

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة منتوري - قسنطينة -

كلية الحقوق

صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملك الوطنية الخاصة

في التشريع الجزائري

رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص

فرع القانون العقاري

إشراف الأستاذ الدكتور

عبد الحفيظ طاشور

إعداد الطالبة

آسيا حميدوش

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
السعيد بوعناقة	أستاذ التعليم العالي	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -	رئيساً
عبد الحفيظ طاشور	أستاذ التعليم العالي	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -	مشرفاً ومقرراً
سي يوسف قاسي	أستاذ التعليم العالي	جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة -	عضواً مناقشاً
يمينة بليمان	أستاذ محاضر - أ -	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -	عضواً مناقشاً
فضيلة عاقل	أستاذ محاضر - أ -	جامعة الحاج لخضر - باتنة -	عضواً مناقشاً
الصادق فريوي	أستاذ محاضر - أ -	جامعة باجي مختار - عنابة -	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية 2018-2019

مقدمة

مقدمة

تطوّر حق الملكية عبر العصور ولم يعد مرتبطا بالشخص الطبيعي، بل تعداه للشخص المعنوي الذي يتمتع بالسلطة العامة، حيث أصبح يُعترف لهذا الأخير بحقوق مالية. ذلك أنّ سيطرة الدولة على أملاكها ولا سيما الأملاك العقارية الخاصة، والتي تعتبر مصدراً هاماً لإيرادات خزينتها من خلال استغلال هذه الأملاك والاستثمار فيها، يُعد من أهم قواعد بناء الدولة. ومن هذه النقطة ظهرت فكرة انفراد الشخص المعنوي بممتلكات على غرار الشخص الطبيعي.

هذا وتبلورت فكرة أملاك الدولة في الجزائر من خلال دستور 1989، الصادر في: 28 فيفري 1989، وخلافاً لسابقه الصادر في: 22 نوفمبر 1976، فإنّ دستور 1989، يكون قد ضيّق في الملكية العامة وحّمى وكّرّس الملكية الخاصة، حيث أشارت المواد 17 و18 منه إلى فكرة التمييز بين الأموال العمومية والأموال الخاصة، وهذا بإدخال تغيير واضح على قانون الأملاك الوطنية رقم: 16/84، المؤرخ في: 30 جوان 1984، والمتبني بشكل واضح لما جاء في دستور 1976 المذكور من خلال تكريسه لوحدة الأملاك الوطنية¹.

ويلاحظ أنّ المشرع الجزائري قد قفز قفزة نوعية متأثراً بالسياسة الجديدة للدولة، مجسداً فكرة التمييز بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة للدولة والجماعات المحلية، وذلك من خلال إصدار مجموعة من القوانين التي تؤكد في مجملها على فكرة الفصل بين نشاط الدولة بصفقتها مالكة من جهة ومسيرة أملاكها الخاصة كالأفراد تماماً، من جهة أخرى.

لعل من بين أهم القوانين نجد قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 الصادر بتاريخ: 01 جوان 1990، والمتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/08، المؤرخ في: 03 أوت 2008، الذي أبرز التشكيلة الجديدة للأملاك الوطنية وتقسيمها، وهذا اعتماداً على

¹ - راجع: الأمر رقم: 97/76 المؤرخ في: 22 نوفمبر 1976، المتضمن إصدار دستور 1976، الجريدة الرسمية عدد: 94، المؤرخة في: 24 نوفمبر 1976، والمرسوم الرئاسي رقم: 18/89 المؤرخ في: 28 فيفري 1989، المتضمن إصدار دستور 1989، الجريدة الرسمية عدد: 09، المؤرخة في: 01 مارس 1989، والقانون رقم: 16/84 المؤرخ في: 30 جوان 1984، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 03 جويلية 1984.

التقسيم الثنائي المتمثل في وجود نوعين من الملكية، ملكية خاصة و ملكية عمومية بالنسبة للدولة والجماعات الإقليمية. وفي هذا البحث سنسلط الضوء على النوع الثاني من الأملاك الوطنية وهي الأملاك الوطنية الخاصة، لأنها لم تحظ بالدراسة الكافية على عكس النوع الأول وهي الأملاك الوطنية العمومية².

ولما كانت رسالتنا للماجستير قد تناولت البحث في موضوع " طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 "، آثرنا استكمال الخوض فيه لما يكتسيه من أهمية. وقد توصلنا في دراستنا السابقة إلى أنّ الدولة تلجأ إلى أسلوبين من أجل اكتساب الأملاك العقارية، تستعين في الأول بامتيازات السلطة العامة، باعتبارها شخص معنوي عام، ويتجلى ذلك في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كطريقة أولى، حيث يتم إدماج الأملاك العقارية المنزوعة من الأشخاص الخاصة أولاً في المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، في انتظار تخصيصها للمنفعة العامة، وهو الهدف من نزعها، لتدرج بعد التخصيص في المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية، مُتبعة في ذلك الإدارة إجراءات قانونية محددة، تحت طائلة عدم اتمام العملية وانتقال الملكية. هذه الإجراءات وإضافة إلى تحري دفع تعويض قبلي عادل ومنصف يقدم من طرف الجهة المستفيدة من عملية النزع إلى الأشخاص المنزوع ملكيتهم، تُمثل ضمانات هامة للأشخاص المتضررين منها.

وكطريقة ثانية تلجأ الدولة إلى الشفعة الإدارية لتعزيز رصيدها، مستعينة بهيئات إدارية مؤهلة قانونياً تمارس هذا الحق على الأراضي الفلاحية أو الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير على حد سواء. غير أنّ المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية المذكور، رغم نصه على الشفعة كطريقة استثنائية تكتسب بها الدولة الأملاك بطريق القانون العام، وتخضع لأحكامه، إلاّ أنّه لم ينظم إجراءات الأخذ بها بنص خاص، الأمر الذي يجعل أحكام الشريعة العامة هي التي تطبق.

أمّا الأسلوب الثاني فتتجرد الدولة بموجبه من صفتها كشخص عام متمتع بامتيازات السلطة العامة، فتتعامل مثلها مثل أشخاص القانون الخاص فيما يتعلق بطرق اكتسابهم

² راجع: القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 جوان 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد: 52 المؤرخة في: 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/08، المؤرخ في: 03 أوت 2008، الجريدة الرسمية عدد: 44 المؤرخة في: 03 أوت 2008.

للأمالك العقارية. فتلجأ إلى إبرام عقود الشراء والتبادل للعقارات، وتكون خاضعة أساساً لأحكام القانون المدني، ومتبعة في نفس الوقت بعض الإجراءات والشكليات الخاصة التي تستهدف بصورة جوهرية تأكيد تحقيق الصالح العام، وسدّ الثغرات التي قد تقود إلى بعض الانحرافات التي تهدد مصالح الدولة.

كما نص قانون الأملاك الوطنية كذلك، على امكانية اكتساب الدولة للأمالك العقارية بطريق الحيازة والتقدم، غير أنه أغفل تنظيم الإجراءات المتبعة التي تكفل ذلك، مما يستتبع تطبيق أحكام القانون المدني أيضاً. هذا وتظهر ممارسة الدولة للحيازة وذلك بوضع اليد على الأملاك الشاغرة وتلك التي لا مالك ولا صاحب لها. وكذلك على التركات التي لا صاحب لها، سواء التي لم يوجد لها وارث إطلاقاً، أو التي تخلى أصحابها عنها أو أهملوها، أو حتى تلك التي تمّ التنازل عنها لصالح الدولة أو مؤسساتها.

كما تعتبر طبقاً لنفس القانون التبرعات التي تقدم للدولة أو للمؤسسات العمومية التابعة لها، سواء بطريق الوصية أو الهبة، من بين طرق تكوين الأملاك العقارية والتي تثبت بعقود إدارية خاضعة لأحكام الشهر العقاري.

وعليه سنكمل من حيث أنهينا دراستنا السابقة، فمن خلال النتائج المذكورة أعلاه يتضح أنّ الدولة تمتلك طرقاً فعالة لتكوين رصيدها من الأملاك العقارية ولا سيما الخاصة منها، وهنا يُطرح التساؤل حول الكيفية التي تتم بها تسيير هذا الرصيد الهائل من العقارات، وكذا عقارات الجماعات المحلية باعتبارها هي الأخرى تتمتع برصيد عقاري خاص بها، ومن هنا تبرز إشكالية هذا الموضوع والمتمثلة في:

ما مدى تمتع الإدارة بصلاحيات في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة من أجل تحقيق نجاعة في هذا التسيير؟ وكيف تتجلى هذه الصلاحيات في التشريع الجزائري؟

هذا وتنبثق عن الإشكالية المطروحة أعلاه جملة من التساؤلات الفرعية، التي يتوجب طرحها والبحث عن الإجابة عليها. تتحدد في ما هو الإطار القانوني المُنظم للمحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري؟ وماهي أقسام ومشماتل هذه المحفظة العقارية؟ ماهي الأجهزة والهيئات الإدارية المتدخلة في تسييرها؟ وماهي الطرق التي تتدخل بها هذه الإدارة في تنظيم وتسيير هذه المحفظة العقارية؟

تكتسي دراسة موضوع صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة أهمية كبيرة لما للموضوع من أبعاد. فالموضوع له بعد تاريخي يتجلى في نظرية الدومين، التي تكرست بفضل الاجتهاد القضائي الفرنسي، ولا سيما فيما تعلق بضرورة التمييز بين الدومين العام والدومين الخاص، والبحث في معايير ذلك التمييز، خاصة من حيث قابلية التملك والتصرف في هذه الأملاك وما يستتبعه من تمييز بين الأنظمة المطبقة على كل نوع منها. هذه الفكرة انتقلت إلى المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية وظهرت في التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة.

أمّا من حيث البعد التطبيقي، فيكتسي موضوع صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة أهمية بالغة نظرًا لتعلقه بالرصيد العقاري الكبير الذي تحوزه الدولة والجماعات المحلية موازاة مع النوع الثاني من الأملاك الوطنية العمومية، والذي تتحكم فيه وتسيطر عليه سيطرة فعلية ومحكمة وهذا بفضل ترسانة من القوانين، وذلك من أجل غاية واحدة وهي تحقيق الحماية الكافية للأمالك الوطنية، وهذا عن طريق تنظيمها وتسييرها التسيير الجيد الذي يتماشى مع هذه القوانين، على اعتبار أنّ الأملاك الوطنية عامة والأملاك الوطنية الخاصة خصوصًا، تساهم مساهمة فعالة وناجعة في دفع عجلة الاقتصاد الوطني والنهوض به، من خلال المداخل التي تعود من تسيير هذه الأملاك، والتي تكون قبلتها الأولى المشاريع الهادفة إلى تحقيق النفع العام، عن طريق الاستثمار بنوعيه المحلي والأجنبي، من أجل ضمان الرفاهية للفرد في جميع المجالات ولاسيما الاجتماعية والاقتصادية منها. ضيف إلى ذلك حرص الدولة الجزائرية على حماية هذا النوع من الأملاك إضافة إلى الأملاك الوطنية العمومية وهذا نظرًا لتعرضها لمختلف أنواع التعدي. من أجل هذا كلّه نادت الحاجة الملحة إلى دراسة موضوع صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري.

تهدف دراسة الموضوع المُقدّم، إلى تحديد وضبط المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة من خلال إبراز مكوناتها ومشتملاتها وكذا تمييزها عن الأملاك الأخرى، تحديد الجهات أو المصالح الإدارية المخولة قانونًا بتسييرها. كما تهدف أيضا إلى تحديد الأنظمة القانونية التي تحكم تسيير كل من المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة من جهة والجماعات المحلية من جهة أخرى. بالإضافة إلى إبراز دور الإدارة ومهامها، وكذا ضبط الصلاحيات الممنوحة لها بموجب القانون، وهذا في مجال تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

يرجع سبب اختيارنا لهذا الموضوع إلى رغبة شخصية منّا في مواصلة البحث في موضوع الأملاك الوطنية الذي، كما تمت الإشارة إليه، تناولنا جانباً منه في دراستنا السابقة في مذكرة الماجستير، والتي كانت محصورة فقط في طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة للدولة دون الجماعات المحلية. فجاءت بذلك هذه الرغبة في توسيع البحث إلى الأملاك الوطنية الخاصة عامّة، سواء تلك التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، مع التركيز هذه المرة على التسيير والإدارة المكلفة بها. لنكون في الأخير قد ألمنا، إلى حد بعيد، بمختلف جوانب موضوع الأملاك الوطنية الخاصة، ما عدا ما تعلّق بآليات الحماية، التي نطمح أن تكون ضمن دراساتنا المستقبلية.

غير أنّ جملة من الصعوبات واجهتنا أثناء إعدادنا للبحث، ولعلّ أهمها قلة المادة العلمية خاصة من ناحية الكتب المتخصصة في موضوع الدراسة، بالإضافة إلى الصعوبة المتعلقة بالموضوع في حدّ ذاته، من كونه شائكا ومتشعبا كثيرا من الناحية القانونية، فكل جزء منه يطرح إشكالا ويصلح لأن يكون موضوعا مستقلا في حدّ ذاته. الأمر الذي أدّى إلى تشعب القوانين المنظمة للموضوع وتبعثرها من قانون الأملاك الوطنية، قانون التوجيه العقاري، قانون الولاية والبلدية، قانون الاستثمار، وغيرها كثير، إضافة إلى مجموعة كبيرة من المراسيم التنظيمية. فوجدنا بذلك صعوبة في الإحاطة بالموضوع وجميع هذه القوانين المنظمة له.

أمّا عن الدراسات السابقة والمتعلقة بموضوع صلاحيات الإدارة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، فإننا لم نجد من تناول الموضوع كما جاء به عنوان بحثنا بتفصيلاته وتركيبه، فما وجدناه من دراسات قليلة، وإن كانت لها نقاط التقاء مع موضوع دراستنا، إلاّ أنها جاءت متناولة لموضوع الأملاك الوطنية عموماً، منها كتاب تحت عنوان: تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، لمؤلفه "سلطاني عبد العظيم"، الذي تناول في مضمونه الإطار القانوني لتسيير وإدارة الأملاك الوطنية بنوعها العمومية والخاصة، غير أننا نرى أنّ هذه الدراسة على الرغم من جديتها، إلاّ أنها جاءت عامّة تقتصر في كثير من جوانبها إلى الدقة والتفصيل. وتجدر الإشارة إلى هذا الكتاب كان في أصله مذكرة ماجستير للمؤلف. ولعلّ أهمّ وأقرب هذه الدراسات السابقة والمواكبة في نفس الوقت لدراستنا، والتي تلتقي معها دراستنا في جانب منها فقط وهو الأملاك الوطنية الخاصة. نذكر أطروحة الدكتوراه للباحث "عائلي رضوان"، بعنوان: "مردودية الأملاك الوطنية" من كلية الحقوق

سعيد حمدين جامعة الجزائر1. تميزت هذه الدراسة بالجدية والتفصيل، حيث انطلق الباحث من إشكالية مفادها، إذا كانت الأملاك الوطنية أساس السياسة الاقتصادية للدولة الجزائرية، ماهي وسائل التسيير التي اعتمدت عليها من أجل تأمينها، وتحقيق أكبر مردودية منها؟ ليصل الباحث في آخر بحثه إلى أنّ تحقيق مردودية للأملاك الوطنية لا يتحقق فقط باستعمال واستغلال هذه الأملاك وإنما بوجود مناخ اقتصادي متطور مبني على أسس علمية جديدة أو ما يسمّى ب: " إدارة الأعمال "، حيث يتطلب أن يقوم كل عنصر من عناصر الاقتصاد الوطني العام أو الخاص بالدور المنوط به، وبكل شفافية واتباع السرعة التي يتطلبها الاستثمار.

من أجل فهم موضوع البحث أكثر، من طرف القارئ، ارتأينا توضيح بعض المصطلحات الواردة في العنوان ولا سيما مصطلحي: الإدارة، والمحفظة العقارية. فمصطلح الإدارة وإن كان قد ورد في عنوان البحث بصيغة المفرد إلا أنّ مضمونه أكبر. ذلك أنّ المقصود به هو مجموعة من الإدارات أو الهيئات الإدارية التي أوكل إليها المشرع الجزائري صلاحيات في مجال تسيير الأملاك الوطنية الخاصة. أمّا مصطلح " المحفظة العقارية "، فقد تمّ استعماله للدلالة على ثقل حجم وتنوع العقارات المكونة للأملاك الوطنية عموماً، والخاصة منها على وجه التحديد، هذا من جهة، ومن جهة أخرى بهدف حصر موضوع الدراسة في العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون المنقولات، وهذا على اعتبار أنّ الأملاك الوطنية منها ما يرد في خانة العقارات و منها ما يرد في خانة المنقولات. وتجدر الإشارة إلى أننا لسنا السابقين في استعمال هذا المصطلح، فهو مصطلح دارج في التعاملات العقارية، حيث ورد في العديد من التشريعات على غرار المشرع الفرنسي والكندي، والجزائري، حيث ورد في قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 المعدل والمتمم، وهذا بمناسبة الحديث عن تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية³.

جاء الإطار المنهجي للدراسة مُركباً، وهذا نظراً لطبيعة الموضوع، حيث تمّ الاعتماد على مجموعة من المناهج منها ما كان بصفة رئيسية تطلبت الدراسة في جميع مراحلها،

³ - راجع: المادة 73 من القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 26 المؤرخة في: 27 جوان 1990. المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم: 26/95 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد: 55 المؤرخة في: 27 سبتمبر 1995. وهي المادة التي ورد فيها مصطلح " المحفظة العقارية ".

ومنها ما كان بصفة ثانوية في بعض مراحلها، وهذا من أجل الإلمام بالموضوع من كل جوانبه. وهي على الترتيب الآتي:

المنهج التحليلي لا يمكن بأي حال من الأحوال الاستغناء عنه في جميع الدراسات القانونية، ذلك أنّ تحليل القوانين هو عمود كل دراسة قانونية. ومن هنا كان اعتماده في الدراسة بصفة أساسية، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية التي تنظم المحفظة العقارية الخاصة للدولة والجماعات المحلية، على كثرتها وتنوعها. إضافة إلى الاجتهادات القضائية لا سيما أنّ نشأة هذه الأملاك وتطورها كان نتاج هذه الاجتهادات.

المنهج الوصفي هو طريقة من طرق التحليل والتفسير بشكل علمي منظم، من أجل الوصول إلى أهداف معينة من الدراسة. يظهر توظيف هذا المنهج في الدراسة من خلال دراسة مختلف المراحل القانونية التي مرّت بها عملية تنظيم المحفظة العقارية الخاصة للدولة والجماعات المحلية في الجزائر من جهة، والجهات المخولة بهذا التنظيم من جهة أخرى.

أمّا عن المنهج التاريخي فهو المنهج الذي يستخدم للحصول على المعرفة عن طريق الماضي بقصد دراسة بعض العمليات الاجتماعية الحاضرة. ولما كان من غير الإمكان فهم أي ظاهرة إلا بالرجوع إلى جذورها التاريخية، تطلب الأمر منا استخدام المعطيات التاريخية لفهم التطور الذي وصلت إليه الأملاك الوطنية في بلادنا، وهذا لا يتأتى إلا بدراسة المراحل التاريخية التي مرت بها، والمقارنة بينها، بداية بالمرحلة التي تسبق العهد العثماني مروراً بالمرحلة الاستعمارية، ومرحلة ما بعد الاستقلال وانتهاءً بالمرحلة الحالية.

المنهج المقارن كذلك تمّ اعتماده في الدراسة من خلال إجراء مقارنة بين ما جاء في التشريع الجزائري وما جاءت به التشريعات المقارنة الأخرى، في مجال تسيير الأملاك الوطنية الخاصة والإدارة المكلفة بذلك، كالتشريع الفرنسي، وبعض التشريعات العربية على غرار التشريع المصري والتشريع اللبناني والتشريع التونسي التشريع المغربي وغيرها من التشريعات. ويكون ذلك من خلال بيان أوجه الاختلاف وأوجه التشابه بين الشرائع القانونية المختلفة في هذا المجال.

وعليه وانطلاقاً من المعطيات السابقة الذكر وللإجابة عن الإشكالية المطروحة أعلاه، تمّت معالجة الموضوع بتقسيم البحث اعتماداً على خطة ثنائية، رأينا أنّها الأنسب للإحاطة بجميع جوانب الموضوع، لتكون الدراسة في بابين، ينطوي كل باب على فصلين كذلك، فالباب الأول حُصص للمحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والإدارة المكلفة

بتسييرها، يندرج تحته فصلين، الفصل الأول يبحث في التأصيل التاريخي والنظري للمحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والفصل الثاني في تحديد مختلف الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير هذه المحفظة.

في حين تمّ تخصيص الباب الثاني للبحث في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يضم فصلين، الفصل الأول يبحث في الطرق العامة لتسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، سواء تلك التي لها أثر في انتقال الملكية، أو تلك التي لا تحدث هذا الأثر. أمّا الفصل الثاني فيبحث في نظام الامتياز الذي استقر عليه المشرع الجزائري كآلية وحيدة لتسيير المحفظة العقارية الفلاحية والصناعية للدولة. في الأخير خاتمة للموضوع تحمل في مضمونها مجموعة من النتائج والتوصيات التي تمّ التوصل إليها.

الباب الأول

في المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والإدارة المكلفة بتسييرها

تتنوع الأملاك المشكّلة للمحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتتنوع على الأشخاص القانونية العامة، هذه الأخيرة تمارس عليها حق ملكية يشبه إلى حد كبير ذلك الحق الذي يتمتع به أشخاص القانون الخاص، إذ يتميز بنفس الخصائص التي يتميز بها وتتمتع فيه بجميع السلطات التي يخولها هذا الحق لها، من تصرف واستغلال واستعمال. هذا وتتحدد الأشخاص العامة الممارسة لحق الملكية على المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في الأشخاص العامة ذات الإقليم، حيث يتمتع كل شخص عام بالاستقلالية في تسيير محفظته العقارية، طبقاً لمبدأي ازدواجية وإقليمية الأملاك الوطنية اللذين يخضع لهما كلا النوعين من الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، المكرسّين بموجب الدستور الجزائري والمجسدين في قانون الأملاك الوطنية.

