

المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي بتيسمسيلت

معهد العلوم القانونية و الإدارية

قسم الحقوق

مذكرة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

تكوين وتسيير الأملاك العقارية

الخاصة التابعة للدولة

الاستاذ المشرف:

بوغنجة بن عياد

من إعداد الطالبين :

- فصيح عبد القادر

- باقل منصور

2017-2016

الاهداء

أهدي ثمرة عملي

إلى الوالدين الكريمين أدام الله عليهما الصحة وأطال عمرهما ،وإلى رفيقة دربي في الحياة زوجتي ،وإلى سندي في الدنيا أخي مُحَمَّد بلال، وإلى أخواتي كل واحدة بإسمها دون أن أنسى أزواجهن ،وإلى أبناء أخي وأبناء أخوتي وأخص بالذكر تقي الدين ،سيد احمد، مُحَمَّد حسام الدين وعمر الفاروق،دون أن أنسى الكتكوتة الغالية سهام.

وإلى صديقي العزيزان رتيعات الجيلالي وفرجاني عيسى وإلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد كما لا يفوتني أن أهدي هذا العمل إلى السيد مدير أملاك الدولة بتيسمسيلت وإلى رئيس مفتشية أملاك الدولة بتيسمسيلت وإلى القريبين دائما مصطفى مدرس ومُحَمَّد بن عافية ومحفوظ شرف.

فصيح عبدالقادر

الاهداء

أهدي ثمرة عملي

إلى الوالد الكريم أدام الله عليه الصحة وأطال عمره، وإلى الوالدة الغالية
رحمة الله عليها وإلى الزوجة الغالية، وإلى سندي في الدنيا إبنني عبد
القادر، وإلى بناتي الكريمات كل واحدة بإسمها دون أن أنسى زوجة إبنني.
وإلى أصدقائي في العمل وإلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد
كما لا يفوتني أن أهدي هذا العمل إلى السيد مدير الحفظ العقاري
بتيسمسيلت وإلى جميع زملائي في الجامعة.

باقل منصور

شكر وعرفان

نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ الفاضل الذي لم ييخل عنا بالنصائح والإرشادات والمساعدة فكان بالنسبة لنا نعم الأستاذ ونعم الموجه ونعم المشرف.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل .

فصيح عبد القادر

باقل منصور

مقدمة :

لا يختلف اثنان من ان العقار كان ولا يزال مصدر ومقياس للثراء ومحرك هام لقيام النزاعات سواء بين الافراد، أو حتى بين الدول، وفي نفس الوقت تعتبر الأملاك العقارية معيار لقياس مدى تطور الدول في شتى المجالات، السياسي، الاجتماعي والاقتصادي، ذلك أن مسار التقدم ووتيرة الازدهار تقاس بالتحكم العقلاني و العلمي في تنظيم و تسيير هذه الأملاك ، لذا فان الحلول القانونية السديدة و النجاح أو الإخفاق في مختلف المجالات لأي مذهب أو توجه ، يجد انعكاساته في السياسة القانونية لهذا التنظيم ، و هو ما تجسد في الأنظمة الليبرالية و غير الليبرالية.

فإذا ألقينا نظرة على التشريع الجزائري منذ الاستقلال، لوجدناه قد عايش قواعد النظامين الليبرالي و الاشتراكي معا، فقد ورثت الدولة الجزائرية قواعد النظام الأول عن المستعمر الفرنسي و استمرت في تطبيقها إلى غاية السبعينيات أين بدأت عملية التجديد القانوني الذي سمي آنذاك بعملية الجزائر فأضفى عليها المشرع الصبغة الاشتراكية مسايرة مع النظام السياسي الذي جاء به كل من دستور 1963 و 1976.

و بالرجوع إلى الدستور الجزائري لسنة 1989 الذي جاء بنظام سياسي جديد مخالف تماما لما كان عليه في نظام الحكم السابق الذي نجده قد جاء أكثر برغماتيا معلنا على إعادة تحديد دور السلطات العمومية وهذا بتقليص مجال تدخلها فيما عدا الميادين المرتبطة بالسيادة ، وقد عرفت الجزائر تذبذبا في المجال السياسي في بداية التسعينات وانتهت إلى تبني النظام الليبرالي، وهذا التذبذب جعل التشريعات بدورها متذبذبة لا سيما العقارية منها ، ضف إلى ذلك كون القانون العقاري متكون من عدة نصوص متفرعة بين قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾ وقوانين خاصة بكل نظام معين مما حال دون وجود نظرة شاملة موحدة ، دون أن ننسى القواعد

المتعلقة بالاختصاص فهي غير مضبوطة بدقة تارة تطبيق المعيار العضوي الذي نصت عليه المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية سابقا (قانون الاجرات المدنية والادارية حاليا)، و تارة المعيار المادي في

1- قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 17/11/1990 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

بعض الاستثناءات الواردة في نصوص خاصة تنظمها سواء قانون الأملاك الوطنية أو قوانين خاصة أخرى.

وتكمن أهمية دراسة موضوع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في الدور الكبير الذي تلعبه في بناء سياسة اقتصادية و اجتماعية ناجعة بالنظر إلى طبيعتها القانونية المتمثلة في قابليتها للتملك و التصرف و نظرا لكونها عنصرا أساسيا في تسيير وتنظيم مختلف المرافق العامة التي تهدف بدورها إلى إشباع حاجة المجتمع في جميع المجالات لا سيما في المجال الفلاحي الذي عرف مدا و جزرا منذ الاستقلال من حيث حجم الأراضي الفلاحية و طرق الاستغلال و النصوص القانونية التي توالى عليها⁽¹⁾.

فاختلفت التشريعات خاصة وان الجزائر لم تستقر على نهج اقتصادي معين وإتضح ذلك حسب مراحل التطور التاريخي من الابقاء على سريان القوانين الفرنسية الا ما تعارض مع السيادة الوطنية بعد الاستقلال ، وبعد ذلك انتهجت النهج الإشتراكي خلال السبعينات ، وبعد التحولات التي عرفتها الجزائر خلال الثمانينات إستقرت على النهج الليبرالي وهو ما إتضح من خلال اصدار دستور 1989⁽¹⁾ وكذا قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 17/11/1990 وقانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/08/2008 وكذا المرسوم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 والملغى بالمرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16/12/2012.

إن دراسة هذا الموضوع تفرض علينا إتباع طريقة معالجة و تحليل النصوص للوصول إلى معرفة موقف المشرع الجزائري والآليات التي إتخذها في تكوين لأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وكذا قواعد تسييرها وذلك من حيث إستعمالها و التصرف فيها بما يتماشى و تدعيم التنمية الوطنية، ذلك أن هذه الأملاك هي معيار التطور الإقتصادي،السياسي و الإجتماعي كما سبقت الإشارة إليه ، و لتحقيق هذه النقاط لزم الأمر تقسيم الموضوع إلى فصلين ، لنتناول في الفصل

1- بن رقية يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الاولى ، الجزائر: لديوان الوطني للاشغال التربوية ، 2001، ص188.

2- المادتين 17 و 18 من دستور 1989.

الأول آليات تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من خلال توزيعها إلى شقين آليات الكسب المجانية وآليات الكسب بمقابل في إطار أحكام القانون الخاص، وسنتطرق في المبحث الثاني إلى آليات الكسب المجانية وبمقابل في إطار أحكام القانون العام .

ونتناول في الفصل الثاني الإستعمالات والتصرفات الواردة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في شقين ، حيث نتناول في المبحث الأول إستعمال الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أما في المبحث الثاني فنتناول التصرفات الواردة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

وبمأن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة مملوكة ملكية خاصة للدولة لا ملكية إدارية⁽¹⁾ ، أي غير مخصصة للمنفعة العامة فكان القانون المدني الأولى بتنظيمها خاصة مسالة التصرفات التي ترد عليها وذلك دون إغفال عن التشريعات الخاصة بإعتبار الخاص يقيد العام .

تجدر الإشارة فقط أن تركيزنا في بحثنا هذا، سينصب على الأملاك العقارية الخاصة ، و ذلك لما تكتسيه من أهمية في الاقتصاد الوطني بالمقارنة مع الأملاك المنقولة التي سنكتفي بالإشارة إليها بصفة مختصرة، عندما تقتضي الضرورة ذلك.

وللإمام بموضوع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بشكل مفصل لا بد من معرفة مصدر هذه الأملاك أو طرق إكتساب الدولة لتلك الأملاك والآليات القانونية المتبعة .

وبعد أن نتعرف على كيفية تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يتوجب علينا التطرق أهم القواعد والوسائل القانونية التي يتم من خلالها إستعمال تلك الأملاك بل وأكثر من ذلك سوف نتطرق بشكل تفصيلي إلى التصرف في تلك الأملاك وكيف تنتقل و تخرج من حساب الدولة لفائدة الغير وللإجابة على كل ما ذكر أعلاه كان علينا إيجاد إجابة للإشكال التالي:

ماهي اللآليات والوسائل القانونية المتبعة من قبل الدولة في تكوين الأملاك العقارية الخاصة وكذا إستعمالها والتصرف فيها؟

وللإجابة على الإشكال إرتأينا إتباع الخطة التالية:

مقدمة

الفصل الاول :اليات تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

المبحث الأول:اليات التكوين في اطار القانون الخاص (الطرق العادية)

المطلب الأول: وسائل الكسب المجانية

المطلب الثاني : وسائل الكسب بمقابل

المبحث الثاني : اليات التكوين في اطار القانون العام (الطرق الاستثنائية)

المطلب الاول: وسائل الكسب المجانية.

المطلب الثاني: وسائل الكسب بمقابل

الفصل الثاني : قواعد تسيير الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

المبحث الأول : استعمال الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

المطلب الأول: التخصيص

المطلب الثاني : التأجير والامتياز

المبحث الثاني : التصرف في الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

المطلب الأول : البيع

الفرع الاول البيوع في اطار الاملاك الوطنية

الفرع الثاني البيوع في اطار قوانين ظرفية (التسوية)

المطلب الثاني : القسمة والتبادل.

الفرع الأول : التبادل

الفرع الثاني: القسمة

خاتمة

الفصل الأول: آليات تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة باعتبارها جزء لا يتجزء من الأملاك الخاصة التابعة للدولة ، وهي تتضمن جميع الأملاك المنقولة و العقارية و القيم المنقولة و الحقوق الأخرى التابعة للدولة ، وهي تلك الأملاك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية ، ويكون معظمها مخصص للمرافق العمومية والهبات الادارية أو يكون ضمن مجالات الاستعمال المتاح وفق ما يسمح به التشريع الجزائري، ويمكن للدولة التصرف فيها مثل تصرف الأفراد في ملكياتهم الخاصة من بيع وتبادل.... الخ ولكن ضمن ضوابط قانونية محددة لا يمكن تجاوزها.

وعملا بنص المادة 26 من القانون 30/90 قانون المتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة والتي من ضمنها الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة تتكون بتحديد القانون وبطرق اقتناء أو إنجاز الأملاك والحقوق العقارية ، وهو ما ذهبت اليه المادة 17 من نفس القانون 30/90⁽¹⁾.

وعليه يمكن تلخيص الآليات والوسائل التي يتم بموجبها تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وفق التشريع الجزائري وهي تتمثل في آليات التكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في اطار القانون الخاص (الطرق العادية)، وآليات التكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في اطار القانون العام (الطرق الاستثنائية).

لقد تضمنت المادة 38 في نفس السياق من القانون 30/90 على طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، إما بتحديد القانون أو الإقتناء والإنجاز وفي سياق متصل جاء في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 بخصوص طرق تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وتتمثل تحديدا في طرق التكوين العادية في إطار القانون الخاص، وطرق التكوين الإستثنائية في إطار أحكام القانون العام ويمكن التطرق لذلك بالتفصيل في ما يلي.

1- القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في 1990/12/01 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 1990/12/20 المعدل والمتمم

بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 الصادر في جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03 .

المبحث الأول: آليات التكوين في اطار القانون الخاص(الطرق العادية).

يمكن للدولة في اطار سعيها لتحقيق المنفعة العامة ان تسلك سلوك الاشخاص العاديين (الافراد الطبيعيين) وذلك في اطار احكام القانون الخاص ولا يمكن اعتبار ذلك انقاصا من امتيازات السلطة العامة وانما هو احدى دعائم ارساء دولة القانون وحماية الحقوق الخاصة وعدم المساس بها .
وعليه فالدولة في هذه الحالة يمكنها اقتناء العقارات والحصول عليها حسب احكام المادة 26 القانون 30/90 المتعلق بالاملاك الوطنية والمعدل والمتمم وذلك عن طريق(ال شراء ،التبرع،التبادل،والحيازة، والتركات المهملة او الشاغرة).⁽¹⁾

اذ فالدولة يمكنها الاقتناء بالمقابل كما يمكنها تلقي الهبات والوصايا، شأنها شان الافراد او الاشخاص الطبيعيين ويمكن ان نستخلص ان الدولة في اطار احكام القانون الخاص يمكنها ان تكسب ملكية عقارية خاصة، باحدى الطريقتين اما طرق الكسب المجانية أي بدون مقابل او بطرق الكسب بعوض أي بمقابل

المطلب الأول: آليات الكسب المجانية

في إطار أحكام القانون الخاص فانه يمكن للدولة ان تسلك سلوك الأفراد أو الأشخاص الطبيعيين وذلك بأن تتلقى الهبات والوصايا، غير أن ذلك يتم في إطار تشريعي وتنظيمي خاص بإعتبار الدولة شخص إعتباري حيث نظم المشرع الجزائري الهبات والوصايا في القسم الأول من الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي 427/12.

يمكن سرد آليات ووسائل الكسب المجاني للأموال العقارية الخاصة التابعة للدولة حسب ما جاءت به النصوص التشريعية والتنظيمية فيمايلي

1- اممر مجاوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، بدون طبعة، الجزائر: دار الصومعة للطباعة والنشر والتوزيع، 2001، ص40.

الفرع الاول: الهبات والوصايا

تعتبر الهبات من التصرفات الناقلة للملكية والتي يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لطرف آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل⁽¹⁾.

إن قبول الدولة للتبرعات يكون بحسب ما نصت عليه المواد من (42 الى 47) من قانون الأملاك الوطنية وكذا المواد 84 الى 87 من المرسوم 454/91 المؤرخ في 1991/1/23 الملغى بالمرسوم 427/12⁽²⁾ حيث نجد هناك تبرعات وهبات تقدم الى الدولة وأخرى تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري

أولا : قبول الهبات والتبرعات لفائدة الدولة

إن قبول تلك الهبات والتبرعات لا يمكن أن يتم، إلا إذا كان ذلك بالتوازي أو مقترن بوجود ترخيص إداري ويتم ذلك بمقتضى قرار يصدره وزير المالية أو قرار وزاري مشترك مع الوزير المكلف بضمان التخصيص للهبة، في أجل أقصاه ثلاثة اشهر⁽³⁾، كما يتعين ويتوجب على أي موثق بصفته - ضابط عمومي - يتم تكليفه واثمائه على وصية تشمل تبرعات لفائدة الدولة او إحدى المؤسسات العمومية الوطنية أن يقوم على الفور بإعلام السيد الوالي المختص اقليميا (والي ولاية موقع العقار) وذلك بمجرد فتح الوصية، وبعد ذلك يقوم السيد الوالي بإرسال كامل الملف إلى السيد وزير المالية . وبعد ها يتم إرسال الملف إلى لإدارة أملاك الدولة حتى يتسنى لمصالحها القيام بتحديد قيمة الهبة ودراسة مدى توافقها مع وجهة الأملاك المتبرع بها مع للنظر في شروط تخصيصها إن وجدت - يتم إبلاغ كل الاشخاص المعنيين بأحكام الوصية ومحتواها خاصة الورثة .

ثانيا : قبول الهبات والتبرعات لفائدة المؤسسات العمومية

- لا يمكن قبول الهبات والوصايا التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري، التابعة للدولة سواءا كانت مثقلة بأعباء وشروط أو مقيدة بشرط تخصيص خاص، إلا برخصة

1- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة ، الجزائر: دار همومة للطباعة 2013، ص31.
2- المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012./12/16 الصادر في لجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 2012/12/09 والذي ألغى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/01/23 .
3- المادة 170 من المرسوم التنفيذي 427/12.

للدولة سواء كانت مثقلة بأعباء وشروط أو مقيدة بشرط تخصيص خاص، إلا برخصة مشتركة، تتم بين السيد وزير المالية والسيد الوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة .
-يقرر السيد وزير المالية وبصفة أحادية أو بالإشتراك مع الوزير المعني، بقبول الهبة لفائدة الدولة أو إحدى مؤسساتها العمومية ويقرر ترخيصا لذلك في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إبلاغ السيد الوالي بذلك .
-يمكن أن نلاحظ وجود بعض القواعد الصارمة للقانون العام مثل الترخيص الإداري، المنازعات المتولدة عن الهبات (صلاحية الهبة مثلا) وكل ذلك يخضع لقواعد القضاء العادي باستثناء المنازعات الخاصة بـ.

1- شرعية العقد الإداري.

2- إدماج الهبات والتبرعات ضمن الأملاك العقارية التابعة للدولة

إن إدماج تلك الهبات والتبرعات التي موضوعها عقار يجب ان يجسد بعقد إداري محرر من طرف السلطة المختصة كما يتبع بتسليم الملك وتسلمه من طرف إدارة أملاك الدولة حيث تتولى عملية تسييره وإستعماله، إما من ناحية الآثار التي يمكن أن تترتب عن إدماج الملك العقاري لفائدة الدولة كملك خاص فيمكن تلخيص ذلك في:

-على إدارة أملاك الدولة التصرف في الأصول والشروع في تصفية الخصوم (تعتبر الخصوم دين على عاتق الدولة)

- يوضع الملك العقاري تحت تصرف وزارة المالية، التي تتكفل بتخصيصه تبعا لوجهة الهبة والتبرع.
- الأملاك التي لا يمكن بيعها تبعا لإرادة الواهب أو صاحب الوصية* تعاد للمصلحة المكلفة بتسييرها والإشراف عليها .

الفرع الثاني : التركات المهملة او الشاغرة

أولا تعريفها: بحسب ما تضمنه القانون المدني باعتباره الشريعة العامة فان الملك يكون شاغرا

*المادة775و776من القانون المدني الجزائري اعطت شرح وافي عن الوصية في التشريع الجزائري

وبدون صاحب عندما يكون في ذمة شخص معروف توفي أو أفتقد بدون ترك ممثل عنه أو من يرثه كما نجد المادة 51 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، حيث عرفت الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها بانها تلك الاملاك التي توفي عنها أصحابها دون أن يتركوا وريثة لهم أو التي لا يكون لها مالك معروف وحينها يثار إشكال إلى من توول تلك الأملاك وما الإجراءات الواجبة الإتباع قانونا؟ وماهي الجهات المعنية بالامر؟

جاء في المادة 175 من المرسوم التنفيذي 427/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 454/91 إذا هلك مالك عقار و لا يعرف له وارث يحق للدولة المطالبة بالعقار حسب القواعد والإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون 30/90 (قانون الاملاك الوطنية).

ومنه نستخلص أن المشرع أعطى إشارة واضحة الى وضعية أو حالة أكثر شمولاً من وضعية أوحالة الأملاك التي تتوقف ملكيتها لشخص ما بدون أن تنتقل الى شخص آخر وهي حالة الأملاك التي لا يعرف أصحابها أصلاً .

وعلى هذا الأساس نستخلص أن الأملاك الشاغرة تشمل أيضا الأملاك المجهولة الصاحب أو المالك , غير أن السؤال الذي يتبادر للأذهان هو كيفية أيلولة هذه التركات المهملة للدولة وما هي الإجراءات الواجبة الاتباع ؟

وهذا ما أجابت عنه المواد 51,53 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 ويتم ذلك وفق إجراءات تخضع لتوفر شروط إدارية وأخرى قضائية.

كما لا يجب أن ننسى ما ورد في المواد من 173 إلى 179 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 وهي كما يلي:

-إذا كان العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب لا يحق للدولة أن تمارس حقها إلا بعد المطالبة بالحصول على حكم تصريحي من القاضي الذي يعلن عن الوفاة ويسمح بفتح التركة (الطلب يقدم أمام القاضي العادي للحصول على الحكم التصريحي بفقدان أو غياب هذا الشخص)⁽¹⁾.

-تطبيقا للمادة 111 من قانون الاسرة يمكن للقاضي الذي يصرح بحكم الغياب ويأمر بإتخاذ

1- تعفى الدولة بإتباع الاجرات المحددة للحصول على التركات المهملة ،أوالشاغرة إذاكان قد شرع في عملية المسح.

إجراءات وقائية مثل جرد الأملاك وتعيين مصفي للتركة والذي بدوره يضمن تسيير أملاك الغائب أو المفقود وتسليم ما يستحقه من الميراث .

-بعد مهلة للتحري والإنتظار المحدد من طرف القاضي وفي حالة التأكد من وفاة الغائب يحق للدولة المطالبة من القاضي بإصدارحكم تصريحي بوفاة المفقود بإتباع إجراءات معينة ومحددة⁽¹⁾.
-في حالة ظهور المفقود بعد وقوع الحيازة على العقار فإن قانون الأملاك الوطنية 30/90 في مادته 54 نص على إمكانية إرجاع العقار⁽¹⁾ متى كان ذلك ممكن و الإلتزام بدفع تعويض له في حالة وجود فائض في القيمة والذي من المحتمل أن تكون الدولة قد فقدته، إذ يتعين حينها على المالك أو الورثة تسديد المبالغ المستحقة للفائدة الدولة .

حيث أنه فيما يخص التركات المهملة لا سيما العقارات فهي تكون ملك لشخص طبيعي وعند وفاته لا يخلف وراءه أي وارث أو يتنازل الورثة عن حقوقهم في التركة ويتم ذلك كالتالي :
-لكل وارث الحق في التخلي عن حقه في التركة ويتم ذلك بمجرد فتح التركة والتخلي يكون لفائدة الدولة أمام الموثق وحتى يتم ذلك بصورة صحيحة يجب أن تتوفر الشروط التالية :
-أن تكون الأملاك العقارية لشخص معروف وتوفي
-يجب أن لا يتقدم أي شخص بما في ذلك الدولة لأخذ التركة
-يجب أن لا يكون الوارث محمدا أما اذا كان محمدا أن يتنازل عن حقه في التركة.
لفائدة الدولة .

ثانيا: الإجراءات المتبعة في أيلولتها للدولة

-يتوجب على الموثقين إبلاغ الوالي المختص إقليميا بمكان حل التركة (باعتباره ممثل لدولة) على مستوى الإختصاص المحلي المخول له.

-يقوم الوالي بإبلاغ وزير المالية والذي يقوم بدراسة الملف .
إذا قام أحد الورثة بالتصريح بترك حقه في التركة لصالح الدولة عند فتح التركة تدمج تلك الأملاك العقارية المعنية(بإتباع الإجراءات) ضمن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة فور الإنتهاء

1-ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، الجزائر: دار همومة للطباعة، 2007، ص247.

من العمليات الخاصة بالتبرعات .

-إذا تعلق الأمر بتركة مهملة يقوم الوالي المختص بتقديم عريضة للمطالبة بإسم الدولة⁽¹⁾ غير أن هذه المطالبة ينجر عنها فتح تحقيق للبحث عن ورثة محتملين (غير أنه قانونا لم يوضح الجهة المكلفة بهذا التحقيق ولا المدة التي يتم فيها إنجاز هذا التحقيق)
-وعلى ضوء نتيجة التحقيق يصدر القاضي حكمه بالتصريح بإهمال التركة العقارية للهالك بمجرد أن يصبح هذا الحكم نهائيا (مرور أجال الطعن أو إستنفاد جميع طرق الطعن)يوضع الملك تحت الحراسة القضائية⁽²⁾ .

و وضع العقار تحت الحراسة القضائية يكون طبقا للمواد (602 الى 611) من القانون المدني .
-بعد مرور أجل 33 سنة المقررة في المادة 829 من القانون المدني المتعلق بتقادم التركات⁽²⁾ ،
يشرع القاضي في الإعلان عن الشغور والحيازة لصالح الدولة .
-يقوم أعوان إدارة أملاك الدولة بمعاينة تحويل ملكية العقار للدولة وبالتالي إدماجه في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة .
وحيث أن الملك العقاري بإدماجه ضمن الأملاك العقارية التابعة للدولة، تصبح للدولة كامل
صلاحيات التصرف وإستعماله كبقية الأملاك المكتسبة بالطرق الأخرى.

1-ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص245.

2-ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص246.

الفرع الثالث : الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية

بالإضافة لما ذكر أعلاه هناك الأراضي الصحراوية والتي لم تكن موضوع حيازة الأفراد لمدة تفوق 15 سنة، إلى غاية صدور القانون 14/08 المعدل والمتمم للقانون 30/90 أو التي ليس لها سند ملكية، فإنها تدرج ضمن الأملاك العقارية الخاصة للدولة وذلك بحسب ما تضمنته المادة 54 مكرر¹ وعليه فسيتم مسحها وتسجيلها بإسم والحساب الدولة .

حيث نجد المادة 54 مكرر¹(مدرجة بالمادة 15 من القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 (الأراضي الصحراوية ، في مفهوم التشريع المعمول به التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون إلتباس ، مند خمسة عشر عام (15) على الأقل عند تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، هي ملك للدولة⁽¹⁾).

المادة 54 مكرر¹(مدرجة بالمادة 15 من القانون رقم 14/08 مؤرخ في 20/07/2008) توضح عند الإقتضاء الشروط والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري , عن طريق التنظيم الذي لم يصدر بعد.

المطلب الثاني

آليات الكسب بمقابل

إن عملية إقتناء الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يكون بمقابل في صورة الشراء ويتم ذلك بموجب عقد مدني كما أن هناك عملية التبادل وكذا القسمة و كليهما يتم بعقد وجميع هذه العقود تخضع لأحكام القانون الخاص ويمكن للأفراد كما يمكن للدولة أن تكون طرف في تلك العقود .

1- ما جاء به المشرع من خلال المادة 54 من القانون 30/90 بخصوص تطبيق المادة 829 من القانون المدني المتعلقة بتقادم الحقوق المراثية فيه تناقض , لأن الدولة لا تمتلك تلك الاملاك عن طريق الحيازة أو وضع اليد وإنما عن طريق الحكم القضائي.

الفرع الاول: إقتناء العقارات

في هذه الحالة لا تبرز الإدارة بمظهر السيادة والسلطان , لأنها تتعامل مع أحد الأفراد على أساس التراضي ، لكن من جهة أخرى ينبغي أن لا يضر التصرف بمصالح الدولة ، وتفاديا لتواطؤ بعض الموظفين مع الخواص⁽¹⁾ ، فلقد تم إستحداث وسائل قانونية بإمكانها أن تضمن عدم الإضرار بمصلحة الدولة وبالتالي حماية المصلحة العامة، ولعل أهم آلية هي تحديد السعر بطريقة لا يمكن التلاعب فيها و لقد جاء في مضمون المادتين 28 و29 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم (تخضع عمليات شراء المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال كما أنه لا يمكن للمصالح العمومية للدولة المستقلة ماليا منها او الغيرمستقلة من إنجاز عمليات إقتناء العقارات والحقوق العقارية بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية إلا بعد الأخذ الإجباري برأي الإدارة المكلفة بأملاك الدولة⁽²⁾ حول السعر عندما تكون قيمة الملك المراد اقتناؤه أقل أو تساوي السعر المحدد من طرف وزارة المالية .

ولقد نصت على كل ما ذكر أعلاه المواد من 150 الى 161 من القانون 14/84 المؤرخ في 30/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1983 المعدل بالمادة 10 من القانون رقم 30/88 المؤرخ في 19/07/1988 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1988 .

