلية في نطاق الدورة الزراعية

وبالرجوع إلى القانون المنظم للأملاك الوطنية يتضح بأنه لم يرد تعرف واضحا للأملاك الوطنية الخاصة <<¹.

¹نزيرة كبارة، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتابة 2010، ص 11، 12.

²انظر للمادة 3 من القانون 90_30 المعدل والمتمم بموجب القانون 08_14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44 سنة 2008.

و كذلك بالرجوع إلى نص المادة 04 ف 2 من القانون 04/18 المتعلق بالأملاك الوطنية نصت على أن: «الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، وتخضع إدارة الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارات المشابهة للأملاك الوطنية الخاصة و التصرف فيها لإحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية»².

-ومن هذه النصوص القانونية يمكن استخلاص تعريف بسيط للأملاك الوطنية الخاصة على أنها تلك الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية مما تجعلها تبدو من الوهلة الأولى أنها استثناء في الملكية الوطنية ،على أن الحقيقة عكس ذلك إذ تمثل الأملاك الوطنية العمومية استثناء عن الأملاك الوطنية الخاصة أي أنه لا يمكن التصنيف في الأملاك الوطنية العمومية إلا إذا دعت المنفعة العامة إلى ذلك ،وهي نقطة اتفقا عليها النصاب السالف ذكرهما .

- تلك الأموال التي يمكن أن تكون محل ملكية خاصة، و هي مسألة انفرد بها المشرع الجزائري دون المشرع الفرنسي ويقصد بها تحقيق المنفعة المالية للإدارة عكس الأملاك الوطنية العمومية التي يقصد بها تحقيق المنفعة العامة.

وكذلك لنتمكن من معرفة الأملاك الوطنية الخاصة وتقديم مفهوم خاص بها ويشملها نشير إلى نقطة مهمة ألا وهي التصنيف الذي يعتمد عليه و الخاص بالأملاك الوطنية الخاصة كميزة تميزها عن باقي الأملاك ،والتي يمكن أن تعتبر مفتاح لمعرفة مفهومها الخاص بها وشامل لها بحيث إذا اعتمدنا على المعيار المادي يمكن تصنيف الأملاك الوطنية الخاصة إلى عقار الحضري و العقار الفلاحي و العقار الصناعي و العقار السياحي ، وبتالي كل هذه التصنيفات تعد محتوى متميز و جوهري للأملاك الوطنية الخاصة ،و من خلال القواعد القانونية المنظمة لكل صنف تظهر أهميته ،و نشير إلى أن

¹ الأمر 75_58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

² أنظر المادة 4 من القانون 04_18، المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم لقانون 90_30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية جريدة رسمية 44 الصادرة في 3 أغسطس 2008.

الأموال العقارية احتلت الجزء الأكبر و الأهم من مكونات الأملاك الوطنية الخاصة و التي سنحاول تبين مضمونها في مايلي:

أولا -العقار الحضري:

يقصد بها كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير حسب أدوات التهيئة و التعمير حسب نص المادة 20 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري فالأراضي المعمرة ¹ :«هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بيانات في مجالاتها الفضائية بمجهزاتها و أنشطتها ، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق وتجمع بنايات >>².

أما الأراضي القابلة لتعمير فنصت عليها المادة 21 من ذات القانون: >هي كل القطع الأرضية المخصصة لتعمير في أجل معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير<.

ومن هذه المواد نلاحظ أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة للمجال الحضري و اعتبره هو المستقبل لموجات النزوح الريفي مما جعل له نظام قانوني ملائم لتنظيم المجال الحضري مع محاولة وضع هيئات و مؤسسات مهمتها تنظيم ميدان التعمير، و نذكر أهم القوانين التي أدرجها المشرع لتنظيم العقار الحضري الأمر 26/74³ المؤرخ في 20-02-1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات جاء لتحديد المحيط العمراني للبلديات وتأسيس سندات الملكية التي تخص الأراضي المدمجة فيه قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري جاء لحد من الاحتكار الممنوح للبلديات فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري .

¹ القانون 25_90 المتضمن قانون التوجيه العقاري مرجع سابق

² أ نظر المادة 20 من القانون 25_90 المتضمن قانون التوجيه العقاري مرجع نفسه

³ الأمر 26_74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتعلق بتكوين و الاحتياطات العقارية لصالح البلدية .

ثانيا :العقار لفلاحي:

نشير بداية إلى أن العقار الفلاحي ينقسم إلى الأراضي الفلاحية و أراضي الرعوية ،ولقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية بموجب المادة 04 من القانون 25/90 المتضمن ق. التوجيه العقاري على أنها: «هي كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنوي أو خلال عدة سنوات إنتاجيا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلكه في الصناعة استهلاك مباشرا أو بعد تحويله» ،ولقد صنفها بموجب المادة 05 منه إلى : «أراضي خصبة جدا ،و أراضي خصبة و متوسطة الخصب ،تبعاً لضوابط عامة التربة ،و الانحدار و المناخ و السقي» أما الأراضي الرعوية: «هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستغل لعدة سنوات في رعي الحيوانات»¹.

ولقد طبقت على العقار الفلاحي عدة نصوص تشريعية منها :الأمر 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة بحيث منحت الدولة من خلاله استغلال الأراضي الفلاحية المدرجة ضمن أملاك الدولة بدون مقابل وذلك لمدة غير محددة².

وأصدر الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثروة الزراعية والذي منح حق انتفاع المؤبد بدون مقابل والغير قابل لتنازل أو الحجر³.

والقانون رقم 19/87 المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية ،و الذي منح حق انتفاع الدائم بمقابل على الأراضي الفلاحية الخاضعة لتسيير الذاتي و الثروة الزراعية.

و أخيرا القانون رقم 03_10 المتعلق بتحديد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁴.

¹ انظر المادة 11 من القانون 25_90 ، المتضمن التوجيه العقاري مرجع سابق .

² الأمر رقم 653_68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 ، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة الجريدة الرسمية عدد 15.

³ الأمر 73_71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثروة الزراعية الجريدة الرسمية العدد 97.

⁴ القانون 03_10 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق ل 15 غشت 2010 يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ونشير بأن العقار الفلاحي ينظم من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره أداة تابعة للدولة تنفذ السياسة العقارية الفلاحية كما يقوم بمهام تسيير ومتابعة عقود الامتياز و يقوم بمراقبة حسن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة لدولة¹.

ثالثا: العقار الصناعي:

لا يوجد تعريف خاص به وفقا للمشرع الجزائري و بالنظر إلى وظيفته و غرضه يمكن اعتباره عقارات موجهة و مخصصة لإنجاز مشاريع صناعية ، كذلك الوعاء الصناعي يتشكل من الأراضي التابعة للأموال الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية و المناطق الصناعية بالإضافة إلى مناطق النشاط ،و يعود سبب إدماجه ضمن الأملاك الخاصة لإنعاش العقار الصناعي الأصول المتبقية أي العقارات الناتجة على حل المؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية في حالة نشاط و الأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية وتكمن أهمية العقار الصناعي في التنمية الاقتصادية ،ومنه يعتبر أهم محور لإنعاش الاقتصاد².

و أمام أهمية العقار الصناعي و دوره في التنمية الاقتصادية و ضع له إطار مؤسسات ضخمة تساعده في الترقية و توسيع الحافظة العقارية الصناعية ومنها وكالة التسيير و التنظيم العقار بين الحضريين التي حلت محل الوكالة المحلية.

تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقود التي تمس الممتلكات العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة تطبيقا للأحكام القانونية رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية و المرسوم التطبيقي رقم 427/12 المحدد لشروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة لدولة ،وذلك لاعتبارها موثق الدولة و كذلك الوكالة الوطنية لتطوير

¹ بن يوسف بن رقية ،كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10_03

محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء السنة الثانية الدفعة 10، سنة 2010/2011 ص 1,2

² بن يوسف بن رقية ،المرجع نفسه ص 3.

الاستثمار المنشأة بموجب أحكام المادة 6 من الأمر 03/01 المعدل و المتمم¹ وحددت صلاحيتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 356/06 مهام إدارة الحافظة العقارية المخططة للنشاط الاستثماري.²

رابعاً: العقار السياحي:

بالرجوع إلى القانون 03/03 ينقسم العقار السياحي إلى مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية والعقار السياحي المبنى والغير مبني وذلك وفق المادة 02 منه³.

-مناطق التوسع السياحي هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة لسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مروديه.

-الموقع السياحي هو كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو لما يحتوي عليه من إعجاب أو خصوصيات طبيعية , أو بناءات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية و الذي يحافظ عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان و يتشكل من عقار مبني و يتمثل في مجمل المرافق المتمثلة في الفنادق و المركبات السياحية و مخيمات الترفيهية ... إلخ ، أما عقار غير مبني و يشكل العقار سياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة في مخطط التهيئة السياحية وضم في ذلك أراضي العمومية و الخاصة للدولة و حتى تلك التابعة للخواص⁴ .

¹الأمر 03_01 ، المؤرخ في 20أوت 2001 ،جريدة رسمية عدد47 المعدل و المتمم بموجب القانون 09_16 المؤرخ في 3أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار جريدة رسمية العدد 46.

²المرسوم التنفيذي، رقم 356_06 ، المؤرخ في 9أكتوبر 2006 ،يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 64 المتمم بموجب المرسوم رقم 100_17 المؤرخ في 5مارس 2017 جريدة رسمية العدد 16.

³القانون رقم 03_03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتضمن مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية جريدة رسمية عدد 11.

⁴انظر المرسوم التنفيذي، رقم 213_06 المؤرخ في 18يوليو 2006 ،المتضمن صلاحيات وزير السياحة ،جريدة رسمية

المطلب الثاني: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن غيرها من الأملاك:

في هذا المطلب سنتطرق فيه إلى تمييز الأملاك الوطنية الخاصة مع بعض الأملاك الأخرى على رأسها الأملاك العمومية (الأول) و الأملاك الوقفية (الثاني) والأملاك الخاصة بالأفراد (الثالث)، ذلك بإدراج كل واحدة في فرع خاص بها بذكر أبرز النقاط التي تعد قاسم مشترك بينهما و أخرى نقاط اختلاف فيما بينها على النحو التالي :

الفرع الأول: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العامة.

إن النظرية التقليدية هي التي اعتمد عليها المشرع الجزائري للتمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك الوطنية العامة و هو ما جاء صراحة في المادة 22 من الدستور¹، حسب آخر تعديل 2020 ، كما أن المشرع قد نص في المادة 03 من القانون 90-30 الذي عدد فيها الأملاك الوطنية العامة و ما هو خارج عن ذلك التعداد فهو أملاك وطنية خاصة²، و لدراسة هذا التمييز وجب عليها دراسة هذه المعايير القائمة على أساس عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص و الوظيفة التي يؤديها المال العام .

أولا - المعيار المادي: عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة لتمليك الخاص .

إن هذه الأملاك بصفة عامة و كأصل عام لا يمكن التصرف فيها ولا تنازل عنها مادامت مخصصة للنفع العام و المرافق العامة ، و إذا كان يمكن التنازل عنها إذا رفع التخصيص³ وهو ما ورد في المادة 04 من نفس القانون السالف الذكر بنص «الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف فيها ولا تقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا

¹ المرسوم الرئاسي 442_20 المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1442 الموافق ل 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 ج.ر.ج. جريدة عدد 82 الصادرة في 30 ديسمبر 2020

² القانون 90_30 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم ، مرجع سابق.

³ ليلي زورقي، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، طبعة 2013 ص 102

القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة¹، كما جاء أيضا المشرع و بين لنا أن الأموال الوطنية الخاصة هي أيضا لا تتقدم ولا تحجز باستثناء ما كان مخصص للمؤسسات العمومية الاقتصادية و بتالي فمن خلال استخلاصنا من هذه المادة نجد أن الأموال العمومية لا تخضع للتصرفات و الحجز أو التقدم إلا بشرط رفع التخصيص أما الأموال الوطنية الخاصة فإنها استثنيت ما كان مخصص للمؤسسات الاقتصادية، وقد جسد المشرع الجزائري هذا المعيار في المادة 3 و 12 من القانون 30/90 بنص «تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأموال الوطنية العمومية والأموال المنصوص عليها في مادة 2 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون مثل ملكية خاصة بحكم طبيعتها ... أما الأموال الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأموال الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية فتمثل الأموال الوطنية الخاصة²» ومنه فإن الأموال الوطنية العمومية تتكون من حقوق و أملاك منقولة عقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها³ و تدخل أيضا في الأموال العمومية الثروات و المواد الطبيعية المذكورة في المادة 15 من نفس القانون 30/90 و عليه فإن هذا المعيار يقترب من مبدأ عدم قابلية الأموال العمومية للتصرف فيها وقد كان وارد في الفقه الفرنسي قبل استبعاده نظرا لأنه يتعارض مع النظام الليبرالي مبدئيا فإن الأموال الوطنية العمومية تكون دائما مخصصة لغرض يتعلق بالنفع العام أو المرفق العام ومن ثمة لا يمكن التصرف فيها مادام هذا التخصيص و مادامت احتياجات المرفق العام قائمة ولكن عند زوال الحاجة يمكن التصرف فيه بعد رفع التخصيص بموجب قرار رفع التخصيص⁴.

¹ المادة 4 من القانون 90_30 المتضمن قانون الأموال الوطنية، المعدل والمتمم، مرجع سابق

² المادة 3 من القانون 90_30 المتضمن قانون الأموال الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق

³ محاضرات الأستاذ بن ويس، الأموال الوطنية أقيت على طلبه الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة 1014_2015 ص 26

⁴ محاضرات الأستاذ بوشنافة جمال، مادة القانون العقاري، أقيت على طلبه الحقوق. قانون عقاري، جامعة لمدية سنة

ثانيا: معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام:

إن هذا المعيار يقوم بناء على الفصل بين النشاط الإداري من جهة و النشاط الاقتصادي من جهة ثانية فوظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام بمعنى أنها ضرورية و خصصت لخدمته¹, وعند تسييرها من حق الإدارة استعمال صلاحيات السلطة العامة في حين أنه لا يمكنها ذلك عندما يكون الأمر داخل نطاق الأملاك الخاصة المخصصة أصلا لأغراض إمتلاكية وهو ما نص عليه المشرع الجزائري صراحة في المادة 3 من قانون 30/90², مهتما بذلك الفصل بين النشاط الإداري و النشاط الاقتصادي تحت عنوان أن الأملاك الوطنية العمومية خصصت لخدمة الجمهور العام و المرفق العام وهذا ما صنفته المادة 17 من نفس الدستور و عليه أصبحت أملاك عمومية بحسب الدستور من جهة و يجب التخصيص من جهة أخرى وما لم يندرج تحت هذين صنفين يدخل ضمن الأملاك الخاصة³ وبما أن هذا التعريف غير صحيح لأن الثروات الطبيعية المصنفة ضمن الأملاك العمومية تؤدي وظيفة مالية كالعقارات و المنقولات المخصصة للإدارة ... مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وعليه فالتمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة قائم على أساس الغرض من الاستعمال و الهدف من الاستغلال و قد تثار عدة إنتقادات على هذا الأساس وعليه يمكن أن تصنف الأملاك الوطنية إلى أملاك عمومية تقوم على أساس قواعد القانون العام وقواعد القانون الخاص التي تقوم و تحكم الأملاك الوطنية الخاصة و ثروات طبيعية تحكمها قواعد القانون الخاص .

نستنتج من النص المذكور أعلاه وحسب أغلبالفقه: الأملاك الوطنية الخاصة ذو وظيفة مالية و اقتصادية تميزها عن الأملاك الوطنية العامة، حيث تحقق أرباح مالية من إدارتها وحسن تسييرها.

¹إيلي زروقي, عمر حمدي باشا, المنازعات العقارية مرجع سابق ص 104

²مادة 3 من القانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق

³إيلي طلبه, الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري, دار هومة للطباعة والنشر , الجزائر 2010

كما أنها عكس الأملاك الوطنية العامة التي تعود بالنفع العام من خلال الاستعانة من طرف الجمهور سواء بصفة مباشرة أو عن طريق المرافق العامة وعليه فالمعيار الوظيفي هو الغالب في الفقه و القضاء كونه أقر الليبرالية¹, و تمكن من التفرقة بين النشاط الإداري الذي يهدف إلى تحقيق المنفعة و المصلحة العامة وبين النشاط الإداري الاقتصادي الهادف إلى تحقيق الربح المادي غير أنه وقع في فخ الانتقادات هو الآخر كونه و ضع ثروات الطبيعية في خانة الأملاك الوطنية العمومية رغم أنها لا تحقق مصالح عامة وليست مخصصة لاستعمال الجمهور ،ولا تسير من طرف مرفق عام بل لها وظيفة مالية و اقتصادية وتخضع في تسييرها لقواعد القانون الخاص ,غير أنه هنالك الأملاك العمومية ولها حماية خاصة بالأملاك العمومية كونها غير قابلة لتصرف فيها ولا للحجز أو التقادم وهي غير قابلة للتملك الخاص .

رابعاً :آثار التمييز بين الأملاك الوطنية العامة و الخاصة:

من خلال ما سبق دراسته في التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة وجود آثار ترتب عن هذا التمييز وهو ما سنعالجه تبعا من حيث النظام القانوني (أ) والجهة القضائية المختصة (ب).

أ: من حيث النظام القانوني:

إن الأملاك الوطنية الخاصة الخاضعة لقانون الأملاك الوطنية وهي بدورها خاضعة لأحكام تميزها عن تلك التي تخضع لها الأموال الفردية في إطار القانون الخاص سواء من حيث القواعد المقررة لها أو طرق اكتسابها أو استعمالها² كمبدأ عام، فالأملاك الوطنية الخاصة تخضع للقانون الخاص مع مراعاة القواعد التشريعية ، أما الأملاك الوطنية العمومية فهي تخضع لنظام خاص يستمد مشروعيته من القانون العام كما أن الأملاك الوطنية العامة لا تتقادم ولا تحجز ولا يتصرف فيها عكس الأملاك الوطنية الخاصة ، أما الثروات الطبيعية فهي تخضع لقواعد خاصة لكل قطاع وبذلك نأخذ

¹إيلي زروقي ,حمدي باشا ,المنازعات العقارية مرجع سابق ص 91

²عبدلي سهام. ملخص دروس الأملاك الوطنية جامعة منتوري كلية الحقوق والعلوم السياسية قسنطينة سنة 2014_2015ص9.

