الجمهوريـــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــة
وزارة التعـــليـــم الـعالـــي و البحـث العلمـــي
المركز الجامعي احمد بن يحي الونشريسي تيسمسيلت
معهد العلـــوم القانونيـــة و العلوم السياسيـــة
قســـــم القانـون العـــام

العنـــــــوان

إدارة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية و الإدارية

تخصص : قانون عقاري

من إعداد الطالب:
رهواني محمد

إشراف الأستاذ :
يحلى رابح

السنة الجامعية
2017/2016

كلمة شكر وعرفان

و أنا على أعتاب خطواتي الأخيرة في الحياة الجامعية لا بد لي من وقفة تذكر تعود بي إلى أعوام عديدة في أحضان الجامعة مع أساتذتي الكرام الذين قدموا لي الكثيرمن العلم و المعرفة بذلين بذلك جهدا كبيرا لتنوير أبناء الوطن و تثقيفهم لتكوين جيل الغد حتى يحيى العلم من جديد في الأمة .

وقبل أن أختم دراستي الجامعية أتقدم بأسمى عبارات الشكر و الإمتنان و التقدير و المحبة للمولى عز و جل أولا و إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة.إلى الذين مهدوا لي طريق العلم و المعرفة. إلى جميع أساتذتنا الأفاضل

" كن عالما فإن لم تستطع فكن متعلما، فإن لم تستطع فأحب العلماء، فإن لم تستطع فلا تبغضهم.

و أخص بالتقدير و الشكر الأستاذ الفاضل " يحلى رابح " الذي لم يبخل علي بعلمه و نصائحه القيمة و فضله لإتاحة الفرصة لي في إعداد هذا العمل النبيل ،كما أبعث بشكري الخالص إلى كل من بسط لي يد العون و المساعدة ولو بكلمة طيبة كانت سبيلا في دفعي للمضي قدما و مواصلة بحثي الأكاديمي.

مـــقـــدمـــــة

مـقـدمـــة

تتكون الذمة المالية للدولة من مجموع الأملاك العقارية والمنقولة التي تسمى الأملاك العمومية والتي تعرف كذلك بالدومين ، تستعملها الدولة لتلبية حاجياتها الخاصة أو تضعها تحت تصرف الجمهور ، وتطور مفهوم الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية بمرور الوقت تبعا للأوضاع السياسية التي مرت بها البلاد ،فأطلق عليها أملاك البايلك في العهد العثماني ، و إبان الاستعمار قام هذا الأخير بضمها الى أملاك الدولة الفرنسية و تقسيمها الى أملاك عامة وأملاك خاصة ، وقد أبقت الجزائر بعد الاستقلال على نفس النهج الفرنسي حتى 1984 تاريخ صدور قانون ينضم تسيير إدارة هذه الأملاك ، ويخضع لمجموعة القواعد والأحكام التي تشكل قانون الأملاك الوطنية ،الذي يعتبر فرعا من فروع القانون الإداري ، لذلك أطلق عليه بعض الكتاب بالقانون الإداري للأملاك. وقد مرت المنظومة القانونية لأملاك الدولة بالجزائر بمراحل تأثرت بالأنظمة السياسية والإقتصادية المتبعة غدات الاستقلال ، فكانت ثلاث مراحل . بدأت أول مرحلة بعد الاستقلال وكانت سابقة للمنظومة التشريعية الجزائرية بصفة عامة وقانون الأملاك الوطنية بصفة خاصة ، واتسمت بالغموض واللبس والخلط في المفاهيم، بسبب الإبقاء على الموروث الإستعماري، الذي قسم أملاك الدولة الى أملاك عمومية وأخرى خاصة والشائع فقها خلال هذه الفترة أن الأملاك العمومية هي وحدها التي تحقق المنفعة العامة ،بخلاف الأملاك الخاصة التي تعود بأرباح تزود الدولة بالموارد المالية فقط . ونتيجة لهذه المفاهيم وكون الجزائر ملزمة بتطبيق الفكر الإشتراكي، أقر قانون الأملاك الوطنية في المرحلة الثانية لباقي الاشخاص العامة بحق التملك. و قد تميزت هذه المرحلة بتوحيد الأملاك العامة عكس المرحة الأولى ،التي كانت لا تتماشى والمنهج الإشتراكي ،وكرس المشرع هذه المبادئ بموجب القانون رقم :16/84 المؤرخ في 84/06/30 الذي يعد أول قانون خاص بالأملاك الوطنية، والذي ورد فيه مصطلحين جديدين ،لهما طابع إيدولوجي أكثر منه قانوني هما الأملاك الوطنية و المجموعة الوطنية، وهذا لتوحيد صنفي الملكية الوطنية ، والذي دل على أن الدولة والولاية والبلدية هم أصحاب الملكية العامة. وقد أثر تطبيق هذا القانون سلبا على تسيير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية من حيث استعمال واستغلال هذه الأملاك إلى غاية صدور دستور 1989 . الذي

جاء بتصور جديد للأملاك التابعة للأملاك الوطنية ، حيث أعاد تقسيمها إلى أملاك عمومية وأملاك خاصة. وأنشأ مرافقا مهمتها الأساسية إدارة وحماية هذه الأملاك حيث صدر خلال هذه المرحلة القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية والذي يعد النظام القانوني الذي يحكم إدارة الأملاك التابعة للأملاك الوطنية وعرف عن هذا القانون بالمنظومة الثابتة . حيث لم يخضع لأي تعديل إلى غاية 2008 تاريخ إحداث بعض التغيرات فيه .

- وتعد دراسة الأملاك العامة و الخاصة من المواضيع المهمة التي تستوجب الوقوف عندها نظرا للمكانة التي تلعبها في تدعيم إقتصاد الدولة هذا من جهة ومن جهة أخرى لإرتباط إقتصاد الجزائر بالثروات التي تحصلها الدولة من ممتلكاتها .وفيما يخص أسباب إختيار الموضوع فالدومين العام من المجلات التي تجلب الباحثين إليها من أجل الخوض فيها وتحليلها تحليلا موضوعيا ،إما لأسباب شخصية أو لرغبة في معالجة المواضيع التي تمس بالجانب الإداري والتقني للهيئات والإدارات العامة . ضف لذلك إرتباط موضوع البحث بمجال تخصصي .

- أما عن أهداف الدراسة فهي تهدف إلى وضع مفاهيم وتصورات جديدة يتم من خلالها التمييز بين الأملاك المملوكة ملكية عمومية والمملوكة ملكية خاصة فضلا عن ذلك توسع وتوزيع الجهاز الإداري المكلف بالسهر على إ دارة الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية يجعله أحد المرافق الحساسة في الدولة إذا لها نظرة واسعة في مجال الأملاك التابع للدولة فلا تختص بإدارة نوع واحد من الأملاك العامة أو الخاصة و لها خاصية المردودية و الجبائية.

- و خلال بحثي هذا فقد صادفتنا بعض الصعوبات في إنجاز هذه المذكرة و التي أثقلت علي عملية الدراسة و التحليل و بقدر توفر المراجع و الدراسات بقدر ما لقيت من الصعوبات في إستيعابها هذا من جهة ومن جهة إخرى إعتماد الدراسات القانونية على النصوص التشريعية و التي تكون في الغالب متشابكة حيث أن نص يحيلك لنص قانوني أخر مما يجعل من مهمة الإعتماد على النصوص سارية المفعول أمرا مرهقا.

- و بناءا على ماتقدم فقد جاءت إشكالية هذا البحث كالتالي:

ما مدى فعالية الأجهزة الإدارية و القواعد القانونية التي إعتمدعليها المشرع الجزائري في حماية الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية؟

و للإجابة على هذه الإشكالية إعتمدت المنهج الوصفي التحليلي الذي يجمع الحقائق و المعلومات من خلال دراسة و تفسير الظاهرة و ذكر خصائصها و أبعادها بحيث تم تحديد مكونات و مشتملات الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية و كذا في وصف المصالح و المكاتب المشكلة للتنظيم الهيكلي لمرفق إدارة هذه الأملاك هذا من ناحية و من ناحية أخرى تفسير و تحليل التعريفات التشريعية و الفقهية و كذلك في تحليل الجوانب التقنية لإدارة هذه الأملاك.

- وكانت خطة البحث كالتالي قسمته إلى فصلين حيث تطرقت في الفصل الأول إلى النظام القانوني لإدارة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و قسم هذا المبحث بدوره إلى مبحثين تناولت في الأول مفهوم هذه الأملاك وفي المبحث الثاني أجهزة إدارتها أما الفصل الثاني فخصصته لدراسة أليات إدارة هذه الأملاك ففي المبحث الأول تناولت إدارةالأملاك الخاصة و في المبحث الثاني إدارة الأملاك العامة.

الفصل الأول

النظام القانوني لإدارة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية

تمهيد:

في هذا الفصل سأتطرق إلى معالجة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، و الذي يمثل الجانب المفاهيمي للدراسة، بحيث سأتناول في المبحث الأول مفهوم الأملاك العقارية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية ومكوناتها التي تدخل في الذمة المالية للدولة و يندرج تحت هذا المبحث ثلاث مطالب ففي المطلب الأول أعرف بالأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية و أقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع .سأتناول في الفرع الأول التعريف الفقهي ، وفي الفرع الثاني التعريف التشريعي ، و في الفرع الثالث التعريف القضائي . أما المطلب الثاني سأتناول فيه تصنيف الأملاك العقارية من حيث طبيعة الأموال في الفرع الأول و من حيث طبيعة الملكية في الفرع الثاني ، أما في المطلب الثالث سأتطرق فيه إلى مكونات هذه الأملاك فمنها الأملاك العامة في الفرع الأول و الأملاك الخاصة في الفرع الثاني .

وفي المبحث الثاني سأعالج مرافق إدارة هذه الأملاك وسأقسمه إلى ثلاث مطالب ،سأتناول في المطلب الأول مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي في الفرع الأول و على المستوى الجهوي في الفرع الثاني .و في المطلب الثاني سأتناول تنظيم و هيكلة إدارة أملاك الدولة وسأتطرق للمديرية الولائية لأملاك الدولة في الفرع الأول و مفتشية أملاك الدولة في الفرع الثاني أما بخصوص المطلب الثالث فسأتناول فيه مهام إدارة أملاك الدولة مهام المديرية الولائية في الفرع الأول و مهام مفتشية أملاك الدولة في الفرع الثاني.

المبحث الأول: مفهوم الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية

من خلال هذا المبحث سأتناول تعريف الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية وأهم التقسيمات التي أعتمدها المشرع في تصنيف هذه الأملاك، ومن ثم معرفة الجهاز أو المرفق الذي يقوم بالعمليات الإدارية لتسيير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية ويكون ذلك وفق ثلاث مطالب، تعريف الأملاك العقارية التابعة للدولة(المطلب الأول) وتصنيفات هذه الأملاك (المطلب الثاني)، ثم مرفق إدارة أملاك الدولة (المطلب الثالث) .

المطلب الأول: تعريف الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية

في هذا المطلب نتطرق لتعريف الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية من وجهة نظر الفقهاء (الفرع الأول)، ومن وجهة نظر المشرع الجزائري (الفرع الثاني)، في نظر القضاء (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التعريف الفقهي

أعط الفقهاء الفرنسيين عدة تعريفات للملكية العقارية فنتج عن ذلك عدة أراء وتوجهات أنتج كل توجه معيارا خاصا لتحديد مفهوم الملكية العقارية التابعة للدولة، تمثلت في :

أولا/ التوجه الأول

ويتزعمه فقهاء مدرسة التوجه الطبيعي، التي تعتمد على طبيعة المال من اجل تحديد ملكيته إن كان عاما أو خاصا، فتوصلوا إلى انه يعد مالا عاما إذا كان بحكم طبيعته غير قابل للملكية الخاصة ويستعمله الجمهور بصفة مباشرة، وتعتمد هذه المدرسة في تحديد طبيعة المال على أساسين هما :

- عدم قابلية المال بطبيعته للتملك الخاص .
- تخصيص المال لاستعمال الجمهور مباشرة .

ويعد الفقيهان (ديكروك) و (برتملي) أهم فقهاء هذه المدرسة، فيتفقان في اعتبار طبيعة المال وكونه غير قابل للتملك الخاص معيارا لتحديد الأموال، غير أن كل فقيه بنا فكره على تأصيل خاص به .

فأعتمد ديكروك على نصوص القانون المدني في التمييز بين الأموال، فاستخلص من نص المادة 538 من القانون المدني الفرنسي ثلاث عناصر يجب أن تتوفر في المال حتى يصبح مالا عاما وهم:

1- أن يكون المال بطبيعته غير قابل للملكية الخاصة كالميادين العامة.

2- أن يكون المال عقارا لا منقولا.

3- أن يكون المال قد خصص لاستعمال الجمهور مباشرة، إلا إذا وجد نص قانوني خاص.

بالرغم من محاولات فقهاء هذه المدرسة وضع معايير و أسس تحدد طبيعة الأموال إلا أنهم لم يسلموا من توجيه بعض الانتقادات للأسس التي و ضعوها لهذه المدرسة نذكر منها:

1- أن هذه الأسس ضيقت من نطاق الأموال العامة، ذلك أن هناك أموال لا تخصص لانتفاع الجمهور ومع ذلك تعد من الأموال العامة

2- أنه يتنافى و طبيعة الأشياء فليس ثمة مال غير قابل للتملك بطبيعته إذ هو بطبيعته كل ما يمكن تملكه. ولا يوجد أموال تخرج عن التملك الخاص إلا تلك التي يعم نفعها الكافة.[1]

ثانيا/ التوجه الثاني

يمثل هذا التوجه فقهاء مدرسة التوجيه التخصيصي، فاتفقوا على وضع التخصيص كمعيار لتحديد وتمييز المال العام، غير أنهم اختلفوا في تحديد المقصود بالتخصيص، وعلى ضوء ذلك برز رأيين:

أ - **التخصيص للمرفق العام** ويمثل هذا الرأي الفقيهان (**ديجي**) و(**جيز**) اللذان يعتبران من رواد مدرسة المرفق العام في القانون الإداري، التي عرفت المال العام على أنه "الأموال المخصصة لخدمة مرفق عام وأن هذا التخصيص يتطلب نظاما خاصا لحمايته.

غير أن هذا التعريف تعرض لجملة من الانتقادات، من بينها التي تقول أن هذا المفهوم للأموال العامة، يؤدي لتوسيع نطاق المال العام، بحيث يشمل كل ما وضع لخدمة المرفق

العام، وهو ما لا يتفق مع النظام الاستثنائي لهذه الأموال، فلا جدوى من شمول أموال ضئيلة القيمة كالأدوات والأقلام بالحماية المقررة للأموال العامة.

نتيجة لذلك حاول الفقيه **جيز** أن يعدل من هذا المعيار وجعله أكثر مرونة، فذهب إلى أن الأموال العامة هي التي تخصص لخدمة مرفق عام، لكنه يشترط لاكتساب صفة المال العام توفر شرطين هما:

1- أن يكون المال مخصصا لمرفق عام

2- أن يقوم المال بالوظيفة الرئيسية في سير المرفق وإدارته.

و ما جاء به **جيز** لم يسلم هو الآخر من توجيه بعض الانتقادات، وذلك في النقاط التالية:

1- وفقا لهذا المفهوم تعد المدارس والمحاكم والمستشفيات بالإجماع من الأموال العامة، ذلك أن لها دور مهم في سير مرافق أخرى.

2- لم يبين **جيز** متى يكون المرفق جوهريا من عدمه، أو متى يكون الدور الذي يلعبه المال في إدارة المرفق أساسيا ومتى لا يعد كذلك.

3- **ب - التخصيص للمنفعة العام**

لدحض النقائص الموجودة في الرأي الأول، قام كل من الفقيهين (**هوريو**)و(**فالين**)بعدة محاولات لإبراز أفكار هذا التوجه.

قال الفقيه **هوريو**أن معيار تمييز الأموال العامة يكمن في تخصيص المال للنفع العام، سواء كان التخصيص لاستعمال الجمهور المباشر،أم لمرفق عام من مرافق الدولة.

غير أنه يلاحظ على هذا المعيار أنه يؤدي إلى توسيع نطاق الأموال العامة، فتدخل في هذا مفهوم كل ما تملكه الدولة ويكون مخصصا لاستعمال الجمهورأو لخدمة المرفق العام، وبالتالي هناك ازدواجية في التخصيص، فتستفيد كل الأموال مهما كانت قيمتها للحماية المقررة للأموال العامة[1].

لتدارك هذا الإشكال حاول الفقيه **هوريو** وضع ضوابط لهذا المعيار، "فقد اشترط وجوب أن يتم التخصيص للنفع العام بقرار صريح من الإدارة، لأن قرار التخصيص الصادر من الإدارة هو وحده الذي يكون له الأثر في إلحاق الصفة العامة بالمال."

وعلى الرغم من ذلك فقرار الإدارة مرهون بالسلطة التقديرية للإدارة فيما إذا كان المال مخصصا أم لا، كما أن قرار التخصيص لا يعد ركنا من أركان المال العام، وإنما هو وسيلة لكسب هذه الصفة .

ولتصحيح المعيار قام الفقيه **فالين** بمحاولة أخرى لوضع ضوابط تحدد نطاق هذا المعيار، فرأى أن الأموال العامة تقتصر على ما يكون ضروريا منها ولا يمكن الاستغناء عنها أو التعويض عنها في حالة فقدانها أو تلفها، فعرف المال العام على انه "...كل مال مملوك لشخص إداري يترتب على تكوينه الطبيعي أو تهيئة الإنسان له أو بسبب أهميته التاريخية أو العلمية أن يصبح ضروريا لخدمة مرفق عام أو لإشباع حاجة عامة ولا يمكن الاستعاضة عنه بمال أخر في القيام بهذه الوظيفة... "ووفقا لذلك يدخل في الأموال العامة كل مال لشخص إداري يترتب على تكوينه الطبيعي، أو نتيجة تهيئة الإنسان له، أو بسبب أهميته التاريخية أو العلمية يكون ضروريا للنفع العام .

وإن سلم الفقهاء بما وضعه **فالين** إلا أن هذه الضوابط تؤدي لاستبعاد الكثير من الأموال وتفقدها الحماية القانونية المقررة لها، كما أن فكرة الشيء الضروري نسبية فليس كل ما هو ضروري لمرفق معين يكون ضروريا لبقية المرافق الأخرى .

ثالثا/ التوجه الثالث

توجه الكثير من الفقهاء إلى فكرة تأسيس معيار خارج فكرة التخصيص، التي لم تتفق مع بعض القوانين وأحكام القضاء، فقاموا بالبحث عن معيار يميز الأموال العامة ويضبط مفهومها، فأعطى كل فقيه رأي خاص به، ويمكن تلخيص هذه الآراء فيما يلي:

1- رأى الأستاذ(ألبرت)إن معيار تحديد المال العام يكمن في تدخل الإدارة ومباشرتها لإجراء البوليس وسلطاته،فلا تعد أموالا عامة إلا التي تمارس الإدارة تجاهها سلطات البوليس التي تتمثل غالبا بشكل جزاء جنائي.