-قرار وزير المالية المؤرخ في 12/09/1983 المحدد للأسعار القصوى لعمليات الشراء والأخذ بالإيجار للعقارات الخاصة لرأي الإدارة المكلفة بأملاك الدولة .

-قرار آخر بنفس التاريخ الذي صادق على دفاتر الأعباء والشروط العامة والمتعلقة بعمليات الإقتناء والأخذ بالإيجار للعقارات بمختلف أنواعها المنجزة من طرف مصالح الدولة .

1-اعمر يحيواوي ،المرجع السابق،ص41 .

2 المرسوم التنفيذي 1- المادة 96 من 427/12 المؤرخ في 2012/12/16.

أولا : الناحية الاجرائية

يوجه طلب إبداء الرأي محرر من طرف المصلحة أو الهيئة المعنية لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا قبل إجراء أي إتفاق بالتراضي مع الملاك المعنيين .

-على إدارة أملاك الدولة أن تبدي رأيها في مدة أقصاها شهر ابتداء من تاريخ إستلام الطلب.
-إذا لم تقبل المصلحة التي تتابع العملية برأي إدارة أملاك الدولة عليها طلب ترخيص من وزير

المالية

ثانيا : تحرير العقد :

-إدارة أملاك الدولة هي المؤهل الوحيد لإعداد وتحرير العقود المتعلقة بعمليات إقتناء العقارات والحقوق العقارية بالتراضي

-عقود الإقتناء تعطي كامل الحق بتخصيص العقارات للمصالح المعنية
-تحرر العقود طبقا لدفاتر الأعباء والشروط العامة

الفرع الثاني : التبادل

المبادلة أو المقايضة بصورة أدق عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود⁽¹⁾.

أما في هذه الحالة التي نستعرضها فيمكن أن تعتبر المبادلة على أنها ذلك التصرف الذي بمقتضاه تلتزم الدولة أن تنقل أو توفر لشخص آخر ملكا عقاريا مقابل عقار تحصلت عليه .

وقد كرس هذا النوع من العمليات قانون الاملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 وكذا النصوص التطبيقية له خاصة المرسوم التنفيذي رقم 427/12⁽²⁾ المشار اليه سابقا.

يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك العقارية التابعة للخوخاص حسب ما ورد في المواد من 116 الى 123 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه .

1 - للمادة 413 من القانون المدني الجزائري.

2 - المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ ف 16 / 12 / 2012 ألغى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 / 11 / 1991 المتضمن شروط وكيفية ادارة الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

وفي كل الحالات فان التبادل لا يرخس به إلا إذا كان مبرر او فيه فائدة للمصلحة العامة .
عملية التبادل تقتضي بالضرورة أنها عملية كسب لعقار بعوض غير أن ذلك العوض أو المقابل لا يجب أن يكون نقدا أو ما شابه ذلك وإلا سوف نكون أمام عملية شراء لعقار , إذا فالفرق بين العمليتين أن الإقتناء يكون مقابل ثمن نقدي أما التبادل فيكون في شكل مقايضة عقار بعقار آخر.

أولا : مجال تطبيق التبادل

إن إجراء التبادل لايمكن أن يشمل إلا العقارات ويستثنى المنقولات كلية، فلا يجوز أن تكون باي حال ضمن عملية تبادل، كما نجد عملية التبادل بإعتبارها إحدى آليات كسب العقارات من قبل الدولة في إطار أحكام القانون الخاص (طرق الإكتساب العادية) فنجدها محدد في المواد من 92 إلى 96 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 وكذا المواد من 116 الى 123 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الملغى بالمرسوم 12 / 427، حيث نصت المادة 116 من المرسوم التنفيذي 427/12 الذي ألغى المرسوم التنفيذي 454/91 (يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة , مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص). كما نصت المادة 117 من نفس المرسوم (يكون طلب التبادل ، إما بمبادرة من المصلحة ، او من مالك العقار المتبادل معه ، حيث جاء في الفقرة الثانية انه (اذ كان الطلب صادرا عن المصلحة العمومية فان الجهاز المختص هوالذي يقدمه حسب الكيفيات المعمول بها الى السلطات الوصية، مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به، وبعد ان توافق السلطة الوصية عليه ترسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفوقا بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل⁽¹⁾).

وإذا كان الطلب صادرا عن مالك من الخواص فإنه يرسل إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوبا بمستندات الملكية وبالمقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة ، وكذا كل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية .

1- للمادة 93 من القانون 14/08 المعدل والمنتم للقانون 30/90 التضمن الاملاك الوطنية.

ثانيا : تكوين الملف الخاص بعملية التبادل:

- طلب التبادل يقدم من طرف الجهة طالبة التبادل
- عقود الملكية المتعلقة بأمولاك الغير > الشهادة التوثيقية في حالة وجود الورثة أو ذوي الحقوق <
- مخططات طبوغرافية للأمولاك العقارية المراد تبادلها .
- تقارير تقييم للأمولاك العقارية المراد تبادلها
- و صف للأمولاك العقارية محل التبادل مع التبريرات الموضوعية التي أدت الى عملية التبادل
- معدل فارق القيمة < soulte > المترتب على أحد الطرفين المتبادلين لطرف الآخر .
- شهادة تثبت الحالة السلبية للأمولاك المتبادل بها مع الدولة .
- وقبل أن يتخذ الوزير المكلف بالمالية مقرر المبادلة ، يامر المصالح المختصة في أملاك الدولة بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية الملك الخاص وتحديد حقيقة تقييم العقارات ، ومعدل فارق القيمة الأحق عند الإقتضاء، يبين في مقرر المبادلة على الخصوص ما يأتي:
- وصف الأملاك العقارية ، موضوع المبادلة وقيمة كل منها .
- معدل فارق القيمة ، الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر⁽¹⁾.
- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله .
- الأجل لتصفية رهون المحتملة التي قد تنقل العقار الخاص.
- كما أدرفت المادة 118 من نفس المرسوم (يجب على من يتبادل عقارا مثقلا بتسجيلات رهنية أن يثبت إبطال التسجيلات وشطبها خلال الأشهر الثلاثة الموالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح أملاك الدولة ،وعلى أي حال يجب أن يتم هذا الإشعار قبل تحرير عقد التبادل.
- بالتحليل و الدراسة لمضمون المواد المذكورة أعلاه نخلص لما يلي:
- في حالة إذا كان صاحب الطلب المصلحة العمومية فإن الطلب يقدمه الجهاز المختص حسب الكيفيات المعمول بها الى السلطة الوصية مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به فإذا منحت

1- للمادة 94 من القانون 14/08.

السلطة الوصية موافقتها المبدئية على عملية التبادل فإنها ترسل بدورها الملف إلى اليد الوزير المكلف بالمالية مرفوقا بمذكرة توضيحية تتضمن تبرير كافي كدافع لعملية التبادل . إما في الحالة الثانية فإنه إذا كان الطلب صادرا عن صاحب الملك الخاص أي عن الطرف الآخر في عملية التبادل . يرسل الطلب إلى وزير المالية مصحوبا بالسندات والأوراق الثبوتية أو العقود التوثيقية الدالة وبصورة قطعية لا تدع مجالاً لشك (عقود مشهورة) من صاحب الملك موضوع عملية التبادل .
-دراسة الملف من قبل مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة .
-قرار وزير المالية .

في حالة وجود العقار مثقل برهن فعلى صاحب الملك الخاص تصفية ذلك الرهن في حدود الأجل المحددة قانونا .

-في حال وجود فائض في قيمة عقار على حساب العقار الآخر فان مصالح أملاك الدولة هي المخول الوحيد لتحديد قيمة الفارق بين العقارين وعلى ضوء ذلك فإنه يقع على عاتق صاحب العقار الأقل قيمة فيدفعه للآخر حتى تتساوى القيمتين وتتم عملية التبادل بصورة متكافئة وعليه فيمكن أن تكون على عاتق الدولة فتقوم بالدفع لفائدة الأفراد .

ثالثا : إعداد وتحرير عقد المبادلة⁽¹⁾

تأسيسا على نص المادة 415 من القانون المدني فإن أحكام البيع تسري على المبادلة , إذ يعتبر كل مقايض بائعا للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به, ومشتريا في الوقت ذاته الشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه .

وبما الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الكتابة الرسمية , فبالنتيجة فإن عقد المقايضة يخضع بدوره للشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان⁽²⁾ وقد جاء في مضمون المادة 120 من المرسوم 427/12 (يثبت عقد التبادل الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية , تحويل الملكية فعلا , وتنجر عنه الآثار القانونية

1- المادة 2/93 من القانون 14/08 .

2- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص30.

المرتبطة به، ويمنح الملك الذي تحصل عليه الدولة عن طريق التبادل، صفة الأملاك الخاصة للدولة . كما سبقتها المادة 119 من نفس المرسوم (إذا كان في شكل عقد إداري فإن إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، هي التي تحرر طبقاً لتشريع والتنظيم المعمول بهما، إلا إذا نص على خلاف ذلك، ويوقع هذا العقد والى الولاية الموجود فيها الملك العقاري الخاص).

(أما إذا كان في شكل توثيقي فإنه يحجر حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به ويمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد مسؤول إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً المعين لهذا الغرض ويتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق).

- يمكن أن يكون عقد التبادل شكل العقد الإداري والذي تختص إدارة أملاك الدولة

بتحريره دون غيرها وبعد ذلك يتم التوقيع عليه من طرف الوالي المختص إقليمياً.

ويأخذ العقد الشكل التوثيقي وعندها يحجر حسب النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتوثيق ويمثل مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً وزير المالية على المستوى المحلي عند تحرير العقد وبعد التسجيل والإشهار للعقد المتضمن المبادلة يتم وبصورة آلية من خلال السجلات المسوكة لدى إدارة أملاك الدولة دمج الملك المكتسب ضمن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة .

- يشهر عقد التبادل في المحافظة العقارية وتخضع المنازعات المتعلقة به متى تم إثارتها لأحكام

القانون العام وذلك بالنظر للمعيار العضوي بإعتبار أحد طرفي العقد الدولة⁽¹⁾

1- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص103

الفرع الثالث : قسمة المال الشائع بين الدولة والخواص

أولا : تعريف حالة الشيوخ

عموما إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد ، بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم، يقال للملك أنه شائع ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوخ أو مشتاع أو شريك في الملك⁽¹⁾ . وقد خول المشرع في المادة 718 من القانون المدني للمالك في الشيوخ الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء⁽²⁾ .

لقد أحاط المشرع الجزائري بجوانب هذا الموضوع بشكل كبير وذلك من خلال ما تضمنته مواد القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية حيث نصت المادة 98 (يمكن للدولة أن تنازل عن حقوقها الشائعة لفائدة شركائها في ملكية الشيوخ إذا كانت هناك عقارات مختلفة الأنواع تحوزها على الشيوخ مع أشخاص طبيعيين أو معنويين آخرين وتستحيل قسمتها، وإذا رفض أحد الشركاء في ملكية الشيوخ أو عدة شركاء شراء هذه الحصة لأي سبب كان يباع العقار الشائع اعتمادا على الوسائل القانونية وبأية طريقة تعتمد المناسبة).

إن مضمون المادة 98 المذكورة أعلاه جاء بشكل مبسط وصریح ولم يترك مجال للتأويل ، حيث نصت على حالة الملكية في الشيوخ ويكون للدولة نصيب أو حصة فيها ، فحينها يتحتم على أجهزة الدولة المكلفة (إدارة أملاك الدولة) بأن تتخذ كل ما يتيح لها الخروج من جالة الشيوخ، إذ لا يمكن أن تبقى الدولة مالكة على الشيوخ، وذلك لما لأملاك الدولة من خصوصية، ونعني فرز حصة الدولة ودمجها ضمن الأملاك العقارية الخاصة بها، غير أن هناك أملاك تستحيل قسمتها وفي هذه الحالة تكون الدولة كأجهزة الدولة المكلفة مضطرة للتنازل عن حصتها لفائدة الشركاء بمقابل، فإن رفض الشركاء ذلك ، فأجهزة الدولة المكلفة تقوم ببيع الحصة حسب الطرق القانونية التي تتيح فرصة للجميع (البيع بالمزاد العلني).

1- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 135 .

2- وهو ما اكدته المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 1969/05/21 ، نشرة القضاء لسنة 1969، صفحة 304 (إذا تعلق الامر بتعدي الغير بدون سبب يجوز لكل شخص في الشيوخ حماية الملكية المشاعة لوحده والحصول على طرد كل اجنبي من الملكية المشاعة).

كما سن المشرع المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك والملغى بالمرسوم التنفيذي 427/12، وقد سهرت المديرية العامة للأملاك الوطنية على تطبيق النصوص القانونية المذكورة ، اعتمادا على إصدار العديد من المذكرات أهمها المذكرة رقم 3654 المتضمنة موضع التقسيم لهذه العقارات⁽¹⁾ وكمثال عن حالات الشيوع هذه حسب مايلي:

-وجود مالكين أجنب يملكون أموال عقارية على الشيوع وبعد مغادرة أحدهم أرض الوطن إبان الإستقلال فإن حصته تؤول للدولة طبقا لأحكام الأمر 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة التي تصبح مالكة في الشيوع مع الشريك السابق في الملك الشائع، وعلى هذا الأساس فإن الدولة تصبح مالكة على الشيوع مع الأجنب الآخرين الذين لم يغادروا التراب الوطني

-عدم وجود وارث للمورث وهنا يجب الرجوع للمادة 180 من قانون الأسرة⁽²⁾ وتطبيقها بحذافيرها إذ يؤول المال الخاص بالمورث الذي لا وارث له الى الدولة.

-عدم وجود وارث فرد عاصب للمورث، فهنا تؤول الحصة المتبقية للدولة، مما يجعل الملك عقارا مشاعا بين الورثة والدولة، إلا أن الواقع المعاش أثبت إستعمال كثير من الموثقين عملية رد المسائل، مما يحرم الدولة من حقها القانوني المدور سابق .

إن الدولة غالبا ما تباشر إجراءات الخروج من الشيوع للحفاظ على قسمتها بواسطة أجهزتها المتمثلة في شخص الوالي أو مدير أملاك الدولة .

- وقد تناول المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 427/12 الموضوع بشكل تفصيلي من خلال المادة 15 ، ويراد من عملية التقسيم إخراج حصة الدولة

1-المذكرة 3654 المؤرخة في 19/06/1966 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي تضمنت موضوع تقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص .

2-قانون الاسرة في التشريع الجزائري 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المعدل والمتمم بالامر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005 الصادر في الجرية الرسمي للجمهورية الجزائرية رقم 15 المؤرخة في 27/02/2005.

من الملك الشائع وتثبته في ملكية فردية حفاظا على حقوقها، مراعية بطبيعة الحال حقوق المالكين الخواص في الشياح .

تم عملية القسمة بإتباع طريقتين⁽¹⁾ الأولى ودية والثانية قضائية ، ويتعين بالأخذ بهذا أو ذاك فإذا كان المطالبون بالقسمة هم الملاك الشائعين الخواص فلهم الإختيار بين الطريقتين وديا عن طريق اللجوء للمصالح الولائية قصد القسمة بالتراضي، أو الطريق القضائي وذلك برفع دعوى قضائية امام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 41 من القانون المدني .

أما إذا طالبت مصالح مديرية أملاك الدولة بالتقسيم فعليها اللجوء للقسمة القضائية .

ثانيا : القسمة الودية :

تخضع هذه القسمة لأحكام القانون المدني، فالإدارة أو الملاك الخواص لهم الحق في تقديم طلب بذلك في شكل عريضة عادية للسيد الوالي المختص إقليميا مرفقين طلبهم بالوثائق المثبتة لملكيتهم .
ومبادرة من السيد الوالي، تقوم إدارة الشؤون العقارية بتقويم الحصص المطابقة لحقوق الدولة والخواص وتكوينها وبالتحقيق حول الطبيعة القانونية للعقار (أصل الملكية، أسماء المالكين، المساحة، لحدود، نسبة الحقوق العقارية).

إن التقييم المنجز من طرف الهيئة الإدارية المذكورة غرضه هو تحديد سعر العقار، ويكون في شكل تقرير تقييمي على أساس سعر السوق⁽²⁾، وتعلم الإدارة الملاك الخواص بالسعر المحدد من طرفها، وبناء على ذلك، تقوم الإدارة المذكورة بإجراء القسمة، وإخراج الحصة العائدة للدولة على حدى وإبقاء ما زاد لفائدة الملاك الخواص في الشيوخ، وفي حالة وجود نقص في الحصة التي آلت إلى الشركاء فيمكن إضافة معدل فارق القيمة ثم يبلغ الوالي بالطرق الإدارية نتيجة هذه القسمة لكل مالك على الشيوخ .

عمليا إن إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية تقوم بإستدعاء الشريك وعند حضوره تبلغه بنتيجة القسمة كما تخوله حق الاعتراض كتابيا في غضون شهرين من تبليغه بنتيجة القسمة .

1- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص: 390، 391.

2- سعر السوق يتم تحيينه خلال كل ستة اشهر (في منتصف العام ونهايته) من طرف مصالح املاك الدولة حسب الاختصاص المحلي .

وإذا تبين لها أن حجج المعارض مقنعة قامت بإجراء تعديل حسب طلبه وقد ترفض إعتراضه، وعقب مرور أجل شهرين تحرر محضر يتضمن إقتراح توزيع الحصص على الملاك الشركاء في الشيوخ، ويتخذ الوالي قرار يصادق فيه على المحضر ويتم تبليغ الأطراف به، وبعد عملية الموافقة النهائية لهم، تحرر الإدارة المعنية العقد الإداري للقسمة الذي يخضع للتسجيل والإشهار بعد إمضائه من طرف الجميع، إذ يمضي السيد مدير أملاك الدولة بإسم ولحساب الدولة .

ثالثا : القسمة القضائية:

هناك ملاحظة مهمة يجب الإشارة إليها وهي حالات لجوء بعض المتقاضين إلى رفع دعوى قضائية يلتمسون فيها إلزام مالك آخرين معهم في الشيوخ بالخروج ورفع اليد عن العقارات المشاعة، والمحاكم تسايهم في ذلك باللجوء الى تعيين خبراء لتحديد المساحة المعتدي عليها وتقدير التعويض المستحق وهو موقف غير سديد بالمرّة ويتعين على القاضي إجتنابه، لأنه في غياب قسمة ودية أو قضائية بين الشركاء في الشيوخ، لا يوجد إعتداء⁽²⁾.

إذا لم تتم الموافقة على محضر توزيع الحصص المصادق عليه فما على مديرية أملاك الدولة سوى اللجوء للقاضي بقصد طلب التقسيم القضائي طبقا للمادة 723 وما بعدها من القانون المدني، إذ تتقدم بطلب للمحكمة المختصة تلتمس فيه المصادقة على القسمة أو تعيين خبير لإجرائها، ويجدر الإشارة على أن الإدارة في معالجتها لهذا النوع من القضايا فانه يتختم على المسؤولين المحليين فيها أن يتعاملو بالطرق العادية والحكمة تجنبا لأي عمل من شأنه إثارة النزاع بين الشركاء في الشيوخ ويبقى اللجوء للجهات القضائية أمرا واجبا إذا إستدعت الضرورة ذلك⁽¹⁾.

ملاحظة : هناك دعاوي قسمة تركّات، حيث يطالب أصحابها من المحكمة تحديد الوريث المستغل ومنذ متى وبالنتيجة الحكم بالتعويض عن الإستغلال اللاشعري .
وعليه يجب أن نوضح أن حالة الشيوخ حالة شرعية مما يناقض وجود إستغلال لا شعري.

1- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص135.

2 جاء في المدكرة رقم 3654 المذكورة سابقا توصية من المديرية العامة لاتباع الطرق الودية منى كانت ممكنة , الا اذا استدع الامر غير ذلك فعندها فقط يتم اللجوء للجهات القضائية.

المبحث لثاني: آليات التكوين في اطار القانون العام (الطرق الاستثنائية)

على النقيض من آليات الكسب المتبعة في إطار القانون الخاص والتي يمكن للأفراد إتباعها، فهي ليست حكرا على الدولة فنجد آليات الكسب في إطار القانون العام حكرا على الدولة بإعتبار ما لها من إمتياز السلطة العامة⁽¹⁾، وعلى أساس أن الهدف هو تحقيق المنفعة العامة من وراء إتباع طرق إستثنائية غير متاحة للأفراد، وأهم طريقة أوآلية هي نزع الملكية للمنفعة العامة بالإضافة لطرق أخرى، كالتأميم و المصادرة والإستيلاء وممارسة حق الشفعة الإدارية .

المطلب الاول: آليات الكسب بمقابل

لقد تناولنا في المبحث الأول آليات الكسب بمقابل حسب أحكامالقانون الخاص،ولعل أهم ما يميز ذلك هو اتباع القاعدة العامة (العقد شريعة المتعاقدين)أي أن التصرف القانوني أساسه الرضائية، وتتساوى الدولة مع الأفراد حين إبرام التصرف أما الكسب حسب أحكام القانون العام فالدولة مميزة عن الطرف الآخر بما لها من إمتيازات السلطة العامة.

الفرع الاول : نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

أولا : تعريف: إن إجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العامة يعتبر أحد الموضوعات الأكثر صعوبة في القانون الإداري وذلك على أساس إنه إجراء يخول للإدارة سلطات إتجاه المواطنين ومن جهة ثانية تؤدي إلى مساس بليغ بحق الملكية الخاصة ،ويمكن تعريف نزع الملكية بأنه ذلك الإجراء الذي من خلاله تخول للإدارة سلطة إرغام (إستثنائية) الملاك الخواص على التنازل لفائدتها عن الأملاك والحقوق العقارية لأجل المنفعة العامة مقابل تعويض قبلي مع إشتراط العدل والإنصاف في التعويض .

كما يعرف نزع الملكية أنه يعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة⁽²⁾، ويعرفه آخر بأنه حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة وتعويضه عما يناله من ضرر⁽³⁾

مُجد عاطف البنا، الوسيط في القانون الاداري، القاهرة: دار الكتاب الحديث، 1992، ص71 .

2-مُجد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في نطاق القانون الجزائري 1988، ص224 .

3-مُجد الطماوي، الوجيز في القانون الاداري، -دراسة مقارنة-، القاهرة : دار الفكر العربي، 1975، ص649.

عرفت المادة 2 من القانون 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 المعدل والمتمم والمتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁽¹⁾ (طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك وحقوق عقارية ولا تتم إلا إذا تم إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية) .

كما تضمنت الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون 91/11 على أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناجحة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت ذات منفعة عامة .

إن التعريف المذكور أعلاه يحدد الإطار القانوني لإجراء نزع الملكية وكذا مفهوم المنفعة العامة، حيث يعتمد التعريف على الهدف الذي يبرر المساس بحق الملكية والشروط العامة المتعلقة بتطبيقها بتطبيقها

ملاحظة: لقد ألغى المشرع الجزائري احكام الأمر 76/48 المؤرخ في 25/05/1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث منح من جهة صلاحيات واسعة للإدارة ومن جهة أخرى أعطى ضمانات قليلة للملاك، وقد وسع الضمانات للإدارة لأخذ حيازة الأملاك قبل دفع التعويض للملاك .

ثانيا : المبادئ التي تعتمد عليها نزع الملكية

لقد أقر المشرع الجزائري من خلال القانون 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 مبدئين أساسين تستند عليهما نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وهما :

-المنفعة العامة وحدها فقط التي تبرر حق الإدارة في إستعمال صلاحياتها كقوة عمومية لإرغام الخواص على التنازل لفائدتها عن الأملاك والحقوق العقارية .

-لا يكون الأخذ بالحيازة للأملاك من طرف الإدارة ممكنا ونظاميا إلا بالاحترام الصارم للإجراء المنصوص عليه قانونا وإذا تم حسب الحالة ،تدفع قيمة التعويض ويتم تسجيله.

ثالثا : أهم القواعد التي يقوم عليها إجراء نزع الملكية

انطلاقا من المبدئين الأساسيين اللذين يقوم عليهما إجراء نزع الملكية، فقد عدد المشرع

1- القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة , جريدة رسمية عدد 21 سنة 1991.

الجزائري القواعد التي يقوم عليها الاجراء وهي

- يجب ان يتم إجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العامة إستثنائيا، حيث يجب أن يبرر أنه تم اللجوء الى الطرق العادية للحصول على الأملاك العقارية، وبأنت بالفشل، غير أن المشرع أغفل عن ترتيب جزاء لذلك حيث أنه في حالة المرور لإجراء نزع الملكية مباشرة دون المحاولة حسب الطرق العادية لا يقابله أي جزاء ، وكان من الأجدر أن يرتب البطلان كليتا للإجراء.

- نظريا فقط فالمشاريع المعترف بها قانونا بالمنفعة العامة هي التي يجب قبولها وتكون محل إجراء نزع الملكية، غير أنه وبالرغم من تحديد بعض المعايير بموجب القانون إلا أن حدود مفهوم المنفعة العامة تبقى غامضة ويمكن أن يفتح المجال لتأويلات متعددة.

- يعتبر إجراء نزع الملكية مقصورا فقط على الإدارة، ولا يتدخل القاضي إلا اذا رفع النزاع أمامه، بهدف ضمان حق الملكية، غير أنه كان من الأجدر إعطاء الإختصاص للقاضي العادي فيما يخص تحويل الملكية وتحديد قيمة التعويض.

إجراء نزع الملكية لا يخص إلا الأملاك والحقوق العقارية التي هي ملك للخواص أما الأملاك العمومية للجماعات العمومية لا يمكن أن تكون موضوع نزع الملكية بسبب قاعدة عدم القابلية للتصرف .

وبشكل آخر فإن الأملاك التابعة للجماعات العمومية يمكن أن تكون محل تحويلات منصوص عليها في القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 .

وعليه فانه لا يطبق إجراء نزع الملكية إلا في مايلي :

- الأملاك العقارية دون المنقولة (عملية نزع الملكية مبدئيا تشمل العناصر المكونة لنطاق الملكية وهي سطح الأرض وباطنها ومايعلوها)⁽¹⁾.

- الحقوق العقارية العينية كحق الإنتفاع والإرتفاق كما أن من آثار نزع الملكية إزالة لكل الحقوق العينية التي تثقل العقار .

1- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ،-حق الملكية-،المجلد الثامن ،لبنان: دار احياء التراث العربي، 1967،ص626.

رابعا : أطراف نزع الملكية

1- السلطة التي يخول لها القانون الحق في نزع الملكية: القرار المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة يصدره الوالي بإسم الدولة، بصفته ممثلا عنها عندما يتعلق الأمر بإنجاز عمليات واقعة في حدود الإختصاص الإقليمي للولاية، وإستثناءا يكون من إختصاص وزير الداخلية ووزير المالية ووزير القطاع المعني، عندما يتعلق الأمر بعمليات أو إنجازات على مستوى إقليم ولايتين فأكثر، ويتم ذلك عن طريق قرار وزاري مشترك، أو عن طريق مرسوم تنفيذي، إذا تعلق الأمر بمنشآت ذات منفعة وطنية وإستراتيجية⁽¹⁾.

ب- المستفدون : يمكن للأشخاص العموميين النازعين للملكية التصرف لحسابهم في هذه الحالة يكونون نازعين ومستفدين في نفس الوقت، لكن يمكن لنازع الملكية أيضا إقتناء أملاك موجهة للخواص، فهذه الأملاك التي يتم إقتناؤها لا تكون في الحقيقة إلا محل عبور عن طريق ذمة الجماعات العمومية(الجماعات المحلية، الهيئات العمومية، الخوص) .