بازدواجية الأملاك العمومية والخاصة من جهة و ازدواجية القواعد القانونية من جهة ثانية¹.

ب: من حيث الاختصاص القضائي:

بما أن الأملاك الوطنية بصفة عامة تقوم على ازدواجية النظم القانونية وفقا لنظرية التقليدية تأخذنا حتما إلى الازدواجية في الاختصاص القضائي، حيث يختص القضاء العادي بتطبيق قواعد القانون الخاص و من جهة القضاء الإداري اختصاصه بتطبيق قواعد القانون العام لحل المنازعات المطروحة المتعلقة بالملكية الوطنية العمومية أو الخاصة فإن كانت كل المنازعات متعلقة بالأملاك الوطنية العامة من اختصاص القضاء الإداري فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة أخضعها المشرع صراحة للقضاء العادي أي لتطبيق أحكام القانون المدني كالاستيلاء على التركات المهمة المادة 773 قانون المدني².

وعليه فمن المفروض أن الاختصاص يكون حسب طبيعة الأملاك فيختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية والقاضي العادي المختص بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة لكن تطبيقا للمعيار الشكلي المنصوص عليه في المادة 08 من ق. إ.م. فإن كل المنازعات تخضع مبدئيا للقضاء الإداري إلا ما استثنى بنص خاص، وعليه فكل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية تخضع للقضاء الإداري وتطبق عليها قواعد القانون العام، أما المنازعات المتعلقة بالأملاك الخاصة فجزء منها يخضع للقضاء الإداري و الجزء الآخر للقاضي العادي وعليه فمن المحتمل و المفترض في كل الحالات أن يطبق القضاء و القاضي المختص بالقواعد المطبقة في الأملاك الخاصة لأنها تحكم و تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمد من أحكام القانون الخاص بعضها من أحكام القانون العام³ لكن وجب مراعاة ذلك من طرف

¹ مسعود غراب، الملكية العقارية الخاصة، دار الأوطان طبعة 2012 ص 23.

² الأمر 75_58 المتضمن قانون مدني المعدل والمتمم مرجع سابق

³ ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق ص 102_103

القضاء في النزاع المطروح أمامه المتعلق بالأملاك الوطنية و تحديد الهيئة الإدارية المخولة قانونا لرفع الدعوى أو توجيه الدعوى ضده .

الفرع الثاني: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الخاصة بالأفراد:

إن الملكية الشخصية أو خاصية الشخص بشكل عام هي ما ينتمي له كعنصر من العناصر التابعة له ،و ربما يكون عنصر من عدة عناصر منتمة لشيء آخر مادية كانت أم غير مادية من ممتلكات شخص ،وربما تكون من ممتلكات مجموعة أشخاص أو كيان قانوني أو شركة .

اعتمادا على طبيعة الشيء المملوك فيمكن لمالكه استهلاكه أو تغييره أو مشاركته أو إعادة تعريفه أو تأخيرته أو رهنه أو تبديله أو تحويله أو تخلي عنه أو إتلافه أو منع الآخرين من التدخل به وبغض النظر عن الشيء المملوك فللمالك الحق في استعماله بشكل صحيح أو بأي شكل يريده يمكنه الاحتفاظ به بشكل حصري¹.

فهي تختلف عن محتوى الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لدولة بحيث هذه الأخيرة تعتبر ممتلكات الدولة الخاصة من منشآت إنتاجية وزراعية وتجارية، وهي منشأة تهدف إلى الربح وتحقيق عائد مادي لدولة أي بعكس الأملاك الفردية التي تحقق الربح للأفراد بحد ذاتهم.

أما فيما يخص الوجه المشترك بين هذه الأملاك هو حق الملكية الذي يعتبر حق طبيعي و أساسي من الحقوق الإنسانية وفق اعترافات المواثيق الدولية و أغلب الدساتير الحديثة ،التي تعطي المواطنين و الأفراد الحق في استحواذ وحيازة الممتلكات دون حدوث تعارض بين حقوقهم كأفراد في التمليك من جهة وحق الدولة من جهة أخرى كما تبين المواثيق الدولية و دساتير الدولة بأنه لا يحق حرمان أي فرد من ممتلكاته إلا بشكل رسمي أو قانوني ويكون ذلك من خلال اتخاذ الإجراءات القانونية المعترف بها .

¹PROPERTY DE FINITION : business dictionnaire .c om مؤثر من الأصل في 7

ومنه الملكية الفردية هي أبسط أشكال هيكل الأعمال ويمكن لأي شخص أن يكون المالك الوحيد¹.

المبحث الثاني: تكوين الأموال الوطنية الخاصة:

سننظر في هذا المبحث إلى دراسة طرق تكوين الأموال الوطنية الخاصة بحسب ما جاء به قانون الأموال الوطنية² وذلك بحسب الطرق القانون الخاص أو بحسب الطرق الاستثنائية، وتجدر الإشارة إلى أن الأموال الوطنية الخاصة تصنف إلى ثلاثة أنواع أملاك خاصة تابعة للدولة المادة 18، و أملاك خاصة تابعة للولاية المادة 19، ولأملاك خاصة تابعة للبلدية المادة 20، ومن هنا تكون الانطلاقة من خلال تقسيم المبحث الذي نحن بصدد دراسته إلى مطلبين حيث خصصنا لتكوين الأموال الوطنية الخاصة بحسب طرق القانون الخاص (مطلب أول) أما تكوين الأموال الوطنية الخاصة بحسب الطرق الاستثنائية (مطلب ثاني).

المطلب الأول: تكوين الأموال الوطنية الخاصة عن طريق القانون الخاص:

إن الأموال الوطنية الخاصة تتكون بناء على طرق ينظمها القانون الخاص وعلى اعتبار أن الدولة في احتوائها الأموال بمثل هذه الطرق تكون إما بمقابل مالي تدفعه الجماعات المستفيدة أو تكون العملية بدون مقابل مجانية وبناء على هذا سنعالج هذه الطرق بحيث خصصنا لتكوين الأموال الوطنية الخاصة عن طريق عقود التبرع (فرع الأول) أما تكوين الأموال الوطنية الخاصة عن طريق مقابل مالي (فرع ثاني).

¹PROPERTY DE FINITION :business dictionnaire .c om مرجع سابق

²قانون رقم 90_30. مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1990. يتضمن قانون الأموال الوطنية معدل ومتمم مرجع سابق

الفرع الأول: تكوين الأموال الوطنية الخاصة عن طريق عقود التبرع:

لقد نصت المادة 42 من قانون الأموال الوطنية¹ على: <<...تخضع الهبات الآتية من المنظمات الخيرية والهبات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة، لأحكام المعاهدات والبروتوكولات...>> وعليه سنحاول دراسة الهبة على النحو التالي .

أولاً: الهبات:

إن عقد الهبة يجسد أحد أبرز الوسائل التي تؤدي إلى انتقال الملكية بين الوهاب والموهوب، هو ما جعل المشرع الجزائري يعطيه صفة العقد وذلك بنص المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري رغم عدم ذكره لعبارة عقد عند تعريفه للهبة في المادة 202 من قانون 84_11 أما التشريعات الأخرى اعتبرته تصرف بإرادة منفردة، فعقد الهبة له عدة خصائص أبرزها عقد تبرعي يجب توفر جميع الأركان المتمثلة في "التراضي، المحل، السبب بالإضافة للحياة وتوفر الشكلية ومجموعة من الشروط الأخرى" المنصوص عليها في المادة 221 من القانون السالف الذكر كما يخضع هذا النوع من التصرفات إلى إجراءات الشهر والتسجيل إن كان عقارا حتى ينتج آثاره العينية ويكون لدى الجهات الإدارية المختصة وقد عرف المشرع الجزائري الهبة في المادة 22 قانون الأسرة بنصه "الهبة تملك بلا عوض، ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالالتزام يتوقف على إنجاز شرط"².

■ نستنتج من المادة سالف الذكر أن المشرع لم يذكر في تعريفه كلمة عقد لكن هذا لا يعني إخراجها من دائرة العقود أو نزع هذه الصفة منها، وهو ما يستشف من المادة 206³ التي تنص على أن الهبة تقوم بالإيجاب والقبول مما يجعلها كسائر العقود تسير عليها جميع القواعد العامة السائدة على جميع العقود فالهبة لها مجموعة من الخصائص

¹ أنظر للقانون 90.30 المتضمن قانون الأموال الوطنية مرجع سابق

² القانون رقم: 84-11 المؤرخ في 9 رمضان 1404 هـ الموافق لـ 9 يونيو 1984 يتضمن قانون الأسرة الجديدة الرسمية عدد 24 المؤرخ في 31 جويلية 1984 معدل ومتمم بالأمر رقم 05-02 مؤرخ 18 محرم 1426 الموافق لـ 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية عدد 15.

³ قانون الأسرة 11.84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم مرجع سابق

فهي تصرف بلا عوض مع نية التبرع لدى الواهب كما أنها تنصب في عقد شكلي وهو ما حددته المادة 206 من قانون الأسرة ، وإن تخلف الشكلية يعتبر عقد باطل وهو ما أكدته المادة 206 ف 2 من ق.أ.، إضافة إلى المادة 324 مكرر 1 ق.م¹ وعليه فالهبة الواردة في الشكل العرفي تعد باطلة لعدم قيامها على شروط جوهرية² ، فإذا انصب عقد الهبة على عقار فإن المشرع أوجب إفراغه في شكل رسمي يحرره موثق وليس إعطاء عقد الهبة الصيغة الرسمية ينجم عنها آثار بالنسبة لانتقال ملكية العقار الموهوب من الواهب إلى الموهوب له ما لم يستكمل الإجراء شكلي آخر المتمثل في الإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية، وغالبا ما تكون هذه الهبات محل احتجاجات ونزاعات عائلية ومثقلة بأعباء لا يمكن القيد لها إلا بعد إجراءات خاصة تختلف على حسب ما تعلق الأمر بالدولة 'الهيئات العمومية للدولة' أو الجماعات الإقليمية وبالرجوع إلى نص المادة 42 ق.أ.و بنصها "تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى القرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بضمان تخصيص الهبات"³ ، ومن خلال المادة سألقة الذكر نميز بين الهبات التي تقدم للدولة (1) والتي تقدم للجماعات المحلية (2) والتي تقدم للمؤسسات العمومية ذات طابع إداري (3) .

1 الهبات التي تقدم للدولة:

يقوم الوزير المكلف بالمالية بعد أن يعلم بالهبة والوصية القانون يأمر مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإجراء بحث قبلي لتقدير مدى أهمية وملائمة وجهة الأملاك الموهوبة أو الموصي بها والشروط المحتملة لتخصيصها ومعرفة موقف الورثة، من حيث قبولهم التنفيذ أو المعارضة⁴.

¹ الأمر 75_58 المؤرخ في 20 رمضان 1325 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

² مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، ط2، دار هومة الجزائر سنة 2011، ص125
³ قانون 90_30 المتضمن الأملاك الوطنية مرجع سابق.

⁴ المادة رقم 43 من قانون 90_30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق.

■ 2 الهبات المقدمة للجماعات المحلية :

لهم سلطة القبول أو الرفض جميع الهبات والوصايا التي تقدم لهما من طرف المجلس الشعبي الولائي أو البلدي وفق الإجراءات القانونية¹

■ 3 الهبات المقدمة للمؤسسات ذات الطابع الإداري :

بناء على نص المادة 44ق.أ.و فالهبات والوصايا المقدمة لها سواء كانت مثقلة أو غير مثقلة بأعباء وشروط أو مقيدة بتخصيص خاص، إلا برخصة مشتركة من الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة².

الفرع الثاني: طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق عقود المعاوضة:

يمكن للدولة أن تقوم بإدراج الأملاك العقارية أو المنقولة لمليتها الخاصة عن طريق دفع مقابل مادي سواء بالشراء أو بالتبادل، أو بالصفقات العمومية التي تقوم بها الإدارات بصفة عامة وهو ما سنحاول التطرق إليه في ما يلي:

أولا الشراء :

لا يمكن شراء العقارات والحقوق العقارية أو القواعد التجارية بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية إلا بعد الأخذ الإجباري الإدارة المكلفة بأملاك الدولة، وذلك من خلال طلب يتقدم به للمصلحة المختصة حول السعر ' عندما يكون ذو قيمة أقل أو تساوي السعر المحدد من طرف الوزارة المالية³ كما أكدته المادة 28 من ق.أ.و المعدل والمتمم، ومنه يتم الشراء سواء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية بالإضافة إلى عملية الاستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابع للدولة إعمال بالمادة 91 المعدلة بموجب المادة 28 من القانون 14_08 'وبناء عليه لا يجوز

¹ المادة 44 من قانون الأملاك الوطنية مرجع سابق

² المادة 44 من قانون الأملاك الوطنية مرجع سابق .

³ المواد 150 إلى 160 من قانون 82_14 المؤرخ في 30/ديسمبر 1992 المتضمن قانون المالية لسنة 1983 المعدل بالمادة

10 من القانون 88_30 المؤرخ في 19/07/1988 المتضمن قانون المالية 1988

للمصالح العمومية للدولة المستقلة مالياً أو غير مستقلة من إنجاز عملية شراء العقارات أو الحقوق العقارية إلا بعد الرجوع للإدارة المكلفة بأموال الدولة¹, كما جاءت المواد من 150 وإلى غاية 161 من القانون رقم 82_14 المؤرخ في 30 ديسمبر 1982 المتضمن قانون المالية لسنة 1983 المعدل بالمادة 10 من القانون 88_30 المتضمن قانون المالية لسنة 1988, وبناء على ما سبق نجد أن إدارة أموال الدولة هي المؤهل الوحيد والمخول لإعداد العقود المتعلقة بعملية شراء العقارات والحقوق العقارية أو القواعد التجارية وهو ما جاء في المادة 29 من قانون 08_14 المؤرخ فيه 20 يوليو 2008.²

ثانياً: التبادل أو المقايضة :

التبادل لا يخص الأموال العقارية التابعة للأموال الخاصة حيث يمكن أن يتم تبادل الأموال العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة مقابل أموال عقارية التابعة للخواص, المادة 93 من ق.أ.و.ج³ مع تحديد الفارق في القيمة الناتجة عن عملية التبادل وهذا ما نصت عليه المادة 94 من ق.أ.و.و وزير المالية هو من يتكفل بالاطلاع على الطلب المرسل إليه سواء كان الطلب بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية بالتبادل أو بمبادرة مالك العقار المتبادل معه, مرفقا بالأوراق التي تثبت وتدل وهو ما جاء في المادة 93 من القانون 90_30, مع مراعاة الآجال المحددة قانوناً وتطبق المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91_454⁴ إذا كان في شكل عقد إداري فإن إدارة الأموال الوطنية المختصة إقليمياً هي التي تحرره, طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما إلا إذا نص على خلاف ذلك 'مع توقيع والي الولاية الموجودة فيها الملك العقاري الخاص, أما إذا كان في شكل عقد توثيقي فإنه يحزر حسب الأشكال القانونية المعمول بها, ويمثل الوزير المكلف بالمالية عند تحريره العقد مسؤول إدارة الأموال الوطنية المختصة إقليمياً أما مصاريف التوثيق فتقع على عاتق المتبادل مع الدولة, أما إذا كان

¹ قانون 90_30 المتضمن الأموال الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق

² قانون رقم 08_14 المؤرخ في 20 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم للقانون 90_30 المتضمن قانون الأموال الوطنية

³ القانون رقم 90_30 المتضمن قانون الأموال الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق

⁴ المرسوم تنفيذي رقم 91_454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412 الموافق لـ 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة

الأموال الخاصة التابعة للدولة وتسييرها الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 17 جمادى الأولى 1412

التبادل على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية هنا تكون بقرار تتخذه السلطة المختصة بعد مداولات المجلس الشعبي المعني مع احترام الإجراءات القانونية وتطبق الأحكام المتعلقة بفارق القيمة الناتجة عن التبادل.¹

ثالثا الصفقات العمومية:

إن الإدارة بصفة عامة كسلطة هي الذراع الأيمن للدولة كونها هي المكلفة بتسيير مصالحها وممتلكاتها، تعتمد في ذلك على أسلوبين: الأول قائم على توجيه الأوامر للمواطنين من طرف الإدارة تحت اسم القرار الإداري، وهو عبارة عن عمل إداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة قصد إنشاء أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني موجود وهو ما يقوم به، القانون العام أما النوع الثاني: فهو يعتمد على تصرف رضائي أو الاتفاق الودي بين الإدارة والأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين وهذا عن طريق إبرام العقود لإشباع الحاجات الخاصة بالمواطنين²، وكما هو معروف أن الإدارة لا تخضع جميع عقودها المبرمة إلى قانون واحد، فهناك عقود إدارية خاضعة للقانون الخاص حيث تظهر بصورة الشخص العادي وتجرد من جميع امتيازات السلطة العامة، الصفقات العمومية لإنجاز العمليات الطرف المالية المتعلقة بإنجاز تسيير وتجهيز المرفق العام، فقد عرف المشرع الجزائري الصفقات العمومية وفق المادة 2 من المرسوم 15_247 على أنها "الصفقات العمومية هي عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به تبرم بمقابل مع متعاملين اقتصاديين وفق الشروط المنصوص عليها في هذا المرسوم لتلبية حاجات المصلحة المتعاقدة في مجال الأشغال واللوازم والخدمات والدراسات"³ تقوم صفقات العمومية على طلب العروض مروراً بعده مراحل وإجراءات وهو قاعدة عامة القائمة على عدة مبادئ هامة منها الشفافية والمساواة والتراضي هو ثاني حاله استثنائية عن العام، تقوم بموجبه

¹ ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة، د.ط. دار هومة الجزائر سنة 2010 ص72

² عبد اللطيف مانع طرق إبرام الصفقات العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية فرع قانون عام جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان الجزائر سنة 2008 ص1

³ المرسوم 15_247 المؤرخ في 2015/9/16 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية والتفويضات المرفق العام جريدة رسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ 2015/20

المصلحة المتعاقدة باختيار المتعاقد معها وهي بذلك غير ملزمة بإتباع الإجراءات المفروضة على أسلوب الطلب وعليه فقد جاءت صفقات العمومية ضمن المحتوى 02/250 المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي 338 /08 المؤرخ في 6 /10 /2008 حيث تعتبر أنها وسيلة من وسائل التعاقد التي تسمح للأشخاص القانون العام من اكتساب أموالها الخاصة وكذلك هي منظمه بموجب قواعد القانون الخاص تندرج تحتها الصفقات وكيفية الطلبات الإدارية في مجال تنفيذ الأشغال العمومية والدراسات و التوريدات و البناء فتدخل الإدارة كمشتريه ومكتسبة لحقوق الملكية أموال جديدة ضمن أموالها الخاصة.