ما يأخذ على هذا الرأي انه لم يحدد المعيار الذي بموجبه يمكن للإدارة معرفة الأموال التي تمارس عليها سلطة البوليس، ومن غير المنطقي تعليق الاعتراف بصفة العمومية للمال بناءا على خضوعه لسلطة معينة، لان ممارسة الإدارة لعدت سلطات إنما يكون نتيجة لتطبيق نظام استثنائي على الأموال العامة بعد ثبوت صفة العمومية عليها.

2- أما الأستاذ(**جانس**)اعتبر انه لا جدوى من البحث عن معيار موضوعي، بل لا بد من الرجوع إلى إرادة المشرع في كل حالة على حدة من أجل التعرف على طبيعة المال، فعنده الأموال العامة يجب أن تكون محددة عن طريق التشريع سواء كان هذا التحديد ضمنيا أو صريحا.

وفي محاولة للأستاذ (**كلود**)لتصويب ما جاء به **جانس**، اعتبر أن الأساس القانوني السليم لتطبيق النظام الاستثنائي للأموال العامة، يكمن في الإرادة التشريعية أو اللائحية من خلال قيام المشرع بتحديد الأموال العامة مباشرة أو من خلال لوائح تفويضية تصدر عن السلطة التنفيذية عند الحاجة .

إلا انه يؤخذ على رأي **جانس وكلود** عدم تحديدهما من ناحية الحالات التي يعد فيها المشرع مالا عاما، ومن الناحية الأخرى فإنه من الصعب تطبيق هذا المعيار عمليا، لأنه يتطلب وجوب تدخل المشرع في معرفة ما إذا كان المال مالا عاما، وكذلك انه من الصعب تحديد نية المشرع لان الكشف عنها غالبا ما لا يكون بالأمر اليسير.

فيما يخص موقف المشرع الجزائري في هذه الآراء نجده من خلال المواد التي سبق ذكرها (المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية، والمادة 24 من قانون التوجيه العقاري، والمادة 688 من القانون المدني) قد أخذ بفكرة التخصيص للمنفعة العامة، مع توفر شرطين هما:

1- أن تكون الأموال مملوكة للدولة .

2- أن يجرى تخصيصها للمنفعة العامة، ويكون إما بتخصيصها لاستعمال الجمهور، وإما لخدمة المرفق العام .

الفرع الثاني: التعريف التشريعي

من خلال دستور 1996 وبالتحديد المادة 20 التي تنص على أن: "الملكية العامة هي ملكية المجموعة الوطنية.وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع ،والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات.كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والموصلات السلكية واللاسلكية، وأملاك أخرى محددة في القانون "

كما تنص المادة 18 أن: "الأملاك الوطنية يحددها القانون.وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون"[1].

يفهم من خلال هاتين المادتين أن الأملاك الوطنية هي ملكية جماعية في شكل ملكية عامة أو خاصة لمجوعة الأموال والنشاطات التي تملكها المجموعة الوطنية، والتي لا تعتبر شخص قانوني بل أن الدولة تمثلها.

وعرفت الأملاك التابعة للدولة في القانون المدني بموجب المادة 688 بأنه: "تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة، أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلة في الثروة الزراعية[2]".

في هذا التعريف نلاحظ أن المشرع عبر عن الأملاك التابعة للدولة بمصطلح "أموالا "، التي تفيد في نظر البعض على أن ثمة حقا ينصب على شيء داخل في التعامل، في حين أن الأملاك التابعة للدولة تنصب على أشياء خارجة عن التعامل بحكم القانون.

---

1 المادة 20 من دستور 1996 ،المعدل والمتمم بالقانون 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 ، ج ر 16.

[2] المادة 688 من الأمر رقم58/75، مؤرخ في 25 سبتمبر 1975، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم.

الفرع الثالث : التعريف القضائي

لم يرد معيار محدد في التشريع الفرنسي يمكن الاستناد إليه في تحديد وتمييز الأملاك العقارية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية وترك ذلك لكل من القضاء والفقه، فانعكس ذلك على موقف القضاء الفرنسي في مسألة تحديد الأملاك التابعة للدولة، سواء القضاء العادي أو الإداري، فكان يكتفي بإبراز الصفات المتوافرة في كل حالة على حدة دون أن يحدد معيارا عاما يمكن تطبيقه. و هو ما يتضح من خلال الحكم الصادر بتاريخ 1956/10/19 بشأن قضية(SOC LIBETON) باعتبار الأرض التابعة للميناء من الأملاك التابعة للدولة بسبب إعدادها إعداد ا خاصا لخدمة الميناء .

و القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ: 1960/04/22 الذي أضفى صفة الأملاك التابعة للدولة للمصاطب و التشجير لمنطقة القصر الأبيض في الجزائر العاصمة

المطلب الثاني: تصنيف الأملاك العقارية .

تصنف الأملاك العقارية إلى عدة أصناف ، فمنهم من ذهب إلى تصنيفها وفقا للشخص العام المالك للمال ومنهم من صنفها على أساس نوع المال (بري- جوي-بحري)، وقسمها البعض وفقا للأغراض التي أعدت لها (الاستعمال الجماهيري المباشر- والاستعمال الجماهيري غير المباشر (المرافق العامة)، أو حسب طبيعتها (طبيعية- اصطناعية)[1].

وفي هذا المطلب اعتمدنا طريقتين لتصنيف هذه الأملاك و التي أخذ بهما المشرع الجزائري، فتقسم وفقا لطبيعة المال، إما أملاك عقارية أو أملاك منقولة في الفرع الأول، وتقسم وفقا لطبيعة الملكية إما أملاك عامة وإما أملاك خاصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: حسب طبيعة الأموال

يتم تصنف الأموال حسب طبيعة المال في حد ذاته، وتقسم بذلك إلى قسمين أولا أموال عامة عقارية، وثانيا أموال عامة منقولة .

[1] المادتين 683 و 684 من الامر رقم 75/58، المتضمن (ق.ك) ، المعدل و المتمم .

أولا/ الأملاك العامة العقارية

المشرع الجزائري في نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري عرف العقار بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول."

وأضاف في نص المادة 684 من نفس القانون أنه: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول.

هذا فيما يخص مفهوم العقار أما عن الأملاك العامة العقارية، فالمشرع الجزائري نص عليها في المادة 02 من قانون التوجيه العقاري على انه: "الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية[1] "وعرفتها وزارة المالية في قرارها بتاريخ 1992/02/04 المتعلق ببطاقة تعريف العقارات، بأنها كل مجموعة ذات أرضية واحدة تتكون من مبنى أو أكثر أو مجالات ومرافق مبنية أو غير مبنية، مميزة تابعة لمالك واحد أو أكثر لكنها مشغولة من نفس المصلحة.

ثانيا/ الأملاك العامة المنقولة

بعكس العقار فالمنقولات هي الأشياء التي يمكن نقلها وتحويلها من مكان إلى أخر دون تلفها أو تغيير في شكلها، فالأجهزة الالكترونية والتجهيزات المكتبية الأخرى كالأقلام والأدوات والمحافظ مثلا تدخل في الأملاك الوطنية إذ تتوفر فيها صفة التخصيص للمرفق العام، فتستفيد من الحماية المقررة لهذه الأموال .

والمشرع الجزائري قسم الأموال المنقولة، إلى نوعين هما

[1] عبد العزيز صايغي، التشريع العقاري، منشورات نيوميديا، الجزائر، 2011، ص114.

1- المنقولات المادية

هي الأشياء الملموسة التي يمكن ملاحظتها بالعين المجردة، تعرض لها المشرع في القسم الأول من الفصل الثاني للباب الثالث المتعلق بالتصرف في الأملاك الوطنية من المادة 114إلى المادة 115 من قانون الأملاك الوطنية، على أنها الأموال التي يمكن لإدارة الأملاك الوطنية بالجماعات الإقليمية التابعة لها هذه الأموال التصرف فيها وفقا للشروط المحددة مسبقا.

2المنقولات الغير مادية

وتتمثل في الحقوق والقيم المنقولة والأسهم والسندات، والتي أشار لها المشرع بنص المادة 116 من قانون الأملاك الوطنية، بحيث يمكن التنازل عنها وفقا لدفتر شروط، وبعد استشارة المصالح التقنية المختصة حسب نوع النشاط.

3- الفرع الثاني: حسب طبيعة الملكية

يتم تصنف الأموال العقارية بهذه الطريقة وفقا لطبيعة الملكية، وتقسم بذلك إلى قسمين أملاك وطنية خاصة ، وأملاك وطنية عامة.

أولا/ الأملاك الوطنية الخاصة

حسب القوانين المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف شامل و دقيق للأملاك الوطنية الخاصة كما هو الحال بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية، لكن بالرجوع إلى نص المادة 03 من ذات القانون يظهر لنا بأنّ المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفية امتلاكيه مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة، وهذه الأملاك على سبيل المثال:

1- العقارات والمنقولات غير المصنفة في فئة الأملاك العمومية.

2- الحقوق والقيم المنقولة التي اكتسبتها أو حققتها الدولة في إطار القانون.

3- الأملاك والحقوق الناتجة عن تجزئة حق الملكية

4- الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية.

5- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والتي استولى عليها أو شغلت دون حق.[1] لكن اجتهاد الفقه في هذا النوع كان له الدور المهم في وضع عدة تعاريف لهذه الأملاك، من أهمها:

1_ تعرف بأنهاالدومين الخاص المتكون من مجموعة الأملاك غير المخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة على هذه الأملاك الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية، فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تتملك أشياء مثل الخواص وتباشر عليها نفس التصرفات والأعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص بل وإن هذه الأملاك تخضع أصلا حين التصرف فيها إلى أحكام القانون الخاص وليس إلى أحكام القانون العام مثل ما هو عليه الحال في الأملاك العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد أصولها من القانون العام.

2_ كما تعرف بأنها تلك الأملاك التي تشمل الأموال المنقولة وغير المنقولة والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة، والتي لم تخصص للمنفعة العامة، أي لم تخصص لاستعمال الجمهور[2].ومن هذا يمكن استخلاص خصائص الأملاك الوطنية الخاصة على النحو الآتي:

أ_ الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية أو إمتلاكية كاقتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات إلى ميزانية الدولة لكن رغم ذلك قد تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة دورا في تحقيق المنفعة العمومية فتسهل العمل الإداري مثلا سيارة مصلحية.

ب_ كما يمكن التصرف في الأملاك الخاصة من قبل الدولة غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية وتنظيمية لابد من مراعاتها كما سيأتي بيانه في الفصل الثاني

---

[1] المادة 17 من القانون 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

[2] نزيه كبارة، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010، ص.11،13.

ثانيا/الأملاك الوطنية العامة

هي تلك الأموال المملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص التابعين لها و الخاضعين للقانون العام، وتشمل عقارات طبيعية واصطناعية ومنقولات مخصصة للمنفعة العامة أو موضوعة لاستعمال الجمهور فعليا أو بموجب القانون. وهي الأموال المقصودة في نص المادة 20 من دستور 1996 و المعدل و المتمم بالقانون 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 ج ر 16.وعرفها المشرع بموجب المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق. تدخل أيضا ضمن الأملاك الوطنية العمومية، الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون[1]."

وفي حقيقة الأمر أن نص المادة 12 من القانون رقم 04/08أعاد تصحيح بعض الأخطاء في صياغة المادة 12 من القانون 30/90، كما أن المشرع قام بحذف عبارة "وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور"، وهو ما لا يمكن تفسيره ذلك أن هذه المادة –المادة 17- هي من أعطت المفهوم الشامل للأملاك الوطنية العمومية إذ تشمل على الأملاك الطبيعية والاصطناعية، وهو التقسيم الذي نص عليه المشرع في المادة 14 من قانون الأملاك الوطنية .وكذلك قام بحذف عبارة "لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكية"، وفي رأي هذا خلف فراغا في نص المادة 12 ذلك أن هذه العبارة تحدد القاعدة الجوهرية لتمييز الأملاك الوطنية العامة عن باقي الأملاك، واستبدالها بعبارة تشير للأملاك الطبيعية الواردة في المادة 15 ربما من قبيل التأكيد على أهمية هذه الأملاك، وهو ما لا يتوافق مع ما جاء في المادة 14 من القانون 30/90.والأملاك الوطنية العامة تتمتع بجملة من الخصائص تميزها عن باقي الأملاك، وهي:

[1] المادة 12 من القانون 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

1- استعمالها من قبل الجمهور بشكل جماعي ومجاني يضمنه القانون، سواء كان الاستعمال مباشرة أو بواسطة مرفق عام.

2- الحماية الخاصة لهذه الأملاك بعدم قابليتها للتصرف، فيحضر نقل ملكيتها، وعدم قابليتها لإجراء الحجز .

3- هذه الأملاك لا تقبل إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

المطلب الثالث: مكونات الأملاك العقاريةالتابعة للأملاك الوطنية

تتكون الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية من الأملاك الوطنية العمومية (الطبيعية و الاصطناعية)، والأملاك الوطنية الخاصة لهذا نحدد مكونات الأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الأول)، ثم مكونات الأملاك الوطنية العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة على ما يلي:

_ جميع البنيات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها الدولة، أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو ممتلكاتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها.

_ العقارات ذات الاستعمالات السكنية أو المهنية أو التجارية وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة .

_ الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.

_الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع التي تمثل وتشكل وسائل الدعم[1].

_ المنقولات والعتاد التي تستعملها المؤسسات، الإدارات، المصالح والمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري التابعة للدولة .

_ الأملاك المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج، أو التي تستعملها.

[1] المواد 52 و53 و54 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المذكورة في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 371/92، مؤرخ في 1992/10/14، يحدد القواعد المطبقة على تسيير العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، (ج.ر.ج) العدد 74، لسنة 1992.

_ الأملاك الآيلة للدولة عن طريق الهبات والوصايا، والتركات بدون وراث، الأملاك الشاغرة وبدون مالك، الحطام والكنوز[1].

_ الأملاك المحجوزة أو المصادرة الآيلة نهائيا للخزينة.

_الحقوق والقيم المنقولة التي اكتسبتها أو أنجزتها الدولة، أو التي تمثل مقابل الحصص أو التوريدات المقدمة للمؤسسات.

_ الأراضي الفلاحية ذات الطابع الفلاحي، والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي .

_ السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل الأملاك والحقوق من أي نوع والمقدمة من قبل الدولة على سبيل المساهمة في إنشاء شركات الاقتصاد المختلط[2].

_ الأملاك التي تحوزها المؤسسات العامة والمؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري والتي تعود إلى الجماعات المحلية، المحولة إلى الدولة مجانا.

الفرع الثاني: مكونات الأملاك الوطنية العامة

تتكون الأملاك العقارية العامة التابعة للأملاك الوطنية من الأملاك الطبيعية، والأملاك الاصطناعية.[3]

أولا/ مكونات الأملاك الوطنية الطبيعية

تعرف الأملاك الطبيعية بأنها هي تلك الأملاك العقارية التي لم تتدخل يد الإنسان في تكوينها، كالأملاك النهرية والفضاء الجوي الذي يعلو الإقليم الوطني، يكتسب صفة الملك العام وفقا للقانون دون الحاجة إلى صدور قرار إداري .

وهي الملكية العمومية للثروات والموارد الطبيعية المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 30/90، المتمثلة في:

_ شواطئ البحر.

---

[1] الحطام بمفهوم المادة 55 من القانون رقم 30/90هو" ...كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكها في أي مكان، وكذا التي يكون مالكها مجهولا.

_ الكنز بمفهوم المادة 57 من القانون قم 30/90 هو" ...كل شيء أو قيم مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة، ولا يمكن لأحد أن يثبت عليها ملكيته.

[2] المادة 18 من القانون 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

[3] المادة 14 من القانون 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

_ قعر البحر الإقليمي وباطنه.

_ المياه البحرية الداخلية.

_ طرح البحر ومحاصره.

_ مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رقاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها.

_ المجال الجوي الإقليمي الذي يعلو إقليم الدولة والذي تمارس في سلطة الضبط وتنظيم حركة الملاحة الجوية.

_ الثروات والموارد الطبيعية والسطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة والغازية والثروات المعدنية والطاقوية والحديدية، والمعادن الأخرى أو المنتوجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/أو الجرف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية.[1]

ثانيا/ **مكونات الأملاك الوطنية الاصطناعية**

أما الأملاك الإصطناعية فتعرف بأنها هي تلك الأملاك التي وجدت بمساهمة الإنسان في تكوينها ، وقد عددها المشرع في نص المادة 17 من قانون الأملاك الوطنية، بحيث تشمل هذه الأملاك[2] على:

_ الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج.

_ السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.

_الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية.

_الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية وغير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.

_الطرق العادية والسريعة وتوابعها.

---

[1] المادة 15 من القانون 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

[2] المادة 16 من نفس القانون.

_المنشأت الفنية الكبرى والمنشأت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العامة .

_ الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية.

_الحدائق المهيأة.

_البساتين العمومية.

_الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة.

_المنشأت الأساسية الثقافية والرياضية .

_المحفوظات الوطنية .

_حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية .

_المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لانجاز مرفق عام.

_المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.

_المعطيات المترتبة عن أعمال التنقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات.

إذا الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال الطرق (الطرق الوطنية، الطرق السريعة)، والأملاك العامة التابعة للسكك الحديدية المحطات، الجوانب وكل المباني المساعدة تقنيا لاستغلال شبكة السكك الحديدية.[1]

ونجد أيضا الأملاك العامة الاصطناعية المينائية والمطارية، وكذا الأماكن والمعالم التاريخية والطبيعية المصنفة (الأعمال الفنية والتحف،المباني التاريخية ....الخ

[1] المادتين 25و35 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك، (ج.ر.ج) العدد 69، لسنة 2012.

المبحث الثاني: مرفق إدارة هذه الأملاك

في المبحث الأول تطرقت إلى مفهوم الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتصنيفها و في هذا المبحث سأتناول إدارة هذه الأملاك كجهاز إداري، من حيث المصالح التابعة له، وتنظيمه وهيكله ومعرفة الأدوار والمهام التي يؤديها في مجال تنظيم وتسيير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية ، وعلى هذا الأساس تم تقسيم المبحث إلى ثلاث مطالب، يعالج المطلب الأول مصالح الجهاز على المستوى المركزي والمستوى الإقليمي، و في المطلب الثاني تنظيم وهيكلة هذه الإدارة، أما المطلب الأخير سنتطرق فيه إلى دور ومهام هذا الجهاز .