كما يجب الإشارة على أن تحديد المستفيد المباشر من نزع الملكية للمنفعة العامة أمر في غاية الأهمية بإعتباره الملزم بالتعويض للغير.⁽²⁾

ملاحظة : لا يوضح القانون 91/11 بصفة محددة الأشخاص المؤهلين للشروع في الإجراء، فهو يلزم فقط بأن تكون العملية في إطار التعمير أو تهيئة المحيط أو إنجاز تجهيزات جماعية، ومن هذا المنطلق لا شيء يكون عائق أمام شخص عادي يساهم في إنجاز إحدى هذه العمليات، بمأنه لجأ إلى ذلك، فالقانون المتعلق بالنشاطات المنجمية، يقر ذلك صراحة بموجب المرسوم التنفيذي المؤرخ 1994/01/29 المتعلق باستغلال مياه الاستحمام، يخول للوالي المختص نزع الملكية لفائدة شخص آخر.

1- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المنتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 2005/07/10 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 48 المؤرخة في 2005/07/10 ..

2- بموجب قرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 02 ص 230,232.

خامسا : إجراءات نزع الملكية: مقارنة بالقانون الفرنسي فإن إجراء نزع الملكية هو إجراء

إداري محض فالقاضي لا يتدخل إلا إذا تم إبلاغه بنزاع متعلق بمراحل نزع الملكية وهي :

- المرحلة الاستباقية والاجبارية : وهي تتمثل في محاولة كسب الملك العقاري بإتباع الطريق العادي، فان فشل ذلك يصبح إتباع الطرق الإستثنائية⁽¹⁾ للكسب إجراء له ما يبرره حيث يتم الإشارة إلى ذلك في الملف (المفاوضات التي تمت مع مالك العقار) وكذا جملة الصعوبات مع مراعات آجال التنفيذ، على نازع الملكية إيداع ملفه للدراسة أمام الوالي الذي يسمح من جهة بالتحقيق أن نزع الملكية هو الوسيلة الوحيدة الممكنة لإقتناء الأملاك، والتأكد من جهة أخرى من أن المشروع المراد إنجازه يدخل بالفعل ضمن المشاريع ذات المنفعة العمومية ويكون صاحب المشروع مسؤولا على أساس مشروعه بالبرمجة من إعداد الملف وإنجازه كافة المراحل المتعلقة بإجراء إقتناء الأوعية الأرضية فعليه إذا أن يحدد بدقة الإجراءات والأجال والكلفة اللازمة للإنجاز و يضم الملف ما يلي:

-التقرير الذي يبرر عملية اللجوء إلى نزع الملكية والذي من خلاله يعرض نازع الملكية أسباب

إختياره للعقارات المعنية وكذا النتائج السلبية التي آلت إليها المحاولات الإلزامية للإقتناء بالتراضي⁽²⁾.

- مذكرة توضيحية للهدف المرجو من العملية , وكذا الزامية الإشارة للإطار الذي تندرج فيه

وبالأخص وسائل التعمير وتهيئة الإقليم والتخضير .

- التصريح المتضمن المنفعة العمومية يخضع لإختصاص الوزراء المعنيين .

- مخطط وضعية العملية المراد إنجازها والتي تبين طبيعة وأهمية موقع المشروع .

- تقييم كلفة العملية وتوفير الوسائل التمويلية .

للوالي المختص إقليميا دور مزدوج وهو التحقيق من إمكانية تحقق المشروع على المستوى التقني

والمنفعة العمومية التي تبرر المساس بالملكية الخاصة.

بمقتضى أحكام المادة 03 من القانون 91/11 المؤرخ في 1991/04/27 يخضع نزع ملكية

العقارات من أجل المنفعة العامة، لإجراء يشمل مسبقا مايلي

1-عمر حمدي باشا،مرجع سابق،ص118.

2-اعمر يجباوي ، مرجع سابق،ص68.

1-التصريح بالمنفعة العمومية: تعتبر المرحلة الأهم في إجراء نزع الملكية لكونه يسمح للإدارة من جهة بإمكانية مراقبة الأهداف⁽¹⁾المتبعة من طرف نازع الملكية من خلال دراسة الملف، ومن جهة أخرى السماح للمواطنين بالتعبير عن آرائهم حول منفعة المشروع ، ولتأكد من منفعة المشروع يجرى تحقيق مسبق.

2-التحقيق المسبق :

المقصود به إعطاء تبرير لإتخاذ إجراء نزع الملكية وبالتالي المساس بحق الملكية ومبدأ الرضائية بشكل خطير، ويتم ذلك بناء على وجود التصريح بالمنفعة العمومية بقرار يتخذه الوالي المختص بعد دراسة الملف وإبلاغ المواطنين به، حسب الطرق المتاحة (الإعلان في مقر البلدية، في جريدتين..... الخ)

3-تعيين لجنة التحقيق وسير العملية :

يتم تحديد المدة بقرار ولائي حسب تعقيدات الأشغال، سعة العمليات المراد القيام بها... الخ كما يحدد القرار مكان سيرورة التحقيق .

4-تقرير اللجنة :

يتم إرسال نتيجة التحقيق في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ غلق التحقيق وبعد وجود ابداء الرأي الخاص باللجنة حول المنفعة العمومية وفعاليتها ، وترسل نسخ للمعنيين بناء على طلبهم. ويكون التصريح بالمنفعة العمومية من إختصاص الوالي، وقد يكون بقرار مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية ووزير المالية، عندما تكون الأملاك واقعة في إقليم ولايتين فأكثر. ويتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية وجوبا وتحت طائلة البطلان -الأهداف المرجوة من نزع الملكية.

-مساحة وموقع الأراضي وقوام الأشغال المراد إنجازها .

1- يمنع على الإدارة اللجوء الى اجراء نزع الملكية اذا كانت تهدف الى فائدة لصالح الأفراد أو فائدة خاصة.

-تقدير كفاية عمليات نزع الملكية وأقصى أجال الإنجاز (الأجل محدد ب4 سنوات⁽¹⁾ ولا يمكن تجديده بدون تحقيق جديد إلا مرة واحدة لنفس الفترة بموجب عقد بنفس أشكال العقد الذي صرح بالمنفعة العمومية بالنسبة للعمليات المعقدة، أو ذات المنفعة الوطنية .

يجب أن يكون العقد المتضمن المنفعة العمومية محل نشر في الجريدة الرسمية، وإن تعذر الأمر في نشرة العقود الإدارية الولائية ويكون تحت طائلة البطلان ما لم يتم تبليغه لكل واحد من المعنيين . وفي الأخير ينشر لمدة شهر في مقر البلدية موقع العقارات محل نزع الملكية .

ملاحظة: إن قرار التصريح بالمنفعة العمومية لا يكون محلاً للطعن، إلا بسبب التعسف في استعمال الحق، وينجر عن ذلك الطعن إيقاف أجال التنفيذ للقرار، أما عن القاضي المختص فهو القاضي الإداري، ويكون الطعن خلال شهر من تاريخ تبليغ أو نشر القرار .

5-التحقيق الجزئي: يكون لتحديد الاملاك المراد نزع ملكيتها وأصحابها ويكون بخلاف التحقيق المتعلق بالمنفعة العمومية، يسند لشخص واحد، وهو المحافظ المحقق والذي له دور هام في تحديد حق الملكية ، حيث يعين من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم.

وينتج عن التحقيق الجزئي مخطط للقطع وإعداد قائمة للملاك والحائزين للحقوق ويرسل التقرير الخاص بالتحقيق الى الوالي في الأجال المحددة في القرار المتضمن فتح التحقيق، ويشمل التقييم المعد من قبل مصالح أملاك الدولة .

-قرار قابلية التنازل

-البحث عن الإتفاق الرضائي

-تحويل الملكية

التعويض: هو عنصر أساسي في إجراءات نزع الملكية ويشترط فيه أن يكون عادل⁽²⁾ ومنصف وقد حدد القانون 91/11 قواعد تحديد مبلغ التعويض ب :

1-المادة 10 من القانون 11/91 التعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة حث تنص على <كما جب ان بين القرار الاجل الاقصى المحدد لانجاز نزع الملكية , ولا يمكن ان يتجاوز هذا الاجل 04 سنوات ...الخ>.

2-عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، -حق الملكة -، المجلد الثامن ، لبنان : دار احياء التراث العربي، 1967 نص. 626

1- التقييم يتم من قِبل مصالح أملاك الدولة المختصة حسب موقع العقارات ، حيث ان الوالي ملزم بهذا الإجراء بموجب القانون 91/11 ، ويتم التقييم وفق قواعد معينة وتشمل:

- تقييم الضرر الناتج عن نزع الملكية بالنسبة لأصحابها
 - تحديد قوام الأملاك محل نزع الملكية (الوضعية المادية للملكية خلال يوم تحويلها)
 - تحديد قيمة الأملاك (تحديد القيمة الحقيقية للملك بالنظر لطبيعته ومحتواه)
- 2-محتوى التعويض: يشمل التعويض كامل الضرر⁽²⁾ وينقسم إلى تعويض أساسي ويمثل قيمة العقارات , وتعويض على سلب الإنتفاع والتعويض على الترحيل المحتمل .

الفرع الثاني: حق الدولة في الأخذ بالشفعة

أولا قانونية ممارسة حق الشفعة: ويثبت حق الشفعة للدولة بالمواد 24 من القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، والمادة 52 و 55 من قانون 90-25 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري و المادة 118 من قانون التسجيل.

جاءت المادة 24 من القانون 19/87 ضمن الفصل الثاني من الباب الثاني المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الجماعية وقانونها الأساسي، وتعتبر الدولة مالكة للرقبة في المستثمرات الفلاحية ،بينما يعتبر أعضاء المستثمرة الفلاحية شركاء على الشيوع في حق الانتفاع، و مع ذلك لا يجوز لهم الأخذ بالشفعة إذا باع أحدهم حصته إذ أن المادة 9 من قانون 19/87 لا تسمح للمستفيد الحصول على أكثر من حصة واحدة ،ولا الإنضمام إلى أكثر من جماعة واحدة⁽²⁾.

ويترتب على ثبوت الشفعة و الأخذ بها إنتقال حق الإنتفاع إلى الدولة وتحل محل المشتري في الحقوق و الواجبات المنصوص عليها في قانون 87-19 ، وتصبح بذلك مالكة للعقار ملكية تامة.

- و أجازت المادة 52 من قانون التوجيه العقاري للدولة ممارسة حق الشفعة في حالة بيع

1- مُجَد الطماوي ، الوجيز في القانون الاداري ، -دراسة مقارنة- ، الجزائر :ديوان المطبوعات الجامعية 1988،ص224.

2- الدكتور بن رقية يوسف، المرجع السابق، ص188

أراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة مملوكة ملكية خاصة بالمزاد العلني، وذلك بسبب عدم إستغلالها مدة موسمين فلاحيين متتاليين .

- و المادة 55 من قانون التوجيه العقاري أجازت للدولة ممارسة حق الشفعة في حالة بيع أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة تابعة للأفراد، أي أن الدولة ليست مالكة للرقبة ولاهي صاحبة حق الإنتفاع ولا هي شريكة على الشيوع و مع ذلك أجاز لها ممارسة حق الشفعة، والهدف منها هو المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الخصبة جدا أو الخصبة

- ونصت المادة 71 من قانون التوجيه العقاري على حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة، والمنفعة العمومية وذلك في الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، وبصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، ويتم تطبيق حق الشفعة المذكور عن طريق مصالح وهيئات عمومية تحدد عن طريق التنظيم(المرسوم90-405) والهدف من تقرير حق الشفعة هنا هو توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية لذا وجب تسبيب قرار الأخذ بالشفعة .

- أما المادة 118 من قانون التسجيل (الأمر76-105 المؤرخ في ديسمبر 1976) فقد جاءت في القسم الخاص بالعقوبات الجبائية و تنص :

"تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة⁽¹⁾ على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد الإيجار على العقار كله أو جزء منه الذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف، مع دفع مبلغ هذا الثمن مزاد فيه العشر (10/1) لذوي الحقوق وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 102 إلى 106 من هذا القانون وخلال أجل عام واحد إبتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح... و يبلغ قرار إستعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط وإما بواسطة رسالة موصى عليهما مع إشعار بالإستلام يوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي يوجد في نطاقها الأمر المذكور".

تنص هذه المادة على إمكانية إدارة التسجيل أن تمارس - لصالح الخزينة - حق الشفعة خلال عام من التسجيل⁽¹⁾، ولم تحصره فقط في العقارات بل عدت أيضا أموالا منقولة تجوز فيها الشفعة وتتيح

هذه المادة للدولة حق الشفعة إذا إعتبرت إدارة التسجيل أن سعر البيع غير كاف فتمنح للمستحقين قيمة هذا الثمن المتفق عليه زائد العشر.

ونصت هذه المادة على إجراءات خاصة متعلقة بتبليغ قرار الأخذ بالشفعة، ويتضح جليا من هذه المادة أن الغرض منها هو تشجيع المتعاملين على التصريح بالثمن الحقيقي لمعاملاتهم، وتفادي التصريحات الكاذبة تخربا من دفع الضرائب المستحقة، فحق الشفعة هنا لا تبرره الحاجة ذات المصلحة العامة إذ أن المادة 118 مكرر التي جاء بها تعديل قانون التسجيل بالمادة 120 من قانون المالية لسنة 1985 تسمح بإعادة بيع جميع الأموال العقارية و القواعد التجارية المشفوع فيها وذلك، بثمان لا يقل عن القيمة التي تحددها الإدارة .

ثانيا بعض المجالات الاخرى لاستعمال حق الشفعة: تمارس الدولة كذلك حق الشفعة بالنسبة للمحال التي تستعمل في الطب وجراحة الأسنان والصيدلة، وذلك بموجب نص المادة 216 من القانون رقم 05/85 المؤرخ في 16/02/1985 المتعلق بحماية الصحة و ترقيتها التي نصت على أن: "يخضع كل تغيير في تخصيص المحلات التي تستعمل في الطب وجراحة الأسنان والصيدلة لرخصة كتابية مقدمة يسلمها الوزير المكلف بالصحة

وتمارس الدولة حق الشفعة في حالة إجراء أي معاملة تجارية بشأن هذه المحال. " وعلى ذلك فإنه يشترط لثبوت حق الشفعة لفائدة الدولة في هذه الحالة أن يكون المحل المشفوع فيه مستعملا في الطب أو جراحة الأسنان أو الصيدلة وأن يكون التصرف الذي يميز للدولة إستعمال حقها في أخذ المحل بالشفعة إجراء أية معاملة تجارية بشأن هذا المجال .

وما تجدر الإشارة إليه، أن القانون رقم 16/06 المؤرخ في 14/11/2006 والمتضمن الموافقة على الأمر 07/06 المؤرخ في 15/07/2006 المعدل والمتمم للقانون رقم 05/85 المؤرخ في 16/02/1985 المتعلق بحماية الصحة و ترقيتها، لم يتضمن أي تعديل للمادة 216، وعليه تبقى أحكام الشفعة السالف ذكرها والمنصوص عليها في القانون رقم 05/85 هي نفسها.

1- عمليا ممارسة حق الشفعة الادارية من طرف الدولة لكسب أملاك عقارية هو تصرف نادر الحدوث.

و على وجه العموم يثبت حق الشفعة للدولة بالمواد 24 من القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم, والمادة 52 و 55 من قانون 25-90 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري و المادة 118 من قانون التسجيل.

والتي تنص على إمكانية إدارة التسجيل أن تمارس - لصالح الخزينة - حق الشفعة خلال عام من التسجيل, ولم تحصره فقط في العقارات بل عدت أيضا أموالا منقولة تجوز فيها الشفعة للدولة مثل القاعدة التجارية التي تعتبر مال منقول معنوي.

وتتيح هذه المادة للدولة حق الشفعة إذا اعتبرت إدارة التسجيل أن سعر البيع غير كاف فتمنح

للمستحقين قيمة هذا الثمن المتفق.

الفرع الثالث: التأميم

أولا تعريفه: يمكن تعريفه بأنه تحويل ملكية مال معين إلى ملكية الجماعة لغرض تحقيق المصلحة العامة أو المنفعة العامة، ورغم أن الدستور الحالي لم يشير إلى مصطلح التأميم إلا أن المادة 678 من القانون المدني تنص عليه صراحة وتشترط فيه أن يكون دائما بقانون .
وبمأن التأميم اخطر من نزع الملكية عمليا وإجرائيا وعلى إعتبار أنه عمل من أعمال السيادة فهو لا يخضع بتاتا للرقابة القضائية عل عكس نزع الملكية من أجل المنفعة العامة غير ان كليهما يعطيان الحق لصاحب الملك في طلب التعويض الملائم .
وتعتبر أهم القرارات الصادرة في الجزائر عن التأميم تلك المتخذة في إطار الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية .

ثانيا : إدماج الأراضي المؤممة ضمن أملاك الدولة

من بين التقنيات التقليدية المعروفة لتملك الدولة لأموال تقننية التأميم ، الذي يعد طريقة إجبارية للتملك من طرف الدولة، وقد يمتد هذا التأميم إلى أموال مختلفة من بينها الأموال العقارية ، فهو وضع ملكية الأرض تحت تصرف الأمة مع جواز تحويلها ووضعها لخدمة المواطنين دون الأجانب⁽¹⁾ ، أو هو عمل سيادي يقتضي سيطرة الدولة على ثرواتها الوطنية من أجل توظيفها لصالح شعبها وتحقيق إستكمال الإستقلال السياسي بالإستقلال الإقتصادي، وهذا ما هدفت إليه الجزائر عند سنها للأمر رقم 71/73 المؤرخ في 1971/11/8 المتعلق بقانون الثورة الزراعية الذي جاء من أجل تحديد كفاءات الغستغلال الفلاحي ، حيث حدد ميثاق الثورة الزراعية طرق الإستغلال في ثلاث طرق واضحة التعيين وهي التسيير الذاتي ، والنظام التعاوني والإستغلال الخاص .

أو هو إجراء قانوني يهدف إلى تحقيق تدخل الدولة في الأنشطة الاقتصادية الخاصة ونقل ملكية المشروع الخاص بما يحتويه من عقارات إلى الدولة ويكون مقابل تعويض تنفرد الدولة بتقديره.

1- محمد أحمد عطا الله، «التأميم في القانون المقارن»، مجلة إدارة قضايا الحكومة، عدد 1، مطبعة مصطفى البابي-الحلي وأولاده، 1957، ص 74.

وإن تعدت مثل هذه الطرق ليس فيها من شيء جديد ، إذ سبق للنظام العقاري الجزائري وأن إستعمل ذات الطرق قبل الإعلان عن الثورة الزراعية لكن مع ذلك أكدت على الإحتفاظ بنظام التسيير

الذاتي مع الميل إلى منح إستقلالية أكبر لهذا النظام وتكريس النظام التعاوني كمنهج مجند للمستفيدين من الثورة الزراعية، وأيضا ضبط الإستغلال الخاص.

ثالثا التأميم من خلال قانون الثورة الزراعية:ولهذا الغرض وضع المشرع قانون الثورة الزراعية يحتوي على ثمانية محاور أساسية من أهمها، إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية، التأميم والتعويض، تحديد الملكية الخاصة منح الأراضي⁽¹⁾.

وكقيود فرضها قانون الثورة الزراعية على المواطنين في مجال المعاملات العقارية ، إلغاء حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يستغل أرضه بصفة فعلية وذلك تحت شعار الأرض لمن يخدمها ، كما منع أي شخص من أن يمتلك أرضا زراعية أو معدة للزراعة أو يستغلها ، وقام بتوقيف نقل الملكية بين الأحياء طيلة المدة الواقعة ما بين تاريخ نشر الأمر وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الزراعة.

وفي هذا السياق أهم عملية جاء بها قانون الثورة الزراعية هي عملية التأميم باعتبارها الوسيلة الكفيلة لإدماج بعض الأراضي الزراعية في إطار أملاك الدولة فهي عملية ثلاثية الأطراف تتكون من صاحب الحق في التأميم وهو الدولة، والطرف الثاني الذي أمت أمواله، وفي المستفيد المتمثل في المجموعة الوطنية، فمبدأ التأميم يلغي حق الملكية لكل مالك لا يستغل أرضه مباشرة وفقا لأحكام قانون الثورة الزراعية ، وفي مقابل ذلك يقضى بدفع تعويض لكل مالك مسه التأميم كليا أو جزئيا باستثناء الذين حازوا ملكياتهم خلال حرب التحرير الوطني بطرق غير مشروعة.

كما تم إنشاء بموجب هذا الأمر ما يسمى بصندوق الثورة الزراعية بإعتباره مؤسسة من مؤسسات الدولة الموضوعة تحت وصاية وزير الفلاحة والثورة الزراعية ، ولكن هذا الإختصاص يفوض جزء منه إلى الوالي وهو ما يتعلق بالإشراف على عمليات التسيير وصيانة أموال الثورة الزراعية. ومن أهداف إنشائه وضع إطار جهاز خاص لتطبيق تدابير وإجراءات عمليات التأميم

1- عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، ص.182

2- ولد الشيخ شريفة، «الشكالات المنازعات العقارية»، العقار الخاص ، مجلة المحامين ، العدد4 ، منظمة المحامين منطقة تيزي وزو، 2006، ص.130.124.

والتوزيع في إطار الثورة الزراعية للأراضي الفلاحية، ف صندوق الثورة الزراعية هو الجهاز المكلف بتنظيم عمليات التأميم⁽¹⁾.

رابعاً الفصل في النزاعات: وفي حالة نشوء أي نزاع تم إنشاء لجنة ولائية مختصة بالنظر في الطعون المقدمة ضد قرارات تأميم الأراضي ومقررات التعويض ولجنة وطنية ، وهذا ما نصت عليه المادة 249 من الأمر المذكور سابقاً ، حيث يقدم الطعن خلال مدة شهر تبدأ من يوم تبليغ قرار التأميم بالنسبة كدرجة أولى ، ومدة شهرين بالنسبة للطعون بالاستئناف أمام اللجنة الوطنية للطعن ، وقراراتها نهائية.

غير أن الملاحظ في لجان الطعن هذه والتي كان من المفروض أن تلعب دور القضاء في إيجاد الحلول العادلة للقضايا التي تعرض عليها ، لم تقم بهذا الدور كما ينبغي إما بتخاذلها أو لصعوبة تنفيذ القرارات لصالح بعض الأشخاص التي قضت باسترجاع أراضيهم... إلخ، الشيء الذي يؤدي إلى بقاء النزاعات بل تكاثرها وبالتالي تدخل القضاء بعد إلحاح وزارة العدل وبمبادرة منها تم تعديل قانون الإجراءات المدنية خاصة الجانب المتعلق بالنزاعات الناتجة عن تطبيق الأمر رقم 73/71 المتضمن

قانون الثورة الزراعية ، وأصبح الفصل في مثل هذه النزاعات من اختصاص القضاء.

خامساً دور القضاء في عملية الاسترجاع: وفي الحديث عن دور القضاء صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 1997/02/02 تحت رقم 113/282 يقضي بأنه من المقرر قانوناً بالمادة 76 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري التي تضع شروط استرجاع الأراضي المؤممة ، إن عملية الاسترجاع لا تحمل الدولة أي تعويض لصالح المالك الأصلي ، باستثناء مقتضيات الفقرة 05 من المادة المذكورة .

ولم كان من الثابت في قضية الحال أن أراضي المدعى الفلاحية التي خصت للتأميم بموجب قرار متخذ من والي قسنطينة والمؤرخ في 1973/11/08 في إطار الثورة الزراعية، قد تم إرجاعها له بموجب قرار متخذ من طرف الوالي مؤرخ في 1991/08/10 تطبيقاً للمادتين 75 و 76 وما يليها من القانون رقم 25/90 فإن مطالبته بالدفع له مبلغ قيمته 535000 دج ، المتمثل في

1- عمر صدوق ، المرجع السابق ، ص.ص.20.28.

قيمة وسائل الإنتاج (الجرار بسلاسل وآلة بأسطوانة ، محراث ...) المذكورة في قرار التأميم المؤرخ في 1973/11/08 التي لم يسترجعها مع أرضه غير جدير بالقبول.

ولما قضى قضاة الدرجة الأولى بعدم الأحقية في التعويض فقد طبقوا صحيح القانون⁽¹⁾. طبقا للمادة 474 من قانون الإجراءات المدنية تنقل إلى الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الإجراءات المتضمنة النزاعات الناتجة عن تطبيق الأمر المذكور والقائمة على مستوى لجان الطعن الوطنية للحكم فيها، وتنظر المحكمة العليا في هذه الإجراءات وفقا لأحكام هذا القانون وتبت فيها بصفة نهائية ، وتنقل إلى الغرفة الإدارية للمجالس القضائية المختصة إقليميا الإجراءات المتضمنة النزاعات المشار إليها والقائمة على مستوى لجان الطعن الولائية للحكم فيها وفقا لأحكام هذا القانون حسب المادة 475 من قانون الإجراءات المدنية ، وتبت المحكمة العليا بصفة نهائية في حالة الطعن أمامها حاليا كل النزاعات التي من المفروض أن تطرح على الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا يجب أن تطرح على مجلس الدولة باعتباره الهيئة المختصة في القضايا الإدارية .

هذا من الجانب القانوني الذي أتى به المشرع الجزائري كحل للنزاعات المطروحة والتي تتكاثر في كل مرة، لكن في الواقع إن كثير من الجزائريين من فقدوا حقوقهم بفوات ميعاد الطعن إما لجهلهم للميعاد المحدد ، وحتى حتى جهلهم بالطعن كإجراء في حد ذاته، أو لعدم حصولهم على قرارات التأميم... إلخ، هذه النزاعات منها ما يزال يطرح حتى الآن خاصة بعد صدور القانون الذي يسمح بالاسترجاع المؤرخ في 1990/11/18 .

سادسا: حول إرجاع قسط من الأراضي لملاكها الأصليين

لقد تبني المشرع الجزائري لمبدأ إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين مضطردا في الزمن ، فكان الإعلان على هذا المبدأ في قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، غير أن المشاكل التي واجهت العملية ، وكذا قصور المبدأ على فئة المؤمنين فقط ، وإزدياد احتجاج الملاك الآخرين على ملكياتهم أديا بتعديل نص القانون المذكور أعلاه ، هذا وقد اشتملت العملية أيضا حتى الأراضي الوقفية والتي ينظمها قانون خاص تحت رقم 10/91 الصادر في 27 أفريل 1991 والمتضمن قانون الأوقاف.

1- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء لأحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، مرجع سابق ، ص 15. ص 16.

سابعاً : الاستيلاء والتسخير

فيما يخص الاستيلاء والتسخير فهما اجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة قصد الحصول على الخدمات أو الاموال العقارية لضمان استمرارية المرافق العامة ودالك في الضرورة الاستثنائية والاستعجال وقد اقر المشرع الجزائري جملة من القيود عليهما بالنظر لخطورتهما.

المطلب الثاني: آليات الكسب المجانية

نفس الامر بالنسبة لآليات الكسب بالمجان فهي موجودة في اطار القانون الخاص مثل ماهي موجودة في اطار القانون العام غير ان هذه الآلية حكر على الدولة دون سواها وذلك باعتبار امتياز السلطة العامة وباعتبار خصوصية المنفعة العامة الذي تسعى لتحقيقه من وراء اتباع طرق واساليب كسب استثنائية.

الفرع الأول: الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها *

أولا : تعريفها لقد تضمنت احكام مواد القانون المدني الجزائري من الإشارة والتعريف ما يكفي به الدلالة عن المقصود بالأملاك الشاغرة او التي ليس لها صاحب .

فطبقا للمادة 773 من القانون المدني التي نصت على (تعتبر ملك للدولة الاملاك الشاغرة والاملاك التي لا صاحب لها وكذا املاك الأشخاص الذين يموتون بدون ترك وارث او الذين تحمل تركتهم) فالدولة هي المؤهلة الوحيدة لتملك هذه الأملاك بدون مقابل .