المطلب الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة بحسب الطرق الاستثنائية:

تدرج الدولة والجماعات الإقليمية بعض الأموال وفقا لأساليب وطرق تخضع لأحكام القانون العام، وتتمثل هذه العمليات والطرق في نزع الملكية من أجل من المنفعة أو قبلها في شكل هبات أو وصايا أو كسبها للملك بالنقد أو الحياة، وأحيانا تلجأ الإدارة لاكتساب الملك إلى استخدام وسائل الاستثنائية جبرية يأتي في مقدمتها إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة وهو إجراء من شأنه حرمان الشخص من ملكه العقاري جبرا عنه، تتخذ الإدارة بهدف تخصيص العقار للمنفعة العامة مقابل حصوله على تعويض مالي.

وطبقا لنص المادة 677 من ق.م.ج الذي نص "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته، العامة(الفرع الأول)، وحق الشفعة(الفرع الثاني) .

الفرع الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

تلجأ الإدارة إلى الحصول على العقارات والمنقولات من الأفراد برضائهم، فتشترى منهاهم 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 مقابله تعويض منصف وعادل¹ وفي جميع الأحوال تراعي المصلحة العامة وتغلب على المصلحة الخاصة لمالك العقار، فيكون للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو نزع

¹ الأمر 58_75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم مرجع سابق

الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة¹, في مقابل حق مالك العقار الذي يحدد من الملكية في الحصول على تعويض عادل ومنصف, لكن قد يقع الطرفان في خلاف حول مبلغ التعويض هنا وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي, إلا أن تحديد مبلغ التعويض وجب أن لا يشكل مانع للحيازة من قبل الأملاك المنتزعة وهو ما أكدته المادة 677 ف2.²

ويؤول الاختصاص أيضا للجهة القضائية للطعن من قبل المالك الأصلي بموجب دعوى إلغاء ضد قرار الإدارة القاضي بنزع الملكية إذا انحرفت الإدارة مصدرة القرار عن غاية تحقيق المنفعة العامة أو في حالة ما إذا كان القرار مشوبا بعيوب من العيوب التي تصيب القرارات الإدارية فتبطلها أو تعدلها وهو ما أكدته المادة 2 من القانون 91_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الخاص بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة حيث نصت على أنه "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية, ولا يتم إلا إذا رأى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".³

زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية، مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

كما كان إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة وسيلة استثنائية لاكتساب الملكية، فقد قيده المشرع الجزائري بشرطين أساسيين: الأول يكمن في أن يكون موضوع نزع الملكية عقارا فكل العقارات يجوز نزع ملكيتها هي عقارات القصر والمحجوزة عليهم والغائبين والعقارات المنقولة الذي يصير عقارا بالتخصيص، أو الحقوق العينية الواردة على عقار (الامتياز، الرهن وحقوق الارتفاق) والدعوى المتعلقة بالعقار (دعوى الفسخ والاستحقاق).

¹بودريعات محمد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع إدارة ومالية سنة 2002 ص45

²القانون 75_58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم مرجع سابق.

³القانون 91_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخ في 17 أبريل 1991.

فكل هذه الحقوق تنزع مع حق الملكية نفسه حتى يؤول العقار إلى نازع الملكية مجدداً من أي عبء على ملكية التامة.¹

أما الشرط الثاني: فيمكن في أن تكون السلطة النازعة للملكية شخص من أشخاص القانون العام ، ويتعلق الأمر بأعضاء المجموعة الوطنية الذي يخول لهم القانون، اختصاصاً أصيلاً للقيام بذلك ، وهي الدولة، الولاية، والبلدية وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 93_186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المتضمن كليات تطبيق القانون رقم 91_11 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة²، والذي أكد بدوره على أن اللجوء لنزع الملكية العقارية لا يكون إلا بعد استخدام محاولا الاقتناء بالتراضي و يثبت ذلك بموجب تقرير مفصل تودعه الإدارة المستفيدة من نزع الملكية لدى الوالي إلى لجنة التحقيق المسبق المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 93_186.³

ويعتبر الاستيلاء من أسباب كسب الدومين العام، وهو إجراء إداري عن طريق وضع الدولة ليدها على أموال مملوكة للخواص لتحقيق المنفعة العامة مقابل عوض ، والاستيلاء لا يرتب عليه نقل للملكية بل تبقى في ذمة صاحبه إلا أنه يفقد الحياة وحق الاستعمال لمدة معينة⁴.

الفرع الثاني: حق الشفعة:

الشفعة هي سبب من أسباب كسب الملكية العقارية، فهي رخصة يمنحها القانون لشخص معين تحت اسم الشفيع تتوافر فيه شروط محددة تجيز له الحلول محل المشتري المشفوع منه في بيع العقار، فهي لا تنص إلا على العقار⁵، و الشفعة الإدارية هي كالشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تقرر لمصلحته الحلول

¹ صفراني كريمة النظام القانوني للأحكام الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة 2014_2015 ص 27.

² حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،دار هومه 2013 الجزائر ص 52

³ المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتعلق بكليات تطبيق القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27 فيفري 1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الثامن حق الملكية دار إحياء التراث العربي سنة 1967 ص 945

⁵ كيلي طلبة ،الملكية العقارية الخاصة ،د.ط.دار هومه للطباعة الجزائر 2010 ص 57

محل المشتري في عقد البيع، لكن الشفيع في الشفعة المدنية هو من أشخاص القانون الخاص ويهدف إلى تحقيق المصلحة الخاصة، أما في الشفعة الإدارية فهو أحد أشخاص القانون العام، وبالتحديد الدولة والجماعات المحلية، حيث يحق للإدارة عندما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشتريا بالأولوية هذا لتحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية¹، كما لها أيضا الاعتراض في عملية بيع العقار على البائع في الحالات محددة في القانون منها المادة 118 من الأمر رقم 76_105 المؤرخ في 29/12/1976 المتضمن قانون التسجيل²، بالإضافة إلى حالات أخرى أقرها المشرع في القانون رقم 9025 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري والحق في الشفعة تم تقريره للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الدولة وجماعتها المحلية وهو ما جاء في المادة 52 من قانون التوجيه العقاري³.

لقد نصت المادة 71 من القانون رقم 90_25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أنه "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية"، وتطبق حق الشفعة المذكورة، لمصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم ويمارس هذا الحق في الرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 75_58 سبتمبر 1975 وذلك أقر المشرع حق الشفعة بموجب المادة 52 بنفس القانون والتي جاء في فقرتها الأخير: >>.... في هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795<<⁴ لقد أخذ المشرع الجزائري بحق الشفعة على نطاق واسع بهدف الصالح العام وبالتحديد حماية خزانة الدولة من التهرب الضريبي، كذلك حق الشفع لا يقيد حق الملكية إلا من أجل حسن استخدامها له في خدمة المصلحة العامة، لكن وجب أن نتوقف في

¹ ليلي طلبة الملكية العقارية الخاصة مرجع سابق ص 107

² مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري، طبعة 2 دار هومة الجزائر 2011 ص 175_176

³ القانون 90_25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري جريدة الرسمية رقم 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990

⁴ القانون 75_58 المتضمن قانون مدني المعدل والمتمم مرجع سابق

هذه النقطة لنشير أن الشفعة الإدارية تختلف عن الشفعة المدنية كما أشرنا إليها سابقا، و الأصل أن الشفعة تكون في العقار الوارد عليه عقد البيع دون العقود الأخرى و دون الأموال المنقولة ، وهي حق استثنائي يثبت للشفيع منعا للضرر المحتمل بسبب الارتباط القائم بين العقار الشفيع والعقار محل البيع¹

الفرع الثالث: التأمين:

نشير بدايتا بأن الأمر 71_73 يعد أول قانون خاص بالتأمين ويمكن تعريفه عموما على أنه أسلوب تنتقل بمقتضاه الأملاك الفردية إلى ملكية الشعب وتتولى الدولة نيابة عنه إدارتها وذلك تحقيقا للصالح العام ،وفي مقابل الحصول على تعويض مناسب وفقا لنص المادة 678 ق.م الذي ينص على أنه «> لا يجوز إصدار حكم التأمين إلا بنص قانوني على أن الشروط و إجراءات نقل الملكية والكيفية التي تم بها التعويض يحددها القانون.<<²ومن خلالها نجد أن إجراء التأمين يقوم على الأسس التالية:

. انتقال ملكية المشاريع من النطاق الخاص إلى النطاق الجماعي.

تدخل أموال المشاريع المؤقتة في نطاق أملاك الدولة العامة، وتستبعد في إدارتها أساليب القانون الخاص.

وهامش الربح أن الهدف من التأمين هو تحقيق مصلحة الجماعة لا الفرد يكون التأمين مقابل تعويض عادل ومن هذا المنطق انقسم الفقهاء الفرنسي إلى ثلاث آراء:

حيث يرى البعض: على أنه يجب أن يكون التعويض كاملا يساوي قيمه الأموال المؤمنة ويدفع قبل حصول التأمين

. أما الرأي الثاني: فيعتبر أن التعويض لا يشترط أن يكون كاملا ويدفع مقدما، بل قد يدفع عبر مراحل متتالية ويناسب مع مقدار الأموال المؤمنة

. في حين جاء الرأي الثالث: الذي يرى بأن التعويض ليس شرطا لمشروعية التأمين فهو يستند إلى حق السيادة الإقليمية.

¹إيلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق ص57

²قانون رقم 75_58 المتضمن قانون مدني المعدل و المتمم مرجع سابق

. وقد اخذ المشرع الجزائري بفكرة التعويض عن التأميم بنص المادة 678 قانون مدني: >>... على أن يشترط إجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون.<< أما على التسخير للأموال, لا ينجر عنه نقل الملكية وليس طريقة باقتناء الأملاك وهو مقرر في المادة 697 من القانون المدني¹.

¹ القانون رقم 58_75 المتضمن القانون المدني مرجع سابق

خلاصة الفصل الأول:

تحضى الأموال الوطنية الخاصة بالتعريف الخاص بها كما هو الأمر في الأموال العمومية، وذلك لم يمنع الفقه والقضاء على محاولة إيجاد تعريف يشمل مضمونها وأهم الخصائص التي تميز هذا النوع من الأموال الوطنية الخاصة، وعدم قابليته للتقادم ولا الحجز واستثنى منها المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و بالرجوع إلى القانون 90_30 نجد بأن المشرع الجزائري اعتمد على النظرية التقليدية للتمييز بين الأموال العامة والخاصة والتي تقوم على أساس معيارين معيار عدم قابلية الأموال العمومية للتملك الخاص وكذلك معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام، وتتجلى أهمية التمييز بين الأموال الوطنية في نتيجتين هامتين: الأولى من حيث نظام القانوني فالأموال الوطنية الخاصة من حيث المبدأ تخضع للقانون الخاص مع مراعاة الأحكام التشريعية أما فيما يخص الأموال العمومية فهي تخضع للنظام الخاص يستمد روحه من القانون العام وكذلك نجد اختلاف بين الأموال الوطنية الخاصة والأموال الوقفية في محتواها وتطبيقاتها كما نجد أوجه تشابه ونقاط مشتركة بينهما وأبرزها وجوب الشكلية كما هو الحال في عقود الأموال الفردية التي تعتبر ملكا خاصا بالدولة تتكون الأموال الوطنية الخاصة بحسب الطرق العادية سواء بالمقابل كتبادلات أو بدون مقابل والتبرعات أو تكوينها حسب طرق القانون العام بمقابل كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو مجانا مثل الحصول على التركات المهملة والأموال الشاغرة التي لا صاحب لها.

الفصل الثاني:

آليات استغلال الأملاك الوطنية
الخاصة وطرق حمايتها

الفصل الثاني: آليات استغلال الأملاك الوطنية الخاصة وطرق حمايتها:

إن قانون الاستثمار يهدف بالأساس إلى تجميع وتوحيد الضمانات والحوافز الموجودة في عدة قوانين في قانون واحد و توحيد تعامل المستثمرين مع جهة واحدة قصد تحريرهم من القيود المعيقة له من جهة و تحكم الدولة في مجالها لنهوض بالاقتصاد الوطني من جهة وقد عالجته الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية اليوم مع تحقيق العائد أو الدخل مهما كان نوع الاستثمار¹، وتكوين ثروة وتنميتها حتما يعود على الدولة بصفة مباشرة من خلال توفير السيولة، يعتبر الاستثمار أحد المعايير الأساسية التي عليها يتم قياس مدى نجاح الاقتصاد والذي يعتبر بدوره من أكثر الأمور التي تعمل على تعزيز الشأن للدولة وتحسين سمعتها، وبالتالي له أهمية كبيرة في النهوض بالاقتصاد الوطني، وفي هذا الفصل المدرج تحت عنوان آليات استثمار الأملاك الوطنية الخاصة التي يقصد بالآليات هي الوسائل التي تساعد على استثمار الأملاك الوطنية الخاصة بأساليب ترجع بالنفع للدولة، وبدوره منقسم إلى مبحثين الأول تحت عنوان قواعد استثمار الأملاك الوطنية الخاصة الذي يحتوي على مطلبين مطلب الأول (التخصيص والإيجار) المطلب الثاني (الامتياز والتسيير الحر) وتعتبر كقواعد ركيزة لحسن استثمار الأملاك الوطنية الخاصة، وذلك لما تكتسي الأملاك الوطنية الخاصة من أهمية فقد أقر لها حماية وذلك بتوفير ضمانات اللازمة من كل اعتداء أو تعرض من طرف الغير، وتخضع المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة للقاضي العادي أو لتطبيق أحكام القانون المدني وسنتطرق إلى كل ما سلف الذكر بشرح في ما يلي.

¹ منصور زين، واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية جامعة الشلف، مجلة

اقتصاديات شمال إفريقيا عدد 2 ص 129

المبحث الأول: قواعد استغلال الأملاك الوطنية الخاصة:

إن إدارة الأملاك الوطنية هي الجهة الجوهرية لحسن سير الأملاك الوطنية الخاصة , وتعتبر البؤرة لتنظيم بعض القواعد الضرورية التي تسير عليها هذه الأخيرة , وبدورها سنة هذه القواعد لضمان حسن استثمار الأملاك الوطنية الخاصة, وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث المعنون تحت إطار آليات استثمار الأملاك الوطنية الخاصة, ذلك بتقسيمه إلى مطلبين , (المطلب الأول: التخصيص والإيجار) و(المطلب الثاني : الامتياز والتسيير الحر).

المطلب الأول: التخصيص والإيجار كقاعدة لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة:

يندرج تحت هذا المطلب قاعدتين أساسيتين لاستثمار الأملاك الوطنية الخاصة ألا وهما التخصيص الذي خصص له (فرع) أما الثاني الإيجار الذي خصص له (فرع ثاني) وذلك بذكر محتوى ومضمون كل واحدة منهما على النحو التالي:

الفرع الأول: التخصيص:

نظم قانون الأملاك الوطنية التخصيص في المواد 81 إلى غاية 88 , وورد تعريفه في نص المادة 82 على أنه: «> يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام لنظام , ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها >>¹.

نشير إلى أن التخصيص يكون وفق طلب يوجه إلى الجهة المعنية , وزير المالية أو الوالي, حسب الحالة من طرف هيئة أو المصلحة المعنية , ويتم قرار التخصيص باقتراح من طرف مصالح الدولة , كذلك يلتزم المستفيد من التخصيص بمجموعة التزامات كالالتزام بتسليم المال الذي خصص لها أو إعداده إعدادا يتلائم مع الغرض المرصود له

¹قانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية مرجع سابق

الالتزام باستخدام المال المخصص طبقا للأغراض التي حددها قرار التخصيص , وعدم استعماله لأهداف أخرى غير التي خصص لها , إذا كانت متعارضة مع هدف التخصيص , القيام بصيانة الظاهرة وتحمل نفقاتها بالإضافة إلى الالتزام بدفع التعويض إذا كان التخصيص بمقابل¹.

ـ أنواع التخصيص: للتخصيص أربعة أنواع بحيث قد يكون بمقابل أو بدون مقابل, مؤقتا أو دائما, في ما يخص النوع الأول بمقابل: يكون إذا كان الأمر متعلق بالتخصيص الخارجي, أي حيث يكون الإجراء متعلق بالحماية العمومية لفائدة حاجات جماعات عمومية أخرى أو مؤسسة ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو «مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبيها بشكل تجاري وهذا ما جاء في نص المادة 86 ف 2»... يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعات عمومية لفائدة حاجات جماعية عمومية أخرى...»²

أما التخصيص بدون مقابل: نصت عليه المادة 86 على أنه «يكون التخصيص مجانا عندما تتعلق العملية بإحدى الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات العمومية من أجل احتياجاتها ومصالحها الخاصة , كما يكون التخصيص مجانا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار اللاتمركز من أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة إلى الجماعة الإقليمية»³

فيما يخص النوع الثالث التخصيص المؤقت: يكون إذا ارتبط بعقار مخصص لمدة محددة ليس له فائدة للمصلحة المخصصة لها دون إلغاء تخصيصه وتكون مدته أقصاها خمس سنوات , وإن تجاوزها أصبح نهائيا وقد ورد في نص المادة 85 بأنه: «يمكن أن يكون التخصيص نهائيا أو مؤقتا فيكون مؤقت عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقت غير ذي فائدة للمصلحة المخصصة لها دون التذكير في إلغاء تخصيص»⁴

¹ عبدلي سهام, ملخص دروس الأملاك الوطنية, جامعة منتوري 1 قسنطينة, كلية الحقوق والعلوم السياسية الجزائرية 2014_2015 د.ص

² المادة 86 من القانون رقم 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية, المعدل والمتمم مرجع سابق

³ أعمر يحيوي , الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية, دار هوم الجزائر, 2004 ص 123

⁴ المادة 86 من القانون رقم 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية مرجع سابق.