المطلب الأول: مصالح إدارة أملاك الدولة

في هذا المطلب سوف نتعرف على المصالح التي تقوم بإدارة أملاك الدولة، ونعالجها في فرعين،نحدد في الفرع الأول إدارتها على المستوى المركزي، وفي الفرع الثاني إدارتهاعلى المستوى الجهوي.

الفرع الأول: إدارة هذه الأملاك على المستوى المركزي

أولا/ وزير المالية

يعد وزير المالية المسؤول الأول على إدارة الأملاك التابعة للدولة، بإعتبار أن الإدارة العامة للأملاك الوطنية، من المديريات العامة المكونة للوزارة، فأعطى له المشرع عدة صلاحيات في مجال تسييرها، فوفقا للمرسوم التنفيذي رقم 364/07 يتمتع بالصلاحيات التالية:

- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل المساحة والشهر العقاري.
- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة.
- جرد الممتلكات العمومية وتقييمها وصيانتها.
- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.
- إعداد سجل المساحة العامة وحفظه.

- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.

- مراقبة استعمال الممتلكات العمومية.

- يقوم بتطبيق التدابير والإجراءات المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها - .،

- يساعد الوزير في أداء مهامه رئيس الديوان في جميع أشغال الدراسات والبحث والاستشارات الخاصة بالقطاع وكل ما يتعلق بالأملاك التابعة للدولة1، كما تساعده المفتشية العامة في عملية الرقابة وضمان تطبيق التشريع وسير الهياكل، والسهر على الاستعمال الأمثل للوسائل وموارد الدولة الموضوعة تحت تصرف الوزارة والهيئات التابعة لها .

ثانيا/ المديرية العامة للأملاك الوطنية

من خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي 364/07 نجد أن المشرع الجزائري حدد دور و مهام المديرية العامة للأملاك الوطنية بما يلي:

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

وكذلك نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم188/90، التي تحددها بـ :

- تقوم أو تكلف من يقوم بتطبيق القوانين والقرارات المتعلقة بالأملاك الوطنية.
- تكييف الإشراف على الشؤون الإدارية مع قرارات الحكومة
- تنسق وتنشط أعمال المؤسسات والهيئات العمومية التابعة للقطاع، وتقترح جميع الإجراءات الرامية إلى تحسين تنظيمها.

---

1 المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90، بتاريخ 27 جوان 1990، المحدد لهياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، (ج.ر.ج) العدد 26 لسنة1990.

- تتخذ جميع الإجراءات التشجيعية التي تساهم في ترقية نشاطات مختلف الأعوان الاقتصاديين وتنظمها .
- تدعم عمل الجماعات المحلية وتقدم لها المساعدة التقنية الضرورية لانجاز برامجها، خاصة فيما يخص
العمليات العقارية.
- تسهر على تحسين نوعية خدمات المصالح العمومية وتحسين العلاقات بين الإدارة والمواطن.
- ترقي كل دراسة عامة أو خاصة، تتعلق بالأملاك الوطنية.
- تضع وسائل الإعلام والتقييم والمراقبة الضرورية لتحقيق الأهداف المسندة إليها.[1]
- تكلف المديرية العامة لأملاك الوطنية بالتنسيق فيما بين الهياكل المركزية والمصالح التابعة لها، وتقييمها
وتوجيهها وتقترح في إطار صلاحياتها كل تدبير يرمي إلى انجاز برنامج الحكومة.
- إن نشاطات المديرية العامة للأملاك الوطنية لا توجه أساسا إلى التحصيل عن الموارد المالية أو إلى تسديدالنفقات العمومية بل يرمي دورها كذلك إلى تنظيم التسيير الحسن للممتلكات العمومية في ظروف تسمح الحفاظ على أموال الدولة والسهر على حماية هذه الممتلكات من أي ضرر مادي أو معنوي،ومراقبة الشروط الضمنية والشكلية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة بالحقوق العقارية الأخرى .
- الحراسة على الأملاك التابعة للدولة، قيد سجلات الجرد والإحصاء للممتلكات الدولة.
- من مهامها كذلك، الخبرة العقارية فيما يخص عمليات اكتساب، بيع، إيجار ونزع الملكية من أجل المنفعةالعامة المتبعة من طرف المصالح والهيئات العمومية، وتسيير التركات الشاغرة والمحجوزات.
- تقوم المديرية العامة للأملاك الوطنية عن طريق مصالحها ببيع المنقولات والعقارات.

1المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90.

- تحصيل موارد الأملاك التابعة للدولة من الإتاوات والحقوق الأخرى .
- تقوم المديرية العامة للأملاك الوطنية بتمثيل الدولة أمام المحاكم فيما يخص المنازعات المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة .

وتنقسم المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى أربع مديريات ، وهي:

1 مديرية أملاك الدولة: و تتكون من أربع مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة.
- المديرية الفرعية للأملاك العمومية.
- المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة.
- المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة.

2 مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة

وتتكون من أربع مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية لعمليات العقارية.
- المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية.
- المديرية الفرعية للعقار الفلاحي.
- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات.

3 مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي

وتتكون من ثلاث مديريات فرعية هي:

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

4 مديرية إدارة الوسائل والمالية

وتتكون من أربع مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية للمستخدمين.
- المديرية الفرعية للوسائل والميزانية.

- المديرية الفرعية للتكوين.
- المديرية الفرعية للتنظيم والإعلام الآلي.

الفرع الثاني: إدارة هذه الأملاك على المستوى الجهوي

على المستوى الجهوي يوجد مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري، يقوم بتنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة لاختصاصاتها، ودفعها وتنسيقها، ومراقبتها وتقييمها[1] .يعين المفتش الجهوي بمرسوم تنفيذي بناءا على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، ويكون إنهاء مهامه بنفس إجراءات تعيينه[2].وبهذه الصفة فهو مكلف بالمهام التالية :

- يسهر على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري .
- يقدم أي اقتراح يخص تكييف التشريع المتعلق بأملاك الدولة، والتنظيم الذي يخضع له الشهر العقاري.
- يساهم في تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتأهيلهم.
- القيام بإجراءات التحقيق خاصة المطلوبة من السلطة السلمية.
- ينفذ برامج مراقبة وتفتيش المصالح التابعة لاختصاصاته.

تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، وتحليل نشاطاتها وتقييمها دوريا .

ويساعد المفتش الجهوري في أداء مهامه وحسب أهمية النواحي، مفتشان جهويان أو ثلاثة، وله فريق تقني[3].

توجد على مستوى التراب الوطني تسع (09) مفتشيات جهوية، وهي :الجزائر، عنابة، بشار، البليدة، قسنطينة، ورقلة، وهران، غليزان، بجاية .

---

[1] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، مؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج) العدد 10، لسنة 1991.

[2] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91.

[3] المادة 05 من نفس المرسوم.

أولا/ على مستوى الولاية

1- المديرية الولائية لأملاك الدولة

توجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك الدولة ينسق أعمالها مفتش جهوي لأملاك الدولة ، يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة، يعين بمرسوم تنفيذي بناءا على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتنهى مهامه بنفس الإجراءات[1].

تضطلع هذه المديرية بالمهام التالية

- تنفذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للدولة وحمايتها.
- تحرر العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها.
- تسير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوراث وعمليات الحجز القضائي.
- تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة وتنفذ عملياتها .
- دراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي وتتابع تطورها.
- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها أمام القضاء .
- تسهر على سير المفتشيات وتحليل نشاطها وإعداد تقارير وملخصات وتبلغها للسلطة السلمية .
- تسير الاعتماد المفوضة إليها وموظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الممارسين في ولايتها[2].

[1] المادة 11 من نفس المرسوم.

[2] المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91.

4- المديرية الولائية للحفظ العقاري

مديرية الحفظ العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بعمليات الشهر العقاري، سواء كانت العقارات مملوكة للدولة أو الخواص، توجد على مستوى كل ولاية مديرية للحفظ العقاري، يرأسها مدير ولائي للحفظ العقاري، يعين بمرسوم تنفيذي بناءا على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتنهى مهامه بنفس اجراءات تعيينه .

تتولى هذه المديرية المهام التالية :

- تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، وضبطه باستمرار .
- تسهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري .
- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري، المرفوعة أمام الجهات القضائية .
- تسهر على التسيير المنتظم لمصالح الحفظ العقاري، وتحليل نشاطها وتقييمه دوريا، وتبليغه للسلطة السلمية .
- تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم، وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري، وسلامتها[1] .

ثانيا/ على المستوى البلدي :

1- مفتشيه أملاك الدولة

مفتشية أملاك الدولة هي مصلحة غير ممركزة على مستوى البلديات المشتركة لها مهام مشابهة لوظائف المديرية، الهدف منها الوقاية من أنواع التقصير في تسيير المصالح العمومية وتوجيه المسيرين وإرشادهم، والسهر على الاستعمال الأمثل للوسائل والموارد[2].

1المادة 10 مرجع سبق ذكره.

2عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستر تخصص الإدارة والمالية، (غ.م)، جامعة الجزائر، الجزائر، 2006/2005، ص 36.

تتولى مفتشيه أملاك الدولة المهام التالية

- تحصيل كل ناتج لفائدة أملاك الدولة
- تحضير عمليات بيع المنقولات وتنفيذها .
- تحضير العقود المتضمنة تسيير الأملاك العقارية التابعة للدولة وتثميرها .
- أشغال تقويم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة أعمال اقتناءها أو استئجارها .
- التعرف على العقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه .

مسك السجلات الأم لمشتملات أملاك الدولة[1].

2 .إدارة الحفظ العقاري

تعتبر مصلحة للحفظ العقاري إدارة غير ممركزة على مستوى البلديات المشتركة لها مهام مشابهة لوظائف المديرية الولائية للحفظ العقاري، و تتولى القيام بالمهام التالية :

- القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب إعطاؤها للعقود المستوفية للشروط القانونية .
- تأسيس السجل العقاري ومسكه .
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق والتكاليف العينية للعقارات الخاضعة للتسجيل العقاري، وعلى إجراءات التسجيل .
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر والتسجيل في السجل العقاري .
- تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور[2] .

[1] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91.

[2] المادة 16 من نفس الرجع الذي سبق ذكره.

المطلب الثاني: هياكل إدارة أملاك الدولة

بعد ما تطرقت إلى المصالح المكلفة بإدارة أملاك الدولة، سأتناول من خلال هذا المطلب المرافق التقنية المعنية بتسيير وحماية الأملاك التابعة للدولة، وقد حصرناها في المديرية الولائية لأملاك الدولة(الفرع الأول)، ومفتشية أملاك الدولة(الفرع الثاني) .

الفرع الأول:المديرية الولائية لأملاك الدولة

تضم مديرية أملاك الدولة في الولاية ما بين مصلحتين أو أربع مصالح وتضم كل مصلحة ما بين مكتبين إلى أربعة مكاتب حسب أهمية المهام التي تؤديها.

تتكون مديرية أملاك الدولة في الولاية من المصالح التالية:[1]

1- مصلحة الشؤون العامة والوسائل.

2- مصلحة العمليات العقارية

3- مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية .

أولا/ **مصلحةالشؤون العامة والوسائل**

تتكون من أربعة مكاتب :

1- مكتب المستخدمين والإتقان

2- مكتب عمليات الموازنة

3- مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمحفوظات.

5- مكتب التحقيقات[2] .

ثانيا/ **مصلحة العمليات العقارية**

وتتكون من ثلاث مكاتب:

1- مكتب تسيير أملاك الدولة ومتابعة التحصيل.

2- مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية وتطوير تطبيقات الإعلام الآلي.

[1] المادة 09 من المرجع سبق ذكره .

2- مكتب العقود الإدارية والمنازعات .

ثالثا/ **مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية**

وتتكون من مكتبين :

1- مكتب التقويمات العقارية.

2- مكتب الدراسات والتحليل.

هذا التقسيم خاص بالولايات التالية :الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، تيزي وزو، سطيف، البليدة، تيارت، الشلف، مستغانم، قالمة، سيدي بالعباس، باتنة، غليزان، ورقلة، تبسة .

أما باقي الولايات فتقسم فيها مديرية الولائية لأملاك الدولة إلى مصلحتين فقط على النحو الأتي :

-1مصلحة الشؤون العامة والوسائل

وتتكون من ثلاث (03) مكاتب وهي :

- مكتب الموظفين وتجديد المعارف
- مكتب عمليات الموازنة والوسائل .
- مكتب الدراسات المعلوماتية، الوثائق، والأرشيف .

-2مصلحة الخبرات وتقديرات الأملاك الوطنية

وتتكون من أربع (04) مكاتب وهي :

- مكتب تسيير الأملاك الوطنية والجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية
- مكتب الخبرات وتقديرات الأملاك الوطنية
- مكتب التصرفات الإدارية والمنازعات
- مكتب المراقبة .

الفرع الثاني: مفتشية أملاك الدولة

تكون مفتشية أملاك الدولة متواجدة على مستوى البلديات المشتركة في الولاية وقد سبق وأن عرفنا هذا المرفق، ومن خلال هذا الفرع سوف نوضح الأقسام التي تتكون منها مفتشيه أملاك الدولة، بحيث تكون تحت سلطة رئيس المفتشية و تتكون من أربعة أقسام :

- قسم تسيير الأملاك الوطنية.
- قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية .
- قسم الخبرات والتقسيمات العقارية
- قسم المحاسبة .

المطلب الثالث: مهام إدارة أملاك الدولة

من خلال هذا المطلب سوف أتطرق إلى المهام الموكلة لأقسام ومكاتب هذه الهيئات فأعالج مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة في الفرع الأول، ثم مهام مفتشيه أملاك الدولة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة

سأتناول مهام كل مصلحة على حدا

أولا/ مصلحة الشؤون العامة والوسائل

تقوم بضمان تسيير الاعتمادات المفوضة لها وموظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري في الولاية وتسهر على السير الحسن والمنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها . و يتكفل كل مكتب فيها بمايلي:

1- **مكتب المستخدمين والإتقان**

يساهم في أعمال تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتجديد تأهيلهم

- تسيير كل العمليات المتعلقة بوضع الإدارة ومستخدمي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الممارسة في الولاية.

2- **مكتب عمليات الموازنة**

يتولى تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة للولاية بالوسائل المادية والتقنية وتوزيع الوسائل المخصصة توزيعا أمثل.

- تحضير وإشعار العناصر التي تستعمل لإعداد ميزانية مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري للولاية يتولى المصاريف على الإعتمادات التي خولت لها لتسيير عمليات تجهيز المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري للولاية وضمان تصفيتها.

- يتولى المحاسبة الخاصة بالمصاريف .
- تحضير وإنشاء الخطوات المتعلقة بالمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفاظ العقاري للولاية وتتصرف في متابعة تطبيق خدمتها

3- مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمحفوظات

- يقوم بجمع وإستغلال مجموع معطيات الإحصاء المتعلقة بالقطاع.
- جمع كل المعلومات اللازمة لتحضير ميزانيات التحقيق ..
- إعداد وتنظيم الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة.
- الإعداد والتنظيم بالاتصال مع المصالح المعنية ، عمليات التصنيف وإرسال الوثائق الخاصة إلى الأرشيف.

4- مكتب التحقيقات

ينفذ برامج مراقبة المصالح المقامة وتفتيشها بالاتصال مع المفتشية الجهوية .

- يتولى مراقبة ومتابعة عملية المحاسبة على الأملاك العقارية المسترجعة.
- مراقبة التطورات والتحقيقات العقارية.
- السهر على إنتظام البيوع العقارية وضمان سيرها بطريقة قانونية .
- التحقيق من قانونية وصحة الكتابات الخاصة بالوثائق والسجلات المحاسبة وكذا الخاصة بإحصاء العقارات والمنقولات.
- ضمان التحكم الحسن، تجديد سجلات المحاسبة والوثائق
- إعلام مدير أملاك الدولة وإطلاعه على نتائج البحث.

ثانيا/ مصلحة العمليات العقارية

تضم ثلاثة مكاتب تتولى المهام التالية :

- مكتب تسيير أملاك الدولة:
- تطبيق وتنفيذ العمليات الواقعة على الأملاك العقارية.
- ضمان سير الأموال والممتلكات الشاغرة أو عديمة الوارث.
- تسيير عمليات الحجز القضائي

- تنظم وتنفذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع نتائج الإدارات العمومية التابعة للدولة وعمليات إقتنائها واستئجارها.
- تتبع البيوع العقارية الخاصة بالأملاك التابعة للدولة وتنظيمها
- القيام بعمليات إحصاء للأملاك المنقولة التابعة للدولة.

1- مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية وتطوير تطبيقات الإعلام الآلي :

مكلف بدوره بعدة مهام منها :

- تنظيم عرض العمليات المتعلقة بالجرد لأملاك الدولة.
- التحكم والمراجعة العامة للملكية العمومية.

2- مكتب العقود الإدارية والمنازعات

- تدرس العرائض المتعلقة بالعمليات التابعة لأملاك الدولة مع الخواص.
- تدرس حالة الاستحقاق والطعون الإدارية المرفوعة في دائرة إقليمها .
- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى المجالس القضائية والمحاكم.

ثالثا/مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية

تضم مكتبين ومكلفة بـ :

- تنظيم وعرض عمليات تقويم العقارات والمنقولات وتدرس الطلبات المتعلقة بها.
- دراسة عمليات البيوع العقارية والمتاجرة في المستوى المحلي وتتبع التقييم ووضع قرارات وتحاليل تقنية.

1- مكتب التعويضات العقارية

المشاركة في إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

- التحكم والرقابة على عمليات التقويمات
- تنظيم عمليات التقويمات (عقارات ومنقولات التابعة للدولة

3- مكتب الدراسات والتحليل

- دراسة عمليات البيوع العقارية.
- دراسة وتنظيم التقويمات والتحقيقات.

الفرع الثاني: مهام مفتشية أملاك الدولة

تنقسم إلى أربعة أقسام كل منها مكلف بالمهام التالية :

أولا/ **قسم تسيير الأملاك الوطنية**

- تنظيم وتحضير لائحة لكل المنتوجات العقارية والعائدات.
- تحضير وتحقيق البيوع العقارية.
- تحضير العقود الخاصة بتسيير العقارات التابعة لأملاك الدولة وتثميرها

ثانيا/**قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة لأملاك الدولة:**ومكلف بـ :

- التعرف على العقارات التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد العام.
- تنظيم سجلات المحاسبة وإحصاء الأموال العقارية التابعة للدولة.
- جمع وتنظيم الأملاك المنقولة التابعة للدولة.