من المفيد في هذا المجال ، الإشارة إلى أن إعلان حالة الشغور مباشرة بعد الإستقلال بمقتضى المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963 بهدف حماية الأقتصاد الوطني بشكل أفضل ، حيث وبعد الرحيل المكثف للأوربيين من جهة ، ولأسباب تتعلق بالنظام العام من جهة أخرى ، كانت محل إلغاء بموجب المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 29/11/1980 .

وهكذا فإن تملك الدولة لهذا النوع من الأملاك الذي تم إلى حد الآن في إطار أحكام الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة لا يمكن العمل بها إلا بمقتضى الإجراءات الجديدة المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التطبيقي (المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012) خاصة بالنسبة لموضوع الاملاك الشاغرة أو التي ليس لها صاحب .

حسب ما ورد في المادة 48 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 حيث تضمنت في تعريفها للأملاك الشاغرة أو التي ليس لها صاحب على إحالة إلى المادة 773 من القانون

*لا يمكن ان تقول الاملاك المبنية أعلاه للدولة إلا بعد إتباع إجراءات قانونية وصدور حكم قضائي بذلك.

المدني المذكورة أعلاه، أي أنها تلك الأملاك التي لا يكون لها مالك معروف وعلى ضوء ما جاءت به المادة 51 نستطيع أن نقول بأن المشرع قد أحاط بالموضوع وبكل جوانبه حيث إختصر الحالات في عبارة واحدة وهي كافية وأكثر شمولاً وهي أن الأملاك الشاغرة أو التي ليس لها صاحب هي (هي الأملاك التي لا يعرف مالكيها أو المجهولة المالك أو صاحبها وهي وبصورة أخرى التي هجرها ملاكها ولم يطالب بها، وما يجدر الإشارة إليه هو تطبيق الأمر حتى على الأجانب⁽¹⁾).

ولكن قبل ذلك وقبل الإعلان عن شغور الأملاك، يوجب القانون على الدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً أمام الهيئات القضائية المختصة نوعياً ومحلياً بحكم بجملة الشغور

ثانياً الإجراءات المتبعة⁽²⁾: في حالة عقار و عندما يكون المالك مجهول، يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليمياً فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية، ومديرية الضرائب وعند الإقتضاء لدى المصالح القنصلية إذا ثبت بأن العقار كان محازاً من طرف أجنبي تحت أي شكل من الأشكال وبالموازاة مع هذا التحقيق ينشر إشعار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو ذوي الحقوق على الأقل في صحيفتين وطنيتين ويعلق لمدة أربعة أشهر (4)، بمقرات البلديات التابعة للولاية، وإذا أمكن تبليغه إلى آخر محل سكن أو إقامة معروفة للمالك.

زيادة على ذلك إذا كان العقار مسكوناً أو مستغلاً يوجه إشعار أيضاً إلى الشاغل أو المستغل. إذا لم تتم المطالبة بحق الملكية خلال أجل سنة من تاريخ نهاية مدة الإعلان، يطلب مدير أملاك الدولة، بإسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة الحصول على أمر على ذيل عريضة يأمر بوضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ.

يمنح نفس الأمر تسيير العقار لإدارة أملاك الدولة لمدة التقادم المكسب كما هي محددة في القانون المدني وفي هذا المجال تضمن إدارة أملاك الدولة الحراسة والصيانة والتممين ويمكنها أن تمنح كل إيجار أو منح إمتياز مؤقتاً وقابلاً للإلغاء.

1- ارجع لقرار مجلس الدولة -الغرفة الثالثة- رقم 167619 المؤرخ في 1999/05/31 الذي تم فيه التصريح بشغور تركة المدعو بارة ديون بول الفرنسي الجنسية المتمثلة في عقار يؤوي مصنع للورق كائن بالبلدة.

2- تعفى الدولة من اتباع هذه الاجراءات اذا كان قد شرع في عملة المسح العقاري في المنطقة التي توجد بها الاملاك الشاغرة أو الاملاك التي لا مالك لها.

عند إنتهاء آجال التقادم المذكور أعلاه ، يمكن للقاضي بعد رفع دعوى ، أن يعلن الشغور والتصریح بتسليم أموال الشاغرة كلها ، يشهر الحكم المعلن للشغور بالمحافظة العقارية .
في حالة ما إذا أدمج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة وفقا لشروط المادة 180 من المرسوم 427/12 فإن إسترجاعه إذا كان مؤسس قانونا ، يتم القيام بذلك ، طبقا لاحكام المادة 54 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم .
في غياب إتفاق بالتراضي حول التعويض ، أو المقابل المقترح من قبل الإدارة ، يقوم الطرف المستعجل بإعلام الجهات القضائية المختصة.

وعليه فإننا بالأطلاع وقراءة متأنية للنصوص المذكورة أعلاه من المادة 180 الى المادة 182 من المرسوم 427/12 المعدل والمتمم للمرسوم 454/91 نستنتج مايلي :

- إذا يتعلق الأمر بتركة شاغرة يقوم الوالي المختص بتقديم عريضة للمطالبة بها بإسم الدولة ⁽¹⁾ غير أن هذه المطالبة ينجر عنها فتح تحقيق للبحث عن أصحاب حقوق محتملين (غير أنه قانونا لم يوضح الجهة المكلفة بهذا التحقيق ولا المدة التي يتم فيها إنجاز هذا التحقيق).

- وعلى ضوء نتيجة التحقيق يصدر القاضي حكمه بالتصریح بإنعدام من لهم حق على لأملاك العقارية و بمجرد أن يصبح هذا الحكم نهائيا يوضع الملك تحت الحراسة القضائية حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوي العقارية ⁽²⁾ طبقا للمواد (602 الى 611) من القانون المدني - بعد مرور اجل 33 سنة ⁽³⁾ المقررة في المادة 829 من القانون المدني المتعلق بتقادم التركات , يشرع القاضي في الإاعلان عن الشغور والحيازة لصالح الدولة.

-يقوم أعوان إدارة أملاك الدولة بمعاينة تحويل ملكية العقار للدولة وبالتالي إدماجه في الأملاك

1- المادة 89 من المرسوم 454/91 والمغلى بالمرسوم 427/12 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.

2-قرار رقم 004-396 مؤرخ في 2002/05/27مجلة مجلس الدولة , العدد02,2002 و ص114.

3-يعتبر موقف المشرع في ما جاء في المادة 5 من القانون 30/90 المتضمن الاملاك الوطنية بخصوص تطبيق المادة 829 من القانون المدني المتعلقة بتقادم الحقوق الميراثية على التركات الشاغرة فيه تناقض , لان الدولة لا تمتلك هذه الاموال عن طريق الحيازة ووضع اليد بل عن طريق سند رسمي الا وهو الحكم القضائي الذي يعد وسيلة من وسائل الكسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

العقارية الخاصة التابعة للدولة .

ولكن السؤال المطروح هو عن كيفية رفع الدعوى وكذا عن الجهات القضائية المختصة بذلك النوع من الدعاوي، والإجابة تكون على النحو التالي:

1- كيفية رفع الدعوى⁽¹⁾

ترفع الدعوى في هذا النوع من القضايا من قبل السيد الوالي المختص بإسم الدولة كما ذكرنا فيما سبق، وليس من قبل مدير أملاك الدولة كما هو جاري به العمل في بعض الجهات القضائية (2) للمطالبة بحق الدولة في أن تكسب تلك الاملاك العقارية مع وضع الأموال تحت الحراسة القضائية، وإقامة الدعوى في هذه الحالة يكون بعريضة إفتتاحية تودع لدى أمانة الضبط بالمحكمة المختصة، وتكون مرفقة بالوثائق التي تثبت وجود هذه الأملاك، عن طريق إحضار مستنداتها وكذا الوثائق التي تثبت قيام الإدارة بالأبحاث والتحريات عن الملاك المحتملين، حيث يكون المدعي في هذه الدعوى هو الوالي كمثل للدولة، ولكن هذا لا يمنع أي شخص أثناء سير الدعوى من أن يتدخل في الخصومة إذا رأى أن له مصلحة في النزاع.

2- الإختصاص المحلي :

يجب على الوالي ان يرفع الدعوى بإسم الدولة أمام المحكمة المختصة التي توجد فيها الأملاك الشاغرة دون غيرها⁽³⁾.

ويعد الإختصاص المحلي في هذه الحالة من النظام العام، إذ لا يعقل أن يكون مكان وجود الأملاك الشاغرة هو ولاية وهران ويتم رفع الدعوى أمام محكمة تيسمسيلت، لأن للإختصاص المحلي بالنسبة للإدارة يرتبط بالتقسيم الإقليمي للبلاد، غير أنه في حالة وجود عدة عقارات محل مطالبة من طرف السيد الوالي المختص إقليميا خاصة على مستوى الولاية فإنه تكون له كامل الحرية في إختيار أي محكمة يقع في دائرة إختصاصها عقارا محل مطالبة.

1-رفع الدعوى يتم بدون دفع مصاريف قضائية باعتبار الدولة والجماعات المحلية معفاة بموجب قانون المالية .

2-ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص245 .

3-ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص245.

3-الإختصاص النوعي :

ترفع الدعوى من قبل الوالي أمام القضاء العادي (القضاء العقاري) على الرغم من أن الإدارة طرفا في النزاع.⁽¹⁾

وما تجدر الإشارة إليه هو أنه في حالة رفع الدعوى أمام أي قسم في حدود دائرة إختصاص المحكمة لا يعتبر ذلك من قبيل عدم الإختصاص المحلي ومثال ذلك رفع الدعوى أمام القسم المدني بالنسبة لدعوى موضوعها عقارا .

وما يمكن أن نشير إليه في الإختصاص النوعي هو أن الأصل إعتداد المعيار العضوي غير أنه في هذه الحالة إستثناء عن القاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي الوارد في المادة 07 من قانونالإجرات المدنية سابقا (المدنية والإدارية حاليا) وهذا ما يستشف من أحكام المادة 48 و51على التوالي من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

وبعد إنقضاء الأجل المقررة قانونا حسب الحكم بعد أن يصرح بحالة الشغور المطالب بها من قبل السيد الوالي بإعتباره ممثلا عن الدولة، يمكن القاضي من إعلان الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون، والتصريح بتسليم أموال الشاغرة كلها وأيضا المادة 90 فقرة2 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك (ويترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت الشغور بالنسبة للأملاك العقارية التي تركها المالك , تطبيق الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الأجل المقررة في القانون ،وبعد إنقضاء الأجل المقررة قانونا عقب الحكم الذي يثبت حالة الشغور يصرح القاضي بالشغور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة .

وترجع الحكمة من تحويل الإختصاص في مثل هذه المسائل إلى المحاكم العادية الى أن القاضي العادي هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة .

لكن وعلى الرغم من صراحة هذه النصوص ، إلا أن مجلس الدولة في القرار رقم 167619

1- أحكام القانون 30/90.

المؤرخ في 1999/05/31 نظر في الدعوى المستأنفة من طرف ب .ع. د ضد مديرية املاك الدولة لولاية البليدة متجاهلا هذه الاحكام، رغم أن المسألة تعد من النظام العام⁽¹⁾ .

الفقرة الثالثة : تسيير الأملاك الشاغرة :

بعد الحكم التصريحي بحالة الشغور ويتم تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المادة 827 إلى 829 من القانون المدني ، وبعد إنقضاء الأجل المقرر في الحكم القضائي يوجب القانون على الوالي أن يرفع دعوى جديدة ، يذكر فيها المحكمة بالوقائع والحكم القاضي بحالة الشغور ويلتمس إصدار حكم بإعلان الشغور وتسليم الأملاك لإدارة أملاك الدولة .

والتي بدورها تسييرها إلى غاية إنقضاء الأجل المقررة للتقادم تماما مثل الحقوق الميراثية وبعدها تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة عملا بنص المادة 03/08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 الذي ينظم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري (تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يلي:

-تقوم بتسيير الممتلكات والأموال الشاغرة أو مجهولة المالك (...)

وتجدر الملاحظة في هذا الصدد أن حقوق الدولة في مجال التركات الشاغرة ، يجب أن تخصم منها مصاريف التجهيز والدفن ، الديون الثابتة في ذمة المتوفي والوصية⁽²⁾، غير أنه في الملاك الشاغرة لا يمكن تصور ذلك ،ومن جهة أخرى يمكن أن يظهر مالك محتمل أو موصى له فيقرر له القانون في هذه الحالة إسترجاع حقه في الأملاك التي أدمجت في ملكية الدولة الخاصة⁽³⁾.

فيلتمس بواسطة دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة خلال مدة التقادم المقررة في المادة 829 من القانون المدني طالبا إسترداد أملاكه وبالنتيجة إخلاء الدولة لحقوقه .

وإذا إرتأت المحكمة أن طلبه مؤسسا ومدعما بالوسائل الثبوتية فتقرر له إسترجاع حقه في هذه الأملاك إذا كان ذلك ممكنا وفي حالة الإستحالة يدفع له تعويض يساوي قيمة العقار

1- قواعد النظام العام هي التي يمكن للقاضي ان يثيرها من تلقاء نفسه اذا لم يثيرها الخصوم.

2- المادة 180 من قانون الاسرة 11/84 للمؤرخ في 09 / 06 / 1984 .

2-المادة 54 من قانون الاملاك الوطنية 30/90 .

محسوبة يوم الإعتراف له بصفة المالك .

ويتوقف في هذه الحالة إسترداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي الحقوق مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها وإذا تعذر الحصول على إتفاق بالتراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

لكن تقرير هذا الحكم ، وإن كان يشكل حماية للملكية الخاصة المكرسة دستوريا ، إلا أنه يتناقض مع مبدأ قوة الشيء المحكوم فيه ، لأنه إذا أدمحت الأملاك في الأملاك العقارة الخاصة بالدولة بموجب حكم إعلان الشغور ، فلا مجال لعرض القضية من جديد إلى الجهة القضائية المختصة ما دام قد فصل فيها بصفة نهائية .

كما أن إعادة الإجراءت من جديد يساهم في عدم إستقرار المعاملات⁽¹⁾.

1-اعمر يجاوي ،مرجع سابق ،ص62.

الفرع الثاني: كسب عقارات لفائدة الدولة جراء عملية المسح العام للأراضي

في إطار عملية المسح العام للأراضي والتي تبناها المشرع بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذا تنفيذها لمضمون المرسومين التنفيذيين 62/76 المؤرخ في 1976/03/23 المتضمن عداد مسح الأراضي العام والمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ورغم ان العملية عرفت تأخرا كبيرا لاسباب عدة خاصة المادية والبشرية ، غير أن الحال تغير بعد ذلك حيث عرفت العملية سيرورة جد مقبولة خاصة خلال اواخر القرن الماضي وبداية القرن الحالي وذلك بعد عمليات التكوين المستمر للاعوان للقضاء على المشكل البشري وكذا تدعيم الولايات المتاخزة يفرق للمسح العام من ولايات مجاورة كما لا ننسى مساهمة المهندسين العقاريين في العملية بمسح في بعض البلديات .

هذا من جهة ومن جهة أخرى تم إمداد فرق المسح العام بمعدات متطورة لتسهيل العملية أكثر ومنهم سيارات رباعية الدفع للوصول لأبعد النقاط الممكنة خاصة مثل المناطق الريفية الجبلية . كما لا ننسى مشكل آخر ساهم في عرقلة العملية وهو المشكل الأمني حيث كثيرا ما نجد عبارة منطقة غير ممسوحة داخل بلدية ممسوحة⁽¹⁾.

وما لوحظ خلال اتصالنا بالمحافظة العقارية بتسمسيلات ومن خلال عملية إستقراء بسيطة لوثائق المسح العام المودعة ، أن هناك كم هائل من العقارات المسجلة في حساب المجهول لمختلف البلديات الممسوحة ، وبعد إثارة جملة من الأسئلة وعلى رأسها مصير ايلولة تلك العقارات ، فكانت الإجابة الأولى ما تضمنته التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، والتي نصت صراحة على ترقيم تلك العقارات بصفة مؤقتة في حساب الدولة الى غاية مرور اجل السنتين دون المطالبة بهم من الغير ليصبح بعدها الترقيم نهائي لحساب الدولة مما يعني ان المسح العام اصبح يشكل الية قانونية

1-منطقة غير ممسوحة يشار اليها في مصفوفة المسح العام باللغة الفرنسية ب(zone non cadastre)

وتقنية للكسب المجاني للعقارات لفائدة الدولة .

غير أن المديرية العامة للأموال الوطنية إستدركت الأمر بعد ذلك حينما أصدرت مذكرة لتنظيم سير العملية بشكل تجنب المنازعات التي قد تثار حول الأمر ،فجات المذكرة رقم 2421 المؤرخة 2003/05/03 حيث اعطت الحق في عملية التسوية لفائدة مودعي الطلبات في الأجل القانونية والذين يجوزون سندات لها حجية قانونية لإثبات الملكية حيث يعتمد ذلك لتسوية وبصفة ترقيم نهائي لمودع الطلب .

وبعدها صدرت مذكرة أخرى عن المديرية الوطنية العامة تحمل رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 حيث صبت في نفس ما جاءت به المذكرة رقم 2421 مع بعض التوضيحات الاضافية .

ليضاف بعد ذلك المذكرة رقم 05590 المؤرخة في 2013/06/06 الصادرة بدورها عن مديرية العامة للأموال الوطنية، والتي جاءت بما هو أكثر من من ما جاءت به المذكرتين السابقتين المذكورتين أعلاه ، حيث نصت على إمكانية تسوية عقارات ممسوحة أصلا بإسم الدولة لفائدة من يجوزون سندات لها حجية قانونية⁽¹⁾ في الإثبات للملكية، ويودعون طلبات بذلك .

غير أنه ما يلاحظ من كل ما ذكر أعلاه أن إعداد المسح العام أصبح يشكل آلية كسب لكم هائل من العقارات لفائدة الدولة .

وآخر ماجاءت به التشريعات في هذا السياق (الكسب المجاني للأموال العقارية) في إطار عملية المسح العام للأراضي هو ما جاء به قانون المالية لسنة 2015 في المادة 67 الصادرة في الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة في 2014/12/31 .

حيث تم إدراج المادة 23 مكرر ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 74/75⁽²⁾ المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن اعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري حيث تم تحرير المادة 23 مكرر على النحو التالي .

1-عمار علوي،الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)،الطبعة الثالثة ندار هومة ،الجزائر ن2006.

2- الامر74/75 المؤرخ في 1975/11/12 هو الالية القانونية المعتمدة في الجزائر للانتقال من الشهر الشخص الى عملة الشهر العيني .

(يرقم كل عقار لم يطالب خلال عملية مسح للأراضي ترقيما نهائيا بإسم الدولة
في حالة إحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني ،فانة المحافظ العقاري (1) يكون مؤهلا في غضون خمس
عشر (15) سنة إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح (2) لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع
وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي اللجنة التي تتكون من ممثلين
عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة
والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية ، بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكة)
وعليه نسخلص من ما ذكر أعلاه ان المشرع تفتن لسليبات وجود حساب المجهول وما يتبع من
منازعات ودعوى لكل ذلك جاء بألية قانونية تسمح بتسجيل العقارات مباشرة بإسم الدولة وعلى من
يدعي غير ذلك إثباته حسب الطرق المعترف بها قانونا .
وهي خطوة تشريعية في غاية الأهمية رغم تأخرها وذلك من باب أن كل العقارات الأصل فيها
ملك للدولة وإستثناءا توجد ملكيات الآخرون (الخواص, الاوقاف , البلدية , الولاية ... الخ)
وعليه فبصدور هذا التشريع اصبح مسح الاراضي العام إحدى الآليات التي تساهم في إثراء
الملكية العقارية للدولة ، و إحدى وسائل الكسب المجاني لأنه وبعد إنتهاء عملة المسح في عدد كبير من
بلديات الوطن تم إحصاء كم كبير جدا من العقارات لفائدة الدولة .

1-المحافظ العقاري هوالمسؤول الاول عن المحافظة العقارية وكذا عن مسك السجل العقاري والتاشير على البطاقات العقارية.

2-(15 سنة) المشار إليها تعتبر بمثابة مدة للتقدم المكسب والذي جاءت به احكام القانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني: قواعد الاستعمال والتصرف في الاملاك العقارية التابعة للدولة

بعد ان تطرقنا إلى آليات تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في الفصل الأول، وكيف يتم دمج تلك الأملاك ضمن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، فإنه بات من الضروري معرفة مصير تلك الأملاك خاصة مسألة إستعمالها وكذا معرفة إن كان التشريع الجزائري يسمح بالتصرف فيها شأنها شأن الملكية الخاصة بالافراد.

وستتطرق للإستعمال من خلال المبحث الأول حيث سنقسمه لمطلبين، نتناول في المطلب الأول التخصيص وإلغاء التخصيص أما المطلب الثاني فسنتناول فيه صور أخرى للإستعمال والمتمثلة في الإمتياز والإيجار، أما المبحث الثاني فسنتناول فيه التصرف في الأملاك العقارية التابعة للدولة وذلك من خلال مطلبين حيث نتناول في المطلب الأول إحدى أهم صور التصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والمتمثلة في البيوع بأنواعها أما المطلب الثاني فنتناول فيه أشكال أخرى للتصرف والمتمثلة في التبادل والقسمة.

المبحث الأول: إستعمال الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

أولا : تعريف الإستعمال إن إستعمال الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يكون بواسطة قرار إداري يتضمن تخصيص أو إيجار أو إمتياز لفائدة طرف آخر غير أن ذلك لا يعتبر من التصرفات الناقلة للملكية وإنما يبقى الملك في ذمة الدولة .

وعليه فإن أهم طرق الإستعمال للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة تتلخص في التخصيص والإيجار والإمتياز (حق الإنتفاع سابقا)⁽¹⁾.

وعلى ذلك فسنتناول هذا المبحث في مطلبين، حيث نتناول في المطلب الأول التخصيص وإلغاء التخصيص، أما المطلب الثاني فنتناول فيه الإيجار في فرع أول والأمتياز كفرع ثاني كما يلي :

1-تم تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15.

المطلب الاول: التخصيص والغاء التخصيص

إستعمال ملك من الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من طرف شخص عمومي يرتكز على قرار إداري قانوني صادر عن سلطة إدارية بإرادة منفردة⁽¹⁾ يتضمن التخصيص، يسمح التخصيص للشخص العمومي المالك بوضع هذا الملك إما تحت تصرف أحد مصالحه، أو تحت تصرف شخص عمومي آخر عندما يخصص الملك لفائدة مصلحة تابعة للشخص العمومي، يسمى تخصيص داخلي أما إذا كان المستفيد شخص عمومي آخر فالتخصيص يصبح خارجي.

وعليه نخلص الى أن إستعمال الملك الخاص للدولة من طرف شخص عمومي يرتكز 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 تابعة له ماليا يسمى بالتخصيص الداخلي أما إذا كان

المستفيد هو شخص عمومي آخر يسمى بالتخصيص الخارجي.

الفرع الاول : التخصيص

ثانيا : تعريفه

عرفته المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 الذي يستند إلى مبدأ التخصيص في المهمة التي تخدم الصالح العام ، ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي . " يعني بالتخصيص وضع ملك من الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو شخص عمومي تحت تصرف دائرة وزارية، مرفق عام أو هيئة عمومية تابعة لها لضمان تأدية خدمة عمومية مسندة لها...".

مبدئيا لا يشمل التخصيص إلا الأملاك المملوكة للجماعات العمومية ، غير أن الأملاك المحازة على سبيل الإنتفاع يمكن أن تكون محل تخصيص. و بالمقابل فالأملاك المتاحة على سبيل الحراسة أو التصفية (القضائية) لا يمكن أن تكون محل تخصيص.

1- د/عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار همومة للطباعة والنشر، الجزائر طبعة 2003، ص23.

يعتبر التخصيص مؤقت و لا يمنح صاحبه إلا الحق في الإستعمال ، و تقع على عاتق المصلحة صاحبة لتخصيص أعباء لصيانة و الإصلاح.

ثالثا : **كيفية التخصيص:** يمكن للتخصيص أن يكون مؤقتا أو نهائيا، مجانا أو بمقابل.

1-التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي⁽¹⁾

يكون التخصيص مؤقتا عندما يتعلق بملك توقف مؤقتا عن كونه مفيدا للمصلحة المستفيدة من التخصيص دون أن يكون احتمال إلغاء تخصيصه واردا ، هذا التخصيص المؤقت يكون في مدة أقصاها 05 سنوات و إذا تجاوز هاته المدة أصبح نهائيا و بالتالي 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

- بعد نفاذ هذا الأجل و إذا كان إستعمال الملك مطابق لتخصيصه يصبح نهائيا.

2-التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل⁽²⁾

يكون التخصيص مجانياً إذا كانت العملية تخص ملك تابع للأملاك الخاصة للجماعات العمومية من أجل خدمة مصالحها الخاصة بمعنى أنه ، إذا تعلق الأمر بتخصيص داخلي.

يمكن أن يكون مجانيا أيضا إذا كان في إطار عدم التركيز الإداري و من أجل إيواء المصالح العمومية المنبثقة عن إختصاص جديد للجماعات الإقليمية تقوم الدولة بتخصيص أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار مهامها الرامية إلى تحقيق الخدمة العمومية أو المنفعة العامة .

المستقلة ، من أملاك وطنية خاصة إما على سبيل التخصيص أو حق الإستعمال .و تصبح الأملاك المستلمة على سبيل التخصيص ملك هذه المؤسسات و الهيئات في حين أن تلك ان الاملاك العقارية المخصصة على سبيل حق الإستعمال، ترجع للدولة بعد إنتهاء التخصيص يكون التخصيص بمقابل إذا تعلق الأمر بتخصيص خارجي بمعنى أنه إذا قامت جماعة عمومية بوضع ملك

1- ما جاءت بت المادة 85 من القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008

2- المادة 86 من نفس القانون .

في خدمة جماعة عمومية أخرى ، مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية متمتعة بالإستقلالية مالية .

- 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 الإيجارية في حالة التخصيص المؤقت.

التخصيص الضمني

تدخل عملية شراء أي عقار بأموال الدولة مباشرة إلى تخصيص آلي للمصلحة المشترية في هاته الحالة تتمثل مهمة إدارة أملاك الدولة في إخضاع عقد الشراء لإجراءات الشهر والتسجيل في نفس الوقت في سجل المحتويات.

تخصيص الملك المبني من طرف المصلحة العمومية للدولة أو من طرف المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري لفائدتها بمجرد إستلامالعقار للمصلحة أو الهيئة صاحبة المشروع ، عليها أن ترسل محضر الإستلام النهائي لصالح إدارة أملاك الدولة من أجل ضبط سجل المحتويات.

رابعاً : عقد التخصيص

- يتم التخصيص بقرار يعد قرار التخصيص بعد طلب مبرر يوجه إلى وزارة المالية أووالي على حسب الحالة⁽¹⁾ من طرف الهيئة الجماعة أو المصلحة المعنية يتم قرار:
 - من طرف الوالي بالنسبة للمصالح غير المركزية، المؤسسات العمومية ذات الإختصاص التخصيص بإقتراح من طرف مصالح أملاك الدولة.
 - يتم التخصيص من طرف وزير المالية عندما يتعلق الأمر بهيئة وطنية مؤسسات وتنظيمات عمومية تابعة للدولة ذات إختصاص وطني وجماعات إقليمية المحلي المتمركزة في الولاية .
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأملاك الخاصة البلدية.
- يشير قرار التخصيص إلى المصلحة المخصص لها و الشروط المالية في الحالات المقررة وا لغرض المراد — 1-ارجع للمادة 83 /4 م ن المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 .