وبهدف تسيير هذه المحفظة العقارية تتجند مجموعة كبيرة من الإدارات والهيئات العمومية والخاصة، نصّ عليها المشرع الجزائري بموجب مجموعة من القوانين. تتوزع هذه الهيئات الإدارية بين تلك التي تضطلع بمهمة تسيير أملاك المحفظة العقارية للدولة وبين تلك التي توكل إليها مهمة تسيير أملاك المحفظة العقارية للولاية، أو حتى تلك التي تمنح لها صلاحية تسيير أملاك المحفظة العقارية للبلدية. وفي كل ذلك فهي إما أن تكون هيئات إدارية على المستوى المركزي أو هيئات الادارية على المستوى غير المركزي.

ومن أجل التفصيل في المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والإدارة المكلفة بتسييرها، سيتم تقسيم هذا الباب إلى فصلين، حيث تتناول الدراسة أولاً التأسيس التاريخي والنظري للمحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة (فصل أول)، ثم وثانياً الإدارة المكلفة بتسيير هذه المحفظة العقارية (فصل ثاني) وهذا على النحو الموالي:

الفصل الأول

التأصيل التاريخي والنظري للمحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

إنّ المشرع الجزائري في القانون المنظم للأملاك الوطنية لم يميز في تحديده للأملاك الوطنية الخاصة بين تلك التي تدخل ضمن العقارات وتلك التي تعتبر منقولات، حيث أجمل الحديث عنها معاً. ورغم أنّ موضوع بحثنا يتمحور حول الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون المنقولة منها، فلا ضير من التعميم وإجمال البحث في النوعين من الأملاك، ولا سيما في يخص الجانب التاريخي والنظري.

وقبل الخوض بالتفصيل في الصلاحيات الممنوحة للإدارة في تسيير المحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يتوجب أولاً التعرّيج على الجانب التاريخي والنظري للموضوع، وهذا لما له من أهمية في توضيح الرؤية حول مفهوم هذه المحافظة العقارية التابعة للشخص العام المتمتع بإقليم، وكذا التطور التاريخي الذي عرفته. وهذا ما سيتم البحث فيه تباعاً ضمن مبحثين، بدءاً بالتأصيل التاريخي للمحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة (مبحث أول) وانتهاءً بالتأصيل النظري لهذه المحافظة العقارية (مبحث ثاني) وهذا فيما يلي:

المبحث الأول

التأصيل التاريخي للمحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

ارتبط التطور التاريخي للمحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر، دائماً وأبداً، ارتباطاً وثيقاً بالمحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية، أو بما كان يصطلح عليه بالدومين العام، وهذا اعتباراً أنّ الدومين منذ نشأة مفهومه، كان يتكون من الدومين العام والدومين الخاص⁴.

ومن أجل البحث في التطور التاريخي للمحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ومختلف المراحل التي مرّت بها، والأنظمة القانونية التي حكمتها، لابد من أن تنصب الدراسة على التطور التاريخي للمحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية بصفة عامة، وهذا دون التمييز بين كل من الأملاك الوطنية العمومية (الدومين العام) والأملاك الوطنية الخاصة (الدومين الخاص)، وباتخاذ منحرج الاستقلال فيصلاً للتمييز بين مرحلتين

⁴ - أنظر: ما سيقال في الفرع الثاني، ص 40.

هامتين مرت بهما هذه الأملاك. وعليه سيتم التطرق لهذه الأملاك بداية بمرحلة ما قبل الاستقلال (مطلب أول)، ثم مرحلة ما بعد الاستقلال (مطلب ثاني)، وهذا على النحو الموالي:

المطلب الأول

المحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية قبل الاستقلال

إنّ دراسة تطور الأملاك الوطنية بالمفهوم الحالي قبل الاستقلال، تبرز المرور بمرحلتين هامتين، وفيصل التفرقة بينهما هو الاستعمار الفرنسي للجزائر سنة 1830، هاتان المرحلتان هما: المرحلة السابقة للاستعمار المتمثلة في مرحلة الحكم العثماني، والمرحلة الاستعمارية التي عرفت تغييرا جذريا للأنظمة التي كانت تحكم أملاك الدولة خاصة والعقارات عموما. ومن هنا تقسم الدراسة في هذا المطلب إلى دراسة الأملاك الوطنية في العهد العثماني (فرع أول) وأثناء الاستعمار الفرنسي (فرع ثاني) وهذا فيما يلي:

الفرع الأول

الأملاك الوطنية في العهد العثماني

ارتبطت الأملاك الوطنية، بمفهومها الحالي، في العهد العثماني بالوضع العقارية عموما، والتي كانت تتميز بالخصوصية، نظرا لنظام الحكم الإسلامي الذي كان سائدا في الجزائر في تلك الفترة من الحكم العثماني، غير أنّ السؤال الذي يُطرح قبل هذا، هو حول الوضعية العقارية في الجزائر قبل الحكم العثماني، وهو ما يتوجب البحث فيه. وعليه سنبحث في هذا الفرع في الوضعية العقارية عموما التي كانت سائدة في الفترة التي تسبق الحكم العثماني في الجزائر (فقرة أولى)، ثم ننقل إلى الوضعية العقارية أثناء هذا الحكم (فقرة ثانية) وهذا في ما يلي:

الفقرة الأولى

قبل الحكم العثماني

قبل العهد العثماني كانت الوضعية العقارية عموما والأملاك الوطنية في الجزائر بالمفهوم الحالي خصوصا، خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، اعتبارا أنّ الإسلام وصل

إلى الجزائر في عهد الدولة الأموية في أعقاب الفتح الإسلامي، في عملية استغرقت فترة طويلة، من سنة 670 م إلى سنة 711 م، على يد "عقبة بن نافع الفهري"⁵.
أما الفترة التي سبقت الفتح الإسلامي، فقد عرفت بلاد المغرب العربي عموماً، الوجود الفينيقي على السواحل والتوسع القرطاجي بالداخل، من سنة 814 إلى 146 قبل الميلاد، إلى غاية الاحتلال الروماني، وكانت الأملاك العقارية بصفة عامة خاضعة لأنظمتها⁶.
أما عن مفهوم أملاك الدولة في الشريعة الإسلامية، فنجد أنه لم يكن يختلف كثيراً عن المفهوم الوضعي الحالي للأملاك الوطنية، وهناك من يرى أن مفهوم الدومين ليس بغريب عن الشريعة الإسلامية بل أكثر من ذلك، التجرؤ على تقريبه من المؤسسة المعروفة في القانون الفرنسي⁷.

وحقيقة فإنّ الشريعة الإسلامية عرفت التمييز بين الملكية العامة والملكية الفردية، وحتى داخل الملكية العامة أو ملكية الأمة، فقد عرفت التفرقة بين الأملاك العامة المملوكة ملكية جماعية والتي يقتصر تملكها فقط على الجماعة وحدها، والأموال المملوكة للدولة والتي ترجع أو تعود ملكيتها والتصرف فيها عادة إلى ولي أمر المسلمين، أو من يمثله، كالأراضي الموات⁸.

هذا وتعرف الملكية العامة في الشريعة الإسلامية بأنها: "مسئولية الجماعة عن إدارة أموال معينة ومقررة لهذه الجماعة، يقوم الفكر الإسلامي بتحديدتها"⁹.
وتنقسم الملكية العامة كما سبقت الإشارة إليه، إلى ملكية جماعية وملكية الدولة. فالملكية الجماعية لا يمكن أن تكون محل ملكية فردية لأنها تتعلق بحق الجماعة ومخصصة للنفع

⁵ - أنظر: سعيدوني (ناصر الدين)، دراسات تاريخية في الملكية والوقف، والجباية الفترة الحديثة، دار الغرب الإسلامي، الجزائر، 1992، ص 27.

وكذلك: الإسلام في الجزائر، جزء من السلاسل حول "الإسلام حسب البلد"، موقع ويكيبيديا، الموسوعة الحرة <https://ar.m.wikipedia.org.wiki> يوم: 04 أفريل 2016، على الساعة: 16:29.

² - أنظر: سعيدوني (ناصر الدين)، المرجع السابق، ص ص: 19.18، للمزيد من التفصيل، عن: H.(Basset), Les influences Puniques, chez Les Berbères, in revue Africaine, T, 62; 1921, pp: 340. 370.

⁷ - أنظر: Rahmami (Ahmed), Le droit des biens publics, Edition universitaire, ITCIS, Editions, Alger, 2015, p12.

⁸ - أنظر: عبد الحسين الفضل (منذر)، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، في الشريعة الإسلامية، والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1985، ص 66.

⁹ - أنظر: محمد منصور الشحات (إبراهيم)، حماية المال العام في الشريعة الإسلامية والقانون، دار النهضة العربية، مصر، 2004، ص 18.

العام ومن أمثلتها نجد المساجد، والتي تكون ملكيتها في الشريعة الإسلامية مشتركة بين جميع المسلمين، وهذا طبقاً لما جاء في القرآن الكريم. كما نجد الوقف العام، حيث أنّ الأملاك الموقوفة والتي يكون الهدف منها دينياً أو تحقيق النفع العام، تدخل كذلك ضمن الأموال العامة. زد على ذلك الطرقات العامة، ينابيع المياه، الأنهار، الأسواق العامة، الحقول والقلاع والأراضي. ومن هنا كانت الأموال المملوكة ملكية جماعية أو مشتركة بين المسلمين، تُعدّ من الملكية العامة المعروفة حالياً والتي تؤدي وظيفة اجتماعية بذاتها، ومن يقوم بإدارتها والإشراف عليها إنما يكون نائباً عن جماعة المسلمين¹⁰.

أمّا أملاك الدولة فهي التي تضاف ملكيتها أو حق التصرف فيها عادة إلى ولي الأمر أو من يمثله في الشريعة الإسلامية وبالتالي يمكن أن تنتقل ملكيتها للأفراد، سواء بطريق العقد أو الاستغلال أو الاستصلاح، ومن أمثلة هذا النوع من الأملاك في الشريعة الإسلامية، نجد الأراضي الموات والتي تنتقل ملكيتها بطريق الإحياء¹¹.

وما تجدر الإشارة إليه، أنّ هناك نوع من الأملاك العامة في الشريعة الإسلامية، هي محل نفع عام مطلق، ولا يمكن أن تكون محل تملك عام ولا خاص، ذلك أن اشتراك العامة فيها يكون على أساس الإباحة وليس التملك، وتتمثل في: الماء، والكأ، والنار¹².

أمّا فيما يخص ملكية بعض الثروات الطبيعية المختلفة الموجودة في باطن الأرض أو على سطحها، كالنفط والمعادن مثل: الذهب والفضة والحديد والنحاس وما إلى ذلك فإنّها، كما ذهب إليه معظم الفقهاء، تخرج عن نطاق تملك الأفراد وتعتبر مملوكة للدولة وهي التي تقوم باستغلالها بما يحقق المصلحة العامة، على الرغم من وجود بعض الفقهاء الذين لهم رأي مخالف¹³.

كما تجدر الإشارة هنا، إلى أنّ تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في بلاد المغرب العربي خاصة فيما يخص ملكية الأرض، كانت مرتبطة بوضعية البلاد أثناء الفتح وموقف سكانها من الإسلام، فالأراضي التي فُتحت عُنونة يُؤخذ منها الخراج وتُفرض على أصحابها الجزية ما لم تعتبر فيئاً، الأمر الذي يخول الحاكم التصرف فيها نيابة عن بيت المال،

¹⁰ - أنظر: عبد الحسين الفضل (منذر)، مرجع سابق، ص 67.

¹¹ - أنظر: عبد الحسين الفضل (منذر)، المرجع السابق، ص 72.

¹² - أنظر: غراب (مسعود)، الملكية العقارية في الجزائر، دار الأوطان، الجزائر، 2012، ص 25.

¹³ - أنظر: عبد الحسين الفضل (منذر)، مرجع سابق، ص 156 وما بعدها، لمزيد من التفصيل.

وكذلك الحال بالنسبة الأراضي التي فُتحت صلحا. أما إذا دخل الأهالي في الإسلام فإنّ الجزية تسقط ويبقى فقط الخراج لآته مفروض على الأرض. أما الأراضي التي يدخل أهلها في الإسلام دون فتح بالقوة أو الصلح كما في المدينة المنورة فتعتبر الأراضي عشر، يتوجب عليها سوى نصف الخراج، أي العشر والزكاة¹⁴.

وفيما يخص بلاد المغرب العربي، وفي ظل الأحكام السابقة في شأن الأرض، فإنّه من الصعب تحديد طبيعة وضعية الأرض في بلاد المغرب وتصنيفها وفقا لما تقضيه القوانين الإسلامية، وهذا نظرا للظروف التي تميز بها الفتح الإسلامي لبلاد المغرب، وكذا الأوضاع التي ظهرت فيها الدول الإسلامية الأولى بها، زيادة إلى عدم تقيد الحكام في بعض الأحيان بالأراضي التي أسلم عليها أهلها الأمر، الذي أدى إلى صعوبة تحديد ما إذا كانت بلاد المغرب العربي فُتحت عنوة أو بطريق الصلح¹⁵.

بغض النظر عن حالة الأرض أو حالة بلاد المغرب العربي في مرحلة الفتح، فإنّ أحكام الشريعة الإسلامية، قبل العهد العثماني، هي التي كانت تطبق من أجل تنظيم الملكية العقارية عموما، وأملاك الدولة خصوصا. وهي الوضعية التي بقيت سائدة كذلك بعد دخول الأتراك البلاد المغربية والجزائر بالأخص وهذا ما سنبحثه في النقطة الموالية.

الفقرة الثانية

أثناء الحكم العثماني

كانت الجزائر في الفترة الممتدة من 1518م - 1830م، تحت الحكم العثماني وبما أنّه لم تطرأ عليها تغييرات جذرية، فإنّ أحكام الشريعة الإسلامية هي التي كانت تطبق فيما يخص أملاك الدولة في الجزائر وباقي الأصناف العقارية الأخرى، ولاسيما فيما تعلق بطبيعة هذه الأملاك وطرق تكوينها، حيازتها واستغلالها. هذا إلى جانب بعض الأعراف المحلية البربرية المطبقة بين الجالية التي كانت تدين باليهودية والتي كان لها تواجد داخل المدن¹⁶.

قُسمت الأراضي الجزائرية في بداية سنة 1518م إلى منطقتين، ضمت الأولى الأراضي

¹⁴ - أنظر: سعيدوني (ناصر الدين)، مرجع سابق، ص 26.

¹⁵ - أنظر: المرجع السابق، ص 27.

¹⁶ - أنظر: شامة (اسماعيل)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 09.

الخصبة والسهول الساحلية الرطبة حيث كان ارتباط الإنسان بالأرض وثيقاً، في حين أن المناطق الجبلية والجهات شبه الجافة كانت مخصصة للرعي، كما تقدمت فيها الزراعة¹⁷.

من أجل تبيان مركز أملاك الدولة في عهد الحكم العثماني بالجزائر وتحديديها بشكل دقيق وطرح الاختلافات يتوجب التذكير بمختلف الأصناف العقارية التي عرفت الجزائر في هذا العهد، حيث صنفت القوانين العثمانية الأملاك العقارية لعدة أصناف وهي من حيث صاحب الملكية تنقسم إلى: أراضي البايلك، الأراضي الموات، أراضي العرش، الأراضي الحبوس، أراضي الملك.

فأراضي البايلك أو أملاك الدولة وفي ظل فكرة أن الملكية المطلقة هي لله ولرسوله وتحقيقاً لهدف إيديولوجي، قامت الدولة العثمانية مع بداية الفتح بتحويل مساحات معتبرة من الأراضي إلى بيت المال باعتماد طرق لانتقال الملكية في هذه الفترة مثل: مصادرة ممتلكات القبائل المتمردة والثائرة خاصة في غرب البلاد، الإحياء وضم الأملاك الشاغرة التي لا وارث لها. وكانت أراضي الدولة، والتي عرفت في الجزائر وتونس بـ: " ملكيات البايلك "، وفي المغرب بـ: " أراضي المخزن "، والتي تشبه إلى حد كبير " أراضي الميري " بالأقطار العثمانية في المشرق كالشام، تتكون من مجموع الأراضي التي أصبحت بعد تحويلها بالطرق السابقة الذكر، إلى ملكية الدولة تحت تصرف الحاكم " الداوي "، على المستوى المركزي وعلى المستوى الإقليمي " الباوي ". وكانت هذه الأراضي تشكل مساحات واسعة تركزت في أخصب المناطق وأهمها¹⁸.

أمّا عن كيفية تسيير أراضي الدولة واستغلالها فقد شرح هذا بالتفصيل الأستاذ: " ناصر الدين سعيدوني "، فقد كانت أراضي الدولة تنتقل إما مباشرة من طرف الحكام عن طريق استخدام مستأجرين يُعرفون بـ: " الخماسة "، وتوفير وسائل الإنتاج لهم، أو عن طريق تسخير القبائل الخاضعة لهم وهم الرعية في الأعمال الفلاحية التطوعية المعروفة بـ: " التويزة "، وهذا في فترة الحصاد والبذر باستخدام وسائلها الخاصة. أمّا الاستغلال المباشر لأراضي الدولة، فكان يُمنح إلى كبار الموظفين وذوي النفوذ والمكانة الاجتماعية المرموقة

¹⁷- أنظر: زهدور (إنجي هند)، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراه،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، السنة الجامعية: 2015-2016، ص ص: 110-109.

¹⁸- أنظر: طلبة (ليلي)، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 14.

و: حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 60.

في الدولة عرفانا لخدماتهم أو من أجل اكتساب تأييدهم، كضباط الجيش، شيوخ الزوايا، زعماء العشائر الكبرى والقوية التي كانت تتعامل مع البائلك. وفي حالات أخرى كانت أراضي الدولة تعطى إلى القبائل الحليفة والعشائر المتعاملة مع السلطة المركزية من أجل استغلالها¹⁹.

وفي حالة تعذر الاستغلال المباشر، أو صعوبة مراقبة أراضي الدولة، فكان الحكام يلتجئون إلى كرائها لسكان القرى والدواوير والدُشر المجاورة. وكان يطلق على كراء أراضي الدولة تسميات مختلفة حسب المنطقة منها: " الخُكور " في الشرق الجزائري ويصطلح على الأراضي في هذه الحالة بـ: " عزل جبري "، أغلبها متركزة حول مدينة قسنطينة. وقد عرفت نظاما ضريبيا كان يختلف باختلاف نوعية استغلال الأرض وأسلوبه²⁰.

وما تجدر الإشارة إليه أنّ أملاك الدولة في الجزائر لم تتكون فقط من الأراضي الزراعية، إذ كان بجانبها النشاط الصناعي، والذي مثّل دعما لوجستيكي للقوات العسكرية والإدارة. وكان يتكون من ورشات بناء السفن وترميمها، المحاجر والمناجم مصدر المواد اللازمة لبناء الحصون والمعقل²¹.

تعتبر الأراضي المشاعة أو ما يصطلح عليه كذلك بأراضي العرش صنفا آخر من الأصناف العقارية التي تضمنتها القوانين العثمانية، تمثلت في مجموع الأراضي الفلاحية التي كان يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم، تركزت في الهضاب العليا والمناطق السهبية من الجزائر²².

كان يصطلح على هذا النوع من الأراضي بوسط وشرق الجزائر بـ: " أراضي العرش "، وفي الغرب الجزائري بـ: " أراضي السبقة "، وبتونس بـ: " أراضي قبائل العرب "، وبالمغرب الأقصى بـ: " بلاد الجماعة " ²³.

كان هذا النوع من الأراضي يستغل عادة بطريقة جماعية، حيث يخصص لكل أسرة جزء أو نصيب منها حسب إمكانياتها وحاجاتها مع ترك جزء من الأرض للاستغلال

¹⁹ - أنظر: سعيدوني (ناصر الدين)، مرجع سابق، ص ص: 58.55، لمزيد من التفصيل.

²⁰ - أنظر: المرجع نفسه.

²¹ - أنظر:

Rahmani (Ahmed), op.cit , p 15.

²² - أنظر: حاجي (نعيمة)، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 19.

²³ - أنظر: زهدور (إنجي هند)، مرجع سابق، ص 11.

الجماعي للانتفاع به في الرعي أو تركه بورا لتحدد خصوبته، وفي حالة تغيب أحد الأفراد أو إهماله حصته من الأرض المشاعة، فإنّ أعيان الجماعة يقومون بتسليم الأرض لمن يقوم بخدمتها. وعادة ما يتولى شيخ الدوار أو الدشرة أو العشيرة تنفيذ ذلك، وفي بعض الأحيان وعندما تكون القبيلة، خاضعة للدولة أو تصبح الأرض مراقبة من طرف الحكام يتولى القائد أو الشيخ المعين من طرف السلطة نيابة عن الجماعة مهمة إقرار ما تعارف عليه أفراد القبيلة²⁴.

ونظرا لطبيعة هذا النوع من الأراضي، من حيث كونها ملكية جماعية مشتركة، فإنّها كانت غير قابلة للقسمة والتصرف فيها بالبيع والشراء والميراث، وكانت المنازعات المتعلقة بها من اختصاص الجماعة أو موظفي الدولة وتصدر بشأنها أحكام عرفية محلية²⁵.

أمّا بخصوص صنف أراضي المُلْك، فأُطلقت عليها تسمية " مُلْك "، لأنّ أصحابها كانت لهم عليها حق ملكية، فكان لهم حق التصرف فيها والانتفاع بها واستغلالها إما بأنفسهم بطريقة مباشرة أو عن طريق مستأجرين " الخماسة ". وكانت معظم هذه الأراضي ملك بربري، لم تتمكن الغزوات من التوطن فيها، خاصة في المرتفعات، كما أنّها قد تشكلت من بعض الأراضي التي قام الباي بالتنازل عنها²⁶.