أما النوع الأخير فهو التخصيص النهائي: وهو ما تجاوزت مدته خمس سنوات , أي لم يعد مؤقتا وله مصلحة من تخصيصه ولم يلغى قبل تجاوزه المدة سالفه الذكر , كما وردة في المادة 85 من قانون رقم 90_30 >>... يصبح نهائيا بعد انقضاء هذه المدة إذا تبين أن فائدته قائمة على أساس ...>>

_ إلغاء التخصيص:

ينتهي التخصيص بنفس الطريقة التي أصدر بها إما قانونا أو قرار جمهوري أو وزاري, أو بطريق فعلي بانتهاء الغرض الذي خصص له و من أجله¹, فعندما يصبح الملك المخصص غير المستعمل من طرف المستفيد وجب إرجاعه للهيئة المالكة وهنا ما يعرف بإلغاء التخصيص , بمعنى آخر إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد توقف وانتهى تماما عن تقديم الخدمة لسير الدوائر الوزارية أو المؤسسة المخصصة لها , وقد يكون إلغاء التخصيص عن عدم استعماله مدة طويلة كما جاء في نص المادة 83 على أنه : >> إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن الملك تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها.>>², وقد أضافت نفس المادة السالفه الذكر أنه يمكن إلغاؤه عند عدم استعماله لمدة طويلة إذا مرت ثلاث سنوات على العقار لم يستعمل يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك الدولة, بدورها تقوم بإلغاؤه ويكون بناءا على محضر يسلم بين ممثل هذه الهيئة التي خصص لها وممثل إدارة أملاك الدولة بعد توجيه إعدار للقيام بحيازته وهو ما جاء مؤكدا في المواد 87,83,88, من المرسوم 12_427³.

¹أمر يحيوي مرجع سابق ص124

²قانون رقم 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية , مرجع سابق

³عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية, مرجع سابق, ص121_122

الفرع الثاني: التأجير:

يمكن لإدارة الأملاك الوطنية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وفقا لنصوص قانونية و ذلك من خلال تأجيرها حيث تنص المادة 17 من المرسوم 91_454 على أنه: «تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسييرها مباشرة سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة لمصلحة عمومية ومهما تكون المصلحة التي تحوزها أو تستعملها كما تختص وحدها بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير¹».

ومنه بحسب هذه المادة فإن إدارة الأملاك الوطنية مسؤولة عن تأجير هذه العقارات التابعة لهذه الأملاك الخاصة الوطنية، وعليه فالعقارات التابعة للدولة تؤجر تسع سنوات على الأكثر وقابلة للتجديد المادة 19 من المرسوم 91_454، ولها كذلك صلاحية التأجير وهو ما جاء في المادة 90 من القانون 90_30 والمادة 17 من المرسوم 91_454 ولها كذلك صلاحية إعداد العقود المتعلقة بها ووضع ملحقات المتضمنة مراجعة الإيجار ويستوجب أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك لكي يستطيع القيام بعملية الإيجار والاتفاقيات بالتراضي وإن كانت الاتفاقية تستهدف الإيجار العقارات بشتى أنواعها من قبل مصالح الدولة أو المؤسسات التابعة لها، أما المنقولات فيكون التأجير بعد موافقة الهيئة المخصصة بها إذا كان هناك تخصيص لهذه المنقولات وعند انعدامه يكون الإيجار مباشرة غير أنه في الحالة الأولى يكون وضع البنود الإيجار باستثناء ما يتعلق بالجانب المالي الذي هو من اختصاص إدارة أملاك الدولة والتي تكون باتفاقية بين الإدارة والمستأجر وتعرض لموافقة الوالي، إذا كانت مدة التأجير تفوق ستة أشهر وهو ما أكدته المادة 46_47 من المرسوم 91_454 نشير الى ان هذا القانون ملغى .

¹ المرسوم 91_454 مؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412 الموافق 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة أملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها الجريدة الرسمية عدد 60 مؤرخة في 17 جمادى الأولى 1412

المطلب الثاني: الامتياز والتسيير الحر لآليات لاستثمار الأملاك الوطنية الخاصة:

سنطرق في هذا المطلب لدراسة قاعدتين أساسيتين لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، ألا وهما الامتياز والتسيير الحر وذلك بإدراج كل واحد منهما في فرع خاص به ونذكر محتوى كل واحد وطرق تطبيقها ومضمون سيرها على النحو التالي:

الفرع الأول: الامتياز:

إن عقد الامتياز هو من الأساليب القديمة، التي يتم تجديدها وتنظيمها وتطبيقاتها في الوقت الحالي، حيث كانت في بداية ظهورها في القانون الإداري الفرنسي نتيجة عجز الدولة عن تسيير بعض المرافق و تأدية الخدمات بنوعية ملائمة وكانت هذه النشأة تلقائية من السلطة الإدارية ، لا تركز في أساسها على قوانين أو نصوص تشريعية، تنظمها وتنظم إجراءاتها، وشيئا فشيئا بدأ لعقد الامتياز نظامه القانوني، يختلف من دولة إلى دولة.

فعقد الامتياز هو عقد إداري غير مسمى يبرم بين الإدارة المانحة وصاحب الامتياز، وهو طابع عام وهذا ما يمنح السلطات الاستثنائية لجهة الإدارة المانحة للامتياز اتجاه الملتزم، وهذا ما يتجلى في البنود التنظيمية للعقد، وإمكانية التغيير بصفة منفردة ، ولكن عقد الامتياز هو تصرف مختلط يهدف إلى إنشاء التوازن بين البنود التنظيمية والبنود التعاقدية وإنشاء هذا التوازن هو الهدف الذي يحاول عقد الامتياز الوصول إليه¹، فعقد الامتياز هو تصرف مختلط بين العمل التنظيمي والعمل التعاقدية، في إطار مختلط فطرفي العقد هنا مختلفي في الأهداف فالإدارة المانحة هدفها المصلحة العامة، وصاحب الامتياز هدفه الربح، ولكن هذه النظرية استطاعت أن تجمع هذا

¹ذمة فارس ، مقال عقد الامتياز ، سنة 2016

التناقص في عقد واحد¹، بهدف عام للدولة وهو السير بهذا العقد إلى إنجاح الخدمة العامة والرفي بالمصلحة العامة وتخفيف العب عنها.

إن عقد الامتياز بالنسبة للإدارة المانحة هدفه هو تخفيف العبء على الدولة ولكن بضمان الخدمة العمومية على أحسن وجه ولضمان هذه الخدمة العمومية بالطريقة الحسنة لابد من الاختيار الأمثل لصاحب الامتياز، وفي الجزائر قبل المرسوم 15_247 لم يكن هنالك ضوابط لاختيار صاحب الامتياز بالنسبة للمرفق العام ولكن بهذا المرسوم 15_247 ألزمت الإدارة باحترام مبدأ الشفافية والمساواة في اختيار صاحب الامتياز وما ينتج عن هذين المبدأين هو دخول أكثر من منافس واختيار الإدارة الأفضل فيهم، وهذا من مزايا المرسوم الرئاسي².

يرتب عقد الامتياز لصاحب الامتياز الحصول على حق عيني تبقي وهو حق الانتفاع حيث تنص المادة 20 من القانون 08_14 على أنه: «يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 مكرر أدناه من حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية المخصصة لهذه المصلحة وفق غرض التخصيص و لفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع به دون سواه، والاستفادة من نتاجه وتحصيل الأتاوى من المستعملين»³.

ويتضح من المادة أن عقد الامتياز يربط حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو لجماعاتها المحلية، من أجل إنجاز مشروع استثماري فالامتياز يمنع لصاحبه حق الاستغلال ملحق الملك العمومي حيث تنص المادة 19 من القانون 08_14 في 20 يوليو 2008 على شكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها: «العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحب الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو التمويل أو بناء أو استغلال المنشآت عموميه لغرض خدمة عمومية

¹ اعلي رضوان، محاضرات، الإدارة الجزائرية وعقود الامتياز الأملاك الوطنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة نفيسة بن بوعلی الشف، سنة 2015، د.ص

² ذمة فارس، مقال عقد الامتياز، سنة 2016، د.ص

³ المواد 69 مكرر، 69 مكرر، 2، 69 مكرر، 3، والمادة 19 من القانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق

لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى سلطة صاحب حق الامتياز¹.

وينتج عن منح الامتياز دفع صاحب الامتياز ثانوية على أساس القيمة الإيجارية وهو ما جاءت به المادة 19 من القانون 08_14، فعقد الامتياز يعد من العقود الإدارية لصلته بالمرفق العام ويحقق المصلحة العامة. وتبقى الدولة في مركز لائحي وفي نفس الوقت مركز تعاقد، تطبق عليه أحكام القانون الإداري، وإذا لم نجد ما نطبقه يتم الرجوع إلى القانون المدني باعتباره الشريعة العامة.

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09_152 على أن يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً وعقد الامتياز لا يمكن أن يتحول إلى تنازل بأي شكل من الأشكال فهو طويل المدى²، و عقود الامتياز متنوعة ومتعددة نذكر منها على الخصوص مايلي:

أولاً: الامتياز في مجال العقار الفلاحي:

للعقار الفلاحي أهمية إستراتيجية واقتصادية كبيرة إلا أن مشكلته ما زالت عالقة منذ الاستقلال وإلى غاية اليوم، لأن مشكلته تجذرة من الفترة العثمانية وفترة الاستعمار الفرنسي، وعليه فقد عرف العقار الفلاحي خاصة منه المملوك للدولة عدة أنظمة قانونية من حيث استغلاله فمن سياسة التسيير الذاتي و الثورة الزراعية إلى سياسة المستثمرات الفلاحية والاستصلاح لينتهي الأمر بالمشروع الجزائري إلى اعتماد سياسة الامتياز على مجمل الأملاك الفلاحية الوطنية خاصة بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي 08_16³ والقانون 10_03 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والمرسوم التنفيذي 10_326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز

¹ المادة 19 من القانون رقم 90_30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 09_152 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

³ قانون رقم 16_08 مؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق ل 3 غشت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي.

الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا بصدور موجب المرسوم التنفيذي 11_06 المحددة لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية¹ فالامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى في صلب المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذلك الأملاك السطحية متصلة بها بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة مقابل الدفع أتاوى ثانوية يحدد كيفيه تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية² . أما عن طريق انتهاء عقد الامتياز فانه ينتهي بطريقه عاديه أو بطريقه غير عاديه إما بمبادرة من صاحب الامتياز كما إن لصاحب الامتياز الحق بطلب فسخ الامتياز أمام القضاء.

ثانيا: الامتياز في مجال العقار الصناعي:

لم يتضمن المرسوم 09/152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تعريف للامتياز بل تضمنت نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حسب الشكل التالي: «منح الامتياز هو الاتفاق التي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري >> ، أما في ما يتعلق بنطاق التطبيق فانه قد توسع المشرع الجزائري من نطاق تطبيق الامتياز في مجال العقار الفلاحي ، خاصة بموجب الأمر 08_04³ الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

¹ المرسوم التنفيذي رقم 10_326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي ، التابعة للأملاك الخاصة لدولة جريدة رسمية عدد 79 سنة 2010 ص 11. المرسوم التنفيذي 11_06 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية.

² المادة 04 من القانون رقم 10_03 المتضمن قانون المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية مرجع سابق .

³ الأمر 08_04 مؤرخ في أول رمضان 1429 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم بالمرسوم 21_432 الموقع في 4 نوفمبر 2021.

إذ أنه شمل الأملاك الوطنية الخاصة التي تستجيب للشروط التي نص عليها المشرع وكذا العقارات التي تشمل عليها المحافظة العقارية والتي أوكل المشرع الجزائري تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، ومن هذا نوضح الأملاك الوطنية الخاصة المعنية بمنح الامتياز ثم دراسة الحافظة العقارية أما الأولى بغض النظر عن الأملاك العقارية التي استثنائها المشرع من الامتياز فان المشرع وسع نطاق تطبيق الامتياز إلى كل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي تستجيب للشروط القانونية التي نصت عليها المواد 6_ و 7 من المرسوم 09_ 152¹ المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المعنية بالامتياز الأراضي أو العقارات الموجودة في مناطق النشاطات طبقا للمادة 7 من المرسوم 09_ 152 وهي التي تم إنشائها بموجب القانون 82_ 11 والمتعلق بالاستثمار الوطني الخاص والتي بدء استغلالها عن طريق التنازل بناء على شرط فاسخ في حالة عدم إتمام المشروع الاستثماري، أي أنه في حالة عدم انجاز المشروع يتم اللجوء إلى القضاء من أجل فسخ التنازل ،وعليه فان مناطق النشاط التي تم إلغاء التنازل عليها أو التي تم تهيئتها بموجب القانون السالف الذكر ولم يتم استغلالها تخضع إلى عقد الامتياز بموجب الأمر 04_ 08 الذي يحدد الشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإيجاز مشاريع استثمارية.

أما في ما يخص الحافظة العقارية التي تتألف من عقارات التي كانت تخضع لأنظمة قانونية سابقة من حيث تسييرها، وبسبب عدم نجاعة طريقة تسييرها أو بسبب سوء التسيير لم تتجح الطرق القانونية التي كانت معتمدة في ذلك لذا فقد أدمجها المشرع ضمن الأملاك الخاصة للدولة كون معظم هذه العقارات عرفت مشاكل عدة في ما يتعلق بتحديد طبيعتها القانونية، وأوكل تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهي تشمل الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلية، الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية كما سبق الذكر.

¹مرسوم تنفيذي رقم 09_ 152 مؤرخ 7 جمادى الأولى 1430 الموافق ل 2مايو 2009 يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم

أما مع الانتهاء الامتياز في المجال الصناعي فإنه ينتهي إما بطريقة طبيعية بانتهاء المدة المحددة له وإما بطريقة غير طبيعية وذلك عن طريق الفسخ¹.

ثالثا: الامتياز في مجال العقار السياحي

((يعد العقار السياحي من الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار خصه المشرع الجزائري بجملة من العقود ليتم بمقتضاها استثمار العقار السياحي سواء كانت عقود بيع أو عقود إيجار أو عقود فندقية أو عقود تسيير، ويعتبر عقد الامتياز من العقود الإدارية التي تبرم بين الدولة وأحد أشخاص القانون العام أو الخاص موضوعه إدارة وتسيير مرفق عام مقابل إتاوات .

وقد اعتمد المشرع الجزائري الامتياز كآلية لاستغلال واستعمال العقار السياحي سواء بالنسبة للشواطئ أو الحمامات المعدنية، أي كل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، حيث تم التصريح بقطع الأراضي للتراب الوطني بموجب المرسوم التنفيذي 10_131 المصنف لمناطق التوسع والمواقع السياحية وفق ملحق ومخططات ملحق بالمرسوم وذلك تطبيقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 03_03))².

الفرع الثاني: التسيير الحر:

أولا: التسيير الحر :

هو من العقود المسماة نظمها القانون التجاري في الباب الثالث تحت عنوان التسيير الحر "التأجير الحر" في المواد 203 إلى 214 وعرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 203 قانون التجاري على أنه "كل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتها المالك أو مشغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير للمسير على عهده"³.

¹ علي فيلاي ، الالتزامات النظرية العامة للعقد ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية الجزائر 2008 ص 359

² اقتباس من مذكرة سناء بن شريطة ، الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص ، تخصص قانون عقاري جامعة قسنطينة كلية الحقوق سنة 2016/2017.

³ الأمر رقم 75_59 المؤرخ في 20 رمضان 1359 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

ثانيا: شروط التسيير الحر:

بالإضافة إلى الشروط العامة المتمثلة في الرضا والمحل وسبب هناك شروط موضوعية وشروط شكلية يتميز بها عقده تسيير الحر.

أ: **الشروط الموضوعية:** وتتمثل في المؤجر والمستأجر المسير والعين المؤجرة

1 الشروط الخاصة بالمؤجر: طبقا للمادة 205 من ق. ت¹ يجب على الأشخاص الذين يقدمون المحل التجاري في إطار تسيير سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، أن يكون قد مارسوا التجارة لمدة خمس سنوات وبذلك يكون قد اكتسبوا صفة التاجر، أو يكونوا قد مارسوا لنفس المدة أعمال المسير أو مدير التجارة أو تقني واشتغلوا لمدة سنتين على الأقل في المتجر الخاص بتسيير.

وأجازت المادة 206 من ق. ت، الإعفاء من هذه المدة بأمر من رئيس المحكمة بناء على طلب المعني وبعد الاستماع إلى النيابة العامة عندما يقوم مبرر شرعي يمنع المؤجر من هذه الممارسة والمسألة التقديرية بالنسبة للمحكمة من الجانب الموضوعي والواقعي ولكنها من نظام العام وجوب إطلاع النيابة العامة على هذا الطلب².

2_الشروط الخاصة بالعين المؤجرة: يشترط أن يكون موضوع الإيجار محلا تجاريا طبقا لأحكام المادة 78 من ق. ت وان تتوفر فيه العناصر المعنوية والمادية لا سيما الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية وذلك لا يتحدد إلا باستغلال النشاط موضوع التسيير الحر من طرف المؤجر خلال سنتين على الأقل.