ثالثا/ **قسم الخبرات والتقويمات العقارية**

- تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر الخاصة بأملاك الدولة ، ومتابعة عمليات البيوع.
- تقييم السوق العقارية على المستوى المحلي وتحضير قرار وتحاليل تقنية العمل على تجيد وتنظيم الوثائق المتعلقة بالتقييمات والخبرة .

رابعا/ **قسم المحاسبة**

- إحصاء كل الأملاك العقارية وجردها.
- القيام بعمليات المحاسبة اليومية، الأسبوعية، الشهرية والسنوية[1]

1 أعمر يحياوي، مساهمة في دراسة المالية العامة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص115.114.

خلاصة الفصل:

يمكن القول أن المشرع الجزائري من خلال تحديده مفهوم الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية ، أخذ بمعيار تخصيص هذه الأملاك سواء كان ذلك مخصص لإستعمال الجمهور بصفة مباشرة أو إستعملها كمرافق عمومية ، وأعتمد في تقسيم هذه الأملاك على طبيعة الملكية فالأملاك العامة كرس لها حماية دستورية، والأملاك الخاصة تخضع عملية التصرف فيها لأحكام القانون الخاص، مع مراعاة تصنيفها وفقا للجهة التي تتبعها هذه الأملاك، وعلى ضوء ذلك قام المشرع بتعداد هذه الأملاك، على سبيل المثال في مواد مقسمة تتوافق مع التنصيف المذكور .كما أوجد المشرع جهاز إداري يسهر على إدارة هذه الأملاك، يوجد على رأسه وزير المالية، حيث ان المديرية العامة للأملاك الوطنية، هي إحدى المديريات المكونة لوزارة المالية، أعطى لها المشرع صلاحية اقتراح مشاريع النصوص والتنظيم في مجال الأملاك التابعة للأملاك الوطنية، وكلفها بالقيام بالتنسيق بين مصالحها المتواجدة على المستوى الإقليمي، هذه المصالح التابعة للمديرية العامة، هي المرافق التي تقوم بالعمليات التقنية في تسيير وصيانةهذه الأملاك عن طريق عدة أليات وإجراءات سوف نعالجها في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

أليات إدارة الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية

تمهيد:

سوف أعالج في هذا الفصل أليات إدارة هذه الأملاك، و سأتطرق إلى القواعد والضوابط التي وضعها المشرع الجزائري لإدارة الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية وحمايتها، بحيث أن القواعد تختلف باختلاف طبيعة الملكية المقررة لهذه للممتلكات على أساس وجود ملكية خاصة تختلف في إدارتها عن الملكية العامة

ففي المبحث الأول تطرقت إلى إدارة الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية و أدرجت في هذا المبحث ثلاث مطالب ففي المطلب الأول تناولت طرق تكوين هذه الأملاك، وقسمته إلى فرعين تناولت في الأول ،تكوينها عن طريق القانون العام ،و في الفرع الثاني تكوينها عن طريق القانون الخاص، و في المطلب الثاني تناولت قواعد تسيير هذه الأملاك وقسمت هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، ففي الفرع الأول تناولت التخصيص و إلغاء التخصيص، و في الفرع الثاني قاعدة التسيير عن طريق منح الإمتياز، وفي الفرع الثالث قاعدة التسيير الحر، و في المطلب الثالث تناولت التصرف في هذه الأملاك، وقسمت هذا المطلب بدوره إلى فرعين، تناولت في الأول التصرفات الناقلة للملكية ،و في الفرع الثاني التصرفات الغير ناقلة للملكية.أما المبحث الثاني تناولت فيه إدارة الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية ،وتم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب ،ففي المطلب الأول تناولت طرق تكوين هذه الأملاك ،عن طريق تعيين الحدود في الفرع الأول ، و عن طريق التصنيف في الفرع الثاني ،أماالمطلب الثاني تناولت إستعمال هذه الأملاك ، ففي الفرع الأول تطرقت للإستعمال المباشر لهذه الأملاك ،وفي الفرع الثاني تناولت الإستعمال الغير مباشر لهذه الأملاك ،أما في المطلب الثالث تناولت حماية هذه الأملاك ، فمنها الحماية الإدارية في الفرع الأول، و الحماية الجزائية في الفرع الثاني، و الحماية المدنية في الفرع الثالث .

المبحث الأول: إدارة الأملاك الخاصةالتابعة للأملاك الوطنية

تحوز الدولة مثلها مثل الخواص على أملاك عقارية و منقولة ، تقوم بنفس الأعمال لإدارتها وتسييرها مثلها مثل إدارة وتسيير المالك العادي لأملاكه الخاصة، وما يميز أعمال الإدارة عن ممتلكات الخواص هي القواعد والشروط التي تحكم هذه الأملاك (المطلب الأول)، إضافة إلى ذلك فان الدولة في إدراج وتكوين ممتلكاتها الخاصة تتبع عدة أساليب وطرق من أجل اقتناء مثل هذه الأملاك (المطلب الثاني)، مما يحتم على الدولة عند التصرف فيها إتباع إجراءات معقدة تضمن استعمالها ضمن الأهداف المسطرة لها (المطلب الثالث)

المطلب الأول: طرق تكوين الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية

يتم تكوين الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو طبقاً لقانون الأملاك الوطنية على حسب القواعد المطبقة عليها، إما بالطرق الغير العادية للقانون العام (الفرع الأول)، وإما بالطرق العادية المنصوص عليها في القوانين الخاصة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: التكوين عن طريق القانون العام

تصنف الدولة بعض الأموال وفقا لأساليب وطرق تخضع لأحكام القانون العام، وقد تطرقنا في المبحث السابق لإجراء التصنيف الذي يضفي صفة العمومية على الأموال والأملاك الخاصة من أجل تقرير الحماية التي تكرس للأملاك العامة لهذه الأموال، فان العملية العكسية لهذا الإجراء (إلغاء التصنيف) هو إسقاط وتنزيل الملك العمومي إلى درجة الأملاك الخاصة بسبب فقدان هذا الأخير للوظيفة أو الأهمية التي صنف من أجلها ضمن الأملاك العامة.[1]

تتمثل باقي العمليات أو الطرق في نزع الملكية للمنفعة العامة، وحق الشفعة

أولا/ نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تعتبر الوسيلة الوحيدة التي من خلالها يمكن للدولة إجبار الأفراد على بيع أملاكهم لغرض المنفعة العامة فهي تخضع لإجراء صارم محدد في القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 وموضح في المرسوم رقم

[1] المواد 39 و72 و73 من نفس القانون.

186/93 المؤرخ في 1993/07/27، المشار إليهم سابقا.لهذا تعتبر عملية نزع الملكية وسيلة إستثنائية يمكن الإدارة اللجوء إليها قصد إنجاز مرفق عمومي لتحقيق منفعة عامة وعلى هذا الأساس فالمشرع قيد الإدارة عند اللجوء لمثل هذا الإجراء احترام الشروط التالية:

- أن يكون موضوع نزع الملكية عقارا، فلا تلجأ الإدارة لنزع أموال منقولة، على أنه يجوز نزع جميع العقارات بما في ذلك الحقوق العينية الواردة عليها من امتياز ورهن وارتفاق.

- أن يمنح مقابل مالي عن العقار المنزوع يدخل في ذمة الإدارة التي قامت بالنزع، بحيث يجب عليها دفع تعويض عادل لمن تتوفر فيهم صفة الملاك للعقار محل النزع .

- وجوب إتباع الإجراءات المقررة قانونا، بحيث أن مخالفة الإدارة لأحد هذه الإجراءات تعد عملية نزع الملكية اعتداء غير مشروع على ملكية الخواص، ومن جهة أخرى أعطى المشرع للأفراد الحق في استرجاع ممتلكاتهم إذا لم تقم الإدارة بإنجاز المشروع الذي يستهدف المنفعة العمومية في أجل أربع (04) سنوات[1]

تجدر الإشارة إلى أن هذا الإجراء لا يهدف إلى إنشاء الملك العمومي الخاص لكن من أجل تحقيق إنجازات عمومية التي لا تدرج بالضرورة في الأملاك العمومية ما بين الاستلام المؤقت للمشروع وبيئته الخاصة يبقى ضمن الأملاك الخاصة ولا يكون هذا الملك إلا في مرحلة انتقالية .

ثانيا/حق الشفعة

الشفعة الإدارية تختلف عن حق الشفعة المقرر في القانون المدني (المادة 794 إلى 806)، فحق الشفعة الإدارية يسمح للإدارة بالإعتراض في عملية بيع عقارية على البائع في الحالات والشروط المنصوص عليها قانوناً، والأصل أن الشفعة تكون في العقار الوارد عليه عقد البيع دون العقود الأخرى ودون الأموال المنقولة، وهي حق إستثنائي يثبت للشفيع منعا للضرر المحتمل بسبب الإرتباط ، يمكن أن نذكر في سبيل الشفعة الإدارية الأمثلة التالية: القائم بين عقار الشفيع والعقار محل البيع.

[1] المادة 26 من القانون رقم 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

المادة 118 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل الذي يسمح للدولة بأخذ مكان المشتري إذا أتضح أن الأملاك المراد بيعها تم التصريح بأقل من قيمتها .

والمادة 71 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم المذكور سابقا، التي تسمح للدولة باقتناء الأراضي المعروضة للبيع من طرف الخواص إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

الفرع الثاني: التكوين عن طريق القانون الخاص

يكون الإدراج هنا وفقا لطرق ينظمها القانون الخاص، وعلى إعتبار أن الدولة في إحتواء هذه الأموال بمثل هذه الطرق يكون إما بمقابل مالي تدفعه الجماعة المستفيدة من عملية الإدراج، أو تكون العملية مجانية بدون مقابل، وتتمثل هذه الطرق في العقود التي تبرمها الدولة لإقتناء أو تسخير ملك من الخواص لضمان سير مرافقها، وكذلك أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة والتركات المهملة، وقبول الهبات والتبرعات .

أولا/ عقود الاقتناء والتسخير:

1- عقود الاقتناء (الشراء والاستئجار)

إن شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك عمليات الإستئجار من قبل مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة تخضع للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال، فلا يمكن للمصالح العمومية للدولة المستقلة ماليا منها أو غير المستقلة من إنجاز عمليات إقتناء العقارات أو الحقوق العقارية أو القواعد التجارية إلا بعد الأخذ الإجباري برأي الإدارة المكلفة بأملاك الدولة حول السعر عندما تكون قيمة الملك المراد اقتناؤه أقل أو تساوي السعر المحدد من طرف وزارة المالية . فتخضع هذه المصالح والمؤسسات للقواعد المحددة في هذا المجال و ما يرد في التنظيم، خاصة المتعلقة بتنظيم الصفقات العمومية. [1]

[1] المادة 91 من القانون رقم 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

فيما يخص إجراءات الاقتناء فنص عليها المشرع في قانون الأملاك، وتتمثل في

- توجيه طلب الرأي محرر من طرف المصلحة أو الهيئة المعنية لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً قبل إجراء أي اتفاق بالتراضي مع الملاك المعنيين .
- على إدارة أملاك الدولة أن تدلي برأيها في مدة شهر واحد إبتداءا من تاريخ إستلام الطلب .
- إذا لم تقبل المصلحة التي تتابع العملية برأي إدارة أملاك الدولة عليها طلب ترخيص من وزير المالية .
- إدارة أملاك الدولة هي المؤهل الوحيد لإعداد العقود المتعلقة بعمليات اقتناء العقارات، الحقوق العقارية أو القواعد التجارية بالتراضي[1].

2- تسخير الأملاك

يمكن للدولة اللجوء إلى التسخير الذي يعتبر كإجراء يسمح بالحصول على حق الإستعمال للملك التابع للأفراد، والتسخير لا ينجر عنه نقل الملكية للإدارة و ليس طريقة لإقتناء الأملاك، هو مقرر في المادة 679 من القانون المدني المعدل والمتمم والتي تنص على: " يتم الحصول على الأموال و الخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات و الشروط المنصوص عليها في القانون "

يمكن إستثناءا للأملاك المسخرة أن تكون محل إسترجاع لأصحابها نظراً لعدم صلاحيتها للإستعمال، كما يمكن أن تدخل ضمن الأملاك الخاصة بعد دفع التعويض للملاك.

ثانيا/ الأملاك الشاغرة والمهملة

الدولة هي الوحيدة المخول لها الحصول على الأملاك الشاغرة والتركات المهملة والتي لا مالك لها، والحطام والكنوز، فتقوم بإدراجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة لها بدون مقابل مالي .تجدر الإشارة إلى أن مفهوم الشغور على حسب المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تشريع الأملاك الشاغرة والذي من خلاله تم التصريح فيه بشغور عدة أملاك (مزارع، أملاك عقارية...) غداة الإستقلال بهدف حماية الإقتصاد الوطني، ولم يعطي المشرع مفهوماً للأملاك الشاغرة والتي لا مالك لها، إذ اكتفى بالتصريح بأن كل الأملاك الشاغرة والتي لا مالك لها وتلك المملوكة للأشخاص الهالكين بدون ترك

[1] المواد 91 مكرر و91مكرر1 و91مكرر2 من نفس القانون.

وارث أو التركات المهملة، ملك للدولة و التي لها الحق في المطالبة بثلاثة أنواع من الأملاك[1] يمكن اختصارهم في نوعين كالأتي:

أ-الأملاك الشاغرة والسندات والمبالغ والقيم التي مسها التقادم

لا تؤول الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها مباشرة إلى الدولة إلا بعد إجراء مسبق لأخذ الأملاك، هذا الإجراء تطبعه شروط إدارية وأخرى قضائية الخاصة بالمبالغ والقيم التي يصيبها التقادم من جهة والأملاك الشاغرة الأخرى ، وتتشكل من:

- القيم المنقولة (مبالغ القسائم و الفوائد، و الأرباح الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو الاصطلاحي المتعلقة بالأسهم الأسهم وحصص المؤسسين والالتزامات أو القيم المنقولة التي يصيبها التقادم .
- المبالغ النقدية المودعة، وعلى العموم جميع الأرصدة النقدية أو حسابات الجارية لم يطالب بها طوال 15 سنة.

تنتقل كل هذه القيم و السندات لفائدة الدولة، بناءا على شهادة يسلمها وزير المالية، يثبت فيها حق الدولة في إكتساب كل الأرصدة المهملة، ويمكن لأعوان الوزارة المكلفة بالمالية و المفوضين قانونا أن يطلعوا على كل الوثائق التي تسمح بمراقبة المبالغ أو السندات العائدة للدولة[2].

ب-الأملاك المهملة

تتكون من التركة التي يخلفها الأشخاص المتوفين بدون ورثة أو الذين يتخلون عن حقوقهم في التركة، وتكون التركة مهملة عندما يكون الملك مملوكا لشخص طبيعي يتوفى ولا يترك وريث أو وريث غير معروف أو شخص أو عدة أشخاص يصرحون بترك حقوقهم في التركة .لا يمكن أن تكون هناك تركة مهملة إلا إذا اجتمعت بعض الشروط فيها:

[1] المادة 773 من الامر رقم 58/75، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم.
[2] المادتان 49 و50 من القانون رقم 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

- يجب أن تكون الأملاك ملكا لشخص متوفي معروف.
- لم يطالب بالتركة أي شخص بما فيها الدولة .
- يجب أن يثبت انعدام الورثة.
- إعلان الورثة المعروفين التخلي عن التركة مراعاة الأحكام الواردة في المواد من 827 إلى829 من القانون المدني.[1]

ثالثا/ الهبات والتبرعات

تكون بإضافة الأملاك التابعةللأملاك الوطنية القادمة من الهبات والتبرعات لصالح الأشخاص العمومية ضمن الأملاك الخاصة، لكنها تكون غالبا محل إحتجاجات ونزاعات عائلية ومثقلة بأعباء لا يمكن قبولها إلا بعد إجراء خاص ، تكون الهبات مجسدة بعقد إداري محرر من طرف السلطة المختصة، أما الأملاك القادمة من التبرعات فتتم بتسليم الملك لإدارة أملاك الدولة ، وقبول هذه الهبات والتبرعات مرهون بالقيود التالية :

- يقترن قبول ذلك بترخيص إداري يمنح بمقتضى قرار لوزير المالية أو قرار وزاري مشترك مع الوزير المكلف بضمان تخصيص الهبة في أجل 03 أشهر، ووفقا للمعاهدات والبروتوكولات التي تكون الجزائر طرفا فيها.
- يتعين على أي موثق أؤتمن على وصية تشتمل على تبرعات لفائدة الدولة أو مؤسسات عمومية وطنية أن يعلم فور فتح الوصية والي الولاية .
- يقوم الوالي بإرسال كامل الملف لوزير المالية لتلقي الهبة .
- يسند الملف لإدارة أملاك الدولة لتحديد قيمة الهبة ومدى توافقها مع وجهة الأملاك المتبرع بها، أو الشروط المحتملة لتخصيصها.
- يبلغون الورثة وكل الأشخاص المعنيين بأحكام الوصية ومحتواها[2].

إما من ناحية الآثار المترتبة على إدماج الأملاك المقتناة عن طريق الهبات والتبرعات في الأملاك التابعة للدولة.

[1] المواد 51 و 52 و53 من القانون رقم 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.
[2] المادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

- على إدارة أملاك الدولة التصرف في الأصول و الشروع في تصفية الخصوم .
- تعتبر الخصوم بمثابة دين على عاتق الدولة.
- يوضع تحت تصرف وزارة المالية التي تتكفل بالتخصيص طبقاً لوجهة الهبة أو التبرع.
- الأملاك التي لا يمكن بيعها تبعا لإرادة الواهب أو صاحب الوصية تعاد للمصلحة المكلفة بتسييرها.[1]

رابعا/ الحيازة

تعتبر الحيازة من أسباب دخول الأموال في الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وهذا الإدراج مقترن بشروط كأن تكون هذه الحيازة لمدة 15سنة و بدون انقطاع[2]، من حاز وفقا للشروط المطلوبة وطوال المدة المطلوبة يكتسب ملكية الشيء التامة والكاملة، بهذا الخصوص الرجوع إلى المواد 808 إلى 843 من القانون المدني، التي هي قاعدة هذه المسائل، ونكتفي بمعالجة أثار الحيازة المكونة في الاكتساب بالتقادم أو التقادم المكسب.

1- الحيازة اللازمة لتحقيق التقادم المكسب

إن التصرفات التي نكون أحرارا للقيام بها أو التخلي عنها وتلك التي نقوم بها برخصة من الغير لا يمكن أن تكسبنا الحيازة ولا بإتباع التقادم المكسب، فلا تؤدي أو تستعمل الحيازة كأساس لاكتساب الملكية دوما بالتقادم المكسب، بل يجب أن تكون:

- الحيازة مستمرة وبدون انقطاع وعدم الاستمرارية لا تبطل الحيازة بل تمنعها فقط من أن تكون قاعدة للتقادم، وعكس ذلك فإن الانقطاع يبطل الحيازة.
- الحيازة سلمية فهي ليست وسيلة شرعية للسلب، فأعمال العنف لا يمكن أن تأسس الحيازة القادرة على الكسب بالتقادم .
- الحيازة علنية، أي تمارس على مرأى ومعرفة كل من أراد رؤيتها ومعرفتها.