إستعماله له يتم تسليم عقار من طرف المصلحة أو الجماعة صاحبة التخصيص عن طريق محضر محرر بالتعاون بين ممثلي كل من:

-المصلحة صاحبة التخصيص

-المصلحة المستفيدة من التخصيص

-مصلحة أملاك الدولة

الفرع الثاني : إلغاء التخصيص⁽¹⁾

إلغاء التخصيص هو العقد الذي من خلاله نلاحظ أن الملك التابع للأملاك الخاصة قد توقف

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.

إذا 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 التي تقوم بإلغاء تخصيصه .

يتقرر إلغاء التخصيص بنفس الشكل مع عقد التخصيص يتم تسليم الملك إلى إدارة أملاك الدولة عن

طريق محضر معد بين إدارة أملاك الدولة والمصلحة المستفيدة من التخصيص.

تنشر قرارات التخصيص وإلغاء التخصيص المتعلقة بالأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في

الجرائد الرسمية إلا إذا كان محل استعماله يخص الدفاع الوطني.

1-1 للمادة 87 من المرسوم 427/12 المؤرخ في 427/12/16 .

المطلب الثاني: الامتياز والتأجير

كما رأيناه سابقا ، يمكن لأملاك الدولة الخاصة أن تكون محل شغل من طرف الأشخاص عن طريق التأجير أو الإمتياز .

إضافة إلى التخصيص لفائدة الإدارات والمنح لصالح المؤسسات ذات الطابع التجاري والصناعي، يمكن أن يكون الملك الخاص محل إستعمال فردي من طرف الأشخاص ، و بالفعل، يمكن منح ترخيصات بالشغل الأحادي أو عن طريق التعاقد. في هاته السنوات الأخيرة كان إستعمال الملك العقاري الخاص التابع للدولة موضوع عدة نصوص قوانين المالية ⁽¹⁾ تضمنت عدة أحكام متعلقة بالإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح مؤسسات عمومية أو خاصة (أشخاص طبيعية أو معنوية للقانون الخاص (الجمعيات بإستثناء تلك التي لها طابع سياسي من أجل إنجاز مشاريع تجهيز أو إستثمار)

الفرع الاول: الامتياز

أولا : تعريفه نعالج في هذا المقام الإمتياز الذي عرف نظامه القانوني عدة تغيرات. الإمتياز كما سبق تعريفه في قانون الأملاك الوطنية هو طريقة لتسيير وإستعمال العقارات التابعة للدولة فهو من بين العمليات العقارية للدولة التي أقرها المشرع من أجل الاستجابة لبعض المتطلبات الإقتصادية والإجتماعية ولا سيما ترقية الإستثمار. يستعمل الإمتياز في حالات متنوعة لا يمكننا معالجتها كلها.

سنكتفي فقط على سبيل التوضيح بالإمتياز على الأراضي التابعة للدولة والإمتياز السكني.

ثانيا : الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة: من أجل تسهيل إنجاز مشاريع إستثمارية وخصوصاً إقتصادية قامت السلطات العمومية بوضع نظام تشريعي وتنظيمي يسمح بإستعمال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من طرف المستثمرين. و هكذا تمنح الدولة الإمتياز وفق دفتر شروط يحدد الكيفيات والبنود والشروط العامة المتعلقة بالإمتياز.

1-قانون المالية لسنة 2011 الصادر في الجريدة الرسمية عدد40 المؤرخة في 20/07/2011 والتعديل الذي لحقه بموجب قانون المالية لسنة 2015 الصادر في الجريدة الرسمية عدد40 المؤرخة في 23/07/2015 .

ثالثا : الاراضي غير القابلة للتنازل أو الإمتياز

الأراضي غير القابلة للإمتياز أو التنازل (المادة 61 من قانون المالية لسنة 2011 المعدلة لاحكام المادة 2 من الامر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية الواقعة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية.
- القطع الأرضية الواقعة داخل مساحات البحث المواقع الاثرية و الثقافية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من اعانة الدولة.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل الى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع، طبقا لاحكام دفتر الشروط، و المثبت قانونيا بموجب شهادة مطابقة.

رابعا : مدة الإمتياز

تحدد مدة الإمتياز بـ 33 سنة قابلة للتجديد مرتين مع عدم إمكانية تحويله إلى تنازل إلا إستثناء ما جاء بت المرسوم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 الإمتياز يكون قابل للتحويل لتنازل فيما يخص إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري .

خامسا : إجراءات منح الامتياز⁽¹⁾

- يرخص بالإمتياز بالتراضي في كل الحالات (القانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 الغى صيغة المزداد العلني المقررة بموجب الأمر 04/08 المذكور اعلاه بقرار من الوزارة المكلف بالسياحة عند ما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي .
- بقرار من الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الإستثمارات ، عندما تكون القطعة

1-العودة لاحكام الامر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الصادر في الجريدة الرسمية عدد49 المؤرخة في 2008/09/03.

الأرضية تابعة لهيئة عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة العقارية.

- بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط المدينة الجديدة ، بإقتراح من الهيئة المكلفة بالتسيير ، و ذلك طبقا لمخطط هيئة المدينة الجديدة.

- بقرار من الوالي المختص ، بإقتراح من اللجنة المشكلة على مستوى الولاية CALPIREF يرخص بالتراضي (المادة 06)

- مجلس الوزراء بإقتراح من المجلس الوطني للإستثمار فيما يخص المشاريع التي:

- لها طابع أولوية و ذات أهمية وطنية.

- تساهم في الإستجابة للطلب الوطني للسكن.

- تخلق مناصب عمل أو قيمة مضافة.

- تساهم في تنمية المناطق المحرومة و المعوزة.

1- الشروط المالية للإمتياز

الإمتياز بالتراضي يكون بتسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة و التي

تساوي 33/1⁽¹⁾ من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الإمتياز. الأتاوى السنوية تكون محل تحيين

عند إنتهاء كل مرحلة المقدرة ب 11 سنة. ويتم تحديد الأتاوى عن طريق تطبيق ادنى الأسعار المطبقة على

مستوى اقليم البلدية التي يقع فيها العقار

2- العقد المجدد للإمتياز⁽²⁾

يجسد الإمتياز بعقد إداري محرر من طرف إدارة أملاك الدولة مرفق بدفتر شروط يحدد من خلاله

البرنامج المبين للإستثمار و كذا شروط الإمتياز⁽³⁾ ، لذلك فهو يمنح للمستفيد:

- الحق في الحصول على رخصة البناء

1- تم تحديد الأتاوة 33/1 بموجب قانون المالية لسنة 2015 بعدما كان 20/1 بموجب قانون المالية لسنة 2011.

2- لقد اعفى القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 2014/12/30 العقود الإدارية الخاصة بالإستثمار من حقوق التسجيل وكذا الأشهار.

3- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06 هو الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز .

- تأسيس رهن أمام هيئات القرض لإنشاء حق عيني ناتج عن الإمتياز وكذا على البناءات لمрад إقامتها على الأرضية الممنوحة كضمان على القروض الممنوحة له خصيصا لتمويل المشروع المعني.
- تخصيص ملكية البناءات: عند إنهاء مشروع الإستثمار، تخصيص ملكية البناءات المنجزة من طرف المستثمر على قطعة الأرض محل الإمتياز بصفة إلزامية و بطلب من هذا الأخيرة بواسطة عقد توثيقي - البناءات و الحقوق العينية العقارية : إنها قابلة للتنازل بمجرد الإنجاز الفعلي للمشروع وشروعه في الخدمة المعاينة قانونا من طرف الهيئات المؤهلة.

3- فسخ عقد الامتياز⁽¹⁾

أي إخلال من طرف صاحب الإمتياز بالإلتزامات الواردة في دفتر الشروط يترتب عنها فسخ عقد الإمتياز بقوة القانون من طرف الهيئة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وينجر عن هذا الفسخ دفع تعويض مستحق من طرف الدولة تحدده مصالح أملاك الدولة عن زائد القيمة المحتملة التي أضيفت على قطعة الأرض من طرف المستثمر بواسطة أشغال منجزة بدون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة العتاد و ثمن اليد العاملة المستعملة و خصم 10% للترميم.

سادسا : الإمتياز السكني⁽²⁾

من أجل الإستجابة لمتطلبات تنقل المسؤولين وتسهيل حركاتهم الدورية، يمكن منحهم على سبيل الامتياز سكنات تابعة للدولة للضرورة الملحة للمصلحة قصد السماح لهم بتنفيذ أمثل لمهامهم وتشجيع جلب كفاءات إضافية إلى مناطق محددة، قامت الدولة من خلال مختلف الإدارات بوضع سكنات في متناول الأعوان لضرورة المصلحة.

سابعا : السكنات المعنية

يجب أن تكون السكنات موضوع الإمتياز ملك للدولة أو محازة بأي طريقة كانت من طرف الدولة، الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التابعة لها.
تقضى من هذه العملية السكنات المسيرة لحساب الآخرين أو التابعة للذمم الموضوعة تحت الحراسة أو

1- الامر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد كفيات منح الامتياز هو الذي يحدد اجراءات الفسخ.

2- الرجوع لما جاء في المذكرتين 1524 المؤرخة في 2004/04/07 و 1923 المؤرخة في 2006/03/25. عن م.ع.و.

في إطار التصفية.

1-المستفيدين

تمنح السكنات في المقام الأول للموظفين الذين يمارسون وظيفة أو منصب نوعي وغير شاغلين لمساكن وظيفية.

2-القواعد القانونية المطبقة:

تطبيقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال وبالأخص الأحكام الواردة في المرسوم 89/10 المؤرخ في 1989/02/07 يجدر التوضيح بالأخص إلى أن منح هاته السكنات تشكل عمل إداري وحيد الطرف لا يخضع للقضاء المدني فيما يتعلق بمبادرة منح هذه السكنات أو استرجاعها، فهي وقتية و قابلة للإلغاء في أي وقت. مدتها محددة بحسب الشغل الفعلي للمعنيين للوظائف التي تبرر هذا الشغل . في جميع الحالات التي ينتهي فيها الإمتياز لأي سبب كان لا سيما بسبب التحويل والتوقف عن النشاط ، على المستفيدين من الإمتياز إخلاء المساكن إلزامياً في الآجال المحددة.

إذا إستمروا في شغل هذه السكنات، تقوم المصلحة المسيرة بإلغاء الإمتياز المعني حسب الأشكال الشروط المحددة في التنظيم المعمول به من أجل إخلاء السكنات المعنية والقيام عند الضرورة برفع دعاوي طرد في حالة إصرارهم على الشغل غير الشرعي على حساب المصلحة أو السلطة المعنية الشاغلين مجبرين على دفع الإيجار المقرر قانوناً يكون الإمتياز السكني الممنوح لضرورة المصلحة الملحة مجاناً، أما الممنوح لضرورة المصلحة فيخضع لدفع أتاوى إيجارية محددة من طرف إدارة أملاك الدولة.

كل عمليات الشغل القانونية يجب أن تكون بإقتراح من المسؤول المختص للمصلحة المعنية مع إعداد مقرر خاص بذلك يؤشر عليه من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليمياً.

تحدد مقررات الإمتياز موقع ومحتوى المحلات الممنوحة للمستفيدين وكذا الشروط المالية المحددة. وأخيرا نشير إلى أن السكنات الممنوحة للضرورة الملحة للمصلحة غير القابلة للتنازل لفائدة شاغليها ونفس الشيء بالنسبة للمساكن الممنوحة لضرورة المصلحة الواقعة داخل الهيئة أو التي لا يمكن فصلها عن المباني المستعملة من طرفها.

الفرع الثاني: الإيجار

يسمح التشريع الجزائري بإيجار الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من طرف إدارة أملاك

الدولة وذلك باعتبار انها من خصائصها ان لها وظيفة مالية .

وعلى ذلك فلا يمكن إبرام عقد إيجار مجانا و لا يجب أن يكون أدنى من قيمة الإيجار، يتم معاينته بموجب اتفاقية معدة من طرف مصالح أملاك الدولة التي تحدد الشروط المالية كالاتفاق يتعدى 8 أشهر يخضع بالضرورة للمصادقة عليه من طرف الوالي لمختص إقليمي .

استغلال القواعد التجارية التابعة للأملاك الخاصة يتم باتفاق بين الدولة والأشخاص .
وقد اورد المشرع الجزائري الاحكام المتعلقة بالايجار في مواد القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل للقانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 حيث جاء في المادة 89 منه

((يمكن التنازل أو تأجير الاملاك العقارية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الجماعات الاقليمية ،غير المخصصة أو التي الغي تخصيصها ،اذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ،عن طريق المزاد العلني⁽¹⁾ مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير، ومراعاة الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الاخرى)) .

ومنه نخلص الى انه من خلال ما جاء في المادة 89 المذكورة اعلاه فانه لا تكون محلا للايجارسوى الاملاك العقارية الخاصة ،التي لا تكون مخصصة أو التي الغي تخصيصها وذلك باعتبار ان كلاهما يعتبر استعمالا، فلا يمكن ان يرد استعمال على ملك في نفس الوقت يكون محلا

لاستعمال آخر خاصة اذا كان الملك العقاري محلا للتخصيص ، كما بينت المادة 89 ان الطريقة المعتمدة للايجار تكون بالمزاد العلني ، مما يعني اتاحة الفرصة للجميع وجلب اكبر عائد مالي بالنسبة للدولة .

1- في تاريخ 15/08/1994 صدر القرار الوزاري المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المعمول به في المزادات القائمة على تأجير عقارات تابعة للدولة من خلال الجريدة الرسمية عدد 01 المؤرخة في 08/01/1995 .

غير انه استثناء عن القاعدة فقد ورد في الفقرة الثانية منة المادة 89 المذكورة اعلاه انه يمكن ان يتم التاجير بالتراضي بعد تبرير ذلك قانونا ولكن بشرط اعتماد القيمة الايجارية الحقيقية وهنا يتم الرجوع لاحكام المادة 95 من المرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16⁽¹⁾.

كما اردفت الفقرة الرابعة من المادة 89 من القانون 30/90 على ان الايجار يجب ان يكون بمدة تتماشى واهتلاك الاستثمارات المزمع انجازها ويمكن ان يكون مؤسسا لحقوق عينية وفق نفس الشروط والحدود المبينة في المواد 69 مكرر و 69 مكرر 2 و 69 مكرر 3 من نفس القانون ويمكن ان يتضمن شرط آخريسمح بتحويل الايجار الى تنازل وفق شروط توضح في دفتر الشروط .

كما ان المادة 90 من القانون 30/90 المعدل والمتمم اكدت لا سيما في فقرتها الثانية على ضرورة ان تكون قيمة الايجار المعتمدة حقيقة وتعكس سوق الايجار .

كما انه جاء في المادة 91 مكرر من القانون 30/90 انه لا يمكن القيام باحدى العمليات والتي من بنها الايجار والاتفاقات بالتراضي واية اتفاقية اخرى تستهدف ايجار العقارات بشتى انواعها من طرف مصالح املاك الدولة أو المؤسسات التابعة لها الا بعد اخذ راي الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية فيما يخص طلب المؤجر .

واردفت علما جاء في المادة المذكورة اعلاه المادة 91 مكرر 1 حيث أكدت على أن إدارة الاملاك هي المكلفة بعملية تركيز ومراقبة العناصر التي يتجدد بها القيمة الايجارية للعقارات المتوقع ايجارها من طرف مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية .

-سعر الايجار السنوي لا يقل عن المحدد بقرار من وزير المالية اذا كانت مدة الايجار تساوي أو تفوق 06 اشهر مع الزامية الاخذ براي ادارة املاك الدول مسبقا ونفس الامر في الايجار لمدة تفوق 09 سنوات .

المبحث الثاني: التصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

إن موضوع التصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يخضع لأحكام خاصة تختلف عن تصرف الأفراد في ملكيتهم غير أن ذلك لا يخرج عن إطار المعاملات المعهودة والمتداولة بين الأفراد من بيع أو مبادلة أو قسمة في الأملاك الشائعة..... الخ.

ولكن ما يمكن ملاحظته أن عملية البيع مثلا لا تكون إلا بالمزاد العلني وإستثناءا تكون بالتراضي عكس الأفراد ، أيضا عملية المبادلة لا تكون الا وفق إجراءات ومبررات كافية وبسع محدد سابقا ، وهو نفس الأمر بالنسبة للقسمة أي يعني ذلك أن التصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يقتضي الإلتزام بنصوص قانونية وتنظيمية لا يجب الخروج عنها والغرض من ذلك يبقى حماية المصلحة العامة وتحقيقها يشق الطرق .

المطلب الاول: بيع الاملاك العقارية التابعة للدولة

بموجب المادة 26 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل و المتمم لقانون الأملاك الوطنية 30/90، المنشور بالجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2008 ، أصبحت المادة 89⁽¹⁾ على هذا الشكل : " يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات الإقليمية ، غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية ، عن طريق المزاد العلني ، مع إحترام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ، و مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى . و يمكن بصفة إستثنائية مبررة قانونا ، التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية .

و يجب أن تركز المبيعات و التأجيرات المحققة تطبيقا للأحكام السابقة بموجب عقود تحدد نماذجها عن طريق التنظيم . و ينبغي أن يكون الإيجار بمدة تتماشى و إهتلاك الإستثمارات المزمع إنجازها ، و يمكن أن يكون مؤسسا لحقوق عينية وفق نفس

1-المادة 89 من المرسوم 427/12 نسخت المادة 26 من المرسوم 454/91 الملغى.

الشروط و الحدود المبينة في المواد 69 مكرر ، و 69 مكرر2 و 69 مكرر 3 أعلاه ، و يمكن أيضا أن يتضمن شرطا آخر يسمح بتحويل الإيجار إلى تنازل وفق شروط توضح في دفتر الشروط .
تحدد شروط و كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم ."
فبمقتضى هذه المادة و مواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية لا سيما المواد 92 و 95 و 98 و 109 و 110 تم إرساء قواعد المبدأ القاضي بإمكانية البيع للأملاك العقارية التابعة للدولة .
لكن تم التنبيه من خلال ذات المواد على ضرورة إلغاء تخصيص الأملاك العقارية المعنية التي أصبحت غير قابلة لتأدية وظيفتها في عمل الإدارة خاصة ما هو متعلق بتحقيق النفع العام بحيث لو بقيت مخصصة للمصلحة أو المؤسسة العمومية دون أن تؤدي الغرض المتوخى منها في تحقيق النفع العام مما يعني انها ستكون بمثابة عبء على عاتق المؤسسة العمومية مما يعني تناقض مع تحقيق النفع العام ،
فيلجأ كأخف الضررين إلى بيعها .

لكن ما يلاحظ أن هذه النصوص ركزت على القواعد العامة و أحالت على النصوص التطبيقية لاسيما في مسألة تحديد الطرق المتبعة من قبل الدولة في بيع أملاكها العقارية.
و قد صدر المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة و تسييرها ، و يضبط كفاءات ذلك ، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ، المؤرخ في 16/12/2012 ، حيث أورد طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة كما لا يجب ان ننسى المرسوم التنفيذي رقم 15/281 المؤرخ في 26/10/2015⁽¹⁾ الذي يحدد شروط و كفاءات منح امتياز قابل لتحويل لتنازل على الاراضي التابعة للدولة لانجاز مشاريع ترقية عقارية ذات طابع تجاري .

هذه الطرق في البيع وردت في النص التطبيقي لقانون الأملاك الوطنية ، لكن المنظومة القانونية في الجزائر تتضمن أيضا طرق أخرى في بيع العقارات التابعة للدولة تم النص عليها في قوانين خاصة متفرقة عن بعضها البعض .

1- بعد ان كان منح الامتياز على اراضي التابعة للدولة غير قابل للتنازل جاء المرسوم 281/15 المؤرخ في 26/10/2015 الصادر في الجريدة الرسمية عدد58 المؤرخة في 04/11/2015 كاستثناء فيما يخص انجاز مشاريع ترقية عقارية

و من هذا يتحتم علينا أن نقسم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول خاص بطرق بيع العقارات المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية ، الفرع الثاني نتناول فيه الطرق الأخرى للبيع المقررة في القوانين الخاصة .

الفرع الأول: طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة حسب قانون الأملاك الوطنية
بالنظر لما ورد في أحكام المرسوم التنفيذي 427/12 يتبين أن طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة المنصوص عليها فيه هي :

أولا : البيع بالمزاد العلني

تعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هي الاصل وما عدى ذلك استثناء ، فيجب فتح باب المنافسة امام الجميع بفرص متساوية مع الشفافية والعلانية ، وذلك لاجل تحقيق اكبر عائد مالي ممكن للدولة و يقي الجميع من الوقوع في الشبهات بحكم نزاهة عملية البيع بالمزاد ، و قد نصت المادة 90 من المرسوم 427/12⁽¹⁾ على هذه الطريقة في البيع و تكون المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط ، تعده مديرية أملاك الدولة و يكون مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية .

1- الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايدة

بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه ، أو حتى عدم تخصيصه أصلا لأحدى الهيئات و المصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة⁽²⁾

تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات أو الأعمال تحضيريا لعملية البيع بالمزايدة و هي كالاتي

1- تقييم العقار

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته ، هذه القيمة ستمثل السعر الأدنى

المعروض الافتتاحي المشار إليه في الملصقات

1-المادة90من المرسوم 427/12 نسخت المادة 10 من المرسوم 454/91 الملغى .

2- يكون التأكد بالتحصل على قرار إلغاء التخصيص ومحضر التسليم المحرر تبعا له ،علما ان حراسة العقارات المسلمة قانونا تبقى تحت مسؤولية المصلحة العمومية المسيرة للعقار .

ب- إعداد الملصقات و الإعلانات في الصحف

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات و الإعلانات في الصحف، و ذلك قبل عشرين (20) يوما من تاريخ إجراء المزايدة، حتى يسمح للمهتمين بالإطلاع على حالة العقار المراد بيعه كما أنه تُعلم كل مديريات أملاك الدولة بتنظيم عملية البيع.

ج- إعداد دفاتر الشروط و عرضها للبيع

يتم إعداد دفاتر الشروط الخاصة بالمزايدة و عادة ما يباع دفتر الشروط إلى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمان يحدد حسب القيمة، فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعا لذلك قيمة دفتر الشروط.

2- البنود و الشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايدة

تحدد بنود و شروط المزايدة في دفتر الشروط⁽¹⁾ و هي كالتالي :

أ- صيغة البيع: البيع عن طريق المزاد العلني يكون بالمزايدة الشفوية و إما بالتعهدات المختومة

– المزايدة الشفوية : يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في الملصقات ، ثم تبدأ المزايدات بمبلغ 5000 دج على الأقل حينما لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروض 500.000 دج وتبدأ ب 10.000 دج عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض 500.000 دج حتى يرسو المزاد على صاحب أحسن عرض في المزايدة⁽²⁾ .

– التعهدات المختومة: يمكن أيضا تقديم العروض بواسطة التعهد، و هو عبارة عن استمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه، و يوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة.

ب- الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايدة

تكون المزايدة مفتوحة للجميع و يتم إقصاء الأشخاص الذين ثبت عليهم:

– المساس بحرية المزايدة.

1- قرار وزير المالية المؤرخ في 1997/03/05 المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة

للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية ، المنشور في الجريدة الرسمية رقم 55 لسنة 1997.

2- للفقرة 1 من دفتر الشروط الموافق عليه بالقرار السالف الذكر.

- عدم دفع الكفالة التي تمثل 10 % من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناءها.
- المزايدون المخالفون ، وهناك سجل على مستوى كل مديرية ولائية لأملاك الدولة يقيد فيه كل مزاييد مخالف على مستوى التراب الوطني⁽¹⁾.

ج- **انعدام الضمان:** تتم البيوع بالمزاد العلني دون أي ضمان ، و يفترض في من رسى عليه المزاد أن يكون عالما بالعقار

د- مصاريف البيع

يدفع الذي رسى عليه المزاد المصاريف الآتية : المبلغ الذي رسى به المزاد ويضاف اليه مصاريف الملصقات والاعلانات.

- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع و المرفقات المشتركة كدفتر الشروط و المخطط المسحي
- حقوق التسجيل و الشهر العقاري و أجرة مديرية أملاك الدولة خاصة في مسألة التقييم.

و- تسليم العقار

حسب نص المادة 12 من دفتر الشروط يصبح الفائز مالكا منذ وقت رسو المزاد لكنه لا يستطيع أن يتسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق و المصاريف المذكورة أعلاه و لا يمكنه أن يتحصل على الثمار المدنية و الطبيعية للشيء المباع حتى بعد المزايدة.

هـ- تحرير عقد البيع الإداري

- يجرر العقد لفائدة الذي رسى عليه المزاد العلني من قبل مديرية أملاك الدولة موثقة الدولة
- للقرار المؤرخ في 20 جانفي 1992⁽²⁾ و لا بد أن يتضمن العقد خصوصا ما يلي :
- تعيين العقار (الطبيعة القانونية ، المساحة ، العنوان الكامل ، الحدود إلخ ...).
- أصل الملكية.

الثمن الأدنى المعروض و مراجع محضر البيع.

1- المادة الثانية من قرار وزير المالية المؤرخ في 05/03/1997.

2- الجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1992.

و بعد هذه المرحلة يخضع العقد لشكليتي التسجيل و الشهر العقاري⁽¹⁾.

ثانيا : البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة

إن القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة تقضى بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني كما رأينا ذلك، لكن لكل قاعدة استثناء ، بحيث خروجا عن الأصل يمكن أن تباع الأملاك القارية التابعة للأملاك الوطنية المذكورة في المادة 90 من المرسوم التنفيذي 12-427 ، بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية ، و بتمن لا يقل عن قيمتها التجارية ، و لقد حددت المادة 91 منه هذه الحالات الاستثنائية .

ونظرا للطابع الاستثنائي لهذه البيوع فإنها محاطة بشروط إضافية أكثر تعقيدا : عدم صلاحية العقارات لتأدية وظيفتها ، و يجب أن يكون الثمن مساويا أو لا يقل عن القيمة التجارية للعقار ، و يأذن بعملية البيع الوزير المكلف بالمالية دون غيره .

و تقدم الدولة على هذه البيوع الاستثنائية نظرا لعوامل عدة تكمن أساسا في إعطاء حق الأولوية في الشراء لمجموعة من المستفيدين من هذا الشراء ، أو للطابع الإجباري أو القصرى للبيع ، أو لعوامل أخرى ، و التي في جميع الأحوال تكون في مصلحة الدولة ، و سنقوم بعرض هذه الحالات كما جاءت في نص المادة 91 أي في ثلاثة فقرات.

أ- البيع المقرر لفائدة الولايات و البلديات و الهيئات العمومية و المؤسسات العمومية الاقتصادية و الجمعيات

إن الدولة يمكنها أن تبيع بالتراضي بحكم خصوصية من يشتري ، فكل هؤلاء المذكورون أعلاه بطريقة أو بأخرى سيساعدهم هذا البيع في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم ، و لولا المكانة الخاصة التي يتمتعون بها كل في مجاله لما سمح بهذه البيوع.

فالبلدية و الولاية من جراء اقتناء هذه العقارات ستساهم بطريقة أو بأخرى في تحقيق و إشباع الحاجات العامة ، كشراء عمارة بقصد تخصيصها كمقر للبلدية أو لإيواء إحدى المصالح التابعة للولاية بالنسبة للهيئات العمومية و هي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المتمتعة بالشخصية

1-حسب القاعدة العامة لا انتقال للملكية في العقار الا باتمام اجرات الشهر.