3_الشروط الخاصة بالمستأجر:

يجب أن يكون المستأجر تاجرا يمارس الأعمال التجارية مهنة معتادة له وان تتوفر فيه الأهلية لممارسة التجارة وأن يكون مقيد في السجل التجاري.

ب: الشروط الشكلية: على غرار المشرع الفرنسي الذي يعين تحرير عقد التسيير الحر في محرر عرفي فان القانون الجزائري يشترط في **الفقرة الثالثة** من المادة 203 من القانون التجاري أن يحرر عقد التسيير الحر في عقد رسمي ويترتب عن تخلفه البطلان³.

¹ الأمر 59_75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 05_02

المؤرخ في 6 فبراير 2005

² المادة 206 من الأمر 59_75 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم مرجع سابق

³ محمد الصالح فنينيش، ملخص محاضرات القانون التجاري، ص 49

ثالثا: آثار التسيير الحر وكيفية انقضاءه:

سنقوم بتبنياني آثار تسيير الحر لكل من الأطراف (1) وبنسبة للمؤجر (2) وبالنسبة للغير (ثالثا) على النحو التالي:

1: آثار التسيير الحر بالنسبة للأطراف:

أ: اثر العقد بالنسبة للمستأجر المسير: يخضع المستأجر المسير لعدة التزامات لكنه في نفس الوقت يتمتع ببعض الحقوق، فهو يلزم بدفع بدل الإيجار إلى صاحب المتجر على أن يجوز النظر في بدل الإيجار كل ثلاث سنوات حسب نص المادة 213 من القانون التجاري ويخضع المستأجر إلى نفس التزامات التاجر كضرورة القيد في السجل التجاري وعلاوة على ذلك يجوز إشهار إفلاسه إذا ما توقف عن دفع ديونه التجارية ويخضع كذلك للقيود الواردة على العقد ولا يجوز له التصرف في المحل كبيعه أو رهنه إذ ليس له الحق في إعارته كما يلتزم المستأجر في كثير من الأحيان بدفع ضمان يعادل بدل الإيجار ثلاثة أشهر، ولا يجوز للمستأجر أن يتوقف عن النشاط التجاري بالمحل أو أن يقوم بعمل ينقص من قيمة المحل التجاري بالإضافة إلى تعهده بعدم تأجير المحل التجاري من الباطن.¹

ب: آثار التسيير الحر بالنسبة للغير:

وتتمثل في ضرورة تسليم المتجر للمستأجر بكافة عناصره ويتعين عليه أيضا تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الخاص من البيان صراحة على تأجير التسيير حيث يقوم بالتعديل لدى ملحقة المركز الوطني للتسجيل التجاري المختص إقليميا وان يمنع المؤجر أي تعرض من طرف الغير على المستأجر سواء ماديا أو قانونيا من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يحق للمؤجر أن يفرد بإرادته المنفردة تغيير شروط استئجار تسيير المحل التجاري المحدد بالعقد المبرم بين الطرفين.²

أثار العقد بالنسبة لدائن مؤجر: يعترض دائما مؤجر إلى الخطر، إذا أساء المستأجر المسير استغلال المحل وفي حاله فقد هذا الأخير أحد عناصره فإنهم يتعرضون في هذه الحالة إلى انخفاض قيمة ضمانهم، الأمر الذي يستلزم حمايته وهذا ما فعل

¹ أنظر المادة 213 من الأمر 75_59 المتضمن القانون التجاري مرجع سابق.

² محمد صالح فنينيش، ملخص محاضرات القانون التجاري مرجع سابق ص 49

المشرع بمنحهم حق رفع دعوى أمام المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها المحل التجاري، طالبين منهم الحكم بأن الديون واجبة الأداء فوراً ويتوجب عليه رفع هذه الدعوى خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشر قيد التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية تحت طائلة سقوط الحق فيها¹.

د- الآثار بالنسبة لدائني المسير المستأجر:

نميز بين حالتين: في الحالة الأولى: يكون مؤجر المحل التجاري مسؤولاً بتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير، بمناسبة استغلال المتجر ذلك إلى غاية نشر عقد تسيير التأجير وطيلة مدة ستة أشهر من تاريخ النشر، وهو ما جاء في المادة 209 من القانون التجاري.

أما الحالة الثانية: إن انتهاء التأجير التسيير الحر تجعل الديون التي قام بها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير والخاصة باستغلال المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية حالة الأداء فوراً المادة 211 من القانون التجاري.

2- انقضاء عقد التسيير الحر:

ينتهي عقد التأجير التسيير الحر بمجرد انقضاء المدة المحددة بين المتعاقدين في الاتفاق، ولا يجوز للمستأجر المطالبة أو أن يتمسك بحق البقاء في العقار، لكن يجوز له تمديد صلاحية العقد بتجديده ضمناً لما ينتهي تأجير التسيير بسبب ظروف معينه ك وفاة المستأجر المسير أو إفلاسه.

وانتهاء عقد تأجير التسيير الحر ينتج عنه إتباع نفس الإجراءات وقت إبرامه، أي الإعلام في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وغيرها من الإجراءات التي تمكن الغير من معرفه انتهاء عقد التسيير الحر.

أما في ما يتعلق بترابط التسيير الحر بالأملاك الوطنية الخاصة، نجد أنها تقوم الجماعات الإقليمية بتسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة لأملكها الوطنية الخاصة وفق دفتر الشروط والقيود المقررة طبقاً للتشريع الجاري به العمل لاسيما قانون الولاية وقانون البلدية، كما تحدد السلطة المختصة مبلغ تعويض التسيير في إطار قوانين

¹ محمد صلاح فنينيش مرجع سابق ص 50

والتنظيمات المعمول بها بعد استشارة إدارة الأملاك الوطنية إن اقتضى الأمر ويدفع هذا التعويض لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية¹.

تحدد الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بعد استشارة الإدارة المختصة، مبلغ تعويض التسيير الحر المستحق من استعمال المحل التجاري أو الحرفي التابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والمتضمن لحق الإيجار وفق القوانين والتنظيمات المعمول بها².

ويمكن للدولة والجماعات المحلية ومؤسساتها وهيئاتها العمومية أن تؤجر المحلات التجارية للغير قصد استمرار نشاط هذه المحلات ، وفقا لعقد رسمي كما أن أموال الدولة والجماعات المحلية³ غير قابل للحجر.

¹ عبد القادر بغيرات محاضرات في القانون التجاري ص 62

² المواد 102_103 من القانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتم مرجع سابق

³أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومه الجزائر 2009 ص 54

المبحث الثاني: حماية الأملاك الوطنية الخاصة والمنازعات المتعلقة بها:

نظرا للأهمية البالغة التي تلعبها الأملاك الوطنية الخاصة أحيطت بحماية خاصة لتفادي كل اعتداء بقصد أو بغير قصد كونها عرضة لمجموعة منازعات خاصة ومنفردة بها، لذلك عمل المشرع على وضع قواعد واليات لحمايتها، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث بداية بالمطلب الأول تحت عنوان حماية الأملاك الوطنية الخاصة وبدوره ينقسم إلى ثلاثة فروع: الحماية الإدارية، المدنية، والحماية الجزائية، أما المطلب الثاني سنتطرق فيه إلى أهم المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، ويقسم إلى فرعين حيث خصصنا الفرع الأول لدراسة طبيعة المنازعات في الأملاك الوطنية الخاصة، أما الفرع الثاني فخصص لأهم المنازعات الخاصة المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، على النحو التالي:

المطلب الأول: حماية الأملاك الوطنية الخاصة

سنعالج في هذا المطلب محتوى ومضمون الحماية التي أقرها المشرع الجزائري للأملاك الوطنية الخاصة والتي بدورها تنقسم إلى ثلاثة أنواع وتكمن في الحماية الإدارية (فرع أول)، الحماية المدنية (فرع ثاني)، وأخيرا الحماية الجزائية (فرع ثالث).

الفرع الأول: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية التابعة للدولة:

تكمن الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة بوسيلتين: الأولى الجرد والثانية الرقابة وهو ما سنتناوله باختصار فيما يلي:

أولا الجرد: عرفت عملية الجرد في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91_455 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية" يعني الجرد العام للأملاك الوطنية التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي تحوزها

مختلف المنشآت والمؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها والتي تخصص للمؤسسات العمومية.¹

كذلك عرفته المادة 8 من القانون 90_30 بنصها "يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي، لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات، يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها، حسب الأحكام القانونية والتنظيمية والحرص على استعمالها وفقا للأهداف المسطر لها"². فالجرد حسب ما سلف الذكر، أنه إجراء يشمل كل من الأملاك الوطنية العامة والخاصة إلا ما كان مستثنى بنص³، وبما أنه إجراء وصفي وتقويمي ينصب على الأملاك العقارية والمنقولة الذي يهدف إلى ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقا للأهداف المسطرة لها وهو التزام يقع على الإدارة المالكة، سواء كان دولة أو جماعة إقليمية وكذلك المصالح والهيئات المخصصة لها الأملاك⁴.

1_ أنواع الجرد

إن الجرد يقوم على نوعين: جرد العقارات ينظم المرسوم التنفيذي 91_454 أما جرد المنقولات فيخضع لقانون الجرد 91_455.⁵

أ_ تجرد العقارات استنادا إلى أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91_454 وبناء على المرسوم التنفيذي 91_455 وعليه كل المؤسسات الوطنية وجب عليها إمساك دفاتر الجرد لكل الأملاك العقارية التي تكون بحوزتها سواء كانت ملك لها أو مخصصة كذلك يتم الجرد بإعداد بطاقة تعرف فيها المؤسسة أو الهيئات الإدارية الإقليمية

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91_455 المؤرخ في 23 فبراير 1991 المتضمن جرد الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية العدد 60.

² المادة 8 من القانون رقم 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق.

³ عبد السلام يوسف، حططاش عبد العزيز، حماية الأملاك الوطنية العامة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء دفعة 15 الجزائر ص 16.

⁴ مزهود حنان آلية حماية المال العام في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون عقاري كلية ح.و.ع. سياسية جامعة محمد خيضر بسكرة س. 2017_2018. ص 23

⁵ مجيد فتحي قانون الأملاك الوطنية ماستر حقوق تخصص دولة ومؤسسات كلية الحقوق جامعة زيان عاشور الجلفة سنة 2013_2014 ص 711

أو المحلية، التي تحوز العقار وتبين في هذه البطاقة نوع العقار ومحتواه وحدوده وقيمتة والحقوق الواردة عليه¹.

بـ جرد المنقولات نصت عليه المادة 17 من المرسوم 91_455 بأن عملية جرد تقوم بها الوزارات المعنية مع الوزير المكلف بالمالية وإذا كانت هنالك بعض من الأملاك العمومية التي تستدعي جردا خاصا وجب إعداد جرد لها يتفق و خصوصياته².

3_ إجراءات عملية الجرد

تمر عملية جرد الأملاك الوطنية الخاصة بعدة إجراءات التي قد تم تحديثها وتنظيمها في مراسيم وتنظيمات، وعليه تقوم إما بإعداد بطاقة عقارية حيث نجد المادة 11 من المرسوم رقم 91_455 بأن المشرع قد وضع إجراءات أخرى لإعداد بطاقات عقارية منقولة التي تملكها الدولة وخصصها بإجراءات أخرى وهو ما أكدته المواد 20_26 من ذات المرسوم، حيث المادة 20 على أنه: "يجب أن تسجل في سجل الجرد المذكورة في المادة 22 أدناه جميع المعدات والأشياء المنقولة بما فيها الماشية الحية، الأشياء غير قابله للاستهلاك بالاستعمال الأول كالمحروقات والأشياء غير القابلة لاستعمال الأول التي لا تحوز قيمة شرائها مبلغ يحدده وزير المالية"³.

أما إجراءات جرد الأملاك المنقولة فقد نصت عليها المادة 24 فقرة 1 من المرسوم 91_455 بنصها "يجب تسجيل كل شيء تحت رقم متميز ويوصف وصفا دقيقا وكاملا حتى يمكن التعرف عليه فيما بعد كما يجب أن يثبت فيه الرقم الذي منحه..." وقد جاء النص واضحا ومفصلا⁴.

أما جرد العقارات فقد نصت عليها المادة 11 من المرسوم 91_454 التي أوجبت على كل مستخدم التخصيص أو الامتياز أن يعد بطاقة تعريف لكل عقار يحوزه

¹ مجيد فتحي. المرجع سابق ص 711

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91_455 المؤرخ في 23 فبراير 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية الجديدة الرسمية عدد 60 لسنة 1991

³ المواد 20، 26 من المرسوم 91_455 المتضمن قانون جرد الأملاك الوطنية مرجع سابق

⁴ مجيد فتحي مرجع سابق ص 712

وتتضمن عدة بيانات الهيئة المستفيدة من التخصيص، أو الامتياز ويجب تحديد نوعه ومحتواه، ومكان وجوده والجماعات العمومية التي ينتمي إليها أصلاً¹.

4 إعداد البطاقة العقارية: يتم إرسالها لمديرية أملاك الدولة كالتالي: فإذا كانت العقارات مشغولة من قبل المؤسسات أو هيئات أو مؤسسات عمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة يتم إرسال بطاقتها الإدارية المعدة لذات الهيئة المرسل إليها. إذا كانت العقارات المشغولة من قبل المؤسسات أو الهيئات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للولاية يتم إرسال بطاقتها من قبل المصالح المختصة للولاية.

إذا كانت العقارات المشغولة من قبل المؤسسات أو الهيئات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابع للبلدية يتم إرسال بطاقتها من قبل المصالح المختصة للبلدية، وبمجرد تحديد مالك العقار سواء من طرف الدولة أو الولاية أو البلدية يقع على عاتق مصلحة أملاك الدولة بمجرد استلامها البطاقات عبء التحقيق من سلامة إعدادها وعند الاقتضاء تقوم بدعوة المصالح الشاغلة للعقار من أجل استكمال المعلومات الناقصة أو تأكيد على ما تم تدوينه وتسجيل الممتلكات في جدول الأملاك الوطنية².

وبعد ملء البطاقة الخاصة التي تبين موقع ونوع ومساحة البناء أو العقار وتاريخ ومبالغ الانجاز إن كانت بناء، ومجال الاستعمال وكل المعلومات المطلوبة وبعد إرسالها لأملاك الدولة، تثبت ملكية العقار و تمنح شهادة التسجيل ويرقم العقار 11 رقم، توزع بالترتيب من اليسار ستة أرقام تدل على الرمز الجغرافي البلدية والرقم ستة من اليسار يدل على الجماعة العمومية المالكة للعقار وفقاً لرمز المحدد من طرف القرار الوزاري المؤرخ في 4 فيفري 1992

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91_455 مرجع سابق

² المنشور 03_01 المؤرخ في 3 فيفري متعلق بكيفية تطبيق أحكام المادة 83 قانون المالية 2003 المؤرخ في 3

وأخيرا الغاية من الجرد هي وسيلة تقنية وطريقة سلمية لإحصاء وضبط الكمية والنوعية وفيها يتعلق بحجمها وطبيعتها وظروف تسييرها من أجل ضمان متابعة صارمة وحماية الأملاك الوطنية من سوء التسيير سواء من عون الإدارة أو تصرفات الجماهير¹.

ثانيا: الرقابة:

لقد جاء في المادة 24 من القانون 90_30 بأنه: «تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون و السلطة الوصية معها, رقابة استعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها , وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب التخصص كل منها وفق صلاحيات التي يخولها إياها التشريع²» وتتجلى إجراءات الرقابة في تسيير جميع الأملاك الوطنية بنوعيتها من خلال إتباع إجراءات قانونية محددة من طرف هيئات أسند إليها المشرع هذه المهمة³ كما جاءت المادة 11 من قانون 90_30 بنصه: «تتولى أجهزة الرقابة المنصوص عليها في القانون كل حسب اختصاصه تسيير الأملاك الوطنية والمحافظة عليها» ومن خلال هذه المادة نجد أن المشرع أوجد نوعين من الرقابة وهي رقابة داخلية ورقابة خارجية.»

1_الرقابة الداخلية:

هي تلك المخولة للهيئات الإدارية عن طريق موظفين تابعين لها مكلفين بالرقابة,⁴ فهي ملقاة على عاتق الأجهزة الإدارية المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية أو الجماعات المحلية, وهو ما جاء في المادة 59 من القانون 90_30⁵ و منه نجد أن الرقابة الداخلية لهانوعين :

¹فاروق عبد الحميد التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية 1988 الجزائر ص376

²المادة 24 من القانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق

³عبد السلام يوسف,حططاش عبد العزيز مرجع سابق ص 18

⁴فايزة خير الدين ,محمد فقير ,الرقابة على النفقات العمومية أبحاث في الإصلاح المالي ,دار بلقيس الجزائر سنة 2010 ص210

⁵قانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق

_ الرقابة داخلية على الأملاك التابعة للدولة: وهو منصت عليه المادة 134 من قانون الأملاك الوطنية: <<تتمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العامة التابعة للدولة المخصصة أو غير المخصصة تطبق هذه الأحكام على رقابة الظروف التي يتم فيها استعمال المحلات التي تشغلها المصالح العمومية التابعة للدولة بأي صفة كانت>>¹.

- بالرقابة الداخلية لأملاك الوطنية التابعة للجماعات المحلية:

الجماعات المحلية هي جهة إدارية لا مركزية التي تمارسها الإدارة المركزية عليها, وهنا يمكن ضمان حماية الأملاك التابعة لها, وأبرز مظهر للرقابة هو رقابة أعمال المجالس الشعبية والجماعات المحلية أما مداولات المجلس الشعبي البلدي فيتولى رقابتها الوالي باعتباره ممثلاً للدولة, وبما أن المشرع فرض الرقابة الوصائية على الإدارة اللامركزية فإن أول واجب يلقي عليها هو المصادقة على أعمال المجالس الشعبية وقانون البلدية² وقانون الولاية³.