صنف آخر من الأراضي كان سائدا في العهد العثماني وهي أراضي الحُبوس، أو ما يصطلح عليه بالوقف الذي يميّز بكونه نظاما إسلاميا خاصا ولّدته قرائح علماء الفقه الإسلامي لضرورات اجتماعية وشرعية²⁷.

كان هذا النوع من الأراضي منتشرا بطريقة وبشكل واسع في الجزائر إبان العهد العثماني وخاصة مع مطلع القرن الثامن عشر، عشية الاستعمار الفرنسي، استحوذت على مساحات شاسعة وشكلت أحد أصناف الملكية الزراعية الشاسعة التي لا يماثلها من حيث الأهمية والاتساع سوى ملكيات الدولة أو الملكيات المشاعة. وكانت معظم هذه الأراضي موقوفة على المؤسسات الدينية المختلفة وعلى رأسها مؤسسة الحرميين الشريفين، ووفقا للإحصاءات

²⁴ - أنظر: سعيدوني (ناصر الدين)، مرجع سابق، ص: 51.50.

²⁵ - أنظر: حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق، ص 59.

²⁶ - علوي (عمار)، الملكية والنظام القانوني العقاري في الجزائر، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 29.

²⁷ - عبد الفتاح جبريل (علي)، حركة تقنين أحكام الوقف في تاريخ مصر المعاصر، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت،

الفرنسية، فإنّ أغلب منازل مدينة الجزائر وجل البساتين الواقعة بالنواحي المجاورة لها كانت موقوفة على الحرمين الشريفين، كما قدرت عدد الملكيات الزراعية الموقوفة بضواحي المدينة (الجزائر العاصمة) لما يقل عن ستمائة (600) ملكية بين بستان ومزرعة، فعمد الاستعمار الفرنسي بعدها على وضع حد لنمو الأراضي الموقوفة وعمل على تقليص مساحتها وإبطال الأحكام المتعلقة بها، لفائدة المستوطنين الأوروبيين بالجزائر²⁸.

وتتمثل الأراضي الوقفية في الأراضي التي حُبست للإنفاق على الأعمال الخيرية، وهي تصنف من حيث طريقة استغلالها وكيفية الانتفاع بها إلى وقف خيري ووقف أهلي. فالوقف الخيري أو الحبس العام يعود مردوده على المصلحة العامة التي حبس من أجلها، عملا بأحكام المذهب المالكي المتبع في الجزائر آنذاك، والذي يشترط في الحبس بصفة عامة أن تعود منفعته مبدئيا على المصلحة العامة، بحيث ينفذ مضمون عقد الحبس في الحين بلا قيد أو إرجاء أو كراء. أمّا أراضي الوقف الأهلي أو الخاص فهي التي يحتفظ بها المُحبس بحق الانتفاع بها، بحيث لا تُصرف على الغرض الذي حبست من أجله أساسه إلاّ بعد انقراض العقب أو انقطاع نسل صاحب الأرض المُحبسة، حسب ما هو منصوص عليه في وثيقة الحبس. وذلك عملا بأحكام المذهب الحنفي الذي أصبح له أتباع في بلاد المغرب العربي مع مجيء الأتراك المنتسبين إلى هذا المبدأ²⁹.

انتشر الوقف بسرعة وهذا رغبة في توفير مصدر رزق دائم للمحبس وأفراد أسرته وحفظ حقوق عقبه، وسعيه للحيلولة دون مصادرة أرضه والاستيلاء عليها من طرف الحكام، ذلك بسبب طبيعة الأحكام الشرعية المنظمة للوقف والتي تحول دون إجراءات المصادرة وأحكام وضع اليد على الأراضي، باعتبار أنّ الوقف لا يباع ولا يشتري ولا يمكن حيازته بتصرف أو استحواذ أو مصادرة.

تواجد كذلك صنف آخر هو الأراضي الموات عرفها جمهور الفقهاء، أنّها الأراضي التي لا مالك لها والبعيدة عن العمران والتي لا ينتفع بها أحد. ولا يتم إزالة الانتفاع من هذا النوع من الأراضي إلاّ بالإحياء. فيملك من قام بالإحياء ما أحياء، طبقا للقاعدة التي تقضي بأنّ من أحيأ أرضا ميتة صارت له³⁰.

²⁸ - أنظر: سعيدوني (ناصر الدين)، مرجع سابق، ص ص: 63.61.

²⁹ - أنظر: حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ص ص: 62.61.

³⁰ - أنظر: عبد الحسين الفضل (منذر)، مرجع سابق، ص ص: 73.

عرفت الجزائر في العهد العثماني هذا النوع من الأراضي، ومبدئياً كانت ملكاً للدولة، ولا تتحول الأراضي الموات إلى ملكية خاصة أو مشاعة ولا يحق للدولة أن تضع يدها عليها إلا بإحيائها واستغلالها، ورغم إمكانية امتلاك هذه الأراضي والانتفاع بها إلا أنّ الأهالي في الأرياف لم يُقبلوا على استثمارها، وخاصة في فترات الاضطراب والفوضى التي عرفت بها البلاد في الفترة العثمانية³¹.

أما أراضي المخزن فكانت عبارة عن قطع أرضية تابعة للسلطة العثمانية تمنحها للعرب الجزائريين الذين ينضمون إلى صفوف الجيش العثماني، حيث عمد الوجود العثماني إلى مجازاة كل فرد عربي ينظم للجيش بمنحه أرضاً وسلاحاً وحصاناً، وكانت مساحة الأرض الممنوحة يتوقف تحديدها حسب أفراد عائلة الجندي وعدد الأفراد الذين تقنعهم بالانضمام والولاء. أما طبيعة الحق الممنوح للجندي فهو حق انتفاع وليس ملكية يُخول له ولأسرته استغلال الأرض بشكل شخصي ومباشر ولا يمكن تأجيرها أو بيعه أو التنازل عليه. وفي حالة وفاة المستفيد يؤول حق الانتفاع إلى أولاده الذكور دون الإناث، شريطة ولائهم للسلطة العثمانية على افتراض أنّ الأولاد الذكور هم الذين يقومون بالخدمة العسكرية وليس الإناث³².

من خلال المعطيات السابقة الذكر، يتضح جلياً أنّ أملاك الدولة في الجزائر في فترة ما قبل الاحتلال الفرنسي، وبالتحديد في العهد العثماني خضعت في تنظيمها وتحديدها إضافة للأصناف العقارية الأخرى من الملكية، إلى أحكام الشريعة الإسلامية، ولاسيما من حيث طريقة الاكتساب، والاستغلال، والانتقال.

الفرع الثاني

الأملاك الوطنية أثناء الإستعمار الفرنسي

عمد المستعمر إلى تغيير الوضعية العقارية في الجزائر منذ أول يوم وطئت قدماه أرضها الطيبة، وهذا من أجل تسهيل الاستيلاء على أكبر مساحة ممكنة. فاستهل ذلك بالتمهيد لتغيير هذه الوضعية العقارية القائمة، كمرحلة أولية، ثم انتقل إلى اتخاذ مجموعة من الإجراءات التي من شأنها تسهيل الاستيلاء على أملاك الجزائريين، والدولة معاً. وعليه

³¹ - أنظر: سعيدوني (ناصر الدين)، لمزيد من التفصيل، مرجع سابق، ص 47 وما بعدها.

³² - أنظر: Aloui (Amar), Propriété et Régime Foncier en Algérie, 3^{ème} éd, Edition Houma, Alger, 2006, P 38.

سنبحث في كيفية التمهيد لتغيير الخريطة العقارية في الجزائر (فقرة أولى) ثم في الإجراءات المتبعة للاستيلاء على أملاك الجزائريين (فقرة ثانية) وهذا في ما يلي:

الفقرة الأولى

التمهيد لتغيير الخريطة العقارية في الجزائر

بعد انهيار السلطة العثمانية سنة 1830، وجدت فرنسا في الجزائر وضعية عقارية مختلفة تماما عن الوضعية العقارية المنظمة بالقانون الفرنسي، بسبب التنظيم العقاري الخاضع للشريعة الإسلامية وبعض الأعراف المحلية الموروثة عن العهد العثماني على النحو الذي رأيناه سابقا. فأخذت السلطات الفرنسية بالأنظمة التي تناسب مقاسها، مما تقضيه مصالحها المتمثلة في تمكين الفرنسيين القادمين إلى الجزائر من ملكيات الجزائريين. لجأت سلطات الاستعمار الفرنسي لتطبيق مبدأ حلول الدولة الفرنسية مكان الدولة الجزائرية فاعتبرت بذلك جميع أراضي الإقليم الجزائري ملكا للدولة الفرنسية، وهو مبدأ مستمد من المبدأ الإسلامي القاضي بأن " الملك لله ولرسوله ولممثلته في الأرض ". وهذا ما جسده فعلا قرار الحاكم العسكري في: 09 أوت 1830 القاضي بحيلولة الدولة الفرنسية مكان الأتراك مع ضم جميع أملاك البايك. أما الأنظمة الأخرى التي تحكم مختلف الأصناف العقارية في الجزائر والمستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية فقد ألغت العمل بها³³.

وفي هذا الصدد يمكن أن نسجل تدخل الجنرال "بيجو"، في غرفة النواب بباريس، يوم 14 ماي 1840، حيث قال: " في أي مكان توجد المياه الجيدة والأراضي الخصبة، فثمة يجب تمركز المعمرين، بدون البحث لمن تعود الأراضي " وهكذا، ففي سنة 1843 نُزِع من الفلاحين الجزائريين أكثر من ألف هكتار مُنحت لرجال الدين³⁴.

³³ - أنظر: فاروق عبد الحميد (محمد)، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ط2، 1988، ص ص:113.114.

³⁴ - أنظر: يحيوي (عمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001،

ص ص:8.7.

الفقرة الثانية

الإجراءات المتبعة للاستيلاء على أملاك الجزائريين

إنّ التطرق لوضعية الأملاك الوطنية في الجزائر إبان الفترة الاستعمارية، مرتبط بالوضعية العامة للملكية العقارية بصفة عامة، والممارسة الاستعمارية في الاستيلاء التعسفي على الأراضي والأملاك الجزائرية وضماها إلى أملاك الدولة الفرنسية، وهذا من خلال التغطية القانونية التي تجلت في مجموعة من القوانين والأوامر والمراسيم، ولعل أهم إجراءين باشرتهما السلطات الفرنسية هما: ضم أملاك البايلك إلى أملاك الدولة الفرنسية، وكذا نزع الملكية الجزائريين باستعمال عدة إجراءات قانونية، وهذا بعد توقيع اتفاقية الخلافة بين الدولة الجزائرية والفرنسية في: 05 جويلية 1830¹.

تمّ البدء في ضم أراضي البايلك إلى أراضي الدولة الفرنسية منذ الأشهر الأولى للاحتلال، حين أعلنت السلطات الفرنسية بأنّ الدولة الفرنسية خليفة الدولة التركية في الجزائر، وبالتالي البايلك، والحقوق الممارسة على الملكية. فبعد توقيع الدولتين الجزائرية والفرنسية في: 05 جويلية 1830، على اتفاقية الخلافة، صدر الأمر المؤرخ في: 08 سبتمبر 1830، المُعلن عن الضم إلى أملاك الدولة جميع أملاك الداى والبايات وأملاك الأتراك المُرَحّلين، والأملاك الوقفية، وكذا جميع العقارات المحتلة من طرف الأتراك، أو الموجهة للمرفق العام.

صدر بعدها أمر آخر مؤرخ في: 07 ديسمبر 1830، المعلن عن مصادرة المنازل، المحلات، الأراضي، المتاجر، والمؤسسات أي كانت والتي تعود إيراداتها بأي صورة من الصور إلى مكة المكرمة والمدينة المنورة أو المساجد أو إلى أي جهة أخرى مهما كانت، وأصبح من غير الممكن أن تُوجر أو تستأجر إلا بواسطة إدارة أملاك الدولة التي تقوم كذلك بتحصيل الإيرادات. فمثلت هذه الإجراءات أول الخطوات للقطيعة مع القواعد القانونية، والأعراف والتقاليد السابقة، والتمهيد إلى تشريع جديد يهدف إلى إعادة وضع مفاهيم جديدة للملكية والحياسة².

Rahmani (Ahmed), op.cit, p 22.

¹ - أنظر:

22.

Ibid.

² - أنظر:

Ibid.

لجأت كذلك السلطات الفرنسية إلى إجراء خطير آخر وهو نزع ملكية الجزائريين، فبعد عملية إجراء ضم أملاك البايلك إلى أملاك الدولة الفرنسية، واصلت عملية الاستيلاء على الأراضي وانتقلت إلى وضع حيز التنفيذ ترسانة قانونية، من أجل ضم وأخذ أملاك الجزائريين وضمها إلى المعمرين. بداية مع الأمر المؤرخ في: 01 أكتوبر 1844، وإن كان ظاهره يحمل تنظيماً للمعاملات العقارية، ومنع البيوع، إلا أنه في الواقع تضمن تحديداً لشروط نزع ملكية الفلاحين وتحويلها إلى الدولة، إلى جانب حماية المعمرين الأوربيين ضد كل ادعاء أو مطالبة من العائلات المسلمة بالأملاك. بالإضافة إلى إخضاع المعاملات للقانون المدني الفرنسي.

كما أدرج الأمر المذكور معيار شغور الأراضي، حيث بمجرد إعلان الأرض غير مزروعة، فإنها تعتبر شاغرة بغض النظر عن كونها أراضي بور "مراحة". بالإضافة إلى التأسيس إلى التحقق من سندات الملكيات، فكل أرض لا يملك صاحبها سند مثبت للملكية، وفقاً لمضمون القانون المدني الفرنسي، يُعلن عن كونها شاغرة وتصب في أملاك الدولة بمعنى "الدومين"¹.

وإلى جانب الإجراء التشريعي السابق، استطاعت السلطات الفرنسية ضم أراضي هائلة، لكنها لم تكتف بذلك ولجأت إلى مصادرة الأراضي الجماعية أو أراضي العرش، والتي كانت عقبة للمستعمر تعرقل هدفه في سبيل سلبها من أصحابها، وهذا نظراً للطابع الجماعي لهذه الأراضي وخضوعها للقانون المحلي المستمد من الأعراف. غير أنها استطاعت إيجاد نظام قانوني يمكنها من الاستحواذ على هذه الأراضي وذلك من خلال القانون المؤرخ في: 16 جوان 1851 المحدد لتشكيلة الملكية العقارية في الجزائر وأصنافها².

ولقد لوحظ أنّ أفكار الفقيه "برودون" كان لها الأثر في سن هذا القانون، على اعتبار أنه سبق المشرع الفرنسي في فكرة التمييز بين الدومين العام والدومين الخاص، وبالفعل نصت المادة الأولى من القانون المدني الفرنسي على أنّ: "الدومين الوطني يتكون من الدومين العام ودومين الدولة". كما نصت المادة الرابعة من القانون المؤرخ: 15 جوان 1851 المذكور على أنّ أملاك الدولة تتكون: "الأملاك المعينة والمذكورة في القانون المدني الفرنسي للدولة، الأملاك العائدة للبايلك، الغابات والأحراش، أراضي الحبوس".

¹ - أنظر: Rahmani (Ahmed), op.cit, p 15.

² - أنظر: حمدي باشا (عمر)، زروقي (ليلي)، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص ص: 194.189.

ووفقا للقانون السابق الذكر المؤرخ في: 1850، فإنّ الأملاك التي تعود للأمة، هناك منها ما يمكن أن يكون محل ملكية لأي شخص، والدولة تتمتع بنفس السند وبنفس الطريقة التي يتمتع بها أي شخص عادي مالك، فالأملاك يمكن أن تكون محل تصرف، حجز واكتساب بالتقادم. وفي هذه الحالة تعتبر أملاك للدولة (الدومين الخاص). أمّا الأملاك الأخرى، والتي بسبب طبيعتها أو غرضها أو حتى أهميتها لا يمكن ولا يجب أن تكون إلا للأمة، ولصالح الجميع، فلا يمكن التصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم وهي تمثل الدومين العام. كما أنّ المقاطعات، والبلديات على غرار الأمة، لديها إلى جانب الأملاك العادية أملاك غير قابلة للتصرف والحجز والاكتساب بالتقادم وهي تُكوّن الدومين العام، ممّا يحقّق تكريسا لحرية التملك ومبدأ الإقليمية¹.

وتبعا للاعتبارات المذكورة يمكن القول أنّه في الفترة الاستعمارية لا يمكن أبدا الحديث عن الأملاك الوطنية الجزائرية. إلا أنّه يمكن التأكيد على أنّ فكرة التمييز بين نوعي الأملاك الوطنية والتي جاء بها المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، تبعا لمبدأ ازدواجية الأملاك، إنّما يعود إلى الفترة الاستعمارية وما نص عليه القانون المؤرخ في: 1851، والذي جعل الدومين الوطني يتكون من نوعيين من الأملاك، وهي أملاك الدومين الخاص، والذي يمثل أملاك الدولة القابلة للتصرف فيها وكسبها بالتقادم، والدومين العام غير القابل للتصرف والتقادم، وهو قانون تمّ تطبيقه أولا في الجزائر، قبل فرنسا.

المطلب الثاني

المحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية بعد الاستقلال

بعد الاستقلال مباشرة وجدت الدولة الجزائرية نفسها أمام فراغ قانوني كبير، حيث كان من المستحيل سن قوانين تحكم البلاد نتيجة الأوضاع السيئة التي عاشتها ومرت بها، من جراء الدمار الذي خلفه الاستعمار الفرنسي، هذا على الرغم من التحول المعنوي للاشتراكية في الجزائر من طرف برنامج تحقيق الثورة الديمقراطية الشعبية، المصادق عليه من طرف المجلس الوطني للثورة الجزائرية بطرابلس في: جوان 1962، والذي اعتبر الإصلاح الزراعي وانتزاع الأراضي من الملاك الكبار يعد من النقاط المستعجلة الأساسية².

¹ - أنظر: Rahmani (Ahmed), op.cit, pp:23.24.

² - أنظر: زهدور (إنجي هند)، مرجع سابق، ص 20.

هكذا تمّ التصريح بتطبيق وتمديد العمل بالقوانين الفرنسية التي كانت سارية المفعول إلى حين صدور قوانين أخرى. وهذا بموجب القانون المؤرخ في: 31 ديسمبر 1962، لكن باستثناء النصوص المتعارضة مع السيادة الوطنية، أو التي لها طابع استعماري عنصري أو التي تطال الحريات الديمقراطية¹.

استمر هكذا العمل بالقوانين الفرنسية المنظمة للملكية العقارية في الجزائر إلى حين صدور قوانين جزائرية خاصة. وعليه سيتم البحث في الإجراءات القانونية الأولية التي اتخذت من طرف الدولة لتنظيم الوضعية العقارية في الجزائر بعد الاستقلال (فرع أول) ثمّ في كيفية تنظيم المحفظة العقارية التابعة للأموال الوطنية بموجب قوانين خاصة (فرع ثاني) وهذا فيما يلي:

الفرع الأول

الإجراءات الأولية لتنظيم الوضعية العقارية في الجزائر بعد الاستقلال

استمر تطبيق القوانين الفرنسية في الجزائر وفقا لما تمّ ذكره أعلاه، إلى غاية صدور الميثاق الوطني بمقتضى الأمر رقم: 57/76 الصادر في: 05 جويلية 1976، على الرغم من أنّ كل ما جاء به كان عبارة عن قواعد حددت بصورة واضحة النهج الاشتراكي، كما حددت قطاع أملاك الدولة وسبل إدارتها².

وفيما يخص الأملاك الوطنية ووفقا للوضع السابق الذكر، فقد استمر العمل بالأمر الصادر في: 13 أفريل 1943 المذكور، والنصوص المطبقة له والمستمدة أحكامه من النظرية الفرنسية للأموال العامة، والمكرسة لمبدأ ازدواجية الأملاك. غير أنّ تنظيم الأملاك الوطنية الجزائرية فيما بعد تميز بتشريع خاص منذ الاستقلال لاسيما بعد توسع نطاق هذه الأملاك الوطنية في ظل النظام الاشتراكي، هذا التوسع نتيجة قيام السلطات الجزائرية بإصدار جملة من الإجراءات القانونية المنظمة للملكية العقارية عموما، أهمها ما سندرستها تباعا، القوانين المنظمة للأملاك الشاغرة (فقرة أولى)، قانون الثورة الزراعية (فقرة ثانية)،

¹ - راجع: القانون رقم: 157/62، يتضمن التمديد لمفعول التشريع النافذ، المؤرخ في: 31 ديسمبر 1962، الجريدة الرسمية عدد: 04، المؤرخة في: 01 جويلية 1963.

² - راجع: الأمر رقم: 57/76 المؤرخ في: 05 جويلية 1975، يتضمن نشر الميثاق الوطني، الجريدة الرسمية عدد: 61، المؤرخة في: 30 جويلية 1976.

التأميم وقانون الاحتياطات العقارية للبلديات (فقرة ثالثة)، القانون المدني والميثاق الوطني (فقرة رابعة)، كل هذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

القوانين المنظمة للأموال الشاغرة

الأموال الشاغرة هي الأموال التي تركها ملاكها من المستوطنين الفرنسيين بعد خروج الاستعمار الفرنسي، وتمثلت هذه الأموال في أموال صناعية وتجارية وزراعية، وكانت خاضعة في بداية الأمر إلى طريقة التسيير الذاتي من طرف المواطنين الحائزين لها والذين كان لهم عليها حق استغلال واستعمال فقط دون الملكية التي تعود للدولة¹.