المعنوية و بالاستقلالية المالية فإن تقرير إمكانية شراء العقارات من طرفها محل تساؤل بحيث إذا كانت هذه الهيئات العمومية كالمستشفيات و الجامعات يمكنها الاقتناء بكل ما يحمله البيع من معاني في ظل القانون الفرنسي بحكم أنه يسمح لهذه الهيئات إمكانية اقتناء عقارات من الدولة أو من غيرها ، فإن ذلك لا ينطبق بالمرّة على الهيئات العمومية الإدارية في الجزائر ، لأن قانون الأملاك الوطنية 30/90 أقر مبدأ الإقليمية ، فسمح للدولة و للبلدية و للولاية فقط إمكانية تملك الأملاك العقارية ، والسؤال الذي يمكن طرحه إذا كان التخصيص هو الطريقة القانونية المنتهجة لوضع العقارات تحت تصرف المؤسسات العمومية الإدارية فلماذا يتم النص على إمكانية البيع.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن إقرار التصرف لفائدة المؤسسات الاقتصادية خاصة على العقارات التي تحوزها أمر له ما يبرره .
و في هذا الصدد ، حتى العقارات التي تحوزها هذه المؤسسات الاقتصادية و تكون مملوكة للبلديات أو الولايات ، فإن الدولة دون غيرها هي المعنية بالتسوية خاصة بعد صدور نص المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994 الذي أقر صراحة بوجود دخول هذه

الأملاك و دمجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة دون أي قيد أو شرط .
كما صدرت مجموعة من المناشير أهمها المنشور رقم 1 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993 و كذا المنشور رقم 02 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 لضمان تسوية و تطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية و حتى المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري، و مُنحت إثر ذلك تسهيلات كبيرة للمؤسسات الاقتصادية خاصة في اختيار طريقة التسديد (الدفع الفوري أو بالتقسيم عن طريق دفع القيمة التجارية للعقار على أقساط ممتدة إلى أجل أقصاه 20 سنة بنسبة فائدة تقدر بـ 6% لكل سنة).

و في آخر الفقرة الأولى من المادة 91 نجد الجمعيات ، فالجمعية عادة ما تهدف إلى تحقيق أغراض نبيلة في المجتمع خيرية إنسانية ، خاصة الأنشطة الاجتماعية التي لا تهدف للربح .

و من المؤكد أنه للقيام بهذه الأعمال ستكون في حاجة ماسة إلى عقارات لتؤدي نشاطها ، حيث هناك الكثير من الجمعيات استفادت من عملية الشراء لأملاك عقارية تابعة للدولة لكن من هذه الجمعيات مَنْ تخلّى عن مهمته أو غير وجهته ، و لذلك من المستساغ أن يكون هنالك تخصيص بالمقابل أو إيجار لفائدة الجمعيات فقط لضمان مراقبتها حسب الأهداف الثابتة في قوانينها الأساسية بدلا من إقرار البيع لصالحها ، كما يمكن لذات الجمعيات أن تقتني عقارات من الخواص مباشرة خاصة و أن القيمة التجارية للعقارات تحدد حسب مقتضيات السوق العقاري . و ذلك حماية لأملاك الدولة .

ب-البيع لفائدة الخواص: يمكن إقرار البيع لفائدة الخواص في الحالات الآتية :

1- **الشيوع الشيوع** حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني ، و لقد نظم القانون المدني الجزائري الملكية الشائعة في المواد 713 إلى 742 منه ، و يحدث أن تكون هناك أملاك عقارية مشاعة بين الدولة و الخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون ، و لقد نظمت المادة 98 من قانون الأملاك الوطنية هذه الحالة ⁽¹⁾.

2- حالة الشفعة القانونية

الشفعة رخصة إذا إستعملها الشفيع تملك عقارا باعه شريكه لغيره ، و لقد نظمت أحكامها لمواد 713 إلى 742 من القانون المدني .

3- حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم

و هذه الحالة لا تعبر على بيع بمعنى الكلمة بل هو تعويض على عملية نزع الملكية الذي لا بد أن يكون منصفاً عادلاً و مسبق ، و هنا يتعلق الأمر بتعويض عيني ⁽²⁾

4- حالة إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني

في الحالة التي يتأكد فيها عدم نجاح عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للدولة فإنه يجوز أن تباع بالتراضي للخواص ، و لكن نص المادة لم يبين من هم هؤلاء الخواص .

1- نص المادة 98 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08

2- التعويض العيني أي في هذه الحالة عقار مقابل عقار .

ج- البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها و للبعثات الدبلوماسية و القنصليات المعتمدة بالجزائر

هذه النوع من البيوع تقتضيه العلاقات

و بالنسبة لثمن الاقتناء يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة البائعة و الدولة أو المنظمة الدولية المعنية مع مراعاة أيضا الاتفاقيات التي تربط بينهما ، و الأعراف الدبلوماسية .

ثالثا : البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة

ورد في نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي 427/12 والتي تعتبر بمثابة استثناء عن المادة 90، حيث من خلال نص المادة 92 يتبين لنا جليا بأن هدف المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العقارية و النشاط العقاري بحكم أهميتها في الحياة لاسيما و أنها الطريقة المثلى في ظل اقتصاد السوق لإنجاز و تشييد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار ، و ذلك سيؤدي لا محالة إلى التقليل من أزمة السكن

كما ذكرت المادة 93 على أنه يمكن أن يتم النص في دفاتر الشروط على إمكانية الاحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات المشيدة لفائدة موظفي الدولة .

ا- المستفيدون من عملية البيع وفقا للأحكام الخاصة

إن المتعاملين العقاريين سواء كانوا عموميين أو خواص و كذا التعاونيات العقارية هم الذين يمكنهم الاستفادة من عملية البيع التي لا بد ألا يقل ثمنها على القيمة التجارية

1- المتعاملون العقاريون

بالرجوع إلى نص المادة الثالثة من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري يتجلى لنا تعريف المتعامل العقاري حيث يعتبر المرقي العقاري تاجرا ، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين معهم كالتعاونيات العقارية .

2- التعاونيات العقارية

يلجأ الأفراد عادة إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية ، من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن ، لاعتبار عملية البناء من الأنشطة المكلفة و تستدعي أكثر من فرد للقيام بها.

و يتعين أن تحتوي العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن قطعة الأرض لفائدة التعاوانيات ، و حتى عقود البيع منالتعاوانية للافراد، شرط يقضي بمنع إعادة بيع القطع الأرضية على حالها⁽¹⁾ قبل إقامة أو إنجاز مشروع البناء ، بحيث لو تم البيع دون القيام بعمليات البناء لكان باطلا

ب- شروط البيع طبقا للأحكام الخاصة

وردت الشروط الخاصة بهذه البيوع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 أفريل 2003، و أهم هذه الشروط :

1- إقرار البيع أو منح حق الامتياز على الأراضي لا يكون إلا بقرار من الوالي ممثل الوزير محليا بعد إستشارة اللجنة التقنية الولائية .

2- البيع لا يكون إلا في حدود المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير حسب ما تتضمنه أدوات التهيئة و التعمير ، و يجب تعيين العقارات و تحديد طبيعتها القانونية⁽²⁾ بأنها تابعة للدولة.

3 - يفسخ البيع إذا ثبت تغيير في الوجهة الأصلية للمشروع.

4- يتعين على المرقي العقاري أن يقدم الأوراق الثبوتية بأنه ميسور الحال.

5 - يمنع منعاً باتاً أي إيجر أو بيع من قبل المرقي إلا بعد استنفاد و استكمال المشروع.

6. - ليس هناك ضمان رغم أن البيع هو بالتراضي .

7 - يتعين على المشتري أو صاحب حق الامتياز أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقاً.

1- عند تحرير عقد بيع بشانها يجب ارفاقه بشهادة مطابقة تثبت تغير حالة العقار من ارض صالحة للبناء الى بناية قائمة.

2- يتم تحديد الطبيعة القانونية للعقار باجراء عملية تحقيق تقوم بها مصالح املاك الدولة.

الفرع الثاني : البيوع المقررة للأموال العقارية الخاصة التابعة للدولة في قوانين خاصة أخرى

نص المشرع الجزائري على طرق أخرى للتنازل في قوانين مختلفة و التي سنتطرق لها كما يلي :

أولاً: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل القانون رقم 01/81 والمرسوم التنفيذي

269/03 المعدل والمتمم.

صدر القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية تحت تأثير ظروف معينة ، فكان يهدف إلى تمكين كل مواطن جزائري من إمتلاك سكن لائق، و تنفيذا لسياسة تشريعية رأت بأن سوء تطبيق هذا القانون نجم عنه إستنزاف لأموال الدولة ، تم إلغاؤه بنص المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 .

كذلك بالرجوع إلى نص المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 الذي يؤكد على ما سبق ذكره عن البعد الاقتصادي لعملية إلغاء القانون رقم 01/81 ، بحيث أقرت ضرورة أن يكون البيع قائما على القيمة التجارية للعقار المحددة حسب قانون السوق العقاري .

و بالفعل صدر المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003⁽¹⁾ الذي يحدد

1- شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 02 سبتمبر 2006

أ- الأملاك المتنازل عنها و شروط الاستفادة من التنازل

1- الأملاك المتنازل عنها

نص المادة 02 الفقرة الأولى من القانون رقم 01/81 يبين طبيعة الأملاك العقارية القابلة

1- تطبيقا لاحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 وكذا احكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2002 جاء المرسوم 269/03 المؤرخ في 07/08/2003 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 48 المؤرخة في 13/08/2003 المحدد لشروط وكفاءات التنازل عن أملاك الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المسلمة أوالموضوعة حيز الاستغلال قبل 01/01/2004.

للتنازل عنها بأجزائها المشتركة ، و التي تخص أملاك الدولة و بالمقابل نصت المادة الثالثة من القانون على أن الأملاك العقارية التي لا يمكن أن تكون محلا للبيع أو بالأحرى التنازل عنها. بينما لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004 الأملاك القابلة للتنازل عنها ، بل جاء بصياغة أكثر تعميما في المادة الأولى منه و لم يستثني سوى أملاك الجماعات المحلية ، و كذا السكنات المنجزة لغرض سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة .

2- شروط الاستفادة من التنازل

تنص المواد من 05 إلى 10 على الشروط الواجبة التوفر في المترشحين لاكتساب العقارات و تنص المواد من 11 إلى 28 على الإجراءات و الهيئة المكلفة بإقرار التنازل.

- شروط المترشح للاكتساب :

- أن يكون شخصا طبيعيا.

- متمتعا بالجنسية الجزائرية.

- مستأجر شرعي (شاغل قانوني) له سند و حائر للأمكنة .

- مستوفي لإلتزاماته الإيجارية عند تاريخ التنازل⁽¹⁾.

- طلب الشراء لا يكون إلا على محل واحد للاستعمال السكني أو محل واحد تجاري .

و هي نفس الشروط التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 269/03 مع توسيع الاستفادة إلى

الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري .

ب- كيفية التنازل و تحرير العقد الإداري

1- كيفية التنازل : يمكن أن يكون التنازل إما بدفع الثمن فورا أو يكون بالتقسيط (25 سنة

بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني و 03 سنوات للمحلات الأخرى غير المستعملة

للسكن).

1-أرفاق الملف بوثيقة (من عند ادارة المصلحة المؤجرة للملك) تثبت دفع الايجار الى غاية تاريخ ايداع الملف (mise ajour)

أما في المرسوم التنفيذي رقم 269/03 ، فإن للمشتري الخيار بين دفع كامل الثمن فوراً أين يستفيد من تخفيض قدره 10 بالمائة من الثمن ، أو الدفع بالتقسيط في مدة أقصاها 20 سنة مع الاستفادة من تخفيض قدره 7 بالمائة إذا كانت المدة 3 سنوات أو أقل ، و 5 بالمائة إذا كانت المدة من 3 إلى 5 سنوات كما أن هذا التخفيض لا يشمل الأملاك العقارية ذات الإستعمال المهني و التجاري ، كما لا يخصم من الثمن مبالغ الإيجار المدفوعة⁽¹⁾ .

2- **تحرير العقد الإداري** : تقوم مديرية أملاك الدولة بوصفها موثقا للدولة بتحرير العقود بناء على الملف الكامل الذي ترسله المصالح المختصة بالدائرة حيث تم إقرار التنازل. و بإجراء مقارنة بين القانون 81-01 الملغى و المرسوم التنفيذي رقم 269/03 الذي تم تمديد العمل به لغاية ديسمبر 2010 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-296 يتضح أن الدولة لم تتخلى على إمكانية التنازل ، بل ضبطتها و ربطتها بالقيمة التجارية للعقار

ملاحظة : لقد تم صدور مرسوم تنفيذي رقم 211/15 المؤرخ في 2015/08/11 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 ، حيث ينتهي سريان هذا المرسوم بتاريخ 2017/12/31 وفيما يخص الأملاك العقارية التابعة للدولة تم تعديل المادة 04 الى المادة 18 ولكن دون تغيير في المحتوى.

1- في حالة دفع الثمن بالتقسيط يتحمل المشتري نسبة فائدة على عاتقه ولو بسيطة تحسب بحاصل ضرب الثمن في معامل محدد سابقا عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ، وورد في الصفحة 88 من مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتنازل لسنة 2004.

ثانيا: التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد إستصلاحها

أ- الإطار القانوني

بموجب القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بجيازة الملكية الفلاحية و

الأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 و أحكام القانون 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، و المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد إستصلاحها فتح المجال أمام الخواص لإكتساب

الأراضي الفلاحية بعد إستصلاحها ، و الأهداف العامة لهذه النصوص القانونية أكيد لها طابع إقتصادي في الظاهر لكن هنالك أهداف أخرى (محرابة التصحر ، خلق مناصب شغل إلخ...). و لقد بينت المادة الأولى من القانون 18/83 إحدى هذه الأهداف ، فنوهت بأن هذا القانون يرمي إلى تحديد القواعد المتعلقة بجيازة الملكية العقارية⁽¹⁾ بقصد إستصلاحها و كذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية و القابلة لأن تكون فلاحية.

ب- ضوابط الإستصلاح و شروط التنازل

1- ضوابط الإستصلاح الفلاحي

نصت عليها المادة الثامنة من القانون 18/83 كما نصت عليها أيضا المادة 12 من المرسوم 724/83 و المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92 ، حيث يستنتج منها بأن مشاريع الاستصلاح لا بد أن تصل إلى تحقيق ما يلي :

- توفير الأراضي و المياه و الحاجة إليهما أو ما يسمى بتجنيد المياه.
- قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة (سقي ، غراسة ، محافظة على التربة).
- إنجاز الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج و المتعلقة بالزراعات المعتمدة بقصد التنمية.

1- بالرجوع الى النص باللغة الفرنسية ورد فيه الاستصلاح لغرض الكسب وليس لغرض الجيازة كما هو وارد نص اللغة العربية.

2- شروط التنازل : يكون التنازل بناء على دفتر شروط⁽¹⁾ كما يلي:

- أن يكون الشخص (طبيعي كان أم معنوي) له جنسية جزائرية ، و طبعا في الشخص المعنوي الشركاء أو المساهمين هم من يتمتعون بالجنسية الجزائرية ، و لقد كان الأمر في السابق يتعلق فقط بالأشخاص المعنويين التابعين للنظام التعاوني.

- أن ينصب الاستصلاح على أرض تابعة للدولة واقعة في المناطق الصحراوية أو يجب أن تكون مدة الاستصلاح تفوق مدة خمس سنوات ، و هي المدة التي تمنح للمالك لإنجاز برنامجه و يستثنى من ذلك حالة القوة القاهرة⁽²⁾ .

- يكون التسديد بمقابل نقدي من قبل المستصلح المالك⁽³⁾ .

ثالثا : مطابقة البناءات و اتمام انجازها

نكتفي في اطار هذه العملية , بتحديد مجال تدخل ادارة املاك الدولة التي اشارت اليها المادة 40 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 والتي تنص على امكانية تسوية البناء المنجزة أو طريق الانجاز المشيدة على قطع اراضي تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية والخالفة للاجراءات التشريعية والتنظيمية , بحيث للجنة الدائرة المنشأة لهذا الغرض , ان تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية بالتسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به .

تمت عملية التنازل على اساس القيمة التجارية للعقار المتنازل عنه المحدد من طرف ادارة املاك الدولة .

توجه موافقة التسوية الى ادارة املاك الدولة قصد اعداد عقد التنازل .

يجدر التذكير ان هناك اربعة مهام اساسية منوطة بادارة املاك الدولة في هذا المجال وتتمثل

فيما يلي

1-المشاركة في اشغال لجنة الدائرة .

1- اضاف المرسوم رقم 289/92 بدفتر الشروط المطبقة على التنازل عن الاراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية

2- المادة 11 من القانون 18/83 .

3-مضمون المادة 11 من المرسوم 289/92 تتناقض تماما مع مضمون المادة 6 من القانون 18/83 والتي تنص على نقل الملكية لفائدة المترشح للاستصلاح الارض بالدينار الرمزي.

ب- إجراء تحقيق قانوني على قطع الأراضي التي لا تحوز على سندات ملكية

ج- تحديد القيمة التجارية لقطع الأراضي المحتمل تسويتها⁽¹⁾.

د- إعداد (تسوية) سندات الملكية على الأوعية العقارية بالنسبة للملفات التي تحصلت على رأي بالموافقة من طرف لجنة الدائرة .

ولقد تطرقت المذكرة رقم 03646 المؤرخة في 2013/08/04 الواردة من المديرية العامة للأموال الوطنية بالتفصيل للمهام الأربعة المسندة إلى إدارة أملاك الدولة و وتجدر الإشارة إلى ان هذه المهام تنصب أساسا على الوعاء العقاري المحتضن للبناء وليس على البناء في حد ذاتها التي تسند مهام مدى مطابقتها الى المصالح التقنية الأخرى (مصالح البناء والتعمير , مصالح البلدية... الخ) وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد القيمة التجارية لوعاء البناء موضوع التسوية , حسب الكيفيات المسطرة في المذكرتين رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03 ورقم 03190 المؤرخة في 2014/03/27 كما تقوم بإعداد العقد (عقد اداري) حسب النموذج المرفق بالمذكرة رقم 03476 المؤرخة في 2013/04/08 السالفة الذكر .

ومن أجل إستكمال إجراءات التسوية و يجب أن يجوي الملف على الوثائق التالية

- طلب تسوية مرفق بملف تقني لإبداء الرأي عندما يتعلق الامر بملك تابع للجماعات المحلية .

مقرر لجنة الدائرة المكلفة بالبت في مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وكذا محضر الإجتماع

- إجراء تحقيق لإستخراج الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية موضوع التسوية .

- طلب رأي المصالح التقنية المؤهلة حول المساحة المعنية بالتسوية .

-مقرر لجنة الدائرة بيتضمن قبول ملف التسوية .

تقرير تقييمي معد من طرف مصالح أملاك الدولة .

-أمر بالدفع خاص بحقوق إعداد العقد الإداري للتنازل بالتراضي عن القطعة الأرضية المنجز

1- يتم تطبيق السعر الأدنى الوارد في وضعية السوق الذي تعدة مديرية املاك الدولة سلفا ويتم اعتماد تاريخ إيداع ملف التسوية كمرجع زمني لوضعية السوق التي يجب اعتمادها ، أما بالنسبة لاصحاب الملفات الذين يجوزون مايبث ان البناءة قائمة قبل تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/17 فيطبق عليهم الاسعار الواردة في الجدول الخاص بالمرسوم 02/86 المؤرخ في 1986./01/07

عليها البناية .

-اعداد العقد الاداري من طرف مصالح املاك الدولة سواء تعلق الامر بعقار تابع لأملاك الدولة

أو تابع للجماعات المحلية .

عملا باحكام المادة 20 من القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وبالرجوع لمحتوى المذكرة رقم 04132 المؤرخة 18/04/2012 , فانه يمكن ان تكون عملية تسديد القيمة التجارية للأراضي المعنية بعملية التسوية في إطار المادة 40 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 , محل جدول دفعي بالتقسيط بطلب من الراغب في ذلك وبدون فوائد ولمدة اقصاها 10 سنوات .

كما نصت نفس المادة على أنه يجب أن تحتوي عقود التنازل أو الدفاتر العقارية التي تعدها وتسلمها مصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية في هذا الإطار على شرط عدم قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المعنية ضمانا لإرجاع المبالغ المتبقية والمستحقة لفائدة الدولة حتى إتمام تسديدها .

المطلب الثاني: التبادل و القسمة

لقد سبق لنا التطرق لموضوعي التبادل والقسمة وبيننا دور كليهما في إكتساب الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في الفصل الأول غير أن هاتين الآليتين لهما في نفس الوقت ومن زاوية مغايرة دور آخر ،حيث أن عملية التبادل مثلا تكسب الدولة عقارا فنقرر بأنه آلية كسب ولكن بالمقابل فهي تفقد الدولة للعقار المتبادل به وهنا نرى أن الدولة أخرجت عقارا من ذمتها للغير، فعملية التبادل أفقدت الدولة عقارا وهو نفس الشأن بالنسبة لملكية الدولة مع الخواص في الشيع حيث باتمام عملية القسمة إذا كانت ممكنة تكسب الدولة عقارا : أما إذا لم تكن القسمة ممكنة فالدولة مضطرة لبيع العقار وبالتالي يخرج من ذمتها المالية.

إذا من ما تم طرحه نخلص إلى أن كل من عملية التبادل وكذا حالة الشيع مع الخواص يمكن لهما من أن يكسبا الدولة لعقارات كما يمكنهما إفقادها لعقارات وعليه كان لزاما علينا من تناولهما مرة أخرى ولكن من منظور قانوني غير الذي تم طرحه في الفصل الأول أي بإعتبار التبادل وحالة الشيع والخروج منها بالبيع تصرفين يفقدا الدولة لعقارات .

. الفرع الثاني : التبادل

أولا: تعريفه إن عملية التبادل المقصودة هنا هي إتزام الدولة بنقل ملية عقار موجود في الأصل ضمن ملكيتها الخاصة لفائدة الغير ضمن أحكام القانون الخاص مقابل أن تحصل هي الأخرى على عقار كان في ذمة الغير وذلك بإعتبار المبادلة أو المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود⁽¹⁾.

أما في هذه الحالة التي نستعرضها فيمكن أن تعتبر المبادلة على أنها ذلك التصرف الذي بمقتضاه تلتزم الدولة أن تنقل أو توفر لشخص آخر ملكا عقاريا مقابل عقار تحصلت عليه .

وقد كرس هذا النوع من العمليات قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم بالقانون

14/08 وكذا النصوص التطبيقية له خاصة المرسوم التنفيذي رقم 427/12⁽¹⁾ المشار اليه سابقا.

يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك العقارية التابعة للخواص حسب ما ورد في

1- للمادة 413 من القانون المدني الجزائري.

المواد من 116 الى 123 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه .

وفي كل الحالات فإن التبادل لا يرخس به إلا اذا كان مبررا وفيه فائدة للمصلحة العامة .
عملية التبادل تقتضي بالضرورة أنها عملية كسب لعقار بعوض غير أن ذلك العوض أو المقابل لا يجب أن يكون نقدا أو ما شابه ذلك وإلا سوف نكون أمام عملية بيع لعقار ، إذا فالفرق بين العمليتين أن البيع يكون مقابل ثمن نقدي أما التبادل فيكون في شكل مقايضة عقار بعقار اخر .

ثانيا : مجال تطبيق التبادل

أن اجراء التبادل لايمكن أن يشمل إلا العقارات ويستثنى المنقولات كلية، فلا يجوز أن تكون بأي حال ضمن عملية تبادل، كما نجد عملية التبادل بإعتبارها إحدى آليات التصرف في العقارات من قبل الدولة في إطار أحكام القانون الخاص فنجدها محدد في المواد من 92 الى 96 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 وكذا المواد من 116 الى 123 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 (1) .

حيث نصت المادة 116 من المرسوم التنفيذي 427/12 الذي ألغى المرسوم التنفيذي 454/91 (يتم تبادل الاملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص) .
كما نصت المادة 117 من نفس المرسوم (يكون طلب التبادل ، إما بمبادرة من المصلحة ، أو من مالك العقار المتبادل معه ، حيث جاء في الفقرة الثانية أنه (إذا كان الطلب صادرا عن المصلحة العمومية فإن الجهاز المختص هو الذي يقدمه حسب الكيفيات المعمول بها إلى

السلطات الوصية، مصحوبا بالاوراق الثبوتية المتعلقة به، وبعد ان توافق السلطة الوصية عليه

ترسل الملف على الوزير المكلف بالمالية مرفوقا بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل (2) .

وإذا كان الطلب صادرا عن مالك من الخواص فإنه يرسل إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوبا بمستندات الملكية وبالمقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة ، وكذا كل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية .

1- المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ ف 16 / 12 / 2012 الغى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 / 11 / 1991

2- للمادة 93 من القانون 14/08 المعدل والمتمم للقانون 30/90 التضمن الاملاك الوطنية.

ثالثا : تكوين الملف الخاص بعملية التبادل: طلب التبادل يقدم من طرف الجهة طالبة التبادل

- عقود الملكية المتعلقة بأمولاك الغير (الشهادة التوثيقية في حالة وجود الورثة أو ذوي الحقوق)

- مخططات طبوغرافية للأمولاك العقارية المراد تبادلها .

- تقارير تقييم للأمولاك العقارية المراد تبادلها

- وصف للأمولاك العقارية موضوع التبادل مع التبريرات التي أدت الى عملية التبادل

- معدل فارق القيمة $soulte$⁽¹⁾ المترتب على أحد الطرفين المتبادلين لطرف الآخر .

- شهادة تثبت الحالة السلبية للأمولاك المتبادل بها مع الدولة .

وقبل أن يتخذ الوزير المكلف بالمالية مقرر المبادلة ، يامر المصالح المختصة في أملاك الدولة

بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية الملك الخاص وتحديد حقيقة تقييم العقارات ، ومعدل فارق

القيمة الاحق عند الإقتضاء، يبين في مقرر المبادلة على الخصوص ما يأتي

- وصف الاملاك العقارية ، موضوع المبادلة وقيمة كل منها

- معدل فارق القيمة ، الذي يترتب على احد الطرفين المتبادلين للطرف الاخر.

- الاجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله .

- الاجل لتصفية الرهون المحتملة التي قد تنقل العقار الخاص.

كما أضافت المادة 118 من المرسوم 427/12 (يجب على من يتبادل عقارا مثقلا بتسجيلات

رهنية أن يثبت إبطال التسجيلات وشطبها خلال الأشهر الثلاثة الموالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح

أملاك الدولة ، وعلى أي حال يجب أن يتم هذا الإشعار قبل تحرير عقد التبادل، بالتحليل و الدراسة

لمضمون المواد المذكورة أعلاه نخلص لما يلي :

في حالة إذا كان صاحب الطلب المصلحة العمومية فإن الطلب يقدمه الجهاز المختص حسب

الكيفيات المعمول بها إلى السلطة الوصية مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به فإذا منحت السلطة

1-مصطلح soulte مصطلح تفني ويطلق على فارق القيمة

الوصية موافقتها المبدئية على عملية التبادل فانها ترسل بدورها الملف إلى السيد الوزير المكلف
بالمالية مرفوقا بمذكرة توضيحية تتضمن تبرير كافي كدافع لعملية التبادل .
أما في الحالة الثانية فإنه إذا كان الطلب صادرا عن صاحب الملك الخاص أي عن الطرف
الآخر⁽¹⁾ في عملية التبادل .

يرسل الطلب إلى وزير المالي مصحوبا بالسندات والأوراق الثبوتية أو العقود التوثيقية الدالة
وبصورة قطعية لا تدع مجالا لشك (عقود مشهورة) من صاحب الملك موضوع عملية التبادل .
-دراسة الملف من قبل مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة .
-قرار وزير المالية .

في حالة وجود العقار مثقل برهن فعلى صاحب الملك الخاص تصفية ذلك الرهن في حدود
الآجال المحددة قانونا .