2_ الرقابة الخارجية على الأملاك الوطنية:

هو ما جاء في المادة 190 من المرسوم 12_ 427 بنصه: <<لا يمنع الرقابة التي تقوم بها إدارة الأملاك الدولة أنواع الرقابة الأخرى التي تمارسها بمقتضى القوانين والتنظيمات مؤسسات التفيتش والرقابة وهيئاتهما التي تحمل كل منها في حدود اختصاصاتها حسب الإجراءات المقررة لهذا الغرض⁴ ويتضح من هذه المادة أن الرقابة لا تختص بها إدارة أملاك الدولة فحسب وإنما مدها المشرع إلى أجهزة رقابة خارجية مستقلة ومحيدة, وهذا ما جسده المادة 24 ف2 من قانون 90_30 بنصها <<تعمل

¹ القانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق

² قانون 11_10 مؤرخ في 22 يوليو 2011 المتعلق بالبلدية جريدة، عدد 37 صادرة في 3 يوليو 2011

³ قانون رقم 12_07 مؤرخ 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية جريدة، رقم 12 صادرة 29 فبراير 2012

⁴ مرسوم تنفيذي 12_427 مؤرخ 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة

التابعة للدولة جريدة رسمية رقم 69 صادر 19 ديسمبر 2012

المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها، وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع ويعتبر مجلس المحاسبة أهم آليات الرقابة الخارجية¹.

الفرع الثاني: الحماية المدنية للأملاك الوطنية الخاصة:

لم يكتفي المشرع بالحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة، بل توسع في ذلك من خلال القانون المدني في المادة 689 بنصه: «لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم²...» وهو ما أكدته المادة 4 من القانون 90_30 بنصها «الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا لتقادم ولا للحجز. تخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لهذا القانون ولأحكام النصوص التشريعية المعمول بها»، فمن خصائص الأملاك الوطنية أنها غير قابلة للتقادم ولا للحجز ولا للتصرف فيها كما تم دراسته سابقا لكن بدراسة المادة 4 نجد أن المشرع وقع في خلط عند ترجمة هذه المادة من اللغة الفرنسية إلى اللغة العربية كونه متأثر بالقوانين الفرنسية فإذا كانت الأملاك الوطنية الخاصة لا يجوز التصرف فيها كونها تعد من أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم وهو أمر مسلم من حيث النصوص القانونية لكن في الشق الثاني من المادة 4 من القانون 90_30 يوقعنا في جدل حول إمكانية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى فمن خلال هذه الفقرة نجد انه وقع في تناقض بين المادتين 689 من القانون المدني والمادة 4³ من القانون 90_30.

الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة:

نظرا للأهمية البالغة التي تلعبها الأملاك الوطنية الخاصة لم يكتفي المشرع بحمايتها إداريا ولم يتوقف عند الحماية المدنية، بل امتدت حمايتها جزائيا فقد تكون العقوبات الإدارية التي كرسها غير كافية للحماية من الاعتداءات لذلك قام بوضع عقوبات رادعة، تسلط على كل من تخول له نفسه بالاعتداء عليها حتى ولو كان بسيط

¹ قانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق

² الأمر 75_58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26_1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

³ المادة 4 من القانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق

وخص بها القاضي الجزائي للنظر فيها وتوقيع العقوبة عليهم وذلك بعد تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة التي يكون لها دورا مهما في هذا الشأن، وهذا ما سنحاول إدراجه في هذا الفرع حيث نتناول الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة وفق القواعد العامة (أولا) والحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة وفقا لنصوص خاصة (ثانيا) على النحو التالي:

أولاً: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية وفق القواعد العامة:

المشرع أضفى حماية جزائية على الأملاك الوطنية العمومية خاصة، كونها الأقرب للاستعمال الجماهيري وهذا لا ينفي بذلك استبعاد باقي الأملاك الوطنية بل الحماية تشمل جميع الأملاك الوطنية بنوعيتها وهو ما أكدته المادة 136 من قانون 90 _ 30 بنصها : <<يعاقب كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات>> وهو ما أكدته المادة 66 فقره 2 تستمد القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية مما يلي:

- << القواعد الجزائية العامة المتعلقة بالمساس بالأملاك وبمخالفات الطرق والقواعد الخاصة بالمحافظة>>¹.

وبالتالي من خلال هاتين المادتين نستنتج أن الحماية تشمل جميع أنواع الأملاك الوطنية، كافه سواء كانت عموميه أو خاصة، عقارية أم منقولة كما انه لم يحدد الجرائم التي تلحق بالأملاك الوطنية بل اكتفى بالإحالة إلى قواعد قانون العقوبات ،التي بين فيها العقوبات و الجزاء التي تلحق بمرتكب هذه الجرائم والتي عددها في قانون العقوبات.

1- جنحة التخريب الواقعة على الأملاك الوطنية².

2- الجرائم المتعلقة بالسرقة الواقعة على الأملاك الوطنية³.

3 -جريمة الحرق المتعلقة بالأملاك الوطنية⁴.

4 - المخالفات المتعلقة بالأملاك الوطنية¹.

¹ أنظر للمواد 66, 136 من القانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ,مرجع سابق.

²المواد 386, من الأمر 66_156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم جريدة رسمية

49 صادرة 11 يونيو 1966

³المادة 405, 284, 160, 400 من الأمر 66_156 المتضمن قانون العقوبات مرجع سابق

⁴المادة 350 من الأمر 66_156 مرجع سابق

فكل هذه الجرائم عددها المشرع في قانون العقوبات وحدد الجزاء المترتبة عليها من حبس إلى سجن مؤقت وغرامه مالياً، إلى أقصى العقوبات من سجن مؤبد وإعدام في حالات محدده في القانون

فبما أن الأملاك الوطنية الخاصة أو العامة لها أهمية كبيرة من جميع الجوانب اوجب المشرع أن يضيف عليها حماية جزائية وفق القواعد العامة لقانون العقوبات الجزائي².

ثانياً: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية بنصوص خاصة:

بناءً على قاعدة الخاص يقيد العام، قام المشرع بحماية الأملاك الوطنية بمختلف أنواعها سواء كانت منقولة، عقارية، عامة أو خاصة سواء كانت تابعة للدولة، الولاية أو البلدية، فقد وجدت له قوانين خاصة لتجريم كل فعل لم ينص عليه في القاعدة العامة، وبالتالي فهو مكمل لما جاء في هذه القوانين الخاصة فرغم وجود قانون العقوبات كقاعدة عامة تجرم الأفعال الماسة بالأملاك الوطنية، أكد على ضرورة حمايتها من خلال قوانين خاصة وعليه سنتناول: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة وفقاً لقانون المياه(1)، ووفقاً لقانون الغابات(2)، ثم وفق لقانون الأراضي الفلاحية(3).

1 - الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة وفق قانون المياه :

يعتبر الماء مورداً طبيعياً أساسياً للحياة ومادة ضرورية يركز عليها الجزء الأكبر من الأنشطة الاقتصادية للإنسان، وهو مورد نادر وشديد التأثير بالانعكاسات السلبية لأنشطته البشر وهو عنصر متجدد وأساسي³، وقد تم الإقرار بالملكية العامة للمياه بموجب القانون 90_30⁴، وعليه فكل المياه تشكل جزءاً من الأملاك العامة باستثناء الحقوق المكتسبة على هذه المياه والمتصرف بها فقد قام المشرع بحماية هذه الموارد من خلال الدستور في المادة 21 منه وهو ما يؤكد على ضرورة حمايتها بنصه >>...الاستعمال

¹المواد 444,450,455,462 من الأمر 156_66 مرجع سابق

²الأمر 156_66 المتضمن قانون العقوبات مرجع سابق

³خالد محمد زاوي، الماء الذهب الأزرق في الوطن العربي مجموعة النيل العربية للطباعة مصر 2004 ص 72

⁴القانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق

العقلاني للمياه والطاقة الأحفوري والطبيعية الأخرى...¹ هذه الأهمية عمد على حمايتها من التعديات و الانتهاكات من خلال قانون المياه فقد جاءت المادة 1 من قانون المياه بأن جميع المواد المائية ملكا للمجموعة الوطنية ولا يمكن تملكها إلا بموجب امتياز أو رخصه تمنح من الإدارة، فقد صنف هذه الموارد في المادة 4 من قانون 05_12 و وضع أنظمة لحمايتها وتدابير الوقاية من التلوث في المادة 30 من القانون 12_05 بالإضافة إلى المحافظة على الكمية والنوعية مع وضع إجراءات رقابة على المشاريع التي تربط قنوات الصرف والمياه القذرة، والمياه الموزعة على الجمهور، كما ألزم المصانع والمنشآت الصناعية التي تساهم نفاياتها على تلوث المياه على استخدام وسائل التصفية، كما جاءت المادة 49 من نفس القانون² تبين قواعد ضبط ووضع المخططات لتهيئة المسطحات الملوثة وحماية المسطحات المائية من الحث، المائي بالإضافة إلى الحد من توحد حواجز المياه السطحية والتسرب من خلال وضع مخطط تهيئة مشتركة مع ضرورة استخدام الوسائل الحديثة لحمايتها من أخطار الفيضانات نجد أن المشرع قد انتهج طريقا صحيحا بتعيينه لطبيعة الموارد المائية وأجهزه حمايتها لتسهيل العملية الإدارية وتحديد المسؤوليات، من جهة ثانية يكون وضع العقوبات والجزاء منطقي كونه عدد الالتزامات التي يجب على كل شخص احترامها وإن خالفها فهو يوقع على نفسه عقوبات جزائية وغرامات ومسؤوليات فقد اوجد المشرع لحماية الموارد المائية في إطار قواعد الخاصة من خلال قانون المياه فصل بحاله، ليبين فيه الحماية الجزائية المقررة لها فقد قام بإنشاء شرطة خاصة مهمتها محاربة كافة المخالفات التي تلحق بهذه المادة الحيوية ووضعها كجهاز متخصص وهم عبارة عن أعوان تابعين للإدارة حسب ما جاء في المادة 159 من قانون 12_05 فقد تضمن هذا القانون فضلا عن العقوبات المقررة لها في قانون العقوبات جاء المشرع لفرض حماية جد فعالة وضمان لتنفيذ السياسة الوطنية المنتهجة³.

¹ دستور 1996 الصادر في 28_11_1996 بموجب المرسوم الرئاسي 96_438 المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي

20_442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1442 الموافق ل 30_12_2020 ج.ر.ع. 82

² القانون 12_05 المؤرخ في 28 جمادى الثانية 1426 الموافق 4 غشت 2005 المتضمن قانون المياه،

ج.ر.ع. 4_9_2005 60 المعدل والمتمم

³ قانون 12_05 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم مرجع سابق

أ_ الجرائم المتعلقة بطبيعة المواد المائية:

هي عبارة عن أفعال تقع على مصدر الثروة المائية وتكون بعدم تبليغ الإدارة المختصة إقليمياً عند اكتشاف المياه الجوفية بصورة عمدية أو غير عمدية وهو ما جاء في المادة 166 من قانون 12_05 صنفها مخالفة، غرامتها تتراوح قيمتها من 5000 دج إلى 10000 دج كما جرم أقامه البناءات أو الغرس... الذي يؤثر على مجرى الماء وطبيعته في المادة 167 من قانون 12_05 وعقوبتها تصل للحبس من سنة إلى خمس سنوات، بالإضافة إلى غرامة من 200000 دج إلى 2000000 دج حسب المادة 168 من نفس القانون وجرم العقوبات المتعلقة بعرقلة التدفق الحر للمياه في المادة 169 بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر وغرامة مالية من 5000 دج إلى 100000 دج أو بأحد العقوبتين، بالإضافة إلى انجاز أبار أو الحفر دون ترخيص جعلتها جريمة بنص المادة 170 عقوبتها الحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وغرامة 50000 دج إلى 100000 دج¹.

ب_ الجرائم المتعلقة بنوعية المياه: لحماية المياه من مخاطر التلوث وتوفير النوعية المطلوبة وحفاظاً على الصحة العمومية جرم المشرع جميع العمليات التي من شأنها تلوث المصدر الحيوي، فقد جاءت المادة 171 من قانون 05_12 بغرامة مالية من 10000 دج إلى 100000 دج لكل من قام بعمليات رمي الإفرازات أو التفرجات أو إيداع المواد السامة للماء دون تلخيص، ومن جهة جرم كل الأفعال التي تلوث أماكن التقاء المياه والشرب والينابيع والوديان الجافة والقنوات ودفن مواد غير الصحية الملوثة للمياه الجوفية التي عدتها المادة 172 من نفس القانون، بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة مالية من 500 ألف دينار إلى 100000 دج بالإضافة إلى المادة 176 بالحبس من سنة إلى سنتين وغرامة مالية 20000 دج إلى 100000 دج على أساس أنها تشكل خطراً على صحة مستعملي هذه المياه أما السقي بالمياه القذرة فعقوبتها الحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة من 500000 دج إلى 1000000 دج حسب ما جاء في المادة 179 من نفس القانون².

¹ المواد 166_167_168_169_170 من قانون 05_12 مرجع سابق

² قانون 05_12 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم مرجع سابق

2_ الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة وفق قانون الغابات:

لقد قام المشرع بتجريم الأفعال الواقعة على الغابات وقسمها إلى جنايات، جنح ومخالفات من خلال قانون العقوبات¹ الذي هو القاعدة العامة كما سلف الذكر، ولم يتوقف هنا بل أضاف حماية جزائية خاصة بالغابات من خلال وضعه لقانون الغابات رقم 84_12، والذي بدوره جرم عدة أفعال تمس هذه الثروة وقد أدرج 17 مادة في هذا القانون² ومن خلال استقراء هذه المواد نجد أنه صنف هذه الجرائم إلى جنح ومخالفات دون جنايات التي أحالها إلى القواعد العامة³.

أ_ **الجنح:** فقد عدتها المواد 72 و 79 و 89 من قانون الغابات حدد فيها عقوبة قلع الأشجار وغرامتها والبناء في الغابة دون رخصة أو تعرية الأراضي والغابات كما أقر عقوبات مشددة في حالة العود، حسب المادة 88 فعقوبته الحبس تكون من شهرين إلى خمس سنوات كأقصاها حسب نوع الجرم أو الجنحة المرتكبة والغرامة المالية من 2000 دج إلى 50000 دج كالحد الأقصى⁴.

ب_ **المخالفات:** لقد صنف قانون الغابات بعض الأفعال أنها جريمة ووضعها في قسم المخالفات فقد اعتبر أن استخراج الفلين أو رفعه أو اكتسابه دون رخصه جريمة وكيفها على أنها مخالفه عقوبتها الغرامة من 1000 دج إلى 2000 دج في حالة العود يحكم عليه بالحبس من 15 يوم إلى شهرين مع مضاعفة الغرامة، بالإضافة إلى المادة 75 من قانون 84_12 التي اعتبرت القيام بأي استغلال للمنتجات الغابية أو نقلها دون رخصه جريمة مخالفه عقوبتها الحبس من 10 أيام إلى شهرين مع مصادرة المنتجات ودفع قيمتها كذلك المادة 78 والمادة 80، 81، 82، 83 التي عدت مجموعة من الأفعال التي تجرم صاحبها وتلحق به عقوبات متفاوتة من حبس وغرامة وتضاعف العقوبة في حاله العود.

¹ الأمر 66_156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم مرجع سابق

² قانون 84_12 مؤرخ في 23 رمضان 1404 الموافق 23 يوليو 1984 المتضمن قانون الغابات المعدل والمتمم

³ القانون 66_156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم مرجع سابق

⁴ قانون 84_12 المتضمن قانون الغابات المعدل والمتمم مرجع سابق

⁵ قانون 84_12 المتضمن قانون الغابات مرجع سابق

3_ الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة وفق قانون التوجيه الفلاحي:

نظرا للأهمية البالغة التي تلعبها العقارات الفلاحية في مردود الاقتصاد الوطني قام المشرع بوضع قانون ينظمها ويحميها من أي اعتداء كان حيث خص لها حماية في الباب السابع من القانون 08_16¹ تحت عنوان الأحكام الجزائية، وقد حدد نوعين من الجرائم التي قد تمس هذه الأراضي وهي جنح ومخالفات حيث تنص المادة 87 منه "يعاقب بالحبس من سنه إلى خمس سنوات وبغرامه ماليه من 100000 دج الى 500000 دج لكل من يغير الطابع الفلاحي للأرض مصنفه فلاحيه وذات وجهه فلاحيه خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون"، وعليه فقد جعل كل شخص يقوم بتغيير الطابع للأرض الفلاحية وتحويلها إلى أرض بناء، كما يمكن أن يكون الشخص المعنوي مسؤولا جزائيا وفق الأحكام المذكورة في المادة 51 مكرر من قانون العقوبات² ويعاقب بغرامة لا تقل عن أربع مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي المنصوص عليه في أحكام المادتين 87 و 88 من القانون 08_16 كما أن المشرع ضاعف العقوبة في حالة العود، وهو ما جاء به في المادة 90 من نفس القانون وبالتالي لكي تقوم الجريمة وجبت توافر أركان حسب المادة 87 من القانون 08_16 الركن المفترض المتعلق بوجود أرض فلاحية وذلك من خلال الرجوع إلى المصالح المعنية بتصنيف العقار، وركن مادي متمثل في تغيير الطابع الفلاحي، و ركن معنوي وهو القصد الجنائي العام والعلم وذلك مفترض فيه طالما أن التعامل في المجال العقاري يتم برسميه اشتراطها القانون فلا مجال للدفع بعدم العلم بطبيعة الأرض.³

¹ قانون رقم 08_16 المؤرخ في أول شعبان 1429 الموافق ل 3 غشت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي

ج.ر، عدد 46 المؤرخة في 10 غشت 2008

² قانون 66_156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم مرجع سابق

³ جباري عبد المجيد، دراسات قانونية في المادة الجزائية الحماية الجزائية للأراضي الفلاحية والرعية دار هومة الجزائر

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة:

سنترك في هذا المطلب لدراسة كل من , طبيعة منازعات الأملاك الوطنية الخاصة (فرع أول) وأهم المنازعات الخاصة المتعلقة بالأملاك الوطنية (فرع الثاني).