[1] من المادة 42 إلى المادة 45 من القانون رقم 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.
[2] المادة 26 من القانون رقم 30/90 ، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

- الحيازة غير مبهمة (تكون الحيازة مبهمة عند وجود شك في الصفة التي يتصرف بموجبها الحائز، هذا الشك يفيد المالك المهدد بفقدان ملكه بالتقادم

- الحيازة بصفة المالك هي الاكتساب بإرادة أن يصبح مالكا، فلا يمكن اكتساب الملكية بالتقادم إن كنا نحوز بصفة أخرى، مثلا بصفة المنتفع أو المستعمل[1].

2. التقادم المكسب

يبدأ سريان التقادم منذ اللحظة التي تقوم فيها الحيازة وفقا للشروط المطلوبة للتقادم، نقطة انطلاق التقادم ليست لحظة قيام الحيازة في الشخص الحائز الحالي بذاته، هذا الحائز يمكنه أن يلحق حيازته حيازة بعض ممن سبقه (لاسيما مورثه)، من ناحية أخرى، الحيازة التي بدأت يمكن أن تنقطع، وعليه فإن نقطة انطلاق التقادم تؤجل للحظة التي تستأنف فيها الحيازة حين ينقطع التقادم فإن الحيازة السابقة لا تحصى .والمدة الزمنية المطلوبة، للتقادم هي خمسة عشر (15) سنة، كل تقادم مكسب لا يحدد له القانون مدة زمنية أخرى، لا يتحقق إلا بعد خمسة عشر (15) سنة من الحيازة النافعة.

المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية

الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية تسير من طرف إدارة أملاك الدولة المكلفة على أساس ضمان التسيير الحسن للذمة المالية للجماعة الوطنية و السهر على إستعمالها إستعمالا عقلانيا و كذا حمايتها و المحافظة عليها، وتسيركذلك من طرف المصالح المستفيدة إما من عملية التخصيص (الفرع الأول)، أو من المستفيدة من عقود الإمتياز على هذه الأملاك (الفرع الثاني)، أو عن طريق أسلوب التسيير الحر (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التخصيص وإلغاء التخصيص

يقوم إستعمال الملك الخاص للدولة من طرف شخص عمومي على العقد القانوني للتخصيص، الذي يسمح للشخص العمومي صاحب الملكية وضع الملك إما في يد أحد مصالحه التابعة له أو في يد شخص عمومي آخر، عندما يوضع الملك في متناول مصلحة

[1] المادة 827 من الامر رقم 58/75، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم.

تابعة له ماليا يسمى بالتخصيص الداخلي أما إذا كان المستفيد هو شخص عمومي آخر يسمى بالتخصيص الخارجي[1].

أولا/ التخصيص

يكون التخصيص بوضع ملك من الأملاك الخاصة للدولة أو شخص عمومي تحت تصرف دائرة وزارية، مرفق عام أو هيئة عمومية أو مصلحة تابعة لها لضمان تأدية خدمة عمومية مسندة لها، على أن لا يشمل التخصيص إلاعلى الأملاك المملوكة للجماعات العمومية، غير أن الأملاك المحازة على سبيل الإنتفاع يمكن أن تكون محل تخصيص [2]، و بالمقابل فالأملاك المتاحة على سبيل الحراسة أو التصفية (القضائية) لا يمكن أن تكون محل تخصيص .يكون التخصيص إما مؤقتا أوإستثنائيا، ويكون بمقابل أو مجانا.

1-التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي

يكون التخصيص مؤقتا عندما يتعلق بملك توقف مؤقتا عن كونه مفيدا للمصلحة المستفيدة من التخصيص دون أن يكون إحتمال إلغاء تخصيصه واردا، هذا التخصيص المؤقت يكون في مدة أقصاها 05 سنوات و إذا تجاوز هاته المدة أصبح إستثنائيا وبالتالي باتت منفعته مؤسسة، في حال العكس يعاد الملك إلى ذمته الأصلية قبل التخصيص .في الواقع من حق إدارة أملاك الدولة أن تخصص الملك بصفة مؤقتة لفائدة مصلحة أو هيئة لمدة أقصاها 05 سنوات، خلالها لا يمنح لصاحبه إلا الحق في الإستعمال، و تقع على عاتق المصلحة صاحبة التخصيص أعباء الصيانة و الإصلاح، وبعد إنقضاء أجل التخصيص المؤقت إذا كان إستعمال الملك مطابق لتخصيصه يصبح نهائيا [3].

التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل

يكون التخصيص مجانياً إذا كانت العملية تخص ملك تابع للأملاك الخاصة التابعة للدولة من أجل خدمة مصالحها الخاصة، بمعنى أنه إذا تعلق الأمر بتخصيص داخلي، يمكن أن يكون مجانيا أيضا إذا كان في إطار عدم التركيز و من أجل إيواء المصالح العمومية

[1] المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.
[2] المادة 82 من القانون رقم 90/30، المتضمن (ق.ا.و).
[3] المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

المنبثقة عن اختصاص جديد للجماعات الإقليمية تقوم الدولة بتخصيص أملاكها لمصلحة عامة في إطار مهامها الرامية إلى تحقيق الخدمة العمومية أو المنفعة العامة تستفيد المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و مراكز البحث و التنمية و الكيانات الإدارية المستقلة، من الأملاك الخاصة التابعة للدولة إما على سبيل التخصيص أو حق الاستغلال، و تصبح الأملاك المستلمة على سبيل التخصص ملك هذه المؤسسات و الهيئات في حين أن تلك المخصصة على سبيل حق الاستعمال، ترجع للجماعة العمومية المالكة بعد انتهاء التخصيص، يكون التخصيص بمقابل إذا تعلق الأمر بتخصيص خارجي بمعني أنه إذا قامت جماعة عمومية بوضع ملك في خدمة جماعة عمومية أخرى، مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية محاسبتها ممسوكة بالشكل التالي :

- يشير عقد التخصيص إلى التعويض - .يحدد التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة
- يكون التعويض على عاتق المصلحة أو الجماعة المستفيدة من التخصيص.
- يكون التعويض مساويا للقيمة التجارية للعقار في حالة التخصيص النهائي أو القيمة الإيجازية في حالة التخصيص المؤقت.[1]

ثانيا/إلغاء التخصيص

و يكون بإلغاء العقد الذي من خلاله خصص الملك، عندما يتوقف الملك التابع للأملاك الخاصة تماماً عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو الهيئة العمومية أو المصلحة التي كان مخصص لها، كما يمكن أن ينتج إلغاء التخصيص عن عدم استعمال العقار لمدة طويلة[2] ، فإذا كان الملك غير مستعمل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أملاك الدولة، بمعنى آخر إذا أصبح العقار غير ضروري لسير المصلحة أو الجماعة المستفيدة أو إذا مرت 03 سنوات على العقار بدون أن يستعمل يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك الدولة

[1] المادة 86 القانون 30/90 (ق.أ.و)
[2] المادة 83 من نفس القانون

التي تقوم بإلغاء تخصيصه، ويثبت تسليم الملك الملغى تخصيصه إلى إدارة أملاك الدولة عن طريق محضر معد بين إدارة أملاك الدولة والمصلحة المستفيدة من التخصيص [1].

تنشر قرارات التخصيص وإلغاء التخصيص المتعلقة بالأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجرائد الرسمية إلا إذا كان محل استعماله يخص الدفاع الوطني.[2]

الفرع الثاني: منح عقود الإمتياز على هذه الأملاك

الإمتياز هو عقد من القانون العام يضع حيز التطبيق الأحكام الصارمة للقانون الخاص في إستعمال وتسيير الملك العمومي، لجأ إليه المشرع في عدة مرات من أجل تسيير الملك الخاص، ولقد سبق أن تحدثنا على عقد الامتياز وقلنا أن المشرع خصص للامتياز نظام قانون على أساس أنه استعمال خاص للأملاك العامة والخاصة في شكل شغل تعاقدي، وعلى هذا الأساس سوف نبين من خلال هذا الفرع بعض الخصوصيات في عقد الامتياز بالنسبة للأملاك الخاصة للدولة .ففي إطار تشجيع الإستثمار يمكن للأراضي التابعة للأملاك الخاصة أن تباع أو تمنح عن طريق المزاد العلني وبالتراضي في حالات إستثنائية لصالح المستثمرين، فالإمتياز يسمح لهم بالحصول على رخصة البناء وتأسيس رهن يقيد به الحقوق العقارية العينية والبناءات المراد إنجازها أمام هيئات القرض كضمان على القروض الممنوحة لتمويل المشروع .كما يمكن للإمتياز أن يتحول إلى تنازل بطلب من صاحبه بعد إنجاز المشروع الإستثماري، ويمكن له أن يستفيد من خصم الأتاوى الإيجارية إذا أراد تحويل الامتياز إلى تنازل في أجل سنتان بعد الآجال المقررة لإنجاز المشروع الاستثماري[3].

الآجال القصوى للامتياز هي 20 سنة قابلة للتجديد، لكن إذا مرت سنتان بعد المدة المحددة للمستثمر من أجل إنجاز المشروع يصبح عقد الامتياز لاغياً و بالمقابل عقود الامتياز على

---

[1] المادتان 86 و87 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

[2] المادة 89 من نفس المرسوم.

[3] المادة 32 من القانون رقم 12/12، مؤرخ في 2012/12/26، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، (ج.ر.ج) العدد 72، لسنة 3 2012.

الأملاك الخاصة للدولة تخضع لدفع رسوم الشهر العقاري المحدد على أساس المبالغ المقررة على السنوات المراد إنجاز المشروع فيها.

الفرع الثالث: **التسيير الحر**

تستطيع الدولة أن تؤجر محلاتها التجارية للغير قصد إستمرار نشاط هذه المحلات وفقا لعقد رسمي يترتب عليه أن يتحول المحل المؤجر إلى التاجر الذي يلتزم بان يتعامل به وفقا للتجار كأن يسجل في السجل التجاري ويمسك الدفاتر التجارية، ويطبق عليه نظام الإفلاس في حالة ما إذا توقف عن دفع ديونه، لكنه لا يسأل إلا في حدود أمواله الشخصية، لأن المؤجر غير مسؤول عن التزامات المستأجر طبقا للقواعد العامة، كما أن أموال الدولة غير قابلة للحجز [1].وفيما يخص مقابل الإيجار، فإن إدارة أملاك الدولة هي الجهة المخولة بتحديده، بعد استشارة الإدارة المكلفة بالتجارة، باعتبار المحل التجاري تابعا للدولة، وإذا كان ملكا لأحد الجماعات المحلية فيقتصر دورها على تقديم الاستشارة لهذه الجماعات فقط، على انه تكون علاقة المؤجر بالمستأجر محددة وفق دفتر الشروط المرفق.

المطلب الثالث: **التصرف في الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية**

تتشابه الملكية الخاصة للدولة وجماعاتها الاقتصادية و العمومية، لمكية الخواص من حيث حرية الإدارة في القيام ببعض الإجراءات التي لا تقبلها الملكية العامة،غير أن حرية هذه الإدارة مرتبطة ببعض الإجراءات والقيود تبطئ عملية التعامل في أموالها، وكذلك تخضع ملكيتها للمبدأ العام للملكية الخاصة، فلها الحق في التمتع والتصرف في الأشياء التي تملكها بشرط أن لا تستعمل هذه التصرفات التي يمكن أن تؤدي إلي نقل ملكية الشيء إلى الخواص ،كما يجب أن لاتستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة. [2]

الفرع الأول: **التصرفات الناقلة للملكية**

هي تلك التصرفات و الأعمال التي بموجبها يتم نقل ملكية المالك الخاص المتعامل مع الإدارة، وتتمثل في عملية التنازل عن الملك، وبيع الأملاك الخاصة سواء كان ذلك بالمزاد العلني أو بالتراضي و تتم كذلك بالتبادل والقسمة .

---

[1] أعمر يحيأوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ص 146.

[2] - .المادة 674 من الامر رقم 58/75، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم.

أولا/ **التنازل عن الأملاك الخاصة**

التنازل عن الأملاك الخاصة هو السبيل الوحيد الذي يؤدي إلى الاكتساب والامتلاك، وهو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد والجماعات، ومن بين التنازلات الموجودة حاليا ما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات، تقوم بالتنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية عقارا كان أو منقول .والتنازل عن أراض لإنجاز مشروع استثماري يكون محل مزايدة علنية أو بالتراضي لفائدة مقاولة أو مؤسسات عمومية أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين من القانون الخاص و ذلك وفقا لأحكام الأمر رقم 11/06المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .فيتم التنازل عن الأملاك العقارية عن طريق بيعها، عندما يتم إلغاء تخصيصها وورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في المصلحة المخصصة لها، بمقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التأجيرية، وعلى المهتم بذلك الواجب عليه معرفة هذا الإجراء والاطلاع على القواعد والأسس والتنظيمات السارية فيه، تتمثل الأملاك القابلة للتنازل في:

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي ألت للدولة .
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثرواتها
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسيرها إدارة أملاك الدولة .

وفيما يخص الأملاك التي لا يمكن التنازل عنها نذكر منها على سبيل المثال:

- البنايات والمحلات المعنية بعمليات التجديد.
- .المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية الواسعة المساحة. ولكن تطبيقه مستمر فيما يتعلق بالملفات المودعة قبل تاريخ أول 2 يناير 2001.
- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي والاشتراكي.
- المحلات العقارية والمرتبة كآثار تاريخية .

ثانيا/ بيع الأملاك الوطنية الخاصة

يتم بيع الأملاك العقارية الخاصة عندما تكون هذه الأملاك غير مخصصة أو عندما يتم إلغاء تخصيصها و احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في المصلحة المخصصة لها، وكذلك الأملاك المنقولة التي لم تعد تقدم أية خدمة للمصلحة المستفيدة من التخصيص فتسلم لإدارة أملاك الدولة بغرض بيعها، يتم التصريح بعدم صلاحيتها بسبب القدم الناتج عن الاستعمال المستمر على المدى البعيد أو فقدان الصلاحية بالنسبة للعتاد التقني أو الأثاث والعتاد الفائض والذي لم يعد يستعمل رغم حالته الحسنة، يتم التسليم بموجب محضر تسليم معد من المصلحتين، وتتم عملية البيع لهذه الأملاك عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري المفعول [1].ويكون التصرف وفقا لعملية البيع إما بموجب البيع بالمزاد العلني، أو البيع بالتراضي.

1- البيع بالمزاد العلني

يكون البيع عن طريق المزاد العلني للأملاك الخاصة بإذن ،بناءا على رأي المدير الولائي لأملاك الدولة، على أساس دفتر الشروط الخاص بعملية البيع بالمزاد العلني الذي تعده المديرية العامة للأملاك الوطنية، طبقا للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، ويعلن عن إجراء البيع بواسطة الملصقات والإعلانات في الصحف قبل 15 يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد والمحدد (تاريخ البيع) من قبل المديرية العامة [2]. و يسهر على عملية البيع إما مديرية أملاك الدولة أو محافظي البيع بالمزاد العلني حسب ما قرره المنشور الوزاري المشترك رقم 01/98 المؤرخ في 24 مارس 1998، علما أن أملاك الدولة تقوم بالبيع على أساس القرار المؤرخ في 22 جوان 1988 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط و دائما بالمزاد العلني (ج.ر) العدد 37 لسنة 1988.

[1] المادتان 90 و143 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.
[2] المادتان 150 و150 من نفس المرسوم.

2- البيع بالتراضي

البيع بالتراضي هو عملية استثنائية عن البيع بالمزاد العلني، استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، يكون مقابل ثمن لا يقل عن القيمة التجارية للأملاك محل البيع، وهو مخصص لفائدة:

- الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات.
- الخواص في حالة الشيوع أو الأراضي المحصورة، وفي حالة الشفعة القانونية أو لضرورة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم، وفي حالة ما إذا لم يتأتى بيع العقار يعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني.
- الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها، وللبعثات الدبلوماسية وللقنصليات المعتمدة في الجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.[1]

ثالثا/ **التبادل:** هذا الإجراء لا يخص إلا الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة أما الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة فلا يجوز أن تكون بأي حال من الأحوال محل تبادل، حيث يتم تبادل أملاك عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص.

تقوم إجراءات التبادل إما بمبادرة من المصلحة المعنية أو من أحد الخواص، وعليه يجب على المالك الخاص الذي يرغب في التبادل تقديم ملف إداري (طلب، عقد الملكية، المخطط...) يقدم إلى الوزير المكلف بالمالية، أما إذا كان الملف من المصلحة العامة فيقدم الملف للمصلحة الوصية عليها .وعلى هذا الأساس يأمر مدير إدارة أملاك الدولة المختصة محليا بدراسة الملف، وإعداد تقرير تقويمي يحدد فيه :

- وصف الأملاك العقارية موضوع التبادل وقيمة كل منهما.
- فارق القيمة العقارية بين الملكين موضوع التبادل، والذي يلتزم بدفعه الطرف الذي قدم عقارا ذا ثمن أقل.

[1] المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله - .الأجل لتصفية الرهون المحتملة، التي تشغل العقار الخاص .والذي على أساسه يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار التبادل[1]

رابعا/ **القسمة المشاعة**

هذه العملية تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة والخواص، متى كان ذلك ممكنا فتخرج حصة الدولة بعد فرزها، ثم يتم إقرار إما بيعها للشركاء في الشيوع أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة، وقسمة العقار المملوك للدولة في الشيوع مع الخواص تتم في حالة كون العقار قابل للقسمة، يؤخذ النصيب العائد للدولة والباقي يبقى ملك في الشيوع بين الملاك الآخرين.

أ - **العقارات غير القابلة للقسمة**

إذا كانت الأملاك غير قابلة للقسمة يتم التنازل عنها أو إيجار الحقوق الغير قابلة للقسمة التابعة للدولة لصالح الملاك في الشيوع بشرط أن يكون ذلك متماشيا مع المصلحة العمومية.

- في حالة رفض الاقتناء تقوم الدولة ببيع حصتها في الشيوع بكل الوسائل القانونية التي تدعو للمنافسة.

- في حالة عدم قبول شراء كامل العقار المشاع يتم بيعه عن طريق المزاد العلني، ويتم الترخيص بعملية البيع هاته من طرف الوالي بعد تحديد السعر المرجعي من طرف مصالح أملاك الدولة، ويتم تحصيل كامل المبلغ من طرف إدارة أملاك الدولة لتشرع بعد ذلك في دفع الحصص الآيلة للملاك في الشيوع [2].