ومن أجل حمايتها، صدر الأمر رقم: 20/62 ، المؤرخ في: 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة. إذ منح هذا القانون مهلة ثلاثة (03) أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم من أجل العودة إليها، وبانقضائها دون العودة إليها فإن ملكيتها تعود للدولة. ومن أجل إضفاء حماية إضافية على هذا النوع من الأملاك صدر المرسوم رقم: 03/62، المتضمن تنظيم المعاملات، بيع وإيجار الأملاك المنقولة والعقارية².

نصت المادة الأولى من المرسوم رقم: 03/62 المذكور أعلاه على أنه: " تحظر جميع التصرفات والبيوع والإيجارات الخاصة بالأملاك الشاغرة باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير. كما أنّ كل العقود والاتفاقات المبرمة ابتداء من: 01 جويلية 1962، في الجزائر أو خارجها خلافا لمقتضيات هذا المرسوم تكون باطلة "

وفي هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا تحت رقم: 121879 المؤرخ في: 31 مارس 1996، جاء فيه ما يلي: " حيث أنّ إدارة أملاك الدولة اعتبرت أنّ العقد الرسمي المؤرخ في: 11 ديسمبر 1962، المبرم بين المرحوم (ت م) والمعمّر السابق، المالك السابق للقطعة الأرضية المتنازع عليها هو باطل وكأن لم يكن. تطبيقا لأحكام المرسوم رقم: 03/62، المؤرخ في: 23 أكتوبر 1962 الذي يمنع شراء الأملاك الشاغرة وبالتالي فإنّ

¹ - أنظر: غراب (مسعود)، مرجع سابق، ص 66.

² - راجع: الأمر رقم: 20/62 المؤرخ في: 02 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد: 12، المؤرخة في: 07 سبتمبر 1962.

- المرسوم رقم: 03/62 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1962 المتضمن تنظيم المعاملات، بيع وإيجار الأملاك المنقولة والعقارية، الجريدة الرسمية عدد: 21، المؤرخة في: 26 أكتوبر 1962.

القطعة المتنازع عليها تمّ إدماجها ضمن أملاك الدولة قانونا. وأنه علاوة على ذلك فإنّ المادة الثانية من هذا المرسوم تستجوب التصريح تحت طائلة البطلان أية معاملة خاصة بعقار أو منقول تتعلق بأملاك المعمرين سابقا.

حيث أنّ هذا النص القانوني لا يعفي الإدارة من اتخاذ قرار يكرس إبطال البيع وبإمكانه أن يثبت أنّ عقد البيع باطل وأنّ القطعة الأرضية موضوع التنازل أصبحت ملكا تابعا للأملاك الوطنية، وأنه - في قضية الحال - لم يتم اتخاذ أي اجراء في هذا الصدد وأنّ القطعة الأرضية المتنازع عليها لا تزال باسم الملاك على المستوى إدارة الأملاك وبالتالي يتعين تأييد القرار المطعون فيه ¹.

ولعلّ أهم أمر تعلق بالأملاك الشاغرة في الجزائر بعد الاستقلال هو الأمر رقم: 102/66، الذي نصّ على أيلولة هذه الأملاك الشاغرة للدولة، حيث أصبحت الدولة هي الشخص الوحيد الذي يتمتع بحق ملكية على هذه الأملاك دون سواها². كما صدر كذلك في هذا الصدد قرار من المحكمة العليا تحت رقم: 100370، مؤرخ في: 27 جانفي 1993، جاء فيه: " حيث أنّ المستأنفين يتمسكون بملكيتهم للقطعة الأرضية المتنازع عليها عن طريق التقادم المكسب، غير أنّ هذا الدفع ليس في محله لأنّ الأراضي التي تركها المعمرين تعتبر داخلة في أملاك الدولة، ومن ثمّ لا يجوز تملكها بالتقادم المكسب عملا بأحكام نص المادة 689 من القانون المدني. وأنه لا يمكن الاعتراض على تصرف قامت به البلدية والذي يتعلق بأموال أُدخلت في نمتها المالية عن طريق الاحتياطات العقارية"³.

الفقرة الثانية

قانون الثورة الزراعية

¹ راجع: القرار رقم: 121879، المؤرخ في: 31 مارس 1996، نشرة القضاة 1997، عدد: 50، ص 149، المصدر

حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري، الطبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 36.

² راجع: الأمر رقم: 102/66، المؤرخ في: 06 جويلية 1966، المتعلق بانتقال الأملاك الشاغرة للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 36 المؤرخة في: 06 ماي 1966.

³ راجع: القرار رقم: 100370، المؤرخ في: 27 جانفي 1993، مجلة القضاة، 1995، العدد الأول، ص 107،

المصدر: حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 35.

من الآليات القانونية التي ساعدت في توسيع نطاق أملاك الدولة، نجد قانون الثورة الزراعية والذي صدر بموجب الأمر رقم: 73/71، المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971¹. هذا الأمر بدأ بمجرد فكرة للثورة الزراعية التي تسللت إلى برنامج الهيئة التشريعية، وفقا لما نص عليه ميثاق الجزائر سنة 1964². غير أنّ هذا المشروع لم يرَ النور إلا سنة 1971 بعد تأجيل البث فيه وتعديله مرتين، بسبب الظروف التي كانت سائدة، خاصة بعد انقلاب 19 جوان 1965³. ومن أهداف الثورة الزراعية هو القيام بتوزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الزراعي، حيث تم توزيع الأراضي على الفلاحين وتدعيمهم بقروض ومواشي، بعد تشكيل ما يُعرف بالصندوق الوطني للثورة الزراعية الذي أخذ مهمة رصد كل الأراضي المستولى عليها والأراضي المتبرع بها والمؤممة. فحققت بذلك الثورة الزراعية نتائج كثيرة، ساهمت في تطوير القطاع الزراعي وتتميته بينما أنّ الثورة شملت 13% من مساحة الأراضي الزراعية تمّ توزيعها على 80 ألف أسرة⁴.

وبموجب قانون الثورة الزراعية يتم إدماج الأراضي الفلاحية في صندوق الثورة الزراعية آليا بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الدولة، وإما عن طريق التأميم إذا تعلق الأمر بأجزاء من الملكية الخاصة مقابل تعويض، يحق لصاحب الأرض المؤممة إجراء طعن حول قيمة هذا التعويض. وتعدّ بعد ذلك الأراضي الملحقة بالصندوق ملكا للدولة، لا يمكن بأي حال من الأحوال التصرف فيها ولا اكتسابها بطريق التقادم ولا بالحجز عليها أو بالتنازل عنها⁵.

كما تمّ النص في قانون الثورة الزراعية على مجموعة من التدابير تمنع بموجبها جملة من المعاملات العقارية الناقلة للملكية بين الأحياء طيلة المدة الواقعة ما بين تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، سواء كان الانتقال

¹ راجع: الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 97، المؤرخة في: 30 نوفمبر 1971.

² أنظر: عجة (الجيلالي)، أزمة العقار الفلاحي، مقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، (د. س. ن)، ص 40.

³ أنظر: ميساوي (حنان)، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية: 2014-2015، ص 26.

⁴ أنظر: كروم (حسين)، الثورة الزراعية في الجزائر، مجلة الكاتب، العدد 136، 1972.

⁵ راجع: المادة 22 و المادة 97 وما بعدها من الأمر رقم: 73/71 المذكور.

بعوض أو مجاناً، وكذلك عمليات القسمة أو الإجارة أو المصالحة، أو المزارعة تتعلق بالأراضي الزراعية المعدة للزراعة، وهذا تحت طائلة البطلان، وذلك من أجل تمكين الدولة من ممارسة حق الشفعة¹.

بفضل قانون الثورة الزراعية اتسع نطاق الأملاك الوطنية اتساعاً كبيراً فشمّل جميع الأراضي المتوفرة، وبالمقابل فإنّ الملكية التابعة للخوادم عرفت أحلك أوقاتها، حيث أضحي نطاقها ضيقاً جيداً مكبلاً بشروط بالغة التعقيد².

غير أنّ هذه الوضعية لم تدم، حيث تمّ استرجاع جميع الأراضي الفلاحية المؤمّمة في إطار قانون الثورة الزراعية، من طرف ملاكها الأصليين، وهذا بموجب قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90، بعد تعديله سنة 1995. وفي حالة استحالة الاسترجاع خوّل ذات القانون الملاك الأصليين المطالبة بالتعويض النقدي عن الأراضي الفلاحية وفقاً للشروط المنصوص عليها³.

صدرت عدّة قرارات من المحكمة العليا ومجلس الدولة تؤكد الحكم السابق نذكر منها القرار رقم: 002457، عن مجلس الدولة جاء فيه ما يلي: " من المقرر قانوناً أنّ استرجاع الأراضي الفلاحية المؤمّمة هو حق مخوّل للمالك دون المستأجرين." وكذلك القرار رقم: 145995، الذي جاء فيه ما يلي: " حيث أنّ البلدية هي التي استولت على أراضي المُستأنف عليهم المؤمّمة، وأنّه بعد صدور قانون التوجيه العقاري بتاريخ: 18 نوفمبر 1990، فإنّ والي ولاية سطيف وافق على إعادتها لهم، وبما أنّه شيدت فوقها بنايات بطريقة غير قانونية وحوّلت طبيعتها من أراضي فلاحية إلى أغراض أخرى، فأصبحت عملية استرجاعها مستحيلة وتبقى البلدية- المستأنفة- هي المسؤولة الوحيدة عن دفع التعويض لهم من الناحية الإجرائية عملاً بأحكام المادة 77 من قانون التوجيه العقاري "4.

1- راجع: المواد 186، 158 و 159 من الأمر رقم: 73/71 المذكور.

2- أنظر: فاروق عبد الحميد (محمد)، مرجع سابق، ص 134.

3- راجع: المادة الثالثة من الأمر رقم: 26/95، المذكور.

4- راجع: القرار رقم: 002457، المؤرخ في: 09 جويلية 2001، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، 2002، ص 125.

والقرار رقم: 145995، المؤرخ في: 01 فيفري 1999، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، 2002، ص 88 وما بعدها.

عن حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 18.

الفقرة الثالثة

التأميم و قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات

قامت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال بسلسلة من التأميمات، أسفرت عن ضم قطاع كبير من الأموال الخاصة إلى ملكية الدولة، وذلك كأثر لعملية تأميم وسائل الإنتاج بصفة عامة، ففي سنة 1963، تمّ تأميم صناعة التبغ والكبريت ووسائل المواصلات البرية، بعدها وفي سنة 1965، تمّ تأميم مؤسسة الأدوية الكبرى، كما أتمت دور النشر والإعلان عام 1966، بالإضافة إلى المناجم، شركات التأمين وشركات البترول في نفس السنة، هذه الأخيرة استكمل تأميمها في سنة 1970 و 1971 على التوالي. وشكلت بذلك جميع هذه الأملاك المؤممة قطاع الاقتصاد الوطني في المجالات الصناعية والتجارية والخدماتية، تمثلت فيما بعد في المؤسسات الاشتراكية المسيرة بأسلوب التسيير الاشتراكي¹.

هذا وتتكون الاحتياطات العقارية للبلدية طبقا لما جاء في نص المادة الثانية من الأمر رقم: 26/75، المتضمن قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، من أراضي من كل نوع أو من أراضي تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد الموجودة داخل منطقة عمرانية².

حيث تدرج في هذه الاحتياطات العقارية ما يلي:

- الأراضي التابعة لأملاك الدولة، بما فيها الأراضي التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر رقم: 102/66، المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة،
- الأراضي التابعة للجماعات المحلية،
- الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي،
- الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقداماء المجاهدين،
- الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية³.

¹ - غراب (مسعود)، مرجع سابق، ص 65.

² - راجع: الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في: 20 فيفري 1974، المتضمن قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات،

الجريدة الرسمية عدد: 19، المؤرخة في: 06 مارس 1974.

³ - راجع: المادة 05 من الأمر رقم: 26/74 المذكور.

كما اعتبرت المادة السادسة من هذا القانون أنّ جميع الأراضي من كل نوع التي يملكها الأفراد والتي تقع داخل المنطقة العمرانية، تُخصّص بالدرجة الأولى لسدّ الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء، أمّا المساحات الزائدة فتدرج في الاحتياطات العقارية البلدية. كما أنّ الأراضي المحتفظ بها من مالكيها، لا يمكن بأيّ حال من الأحوال نقل ملكيتها إلاّ لصالح البلدية المعنية، ماعدا عملية النقل بموجب الإرث¹.

ولتحديد هذه الاحتياطات العائلية فيما يخص البناء صدر المرسوم رقم: 28/76 المؤرخ في: 07 فيفري 1976 المتضمن كفاءات وضبط الاحتياطات العائلية للخواص والمالكين للأراضي فيما يخص البناء، حيث لا يمكن نقل أو ضم ملكية الخواص إلى الاحتياطات العقارية إلاّ بعد تحديد الاحتياطات العائلية للبناء².

تأكيدا لما نصّ عليه هذا المرسوم صدر قرار من المحكمة العليا تحت رقم: 59994 جاء فيه أنّه " من المقرر قانونا، أنّه لا يجوز ضمّ القطعة الأرضية التي هي ملك للأشخاص إلى الاحتياطات العقارية قبل تحديد الاحتياطات العائلية في مجال البناء. من ثمّ فإنّ المقرر الإداري المطعون فيه المتضمن ضمّ قطعة الأرض المتنازع عليها إلى الاحتياطات العقارية دون مراعاة الاحتياطات العائلية يستوجب البطلان"³.

بعد عملية إدراج أراضي الدولة والخواص ضمن الرصيد العقاري للبلديات مقابل عوض تدفعه البلدية المعنية على أساس السعر المحدّد من قبل أملاك الدولة، تقوم هذه الأخيرة بتقسيم الأراضي إلى قطع معدة للبناء، ثمّ إعادة بيعها بعد أن يتمّ تقويمها من طرف مصلحة الدومين (أملاك الدولة) وفقا لما نصت عليه المواد: 11، 07 من الأمر رقم: 26/74، المذكور وهو ما تمّ تأكيده بموجب المادة: 12 من المرسوم رقم: 103/75، المؤرخ في: 27 أوت 1976، المتضمن تطبيق الأمر رقم: 26/74، المذكور المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية⁴.

¹ - راجع: المادة 06 من الأمر رقم: 26/74 المذكور.

² - راجع: المواد الأولى وما بعدها من المرسوم رقم: 28/76، المؤرخ في، 07 فيفري 1976، المتضمن المتضمن كفاءات وضبط الاحتياطات العائلية للخواص والمالكين للأراضي فيما يخص البناء، الجريدة الرسمية عدد: 17 المؤرخة في: 27 فيفري 1976.

³ - راجع: القرار رقم: 59994، المؤرخ في: 15 جويلية 1989، المحكمة العليا، مجلة قضائية، 1991، العدد الثاني، ص 65.

⁴ - راجع: المادة 12 من المرسوم رقم: 103/75، المؤرخ في: 27 أوت 1976، المتضمن تطبيق الأمر رقم: 26/74،

لقد كان لقانون الاحتياطات العقارية أثر على الملكية العقارية في الجزائر، ذلك أنه استهدف توسيع الملكية العمومية على حساب الملكية الخاصة في الوسط الحضري، هذا من جهة، ومن جهة أخرى ساهم في منع المضاربة على الأراضي المُعدّة للبناء وحماية المواطنين من جشع مالكيها، حيث أنّ جميع الأراضي الموجودة في حدود المحيط العمراني والتي يملكها الأفراد تخصص بالدرجة الأولى لسدّ الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء¹.

ما أحوجنا اليوم في مثل هذه الظروف، لإرادة سياسية لسن مثل هذا القانون، التي تعرف فيها الجزائر أزمة سكنية خانقة، حيث ورغم الكمّ الهائل من المشاريع المنجزة في مجال السكن، إلاّ أنّها لم تكن كافية لسدّ حاجات الآلاف من العائلات الجزائرية للسكن، وهذا بسبب المضاربة التي تعرفها السوق العقارية، إضافة لامتلاك العديد من المواطنين لأكثر من حاجاتهم للسكن وامتلاك العديد منهم لأكثر من سكن واحد.

نستنتج في الأخير أنّ الأملاك الوطنية في هذه المرحلة المرحلة الموالية للاستقلال تمثلت في ملكية الدولة، هذه الملكية التي استندت أساسا على عملية التأميم وعرفت توسعا كبيرا بفضل الآليات القانونية المستحدثة والمجسدة في ضمّ الأملاك الشاغرة ذات الاستعمال السكني والمهني والأراضي الزراعية إلى رصيد الدولة، قانون الثورة الزراعية، قوانين التأميم، وقانون الاحتياطات العقارية.

الفقرة الرابعة

القانون المدني والميثاق الوطني

ظلت السلطات الجزائرية حريصة على إضفاء الحماية على الأملاك الوطنية، في ظل النظام الاشتراكي، فبادرت لأول مرة منذ الاستقلال بمناقشة الذمة المالية للدولة والأشخاص العمومية، من خلال طرح قانون عام هو القانون المدني سنة 1975، والذي أعطى مفهوما لأملاك الدولة. هذا المفهوم وبغض النظر عن مضامينه القانونية وآثاره، إلاّ

المذكور المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد: 70، المؤرخة في: 02 سبتمبر 1975.

¹ - أنظر: محمودي (عبد العزيز)، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية،

منشورات بغداد، الجزائر، 2010، ص 41. و:

Benakezouh (Chabane), les réserves foncières, O.P.U, Alger, 1990, p19.

أنه تميز بالإجابة على عدة تساؤلات، خاصة تلك المرتبطة بالطبيعة القانونية للأموال الوطنية¹.

فعلا وبعد إلغاء العمل بجميع القوانين السابقة لمرحلة 03 جويلية 1962، ابتداء من 05 جويلية 1975، وهذا بموجب الأمر رقم: 29/73، المؤرخ في: 05 جويلية 1973، المتضمن إلغاء القانون رقم: 157/62، الرامي لتمديد العمل بالقوانين الفرنسية، المذكور، وسعيًا من المشرع الجزائري لجمع قوانين الجمهورية الجزائرية عمومًا، ووضع مبادئ أساسية تتعلق بالأموال الوطنية خاصة، تم إصدار الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم².

تضمنت المادة 682 من القانون المدني، المذكور، تعدادا للأموال الوطنية التابعة للدولة، حيث نصت على ما يلي: " تعتبر أموالا مملوكة للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل بمقتضى نص قانوني للاستعمال الجميع أو لمصلحة عامة أو للإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة ذات طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية ". ومن جهة أخرى أعلنت المادة: 689 من نفس القانون على أن جميع أملاك الدولة غير قابلة للتصرف فيها ولا حجزها ولا اكتسابها بالتقادم. وبهذا يكون المشرع قد وضع آلية قانونية لحماية أملاك الدولة³.

ويلاحظ من خلال هاتين المادتين، أن المشرع في القانون المدني لم يشر إلى تصنيف أملاك الدولة، وهو واقع الحال كذلك قبل 1975، فبالرغم من أن المنظومة القانونية في الجزائر تعززت بنصوص تشريعية وتنظيمية، خصت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة مسألة الأملاك الوطنية، لكن ولا بأي حال ولا وقت من الأوقات، اتخذ المشرع موقفا حول إمكانية تصنيف هذه الأملاك الوطنية. مما جعل المنظومة القانونية المنظمة لهذه الأملاك تتسم بعدم الوضوح وعدم الترابط. حيث أن جميعها كانت تحمل آثارا للظروف السابقة لنشأتها. رغم ذلك يبقى القانون المدني هو أول نص أو قانون يطرح مسألة الدومين " أملاك

¹ - أنظر: Babagi (Ramdane), la notion des biens de l'Etat en droit Algérien, thèse de doctorat université de Paris1, 1981, p 0 8.

² - راجع: الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد: 78، المؤرخة في: 30 سبتمبر 1975.

³ - راجع: المادة 689 من الأمر رقم: 58/75 المذكور.

الدولة"، بصفة شاملة وعامة، إلا أنه يجب الإشارة إلى أنّ هذا النهج العام أُعد بطريقة مبعثرة وغير مترابطة، كان أصلها التنظيمات السابقة¹.

وأمام هذه الوضعية المتسمة بالغموض من جهة والتناقض من جهة أخرى حول النصوص القانونية المتعلقة بالأموال الوطنية، وخاصة أنها ظلت محكومة بالأمر الصادر في: 13 أفريل 1943 المذكور، المستمد من النظرية الفرنسية للأموال العامة، باتت الحاجة ملحة إلى إصدار قانون يحكم المحفظة العقارية للدولة.

في نفس سياق الأمر رقم: 58/75، المتضمن القانون المدني المذكور، صيغ الميثاق الوطني الصادر بموجب الأمر رقم: 57/76، المؤرخ في: 05 جويلية 1976 المتضمن الميثاق الوطني والذي قسّم الملكية العامة إلى نوعين وهي: ملكية استغلالية وهي ملكية الدولة، وملكية غير استغلالية يمكن حيازتها من طرف الأفراد. واعتبر الميثاق الملكية العامة هي الأساس، أمّا الملكية الخاصة فيمكن الاعتراف بها بشكل استثنائي، كما حصر قطاع الأموال الفردية وما عداها في الأموال العامة².

واستنادا لما جاء في الميثاق الوطني، تمّ تأويل أحكام الدستور الجزائري، لسنة 1976، هذا الأخير الذي يعتبر مرجعية للنهج الاشتراكي الذي سارت عليه الدولة الجزائرية في هذه الفترة، والذي كان له الأثر الواضح في تحديد الأملاك الوطنية، حيث اعتبرت المادة 13 منه، أنّ ملكية للدولة هي أعلى أشكال الملكية الاجتماعية³.