-في حال وجود فائض في قيمة عقار على حساب العقار الآر فان مصالح أملاك الدولة هي
المخول الوحيد لتحديد قيمة الفارق بين العقارين وعلى ضوء ذلك يكون الفارق على عاتق صاحب
العقار الاقل قيمة فيدفعه للآخر حتى تتساوى القيمتين وتتم عملية التبادل بصورة متكافئة وعليه فيمكن
أن تكون على عاتق الدولة فتقوم بالدفع لفائدة الأفراد .

رابعا : إعداد وتحرير عقد المبادلة⁽²⁾

تأسيسا على نص المادة 415 من القانون المدني فإن أحكام البيع تسري على المبادلة ، إذ يعتبر
كل مقايض بائعا للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به، ومشتريا في الوقت ذاته الشيء الذي كان
مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه .

وبأن الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الكتابة الرسمية ،فبالنتيجة فإن عقد المقايضة يخضع بدوره
للشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان⁽³⁾ وقد جاء في مضمون المادة 120 من المرسوم

1- للمادة 94 من القانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20.

2--ارجع للمادة 2/93 من القانون 14/08.

3- عمر حمدي باشا، حماية الملكة العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص30

427/12) يثبت عقد التبادل الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية، تحويل الملكية فعلا، وتنتج عنه الآثار القانونية مرتبطة به، ويمنح الملك الذي تحصل عليه الدولة عن طريق التبادل، صفة الأملاك الخاصة للدولة

كما سبقتها المادة 119 من نفس المرسوم (إذا كان في شكل عقد إداري فإن إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا، هي التي تحرر طبقا لتشريع والتنظيم المعمول بهما، إلا إذا نص على خلاف ذلك ويوقع هذا العقد والي الولاية الموجود فيها الملك العقاري الخاص).

(أما إذا كان في شكل توثيقي فإنه يجرر حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به ويمثل الوزير المكلف بالمالية في تحرير العقد مسؤول إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا المعين لهذا الغرض ويتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق).

وعليه يمكن أن نستخلص من ما جاء في المادتين أعلاه مايلي:

- يمكن أن يكون لعقد التبادل شكل العقد الإداري والذي تختص إدارة أملاك الدولة بتحريره دون غيرها وبعد ذلك يتم التوقيع عليه من طرف الوالي المختص إقليميا.

أو يأجد العقد الشكل التوثيقي وعندها يجرر حسب النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتوثيق ويمثل مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا وزير المالية على المستوى المحلي عند تحرير

- يشهر عقد التبادل في المحافظة العقارية وتخضع المنازعات المتعلقة به لأحكام القانون

العام وذلك بالنظر للمعيار العضوي باعتبار أحد طرفي العقد الدولة العقد وبعد التسجيل والإشهار للعقد المتضمن المبادلة يتم وبصورة آلية من خلال السجلات المسوكة⁽¹⁾ لدى إدارة أملاك

الدولة دمج الملك المكتسب ضمن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة .

1- أهم السجلات المتعلقة بالعقارات على مستوى مديرية أملاك الدولة هي سجل الجرد العام وسجل الإحتواء وسجلي التخصيص وسجل إلغاء التخصيص.

الفرع الثاني : - قسمة أملاك عقارية شائعة للدولة حصة فيها :

كما رأينا في الفصل الأول فيما يخص الملكية الشائعة بين الدولة والحواس، فإن القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08، الذي نصت المادة 98 منه على أنه " يمكن الدولة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة لفائدة شركائها في ملكية الشيوخ إذا كانت هناك عقارات مختلفة الأنواع تحوزها على الشيوخ⁽¹⁾ مع أشخاص طبيعيين أو معنويين آخرين و تستحيل قسمتها، و إذا رفض أحد الشركاء في ملكية الشيوخ أو عدة شركاء شراء هذه الحصة لاي سبب كان يباع العقار الشائع اعتمادا على الوسائل القانونية و بأية طريقة تعتمد المنافسة "

كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، الملغى بالمرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16، حيث نصت مواد من 124 الى 129 على الاجراءات الواجبة الإلتباع لتجسيد عملية تقسيم هذه الأملاك إما بصفة ودية أو عن طريق القضاء . وتتلخص هذه الإجراءت أساسا في تقديم طلب تقسيم، تكوين الحصص، تقييمها على أساس سعر لا يقل على القيمة التجارية المعمول بها في السوق العقاري الحر، تحرير محضر الموافقة عليه من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، كما يمكن التنازل عن الحصة العائدة للدولة في العقارات المشاعة بين الدولة والحواس إما بالتراضي أو عن طريق التنافس.

وفي حالة عدم قبول المحضر المصادق عليه المتضمن توزيع الحصص من قبل أحد أو عدة شركاء أو في حالة رفع دعوى قضائية من طرف هؤلاء، فيبقى على مصالح أملاك الدولة، طبقا لأحكام المواد من 724 إلى 728 من القانون المدني⁽²⁾، طلب المصادقة على القسمة أو تعيين من له صلاحية إجرائها أمام الجهات القضائية المختصة نوعيا وإقليميا .

وقد سهرت المديرية العامة للأملاك الوطنية على تطبيق النصوص القانونية المذكورة، اعتمادا على

1- اعرم مجباوي، مرجع سابق، ص 147.

2- يتم الرجوع لاحكام القانون المدني باعتباره الشريعة العامة

إصدار العديد من المذكرات أهمها **المذكرة رقم 3654** المتضمنة موضوع تقسيم هذه العقارات،
و مثال حالة الشيوخ هذه ما يلي :

1- حالة وجود مالكين أجنب يملكون أموال عقارية على الشيوخ، فإن غادر أحدهم وبعضهم
وبقي البعض الآخر فالدولة تحل محل الذين غادرو وتصبح مالكة مع الأجنب حيث يؤول لها نصيب
المغادرين بموجب أحكام الأمر **66-102** المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة .

2- حالة وفاة من لاوارث له وكان له ملك في الشيع مع آخر أو آخرين ، فهنا تطبق **المادة
180 من قانون الأسرة**⁽¹⁾بمخذافيها إذ يؤول المال الخاص بالمورث الذي لا وارث له إلى الدولة التي
تصبح مالكة في الشيوخ مع المالكين الآخرين أوالشريك السابق فيصبح للدولة حصة شائعة.

3- عدم إستهلاك الفريضة المنجزة للورثة جميع التركة وذلك يحدث عادتاً إذا لم يكن من بين
الورثة ذكر بأعتباره يكون عاصبا فلا يترك من التركة شيء إلا وعاد له فأن لم يكن هناك عاصب
فالنصيب المتبقي يؤول للدولة بأعتبارها وارث لمن لا وارث له ا.

ينبغي على أجهزة الدولة المختصة أن تسعى بشتى الطرق لإفراز نصيب الدولة وإخراجه من حالة
الشيوخ متى كان ذلك ممكنا وفي المستطاع ، غير أنه إذا لم تكن القسمة ممكن حيث كانت في حكم
الإستحالة ، فهنا ينبغي على أجهزة الدولة (الوالي أو مدير أملاك الدولة أن يلجؤو للتنازل بمقابل عن
حصة الدولة إما بالتراضي لفائدة الشركاء أو بيعها بالمزاد العلني.

أولا : إجراءات التقسيم : يتحتم على المالكين في الشيوخ أن يسلكو أحد الطريقتين للخروج من حالة
الشيوخ وهما إما القسمة الودية أو القسمة القضائية ، فإذا كان المطالبون بالقسمة هم الملاك الشائعين
الخواص فلهم الإختيار بين القسمة الودية باللجوء الى أجهزة الدولة المختصة (الوالي ومدير أملاك
الدولة) أو اللجوء مباشرة إلى القضاء⁽¹⁾ وبالتالي إختيار القسمة القضائية عن طريق رفع دعوى قضائية
أمام الجهة المختصة أما إذا طالبت مصالح مديرية أملاك الدولة بالتقسيم فعليها اللجوء إلى القسمة
القضائية وجوبا.

1- إن إتماد القسمة القضائية مباشرة بالنسبة للدولة يرجع بالاساس للابتعاد عن إي انحراف ممكن ان يسلكه موظفي الاجهزة المنوط بها القيام
بذلك ولما للقضاء من شفافية وصرامة .

ثانيا : القسمة الودية

يتم الأجتكام لقواعد القانون المدني، فيما يخص الخروج من حالة الشيوخ بأعتبره الشريعة العامة، فالإدارة أو الملاك الخواص لهم الحق في تقديم طلب بذلك في شكل عريضة عادية إلى السيد الوالي المختص إقليميا مرفقين طلبهم بالوثائق المثبتة لملكيتهم. و بمبادرة من السيد الوالي، تقوم إدارة الشؤون العقارية بتقويم الحصص المطابقة لحقوق الدولة و الخواص و تكوينها، و بالتحقيق حول الطبيعة القانونية للعقار (أصل الملكية، أسماء المالكين، مساحته، حدوده، نسبة الحقوق العقارية).

إن التقرير التقييمي المنجز من طرف الهيئة الإدارية المذكورة هدفه هو تحديد سعر العقار، و يكون في شكل تقرير مبرر بشكل كافي على أساس سعر السوق، و تعلم الإدارة الخواص الملاك بالسعر المحدد من طرفها، و بناء على ذلك، تقوم الإدارة المذكورة بإجراء القسمة و إخراج الحصة العائدة للدولة على حدى و إبقاء ما زاد لفائدة الملاك الخواص في الشيوخ، و في حالة وجود نقص في الحصة التي آلت إلى الشركاء فيمكن إضافة معدل فارق القيمة، ثم يبلغ الوالي بالطرق الإدارية نتيجة هذه القسمة لكل مالك على الشيوخ.

من الناحية العملية إدارة أملاك الدولة للولاية تبادر إلى إستدعاء الشريك و عند حضوره تبلغه بنتيجة القسمة كما تحوله حق الاعتراض كتابيا في غضون شهرين من تاريخ تبليغه بنتيجة القسمة، و إذا تبين لها أن حجج المعارض مقنعة قامت بإجراء تعديل حسب طلبه و قد ترفض اعتراضه.

و بعد مرور الشهرين تحرر محضر يتضمن اقتراح توزيع الحصص على الملاك في الشيوخ و يتخذ الوالي قرار يصادق فيه على المحضر و يتم تبليغ الأطراف به، و بعد عملية الموافقة النهائية لهم، تحرر الإدارة المعنية العقد الإداري للقسمة، الذي يخضع للتسجيل و الإشهار بعد إمضائه من طرف الجميع، إذ يمضي السيد مدير أملاك الدولة بإسم و لحساب الدولة بإعتباره ممثلا لوزير المالية.

ثالثا : القسمة القضائية: إذا لم تتم الموافقة على محضر توزيع الحصص المصادق عليه فما على مديرية أملاك الدولة سوى اللجوء إلى القاضي بقصد طلب التقسيم القضائي طبقا لاحكام القانون المدني ، إذ تتقدم بطلب للمحكمة المختصة تلتمس فيه المصادقة على القسمة أو تعيين خبير لإجرائها.

رابعا: التنازل عن حصة الدولة في الأملاك المشاعة لإستحالة إجراء القسمة

تنبغي الإشارة إلى أن هذا التنازل يتم بمقابل ثمن لا يقل عن قيمة الحصة العينية التجارية، و يتم بإحدى الصورتين إما بالتنازل لفائدة الشريك أو الشركاء فإن لم يتم ذلك لأي سبب كان فيتم اللجوء لبيعها بطريقة تعتمد المنافسة و أو البيع بطريق المنافسة.

أ- التنازل لفائدة الشريك أو الشركاء : لا يتم التنازل عن حصة الدولة المشاعة إلا إذا كانت الأملاك غير قابلة للتقسيم، و بترخيص مسبق للوزير المكلف بالمالية طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 12-

427، و بتحدد شروط إستعمال العقارات في دفاتر الشروط تعدها مصلحة الشؤون العقارية كما أن المذكرة الصادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 10/02/2002 تحت رقم 7065

أعطت توجيهات لتقييم مختلف الأملاك على أساس السوق العقاري بما يخدم مصالح الخزينة العمومية . إن السعر الخاص بتلك الأملاك يحدد على أساس القيمة التجارية بإستعمال طريقة المقارنة مع الصفقات المبرمة من طرف هيئات أخرى أو على أساس ما يتداول في حالة عدم نجاعة الطريقة الأولى. و يتم البيع بإذن الوالي، كما يحصل الثمن بعد تحرير مديرية أملاك الدولة للأمر بالدفع، يسدد بموجبه الشركاء المتنازل لهم الثمن لدى مفتشية أملاك الدولة، و تبعا لذلك يتم تحرير العقد الإداري الخاص بالتنازل من طرف الإدارة المذكورة.

و لقد جاء القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 07/04/1991 تحت رقم 78633 ، أن السكن موضوع النزاع يدخل ضمن أملاك الدولة، فإن قرار الوالي المتضمن بيع السكن إلى المطعون ضده في إطار القانون التنازل عن أملاك الدولة يعد قانونياً⁽¹⁾.

ب- البيع بطريق التنافس: و تكون هذه الطريقة عندما تكون القسمة مستحيلة أو يرفض الشريك شراء حصة الدولة مهما كان السبب، و هنا يحق للدولة بيع حصتها بأي طريقة تستدعي المنافسة طبقاً لما جاء بالمادة 728 من ق.م.

1- المجلة القضائية 1992 العدد 03 ص 167.

و يتم البيع بالمزاد بعد الحصول على إذن من الوالي، بمساعدة المدير الولائي لأملاك الدولة و ذلك طبقا لنصوص المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة.

حيث يتم البيع بطريق التنافس وفق الإجراءات التالية :

- إذن صريح من الوالي ببيع العقار بالمزاد العلني .
- إعداد دفتر الشروط للمزايدة العلنية من طرف مديرية الأملاك الوطنية.
- إعلان عن ذلك بواسطة ملصقات و إعلانات في الصحافة قبل عشرون يوما من تاريخ البيع.
- إجراء المزايدة العلنية طبقا لأحكام البيع بالمزاد العلني الواردة بنص المادة 728 من ق.م. ووفق قانون الإجراءات المدنية سابقا المدنية والإدارية حاليا.
- يرسوا المزاد على مقدم أعلى عرض، كما يسدد الثمن لدى الخزينة العمومية بعد اقتطاع مصاريف البيع⁽¹⁾.

1-مصاريف الاقتطاع من جراء عملية البيع تقدر ب11 بالمئة

وما التوفيق إلا من الله عز وجل، لقد حاولنا من خلال بحثنا المتواضع هذا أن نسلط الضوء على موضوع من أهم موضوعات المثيرة للجدل .

و المتعلق بالأموال العقارية الخاصة التابعة للدولة من حيث تكوينها و كذا قواعد إستعمالها و تسييرها، و مهما بحثنا أو تحدثنا عن هذا الموضوع فلن نوافيه حقه نظرا لتشعب عناصره ولعل موضوع العقار و ما يثير من إشكالات معقدة في كثير من الأحوال مما جعله من المواضيع الأساسية الجديدة بالإهتمام نظرا لما له من أهمية في مسار التنمية و الحراك الإقتصادي و الإجتماعي.

فلقد ركزت الجزائر من أجل دعم وإنعاش اقتصادها وبما يحقق الاستقرار والازدهار في كل أنحاء الوطن على إعداد برامج ذات طابع خاص يتميز بتنوعه وسعة أهدافه.

إن تطبيق البرنامج الذي باشرته الدولة بمختلف أجهزتها وهيكلها يتطلب إقامة إطار تنظيمي كفيل بأن ينسق الجهود بين مختلف القطاعات، بدءا بالقطاع العام من أجل تنشيط آليات الاستثمار الوطني والأجنبي على حد سواء حتى الوصول إلى تطلعات المستثمرين وتمكينهم من العقار دون قيود بيروقراطية أو شروط تعجيزية وإيجاد ضمانات لا تخيب في المستقبل مهما كانت ايدولوجيات النظام السياسي في البلاد.

وبالمقابل على الدولة أن تولي الحرص اللازم في حسن التسيير والتصرف في الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها وكذا ضمان حمايتها والحفاظ عليها، وهذا في تحاشي تبديدها أو منحها دون وجه حق تحت عنوان المحاباة أو في شكل من أشكال الإهمال.

إن القواعد القانونية و التشريعات الكثيرة والمتناقضة فيما بينها التي شهدتها الجزائر أفرزت فوضى لازالت البلاد تعاني من أثارها الجسيمة، خاصة في صعوبة التعامل والاستغلال والاستثمار لاسيما تلك المتعلقة بالعقار الفلاحي.

إن نطاق الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يتسع ويضيق بحسب النظام السياسي المنتهج فنجد أنه يزداد اتساعا كلما كانت الدولة تعتنق المذهب الاشتراكي، أما الآن وفي ظل النظام الرأسمالي فإن الأملاك الوطنية العقارية الخاصة ضاقت نطاقها بسبب فتح الباب على الاستثمار الخاص ولأن قواعد المنافسة أصبحت هي السائدة، وإخضاع القطاع العام لذات الأحكام القانونية التي تحكم القطاع الخاص.

فالتشريع العقاري الجزائري عرف توجهها جديدا و معاكسا تماما لما كان عليه من قبل ، وهذا بعد بداية التسعينات ، حيث إتسم بالعقلانية و الواقعية ، وقد واكب في ذلك حملة الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 والمعدل بدستور 1996، ورغم أنه كانت تشوبه بعض السلبيات إلا أنه حقق نتائج جد إيجابية على أرض الواقع تمثلت في رفع القيود على مختلف المعاملات العقارية لتصبح حرة ، ونتيجة لذلك تم إلغاء الأمر المتعلق بتكوين الإحتياطات العقارية للبلدية وإقرار إسترجاع الأراضي الفلاحية المؤسسة في إطار الثورة الزراعية أو المتبرع بها أو التي وضعت تحت حماية الدولة وذلك بصدور قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والمؤرخ في 1990/11/17 .

ومن جملة المميزات كذلك التأكيد على ثبوت ممارسة حق الملكية على الأملاك الوطنية العقارية للدولة و الولاية و البلدية فقط دون سواها، مبدأ الثنائية أملاك عمومية لا يجوز التصرف بها أو حجزها أو التقادم ، وأملاك وطنية خاصة يجوز التصرف فيها في إطار نصوص تشريعية .

كما أن القانون 14/08 المعدل و المتمم للقانون 30/90 قد أوضح بما لا يدع مجال للشك فيما يخص إمكانية الحجز للأملاك العقارية الوطنية الخاصة وكسبها بالتقادم طبقا لقواعد القانون المدني

حيث جاء المشرع ليحسم هذا الأمر بموجب إقراره في نص المادة الرابعة من القانون 14/08 السالف الذكر بعدم جواز ذلك شأنه ، شأن الأملاك العمومية .

ولقد إعتبر المشرع كذلك بأن حق الملكية التي تمارسها الدولة أو الجماعات المحلية على الأملاك العقارية الوطنية الخاصة بأنه حق ملكية خالص وليس حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك الوطنية العمومية .

ورغم أن القانون 30/90 المعدل و المتمم قد ميز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة فإن هذا التمييز يصير بدون فائدة رغم أن كل واحد منها يخضع لقواعد تختلف عن بعضها البعض ، والدليل على ذلك أنه في حالة النزاع القضائي ، يخضعان لنظام قضائي واحد .

بحكم أن المشرع الجزائري يعتنق المعيار الشكلي و ليس المعيار الموضوعي في تحديد المنازعة ذات الطابع الإداري بالرغم من أن الأحكام القانونية المتعلقة بالتصرف و خاصة بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ليست بعيدة عن الأحكام الجاري بها العمل بين الخواص، و التي تستمد أصولها من القانون الخاص .

و في الأخير نستخلص من بحثنا هذا المتواضع أن الأملاك العقارية الوطنية الخاصة لها أهمية كبيرة جدا في بناء تطور اقتصادي وطني كبير، و لأن طبيعة الأملاك الوطنية العقارية الخاصة التابعة للدولة تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية تجعلها أكثر أهمية، و لكونها كذلك قاعدة لكل المشاريع فإنها تساهم كثيرا في دفع عجلة النمو الاقتصادي و الاجتماعي في البلاد، و لهذا نرى اهتمام جل التشريعات على اختلاف نظمها السياسية في سن قواعد قانونية و انشاء هياكل و مؤسسات قصد ضبطها و تسييرها و كذلك حمايتها .

وفي الاخير فاننا نذكر أن الموضوع الذي تناولناه سبقنا له غيرنا خاصة الاملاك الوطنية أو الاملاك الوطنية الخاصة، غير ان البحث فيه يبقى غاية للكثير وذلك بالنظر للتعديلات المتواصلة في التشريعات العقارية تماشياً مع الظروف خاصة الاقتصادية للبلاد وقد حاولنا الامام به قدر الامكان ، فان أصبنا فذلك توفيق من الله عز وجل (وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون).

قائمة المراجع:

قائمة النصوص القانونية

أولاً : النصوص التشريعية

- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة ج.ر العدد 36 المؤرخة في 1966/05/06 .
- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية ج.ر العدد 97 المؤرخة في 1971/11/30 .
- الأمر رقم 258/74 المؤرخ في 27 أوت 1974 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية .
- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري ج.ر العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 .
- الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 1996/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية ج.ر العدد 12 المؤرخة في 1977/02/09 .
- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/08/07 المتضمن قانون التسجيل ، المعدل والمتمم ج.ر العدد 81 المؤرخة في 1976/12/18 .
- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، معدل ومتمم ج.ر العدد 06 المؤرخة في 1981/02/10 .
- القانون 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ج.ر العدد 55 المؤرخة 1984/12/26 .
- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ج.ر العدد 50 المؤرخة في 1987/12/09 .
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 .

-القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ج.ر.
العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 .

- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة
العمومية المعدل والمتمم ج.ر. العدد 21 المؤرخة في 1991/04/27 .

- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في الفاتح مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج.ر.
العدد 14 المؤرخة في 1993/03/03 .

- الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري
25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ج.ر. العدد 55 المؤرخة في 1995/09/27 .

- الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ج.ر.
العدد 82 المؤرخة في 1995/12/31 .

- القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1999/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ج.ر.
العدد 89 المؤرخة في 1997/12/31 .

- القانون 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ج.ر.
العدد 80 المؤرخة في 2000/12/24 .

- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 02 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ج.ر. العدد 47
المؤرخة في 22 أوت 2001 .

- القانون رقم 21/01 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 ج.ر.
العدد 79 المؤرخة في 2001/12/23 .

-القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

- القانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل و المتمم للقانون 30/90.

قانون المالية لسنة 2015 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخ في 2014/12/31.

ثانياً : النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتعلق بتنظيم المعاملات العقارية الشاغرة
ج.ر. العدد 01 المؤرخة في 1962/10/26 .

- المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة ج.ر. العدد 12 المؤرخة في 1963/03/20 .
- القرار المؤرخ في 1978/01/21 المتعلق بالقانون الأساسي للتعاونيات العقارية ج.ر. العدد 07 المؤرخة في 1978/02/14 .
- المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 ج.ر. العدد 51 المؤرخة في 1983/12/13 .
- المرسوم رقم 02/86 المؤرخ في 1986/01/07 المتعلق بكيفيات تحديد أثمان الاقْتناء والبيع من قبل البلديات للأراضي المدججة في الإحتياطات العقارية ج.ر. العدد 01 المؤرخة في 1986/01/08
- القرار المؤرخ في 22 جوان 1988 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الخاص بالبيع للمنقولات التابعة لأملاك الدولة عن طريق المزاد العلني ج.ر. العدد 37 المؤرخة في 1988/09/14 .
- المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 المتعلق بنظام منح حق الامتياز السكني على العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو للمؤسسات العمومية .
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب المخولة حق الامتياز في المساكن التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات ذات الطابع العمومية ج.ر. العدد 21 المؤرخة في 1989/05/24 .
- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج.ر. العدد 10 المؤرخة في 1991/08/14 .
- المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ج.ر. العدد 60 المؤرخة في 1991/11/24
- المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها ج.ر. العدد 55 المؤرخة في 1992/07/19 .
- المرسوم التنفيذي رقم 156/93 المؤرخ في 1993/07/07 المتعلق بكيفية منح الامتياز لصالح الجمعيات ذات الطابع الاجتماعي ج.ر. العدد 45 المؤرخة في 1993/07/11 .

- المرسوم التنفيذي 303/93 المؤرخ في 1993/12/08 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ج.ر العدد 82 المؤرخة في 1993/12/12 .

- القرار المؤرخ في 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ج.ر العدد 30 المؤرخة في 1992/04/23 .

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/02/19 المتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة ج.ر العدد 23 المؤرخة في 1992/03/25

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1994/08/15 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المعمول به في المزايدات القائمة على تأجير العقارات التابعة للدولة ج.ر العدد 01 المؤرخة في 1995/01/08 .

- القرار المؤرخ في 05 مارس 1997 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية ج.ر العدد 55 المؤرخة في 1997/03/08

ثالثاً : التعليمات والمذكرات

- المذكرة رقم 05 للسيد رئيس الحكومة المؤرخة في 21 سبتمبر 1998 المتعلقة بتبديد الأملاك الوطنية

-التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية.

- التعليمة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيق العقاري المدرج ضمن إطار إعداد مسح الأراضي العام .

-المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

- المذكرة رقم 4618 الصادرة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية.

المذكرة رقم 05590 الصادرة في 2013/06/06 عن المديرية العامة للاملاك الوطنية.

رابعاً : المناشير

- المنشور الوزاري المؤرخ في 23 جانفي 1991 تحت رقم 275 الصادر عن وزارة الاقتصاد (وزارة المالية حالياً) والمتعلق بالأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأمولاك الوطنية .
- المنشور المؤرخ في 17 فبراير 1991 المبين لكيفية تطبيق أحكام قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 .
- المنشور رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993 المتعلق بتسوية الممتلكات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المحازة من طرف المؤسسات العمومية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري .
- المنشور رقم 02 المؤرخ في 09 سبتمبر 1996 المتعلق بتسوية الممتلكات التابعة لأمولاك الدولة الخاصة المحازة من طرف المؤسسات العمومية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري .
- المنشور الوزاري المشترك رقم 64 المؤرخ في 20 مارس 1997 المتعلق بالمحافظة والحماية للأراضي الفلاحية أو ذات وجهة الفلاحية .

المؤلفات

- 1- د/ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني - المجلد الثامن، حق الملكية ، لبنان ، دار احياء التراث العربي، 1967 .
- 2- د/ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء التاسع ، أسباب كسب الملكية، القاهرة دار النشر للجامعات المصرية ، 1968
- 3 - د/ سليمان مُجَّد الطماوي ، الوجيز في القانون الاداري -دراسة مقارنة -، القاهرة دار الفكر العربي ، 1975 .
- 4- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي ، ، المنازعات العقارية ، الطبعة التاسعة ، الجزائر دار همومة للطباعة ، 2013.
- 5 - د/ عمر حمدي باشا ، حماية الملكية- الخاصة، الطبعة التاسعة-، الجزائر ، عنابة ، دار همومة للطباعة، 2000 .
- 6- . د/ عمار عوابدي - نظرية القرارات الإدارية بين علم الادارة العامة والقانون الاداري ، دار همومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، طبعة . 2003

- 7- د/عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر(العقار)، الطبعة الثالثة، دارهمومة
الجزائر،. 2006
- 8- د/عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي ، الجزائر نديوان المطبوعات الجامعية.
- 9- د/عمر يحياوي، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية - بدون طبعة -
الجزائر دار الصومعة للطباعة والنشر والتوزيع، 2001.
- 10- د/ بن رقية بن يوسف - شرح قانون المستثمرات الفلاحية - الطبعة الأولى - الديوان
الوطني للأشغال التربوية - 2001.
- 11- د/ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول (العقار الفلاحي) الطبعة الأولى، الديوان
الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- 12- د/ مُجَّد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة التشريع الجزائري، ديوان
المطبوعات الجامعية، الجزائر 1988 .
- 13- ولد الشيخ شريفة اشكالات المنازعات العقارية (العقار الخاص)،مجلة المحامين،منطقة
تيزي وزون 2006.