ب- **العقارات القابلة للقسمة**

كرست المادة 722 من القانون المدني مبدأ مفاده، بخلاف أحكام عكسية لا أحد مجبر على البقاء في الشيوع، حيث جاء في فقرتها الأولى: "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو إتفاق ".وتنص المادة 126

[1] أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 50.
[2] المادة 728 من الامر رقم 58/75، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم.

من المرسوم 427/12 المذكور سابقا على انه: "...يقدم طلب التقسيم في شكل عريضة عادية لدى :

- مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يوجد فيه العقار، في حالة التراضي.
- الجهة القضائية المختصة في حالة عدم التراضي

1- في حالة الاتفاق الرضائي

المبادرة بالقسمة تخضع لأحكام المواد 722 و 723 من القانون المدني، تتم بتقديم طلب لمدير أملاك الدولة المختص إقليميا في حالة الاتفاق الرضائي، تقوم إدارة أملاك الدولة بعملية التقييم و تشكيل الحصص، يتم إعلام الملاك في الشيوع بسير العمليات، ترسل النتائج عن طريق الإدارة من طرف الوالي إلى كل مالك في الشيوع ، الذين بإمكانهم تقديم احتجاج مكتوب في أجل شهرين .عند انتهاء الآجال في حالة ما إذا كانت هناك احتجاجات، تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير محضر اقتراح قسمة الحصص المصححة عند الاقتضاء، يفصل النصيب العائد للدولة و ما تبقى من الحصص يضل في الشيوع بين باقي الشركاء، بمجرد المصادقة على محضر الاستفادة من طرف مدير إدارة أملاك الدولة المختص إقليميا يبلغ هذا الأخير إلى الملاك في الشيوع[1] .

3- في حالة عدم وجود أتفاق رضائي

في حالة عدم الإتفاق يتم هنا اللجوء إلى القضاء المختص بمبادرة من أحد الأطراف الذي يريد الخروج من الشيوع، برفع دعوى على باقي الشركاء في الملك، وللمحكمة أن تعين خبيرا أو أكثر لتقويم الملك الشائع، وتجري المحكمة عملية القسمة باقتراع، وتثبت ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز[2].

الفرع الثاني: التصرفات الغير ناقلة للملكية

التصرف الوحيد الذي تقوم به الإدارة في استعمال واستغلال الملك الوطني الخاص وبدون تحويل لملكية هذا المال هو عملية التأجير، وفي هذا الفرع سوف نعالج هذه العملية

[1] المادتان 128 و129 من نفس المرسوم.
[2] المادتان 724 و727 من الامر رقم 58/75، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم.

إبتداءا من مفهومها، ثم الأحكام الخاصة بتأجير الأملاك العقارية، ومن ثم الأحكام الخاصة بالأموال المنقولة.

أولا/ **تعريف التأجير**

التأجير هو وضع أحد الأملاك الخاصة التي تملكها الدولة تحت تصرف شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، دون تحويل ملكية الشيء المؤجر لهذا الشخص، تختص إدارة أملاك الدولة بالتأجير، بعد أخذ رأي الهيئة التابع لها الملك المؤجر.

ثانيا/ **تأجير الأملاك العقارية**

تقوم إدارة أملاك الدولة بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسيرها مباشرة، سواء كانت مخصصة أو ألغي تخصيصها، وتعمل على تحديد الشروط المالية لهذا التأجير، ويكون لمدة لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تتجاوز خمسة وستين (65) سنة، وعن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الاستعمال السكني وفقاَ لدفتر شروط يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية، ويمكن أن يتم التأجير بالتراضي للعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية[1] .

على أنه في حالة ما إذا كان التأجير يدخل في العمليات الاستثمارية، يحق للمستأجر مباشرة العمليات التالية على العقار محل التأجير:

- إنشاء بنايات أو توسعتها والتي تدخل في نشاط الاستثمار .
- مارسة كل النشاطات المحددة في عقد الإيجار .
- القيام بصيانة المنشاءات والتجهيزات .
- منح إيجارات لآخرين لديهم علاقة بنشاطاته .
- يمكن له ان ينشأ رهونا على الأملاك المنجزة على الملحق التابع لأملاك الدولة موضوع الإيجار، فقط لضمان القروض الممنوحة له في ايطار تمويل إنجاز أو تعديل أو توسعته المنشأة المقررة في عقد الإيجار.[2]

ثالثا/ **إيجار الأموال المنقولة**

[1] المادة 90 من القانون 30/90 المتضمن (ق.أ.و) المعدل و المتمم .
[2] المادة 103 من المرسوم التنفيذي 427/12.

فيما يخص الشروط التقنية التي تنظم التأجير تختص في المصلحة المخصص لها هذه الأموال بوضعها وضبطها، أما الشروط المالية للتأجير فتكون من اختصاص إدارة أملاك الدولة صاحبة الولاية في تسيير هذه الأموال، على أنه لا تتم هذه العملية بأي حال من الأحوال بدون مقابل ولا بثمن يقل عن القيمة التجارية لهذه الأموال مهما تكن صفة المستأجر مالم يوجد نص يخالف ذلك.

المبحث الثاني: إدارة الأملاك العقارية العامة التابعة للأملاك الوطنية

سوف أعالج في هذا المبحث أهم الإجراءات المطبقة في إدارة وتسيير الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية، انطلاقا من الطرق المتبعة في إدراج هذه الأملاك الذي سأتناوله في المطلب الأول، ثم سأتطرق إلى أساليب وطرق استعمال واستغلال هذه الأملاك في المطلب الثاني، وأخيرا إلى وسائل الحماية التي قررها المشرع لهذا النوع من الأملاك في المطلب الثالث.

المطلب الأول: طرق إدراج الأملاك العامة التابعة الدولة

يكون الإدراج في الأملاك العامةالتابعة للدولة إما عن طريق تعيين الحدود وهو إجراء خاص بإدراج الأملاك العمومية الطبيعية، وإما عن طريق الإصطفاف بالنسبة لتعيين حدود الأملاك العمومية الإصطناعية فيما يخص الطرق والمواصلات وهذا ما سأتناوله في الفرع الأول، أما الفرع الثاني سأتناول فيه التصنيف بالنسبة لإدراج الأملاك العمومية الاصطناعية الأخرى.

الفرع الأول: الإدراج عن طريق تعيين حدود الأملاك العمومية الإصطناعية

يعتبر تعيين الحدود إجراء ادري من قبل السلطة المختصة، ذلك أن كلا من المجال البحري والمجاري المائية يدرجان تلقائيا في الأملاك العامة التابعة للدولة بحكم الطبيعة، وما على الإدارة إلا تقرير حالة مفروضة بالظواهر الطبيعية، وهذا ما جاء في نص المادة 29 /01 من قانون الأملاك الوطنية إذ تنص على أن" تعيين الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية..."،

وانطلاقا من ما سبق سوف أعالج عملية تعيين الحدود في مجال البحار، ثم تعيين حدود الأملاك المائية، ثم في مجال الطرق والمواصلات.[1]

[1] أعمر يحياوي، نظرية المال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 35.

أولا/ تعيين الحدود في المجال البحري

حسب للمرسوم رقم 427/12 ، لاسيما المادة 08 والتي بين من خلالها المشرع أن تعيين حدود يكون من جهة الأرض ابتداء من حد الشاطئ[1] الذي تبلغ الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة، وفي الظروف الجوية العادية، بحيث تعد المساحة التي تغطيها الأمواج من الشاطئ على هذا النحو جزءا لا يتجزأ من الأملاك العمومية الطبيعية، وتكون هذه المعاينة وفقا لبرنامج خاص بتعيين حدود البحر يعده الوزير بالتشاور مع السلطات المحلية المختصة، والذي يسهر على تطبيقه .

وإجراء المعاينة يكون علنيا تقوم به المصالح التقنية المختصة، بمبادرة مشتركة بين الإدارة المكلفة بالشؤون البحرية وإدارة الأشغال العمومية، ينتهي بإعداد محضر معاينة، ويثبت الوالي هذا التعيين بقرار، على أنه يجب تبليغ الأشخاص الراغبين حضور عملية المعاينة لهذه الإجراءات، والذين يمكن لهم تسجيل ملاحظاتهم وإدعاءاتهم المتعلقة بهذه العملية، وتجمع أراء المصالح أو الإدارات المطلوبة قانونا .وفي حالة عدم وجود اعتراض على عملية المعاينة، يضبط الوالي بقرار الحدود البرية للأملاك العمومية البحرية التابعة للدولة، مع تبليغه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا .أما في حالة وجود اعتراض و انعدام التراضي، يكون ضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير أو الوزراء المعنيين ووزير المالية.[2]

ثانيا/**تعين الحدود في مجال الأملاك المائية**

تتكون الأملاك العمومية المائية من مجاري السواقي والوديان، والبحيرات والمستنقعات، والسباخ والغوط والطمي، والرواسب المرتبطة بها، والأراضي وكذا النباتات الموجودة في حدودها، وتثبت حدود هذه الأملاك بعد أن يقوم الوزير المكلف بتسيير الأملاك العمومية المائية بإعداد جرد لمرافق هذه الأملاك، ويعد برنامجا سنويا لتعيين حدودها حسب الأولويات، أما إجراءات ضبط حدودها فتكون بناءا على تحقيق إداري تقوم به المصالح

[1] الشاطئ بمفهوم المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، هو"...جزء الساحل الذي تغطيه اعلى مياه البحر تارة، ويكشفه انخفضها تارة اخرى.".

[2] المادة 08 من القانون 30/90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 .

التقنية المختصة في مجال الري وإدارة أملاك الدولة، عن طريق معاينة تسجل أثناء هذه العملية ملاحظات الغير وإدعاءاتهم وتجمع أراء المصالح العمومية المعنية هي الأخرى الموجودة في الولاية .على إثر ذلك يضبط الوالي المختص إقليميا، بقرار ضبط الحدود للأملاك المائية التابعة للدولة المذكورة سابقا، يتخذه بناءا على ملف معد لهذا الغرض في حالة انعدام اعتراضات معتبرة، ثم يبلغ هذا القرار لكل مجاور معني .أما في حالة وجود اعتراض تعذر على إثره التراضي، تضبط بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالري و الوزراء المعنيين[1].بحيث تضبط حدود رقاق مجاري المياه المتدفقة والجافة تبعا لخصوصيات كل جهة، حتى وإن تركت مجاري المياه رقاقها وحفرت رقاقا جديدا، إذا كان منسوب سيلان المجاري غير منتظم، وكان أعلى مستوى المياه في السنة لا يبلغ حدود التدفق الأقوى، على أنه يعد طمي المجاري ورواسبها التي تدخل في حدود هذه المجاري جزءا لا يتجزأ من الأملاك العمومية المائية التابعة للدولة، وما يخرج عن ذلك فهو ملك للمجاورين أما حدود البحيرات والمستنقعات والسباخ والغوط، فتضبط على أساس أعلى مستوى تبلغه المياه، فتدخل الأراضي والنباتات التي بلغتها المياه في الأملاك العمومية المائية التابعة للدولة، والتي يمكن أن تضاف إليها القطع الأرضية المجاورة المقدر عمقها حسب خاصية كل جهة مع مراعاة حقوق الغير[2].وقرار ضبط الحدود قابل للطعن فيه أمام الجهات المختصة، وفقا للأشكال المقررة للطعن في القرارات الإدارية .

ثالثا/ **تعيين الحدودفي مجال الطرق والمواصلات**

إن إعطاء صفة الأملاك العامة الاصطناعية في مجال الطرق والسكك الحديدية لا يكون إلا بالإصطفاف أو التصفيف[3] والذي يهدف إلى إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الأملاك الصناعية والملكيات المجاورة، ويكون على التصفيف مرحلتين:

---

[1] المادتان 16 و17 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

[2] من المادة 18 إلى المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

[3] التصفيف بمفهوم المادة 29 من المرسوم التنفيذي 427/12 المذكور أعلاه، هو" ...العمل الذي تضبط به الادارة حد طرق المواصلات وبالتالي حدود المجاورين.

- المخطط العام للاصطفاف وهو يبين حدود مجموعة من الطرق مثلا.
- الاصطفاف الفردي وله طابع تصريحي على خلاف المخطط العام الذي لديه طابع التخصيص، الهدف منه تبيان الـمــلاك المجاورين للحدود الفاصلة لأملاكهم من الأملاك العامة التابعة للدولة.

يعتمد مخطط الاصطفاف على الطرق الموجود بحيث لا يؤدي إلى تغيير محورها أو تفريعه، ولا يكون إجراء المخطط إجباري إلا في الطرق العمومية الواقعة في المجمعات السكنية، ويخضع إعداده تحت طائلة بطلانه وعدم الاحتجاج به أمام الغير إلى التحقيق والنشر وفقا للتشريع المعمول به، وقد يكون الاصطفاف بالتراضي أو بإتباع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وبذلك يمكن الطعن فيه أمام القضاء[1].

تضبط حدود الأملاك العامة الاصطناعية التابعة للدولة في مجال الطرق الوطنية والطرق السريعة ومرافقها، في التجمعات العمرانية حسب القواعد المنصوص عليها في التصميم العام للتصفيف أو أدوات التهيئة والتعمير، وفي المناطق الريفية أو الجبلية حسب المقاييس التقنية التي يحددها التنظيم والتي تتطابق مع تلك الحدود المنصوص عليها في التصميم المتبع في إنجاز الطريق ومرافقه، إذا ضبطت هذه الحدود تخضع للقواعد التقنية المتعلقة بتصميم ورسم وإنجاز هذه الأملاك وتوابعها .وتضبط حدود الأملاك العامة الاصطناعية في مجال السكك الحديدية ومشتملاتها (الأراضي التي تكون أساس السكة الحديدية والرص والجوانب والخنادق والردوم وجدران الدعم والمنشآت الفنية والمباني والتجهيزات التقنية وإشاراتها وكهربتها، والمحطات بجميع أنواعها ومرافقها ...) حسب التصميم العام للتصفيف، الموافق عليه بمرسوم إذا تعلق بالأشغال الكبرى، وبقرار مشترك بين الوزارات التالية: الوزراء المكلفين بالنقل والأشغال العمومية والداخلية والمالية إذا كان التصفيف يشمل أكثر من ولاية، وبقرار من الوالي إذا كان التصفيف يشمل على ولاية واحدة[2].وتضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية البحرية المينائية بمنشأتها (المرافق اللازمة للشحن والتفريغ وتوقف

[1] المادة 30 من القانون 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

[2] القانون رقم 11/91، مؤرخ في1991/04/27، الذي ينظم إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، (ج.ر.ج) العدد 21، لسنة1991، والمرسوم التنفيذي /189/93، مؤرخ في 1993/07/27، (ج.ر.ج) العدد 51، لسنة 1993.

السفن ورسوها والمرافق الضرورية لإستغلال المواني وصيانة السفن...) من قبل الوالي بمبادرة من إدارة الشؤون البحرية بالاشتراك مع السلطة المكلفة بالميناء وإدارتي الأشغال العمومية والأملاك التابعة للدولة، فيما يخص المواني المدنية بحيث تستثنى المواني العسكرية وملحقاتها الخاضعة لنص خاص .وتخضع عملية ضبط حدود الأملاك العامة الاصطناعية التابعة للدولة و المطارات المدنية وتصفيفها للتشريع والتنظيم المعمول به في مجال سلامة الملاحة الجوية، والأملاك المطارية العسكرية لنص خاص يصدر لهذا الغرض [1].

الفرع الثاني: تعيين الحدود عن طريق التصنيف

التصنيف هوتصرف من السلطة المختصة من أجل إضافة ملك تابع للدولة ضمن الأملاك الوطنية العامة الإصطناعية ، كتصنيف المواقع أو الأماكن التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال التاريخ أو الفن، أما إلغاء التصنيف فيجرد الملك وينزله ويعيد الحال إلى ما كان عليه قبل إجراء التصنيف، بحيث ترفع الصفة العمومية ويبقى الملك من مشتملات الأملاك الخاصةالتابعة للدولة وينبغي أن يتوفر في الملك المطلوب من أجل تصنيفه ما يلي:

- أن يكون مملوكا للدولة ، إما بمقتضى حق سابق أو بامتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام، تقوم به المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه.
- مخصص لمهمة ذات منفعة عامة.
- أن تهيأ العقارات المقتنية ضمن الأملاك الوطنية قبل أن تصبح جزءا من الأملاك الوطنية العامة .
- أن يكون ملكا مؤهلا ومهيأ للوظيفة المخصص لها [2].

غير أن التشريع في هذا المجال يشير إلى أنه حتى ولو أن بعض الأملاك (العقارات والمنقولات وأماكن الحفريات والتنقيب، والنصب التذكارية، والمواقع التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال الفن والتاريخ أو علم الآثار، المؤسسات الخاضعة للتنظيم

[1] المواد 25 و26 و27 و28 و35 و36 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

[2] المادة 31 من القانون 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

المطبق في ميدان الأمن والوقاية من أخطار الحريق والفزع، المناظر الطبيعية الخلابة والأماكن التابعة للبلديات التي جعلتها مصنفة، المساحات المحمية) تكون محل تصنيف من أجل المحافظة عليها وحمايتها، لا تخضع بالضرورة إلى قواعد نظام الملكية الوطنية وتبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها غير أنه في حالة عمل فني أو شيء يمثل فائدة وطنية فمن المؤكد تصنيفه مع المجموعة الوطنية، سيدمج هذا الأخير في الملك العمومي بمجرد تصنيفه ضمن المجمع الوطني وسيجد نفسه إذا خاضع لنظام الملكية العمومية التابعة للدولة[1].

المطلب الثاني: إستعمال الأملاك العقارية العامة التابعة للأملاك الوطنية

يتم إستعمال الأملاك الوطنية العامة إستعمالا مباشرا من طرف الجمهور بشكل تلقائي ومجاني يضمنه القانون مثل السير في الطريق العمومي أو التنزه في حديقة عمومية وهذا ما سأتطرق إليه في الفرع الأول، لكن هذا الاستعمال لا يكون دائما مباشرا فقد يكون بواسطة مرفق عام أو مصلحة عمومية تسهر بموجب عقد تخصيص أو عقد التزام على جعله تحت تصرف الجمهور بصورة جماعية أو فردية، على أن يكون مطابق للغرض الذي خصص له و الذي سأتناوله في الفرع الثاني

الفرع الأول:الإستعمال المباشر للأملاك العقارية العامة

يعني مصطلح الإستعمال هنا هو الاستفادة بصفة مباشرة من قبل الجمهور للأملاك الوطنية العمومية دون الحاجة لوجود وساطة في الاستعمال، على أنه قد يكون هذا الاستعمال في شكل جماعي أو فردي.