الفرع الأول: طبيعة منازعات الأملاك الوطنية الخاصة:

نظرا لازدواجية نظام الحماية, من المفروض أن يوزع الاختصاص حسب طبيعة الأملاك فيختص القاضي العادي بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة, وما يلاحظ أن هناك جدل في هذا الموضوع ذي أهمية على الأقل في تحديد الاختصاص القضائي, بحيث أن الأملاك الوطنية الخاصة فضلا عن الأملاك العامة, تطبق لنص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية سابقا, والمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹, في نطاق الاختصاص الإداري فكل المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها تخضع مبدئيا للقاضي الإداري إلا ما استثنى بنص خاص, وكل المنازعات التي لا تكون الإدارة طرف فيها ولو تعلق الأمر بتسيير الأملاك الوطنية فإنها مبدئيا تخضع للقاضي العادي, إلا ما استثنى بنص خاص, غير أنه وتطبيقا لأحكام المادتين 55 و 56 من القانون 88_01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلق بالقانون التوجيهي المؤسسات العمومية الاقتصادية اللتين نصتا على أنه إذا تعلق الأمر بالمنازعات تخص مؤسسات اقتصادية مخول لها قانونا استعمال صلاحيات السلطة العامة فإن أحكام القانون الإداري هي التي تطبق عليها, يفهم من هذه النصوص أن المشرع لم ينص صراحة على أنه القاضي الإداري هو المختص, لكن نص على أن القانون الإداري هو المطبق , وحتى إن تمسك القاضي العادي باختصاصه فهو ملزم بإخضاع الالتزام لأحكام القانون العام, إذا كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية سواء اختصا بها القضاء الإداري أو جهات القضاء العادي فإن كل منهما ملزم بتطبيق قواعد القانون العام, أما المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة في جزء

¹ القانون 08_09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

منها يخضع للقاضي الإداري وجزء منها للقاضي العادي¹، ويتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية، طبقا للقانون² ويقوم بتمثيله المدير العام للأملاك الوطنية بالنسبة للقضايا التي تطرح على المحكمة العليا ومجلس الدولة، ويتولى المدير لولائي إذا طرحت على المحاكم والمجالس القضائية³.

الفرع الثاني: أهم المنازعات الخاصة المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة

سنطرق في هذا الفرع إلى دراسة أهم المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة وذلك بذكر أهم وأبرز هذه المنازعات.

أولا المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية:

تكون عادة هذه المنازعات بين الإدارة والمستفيدين أو بين أنفسهم حتى اتجاه الشاغلين غير الشرعيين للأراضي الفلاحية، وهذه المنازعات التي تنشأ من جراء تطبيق القانون 87_19⁴ حيث تمثل الدولة في الشخص الوالي لمتابعه القضايا، مع مساعدة تقنية من المصالح الفلاحية وعادة ما يمنح تفويض لهذه الأخيرة وأهم أوجه هذه المنازعات:

- _عدم دفع الأتاوى من قبل المستفيدين أو تهاون في دفعها.
- _عدم الالتزام بالبنود العقد الإداري.
- _الإقدام على تصرفات محظورة قانونا.
- _الدعاوى المتعلقة بتجريد المستفيدين أو أحدهم من حق الامتياز، سواء تلك التي يرفعها الوالي عاملا بالمرسوم رقم 90_51 إذا تعلق الأمر بإخلال المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي، بالتزامات قانونية أو تلك التي ترفع من المستثمرة ضد احد

¹ ليلي زروقي، حمدي عمر باشا المنازعات العقارية مرجع سابق ص 118_119

² 125_126 من القانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق

³ الأمر يحيوي منازعات أملاك الدولة. دار هومه الجزائر ط2004

⁴ القانون 87_19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم

أعضائها أو مجموعة منهم طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 51_89 الذي جاء لتطبيق المادتين 28 و 29 من القانون 87_19¹, ونشير إلى نقطة أخرى فقد يبرم المستثمرات الفلاحية عقودا مدنية مع الغير, وقد تنشأ التزامات في بين أعضائها حول الاستغلال الفلاحي والأرباح أو التنازل عن الحصص أو تسوية التركة بعد الوفاة وهو ما يجعلها تتقاضى مع القاضي العادي بخصوص هذه المسائل:

_حماية حق الشفعة.

_حماية حق الامتياز.

_ إخلال بالتزام قانوني أو اتفاقي كما سلف الذكر, حق المطالبة بالأرباح وكل هذه المنازعات يختص بها القاضي العادي.

➤ كما توجد هنالك قضايا يختص بها القاضي الإداري وهي على

النحو التالي:

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

_نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ودفع الإتاوات, ففي حالة عدم دفع الإتاوة يحق لمديره الأملاك الدولة المطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الإداري, الطعن عند فسخ الإدارة لحق الامتياز يكون من حق المستثمر اللجوء في أجل شهرين ابتداء من تاريخ التبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

ثانيا: المنازعات بيوع الأملاك الدولة:

من خلال قانون 81_01 متعلق بالتنازل عن الأملاك الدولة ترتب عليه نوعين من المنازعات وهي:

1_ المنازعات المترتبة على مدى شرعيه التنازل: بحيث في حالة تكون هنالك طلبات شراء على أملاك الدولة غير قابلة بطبيعتها لان تكون محلا للتنازل وقد أكد مجلس الدولة في قرار صادر بتاريخ 16_7_1988 تحت رقم 26 558 عدم جواز تنازل عن السكنات الوظيفية التي اعتبرها جزء من البيانات التي تستعملها الدولة

¹ القانون 87_19 المتعلق ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية مرجع سابق

² ليلي زروقي, عمر حمدي باشا, المنازعات العقارية مرجع سابق ص 138_141

والجماعات المحلية والهيئات والأجهزة العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف¹.

_ المنازعات المتعلقة بحق الاستفادة من التنازل وتكون هذه الحالة في طلبات تنازل عن ملك عقاري واحد وقد جاء قرار المحكمة الصادر في 25 / 10 / 1992 تحت رقم 96 976 الذي يشترط للترشيح لشراء الملك من أملاك الدولة الحيازة على سند وشغل الأمكنة بصفة شرعية.

➤ الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن في عملية التنازل:

الأصل العام هو أن منازعات الأملاك الوطنية الخاصة للدولة تخضع للقاضي الإداري², مثلها مثل الدومين العام ولا يخضع لاختصاص القاضي العادي إلا بوجود نص صريح بالعودة إلى نص المادة 35 من القانون 81_01 تنص على: > أنه يجوز للأفراد المرشحين لشراء الأملاك برفع طعنا في حالة رفض تظلمهم إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام <وخلافا لنص المادة 35 التي تجعل المنازعات المتعلقة بالتنازل للدولة عن دومينها الخاص من اختصاص المحاكم العادية فإن اجتهاد المحكمة العليا استقر على تكريس اختصاص القاضي الإداري سواء في مجال عقود التنازل أو في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية، للتنازل تنص المادة 35 المشار إليها على أن القاضي الإداري هو الجهة القضاء العام بالنسبة للإدارة وفي حاله أخرى، أعلنت المحكمة العليا عن اختصاص الجهات القضائية الإدارية مؤسسه موقفها على أن عقود التنازل المتعلقة بالدومين الخاص بالدولة هي عقود إدارية لا يجوز إلغائها إلا من طرف القاضي الإداري³.

_ المنازعات المتعلقة بالتبادل: تخضع هذه المنازعات للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام، ومفاد ذلك إخضاع المنازعات الواردة على التبادل الأملاك

¹ قانون 81_01 المؤرخ في 07_02_1981 المتضمن التنازل عن أملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية

² ليلي زروقي عمر حمدي باشا , المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية مرجع سابق ص 135_136

³ المادة 35 من القانون 81_01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ا مرجع سابق

الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو جماعات الإقليمية بين المصالح العمومية إلى جهة قضائية مختصة في القانون العام.

ثالثاً: منازعات بيع الأملاك التابعة للدولة لفائدة مؤسسة عمومية اقتصادية:

((إن عملية تطهير الممتلكات أو تسوية الحساب هذه المؤسسات العمومية الاقتصادية ابتداء بالتحقيق إلى غاية إعداد العقد الإداري الناقل للملكية، مروراً بتحديد الملكية مساحتها وتقييمها تعترض سبيلها الكثير من المشاكل والعراقيل التي إن تطورت حجمها تكون هي ذاتها أوجه المنازعات القضائية التي تكون عادة في شكل الصور التالية:

ـ محاولة تسمية عقارات ليس لها علاقة بالنشاط الاقتصادي.

ـ المطالبة بتسوية عقارات غير مشغولة أصلاً من طرف المؤسسات المعنية.

ـ ادعاء الملكية للعقارات المبنية تم تشييدها من ميزانية المؤسسة، لكن في الواقع الكثير من هذه المؤسسات قامت بعمليات البناء قبل استغلالها أصلاً واستغلالها وذلك دليل على أنها هي وعقاراتها تابعة للدولة.

ـ محاولة بيع الأملاك العقارية من هذه المؤسسات حتى قبل تسديد قيمتها الكلية لفائدة خزينة الدولة.

ـ عدم إعطاء أي أهمية للقوائم الحسابية المبلغ للمؤسسات الاقتصادية المتضمنة إشعار بدفع القيمة لتجاريه للعقارات موضوع التسوية مما يؤدي بمحاسبي أملاك الدولة الاستفاد إجراءات التحصيل الإجباري التي أقرها القانون¹.

رابعاً: المنازعات المترتبة عن بيع في إطار الاستثمار:

وتتمثل أهم هذه المنازعات:

ـ عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري من قبل مستثمر.

ـ تهاون بعض المستثمرين على دفع الأتاوى السنوية.

ـ محاوله بيع الأراضي حتى قبل الانتهاء من انجاز المشروع.

¹ المادة 96 من القانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم مرجع سابق.

_النية السيئة لبعض المستثمرين الذين يستفيدون جميع الإجراءات الإدارية الخاصة بالتحصيل على العقار, ولكن ليس لإنجاز مشروع عليه بل التحصيل على قروض من البنوك تدعم مشاريعهم الأصلية)¹.

خامسا: المنازعات المتعلقة بالاحتياطات العقارية للبلديات: نصت عليه المادة

86 من قانون التوجيه العقاري وتتمثل أهم هذه المنازعات في :

_عدم التزام البلديات بتسديد قيمه العقارات لفائدة الدولة.

_تداخل صلاحيات بين البلديات والوكالات العقارية.

_عدم توفر وثائق التسوية كرخصه البناء و رخصه التجزئة

_منازعات التعرض لضم عقار في الاحتياطات العقارية

سادسا: منازعات المترتبة عن بيع في إطار الترقية العقارية وتتمثل أهم هذه

المنازعات في:

_((عدم احترام الإجراءات التي ينص عليها القانون وكذا شروط المنح من قبل

المرققين العقاريين.

_إقرار منح قطع أراضي من أجل الترقية العقارية في حين هي أراضي فلاحية

أو ذات طابع فلاحى ودون احتراماً لأدوات التهيئة والتعمير .

_تباين بين مساحه الأراضي في المخططات والمساحة على ارض الواقع إما

بزيادة أو بالنقصان.

_عدم تسديد سعر التنازل عن الأراضي.

_إعادة بيع القطع الفردية مباشرة بعد التحصيل على العقد الإداري من مديرية

أملاك الدولة²).

¹اقتباس من مذكرة ماستر للطالبة صفراوي كريمة النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري تخصص قانون عقاري سنة 2014_2015.

²اقتباس صفراوي كريمة النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة ,مرجع سابق ,

خلاصة الفصل الثاني:

نظرا للأهمية البالغة التي تحظى بها الأملاك الوطنية الخاصة خصلها المشرع آليات لاستثمارها، وتكمن هذه الآليات في القواعد التي تساعد على حسن سير هذه الأملاك وذلك عن طريق إجراء التخصيص والإيجار بحيث تعتبر إدارة الأملاك الوطنية هي المختصة بالتأجير مرورا بعقد الامتياز الذي يمكن، صاحبه من الاستفادة بحق استعمال ملك التابع للأملاك الوطنية المخصصة لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه و لفائدة المصلحة العمومية وصولا للتسيير الحر وتعتبر كلها قواعد أساسية تسيير بها هذه الأخيرة، وكما يعرف أنه لكل ملك أو عقد نزاع فالأملاك الوطنية لا تخلوا من نزاعات أو اعتداء أو تعرض من طرف الغير فبالتالي تخضع هذه المنازعات للقاضي العادي وتطبق أحكام القانون المدني، ومن أهم المنازعات الخاصة بهذا النوع أملاك الدولة الفلاحية وللأملاك الوطنية الخاصة حماية تكمن في حماية إدارية، وحماية مدنية، وحماية جزائية، كل لها أساليب خاصة بها، بالإضافة إلى وضع قوانين خاصة ببعض الأملاك الوطنية الخاصة للتأكيد على أهمية هذه الأملاك من خلال سن عقوبات و الجزاء مع تبيان الجرائم اللاحقة بها .

الخاتمة

الخاتمة:

نختم دراستنا لهذا الموضوع من خلال التأكيد على مدى أهمية الأملاك الوطنية الخاصة في شتى الميادين، وعلى رأسها الاستثمارات بعدما حاولنا تسليط الضوء على مجموعة المبادئ المتعلقة بالأملاك الوطنية، من تعريف وتمييز عما يشبهها وصولاً إلى استثمارها وطرق الحماية المقررة لها ورغم كل هذه الحماية إلا أنها محط منازعات.

ومرور الأملاك الوطنية بعدة مراحل مختلفة يدل على التطور الذي شهدته النظم القانونية التي تحكمها، حيث انتقلت من أحادية الأملاك الوطنية إلى ازدواجية الأملاك لكن رغم ذلك النصوص القانونية بقية متأثرة بالمعيار الفرنسي المعتمد على النظرية التقليدية رغم وجود تغيرات طفيفة، مرتبطة بالاستثمار والتوجه الاقتصادي والسياسي بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة.

فقانون الأملاك 90_30 اخضع كل نوع إلى نظم وقواعد تكاد تكون بدون فائدة بحجة أنه في حالة وجود تنازع فإنهما يخضعان إلى نظام قضائي واحد، كون أن المشرع يأخذ بالمعيار الشكلي لا الموضوعي في تحديد المنازعات ذات الطابع الإداري، رغم أن الأحكام الخاصة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لا تختلف كثيراً عن الأحكام الجاري بها العمل في ما بين الخواص، وقد نص القانون على التصرف في هكذا نوع من الأملاك إلا أنه منع الحجز عليها أو كسبها بالتقادم شأنها شأن الأملاك العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة مرتبطة بالمنفعة العامة كونها الوسيلة المادية لتدعيم الاستثمار في شتى مجالاته الصناعية و الفلاحية والسياحية.

إن الهدف من توظيف الأملاك الوطنية الخاصة في خدمة المنفعة العامة والغاية من تحقيق هذه الأخيرة هو الغاية من امتلاك الجماعات الإقليمية لهذه الأملاك مثلها مثل الأملاك الوطنية العمومية وهنا يكون التمييز بين نشاط الدولة بصفقتها سلطة عمومية وبين نشاطها بصفقتها مالك لها.

كما أنها تتكون بناء على طرق مختلفة سواء عن طريق عقود التبرع والهبات أو عن طريق عقود المعاوضة أو عن طريق نزع الملكية من أجل منفعة العامة والتأميم.

و بما أن الجزائر من بين الدول التي تتبع نظام اللامركزية فكل الجماعات الإقليمية تقوم على مبدأ أساسي وهو الاستقلال المحلي، ولها دور في التنمية المحلية وقد كان لها

مجموعة من الصلاحيات والاختصاصات التي تقوم بها على المستوى المحلي لكن رغم كل هذه الاستقلالية تبقى الولاية والبلدية خاضعة لرقابة السلطة المركزية فصعوبة التعامل والاستغلال والاستثمار في كافة أنواع العقار التي شهدته الجزائر متناقضة, الأمر الذي أدى إلى وجود فوضى, حيث لم تكن الجزائر لها اتساعا للأمالك الوطنية الخاصة في النظام الاشتراكية أما في نظام الرأسمالي ضاق نطاقها خاصة في قواعد الخصوصية والمنافسة وفتح باب الاستثمار للقطاع الخاص.

فالتصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة هي البذرة الأولى لبداية تجميع قواعد القانون الإداري, بخصوص تسيير الأملاك الوطنية مع احترام الإدارة للقواعد المفروضة في إدارة هذه الأملاك, حيث اوجب على الإدارة سلوك الطرق التي تدعو للمنافسة وإمكانية الاستفادة من السلطة العامة و فتح مجال الاستثمار, و من جهة ثانية أوجب على الإدارة عند قيامها بكل تصرفاتها على الأملاك الوطنية الخاصة القيام بعمليات استشارية للمصالح المخصصة للإدارة والهيئات, مع إمكانية التعامل وممارسة التصرفات الممنوحة لملكية الخواص لكنه لم يغفل على وضع ضوابط وإجراءات صارمة تقوم بمسؤولية الإدارة في حال مخالفتها.

فقد جاء قانون 08_14 المعدل والمتمم للقانون 90_30 والذي هو محل جدل فقهي يتعلق بمحل قابلية الأملاك للحجز عليها أو كسبها بالتقادم فقد حسم ذلك في المادة 4 من القانون 90_30 حيث اعتبر حق الملكية الذي تمارسه الدولة أو الجماعات المحلية على الأملاك الوطنية الخاصة هو حق ملكية خاصة وليس حق ملكية إدارية مثل الأملاك الوطنية العمومية لكن المادة 4 توقع القارئ في الخلط حيث أنها باللغة العربية تعطي حق التصرف بمفهومه لكن بالرجوع لنفس المادة باللغة الفرنسية نجدها تدل على مفهوم التصرف بالاستثمار وبالتالي فالترجمة الغير دقيقة وجب إعادة صياغتها حسب المفهوم باللغة الفرنسية الذي يعبر عن الاستثمار .