هذا وحددت الفقرة الأولى من المادة 14 من هذا الدستور ملكية الدولة بأنّها الملكية المحوّزة من طرف المجموعة التي تمثلها الدولة. كما عدّدت مشتملاتها بصفة قاطعة، حيث تشتمل هذه الملكية على الأراضي الرعوية والأراضي المؤمّمة، زراعية كانت أو قابلة للزراعة، والغابات والمياه وما في باطن الأرض والمناجم والمقالع والمصادر الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية للجرف القاري وللمنطقة الاقتصادية الخاصة⁴.

¹ - أنظر: Babagi (Ramdane), op.cit .p p: 08.11

² - راجع: الأمر رقم: 57/76، المؤرخ في: 05 جويلية 1976، المتعلق والمتضمن الميثاق الوطني، الجريدة الرسمية، عدد: 61 المؤرخة في: 30 جويلية 1976.

³ - راجع: الأمر رقم: 97/76 المتضمن دستور 1976 المذكور.

⁴ - راجع: الفقرة الثانية من المادة 14 من الأمر رقم: 97/76 المذكور.

إلى جانب هذا التعداد نصّت نفس المادة 14 المذكورة أعلاه، على تحديد ملكية الدولة في قطاعات مختلفة، فاعتبرت ملكا للدولة كل المؤسسات والبنوك ومؤسسات التأمين والمنشآت المؤممة ومؤسسات النقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والجوي والموانئ، ووسائل المواصلات والبريد والبرق والهاتف، والتلفزة والإذاعة، والوسائل الرئيسية للنقل البري، ومجموع المصانع والمؤسسات والمنشآت الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي أقامت الدولة أو تقيمها أو تطورها أو التي اكتسبتها أو تكتسبها¹.

من هنا يتضح أنّ دستور 1976، قد وسّع ملكية الدولة إلى جميع وسائل الإنتاج في مختلف القطاعات الاقتصادية، معتمدا أسلوب التحديد والتعداد، مكرّسا بذلك مبدأ وحدة الأملاك والمالك وبالتالي وحدة الأملاك الوطنية. وفي المقابل قام بالتضييق على الملكية الفردية وحصرها، طبقا لنص المادة 16 منه، في الاستعمال الشخصي والعائلي².

الفرع الثاني

تنظيم المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية بموجب قوانين خاصة

تميّزت بالغموض والتناقضات تلك القوانين التي حكمت أملاك الدولة في فترة ما بعد الاستقلال، خاصة السنوات الثلاثة عشر الأولى منه، ولاسيما أنّ تنظيمها كان خاضعا لازدواجية في جنسية القوانين، فرنسية وجزائرية، حيث ضلّ الأمر الصادر في: 13 أفريل 1943 المذكور، المستمدة أحكامه من النظرية الفرنسية للأموال والمكرّسة لمبدأ ازدواجية الدومين، مطبقا إلى جانب سلسلة القوانين التي أصدرتها السلطة الجزائرية في سبيل تنظيمها، والتي كانت في معظمها تكرر نظرية وحدة الأملاك الوطنية دون تمييز بينها. من هنا دعت الحاجة الماسّة إلى التدخل من أجل تسوية هذه الوضعية، ونزع اللبس وتوضيح الغموض بشأن الأملاك الوطنية وتوحيد النظام القانوني الذي يحكمها، فكان لزاما إصدار قانون يحكم الأملاك الوطنية في الجزائر.

¹ - راجع: الفقرة الثالثة من المادة 14، من الأمر رقم: 97/76 المذكور.

² - راجع: المادة 16 من الأمر رقم: 97/76 المذكور.

وعليه نتناول في هذا الفرع الثاني الأملاك الوطنية في ظل أول قانون ينظمها (فقرة أولى) كذلك في ظل الإصلاحات الدستورية والاقتصادية (فقرة ثانية) ثم في ظل ثاني قانون للأملاك الوطنية (فقرة ثالثة) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

الأملاك الوطنية في ظل أول قانون ينظمها

انتظرت الدولة الجزائرية إلى غاية 1984، من أجل إصدار أول قانون ينظم الأملاك الوطنية في الجزائر، ويضع بشكل ما قطيعة مع التشريع الفرنسي للأملاك الوطنية، الذي كان سائدا. وتجلّى ذلك في القانون رقم: 16/84، المؤرخ في 30 جوان 1984¹. إنّ المُتمعّن في القانون رقم: 16/84 المذكور، يجد أنّ المشرع الجزائري أثناء صياغته لأحكامه، كان متأثرا بالنهج الاشتراكي خيار الدولة الجزائرية في هذه الفترة، إذ كرّس مبدأ وحدة الأملاك الوطنية، حيث تعتبر الدولة الشخص المعنوي العام الوحيد الذي يتقرّد بالحقوق على مجموع الأملاك الوطنية. كما تتجلى الوحدة كذلك في خضوع هذه الأملاك إلى نظام قانوني واحد لا سيما في ما يتعلق بالحماية، وبغضّ النظر عن تقسيماتها الداخلية، حيث نصّت المادة الثامنة من هذا القانون على قواعد حماية واحدة لجميع الأملاك الوطنية، تمثلت في عدم جواز التصرف، عدم اكتسابها بالتقادم أو الحجز عليها، دون إغفال الحماية الجزائرية لهذه الأملاك².

إنّ اعتماد المشرع الجزائري على وحدة ملكية الدولة مقارنة بالنظرية التقليدية المتضمنة ازدواجية ملكية الدولة (أملاك عامة وأملاك خاصة) لم تمنعه من وضع تصنيف للأملاك الدولة وتقسيمها إلى مجموعات وهي، حسب ما جاء في المادة 11 من نفس القانون، الأملاك العمومية، الأملاك العسكرية، الأملاك العسكرية، الأملاك الخارجية، الأملاك المستحصّة³.

¹ - راجع: القانون رقم: 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 03 جويلية 1984.

² - راجع: المواد: 10، 33، 34، 75، 76، 77 من الأمر المتعلق بالأملاك الوطنية رقم: 16/84 المذكور.

³ - الأملاك المستحصّة تقابلها أملاك الدولة الخاصة (الدومين الخاص في النظرية الفرنسية)، والأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري الحالي.

إنّ هذا التقسيم إلى المجموعات المذكورة، هناك من يرى أنّ المشرع الجزائري اعتمد فيه معيارين وهما المعيار العضوي والمعياري الوظيفي. فحسب الوظيفة التي يؤديها المال يمكن تصنيفه ضمن إحدى المجموعات الخمسة المذكورة، والمجسّدة لخمس وظائف هي الوظيفة الإدارية، العسكرية، الاقتصادية، والوظيفة المرتبطة بالعلاقات الخارجية، بالإضافة إلى وظيفة المرفق العام والاستعمال الجماهيري العام. أمّا حسب المعيار العضوي فيُعتمَد على تحديد الشخص العام الذي يمارس حق الملكية (الدولة، الولاية، البلدية). وذلك من أجل تحديد الهيئة المسؤولة عن الأضرار الناجمة عن تسيير الأملاك، كما يسمح هذا المعيار، من جهة أخرى، بتحديد السلطة الإدارية المكلفة بتنظيم قواعد استعمال الأموال من طرف الخواص وخاصة من أجل تحديد قاعدة الاختصاص المادي والإقليمي¹.

كما أنّ هناك من يرى أنّ القانون رقم: 16/84 المذكور، قد طوّر مبدئين متناقضين، غرضهما المحافظة ونزع الغموض حول مكانة ودور الدولة في العلاقات الاقتصادية. حيث يتضمن المبدأ الأول التأكيد على تفرد الدولة بالحقوق على مجموع الأملاك المكونة لذمتها، في حين أنّ المبدأ الثاني فيكرّس التمييز بين الأملاك ذات الطابع الإداري المحض الموجبة للمنفعة العامة وأملاك المؤسسة العمومية الاقتصادية ذات الوظيفة المالية².

وبهذا يكون القانون رقم: 16/84 المذكور، أوّل قانون ينزع الغموض والتناقضات حول القوانين التي كانت تنظم الأملاك الوطنية في الجزائر بعد الاستقلال، ولا سيما بتبنيها نظرية جديدة توحد جميع أملاك الدولة دون تمييز بينها. غير أنّ إضفاء صبغة الوحدة على هذه الأملاك لم يسلّم من الانتقادات، ولا سيما بعد بؤادر الإصلاحات التي عرفتها الجزائر أواخر الثمانينات وبداية التسعينات في مختلف الميادين، وهو ما سنخرج إليه فيما سيأتي في الفقرة الموالية.

الفقرة الثانية

الأملاك الوطنية في ظل الإصلاحات الدستورية والاقتصادية

كرّس دستور الجزائر لسنة 1989 إصلاحات جذرية مستّ الجوانب السياسية والاقتصادية، وذلك بعد رمي الإيديولوجية الليبرالية بآثارها على الدولة الجزائرية، فتمّ تبني النظام الليبرالي أو الاقتصاد الحر. ولمّا كان الترابط بين النظم الاقتصادية والسياسية وقوانين

¹ - أنظر: غراب (مسعود)، مرجع سابق، ص 76.

Rahmani (Ahmed), op.cit, pp: 27.28.

² - أنظر:

الدولة ضروريا، فقد تأثرت الوضعية القانونية للأموال الوطنية ولاسيما من حيث الآثار التي ما فتأت لتظهر على قانون الأملاك الوطنية رقم: 16/84 المذكور، والذي لم يعد يواكب الوضع والتطور في هذه المرحلة، ولا سيما مع صدور، سنة 1989، دستور جديد¹.

ما تجب الإشارة إليه كذلك، أن بوادر الإصلاحات المذكورة أسفرت عن صدور نصوص قانونية هامة، تتعلق بالأملاك الوطنية وهذا قبل صدور دستور 1989، كان لها أثر كبير حول تحديد الأملاك الوطنية، خاصة القانون رقم: 19/87 المتضمن كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987، وكذلك القانون رقم: 01/88 المؤرخ في: 12 جانفي 1988 المتعلق بتوجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية².

هذا وقد أثار القانون رقم: 19/87 المذكور، جدلا كبيرا خاصة حول تبني بعض الأحكام المنافسة للنهج الاشتراكي المكرس بموجب دستور 1976 المذكور، وكذلك مبادئ الثورة الزراعية، ولاسيما فيما يخص خصخصة حق الانتفاع الواقع على الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة³.

كذلك ومواكبة لبوادر الإصلاحات التي ظهرت ومست جانبا من الأملاك الوطنية، صدر دستور الجزائر لسنة 1989 المذكور، مُعلنا بشكل صريح واضح عن تبني النظرية التقليدية للأموال العامة، وهذا من خلال نص المادة 18 منه، والتي جاء فيها أن الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية. كما كرس هذا الدستور مبدأ الملكية العمومية حيث استبدل عبارة " ملكية الدولة " الموجودة في القانون رقم: 16/84 المذكور، بعبارة " الملكية العمومية " ⁴.

¹ - راجع: المرسوم الرئاسي رقم: 18/89، المؤرخ في: 28 فيفري 1989، المتضمن دستور 1989، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 09، المؤرخة في: 01 مارس 1989.

² - راجع: القانون رقم: 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 50 المؤرخة في: 09 ديسمبر 1987. والقانون رقم: 01/88 المؤرخ في: 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد: 02، المؤرخة في: 13 جانفي 1988.

³ - أنظر: ميساوي (حنان)، مرجع سابق، ص 28.

⁴ - راجع: المادة 18 من دستور 1989.

كنتيجة لهذه الوضعية الإصلاحية الجديدة، وجب التشريع بقانون جديد، يواكب المستجدات المذكورة.

الفقرة الثالثة

الأماك الوطنية في ظل ثاني قانون ينظمها

مواكبة للإصلاحات الدستورية، والتي جاءت نتيجة للتوجه الليبرالي للدولة الجزائرية، والتي مسّت بشكل واضح الأماك الوطنية، لاسيما بالعودة إلى النظرية التقليدية للأموال العامة، وذلك ما نصّت عليه المادة 18 من دستور 1989 المذكورة، على أنّ الأماك الوطنية يحددها القانون، كان لزاما التشريع بقانون جديد يتماشى والنهج الليبرالي، المنصوص عليه في الدستور الجديد، إذ من غير المعقول الاستمرار في تطبيق القانون رقم: 16/84 المذكور، الصادر في ظل النهج الاشتراكي.

وفعلاً صدر القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأماك الوطنية، المعدّل والتمّم، مُلغياً بذلك سابقه، حيث كرس بدوره النظرية التقليدية في تقسيم الأماك الوطنية، القائمة على مبدئين، ازدواجية الأماك الوطنية من جهة، ومبدأ الإقليمية في تقرير حق الملكية على الأماك الوطنية، إذ تمّ الاعتراف بحق الملكية للولاية والبلدية، على غرار الدولة، على مجموع الأماك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها. بذلك تمّ تقسيم الأماك الوطنية إلى: أماك وطنية عمومية، للدولة والولاية والبلدية. وأماك وطنية خاصة، للدولة وللولاية والبلدية. وهو ما نصّت عليه صراحة المادة الثانية من القانون المذكور، التي اعتبرت أنّ الأماك الوطنية تشتمل على مجموع الأماك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأماك الوطنية من:

- الأماك العمومية والخاصة التابعة للدولة،
- الأماك العمومية والخاصة التابعة للولاية،
- الأماك العمومية والخاصة التابعة للبلدية¹.

إنّ تبني المشرع الجزائري في قانون الأماك الوطنية الجديد، للمبدئين السابقين، يكون بذلك قد سار ضمن الإطار العام الذي جاء به أحكام قانون التوجيه العقاري، الذي أدخل

¹- راجع: المادة الثانية، المعدّلة، من القانون رقم: 30/90 المذكور.

ضمن صنف الأملاك الوطنية، جميع الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية. وجعلها بذلك تتكون من الأملاك العمومية والخاصة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة للبلدية¹.

متابعة للمراحل التاريخية التي مرّت بها الأملاك الوطنية في الجزائر، نجد أنّها تميّزت بعدم الاستقرار والغموض، بسبب تأثير كل مرحلة على النظام القانوني الذي كان يحكمها. فبعد أن كانت خاضعة للشريعة الإسلامية في الفترة العثمانية، أصبحت في فترة الاستعمار الغاشم عرضة للاستلاء عليها، بموجب إجراءات قانونية مقرّرة للسياسة الاستعمارية التعسفية، في الاستلاء على الأراضي والأملاك الجزائرية وضمّها إلى أملاك الدولة الفرنسية. أمّا بعد الاستقلال فوجدت الدولة الجزائرية نفسها أمام وضعية عقارية محرّجة، فبادرت باتخاذ مجموعة من الإجراءات الأولية لتنظيم هذه الوضعية، بدءاً بضمّ الأملاك الشاغرة إلى الدولة، التأميم، الثورة الزراعية، إصدار قانون الاحتياطات العقارية. حيث عزّزت كلّها ملكية الدولة ووسّعت في نطاق أملاكها على حساب الملكية الفردية، التي كانت محصورة ومقيّدة.

استمرّ الأمر مع النهج الاشتراكي المتبنّى من الدولة الجزائرية وإصدار أوّل قانون ينظم الأملاك الوطنية سنة 1984، إلى غاية ظهور بوادر الإصلاحات الاقتصادية والدستورية سنة 1989، هي الأخرى كان لها تأثير على تنظيم الملكية عموماً والأملاك الوطنية خصوصاً، والتشريع لثاني قانون ينظم هذه الأملاك سنة 1990.

المبحث الثاني

التأصيل النظري للمحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

بعد الخوض في المراحل التاريخية التي مرّت بها الأملاك الوطنية في الجزائر والأنظمة القانونية التي حكمتها منذ العهد العثماني مروراً بالعهد الاستعماري إلى فترة الاستقلال إلى اليوم، يتبادر إلى الأذهان السؤال حول ماهية هذه الأملاك وخاصة تلك المكونة للمحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة. الإجابة عليه تستلزم البحث في

¹ راجع: المادة 24 من القانون رقم: 25/90 المذكور.

مختلف المفاهيم التي وضعت لها من جهة وكذلك مشتقات هذه المحفظة العقارية وطبيعة حق الملكية الممارس عليها من طرف الأشخاص العامة.

وعليه سنعالج في هذا المبحث أولاً مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة (مطلب أول)، ثم مشتقات المحفظة العقارية المكونة لهذه الأملاك (مطلب ثاني)، ثم ننتقل بعدها إلى ماهية حق الملكية العقارية الخاصة للأشخاص العامة (مطلب ثالث) وهذا في ما يلي:

المطلب الأول

مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

اختلفت المفاهيم حول الأملاك الوطنية الخاصة أو ما اصطلح عليه بالدومين الخاص، في مرحلة سابقة في الفقه والقضاء الفرنسيين، وتباينت نظراً لعدم ورود تعاريف فقهية وموضوعية بشأنها، وهذا بسبب ارتباط مفهومها دائماً بالأملاك الوطنية العمومية أو ما اصطلح عليه بالدومين العام. ولتوضيح الرؤية حول مفهوم هذه الأملاك سنحاول البحث في بعض التعاريف الفقهية التي أعطيت لها (فرع أول)، ثم نسلط الضوء على التعريفات المقدمة لهذه الأملاك في بعض التشريعات المقارنة (فرع ثاني) وهذا على النحو الموالي:

الفرع الأول

التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة

نظراً لطبيعة الأملاك الوطنية الخاصة التي تجعلها دائماً مرتبطة بالأملاك الوطنية العمومية أو الدومين العام، من جهة وخصائصها من جهة أخرى، فإنه لم ترد بشأنها تعريفات موحدة، بل بالعكس وردت تعريفات كثيرة تتضمن تعريفات مختلفة لها، تختلف باختلاف النهج الاقتصادي المتبع من طرف الدولة وكذلك الشخص المعنوي العام صاحب الحق في هذه الأملاك.

فعرّفت على أنها مجموعة الأملاك أو الأموال التابعة للدولة التي لا تدخل ضمن الدومين العام، وإن أمكن إيجاد تعريف إيضاحي آخر لبعض الأملاك، والتي في تركيبها تشير إلى أنها تابعة للدومين الخاص¹.

عرّف كذلك الأستاذ: "أحمد عبد الرزاق السنهوري" الدومين الخاص بأنه: "الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، وللدولة

¹ - أنظر: Berger (Leuvrant), La gestion du patrimoine du secteur public, approche Juridique et technique, ISBN, (s.d.e), (s.d.l), p p: 87.88.

أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع بصفة عامة إلى أحكام القانون الخاص"¹.

كما عرفها المستشار أنور طلبة بأنها: "كل شيء عقارا كان أو منقولاً غير مخصص لمنفعة عامة وإنما لمنفعة خاصة للدولة يكون لها عليها حق الانتفاع والاستغلال والتصرف الناقل للملك وتخضع الدولة في شأنه لأحكام القانون الخاص"².

عُرفت كذلك الأملاك الوطنية الخاصة (الدومين الخاص) بأنها مجموع الأملاك التي تعتبر بمثابة ملكية خاصة للإدارة والغير مصنفة في الدومين العام، وقواعد تكوين هذه الأملاك من حيث الأصل هي قواعد القانون الخاص، غير أنها تستدعي أيضا طرقا أخرى تابعة للسلطة العامة³.

كما أعطيت للأملاك الوطنية الخاصة عدّة تعريفات من الجانب الإقتصادي والمالي، نظرا للوظيفة المالية التي يؤديها، نذكر منها ذلك التعريف الذي يعرفها بأنها الأموال التي تملكها الدولة ملكية خاصة، والتي تخضع لأحكام القانون الخاص شأنها شأن ملكية أشخاص هذا القانون، ويُدْرُ الدومين الخاص، على عكس الدومين العام، إيرادا ولذلك فإنّه، دون هذا الأخير، هو الذي يشكل موردا للإيرادات العامة"⁴.

وهي أموال تملكها الدولة ملكية خاصة، ويجوز التصرف بها بالبيع والإيجار والاستئجار، وتخضع لأحكام القانون الخاص عند التصرف بها وتسري عليها القواعد المتعلقة بالتقادم في القانون الخاص⁵.

عُرفت كذلك من الناحية الاقتصادية بأنها تلك الأملاك التي تديرها وتستثمرها الدولة بصفتها مالكة لها بهدف الحصول على إيرادات للخرينة العامة، ويمكن للفرد أن يمتلك هذه

¹ - أنظر: السنهوري (أحمد عبد الرزاق) ، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 154.

² - أنظر: طلال عبد الحميد (أحمد)، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص 59.

³ - أنظر: Rahmani (Ahmed), op.cit, p 107.

⁴ - أنظر: محجوب (رفعت) ، كتاب المالية العامة، النفقات العامة، الإيرادات العامة، دار النهضة العربية، مصر، 1975، ص 174.

⁵ - أنظر: حمود القيسي (أعاد) ، المالية العامة التشريع الضريبي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2000، ص 20.
عن: طلال عبد الحميد (أحمد)، مرجع سابق، ص 59.

الأموال بإحدى الطرق القانونية كالبيع ومرور الزمن. وتؤدي أملاك الدولة الخاصة خدمة بصورة غير مباشرة، ذلك عن طريق الإيرادات التي تدخل خزينة الدولة ثم تخرج على شكل نفقة عامة لإشباع حاجة عامة¹.