أولا/ **الاستعمال الجماعي للأملاك العامة التابعة للدولة**

يتطابق هذا النوع من الاستعمال مع الأهداف التي خصصت لأجلها الأملاك العامة التابعة للدولة لاسيما وأن تحقيق المنفعة العامة يتطابق مع الاستعمال الجماعي، فمن خصائص هذه الأملاك قابليتها للاستعمال من طرف الجمهور بصفة مباشرة دون تدخل أي جهة، هذا الاستعمال يتعين أن يخضع للمبادئ الآتية:

[1] المادة 32 من القانون 30/90 المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم،

1- مبدأ حرية الاستعمال

كاستعمال الطريق العام، الاستحمام على شواطئ البحر وهذا تكريس للحريات والحقوق العامة دون حاجة لرخصة من أي نوع، لكن هذا الأمر لا يؤخذ على إطلاقه فهناك ضبطية إدارية تقوم بتنظيم الاستعمال الجماعي للأملاك العامة التابعة للدولة، ومن خلال هذا التنظيم تقيد نوعا ما الحرية.

2- مبدأ مجانية الإستعمال العام

كل مستعمل من الجمهور للأملاك العامة التابعة للدولة لا يلزم بدفع أي شيء مقابل التجول على ضفاف النهر مثلا أو السير العادي على الطرقات، لكن نجد أن لكل قاعدة استثناء خاصة وأنّ مبرر التحولات الاقتصادية يزحف شيئا فشيئا ليضيق الخناق على الإنسانية كدفع رسوم حين الدخول إلى شواطئ البحار أو سلك الطريق السريع في بعض الدول، ولكن إذاتقرر ذلك لا يكون إلا بنص تشريعي، يكون عادة في القوانين المنظمة لميزانية الدولة (قوانين المالية).

3- مبدأ المساواة في الإستعمال العام

فالمساواة بين المواطنين أمام القانون هو مبدأ دستوري، و هذا يستلزم أن المستعملين يخضعون لنفس الشروط ونفس الحقوق و القيود ، ونفس الرسوم والالتزامات دون تمييز بما يمكنهم من استعمال الطريق العمومي .

ثانيا/ **الاستعمال الفردي للأملاك العامة التابعة للدولة**

إن الإستعمال الخاص أو الفردي للأملاك العامة التابعة للدولة يجب أن يتوافق دائما والتخصيص للمنفعة العامة بشكل لا يعيقه أو يقلل من فعاليته ومثال ذلك محطات البريد، أكشاك بيع الجرائد، حفر الآبار وغيرها، يطلق على هذا الاستعمال مصطلح "عارض" أي تستعمل استعمالا مؤقتا بموجب ترخيص يمكن للإدارة سحبه في أي وقت[1] .ويخضع هذا الاستعمال الفردي للأملاك للقواعد الآتية :

- وجوب التحصل على ترخيص مسبق من طرف السلطة المختصة .

[1] عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 81.

- دفع مقابل مالي تحدده الإدارة يطلق عليها الأتاوى.

- أن يكون الترخيص مؤقتا وقابل للسحب في أي وقت من طرف الإدارة ودونما تعويض، فهو لا يلزمها بأي شيء بحكم المصلحة العامة .

والشغل الخاص للأملاك العامة [1] يكون وفقا لشكلين:

أ – **الترخيص**

يكون الاستعمال عن طريق رخص تصدر بموجب قرار إداري من السلطة المختصة يمثل عقدا واحد الطرف، وهناك نوعين من الرخص في هذا المجال ،رخصة الوقوف ورخصة الطريق.

1- رخصة الوقوف

تكون بالترخيص لإستعمال ملك عمومي دون تغيير القوام التقني لهذا الملك، ولا ينتج عن رخصة الوقوف سوى إقامة بناءات خفيفة بدون أساسات أو وضع تجهيزات فوق الملك العمومي دون إقامة مشتملات على أرضيتها، مثل وضع كراسي وطاولات في ساحة خاصة بالمقاهي، بيع على الرصيف قطع التحف الفنية، أكشاك بيع الزهور غير المبينة على الأساسات .

2- رخصة الطريق

تتمثل هذه الرخصة في شغل الأملاك الوطنية العمومية بما فيها مشتملاتها ويقتضي ذلك إحداث تغيرات في القوام التقني للأملاك، مثل الأكشاك (لبيع الزهور والجرائد ...) محطات توزيع المحروقات، أعمدة كهربائية أو تلغرافية و القنوات الأرضية وغيرها، فهي تصرف إنفرادي يصدر عن الإدارة بإجراءات تحددها مجموعة من القوانين التي تحدد مجالات استعمال الأملاك العامة التابعة للدولة، ابتداءا من منح الرخصة إلى سحبها أو إلغائها، مثل: القانون المتعلق بالأنشطة المنجمية

[1] المادة 63 من القانون رقم 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

القانون المتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات، قانون البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية [1].

ب- **الطابع التعاقدي**

وهو ما يعرف بعقد الالتزام الذي يبرم بين الإدارة والمستفيد (سواء كان شخص معنوي أو طبيعي) يهدف إلى شغل الأملاك العامة التابعة للدولة وضمان تسييرها حسب ما أتفق عليه ولمدة لا تتجاوز خمسة وستين(65) سنة، مقابل أن يدفع صاحب الامتياز أتاوى سنوية على أساس القيمة الإجبارية لملحق الملك العمومي أو نتائج استغلال هذا الملحق، على أن يحصل المستفيد من أجل تغطية تكاليف التسيير والاستثمار وكسب أجرته على أتاوى يدفعها مستعملو المنشأة أو الخدمة وفق تعريفات أو أسعار قصوى محددة كشرط مسبق، مثل تنظيم شغل الأسواق العمومية، ويكون تحديد شروط منح هذا الحق وفقا لدفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم، في مقابل ذلك يحق للمتعاقد أن يتحصل على تعويض إذا ما قامت الإدارة بتغيير عقد الشغل أو إلغائه قبل انقضاء أجل العقد [2].

الفرع الثاني: **الإستعمال الغير مباشر للأملاك العامة**

يتم استعمال الأملاك العامة عن طريق مصالح ومرافق عمومية أخرى ،هذا النوع من الاستعمال يطلق عليه الاستعمال بوكالة، لكن كل الأملاك المخصصة لمصلحة الأملاك العامة لا يمكن اعتبارها كملحقات للأملاك العامة التابعةللأملاك الوطنية إلا بتوفر بعض الشروط، فمثلا :

1- الأملاك المخصصة لمصلحة عامة يمكن لها أن تكون ملحقات للأملاك العامة التابعة للدولة على حسب طبيعتها فقط.

2- الأراضي التابعة لميناء تم اعتبارها ملحقات للأملاك العامة المينائية لكونها تقع بالقرب من الميناء، فلم يكن من الضروري اشتراط بيئة خاصة في هذا المجال (أدمج بطبيعته).

---

1 المادة 64 من القانون رقم30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

2 المادتان 64 مكرر و64مكرر1 من القانون رقم 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

ونفس الشيء عندما يكون الملك موضوعة لنفس المصلحة العمومية وهي حالة اللوحات والأشياء الفنية الأخرى المعروضة في المتاحف فهي بطبيعة الحال تتلاءم مع هذا المرفق العمومي .والاستعمال بالوكالة عن طريق مصلحة عمومية يكون وفق نوعين من الاستعمال، و ذلك حسب ما إذا كان هذا الفعل صادر عن الجماعات المحلية المستعملة لأملاكها أو صادر عن المصالح العمومية الممنوح لها الامتياز.

أولا/ استعمال الأملاك العامة من طرف المصلحة العمومية الممنوح لها الامتياز

يمكن للإدارة أن تسند التسيير إلى صاحب امتياز عمومي أو خاص وهذا من أجل إستغلال المصلحة العمومية ، بحيث أن استغلال هذه المصلحة العمومية يتطلب في بعض الأحيان استعمال الملك العمومي، فالامتياز طريقة لتسيير واستعمال العقارات التابعة للدولة ومن بين العمليات العقارية للدولة التي أقرها المشرع من أجل الاستجابة لبعض المتطلبات الإقتصادية والاجتماعية لاسيما ترقية الاستثمار، يستعمل الامتياز في حالات متنوعة لا يمكننا معالجتها كليا، ومؤسسة سونلغاز هي أول شركة شغلت الأملاك العمومية بموجب رخصة عامة منحت لها في شكل عقد امتياز، غير أن هذا الإجراء تم إغفاله من طرف المشرع الذي أختار عوضا عنه كيفيات أخرى لاستعمال الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية و بالأخص التخصيص المبين على عقد قانوني .وعليه خصصت الدولة للديوان الوطني للموانئ(ONP) ، عند إنشائه مرافق الأملاك العمومية الضرورية لتأدية مهامه بصفته الهيئة المسيرة للمصالح العمومية المينائية، كما أن الإدارة تستعمل في بعض الأحيان إجراء الإسناد المحدد بموجب عقد إداري واحدي الطرف، ولاسيما فيما يخص استعمال الملك العمومي للسكك الحديدية إلا أنه عندما تصبح الأرض غير ضرورية لفائدة استغلال قطاع السكك الحديدية، فإن المؤسسة عليها إعادة تسليمها مجانا لإدارة أملاك الدولة .و يخضع لنفس الإجراء فيما يخص تسيير الأملاك العمومية المطارية المسندة لمؤسسات تسيير مصالح المطارات (EGSA) والمكلفة بتهيئة استغلال وصيانة التجهيزات الأساسية وملحقات الأملاك العمومية المطارية.[1]

[1] المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

و يخضع تسيير مرافق الأملاك العامة التابعة للدولة من طرف هذه المصالح و الهيئات و المؤسسات إلى بعض القواعد النظامية من أجل الاستفادة من مردودية عالية و ضمان استعمال هذه الأملاك بشكل موافق لغرض تخصيصها، وكذلك حماية لحقوق الشخص العمومي صاحب الامتياز، فتوكل للمصلحة القيام بـ :

1- جميع الأشغال الضرورية لاستغلال النشاط طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها

2- تمنح رخص شغل الأماكن بعقد وحيد الطرف أو متعدد الأطراف .

3-تقبض وتجمع الثمار الطبيعية والمداخيل المدنية الناتجة عن الأملاك الممنوحة لها، وتحصل أتاوى شغل الأماكن .

4-تتلقى تعويضا إذا مس الشخص العمومي المالك حقها في التمتع في حال ما تغير تخصيص مرفق الأملاك الممنوحة له أو المخصص لها أو نزعه الصفة العمومية منه.

ثانيا/ **استعمال الأملاك العامة من طرف الإدارات العمومية**

تلجأ الجماعة العمومية المالكة بموجب عقد تخصيص إلى وضع ملك تحت تصرف إحدى مصالحها حيث يكتسي هذا التخصيص طابعا داخليا وهو ما يعرف بالوكالة المباشرة، و في هذه الحالة نحن أمام وضعية أكثر شيوعا و التي لا ينتج عنها أية صعوبات معينة (الصيانة، تحصيل المداخيل، الأضرار ...) فتبقى على عاتق المالك والذي هو في نفس الوقت الجهة المخصص لها الملك، بما أن المصلحة المخصص لها الملك هي نفسها المالكة، فيحق لها تعديل التخصيص .و يمكن أن يكتسي التخصيص شكلا خارجيا عندما تضع شخصية عمومية ملكا تملكه تحت تصرف شخصية عمومية أخرى حتى يتسنى لهذه الأخيرة ضمان عمل المصلحة العمومية، و يمكن أن يتعلق الأمر ببيئة عمومية، مركز أبحاث بعنوان المهام التي تضطلع بها المصلحة العمومية أو في مجال المنفعة العامة[1] .تختلف هذه الحالة عن سابقتها، بما أنه يجب تحديد حقوق و واجبات كل من المالك و الجهة المستفيدة من التخصيص.

[1] المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

المطلب الثالث: حماية الأملاك العقارية العامة التابعة للأملاك الوطنية

من أجل المنفعة العامة يتوجب حماية الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية بموجب نظام خاص، لضمان بقاء هذه الملكية الجماعية بين أيدي ملاكها و عدم ابتعادها عن أهدافها المنوطة بها ،فيوجد تحت تصرف الإدارة جملة من الوسائل القانونية الكافية لحماية المرافق العمومية من كل محاولات السلب، التعدي و الإتلاف أو ما يعرف بالحماية الإدارية الذي سأتناوله في الفرع الأول، و كذا دعم هذه الوسائل بجملة من الأحكام الجزائية الذي سأستعرضه في الفرع الثاني، وأتناول في الفرع الثالث المبادئ والقواعد التي تصب في هذا السياق.

الفرع الأول: الحماية الإدارية

أوجب المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية على الإدارة والمؤسسات العامة التي تقوم باستغلال الأملاك التابعة للأملاك الوطنية وتسييرها مع ما يحقق الأهداف المسطرة لها وأن تسهر على المحافظة عليها، ومن أجل ذلك كلف المشرع هذه الهيئات ببعض الإجراءات والعمليات والسلطات التي تساعد وتصب في حماية هذه الأملاك، تتمثل فيما يلي :

أولا/ **جرد الأملاك العامة**

يجب على الإدارة أن تتعرف على أموالها كي تحافظ عليها و تضعها تحت سيطرتها، ولا يتم ذلك إلا عن طريق جرد عناصرها ومحتوياتها، والجرد عملية تتمثل في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التابعة للأملاك الوطنية، بشكل يبين حركتها والعناصر المكونة لها، ويكون إعداد الجرد وضبطه باستمرار حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك التابعة للدولة.

والجرد إجراء شامل بالنسبة لكل الأموال العامة منها والخاصة، وكذا العقارية والمنقولة، بحيث لا يستثنى من هذه العملية إلا ما جاء فيه نص خاص، كالأشياء القابلة للإستهلاك باستعمالها مرة واحدة (كالورق والأقلام، والمواد الغذائية والمخبرية، والمحروقات

والزيوت.....) والتي لها نظام محاسبي خاص، والأشياء التي يكون ثمن شراء الوحدة منها ثمن بسيط، حسب تقدير الوزير المكلف بالمالية، الذي يحدد المبلغ أو الثمن الذي يشمله الجرد، كما لا تخضع الأملاك التابعة للدولة المخصصة لوزارة الدفاع الوطني لعملية الجرد هذه، ذلك أن لها تنظيم خاص بها[1].

ويجب على المؤسسات الوطنية مهما كان نوعها سواء كانت إدارية أو تجارية، إقليمية أو مصلحية تتمتع بالشخصية المعنوية أم لا، أن تمسك دفاتر للجرد لكل الأموال العقارية الموجودة بحوزتها سواء بصفتها مالكة أو مخصص لها فقط، يتم هذا الجرد على شكل ، إعداد بطاقة تعرف فيها المؤسسة العقار بذكر نوعه ومحتواه ومكان وجوده وأصل ملكيته وقيمته ونوعية الحقوق الممارسة عليه [2] وفي هذا الصدد نجد أن بعض المؤسسات تواجه صعوبات في ضبط هذه البطاقة لانعدام الوثائق خاصة فيما يتعلق بأصل الملكيةو في نفس السياق يكون جرد المنقولات بتوضيح تسجيلها وبيان حركتها، ويتضمن البيانات التي تتعلق بإصلاحها وتحطمها أو فقدانها، ويتم إعداد هذا الجرد تحت المسؤولية الشخصية التي يضطلع بها الأعوان المخولون قانونا ليتولوا في إطار وظائفهم إدارة الوسائل العامة[3]ويكون الجرد العام للأملاك الوطنية، بتجميع الجرد الجزئي الذي يتم على مستوى المؤسسات والهيئات، عن طريق مديريات أملاك الدولة على المستوى الولائي، تحت إشراف الوزير المكلف بالمالية .هذه العملية الهدف منها هو مراقبة استعمال الأموال العامة مع ما يتفق والأهداف المحددة لها، فلا تتحقق حماية الأملاك العامة بمجرد تسجيلها أو جردها، وإنما هذه الإجراءات تعتبر وسيلة يجب إتمامها بفحص المجردات، ومعاينة وجودها باستمرار ومراجعة سجل الجرد، وتبيان اتجاهها، وكل هذه العمليات تجعل المصالح والهيئات التي بحوزتها هذه الأموال على علم بوضعية المال العام أو على الأقل تستطيع أن تعرف وضعية ومحتوى ومكان وجود أي عنصر منها، رغم الصعوبات التي قد تواجه الإدارة في هذه العملية .

---

[1] المواد 19 و21 و43 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91، مؤرخ في 1991/11/23، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، (ج.ر.ج) العدد 60، لسنة 1991.

[2] المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

[3] المادتان 17 و 18 من نفس المرسوم. 3 -المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

ثانيا/ **صيانة الأملاك العامة**

يجب صيانة الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنيةمن أجل ضمان استعمال مستمر بدون أخطار على المستفيدين من خيراتها، فيتحمل المستفيد مبدئيا مسؤولية صيانة الملك العام ومسؤولية فقدان الملك أو إتلافه اتجاه الإدارة المالكة، على أن تبقى الإصلاحات الكبرى لهذه الأموال على عاتق هذه الأخيرة[1]،فتفرض القواعد القانونية الخاصة التي تخضع لها الهيئة أو المصلحة المسيرة، وكذلك الجماعة العمومية المالكة في حالة القيام بإصلاحات كبيرة، حيث يقع هذا الالتزام على المسير أو المستفيد من تخصيص الملك العمومي، وعلى الجماعة العمومية المالكة أن تتكفل سوى بالإصلاحات الكبيرة بما أن عملية أعمال الصيانة العادية تقع على عاتق المسير، على أنه يمكن للقانون أن يلزم مجاوري توابع الأملاك العامة صيانة هذه التوابع [2].يترتب عمليا عن هذا الالتزام آثار قانونية متعلقة بمسؤولية الإدارة الملزمة بالصيانة، تقع المسؤولية على هاته الأخيرة في حالة وقوع ضرر ناجم عن الملك أو مشروع عمومي ناتج عن إهمال في الصيانة، مثلا انهيار ملعب يتسبب في أضرار للمستعملين، ينتج عنه مسؤولية الإدارة .

ثالثا/ **سلطة إصدار التعليمات والتوجيهات**

يرمي نشاط المديرية العامة إلى تنظيم التسيير الحسن للممتلكات العمومية في ظروف تسمح بالحفاظ على أموال الدولة والسهر على حماية هذه الممتلكات من أي ضرر مادي أو معنوي، ومن مهامها التنسيق والإشراف على المديريات الولائية لأملاك الدولة، وفي هذا المجال تملك سلطة توجيه التعليمات التي تصب في باب حماية الأملاك العامة والمحافظة عليها، فمثلا صدور تعليمة تفيد بمنع بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة بهدف حماية هذه الأملاك من تصرفات بعض المستعملين لها، مثل بيع الأراضي الفلاحية المشاعة، والتي تقام عليها أحياء فوضوية، تؤدي إلى الإضرار والتقليص من المساحات الفلاحية .