نظرا للأهمية البالغة التي تلعبها الأملاك الوطنية فهي عرضة لاعتداءات سواء من الأشخاص طبيعيين أو معنويين, وحتى أشخاص الإدارة أنفسهم فقد أوكل مهمة حمايتها لمجموعة من الأشخاص الإداريين, ووضع قوانين صارمة تبين أهم الجرائم والعقوبات المقررة لها بل وأكد على ضرورة حمايتها من خلال وضع قوانين خاصة لحمايتها كما

أنها قد تكون عرضة لكثير من النزاعات بين أطراف مختلفة فقد أوكل مهمة حل هذه النزاعات للقضاء العادي والقضاء الإداري.

بناء على ما سبق نبين بعض النتائج المتوصل إليها:

_تأكيد المشرع على مبدأ عدم جواز اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم, كونه مبدأ مقرر لحمايتها فهي ملك الدولة.

_عدم إمكانية الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة.

_وضع المشرع مجموعه من القوانين الغاية منها الحماية, سواء كانت حماية جزائية, إدارية أو مدنية, بالإضافة إلى سن قوانين خاصة.

_إن ملفات المنازعات المطروحة على المحاكم معقدة, كون أن الاختصاص فيها مختلط وموزع بين القاضي الإداري والقاضي العادي, وغالبا ما يلتزم القاضي بتطبيق قانون لم يألف على تطبيقه كونه قاضي إداري ويطبق قانون عام أو العكس.

لذلك بمايلي:

_وضع لكل نوع من أنواع الأملاك فإننا نوصي

الوطنية قانون خاص بها, يحميها حماية شاملة ويمكن بذلك سد الثغرات الموجودة بينهما بشكل أوسع وواضح دون التأثير بالنظريات التقليدية الفرنسية.

_وضع قوانين صارمة لتكريس مبدأ الحماية الفعلي للأملاك الوطنية الخاصة, مهما كان نوعها وفي المقابل التنويع في مجال الاستثمارات التي تعود بالنفع على الخزينة العمومية.
_التسريع في وتيرة النظر في القضايا العقارية كونها تأخذ وقت كثير بين رفوف المحاكم.

_إدراج عملية التوعية والإعلام باستعمال كل جوانب الأملاك الوطنية مع المحافظة عليها.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

1_ النصوص القانونية :

أ_ الدساتير:

المرسوم الرئاسي 20_422 مؤرخ في 15 جمادى الأولى 1442 موافق 30 ديسمبر 2020 متعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 1 نوفمبر 2020 جريدة رسمية عدد 82.

ب_ الأوامر:

1. الأمر 71_73 مؤرخ في 8 نوفمبر 1971 متضمن الثورة الزراعية جريدة رقم 97 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971.
2. الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية عدد 92 الصادر في 18 نوفمبر 1975.
3. الأمر 75_58 المؤرخ في 20 رمضان 1325 الموافق لي 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
4. الأمر 66_156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 8 يونيو 1966 جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 11 يونيو 1966 المعدل والمتمم.
5. الأمر 95_20 المؤرخ في 17 يونيو 1995 يتعلق بمجلس المحاسبة جريدة رسمية رقم 39 الصادرة بتاريخ 23 يوليو 1995.
6. الأمر رقم 75_59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 05_02 المؤرخ في 6 فبراير 2005.
7. الأمر 08_04 مؤرخ في 1 رمضان 1429 الموافق 1 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم.
8. الأمر 01_03 المؤرخ في 4 أوت 2001 جريدة رسمية عدد 47 المعدل والمتمم بموجب قانون 16_09 المؤرخ في 3 أوت 2016 يتعلق بالترقية الاستثمار جريدة رسمية عدد 46.

جـ- القوانين:

1. القانون 81_01 المؤرخ فيه 07_02_1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 06 المؤرخة في 10_02_1981 .
2. القانون 48_12 المؤرخ في 17 يوليو 1984 المتضمن قانون الغابات العام.
3. القانون 87_19 المؤرخ في 17 ربيع ثاني 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
4. القانون 87_19 المؤرخ في 08_12_1987 المتضمن كيفية تحديد استغلال الأراضي الفلاحية جريدة رسمية عدد 50 القانون.
5. قانون 90_25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلقة بالتوجيه العقاري, الجريدة الرسمية رقم 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
6. القانون 90_30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية جريدة رسمية عدد 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 08_14.
7. قانون 91_11, المؤرخ في 27 ابريل 1991 المحدد الإجراءات نزع الملكية من اجل منفعة العمومية, المعدل والمتمم , الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخ في 17 ابريل 1991.
8. القانون 10_91, المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 ابريل 1991, معدل بالقانون 01_07 المؤرخ في 28 صفر 1422 الموافق ل 22 ماي 2001, معدل بالقانون 02_10 مؤرخ في 10 شوال 1423 الموافق 14 ديسمبر 2002 المعدل والمتمم, المتضمن قانون الأوقاف .
9. قانون 03_03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتضمن مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية جريدة رسمية عدد 11.

10. . القانون 12_05 المؤرخ في 4 أوت 2005 يتعلق بالمياه المعدل والمتمم بالقانون رقم 03_08 المؤرخ في 4 غشت 2005 جريدة رسمية رقم 4 مؤرخة 27 يناير 2008.
11. القانون 11_84 المؤرخ في 9 رمضان 1404 هـ الموافق 9 يوليو 1984 يتضمن قانون الأسرة الجريدة الرسمية عدد 24 المؤرخة في 31 جويلية 1984 معدل ومتمم بالأمر رقم 02_05 مؤرخ في 18 محرم 1426 موافق 27 فيفري 2005 جريدة رسمية عدد 15.
12. القانون 09_08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات الإدارية والمدنية.
13. القانون 71_73 المؤرخ في 08_11_08 المتضمن الثورة الزراعية
14. قانون 08_14 ,المؤرخ في 20 يونيو 2008 المعدل والمتمم للقانون 90_30 ,المؤرخ في واحد ديسمبر 1990, المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية, رقم 44 الصادرة في 3 غشت 2008.
15. القانون 16_08 مؤرخ في 1 شعبان 1429 الموافق 3 غشت 2008 متضمن قانون التوجيه الفلاحي جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 10 غشت 2008.
16. القانون 10_03 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق له 15 غشت 2010 يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
17. قانون 11_10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية رقم 37 الصادرة بتاريخ 3 يونيو 2011.
18. قانون 12_07 ,المؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية الجريدة الرسمية 12 الصادرة في 29 فبراير 2012.
19. القانون 21_16 مؤرخ في 25 جمادى الأولى 1443 الموافق ل 30 ديسمبر 2021 يتضمن قانون المالية لسنة 2022.

د_المراسيم:

1. المرسوم تنفيذي 91_455 مؤرخ في 23 فبراير 1991 المتعلق بجرّد الأملاك الوطنية جريدة رسمية عدد 60.
2. المرسوم 93_186 مؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 21.
3. المرسوم تنفيذي رقم 91_455 مؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412 الموافق 23 نوفمبر 1991 متضمن جرد الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
4. المرسوم 91_454 مؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412 الموافق 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها جريدة رسمية عدد 60.
5. المرسوم 91_454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة.
6. المرسوم التنفيذي 04_196، المؤرخ في 15 يوليو 2004 متعلق باستغلال المياه. الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 2008 عدد 56 الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1990.
7. المرسوم تنفيذي 12_427 مؤرخ في 2 صفر 1434 الموافق 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
8. المرسوم 15_247 مؤرخ 16 سبتمبر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام جريدة رسمية عدد 50.
9. المرسوم تنفيذي 06_356 مؤرخ في 20 أوت 2001 جريدة رسمية عدد 47 المعدل والمتمم بموجب القانون 16_09 مؤرخ في 3 أوت 2016 يتعلق بالترقية الاستثمار جريدة رسمية عدد 46 المعدل والمتمم .
10. المرسوم رقم 21_432 الذي وقعه في 4 نوفمبر 2021 وزير أول جريدة رسمية عدد 85 يتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

الكتب المتخصصة:

1. أ. عمر يحيوي, الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية, دار هومة , الجزائر 2001 .
2. أ. عمر يحيوي, الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية , دار هومة الجزائر 2004.
3. إبراهيم عبد العزيز شيحا. الأموال العامة. منشأة المعارف ,الإسكندرية, مصر 2002.
4. جباري عبد المجيد ,دراسات قانونية في المادة الجزائرية, الحماية الجزائرية للأراضي الفلاحية والرعية, دار هومة , الجزائر 2012
5. حمدي باشا عمر, نقل الملكية العقارية, دار هومة , الجزائر 2013.
6. دوة أسيا. رمول خالد. الإطار القانوني والتنظيم لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري, الطبعة 2 دار هومة, الجزائر, 2009.
7. عبد الله الكوني, النقد القانوني لتنفيذ الأحكام الصادرة ضد الدولة القضايا والعقود الإدارية بنزع الملكية للمنفعة العمومية وتنفيذ الأحكام من خلال الاجتهادات المجلس الأعلى, الرباط سنة 2007.
8. فاضل الخمار ,الجرائم الواقعة على العقار الطبعة 1, دار هومة , الجزائر, 2006.
9. ليلي زروقي. عمر حمدي باشا, منازعات العقارية دار هومة. الجزائر 2013.
10. ليلي طلبة. الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ,دار هومة للطباعة والنشر الجزائر 2010.
11. محمد عبد الحميد أبو زيد, حماية المال العام, دار النهضة العربية, دون بلد النشر, 1978.
12. مسعود غراب. الملكية العقارية الخاصة دار الأوطان. طبعه 2012 الجزائر
13. نزية كباره, الملك العام والملك الخاص المؤسسة الحديثة للكتاب 2010 .

2 _ كتب العامة:

1. بن شويخ الرشيد, عقد التبرعات, د. ط, دار هومة للنشر, الجزائر 2004 .
2. حسين طاهري ,القانون الإداري المؤسسات الإدارية ,دار خلدونية, الجزائر 2007.
3. حمدي باشا عمر, التبرعات, الهبة. الوصية. الوقف ,دار هومة, الجزائر 2004.
4. حمدي باشا عمر, دراسة قانونية مختلفة عقد الإيجار. ملاحظات تطبيقية' طبعة 4 دار هومة , الجزائر 2006.
5. خالد محمد زاوي. الماء الذهب الأزرق في الوطن العربي, المجموعة النيل العربية للطباعة والنشر , مصر 2004.
6. راضيه زحلي ,الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي, الطبعة 2, دار الفكر سوريا 1993.
7. زهدور محمد, الوصية في القانون المدني الجزائري والشرعية الإسلامية, دار النشر المؤسسة الوطنية للكتاب, الجزائر 1991.
8. الشيخ إبراهيم عبد العزيز, أصول القانون الإداري, دون طبعة, منشأة المعارف الإسكندرية, 1986.
9. شيخ نسمة, أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري الهبة, الوصية, الوقف ,دار هومة الجزائر, 2014.
10. عبد الرزاق السنهوري ,شرح القانون المدني, نظريه الالتزام بوجه عام لإثبات آثار الالتزام, د. ط, دار النهضة العربية, مصر 1967.
11. علي سليمان, النظرية العامة للالتزام طبعه 2, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر 1993.
12. علي فيلا لي, الالتزامات النظرية العامة للعقد, المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية الجزائر 2008.
13. فاروق عبد الحميد , التطور المعاصر لنظريه الأموال العامة, في القانون الجزائري المطبوعات الجزائرية, الجزائر 2010.

14. فايزة خير الدين, محمد فقير, الرقابة على النفقات العمومية أبحاث في الإصلاح المالي دار بلقيس .الجزائر 2010.

15. محمد أبو زهره ,شرح قانون الوصية الطبعه 2 .دار الفكر العربي ,مصر 2001.

16. محمد كمال الدين إمام. الوصية والوقف الإسلام. مقاصد وقواعد, الطبعه 1, الإسكندرية 1999.

17. وهيبة الزحيلي, الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي, الطبعه 2, دار الفكر دمشق 1993.

3_الرسائل الجامعية

أ_ أطروحات الدكتوراه:

1. حنان مساوي, آليات حماية الأملاك الوطنية, ملخص رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعه أبي بكر بلقا يد, تلمسان 2014 / 2015.

2. سماعيلهاجر, حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها, باحثه الدكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعه جلالى إلياس سيدي بلعباس ,

3. مزهود حنان .آلية حماية المال العام في القانون الجزائري, شهادة علوم قانونيه تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعه محمد خيضر بسكره 2017 / 2018 .

ب_رسائل الماجستير:

1. بودريعات محمد, نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن ,مذكره نيل شهادة ماجستير فرع إدارة وماليه, سنه 2002.

2. عبد اللطيف مانع ,طرق إبرام الصفقات العمومية, مذكره ماجستير, كلية الحقوق والعلوم السياسية فرع قانون عام, جامعه أبو بكر بلقا يد, تلمسان 2008.

ج_مذكرات الماستر:

1. بورقذة أم الخير. ماهية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري, مذكره تخرج لنيل شهادة ماستر ,تخصص قانون عقاري , كلية الحقوق والعلوم السياسية, 2014
2015.
2. رقان نواره ,ولد عمر جيده, الوصية على العقار في التشريع الجزائري, مذكر لنيل شهادة ماستر في القانون, تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعه مولود معمري تيزي وزو, تاريخ المناقشة 27 سبتمبر.
3. قريفي غالية, قاضي سراب, العقود التبرعية بحق الانتفاع في القانون الجزائري, مذكره لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري وكلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعه المدية 2013.
4. عبد السلام يوسف,حططاش عبد العزيز, حماية الأملاك الوطنية العامة مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء .دفعه 15 الجزائر.

4_المقالات:

- 1_ منصوري زين .مقالة واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر كلية الحقوق والعلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية ,جامعة الشلف ,مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا ,العدد 2, د.س

5_المحاضرات:

1. بن ويس. الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري. محاضرات أقيمت على طلبه الحقوق جامعة الجلفة, 2014 / 2015.
2. بن يوسف بن رقيه. كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10_ 03 محاضرات أقيمت على طلبه المدرسة العليا للقضاء ,السنة 20 دفعت 20 سنة 2010.
3. بوشنافة جمال .الأملاك الوطنية, محاضرات أقيمت على طلبه الحقوق تخصص قانون عقاري جامعه المدية, 2008 / 2009.
4. عايليرضوان, الإدارة الجزائرية وعقود الامتياز في الأملاك الوطنية, محاضرات أقيمت على طلبه القانون العام, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة الشلف.

قائمة المصادر والمراجع

5. عبد الله سهايم, ملخص دروس الأملاك الوطنية جامعة منتوري قسنطينة,
2015 /2014.

الفهرس

07	مقدمة
12	الفصل الأول: النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة
13	المبحث الأول :مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة
13	المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة
13	الفرع الأول: التعريف الفقهي
15	الفرع الثاني : التعريف القانوني
16	الفرع الثالث: تصنيفات المشرع للعقارات
17	أولاً: العقار الحضري
17	ثانياً: العقار الفلاحي
19	ثالثاً: العقار الصناعي
20	رابعاً: العقار السياحي
21	المطلب الثاني: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن غيرها من الأملاك
21	الفرع الأول: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العامة
21	أولاً: معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للتمليك الخاص
22	ثانياً: معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام
23	ثالثاً :اثار التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والاملاك العامة
26	الفرع الثاني :تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الخاصة بالافراد
27	المبحث الثاني :تكوين الأملاك الوطنية الخاصة
27	المطلب الأول :تكوين الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق القانون الخاص

28	الفرع الأول :تكوين الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق عقود التبرع
28	الهبات
30	الفرع الثاني :طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق عقود المعاوضة
30	أولا : عن طريق الشراء
31	ثانيا: عن طريق التبادل أو المقايضة
32	ثالثا: الصفقات العمومية
33	المطلب الثاني: تكوين الأملاك الوطنية بالطرق الاستثنائية
33	الفرع الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
35	الفرع الثاني : حق الشفعة
37	الفرع الثالث: التأميم
39	خلاصة الفصل الأول
42	الفصل الثاني آليات استغلال الأملاك الوطنية الخاصة و طرق حمايتها
42	المبحث الأول:قواعداستغلال الأملاك الوطنية الخاصة
41	المطلب الأول: التخصيص والإيجار
41	الفرع الأول : التخصيص
45	الفرع الثاني: التأجير
46	المطلب الثاني: الامتياز والتسيير الحر
46	الفرع الأول: الامتياز
48	أولا: الامتياز في مجال العقار الفلاحي
49	ثانيا: الامتياز في مجال العقار الصناعي

51	ثالثا :الامتياز في مجال العقار السياحي
51	الفرع الثاني: التسيير الحر
53	أولا: تعريف التسيير الحر
53	ثانيا: شروط التسيير الحر
54	ثالثا: آثار التسيير الحر وكيفية انقضاءه
56	المبحث الثاني: حماية الأملاك الوطنية الخاصة والمنازعات المتعلقة بها
56	المطلب الأول: حماية الأملاك الوطنية الخاصة
56	الفرع الأول: الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة
56	أولا: الجرد
57	ثانيا: الرقابة
62	الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية الخاصة
64	أولا : الحماية للأملاك الوطنية الخاصة وفق القواعد العامة
64	ثانيا: حماية الأملاك الوطنية الخاصة وفق نصوص خاصة
69	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة
69	الفرع الأول: طبيعة المنازعات الأملاك الوطنية الخاصة
70	الفرع الثاني: أهم المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة
70	أولا : منازعات متعلقة بالأراضي الفلاحية
71	ثانيا: منازعات متعلقة ببيع أملاك الدولة
72	ثالثا : منازعات بيع الأملاك التابعة لدولة لفائدة مؤسسة عمومية اقتصادية
72	رابعا: المنازعات المترتبة عن بيع في إطار الاستثمار
73	خامسا: المنازعات المتعلقة باحتياطات العقاري للبلدية
73	سادسا: المنازعات المترتبة عن البيع في إطار العقاري

الفهرس

73	خاتمة الفصل الثاني
77	الخاتمة
	قائمة المصادر و المراجع
	الفهرس