كما تعرف كذلك الأملاك الوطنية الخاصة بأنها جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وراث أو الذين تمهل تركتهم، وقد تصبح هذه الأموال عامة إذا تم تخصيصها إلى مصلحة عامة طبقاً لأحكام القانون.²

كنتيجة حول المفهوم الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة أو الدومين الخاص ومن خلال التعاريف السالفة الذكر، يمكن استخلاص مجموعة من النتائج حولها، لعل أهمها هو اختلاف الفقهاء في صياغة واعطاء تعريف موحد لها، وكذلك عدم القدرة على ايجاد تعريف ايجابي بشأنها، فمعظم التعاريف جاءت صياغتها سلبية وهذا بتعريفها بالمفهوم المخالف لتعريف الأموال الوطنية العمومية، أو الدومين العام. ورغم ذلك إلا أننا وجدنا أنها تعاريف تصب في مضمون واحد وتتشترك في مجموعة من الخصائص والعناصر والتي ليست محل خلاف بين الفقهاء نلخصها فيما يلي:

- الأموال الوطنية الخاصة تشمل على مجموع العقارات والمنقولات.
- الأموال الوطنية الخاصة هي أموال مملوكة من طرف الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة.
- الأموال الوطنية الخاصة أموال من حيث الأصل، غير مخصصة للمنفعة العامة المباشرة (منفعة عامة غير مباشرة).
- الأموال الوطنية الخاصة أموال تؤدي وظيفة مالية وبالتالي تلعب دوراً في تنمية الاقتصادات الوطنية.
- الأموال الوطنية الخاصة تمارس الدولة أو الشخص المعنوي العام عليها حق ملكية وما يتضمنه من سلطات: تصرف، استعمال واستغلال.

¹- أنظر: خصاونة (جهاد سعيد)، المالية العامة والتشريع الضريبي وتطبيقاتها العملية وفقاً للتشريع الأردني، دار وائل

للطباعة والنشر، عمان، طبعة 1، 2000، ص 81.

²- أنظر: فاضلي (إدريس)، المدخل إلى القانون، ديوان مطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص 354.

الفرع الثاني

تعريف الأملاك الوطنية الخاصة في التشريعات المقارنة

تطرق مختلف التشريعات المقارنة للأملاك الوطنية الخاصة، على اختلاف التسميات التي أعطيت لها، كما أوردت لها تعاريف في قوانين خاصة. ومن هنا سنبحث ضمن مجموعة من التشريعات على التعريفات التي أعطيت لهذه الأملاك، وذلك تباعاً بدءاً بالتعريف الوارد في التشريع الجزائري (فقرة أولى)، التعاريف الواردة في بعض التشريعات العربية (فقرة ثانية)، وكذا في التشريع الفرنسي (فقرة ثالثة) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

في التشريع الجزائري

تدخل الأملاك الوطنية الخاصة ضمن الصنف الأول من الأصناف العقارية الثلاثة الواردة في المادة: 23 من القانون رقم: 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المذكور، حيث تنص هذه المادة على أنّ الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها لا تصنف إلا ضمن الأصناف القانونية المتمثلة في الأملاك الوطنية، أملاك الخواص، الأملاك الوقفية¹. من خلال ما جاء في نص المادة السابقة، يتضح أنّ المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري المذكور، اتجه ليحدد على سبيل الحصر مختلف الأملاك العقارية القانونية، والتي لا تخرج على ثلاثة أصناف رئيسية وهي: الأملاك العقارية الوطنية، الأملاك العقارية الخاصة، الأملاك العقارية الوقفية، وهذا على اعتبار أن الموضوع العام للقانون هو تحديد القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية².

كما كرّس هذا القانون مبدأ أساسياً يتمثل في حرية المعاملات العقارية في المجال الحضري والزراعي، وبين المحاور الكبرى للتملك واستعمال الأراضي، وفي نفس الوقت جاءت أحكامه لتلغي وتعوض كل من الأمر: 73/71 المتضمن الثورة الزراعية المذكور، والأمر رقم: 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات المذكور سابقاً كذلك.

¹ - راجع: المادة الثالثة من القانون رقم: 25/90 المذكور.

² - راجع: المادة الأولى من القانون رقم: 25/90 المذكور.

هذا ونجد أنّ المادة: 24 من القانون رقم: 25/90 المذكور، تدخل جميع الأملاك العقارية والحقوق العينية والعقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، وحسب نفس المادة فإنّ الأملاك الوطنية تتكون من الأملاك العمومية والخاصة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة للبلدية¹.

كما يلاحظ على هذه المادة، أنها عرفت الأملاك الوطنية بنوعيتها العمومية والخاصة من خلال الأشخاص العامة التي تملكها وهي الدولة والجماعات الإقليمية المتمثلة في الولاية والبلدية، مُقَصِّبَةً في ذات الوقت باقي الأشخاص العمومية الأخرى. وعليه فالأملاك الوطنية العقارية بصفة عامة هي مجموعة الأملاك العقارية والمنقولة والحقوق العينية والعقارية التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية وهذا في شكل إمّا ملكية عمومية أو ملكية خاصة.

من خلال مما سبق يمكن تعريف المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بأنها مجموع الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.

أمّا إذا رجعنا إلى نص المادة 25 من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 المذكور، نجدها تعرف الأملاك الوطنية الخاصة من جانب آخر، وبمفهوم مخالف، حيث تعتبر أنّ الأملاك العمومية تتكون من الأملاك الوطنية والتي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أمّا الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة².

من خلال هذا التعريف يتضح جليا أنّ المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري لم يعط تعريفا للأملاك الوطنية الخاصة بصفة مباشرة، وهو حال جميع أو معظم المشرعين، وإنما أشار إليها، بمفهوم المخالفة حيث جعل جميع الأملاك الوطنية التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية، أملاكا وطنية خاصة. كما اعتمد كذلك من أجل تحديد الأملاك الوطنية

¹ - تنص المادة 24 من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90، المذكور على ما يلي: " تدخل الأملاك العقارية، والحقوق

العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الاملاك الوطنية. تتكون من:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة،

- الأملاك العمومية والخاصة للولاية،

- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية."

² - جاء في نص المادة 25 من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90، المذكور على ما يلي: " تتكون الأملاك العمومية من

الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها. أمّا الأملاك الأخرى فتكون الأملاك الخاصة."

الخاصة على معيار عدم قابلية التملك للمال سواء بحسب طبيعته أو غرضه، فإذا كان الملك الوطني قابل للتملك من طرف الخواص فهو ملك وطني خاص، أما إذا كان غير قابل للتملك من طرف الخواص فهو ملك وطني عام.

وبالعودة إلى القانون الخاص المنظم للأملاك الوطنية، في الجزائر، رقم: 30/90، الذي يعدّ ثاني قانون ينظم المحفظة العقارية التابعة للأشخاص العامة، بعد القانون الأول رقم: 16/84 المذكور والذي نظم هذه المحفظة وفقا للنهج الاشتراكي الذي كان سائدا في تلك الفترة متبنيا مبدأ وحدة الأملاك الوطنية. فقسم الأملاك الوطنية إلى خمسة أصناف¹. صدر هذا القانون الجديد ملغيا سابقه ومواكبا النهج الليبرالي الجديد المكرّس بموجب دستور 1989 ولاسيما المواد: 17، 18، 19 منه².

طرحّت المادة 18 من دستور 1989 لأول مرة فكرة التمييز بين الأملاك العمومية والخاصة، كما تبنت مبدأ جديدا هو مبدأ إقليمية الملكية معترفة بذلك للدولة والجماعات الإقليمية بحق ملكية على جميع الأملاك الوطنية بنوعيتها العمومية والخاصة حيث جاء في نصها أنّ الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك الوطنية العمومية والخاصة والتي تملكها كل من الدولة، الولاية، والبلدية³.

ومن هنا كان لزاما التشريع لقانون جديد يتماشى مع هذه الإصلاحات الجديدة. وبالفعل نجد أنّ القانون الجديد قد كرس الفكرة التي جاء بها دستور سنة 1989، حيث وإعمالا بما جاءت به بالمادتين 17 و18 من الدستور، فإنّ الأملاك الوطنية تشتمل على مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية⁴.

¹ - أنظر: ما قيل ص 35.

² - راجع المواد: 17، 18، 19 من دستور 1989 المذكور.

³ - تنص المادة 18 من دستور 1989 المذكور على ما يلي: " الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك الوطنية العمومية والخاصة والتي تملكها كل من الدولة، الولاية، والبلدية "

⁴ - راجع: المادة الثانية من قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور.

من خلال نص المادة الثانية أعلاه يتضح أنّ المشرع لقانون الأملاك الوطنية قد أخذ بنظرية ازدواجية الأملاك الوطنية، وكذا مبدأ الإقليمية، المكرسين بموجب الدستور المذكور، ومن هنا فلا تدخل ضمن الأملاك الوطنية سوى الأملاك التابعة للأشخاص المعنوية المتمتعة بإقليم، وهي الدولة، الولاية، البلدية¹.

وتجب الإشارة إلى نقطة مهمة فيما يخص نص المادة الثانية من القانون رقم: 30/90 المذكور، هذه الأخيرة التي طرأ عليها تعديل بموجب المادة الثانية من القانون رقم: 14/08 الذي يعدل ويتم القانون رقم: 30/90 المذكور، ويتجلى التعديل الذي طرأ على المادة في حذف عبارة: "عملا بالمادتين 17 و18 من الدستور" حيث صيغت المادة الجديدة كما يلي: "تعديل المادة 02 من القانون رقم: 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المذكور أعلاه وتحرر كما يلي: " المادة 02: تشمل الأملاك الوطنية على مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية (الباقي دون تغيير) "².

من خلال التعريف العام للأملاك الوطنية الذي جاءت به المادة الثانية من القانون رقم: 30/90 المذكور، فإنّه يمكن إعطاء تعريف للأملاك الوطنية الخاصة معتمدين على مبدأ الإقليمية ومبدأ الازدواجية، فنقول بأنّها الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية الخاصة من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.

وفي تحديده لمفهوم المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، من جهة أخرى، نلاحظ أنّ المشرع في قانون الأملاك الوطنية، كما في قانون التوجيه العقاري، لم يعرف هذه الأملاك الوطنية الخاصة بطريقة مباشرة، وإنّما أعطى لها تعريفا سلبيا وهذا بمقارنتها بالأملاك الوطنية العمومية. وهو ما يظهر جليا من خلال نص المادة الثالثة المعدلة والمتممة، من القانون رقم: 30/90 المذكور والتي تجعل من الأملاك الوطنية العمومية تلك الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها،

¹ - أنظر: حمدي باشا (عمر)، زروقي (بلي)، مرجع سابق، ص 90.

² - راجع: المادة الثانية من القانون رقم: 14/08 المذكور.

في حين أنّ الأملاك الوطنية الخاصة هي الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية¹.

وعليه فإنّه وخلافاً عن الأملاك الوطنية العمومية لا يوجد معيار تعريفي محدد للأملاك الوطنية الخاصة، لأنه عادة ما كان يعرف بالسلب، ويظهر كتصنيف مقارنة بالدومين العام أو الأملاك العمومية. لكن يمكن أن نستخلص من الفقه والقانون الايجابي بأنّ الدومين الخاص كثيراً ما نُعتَ بخاصية أنّه دومين الاستغلال الاقتصادي، لكن الواقع في بعض الأحيان يكون مختلفاً، لأن الملك الوطني الخاص لا يمكن أن يسير بطريقة مستقلة عن اعتبارات المنفعة العامة².

في الأخير وكمحاولاً منّا لإيجاد تعريف ايجابي للأملاك الوطنية الخاصة، من خلال التعريفات الواردة بشأن الأملاك العمومية من جهة، وباعتماد المعايير والمبادئ الواردة بشأنها من جهة أخرى، كمعيار إمكانية التملك الخاص ومبدأ الإقليمية للأملاك الوطنية الخاصة يمكن اقتراح تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما يلي: "أملاك الوطنية الخاصة هي مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تملكها الدولة والجماعات المحلية في شكل ملكية خاصة، وتكون قابلة للتملك الخاص وفقاً للقانون".

الفقرة الثانية

في بعض التشريعات العربية

يطلق المشرع التونسي على الأملاك الوطنية الخاصة تسمية "العقارات الدولية الخاصة" ويُعتبر الأمر المؤرخ في: 18 جانفي 1918 المتعلق بالتصرف في أملاك الدولة العقارية الخاصة وتقويتها، الإطار العام لملك الدولة العقاري الخاص³. حيث جاء بالفصل الأول من هذا الأمر، أنّ الملك الدولي الخاص هو عبارة عن مالٍ للدولة من الربع والعقار والحقوق العقارية سواء كانت في حوزتها وتصرفها الآن أو لم يكن كذلك،

¹ - تنص المادة الثالثة المعدلة والمتممة من قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور على ما يلي: " عملاً بالمادة 12 من هذا القانون، تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها. أمّا الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

² - أنظر: Rahmani (Ahmed), op.cit, p 108.

³ - راجع: الأمر المؤرخ في: 18 جانفي 1918، المنقح بالقانون عدد: 21 المؤرخ في: 13 فيفري 1995، المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية في تونس.

غير أنّ في إمكانها القيام باستحقاقه لكونه بيد أفراد لاحقاً لهم عليه، كل ذلك مع مراعاة ما عسى أن يكون للغير على ما ذكر من الحقوق الثابتة شرعاً¹.

أمّا في التشريع اللبناني فيُطلق على الأملاك الوطنية الخاصة تسمية " أملاك الدولة الخصوصية ". وتُعرف المادة الأولى من القرار رقم: 26/275 المؤرخ في: 25 ماي 1926، أملاك الدولة الخصوصية غير المنقولة والحقوق العينية غير المنقولة بأنها تلك التي تخص الدولة بموجب الشرائع والقرارات والقوانين النافذة، سواء كانت تحت تصرفها الفعلي أو تحت تصرف أشخاص آخرين، شريطة الاحتفاظ بالحقوق القانونية العائدة للغير². وأخضعت المادة الرابعة من هذا القرار المذكور، أملاك الدولة الخصوصية في لبنان لإدارة أملاك الدولة بعد معرفتها وتحديدها وتسجيلها في سجلات دائرة أملاك الدولة، وفي سجلات الدفتر خانة، أو السجلات العقارية حيث تقوم هذه الإدارة بأعمال مراقبة الأملاك الدولة العقارية الخصوصية³.

كما تُعدّ من أملاك الدولة الخصوصية في القانون اللبناني، الأملاك غير المنقولة والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة والتي لم تخصص للمنفعة العامة أي لاستعمال الجمهور أو لاستعمال أحد المرافق العامة. من ذلك مثلاً العقارات المستملكة، التي لم يتم تخصيصها بعد للمنفعة العامة، فهي تتبع الملك الخاص حتى يتم تخصيصها (لتوسيع طريق عام أو لإقامة منشآت حكومية عليها، أو لجعلها حديقة عامة). كما تشمل كذلك الأموال التي على الرغم من تخصيصها للمنفعة العامة لا تخضع لتهيئة خاص، أو إذا كانت أموالاً منقولة لا تخضع لشروط خاصة لإدخالها في الأملاك العمومية⁴.

ويُدخل، طبقاً للتشريع اللبناني، ضمن أملاك الدولة الخصوصية ما نص القانون على عدّه من الأملاك الخصوصية، من ذلك الغابات والتي تعد بموجب الفقرة الخامسة من الفصل المتعلق بقانون الغابات، أملاك خاصة للدولة⁵.

¹ - أنظر: كحلون (علي)، القانون العقاري الخاص، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، الطبعة الثانية، تونس، 2010، ص 95.

² - راجع: القرار رقم: 26/275، المؤرخ في: 25 ماي 1926، المتعلق بإدارة وبيع أملاك الدولة الخصوصية غير المنقولة.

³ - أنظر: بكارة (نزيه)، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، بيروت، 2010، ص 135.

⁴ - أنظر: René (Chapus), Droit Administratif Général, Tome2, 8^{ème} Edition ,Mont Chrestien Delta,1995, p463.

⁵ - راجع: الفقرة الخامسة من القانون الصادر في: 07 كانون الثاني 1949، المتعلق بالغابات في لبنان، المعدل بالقانون

كما للدولة أملاكاً خصوصية، كذلك تتمتع البلديات بأملاك خصوصية كالمشاعات والغابات وغيرها¹.

والأملاك الخاصة التابعة للدولة في التشريع المغربي، هي كل الأملاك العقارية المملوكة للدولة ملكية خاصة والمسيرة من طرف مديرية أملاك الدولة التابعة لوزارة الاقتصاد والمالية، ومن ثم تخرج من زمرتها الأملاك العمومية التي تسير كقاعدة عامة من طرف وزارة التجهيز والنقل. وتعتبر كذلك من الأملاك الخاصة للدولة في القانون المغربي، الأملاك الغابية والتي يُعهد بتسييرها، طبقاً لظهير 1917 المعدل والمتمم، إلى المندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر. تقدر المساحة الإجمالية للملك الخاص للدولة في المغرب ما يقارب من مليون ونصف (1.5 مليون) هكتار بقيمة إجمالية تقدر بخمسمائة (500) مليار درهم. ويمتاز الملك الخاص للدولة بأنه قابل للتصرف والاستغلال والانتفاع، شأنه في ذلك شأن جميع الأملاك المملوكة للخوَص².

يختلف المشرع المصري في تسمية الأملاك الوطنية الخاصة، عن المشرع الجزائري، الذي يستعمل هذه الأخيرة، حيث يطلق عليها تسمية "الأموال الخاصة أو الدومين الخاص" تأثراً بالنظرية الفرنسية للدومين³.

ويعرفها من خلال المادة 970 من القانون المدني المعدلة بأنها الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة، ولا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو كسب حق عيني عليها بالتقادم. في حين تعرف المادة 87 من القانون المدني المصري الأموال العامة، أو الدومين العام، وتعتبر أموالاً عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهوري أو قرار من الوزير المختص، وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو تملكها بالتقادم⁴.

رقم: 195، المؤرخ في: 24 ماي 2000.

¹ - أنظر: نزيه (بكار)، مرجع سابق، ص 133.

² - أنظر: العربي (محمد مياد)، الاستثمار في أملاك الدولة الخاصة، أملاك الدولة، مجلة الحقوق المغربية للدراسات القانونية والقضائية، العدد الأول، 2016، ص 161.

³ - أنظر: المنجي (محمد)، عقد البيع الابتدائي، الآثار القانونية والعملية لعقد البيع غير المسجل، طبعة مزيدة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 86.

⁴ - راجع: المادة 87 والمادة 970 من القانون المدني المصري، الصادر سنة 1948. المعدل بالقوانين على التوالي:

كما لم يخرج المشرع المصري أثناء سنّه للقانون الخاص بأحكام الدولة، وفي تعريفه للدومين الخاص، عمّا جاء في القانون المدني المذكور، حيث تُعرف المادة الأولى من القانون رقم: 252 لسنة 1959 بشأن أملاك الدولة، هذه الأملاك بأنّها تلك العقارات المبنية وغير المبنية والحقوق العقارية غير المنقولة التي تخص الدولة بصفتها شخصا اعتباريا بموجب القوانين والقرارات النافذة سواء كانت تحت تصرفها الفعلي أو تحت تصرف أشخاص آخرين¹.

يتضح كذلك أنّ أملاك الدولة الخاصة هي تلك الأموال الغير مخصصة للمنفعة العامة المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والهيئات العامة وشركات القطاع العام². أمّا بخصوص تصنيف الأملاك الغابية في مصر، فإنّه على عكس المشرع الجزائري وعلى غرار المشرع المغربي واللبناني والفرنسي فإنّ الغابات في التشريع المصري تدخل ضمن أملاك الدولة الخاصة أو ما يعرف بالدومين الخاص³.

أمّا بخصوص المشرع الكويتي فلم ينص صراحة على أموال الدولة الخاصة، وبالتالي لم يعرفها، باستثناء بعض المواد، كالمادة 216 من قانون المرافعات المدنية والتجارية حيث نصت على أنّه لا يجوز الحجز على الأموال العامة أو الخاصة المملوكة للدولة، ويلاحظ أنّه يستعمل في بعض النصوص تعبير الأموال العامة، ومن ذلك ما نصت عليه المادة 17 من الدستور الكويتي حيث تنص على أنّ الأموال العامة حرمة، وحمايتها واجبة على كل مواطن، كما استعمل نفس المصطلح كذلك في بعض نصوص قانون الآثار الصادر سنة 1950، بينما يشير في مواضع أخرى إلى أملاك أو أموال الدولة، دون وصف، ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 21 من الدستور الكويتي التي اعتبرت الثروات الطبيعية جميعها ومواردها كافة ملك الدولة. كما تعرضت المادة 138 من الدستور لأحكام الدولة بصفة عامة، حيث نصت على أنّ القانون هو الذي يبين الأحكام الخاصة بحفظ أملاك الدولة وإدارتها وشروط التصرف فيها والحدود التي يجوز فيها النزول عن شيء من هذه الأملاك.

1957/47، 1959/39، 1970/55.

¹ - راجع: المادة الأولى من القانون رقم: 252 لسنة 1959، بشأن أملاك الدولة في المغرب، الجريدة الرسمية المؤرخة في: 29 أكتوبر 1959.

² - أنظر: هيبه (سامي)، موسوعة أملاك الدولة الخاصة، في ضوء قضاء النقض والإدارية العليا، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006، ص 05.

³ - أنظر: محجوب (رفعت)، مرجع سابق، ص 184.

غير أنّ هذا لا يعني عدم وجود أموال خاصة للدولة حيث أنّ المشرع الكويتي كان هدفه من عدم وصف أموال الدولة بالخاصة هو محاولة التقريب إلى حد كبير بين أموال الدولة العامة وأموالها الخاصة من حيث نظامها القانوني¹.

الفقرة الثالثة

في التشريع الفرنسي

تدرج الدراسة النظرية للدومين الخاص في فرنسا، وما يُعرف بالأموال الوطنية الخاصة في الجزائر، ضمن نظرية الدومين عموماً، أمّا من الناحية القانونية فتدخل دراستها ضمن القانون الإداري للأموال، هذا الأخير الذي يشمل بالإضافة إلى ذلك، دراسة الأشغال العمومية من جهة، ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من جهة أخرى. والقانون الإداري للأموال، يتموقع طبيعياً عند إلتقاء القانون الخاص والعام، وهو يشكل فرعاً من قانون ديناميكي².

وهذا القانون في تطور مستمر ذلك ما يتضح جلياً من خلال التطور الذي عرفه قانون الدومين وهذا بتبني الأمر المؤرخ في: 21 أفريل 2006 من القانون العام لملكية الأشخاص العامة، والذي قلب العديد من المفاهيم والمبادئ التقليدية لقانون الدومين³.