[1] المادة 80 من المرسوم التنفيذي 424/12 .

[2] المادة 67 من القانون رقم 30/90، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: الحماية الجزائية للأملاك العامة

من بين خصوصيات نظام الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية وجود السلطة الممنوحة للإدارة في اتخاذ أنظمة مقترنة بعقوبات جزائية من أجل ضمان الوحدة المادية لبعض توابع الأملاك العامة، بالإضافة إلى الحماية الخاصة لمميزات الملكية العامة التابعة للدولة، فإن هذه الأملاك محمية أساسا جزائيا ضد أي مساس بوحدتها المادية (التقسيم، الاعتداء، الإتلاف ...) هذه الحماية مضمونة بموجب نظام خاص يسمى نظام المحافظة و الذي يقترن بعقوبات جزائية، كالقيام بوضع علامات أو رسومات أو كتابات بأية طريقة كانت دون إذن من السلطات الإدارية، فيعاقب القائم بهذا التصرف بغرامة مالية من 100 إلى 500دج ويمكن أن يعاقب بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر، أو المتعلقة بمخالفات الطريق، أو استخراج الرمل من الشواطئ ، إتلاف خط السكك الحديدية أو الخطوط الهاتفية ، قطع الأشجار على طول الطريق وغيرها، فيعاقب عليها جزائيا بغرامة من 100 إلى 500دج ويجوز أن يعاقب ايضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر.

وقانون العقوبات لا يتضمن جميع النصوص التي تحمي الأملاك التابعة للدولة جزائيا، فقد نص المشرع على العديد من التصرفات والجرائم التي تمس بهذه الأموال، ولعلى من أهم هذه النصوص نجد قانون الوقاية من الفساد ومكافحته والذي عوض بموجبه المشرع عن جملة من المواد الملغات من قانون العقوبات، والفساد هو سلوك غير طبيعي، يحدث عندما يحاول شخص ما وضع مصالحه الخاصة ، فوق المصلحة العامة أو فوق القيم التي تعهد بخدمتها، أيا كان موقع هذا الشخص في الوظيفة . كل الجرائم والتصرفات التي يأتي بها الموظف العمومي، والمنصوص عليها في قانون مكافحة الفساد.ومن أهم الجرائم التي تمس الأملاك التابعة للدولة جريمة اختلاس الممتلكات العمومية، بحيث أن كل موظف يختلس أو يتلف أو يبدد أو يحتجز عمدا وبدون وجه حق ،أو يستعمل على نحو غير شرعي لصالحه أو لصالح شخص أو كيان أخر، أي ممتلكات عمومية عهد بها إليه بحكم وظائفه أو بسببها، يعاقب القائم بهذا التصرف بالحبس من سنتين(02) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 200.000 إلى 1.000.000 دج، مع مراعاة ظروف التشديد والتخفيف في العقوبة.

الفرع الثالث: الحماية المدنية للأملاك العامة

أن الملكية العمومية تشتمل على الممتلكات والأنشطة الإستراتيجية غير القابلة للتملك الخاص ، و هذا ما أكده القانون رقم 30/90 ما جاء في المادة 20 من الدستور ، ومن أجل ذلك دعم المشرع الوظائف والإجراءات التي تتخذها الإدارة في سبيل حماية الأملاك العامة، بجملة من القواعد والمبادئ والتي تدخل في صميم تمييز هذه الممتلكات عن باقي الأموال الخاصة المملوكة للهيئات ملكية خاصة أو ممتلكات الأفراد، كعدم القابلية للتصرف، عدم الحجز، عدم الاكتساب بالتقادم.

- 1. عدم القابلية للتصرف

يتمثل هذا المبدأ في عدم التصرف أو التنازل عن الملكية العمومية لضمان المحافظة عليها من أخطار الإتلاف أو الاعتداء، وتخول الإدارة عدة صلاحيات تسمح لها بالمتابعة ضد الشاغلين و الأشخاص الآخرين، بحيث يستلزم عدة نتائج (غير قابل للتنازل، غير قابل للحجز، غير قابل للتقادم، و غياب نزع الملكية... الخ)[1].

يجب أن يتم حماية الملك العمومي ضد الأفعال المنسوبة إلى الآخرين و أيضا ضد أي تبديد من طرف ملاكه، هذا الانشغال المزدوج يأتي كرد فعل على المبدأ المعروف لعمومية الملك الوطني، أي عدم القابلية للتصرف التي تمنع على المسيرين، تأسيس حقوق عينية مدنية لفائدتهم، وهذا لتجنب تقسيم الملكية العمومية.

- 2. عدم القابلية للتنازل

يعرف على مرافق الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنيةأنهاغير قابلة للتصرف على خلاف المرافق العمومية الأخرى، وهكذا أصبح بيع واقتناء المرافق العمومية ممنوعا، يعتبر باطلا كل بيع لقطعة أرض تابعة للأملاك العامة ويضاف لها قاعدة عدم القابلية للتنازل استحالة نزع مرافق الأملاك العامة، ولا يمكن إنجاز نزع الملكية إلا بالانتقال الإجباري لحق الملكية وهذا فقط بعد إلغاء التصنيف .و يتعلق الأمر هنا بنزع الملكية للأملاك الخاصة التابعة للدولة و ليس للأملاك العامة التابعة للدولة و كمثال يمكن للدولة أن تتنازل عن جزء

[1] المادة 66 من القانون 90/30، المتضمن (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

من طريق وطني و الذي كان محل إلغاء للتصنيف و غير مستعمل، بعد تغيير مساره، لتجنب المنعرجات الخطيرة.

3-عدم القابلية للتقادم

يقترن منطقيا عدم قابلية التصرف في الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية بعدم قابليتها للتقادم، و يتعلق الأمر هنا بقاعدة تسمح بدورها بحماية الأملاك العمومية من أي حيازة ماكرة بالتقادم المكسب بالاستعمال المستمر لهذه الأملاك الممارس من طرف الأشخاص .وتطبيق أحكام المادة 827 من القانون المدني و المتعلقة بالتقادم المكسب على الأملاك الخاصة التابعة للدولة، غير مسموح به على الأملاك العامة التابعة للدولة كما يحق للإدارة في أي وقت المطالبة بالملكية و الحيازة على الغير دون أن يحتج ضدها بسقوط حقها في رفع الدعاوى بالتقادم[1] .لا يجوز للخواص المطالبة بالملكية و الحيازة على الغير فيما يخص الأملاك العمومية، غير أنه يحق للإدارة متابعة أمام الجهات القضائية، الشاغل بدون سند لقطعة أرض من الأملاك العامة التابعة للدولة، كما هو الشأن بالنسبة لمخالفات الطريق، لا تسقط بالتقادم دعاوى تعويض الضرر الذي لحق بالأملاك العامة التابعة للدولة بعدم قابليتها للتقادم، تستلهم قوتها من مبدأ الوقتية الذي يترجم هم السلطة في منح حيازة قطعة من الأملاك العامة التابعة للدولة عن طريق شغل مستمر، والتي تسمح للإدارة بفسخ في أي وقت عقد الشغل الخاص لسبب المنفعة العامة.

4-عدم قابلية الحجز

عند إعسار شخص طبيعي و لا يستطيع تسديد دينه، يجوز للقاضي أن يقرر الحجز على أملاكه و يسدد بها دينه، لكن و بشكل عام لا يمكن أن يكون هناك التنفيذ الإجباري ضد الإدارة حتى و لو تعلق الأمر بالأملاك الخاصة للأشخاص العمومية و بالأخص للأملاك العامة، وفي هذا المجال يبطل عدم القابلية للتصرف، أي إمكانية لإجراء الحجز .وعدم جواز الحجز على الأملاك العامة هو حكم يترتب على وجود التفرقة بين المال العام والمال الخاص بالدولة، فمتى تقرر أنه لا يجوز الحجز على الشيء العام.

[1] -المادة 827 من الأمر رقم 58/75 ، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم.

خلاصة الفصل

من خلال ما تم دراسته في هذه الفصل، وبخصوص تسيير الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية نجد أن المشرع الجزائري شدد على ضرورة احترام الإدارة للقواعد المفروضة على إدارة هذه الأملاك، حيث أنه أوجب على الإدارة دائما إتخاذ السبل التي تدعو للمنافسة وإمكانية استفادة الإدارة من السلطة العامة، على أن يكون سلوك الطرق الأخرى استثناءا ومحدد بشروط وحالات خاصة، وكذلك أوجب على الإدارة عند قيامها بتصرفات على الأملاك الخاصة القيام بعملية استشارة للمصالح المخصص لها هذه الأملاك أو السلطة الوصية عليها حسب الحالة.

كما أن الأليات الخاصة بإدارة الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية واستعمالها وحمايتها، ترتكز على جملة من القواعد والأحكام التي تهدف إلى السير الحسن لها، ففي مجال تنظيم استعمال واستغلال الأملاك العامة تميزت هذه القواعد والإجراءات بالمحافظة على الملكية الجماعية وعدم المساس بها، وذلك من خلال الحماية الإدارية والحماية الجنائية والتي دعمها المشرع ببعض المبادئ وعلى رأسها مبدأ عدم قابليتها التصرف، الذي يكرس الهدف العام من هذه الأملاك، و من جهة أخرى يميز به المشرع هذه الأملاك عن باقي الأموال.

الخـــاتمـــــــة

الخـاتمـــة

من خلال هذا البحث إزدادت معلوماتي في مجال الدومين العام بسبب البحوث و الدراسات المرتبطة بموضوع هذا البحث الذي توصلت فيه إلى جملة من النتائج التي يمكن إستخلاصها في النقاط التالية:

- في عملية تحديد المال العام اعتمد المشرع الجزائري على معيار التخصيص، سواء كان مخصص للجمهور أو المرفق العام.

- تبنى المشرع الجزائري مبدأ "ازدواجية الأملاك الوطنية" فمنها العمومية ومنها الخاصة، التي اقرها بموجب المادتين 17 و18 من دستور 1989 والذي لم يخرج عنه في التعديل الدستوري سنة 1996

- يعتبر القائمون على هذا المرفق من أصحاب الوظائف العليا في الدولة، كما أعطى له صلاحية تتبع هذه الأملاك حتى المخصصة للمرافق والمصالح الغير تابعة لوزارة المالية .

- وفيما يتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة، فالمشرع وإن أعطى للإدارات و الهيئات إمكانية التعامل وممارسة التصرفات الممنوحة لملكية الخواص، فإنه لم يغفل على وضع ضوابط وإجراءات صارمة تقوم مسؤولية الإدارة في حالة مخالفتها، ولعلى من أهمها :

ضرورة طلب الاستشارة في حالة القيام بتصرفات من الممكن أن تؤدي إلى نقل الملكية أو هلاك الملك، ويكون طلب الاستشارة إما من إدارة أملاك الدولة في أغلب الحالات أو من الإدارة الوصية في حالات أخرى.

أما الأملاك الوطنية العامة فالمشرع أولى أهمية قصوى لها وحاول من خلال القواعد التي ضبطها لتسيير هذه الأملاك ضمان استغلالها بالوجه الذي يمكن من توظيفها ولعب دورها في تحريك وتطوير عجلة الاقتصاد الوطني.

هذا ولا يفوتنا أن نختم هذه الدراسة بالتوصيات والمقترحات التي رأيتها ضرورية في إدارة الأملاك الوطنية، تتمثل أساسا فيما يلي:

- إجراء أبحاث ودراسات معمقة لوضع آليات ووسائل قانونية واضحة تفيد الموظفين والقائمين على الإدارة المكلفة بتسيير الأملاك العقارية الوطنية فيما يخص تكوينهم وتحسين

مستواهم العلمي والثقافي خاصة الجانب القانوني، ليتكون لهم سند علمي ومرجع قانوني ثري.

- لذا يجب على أهل الفقه وعلى المشرع الجزائري إعادة النظر في المنظومة التشريعية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية لسد الثغرات القانونية والتناقضات الموجودة بين النصوص القانونية المختلفة.

- مراجعة وضبط البطاقية العقارية الوطنية والاستمارات المتعلقة بجرد الأملاك التابعة للدولة ، مع ما يتناسب وبعض الممتلكات الحديثة، واحتوائها بجملة من البيانات تضمن عدم التلاعب فيها، وفي هذا الخصوص تبرز كذلك أهمية قصوى في مراقبة تطابق المعلومات والأوصاف المذكورة في عمليات الجرد.

- الحرص على تزويد المصالح والمرافق الموكل لها القيام بالعمليات التقنية لإدارة الأملاك التابعة للدولة بالوسائل البشرية و المادية اللازمة لتغطية كافة المؤسسات والهيئات، وكذلك بأساليب متطورة وحديثة أكثر نجاعة و مردودية

- إستعمال وسائل الإعلام المكتوبة و المسموعة في توعية الجمهور وتعريفه وتحسيسه بأهمية الأملاك الوطنية سواء العامة أو الخاصة وضرورة المحافظة عليها وحمايتها، لأنها تعتبر ملكية الجميع وجب على الجميع المحافظة عليها.

قـــائمـــــة المـــراجـــع

قائـمة المراجع والمـصادر

1- الكتب :

الكتب العامة :

- أعمر يحياوي، مساهمة في دراسة المالية العامة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001 .
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الثامن، دار النهضة العربية، مصر،1962 .

الكتب الخاصة :

- أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009.

- عبد العزيز صايغي، التشريع العقاري، منشورات نوميديا، الجزائر، 2011.
- فؤاد حجري(تقديم أحمد بن بلة)، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- نزيه كبارة، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010.

2- المذكرات والرسائل الجامعية :

- رضوان عايلي، ادارة الأملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستر تخصص الادارة والمالية، (غ.م)، جامعة الجزائر، 2006/2005. ،الجزائر .
-

2- المقالات والمجلات :

- عبد الرسول عبد الرضا، أموال الدولة العامة والخاصة، مجلة الحقوق، العدد الثاني، السنة الثانية والعشرون، جامعة ورقلة، 1998.
- نصر الدين الأخضري ، قانون الأملاك الوطنية الجزائري بين ضرورات التطور وحتمية التعثر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2009.

4- النصوص القانونية:

- دستور الجزائر 1996، المعدل والمتمم
-الامر رقم 58/75، مؤرخ في 25 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، (ج.ر) العدد 49، لسنة 1990 .المعدل و المتمم بأحكام الأمر 26/95، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، (ج.ر) العدد 55، لسنة 1995.
- القانون رقم 30/90، مؤرخ 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج.ر) العدد 52، لسنة 1990، المعدل بموجب القانون رقم 14/08، مؤرخ في 2008/05/20، (ج.ر) العدد69 ، لسنة 2008
.القانون رقم 11/91، مؤرخ في1991/04/27، الذي ينظم إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر (العدد 21)، لسنة 1991.
- .المرسوم التنفيذي رقم 188/90، بتاريخ 27 جوان 1990، المحدد لهياكل الادارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، (ج.ر) العدد 26،لسنة 1990 .
-المرسوم التنفيذي رقم 455/91، مؤرخ في 1991/11/23، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، (ج.ر) العدد 60، لسنة – 1991.
المرسوم التنفيذي رقم 65/91، مؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر) العدد 10، لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 371/92، مؤرخ في 1992/10/14، يحدد القواعد المطبقة على تسيير العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، (ج.ر) العدد 74،لسنة 1992 .
المرسوم التنفيذي 186/93، مؤرخ في 1993/07/27، يوضح اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج.ر) العدد 51، لسنة 1993.
- .المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك، (ج.ر) العدد 69، لسنة 2012.

الـفـهـــرس

فـهـرس الـمحتـوى

كلمة شكر وعرفان

مـقـدمـــة .....أ .ب .ج

الفصل الأول: **النظام القانوني لإدارة الأملاك التابعة للدولة**

المبحث الأول: مفهوم الأملاك العقارية التابعةللأملاك الوطنية 3

المطلب الأول: تعريف الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية.....3

الفرع الأول: التعريف الفقهي.....3

الفرع الثاني: التعريف التشريعي.....8

الفرع الثالث: التعريف القضائي.....9

المطلب الثاني: تصنيف الأملاك العقارية.....9

الفرع الأول: حسب طبيعة الأموال.....9

الفرع الثاني: حسب طبيعة الملكية.....11

المطلب الثالث: مكونات الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية.....14

الفرع الأول: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة.....14

الفرع الثاني: مكونات الأملاك الوطنية العامة.....15

المبحث الثاني: مرفق إدارة هذه الأملاك 18

المطلب الأول: مصالح إدارة أملاك الدولة.....18

الفرع الأول: إدارة هذه الأملاك على المستوى المركزي.....18

الفرع الثاني: إدارة هذه الأملاك على المستوى الجهوي.....22

المطلب الثاني: هياكل إدارة أملاك الدولة.....26

الفرع الأول: المديرية الولائية لأملاك الدولة.....26

الفرع الثاني: مفتشيه أملاك الدولة.....27

المطلب الثالث: مهام إدارة أملاك الدولة.....28

الفرع الأول: مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة.....28

الفرع الثاني: مهام مفتشيه أملاك الدولة.....31

الفصل الثاني: أليات إدارة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية
المبحث الأول: إدارة الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية.....35
المطلب الأول: طرق تكوين الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية.....35
الفرع الأول: التكوين عن طريق القانون العام.....35
الفرع الثاني:التكوين عن طريق القانون الخاص.....37
المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية.....42
الفرع الأول: التخصيص و إلغاء التخصيص.....42
الفرع الثاني: منح عقود الإمتياز على هذه الأملاك.....45
الفرع الثالث: التسيير الحر.....45
المطلب الثالث: التصرف في الأملاك الخاصة التابعة للأملاك الوطنية.....46
الفرع الأول: التصرفات الناقلة للملكية.....46
الفرع الثاني: التصرفات الغير ناقلة للملكية.....51
المبحث الثاني: إدارة الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية.....53
المطلب الأول: طرق إدراج الأملاك العامة التابعة للدولة.....53
الفرع الأول: الإدراج عن طريق تعيين حدودالأملاك الوطنية الإصطناعية.....53
الفرع الثاني: تعيين الحدود عن طريق التصنيف.....57
المطلب الثاني: إستعمال الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية.....58
الفرع الأول: الإستعمال المباشر للأملاك العقارية العامة.....58
الفرع الثاني: الإستعمال الغير مباشر للأملاك العقارية العامة.....61
المطلب الثالث: حماية الأملاك العقارية العامة التابعة للأملاك الوطنية.....63
الفرع الأول: الحماية الإدارية الأملاك العامة.....63
الفرع الثاني: الحماية الجزائية للأملاك العامة.....66
الفرع الثالث: الحماية المدنية للأملاك العامة**.....67**
الخاتمة :.....71-72
قائمة المراجع والمصادر:.....74 -75
فهرس المحتوى:.....79-78