المجلات ومجموعة النصوص

- 1- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، وزارة العدل ، الجزائر ، أعداد سنوات 1989 إلى 1998
- 2- مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية
2016-1990

الملاحق

- 1..... مقدمة
- 4..... الخطة:
- 5..... الفصل الأول: آليات تكوين الاملاك العقارية الخصة التابعة للدولة.
- 6..... المبحث الأول: آليات الكسب في اطار القانون الخاص.
- 6..... المطلب الاول:اليات الكسب المجاني.
- 7..... الفرع الأول : الهبات والوصايا.
- 9..... الفرع الثاني :التركات المهملة أو الشاغرة.
- 12..... الفرع الثالث :الاراضي الصحراوية التيي ليس لها سند ملكية.
- 12..... المطلب الثاني : آليات الكسب بمقابل.

- 13.....الفرع الأول : اقتناء العقارات
- 14.....الفرع الثاني : التبادل
- 19.....الفرع الثالث : قسمة المال الشائبين الدولة والخواص
- 23.....المبحث الثاني : آليات التكوين في اطار القانون العام
- 23.....المطلب الأول : آليات الكسب بمقابل
- 23.....الفرع الثاني : نزع الملكية لاجل المنفعة العامة
- 30.....الفرع الثاني : حق الدولة في الاخذ بالشفعة
- 34.....الفرع الثالث : التاميم
- 39.....المطلب الثاني : آليات الكسب المجانية
- 39.....الفرع الاول : الاملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها
- 46.....الفرع الثاني : كسب عقارات لفائدة الدولة جراء عملية المسح العام للاراضي
- 49.....الفصل الثاني : استعمال والتصرف في الاملاك العقارية التابعة للدولة
- 49.....المبحث الأول : قواعد استعمال الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
- 50.....المطلب الاول : التخصيص والغاء التخصيص
- 50.....الفرع لاول:التخصيص
- 53.....الفرع لثاني :الغاء لتخصيص
- 54.....المطلب الثاني : الامتياز والايجار
- 54.....الفرع الأول : الامتياز

59.....	الفرع الثاني : الايجار.....
61.....	المبحث الثاني:التصرف في الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....
61.....	المطلب الاول:البيوع.....
63.....	الفرع الاول:البيع في اطار القانون 30/90.....
71.....	الفرع الثاني:البيع في اطار القوانين الظرفية.....
78.....	المطلب الثاني:التبادل والقسمة.....
78.....	الفرع الاول:التبادل.....
83.....	الفرع الثاني القسمة
88.....	الخاتمة.....
92.....	المراجع.....
.....	الملاحق.....

1- دستور 1989 المعدل

الملاحظات	المرجع	الجريدة الرسمية	المحتوى	الموضوع	
معدل بدستور 1996	المادتين 17 و18 من دستور 1989	76 المؤرخة في 12/08/ 1996	تضمن تعريف للاملاك الوطنية وعدد الاملاك العمومية	دستور 1989 المعدل	01

2-التوجيه العقاري

الرقم	الموضوع	المحتوى	الجريدة الرسمية	المرجع	الملاحظات
01	قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18	يتضمن التوجيه العقاري	49 المؤرخة في 11/18 /1990	-اصناف الاملاك العقارية -النظام القانوني والقيود الخاصة -طرق تدخل الدولة والجماعات المحلية -احكام ختامية	معدل و متمم بالامر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 جريدة رسمية 55 المؤرخة في 1995/09/27
02	مرسوم تنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27	يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمه المحدثه بموجب المادة 39 منالقانون 25/90	36 المؤرخة /07/31 1991	كفيات إعداد شهادة الحيازة	مجموعة النصوص للمديرية العامة للاملاك الوطنية (1995-1990) -إجراء إعداد شهادة الحيازة ص29

<p>معدل و متمم بالمرسوم لاتنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 جريدة رسمية عدد 68 مؤرخة في 2003/11/09</p>	<p>-أحكام عامة-التنظيم والعمل -النظام المالي- احكام ختامية -</p>	<p>26 المؤرخة /12/26 1990</p>	<p>يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين</p>	<p>مرسوم تنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22</p>	<p>03</p>
<p>مجموعة النصوص للمديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 1996 ص 36</p>	<p>مجال التطبيق -كيفيات استرجاع الاراضي الفلاحية المؤممة في اطار الثورة الزراعية -إجراءات الاسترجاع -التسوية القانونية</p>	<p>/</p>	<p>يتضمن كيفية تطبيق القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم</p>	<p>منشور وزاري مشارك رقم 80 مؤرخ في 1996/02/24</p>	<p>04</p>

03-الأماك الوطنية

الرقم	الموضوع	المحتوى	الجريدة الرسمية	المرجع	الملاحظات
01	قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01	يتضمن قانون الاملاك الوطنية	52 المؤرخة في 12/02/1990	-المبادئ العامة -تكوين الاملاك الوطنية -تسيير الاملاك الوطنية	معدل ومتمم بالقانون 14/08 المؤرخة في 2008/07/20 الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03
02	الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06	يتضمن ايلولة الأملاك الشاغرة للدولة	36 المؤرخة 05/06/1966	ايلولة الملاك الشاغرة للدولة	/
03	قانون 455/91 المؤرخ في 1991/11/23	يتعلق بجرد الاملاك الوطنية	60 المؤرخة 11/24/1991	-أحكام تمهيدية -الجرد(العقارات والمنقولات)	/

<p>منشور وزير المالسية رقم 01/03 المؤرخ في 02/03 2003 يتضمن كفيات تطبيق المادة 83 من القانون رقم 01/02 (مجموعة النصوص للمديرية العامة للاملاك الوطنية لسنة 2003 ص 68)</p>	<p>المادة 83 -شهادة تسجيل في الجدول العام لعقارات الاملاك الوطنية</p>	<p>86 المؤرخة في /12/25 2002</p>	<p>صرف نفقات صيانة وترميم العقارات</p>	<p>قانون 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 تضمن قانون المالية لسنة 2003</p>	<p>04</p>
<p>تم بموجبها إلغاء المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23</p>	<p>مجال تطبيقه (الاملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة) -احكام مختلفة (الرقابة والدعاوي)</p>	<p>69 المؤرخة في /12/19 2012</p>	<p>يحدد شروط و كفيات إدارة وتسيير الاملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة</p>	<p>مرسوم تنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16</p>	<p>05</p>

<p>معدل بالمرسوم التنفيذي 296/06 المؤرخ في 2006/09/02 جريدة رسمية عدد 54 المؤرخة في 2006/09/03</p> <p>-المرسوم التنفيذي رقم 153/13 المؤرخ في 2013/04/15 جريدة رسمية عدد 22 مؤرخة في 2013/04/26 والمرسوم التنفيذي رقم 119/14 المؤرخ في 2014/03/24 جريدة رسمية عدد 19 المؤرخة 2014/04/02 والمرسوم التنفيذي رقم 211/15 المؤرخ في 2015/08/11 جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 2015/08/19</p>	<p>شروط التنازل عن الاملاك العقارية (الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني – التجاري – المهني أو الحرفي) -كيفية التنازل عنها</p>	<p>48 المؤرخة في /08/13 2003</p>	<p>يحدد كفيات وشروط التنازل عن املاك الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري بالمسلمة أو الموضعة حيز الاستلام قبل 2004/01/01</p>	<p>مرسوم تنفيذي 269/03 المؤرخ في 2006/08/07</p>	<p>06</p>
---	--	--	--	---	-----------

<p>انظر التعليمات رقم 006348 المؤرخة في 2003/12/17 (مجموعة النصوص للمديرية العامة للاملاك الوطنية لسنة 2003 صفحة 20)</p>	<p>الملاك العسكرية قوامها , تكوينها , جردها , ومراقبتها</p>	<p>74 المؤرخة في /10/14 1992</p>	<p>يحدد القواعد المطبقة في التسيير للملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع</p>	<p>مرسوم تنفيذي 371/92 المؤرخ في 1992/10/01</p>	<p>07</p>
<p>/</p>	<p>احكام عامة (إجراءات المزايدات)</p>	<p>55 المؤرخة في /08/20 1997</p>	<p>يتضمن الموافقة عاى نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للاملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية</p>	<p>قرار مؤرخ في 1997/03/05</p>	<p>08</p>

/	احكام عامة (إجراءات المزايدات)	01المؤرخة في /01/08 1995	يتضمن الموافقة عاى نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في ايجار العقارات التابعة للاملاك الوطنية الخاصة المسيرة مباشرة من طرف إدارة املاك الدولة	قرار مؤرخ في 1994/08/15	09
/	كيفية احصاء الاملاك العقارية التابعة للدولة المتواجدة بالخارج قصد ادراجها في الجرد العام	59المؤرخة في 2003/10/05	يحدد كيفية احصاء الاملاك العقارية التابعة للدولة المتواجدة بالخارج قصد ادراجها في الجرد العام .	قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2003/05/03	10
/	-العقارات موضوع بطاقة التعريف -الهيآت والمصالح المعنية بإعداد بطاقة التعريف -إعداد بطاقة التعريف	26المؤرخة في 1992/04/08	يحدد نموذج بطاقة التعريف لعقارات الاملاك الوطنية ،ويضبط كيفية إعدادها	قرار الوزير المنتدب للمزانية مؤرخ في 1992/02/04	11

04- العقار الفلاحي

الرقم	الموضوع	المحتوى	الجريدة الرسمية	المرجع	الملاحظات
01	قانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13	يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية	34 المؤرخة في 08/16/1983	أحكام تمهيدية - حيازة الملكية بالإستصلاح الأراضي - حيازة الملكية عن طريق النقل	/
02	قانون 16/08 المؤرخ 2008/08/03	يتضمن التوجيه العقاري	46 المؤرخة 08/10/2008	أحكام عامة- أدوات التوجيه الفلاحي - الأحكام المتعلقة بالعقار الفلاحي - التدابير الهيكلية المطبقة على الإنتاج الفلاحي- نأطير النشاطات الفلاحية - أدوات التاطير والتمويل	المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 2003/09/16 المحدد لشروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة التابعة للدولة المدمجة في قطاع عمراني

<p>تم بموجب إلغاء القانون 19/87/المؤرخ في 1987/12/08 (جريدة رسمية 50 المؤرخة في 1987/12/09).</p>	<p>أحكام عامة - شروط وكيفيات منح الإمتياز - النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية - التزامات المستثمر صاحب الإمتياز - العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته.</p>	<p>46 المؤرخة /08/10 2008</p>	<p>يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة التابعة للدولة</p>	<p>قانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15</p>	<p>03</p>
<p>/</p>	<p>تعيين مواقع الأراضي المطلوب إستصلاحها - كيفيات حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح وإجراءاته - كيفيات معاينة الإستصلاح - حالات خاصة - أحكام مختلفة</p>	<p>51 المؤرخة في /12/13 1983</p>	<p>يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13</p>	<p>مرسوم رقم 724 83 المؤرخ في 1983/12/10</p>	<p>04</p>
<p>/</p>	<p>دراسة ملفات التحويل حق الانتفاع الدائم الى حق إمتياز - اعداد عقد الإمتياز - إمتياز الأراضي المتوفرة - كيفيات الشراكة لاستغلال الأراضي الممنوحة</p>	<p>79 المؤرخة في /12/29 2010</p>	<p>يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة التابعة للدولة</p>	<p>مرسوم تنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23</p>	<p>05</p>

<p>خاص بالمزارع النوذجية</p>	<p>أحكام عامة -كيفية استغلال الأراضي الفلاحية -أحكام إنتقالية - أحكام ختامية</p>	<p>02 المؤرخة في /01/12 2011</p>	<p>يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة التابعة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيآت والمؤسسات العمومية</p>	<p>مرسوم تنفيذي 06/11 المؤرخ في 2011/01/10</p>	<p>06</p>
<p>معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 1998/11/23 (جريدة رسمية عدد 88 مؤرخة في 1998/12/25)</p>	<p>كيفية منح إمتياز قطع أرضية من الأماك الوطنية البخاصة التابعة للدولة الواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية ،أعبائه وشروطه وإحتمال تحويل هذا الامتياز الى تنازل</p>	<p>83 المؤرخة في /12/17 1997</p>	<p>يحدد كيفية منح الإمتياز على قطع الأراضي التابعة للملاك الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه</p>	<p>مرسوم تنفيذي 483/97 المؤرخ في 1997/12/15</p>	<p>07</p>
<p>/</p>	<p>تحديد شروط إنجاز عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني (تحديد المساحة المرجعية حسب المناطق -ملحق يتضمن مناطق جبلية)</p>	<p>84 المؤرخة في /12/21 1997</p>	<p>يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية</p>	<p>مرسوم تنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20</p>	<p>08</p>

انظر القانون
11/11 المؤرخ في
2011/07/18 المتضمن
قانون المالية التكميلي
لسنة 2011 جريدة
رسمية عدد 40 مؤرخة
2011/07/20
أحكام تتعلق باملاك
الدولة - المادة المعدلة
للمادة 41 من قانون
المالية التكميلي لسنة
2010 (الامر رقم
01/10 المؤرخ في
2010/08/26) جريدة
رسمية عدد 49 المؤرخة
في 2010/08/29

إنشاءها على أراضي الخواص الغير
مستغلة، إنشاءها على الأراضي
التابعة لاملاك الدولة الخاصة -
كيفية منح حق الامتياز - مزايا
إنشاء المستثمرات الجديدة في اطار
منح الإمتياز

/

إنشاء المستثمرات
الجديدة وتربية
الحيونات والخدمات

منشور وزاري
مشترك رقم 108
المؤرخ في
2011/02/23

09

10	منشور وزاري مشترك المؤرخ في 2011/06/08	حيازة الملكية العقارية الفلاحية:طمأنة المستغلين على ملكياتهم العقارية .	/	الأراضي المعايينة إيجابيا دون إعداد الدقتر العقاري أو التي كان موضوع معاينة سلبيا أو الاراضي التي لم تتم معاينتها اصلا-مجال تطبيق القانون المتعلق بالحيازة.	معد من طرف الوزارات التالية:الداخلية والجماعات المحلية الفلاحة والتنمية الريفية المالية
11	التعليية رقم 02 المؤرخة في 2013/05/12	إقتطاع الأراضي الفلاحية	/	كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية	صادرة عن الوزير الأول
12	التعليية رقم 02274 المؤرخة في 2014/03/04	حساب الأتاوة المستحقة بعنوان ترخيص بالإستغلال في اطار المادة 35من القانون رقم 12/84 المتضمن قانون الغابات	/	كيفية حساب الأتاوة السنوية المستحقة بعنوان ترخيص بالإستغلال في اطار المادة 35 -تحديد عمليات موضوع الترخيص -تحديد مدة الترخيص	وارد من المديرية العامة للأملاك الوطنية
13	التعليية رقم 001 المؤرخة في 2010/04/19	راجع مضمون التعليمة	/	/	للسيد الوزير الأول
14	التعليية رقم 02 المؤرخة في 2013/05/12	تتعلق بإقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجبات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية	/	الترتيبات المكملة لتلك الواردة في التعليمة 001 والواجب العمل بها عند إقتطاع الاراضي الفلاحية لإستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة.	للسيد الوزير الأول

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

-05

المرجع (قانون أو تنظيم)	الموضوع	الجريدة الرسمية	المحتوى	الملاحظات
قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27	يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة	21 المؤرخة في 05/08/1991	تعريف - التصريح بالمنفعة العامة - تحديد الاملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها - تقرير تقييم - القرار الاجاري الخاص بقابلية التنازل - القرار الاداري بنزع الملكية - احكام مختلفة	متمم بالمادة 65 من القانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 جريدة رسمية عدد 85 مؤرخة في 2004/12/30 والمتتم بالمادة 59 من القانون 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 جريدة رسمية عدد 82 مؤرخة في 2007/12/32 والمتتم بالمادة 37 من قانون 08/13 المؤرخ 2013/12/30 جريدة رسمية عدد 68 مؤرخة في 2013/12/31

<p>248/05 متم بالمرسوم التنفيذي المؤرخ في 2005/07/10 جريدة رسمية عدد 48 مؤرخة في 2005/07/10 ومتم بالمرسوم التنفيذي 202/08 المؤرخ في 2008/07/07 جريدة رسمية عدد 39 مؤرخة في 2008/07/13</p>	<p>الملف المطلوب نزع ملكيتها -اعضاء لجنة التحقيق -التصريح بالمنفعة العمومية -التحقيق الجزئي -تقدير قيمة الممتلكات والخقوق العقارية -بيع الممتلكات والحقوق -نقل الملكية -إجراءات نزع الملكية</p>	<p>51 المؤرخة /08/01 1993</p>	<p>يحدد كيفيات تطبيق القانون 11/91</p>	<p>مرسوم تنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27</p>	<p>02</p>
<p>معد من طرف -وزارة الفلاحة -وزارة السكن -وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية -وزارة الداخلية والجماعات المحلية</p>	<p>اجراءات نزع الملكية</p>	<p>/</p>	<p>اجراءات نزع الملكية</p>	<p>منشور وزاري مشترك رقم 07 مؤرخ في 1994/05/11</p>	<p>03</p>

<p>معد من طرف -وزارة المالية -وزارة السكن والعمران -وزارة الاشغال العمومية -وزارة الداخلية والجماعات المحلية -وزارة النقل</p>	<p>اجراءات نزع الملكية</p>	<p>/</p>	<p>اجراءات نزع الملكية المتعلق بعملية انجاز البنية التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني الاستراتيجي</p>	<p>منشور وزاري مشترك رقم 43/07 مؤرخ في 2007/09/02</p>	<p>04</p>
<p>/</p>	<p>/</p>	<p>04 المؤرخة في /01/17 2010</p>	<p>يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وتسييرها</p>	<p>مرسوم تنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 2010/01/12</p>	<p>05</p>

الأراضي المعنية ، مكونات الملف ، اللجنة التقنية الولائية ، حقوق والتزامات المستفيد ، دفتر الشروط النموذجي	التعليمية رقم 01868 المؤرخة في 1991/05/25	58 المؤرخة في /11/04 2015	يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل لتنازل على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري	مرسوم تنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26	06
الولايات المعنية	/	/	منح مزايا خاصة للاستثمارات في ولايات الجنوب والهضاب العليا	التعليمية رقم 680 المؤرخة في 2011/12/29	07
/	كيفية تطبيق الاحكام الجديدة المتعلقة بمنح الامتياز	/	تتضمن الاجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الاحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الاستثمارية	تعليمية وزارية مشتركة رقم 001 المؤرخة في 2015/08/06	08
/	/	/	/	/	09

<p>مجموعة النصوص لسنة 2013 للمديرية العامة للأموال الوطنية ص 29</p>	<p>المذكرة رقم 03049 المؤرخة في 2003/03/28</p>	<p>شرح كيفية تقييم الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية</p>	<p>كيفية تقييم الأراضي التابعة للدولة الموجهة لمشاريع إستثمارية</p>	<p>10</p>
<p>مجموعة النصوص لسنة 2013 للمديرية العامة للأموال الوطنية ص 127</p>	<p>المذكرة رقم 04544 المؤرخة في 2013/05/08</p>	<p>كيفية تحديد قيمة التعويض عن حق الامتياز في اطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو عملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية (تحديد نسبة التعويض)</p>	<p>تقييم حق الإمتياز الممنوح لفائدة المستثمرين الفلاحين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة</p>	<p>11</p>

مجموعة النصوص لسنة 2007 للمديرية العامة للأملاك الوطنية ص45	المذكرة رقم 2388 المؤرخة في 2007/03/26	النقائص الملاحظة, الإجراءات الواجب إتخاذها	إعداد وتحليل تقارير دراسة السوق العقارية	12
مجموعة النصوص لسنة 2007 للمديرية العامة للأملاك الوطنية ص167	التعليمية التقنية رقم 2346 المؤرخة في 2006/04/08	كيفية تحديد الأتاوة المستحقة بعنوان التراخيص بالإستغلال في اطار المادة 35 من القانون 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن القانون العام للغابات	الأتاوة المستحقة بعنوان التراخيص بالإستغلال في الأراضي الغابية	13
مجموعة النصوص لسنة 2012 للمديرية العامة للأملاك الوطنية ص101	التعليمية رقم 08537 المؤرخة في 2012/08/23	كيفية تحديد الأتاوة السنوية لخلق الغمتمياز على الأراضي الموجهة لإنجاز مراكز كهربائية	ف/ي منح الإمتياز عن قطع أراضي لفائدة الشركة الوطنية لكهرباء والغاز	14

06-التقييمات

الرقم	الموضوع	المحتوى	المرجع	الملاحظات
01	دراسة وتحليل السوق العقارية	كيفية دراسة السوق العقارية المحلية وتعيين نسب المعاملات	التعليمة رقم 05462 المؤرخة في 1994/11/05	مجموعة النصوص لسنة 1994 للمديرية العامة للأموال الوطنية ص48 باللغة الفرنسية
02	بيع المنقولات بالمزاد العلني	تحديد الإختصاص (مجال تدخل مصالح أملاك الدولة)	منشور وزاري مشترك رقم 01 مؤرخ في 1998/03/24 مذكرة رقم 01224 المؤرخة في 1998/03/30	مجموعة النصوص لسنة 1998 للمديرية العامة للأموال الوطنية ص09

المديرية العامة للأموال الوطنية سنة 1985 باللغة الفرنسية	/	مفهوم القيم والخبرة (العوامل والعناصر المؤثرة في تحديد القيمة التجارية بالنسبة للأراضي الصالحة للبناء، الأراضي الفلاحية، البنائات، القاعدة التجارية، العقار الصناعي، طرق تقييم لمختلف الأصنام، كيفية تحديد القيمة الكرائية	دليل العون المقيم	03
مجموعة النصوص لسنة 1991 1992/ للمديرية العامة للأموال الوطنية ص 111	التعليمية رقم 00265 المؤرخة في 1991/01/23	طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء	تقييم الأراضي الصالحة للبناء	04
مجموعة النصوص لسنة 1991 1992/ للمديرية العامة للأموال الوطنية ص 121	التعليمية التقنية رقم 2810 المؤرخة في 1991/07/23	طرق تقييم الأراضي الفلاحية	تقييم الأملاك الريفية (العقارات الريفية)	05
المديرية العامة للأموال الوطنية باللغة الفرنسية	التعليمية رقم 01868 المؤرخة في 1991/05/25	طرق تقييم العقارات المبنية	تقييم العقارات المبنية	06
مجموعة النصوص لسنة 1993 للمديرية العامة للأموال الوطنية ص 17	التعليمية رقم 05558 المؤرخة في 1993/11/17	طرق تقييم القاعدة التجارية	تقييم القاعدة التجارية	07

<p>مجموعة النصوص لسنة 1991 1992/ للمديرية العامة للأموال الوطنية ص 88 مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة ببيع المنقولات التابعة للدولة من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية جانفي 2000 ص 106</p>	<p>التعليمية 03410 رقم لمؤرخة في 1992/07/08</p>	<p>كيفية تقييم الأملاك المنقولة</p>	<p>تقييم المنقولات</p>	<p>08</p>
<p>أحكام متعلقة بالأملاك الوطنية -المادة 81-</p>	<p>قانون 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 المت ضمن قانون المالية لسنة 2003</p>	<p>كيفية حساب الأتاوة المترتبة عن الأشغال التي تقوم بها مصالح أموال الدولة والمتعلقة بعمليات تقييم أملاك عقارية أو حقوق عينية باختلاف أنواعها الكائنة في المناطق الريفية والحضرية</p>	<p>دفع أتاوة أشغال تقييم بطلب من ولحساب المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية والإقتصادية والجماعات الإقليمية</p>	<p>09</p>
<p>مجموعة النصوص لسنة 2013 للمديرية العامة للأموال الوطنية ص 29</p>	<p>المذكرة رقم 03049 المؤرخة في 2003/03/28</p>	<p>شرح كيفية تقييم الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية</p>	<p>كيفية تقييم الأراضي التابعة للدولة الموجهة لمشاريع إستثمارية</p>	<p>10</p>

<p>مجموعة النصوص لسنة 2013 للمديرية العامة للأموال الوطنية ص 127</p>	<p>المذكرة رقم 04544 المؤرخة في 2013/05/08</p>	<p>كيفية تحديد قيمة التعويض عن حق الامتياز في اطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو عملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية (تحديد نسبة التعويض)</p>	<p>تقييم حق الإمتياز الممنوح لفائدة المستثمرين الفلاحين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة</p>	<p>11</p>
--	--	--	---	-----------

<p>مجموعة النصوص لسنة 2007 للمديرية العامة للأموال الوطنية ص 45</p>	<p>المذكرة رقم 2388 المؤرخة في 2007/03/26</p>	<p>النقائص الملاحظة, الإجراءات الواجب إتخاذها</p>	<p>إعداد وتحليل تقارير دراسة السوق العقارية</p>	<p>12</p>
---	---	---	---	-----------

مجموعة النصوص لسنة 2007 للمديرية العامة للأملاك الوطنية ص167	التعليمية التقنية رقم 2346 المؤرخة في 2006/04/08	كيفية تحديد الأتاة المستحقة بعنوان التراخيص بالإستغلال في اطار المادة 35 من القانون 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن القانون العام للغابات	الأتاة المستحقة بعنوان التراخيص بالإستغلال في الأراضي الغابية	13
مجموعة النصوص لسنة 2012 للمديرية العامة للأملاك الوطنية ص101	التعليمية رقم 08537 المؤرخة في 2012/08/23	كيفية تحديد الأتاة السنوية لخلق الغمتيال على الأراضي الموجهة لإنجاز مراكز كهربائية	ف/ي منح الإمتياز عن قطع أراضي لفائدة الشركة الوطنية لكهرباء والغاز	14
مجموعة النصوص لسنة 2011 للمديرية العامة للأملاك الوطنية ص58 مجموعة النصوص لسنة 2013 للمديرية العامة للأملاك الوطنية ص27 .	المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03 المذكرة رقم 02948 المؤرخة في 2013/03/25	تحديد الكيفيات الواجبة التطبيق لتحديد القيمة الحقيقية للأراضي المعنية والتميز بين مختلف الحالات	التكفل بالفوارق في المساحات (المادة 47)	15
المديرية العامة للأملاك الوطنية	المذكرة رقم 4226 المؤرخة في 2014/04/20	إعداد طريقة تقييم بنادق الصيد	ف/ي عملية إسترجاع بنادق صيد – التقييم	16

المديرية العامة للأموال الوطنية	المذكرة رقم 03523 المؤرخة في 2014/04/02	كيفية تقييم الأملاك والخقوق العقارية , الأراضي المقام عليها مباني والواقعة في المناطق الغير قابلة للتعمير	نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة تقييم الملاك والخقوق العقارية	17
مجموعة النصوص لسنة 2001 للمديرية العامة للأموال الوطنية ص 14 (بالفرنسية)	المذكرة التقنية المؤرخة في 2014/04/02	كيفية تقييم البواخر والحطام البحري	تقييم البواخر والحطام البحري	18
مجموعة النصوص لسنة 2011 للمديرية العامة للأموال الوطنية ص 78	المذكرة رقم 04034 المؤرخة في 2011/04/12	كيفية تحديد مبالغ الاسعار الإقتناحية للمحلات التجارية والخدماتية التابعة لوكالة عدل	تحديد مبالغ الاسعار الإقتناحية للمحلات التجارية والخدماتية التابعة لوكالة عدل	19