وتجدر الإشارة أنّه يتواجد منذ سنة 1959 قانون دومين الدولة، والذي لم يكن محل مراجعة أو تعديل منذ سنة 1970، حيث أنّ الإشكالات الرئيسية المطروحة بسبب التمييز بين الدومين العام والدومين الخاص، وكذلك النظام القانوني لهذه الأملاك لم تُحل حقيقة، إذ يرى البعض أنّ قانون دومين الدولة الفرنسي لم يُصنح جيداً، وحتى أنّ بعض موادّه لم تكن تطبق في الواقع، ومواد أخرى أصبحت مهملة كلياً، وحتى تاريخ قريب كان مصدر قانون الدومين أساساً الاجتهاد القضائي، واجتهاد مجلس الدولة بالخصوص، والذي يعد حقيقة أساس نشأة أسس قواعد الدومين أو نظرية الدومين. إلى غاية الإصلاح الأخير المهم الذي

¹ - أنظر: زيدان نايف محمد العنزي (حمد)، الحماية الجنائية للمرافق والأموال العامة، دراسة مقارنة، دكتوراه كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1995، ص 67.

² - أنظر: Beauregard (Odile de David), Droit Administratif des Biens, 11^{ème} édition, Galino, Paris, 2016, p 5.

³ - راجع: Ordonnance N°2006/560, relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques, et entré en vigueur au 1^{er} juillet 2006.

جاء به الأمر المؤرخ في: 21 أبريل 2006 المذكور والساري المفعول في: 01 جويلية 2006، المتضمن القانون العام لملكية الأشخاص العامة¹.

هذا ويعرف المشرع الفرنسي الدومين الخاص، في المادة الثانية من قانون دومين الدولة القديم لسنة 1959 ب: عبارة " والأمالك الأخرى تشكل الدومين الخاص"².

وهو تعريف أساسه الفقه الفرنسي الذي قام باستخلاص مفهوم الدومين الخاص بطريق المخالفة، عن الدومين العام، مما أعطى مفهوما سلبيا للدومين الخاص، حيث تكون جزء من الدومين الخاص، الأمالك التي لا تكون مرتبطة بالدومين العام. وطريقة التعريف السلبى هذه تسد جزئيا غياب التعريف الايجابى لهذا النوع من الأمالك.

وبتعديل صياغة المادة الثانية القديمة من قانون أملاك الدولة المذكورة أعلاه، حافظ القانون الجديد وهو القانون العام لملكية الأشخاص العامة (CGPPP)، المذكور على المفهوم الكلاسيكي للدومين الخاص وهو المفهوم السلبى³.

يُعرف كذلك الدومين الخاص وفقا لمعيار التبقى، بأنه جميع الأمالك التي لا تنتمي إلى الجزء الأول من الدومين وهو الدومين العام، وبالتحديد هي تلك الأمالك التي لا تشكل موضوع تخصيص للمنفعة العامة والتي لا تتمتع بتهيئة لهذا الغرض⁴.

هناك معيارين بديلين يحددان انتماء الملك إلى الدومين الخاص، هذا الأخير، وفقا للمعيار البديل الأول، هو الفئة القانونية التي تستقبل الأمالك العمومية التي لم تلق أي تخصيص للمنفعة العمومية، بمعنى آخر الأموال العامة التي لا تستوفي المعايير المحددة في المادة: 1-2111 من القانون العام لملكية الأشخاص العامة، المذكور. كما ينبغي أن تدرج في هذه الفئة كذلك أملاك الجماعات العمومية الأخرى غير تلك المحددة في المادة L1

¹ - أنظر: Peiser (Gustave), Droit Administratif des Biens, 20^{ème}, Edition Dalloz, Paris, 2010, p22

² - راجع: Article N°01, du code de domaine d'Etat, 1959.

³ - أنظر: Arbousset (Hervé), Droit Administratif des Biens Groupe Studyrama, Paris, 2007, p206. et

Gillet-Lorenzi (Emmanuelle) et Traoré (Seydou), Droit Administratif des Biens, 1ère Edition, (CNFPT), Paris, 2007, p123.

⁴ - أنظر: Colin (Frédéric), l'essentiel du Droit Administratif des Biens, 2^{ème} Edition, Gualino, Paris, 2010, p63.

من القانون العام لملكية الأشخاص العامة المذكور، والتي لم تنص النصوص التي تحكمها على إدراجها في الدومين العام¹.

إنّ الدومين الخاص في فرنسا لا يمثل فقط وعاء الأملاك العامة غير المخصصة للمنفعة العمومية، بمعنى تلك التي لا تحقق معايير الدومين العام، فبعض الفئات من الأملاك العمومية تكون إلزاما مدرجة ضمن الدومين الخاص للأشخاص العمومية وهذا بنص تشريعي، وهذا هو المعيار البديل الثاني، فالملك العمومي يمكن أن يكون جزء من الدومين الخاص بتحديد القانون. ويقدم القانون العام لملكية الأشخاص العمومية (CGPPP) تطبيقات جديدة لهذا المعيار، فعدم الانتماء إلى المال العام يؤدي تلقائيا إلى التصنيف في الأملاك التي تعتبر من الدومين الخاص. ذلك أنّ الانتماء إلى الدومين الخاص بتحديد القانون يحقق قانونيا أكثر منفعة على اعتبار أنّ بعض الأملاك المذكورة قادرة على تحقيق معايير المال العام².

في الأخير ومن خلال ما تقدم حول تعريف الأملاك الوطنية الخاصة أو الدومين الخاص، نجد أنّ معظم التشريعات المقارنة المذكورة لم تعط تعريفا للأملاك الوطنية الخاصة أو الأملاك الخاصة التابعة للأشخاص العمومية، بل اكتفت في المجمل بإيجاد وتحديد هذه الأملاك وتعريفها بالمفهوم المخالف للصنف الثاني من الأملاك الوطنية أو الدومين وهي الأملاك العمومية، أو الدومين العام مُتَبَنِيَةً بذلك كلها التعريف السلبي، في غياب التعريف الإيجابي لها.

¹ - راجع: "Article:L1 du CGPPP-Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics"

" Article: L.2111-1 du CGPPP- sous réserve de dispositions législatives spéciale le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L.1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public."

Gillet-Lorenzi (Emmanuelle) et Traoré (Seydou), op.cit , p124.

² - أنظر :

المطلب الثاني

مشماتل المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

تشتمل المحفظة العقارية المكونة للأملاك الوطنية الخاصة على مجموعة من الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الأشخاص المعنوية العامة على اختلافها، وقد حدّدت معظم التشريعات المقارنة هذه المشماتل في النصوص القانونية المنظمة لهذه الأملاك، وكذلك فعل المشرع الجزائري الذي تناولها في قانون الأملاك الوطنية المذكور، وعليه سنبحث في مشماتل هذه المحفظة العقارية في التشريع الجزائري (فرع أول)، وكذلك في بعض التشريعات المقارنة (فرع ثاني)، وهذا فيما يلي:

الفرع الأول

المشماتل في التشريع الجزائري

نص دستور الجزائر لسنة 1989 المذكور، والذي ألغى وحدة الأملاك الوطنية، في المادة 18 منه على مشماتل المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية عموماً، متبنيًا عند تحديدها مبدأي ازدواجية وإقليمية الأملاك الوطنية حيث خصّ الأشخاص العمومية المتمتعة بإقليم وهي: الدولة والجماعات المحلية بأملاك الوطنية، منقسمة بين ما هو ملك وطني عمومي وملك وطني خاص¹.

اتبع قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، نفس النهج وذلك بتقسيمه الأملاك الوطنية بنوعيتها العمومية والخاصة بين الأشخاص العمومية المذكورة. وفيما يخص مشماتل الأملاك الوطنية الخاصة جاء نص المادة 17 من هذا القانون، شاملاً لكل الأصناف الوطنية دون فصل بين ممتلكات الدولة، الولاية، والبلدية. غير أنّه حدّد تفصيل قوام ومحتويات هذه الأملاك تبعا للشخص العام المالك لها في كل مجموعة على حدى وهذا في المواد من 18 إلى 20 منه. وعليه سنقوم بدراسة مشماتل المحفظة العقارية الخاصة للدولة (فقرة أولى)، ثم نفصل في مشماتل المحفظة العقارية الخاصة للجماعات المحلية (فقرة ثانية) وهذا فيما يلي:

¹ - تنص المادة 18 من دستور 1989 المذكور، على ما يلي: "الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك الوطنية العمومية والأملاك والوطنية الخاصة التي تملكها كل من الدولة، الولاية، والبلدية".

الفقرة الأولى

مشمات المحفظة العقارية الخاصة للدولة

نصت المادة 17 من قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، على مشمات المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عموما دون تفصيل في مشمات ملكية كل شخص عام على حدى، حيث اعتبرت أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية تشتمل على العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الدولة والجماعات المحلية، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون، والأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى هذه الأشخاص العامة وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري. بالإضافة إلى الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها، والأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي استؤلي عليها أو شُغلت دون حق من غير سند واستردتها بالطرق القانونية¹.

نلاحظ أن المشرع في هذا النص أثر تقديم مشمات الأملاك الوطنية الخاصة بشكل عام قبل الخوض في تفصيل مشمات كل من أملاك الدولة والبلدية والولاية. حسب رأينا إنما التأكيد على مبدأى الإقليمية والازدواجية المذكورين اللذان يحكمان هذه الأملاك². هذا وتتكون المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة، من جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك. وأيضا تلك التي اقتنتها أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها. إضافة إلى العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملك للدولة³.

¹ راجع: المادة 17 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

² على عكس المشرع الجزائري لم يتبن المشرع الفرنسي مبدأ إقليمية الدومين، وذلك لعدم حصره الدومين العام والدومين الخاص في الشخص العام ذو الإقليم فقط، بل توسع إلى جميع أشخاص القانون العام، بما فيها المؤسسات العمومية.

³ راجع: المادة 18 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

كما تدخل ضمن مشتملات المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة بعض الأملاك الخاصة منها: الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم، والأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج، وكذلك الأملاك التي تعود للدولة بطريق مجاني عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها. زد على ذلك الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائياً¹.

هذا وتعتبر ملكا وطنيا خاصا وخالصا للدولة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية، والأراضي الصحراوية، حيث لا تخضع لمبدأ الإقليمية، الذي يحكم الأملاك الوطنية عموما، على النحو الذي رأيناه. فلا تتمتع بحق الملكية على هذه الأملاك العقارية إلا الدولة دون الولاية والبلدية².

الفقرة الثانية

مشتملات المحفظة العقارية الخاصة للجماعات المحلية

تشتمل المحفظة العقارية الخاصة للولاية، كما نصت عليه المادة 19 من القانون رقم: 30/90 المذكور على جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية الولائية والمخصصة للمرافق العمومية والهيئات الإدارية، أو التي ألغي تصنيفها. وكذلك الأملاك العقارية غير المخصصة والمحلات ذات الاستعمال السكني التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية بأموالها الخاصة، والأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها. كما تشتمل المحفظة العقارية للولاية على الأملاك العقارية التي تحصل عليها الولاية مجانا، كالهبات والوصايا التي تُقدّم لها أو تقبلها، أو التي تمّ التنازل عليها لصالحها من الدولة والبلدية³.

أما المحفظة العقارية الخاصة للبلدية فتتكون من مجموع من الأملاك، التي حددتها المادة 20 من القانون رقم: 30/90 المذكور، والتي تتشابه مع ما جاء في المادة السابقة أعلاه، حيث تشتمل على جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية البلدية والمخصصة للمرافق العمومية والهيئات الإدارية، أو التي ألغي تصنيفها.

¹ - راجع: المرجع نفسه.

² - راجع: المادة 18 من القانون رقم: 30/90 المذكور، والمادة 15 من القانون رقم: 14/08 المذكور.

³ - راجع: المادة 19 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المذكور.

وكذلك الأملاك العقارية غير المخصصة والمحلات ذات الاستعمال السكني التي اقتنتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة، والأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها. كما تشتمل المحفظة العقارية للبلدية على الأملاك العقارية التي تتحصل عليها البلدية مجاناً، كالهبات والوصايا التي تُقدّم لها أو تقبلها، أو التي تمّ التنازل عليها لصالحها من الدولة والولاية¹.

تدخل أيضاً ضمن أملاك البلدية، وغير المذكورة في مشتملات أملاك الولاية، العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري أو الحرفي والمساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية، كما عرّفها القانون، التي نقلت ملكيتها إلى البلدية².

الفرع الثاني

المشتملات في بعض التشريعات المقارنة

ضمّنت معظم التشريعات المقارنة، في قوانينها المنظمة للأملاك العقارية الخاصة بالأشخاص العامة، ما تشتمل عليه محفظتها العقارية، وهذا بهدف تمييز هذه الأملاك من جهة، وكذا تحديد مشتملات كل شخص عام على حدى تحديداً دقيقاً، من جهة أخرى. ومن هنا سنقوم بالبحث في بعض المحافظ العقارية لمجموعة من التشريعات بداية ببعض التشريعات العربية (فقرة أولى) وانتهاءً بالتشريع الفرنسي (فقرة ثانية) وهذا في ما يلي:

الفقرة الأولى

المشتملات في بعض التشريعات العربية

طبقاً لما جاء في الأمر المؤرخ في: 18 جانفي 1918، المتعلق بالتصرف في أملاك الدولة العقارية الخاصة وتقويتها، المذكور، يشتمل الملك الدولي الخاص في تونس بالأخص على الرباع والعقارات المرسمة الآن بدفاتر تضمين أملاك الدولة (البايليك)، وكذا تلك التي يثبت رجوعها للدولة بعد إجراء عمليات البحث والتحديد التي ستقرر كيفية إجرائها فيما يأتي أو بعد قيام الدولة باستحقاقها، والأملاك التي تكتسبها الدولة ما لم تكن من الأملاك العمومية، أو تلك الأجزاء المهملة من الأملاك العمومية. وكذلك الرباع والعقارات التي سلمتها الدولة التونسية بجانب الملك العسكري الفرنسي ثم وقع ردها للدولة التونسية،

¹ - راجع: المادة 20 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المذكور.

² - راجع: المادة 20 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المذكور.

والرياح والعقارات التي تكون خالية لا مالك لها في الظاهر عدا التي مات مالكا من غير وارث حيث أنّ لها أحكاما تخصها¹.

كما تدخل ضمن الملك الدولي الخاص، الأحرش والغابات والأراضي المباحة للعموم المهملة والجبال غير المحروثة. وعلى العموم كل العقارات المعبر عنها بالموات في كتب الشريعة الإسلامية. وذلك مع مراعاة ما عسى أن يكون عليها لأفراد الناس من حق التملك أو الانتفاع الصادر لهم، أو المعترف لهم به قبل صدور الأمر المؤرخ في: 04 أفريل 1890، فيما يخص الأحرش والغابات والأمر المؤرخ في: 13 جانفي 1896 فيما يتعلق ببقية الأملاك المبنية أعلاه. وكذلك المناجم والحقوق العقارية الثابتة للدولة على الأراضي التي لا حق لحائزها عليها سوى الانتفاع. إضافة إلى الحصون والقلاع والمراكز والبناء الملحقة للغير المرتبة في الملك العسكري للحرب والبحرية وكذلك المخازن والبنائات والعقارات الداخلة فيها والمنظمة إليها، إمّا كتوابع وإمّا كمنطقة تحصينات وأنهج عسكرية. كل ذلك بشرط مراعاة الحقوق الراجعة للغير².

أمّا بخصوص الملك الخاص للولاية (المجلس الجهوي) فيحتوي، عملا بالقانون المتعلق بالمجالس الجهوية، على الأملاك المخصصة للمصالح الإدارية الراجعة بالنظر للجماعة العمومية، وعلى الأملاك الراجعة لها والتي لا تتدرج ضمن الملك العمومي للولاية. في حين يحتوي الملك البلدي الخاص على الأملاك المخصصة لمصلحة عمومية، (دور البلدية، المقابر، الأسواق، الخ) وعلى الأملاك ذات المداخل، وهذا عملا بالقانون المتعلق بالبلديات حسب ما وقع بتتقيقه³.

وبإجراء مقارنة بسيطة بين مشتملات الأملاك العقارية الخاصة التابعة للأشخاص العمومية في كل من القانون التونسي والجزائري، فمثلا الأملاك الشاغرة والتي لا مالك لها، والأراضي الفلاحية، تُعدّ طبقا للتشريع الجزائري والتونسي، من الأملاك الخاصة للدولة دون

¹ - راجع: الأمر المؤرخ في: 18 جانفي 1918 المذكور.

² - راجع: المرجع نفسه.

³ - راجع الفصل 27 من القانون عدد: 11، المؤرخ في: 04 فيفري 1989م، المتعلق بالمجالس الجهوية، والفصل 126 من القانون عدد: 33، المؤرخ في: 14 ماي 1975، المتعلق بالبلديات، المنقح. عن كلون (علي)، مرجع سابق، ص: 97. 97.

الولاية والبلدية، وهو مضمون مبدأ الإقليمية، الذي تبناه المشرع الجزائري على النحو السابق الذكر، ومن هنا فلا تتمتع البلدية والولاية بحق ملكية على الأراضي الفلاحية¹.

كما تدخل الأملاك الشاغرة والتي لا مالك لها، طبقا للتشريع الجزائري والتونسي، ضمن الأملاك الخاصة للدولة، دون الولاية والبلدية، وفقا للتحليل أعلاه².

أما فيما يتعلق بملكية الغابات، فنجد فرقا كبيرا بينهما، ذلك أنه طبقا للتشريع التونسي المذكور أعلاه، تدخل الغابات ضمن الأملاك الخاصة للدولة. في حين أنّ المشرع الجزائري يُدخل الغابات ضمن الأملاك الوطنية العمومية وهذا بموجب نص المادة 37 من القانون رقم: 30/90 المذكور، كما خصها بقانون خاص ينظم أحكام ملكيتها³.

ويرجع سبب إدخال الغابات ضمن الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، إلى أهمية هذه الثروة من جهة، ومساحتها الشاسعة التي تتشكل منها من جهة أخرى، مما توجب حمايتها من جميع التصرفات التي تساعد في تقليص مساحتها، حتى وإن كان التصرف قانونيا. فعمد المشرع الجزائري إلى جعلها غير قابلة للتصرف فيها من خلال ضمها مع الأملاك الوطنية العمومية المحمية بقاعدة عدم جواز التصرف. في حين يعود سبب إدخال الغابات ضمن الملك الدولي الخاص في التشريع التونسي إلى الهدف الاقتصادي الذي تريد أن تحققه الدولة التونسية، وهذا بجعلها ذات مردودية.

أما في لبنان فالملك الخاص العائد للدولة أو المؤسسة العامة هو ذلك الملك الذي لا يكون مخصصا للمنفعة العامة، التي تكون هدف الملك العام، الذي يُعدّ بسبب طبيعته

¹ راجع: المادة 18 من القانون رقم: 30/90 المذكور، والفصل الثالث من القانون عدد: 05 المؤرخ في: 12 ماي 1964، المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية في تونس والذي جاء فيه ما يلي: "يحال إلى الأملاك الخاصة للدولة جميع الأراضي الفلاحية التي لا تنتمي لأحد الصنفين المبيينين بالفصل الأول أعلاه...".

² راجع: المادة 18 من القانون رقم: 30/90 المذكور، والفصل 23 من القانون عدد: 5، المؤرخ في: 12 فيفري 1965، يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد: 10 بتاريخ: 19 و 23 فيفري 1965. الذي ينص على ما يلي: "العقارات التي لا مالك لها ملك للدولة".

³ راجع: المادة الثانية من القانون رقم: 12/84 المتضمن النظام العام للغابات المؤرخ في: 23 جوان 1984، الجريدة الرسمية، عدد: 26 المؤرخة في: 26 جويلية 1984. المعدل والمتمم بالقانون رقم: 20/91 المؤرخ في: 02 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية، عدد: 62 المؤرخة في: 04 ديسمبر 1991. والقانون عدد: 20، المؤرخ في: 13 فيفري 1988 المتعلق بمجلة الغابات، والأمر عدد: 2261، المؤرخ في: 25 نوفمبر 1996، المتعلق بضبط شروط ممارسة حق الانتفاع بالغابات الدولية.

لاستعمال الجميع أو لاستعمال مصلحة عمومية، وهو بطبيعته لا يقبل أي عمل تصرفي ويستعصي على مؤسسة مرور الزمن¹.

هذا ونظّم قرار المفوض السامي رقم: 275 المؤرخ في: 25 ماي 1926 المذكور، الملك الخاص بالدولة، حيث نصت المادة الثانية منه على مشتملاته، حيث تشتمل على الخصوص الأملاك الخصوصية العائدة للدولة على الأراضي الأميرية، التي تكون رقبة الدولة فيها عائدة للدولة والأراضي المتروكة التي تدعى مرفقة (الأراضي الموضوعة تحت تصرف جماعات)، وكذلك العقارات المسجلة حتى هذا النهار في سجلات المحلولات والتي تُعرف كذلك بالمشاعات، وهذه الأملاك قد تكون للدولة أو البلدية التي توجد الأراضي ضمن نطاقها².

كذلك تُعدُّ ملكا خاصا للدولة الأملاك المقيدة باسم الخزينة في سجلات الإدارات العمومية، الأملاك المدورة وهي المحجوزة من قبل الخزينة، وتلك المقيدة في سجلات دائرة أملاك الدولة، وكذلك التي ثبت أنها للدولة بعد إجراء عمليات التعريف والتحديد المعينة معاملاتها أدناه، وأيضا التي تشتريها الدولة ولا تكون من الأملاك العمومية. وأيضا القطع المشتركة من الأملاك العمومية. والعقارات المتأتية من تركات شاغرة ومن تركات لا وريث لها، والأملاك المتأتية عن إهمال زراعتها والتي يتحقق قانونيا شغورها أو عدم وجود وريث لها. وكذلك الأراضي الخالية والأحراج والغابات والجبال غير المزروعة وبالجملة جميع الأملاك غير المنقولة التي تشملها في قانون الأراضي لفظة الأراضي الموات، بشرط الاحتفاظ بالحقوق العينية أو حقوق الاستعمال التي اكتسبها الأفراد وفقا للشرائح والقوانين النافذة³.

كما تدخل ضمن الملك العقاري الخاص للدولة في لبنان طبقا لما جاء في القرار رقم: 1930/3339 المذكور، مجموعات أخرى وهي الجزر بمختلف أنواعها ومساحتها، حيث أنّ

¹ - أنظر: شرداوي (جورج)، تقسيمات الأموال، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2005، ص: 85، ولمزيد من التفصيل حول الأراضي الأميرية.

أنظر: مقلد مرتضى (مقلد)، أملاك الدولة الخاصة والعامة، الطبعة الأولى، دبوق، بيروت، 2014، ص 137 وما بعدها. وراجع: المادة: السادسة من القرار رقم: 1930/3339، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1930، المتعلق بالملكية العقارية المعدل والمتمم.

² - راجع: المادة: الثانية من القرار رقم: 26/275 المذكور، لمزيد من التفصيل.

³ - راجع: المرجع نفسه.

الجزر الكبيرة والصغيرة التي تتكون بصورة طبيعية في مجرى الأنهر والجداول، وما يتكون في داخل البحيرات من الجزر الكبيرة والصغيرة ومن الطمي وطيني البحيرات والبحر تكون من أملاك الدولة الخاصة. ضف إلى ذلك الأراضي المكتسبة من البحر والبحيرات والغدران دون ترخيص سابق لمكتشفيها، والمساحات الناشئة عن تحول مجرى النهر أو الجدول عن مجراه القديم¹.

كما تعتبر أملاك الدولة التي زالت عنها الصفة العامة من أملاك الدولة، وهذا بعد اتباع طريقة الموازاة في الإجراءات، أي تماما بالطريقة التي نفسها التي اكتسبت بها هذه الأملاك صفة الملك العام. فإذا تمّت بقرار إداري مثلا، يكون التحويل إلى الملك الخاص مستلزما قرارا إداريا مماثلا².

أما المشرع المصري فنصّ على مستلزمات المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة في المادة الثانية من القانون رقم: 252 لسنة 1959، في شأن أملاك الدولة، المذكور، حيث تشمل هذه المحفظة على كل من الأراضي الأميرية (التي تكون رقبته للدولة) والعقارات المسجلة في السجلات العقارية أو دفاتر التملك باسم الدولة أو الخزينة والعقارات المقيدة في سجلات دائرة أملاك الدولة وأيضا العقارات المتروكة المرفقة وهي التي تكون لجماعة ما حق استعمال عليها، والأملاك العامة التي زالت عنها صفة المنفعة العامة، العقارات المحلولة وهي التي تحقق قانونا محلوليتها والناشئة عن تركت لا وراث لها أو لها وراث لا تنطبق عليه قوانين التملك أو الناشئة عن إهمال استعمال الأراضي الأميرية خمس سنوات³.

تُعد من أملاك الدولة الخاصة كذلك في التشريع المصري، العقارات التي تشتريها الدولة والأراضي الموات والخالية والجزر والأراضي التي تتكون بصورة طبيعية في المياه العامة والجبال والأحراج والغابات والمقالع والمرامل، وغير المسجلة باسم الأفراد أو ليس لهم عليها حق مكتسب بموجب القوانين النافذة، والعقارات التي تقول للدولة بحكم القوانين النافذة،

¹ - راجع: المواد من 208 إلى 211 من القرار رقم: 1930/3339 المذكور.

² - أنظر: شرداوي (جورج)، مرجع سابق، ص 86.

³ - راجع: المادة الثانية من الأمر رقم: 252 لسنة 1959 بشأن أملاك الدولة المذكور.

وجميع العقارات والأراضي التي لم يثبت ملكية أو تصرف الأفراد لها بسبب صحيح تجيزه القوانين النافذة¹.

هذا ويُقسم الفقه المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة في مصر، تبعاً لنوع الأملاك التي يتكون منها، إلى ثلاث أقسام وهي: الدومين الزراعي، الدومين التجاري والصناعي والدومين المالي².

الفقرة الثانية

المشتملات في التشريع الفرنسي

يشمل الدومين الخاص في فرنسا على أملاك ذات طبيعة جد متنوعة، والتي يمكن أن تصنف بعدة طرق واجراءات، كما يمكن التمييز فيها بين الدومين الخاص المنقول والدومين الخاص العقاري، وهو ما يمثل المحفظة العقارية الخاصة للشخص العام في فرنسا³.

هذا ويشكل الدومين الخاص في فرنسا ثروة هامة، خاصة الدومين الخاص الغابي للدولة، والذي يشكل حوالي 12% من الإقليم الغابي، والتي يجب أن تضاف إليها 18% ترجع إلى البلديات. أما بالنسبة لغابات الأشخاص الخاصة، فهي تمثل كذلك ملايين من المتر المربع من المساحة⁴.

وبالرجوع إلى نص المواد: L2211 و L2212 من القانون العام لملكية الأشخاص العامة (CGPPP)، يمكن تمييز أربعة فئات من الأملاك والتي تعود إلى الدومين الخاص في التشريع الفرنسي وهي: الاحتياطات العقارية، الأملاك العقارية ذات الاستعمال المكتبي، الطرقات الريفية، الغابات والأحراش.

فيما يخص فئة الاحتياطات العقارية، فالجماعات الإقليمية ومؤسساتها العمومية وكذا مجموعاتهما، بإمكانها اكتساب أراضي توقعاً للاحتياجات التي تحركها مشاريع التنمية، هذه

¹ - راجع: المرجع نفسه.

² - أنظر: محجوب (رفعت)، مرجع سابق، ص 184 وما بعدها، لمزيد من التفاصيل حول هذه الأنواع.

³ - أنظر: Auby (Jean-Marie) et Bon (Pierre), Droit administratif des biens, 6^{ème} éd, Dalloz, Paris, 2011, p 188.

⁴ - أنظر: De David (Odile), op. cit, p 78.

الأراضي التي لم تخصص بعد بصفة نهائية إلى مهمة الخدمة العامة أو الاستغلال العام، تبقى تابعة للدومين الخاص للشخص العام المالك¹.

كما ويُسمح للدولة وللجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية اكتساب العقارات عند الضرورة عن طريق نزع الملكية، وهذا من أجل تكوين الاحتياطات العقارية الموجهة لتنفيذ العملية التنموية. وعليه يشكل " إجراء الاحتياطات العقارية" وسيلة قانونية وعقارية تسهل تكييف مشاريع التنمية مع مرور الوقت، وتكون الجماعة العمومية المكتسبة للقطعة الأرضية في هذه الحالة معفاة قانوناً، من إجراء " التخصيص للمنفعة العامة " لهذه القطعة الأرضية، وهذا في وقت الاكتساب².

وتبقى العقارات المنزوع ملكيتها استثناء في انتظار تخصيصها تنتمي إلى الدومين الخاص ضمن الاحتياطات العقارية، على الرغم من أن سبب نزع ملكيتها كان لغرض المنفعة العامة. ويعتبر هذا الحل التشريعي مستعار من الاجتهاد القضائي الفرنسي³.

كذلك تعتبر فئة الأملاك العقارية ذات الاستعمال المكتبي في التشريع الفرنسي من مشتقات الدومين الخاص، ويتعلق الأمر هنا بالأملاك العقارية ذات الاستعمال المكتبي والتي لا تشكل ملك غير متجزئ مع تلك الأملاك التابعة للدومين العام⁴.

من فئات الدومين الخاص كذلك في التشريع الفرنسي، الطرقات الريفية وهي تمثل الطرقات المملوكة للبلديات الموجهة لاستعمال الجمهور، ولكنها لم تصنف كملك بلدي عمومي. ذلك أن قرار التصنيف حسب طبيعة الطريق البلدي ضرورية للإدخال ضمن الدومين العام للبلدية ومع غياب التصنيف تدخل هذه الطرقات ضمن أملاك الدومين الخاص للبلديات⁵.

1- أنظر: Code général de la propriété des personnes publiques, Guide pratique, DGCL, 2007, Paris, pp:74.75.

2- أنظر: Gille-Lorenzi (Emmanuelle) et Traoré (Seydou), op .cit, pp: 127.128 .

3- أنظر: Ibid

4- أنظر: لمزيد من التفصيل، Colin (Frédéric), op. cit, p p: 63.64.

و: Code général de la propriété des personnes publiques, Guide pratique, op cit, p 75.

5- أنظر: لمزيد من التفصيل، Colin (Frédéric), op. cit, p 64.

وراجع: Article L161-1 du code rural, et l'article L141-1 du code de l'autoroute Français.

تعتبر الغابات والأحراش كذلك من فئات الدومين الخاص، فخلافاً للمشرع الجزائري، يُدخل المشرع الفرنسي صراحة الغابات والأحراش التابعة للنظام الغابي ضمن الدومين الخاص للأشخاص العمومية. وهذا طبقاً لقانون الغابات ولنص المادة 1-2212 L من القانون العام لملكية الأشخاص العمومية وقانون التوجيه الفلاحي وقانون التعمير¹. هذا ويشير قانون الغابات الفرنسي المنبثق عن قانون التوجيه الفلاحي إلى أنّ الغابات التابعة للنظام الغابي يجب أن تكون مفتوحة أمام الجمهور على أوسع نطاق ممكن. وقد عرف هذا الخيار عدّة انتقادات ولا سيما فيما يخص التهيئة الخاصة لهذه الغابات، فاستقر القضاء والقانون على أنّ التخصيص للجمهور ليس معياراً تبعياً. فإذا كانت بعض أشكال الاستعمال مسموح بها فإنّ المعيار الأساسي والمهيمن هو التسيير المالي والاستغلال الاقتصادي والمالي للثروات الغابية وهو الأمر الذي يتعارض مع نظام الدومين العام². إنّ دراسة مشتملات المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري وكذلك التشريعات المقارنة، أظهرت لنا بعض نقاط الاختلاف والتشابه فيما بينها. حيث لاحظنا أنّ كل مشروع اعتمد على تعريف وتحديد مشتملات الأمالك الوطنية الخاصة من خلال التحديد السلبي أو الإقصائي. حيث اتفقت معظم التشريعات أنّ الأمالك الوطنية الخاصة هي جميع الأمالك الوطنية الغير عمومية أو الغير مدمجة في الملك الوطني العمومي وحددت كلها جميع مشتملاتها بصفة عامة ودون فصل بين صاحب الملك. ومن هذه النقطة الأخيرة ننتقل إلى الاختلافات الموجودة بين التشريعات، حيث نجد أنّ المشرع الوطني حدد مشتملات الأمالك الوطنية الخاصة بصفة عامة التابعة للشخص العمومي (الدولة، الجماعات المحلية)، ثم انتقل إلى تحديد مشتملات الأمالك الوطنية الخاصة لكل شخص عام. كما يلاحظ أنّه اعتمد مبدأ الإقليمية في تحديد الشخص العام صاحب الحق في الملكية. ويكون بذلك قد أقصى المؤسسات العمومية التابعة لها. في حين نجد أنّ بعض المشرعين، والمشرع الفرنسي بصفة خاصة، والذي تحدث عن المشتملات بصفة عامة دون تحديد الشخص العام. أنّه يمنح الحق في ملكية الدومين الخاص لجميع أشخاص القانون العام بما فيهم المؤسسات العمومية، على النحو الذي رأيناه.

¹ - راجع: Article L380-1 code de forêts, Article L 221-1, L221-2 du code d'urbanisme, Article L2111-1 du code général de propriété des personnes publiques, Article L2111-1 du code l'orientation agricole.

Gillet-Lorenzi (Emmanuelle) et Traoré (Seydou), op .cit, p126.

² - أنظر:

كذلك نجد أنّ المشرع الجزائري قد أدمج الملك الغابي الوطني ضمن الأملاك الوطنية العمومية وأخرجها بذلك من دائرة التصرف فيها، على عكس التشريعات المقارنة الأخرى كالمشرع الفرنسي والمغربي، التونسي والمصري، وكذلك الكويتي، حيث تدخل الغابات ضمن الدومين الخاص¹.

المطلب الثالث

ماهية حق الملكية العقارية الخاصة للأشخاص العامة

يمارس الشخص العام على مجموع الأملاك المكونة للمحافظة العقارية الخاصة به، حق ملكية عقارية مثله مثل الشخص الخاص، إلا أنّ هذا الحق يختلف عن ذلك الذي يتمتع به هذا الأخير، وهذا لاعتبارات امتيازات السلطة العامة التي يتمتع بها الشخص العام، من جهة، ولاعتبارات المنفعة العامة من جهة أخرى. ومن أجل تحديد ماهية الملكية العقارية الخاصة للأشخاص العامة، يتوجب البحث أولاً في مفهوم الملكية العقارية عموماً، بغض النظر عن طبيعتها ولا الشخص الممارس لها. وعليه سنبحث في مفهوم حق الملكية العقارية (فرع أول) ثم في مدى تمتع الشخص العام بهذا الحق (فرع ثاني) وهذا فيما يلي:

الفرع الأول

مفهوم حق الملكية العقارية

ارتبطت الملكية العقارية منذ القدم بالثروة والقوة ذلك أنّ محلها العقار الذي اكتسب أهمية كبيرة في العصور الوسطى في أوروبا وبريطانيا خاصة، عندما كان نظام حيازة الأراضي معقداً في ظل النظام الاقتصادي، وعندما كان الملك يمتلك جميع الأراضي وبالمقابل يمنح حقوق في الحيازة واستعمال الأرض، ولكنه لم يعط أي سند ملكية على الأرض².

ومن أجل ضبط مفهوم الملكية العقارية، يتوجب علينا الوقوف على تعريفها (فقرة أولى) خصائصها (فقرة ثانية)، عناصرها (فقرة ثالثة) ونطاقها (فقرة رابعة) وهذا فيما يلي:

¹ - أنظر: عبد الرضى (عبد الرسول)، أموال الدولة العامة والخاصة، مجلة الحقوق، الكويت، ص 234.

H.Plattner (Robert), Real Estate Principles, HJB, London (WYP), p92.

² - أنظر:

الفقرة الأولى

تعريف حق الملكية العقارية

أُعطيت للملكية العقارية عدة تعريفات فقهية، من بينها تعريف الفقه الانجليزي والذي يعتبرها مرادف لمجموعة من الحقوق أو المصلحة الشرعية للشخص وحقوقه على الأرض¹. ولم يُفرد للملكية العقارية تعريفاً مميزاً لها في التشريع الجزائري، إلى حين صدور قانون التوجيه العقاري، وهذا لأول مرة في نص المادة 27 القانون رقم: 25/90 المذكور، والتي تعرفها بأنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقاً لطبيعتها أو غرضها².

وعليه فإنّ الملكية العقارية هي السلطة التي منحها القانون لصاحب الملك العقاري، بأن يتمتع ويتصرف في هذا الملك العقاري أو جميع الحقوق العقارية، الأخرى الأصلية أو التبعية. والملاحظ على التعريف المذكور أنّه مستنبط من التعريف العام الوارد في المادة 674 من القانون المدني الجزائري المذكور، وما تكرر المشرع إلّا تأكيد على أهمية العقار من جهة، وحق الملكية من جهة أخرى. كما أنّه لا يمكن للمالك التمتع والتصرف في الملك العقاري إلّا وفق طبيعته أو الغرض الذي وضع له، وهو تأكيد جديد من المشرع الجزائري على الدور الاجتماعي لحق الملكية العقارية الخاصة والوظيفة الاجتماعية التي يؤديها وهو ما أكدته كذلك المادة 28 قانون التوجيه العقاري المذكور³.

وأثناء بحثنا عن تعريف الملكية العقارية في التشريعات الأخرى لم نجد من المشرعين من أورد لها تعريفاً خاصاً، ما عدا المشرع اللبناني، ويرجع ذلك إلى أنّ التعريفات الواردة حول حق الملكية بوجه عام، تشمل تعريف لحق الملكية العقارية والمنقولة في نفس الوقت، على اعتبار أنّ حق الملكية حق أساسي ينطبق على كل من العقارات والمنقولة معا⁴. ويعرف المشرع اللبناني الملكية العقارية في المادة 11 من قانون الملكية العقارية بموجب القرار رقم: 1930/3339 المذكور، والتي جاء فيها أنّ الملكية العقارية هي حق استعمال

¹ - أنظر: J.Jacobus (Charles), Real Estate Principles, 9th Ed, MASOU, USA, 2003, p35.

² - راجع: المادة 27 من القانون رقم: 25/90 المذكور.

³ - راجع: المادة 674 من الأمر 58/75 المذكور والمادة 28 من القانون رقم: 25/90 المذكور.

⁴ - أنظر: للتمييز بين المنقول والعقار، Clerc Foechterlin (Pascale), L'essentiel du Droit Immobilier, Galino, Paris, 2015, p36.

عقار ما، والتمتع والتصرف فيه ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة، وهذا الحق لا يجري إلا على العقارات الملك¹.

الأشياء من حيث الثبات إمّا أن تكون عقارات وإمّا أن تكون منقولات، وبما أنّ جوهر الملكية العقارية ومحلها هو العقار فقد أعطت معظم التشريعات تعريفات له، كذلك المشرع الجزائري والذي يُعرفه بموجب المادة 683 من القانون المدني بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، كما أنّ المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار مالكة رسدا لخدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص².

هذا واتفقت جميع التشريعات على أنّ العقارات على ثلاث أنواع، وهي العقارات بطبيعتها، العقارات تبعا لموضوعها، والعقارات بالتخصيص³.

فالعقارات بالطبيعة هي جميع الأشياء الثابتة فوق السطح ومرتبطة به على شكل دائم، ومستقرة أو مندمجة في عقار آخر بالطبيعة كالأراضي والمنازل والأشجار والمباني⁴.

وتعتبر الأرض المثال الأنسب إلى العقارات بالطبيعة، بغض النظر عن موقعها (داخل المدن أو في الأرياف) أو تخصيصها (معدة للبناء أو الزراعة) أو مالكتها (شخص طبيعي أو معنوي). وقد يتبادر إلى الذهن أنّ الأرض هي ذلك السطح من الكرة الأرضية، لكنها في الحقيقة أكثر من ذلك فالأرض تبدأ من مركز الكرة الأرضية مرور بسطحها ثم تتبع بالفضاء، وفهم مثل هذا المضمون مهم جدا، لأن الحصول على قطعة أو تجزئة أرضية، يجعل من الممكن للشخص المالك أن يملك حقوق في استعمال السطح وهي حقوقه في المساحة وحق آخر في تملك ما في باطن أو أسفل السطح وهي حقوق ما تحت السطح وكذا حق آخر في تملك الفضاء الجوي فوق السطح وهي حقوق جوية⁵.

¹ - راجع: المادة 10 و 11 من القرار رقم: 1930/3339 المذكور.

² - راجع: المواد 683 و 684 من الأمر 58/75 المذكور، تقابلها: في التشريع اللبناني المادة الثانية من القرار رقم: 1930/3339 المذكور، وفي التشريع التونسي الفصل الثالث من مجلة الحقوق العينية المذكور.

³ - راجع: المادة 683 من الأمر 58/75 المذكور، تقابلها المادة 517 قانون مدني فرنسي، في التشريع اللبناني المادة الأولى من القرار رقم: 1930/ 3339 المذكور، المادة 82 قانون مدني مصري.

⁴ - أنظر: Clerc Foechterlin (Pascale) , op. cit, p35.

⁵ - أنظر: Galbraith (Anne), Stockdale (Michael), Building and Land Management Law, 4th Ed, B Oxford, 1996, et J.Jacobus (Charles), op.cit , p 12.

كما تُعد المباني عقارات بطبيعتها وتشمل جميع ما يقام على الأرض، على سطحها أو تحتها من منشآت كالعمارات، المصانع، الجسور، الأنفاق، وما إلى غير ذلك، المهم فيها أن تحقق شرط الثبات، وبحيث لا يمكن نزعها من على فوق الأرض دون تلف، كما لا يشترط الدوام فيها¹.

أيضا تعتبر النباتات على اختلافها عقارات بطبيعتها مادامت متصلة بالأرض ولم تنفصل عنها. وبهذا المفهوم تشمل كلمة النباتات الأعشاب البسيطة والأشجار الضخمة والمثمرة والشجيرات والزهور، والثمار التي تنتجها ما دامت متصلة بها. مع العلم أنّ بإمكان المالك أن يبيعها منفصلة عن العقار فتتحول بإرادة الفريقين إلى منقول وفقا للمصير أو المآل المعدة له. أما الشتول المزروعة في أوعية خاصة فهي من المنقولات، لعدم اتصالها بالأرض².

أما العقارات بالموضوع فهي ليست بعقارات مادية، وإنما منحها المشرع صفة المال العقاري، فالمشرع الجزائري مثلا في نص المادة 684 قانون مدني جزائري المذكور، اعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، كما اعتبر كل دعوى تتعلق به عقارا. وعليه فإنّ كل من الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي تعتبر عقارات ما دام أن موضوعها عقارا، وأما الحقوق الشخصية فتخرج من نطاق الحقوق العقارية حتى لو كان محلها عقارا. كما أنّ معظم التشريعات المذكورة اعتبرت الحقوق العينية العقارية هي عقارات بالموضوع أو عقارات غير مادية، وإن اختلفت في التسميات³.

نوع ثالث من العقارات هو العقار بالتخصيص وهو المنقول الذي يضعه صاحبه رسدا لخدمة واستغلال عقار يملكه. فالأصل فيه هو منقول ولكن إذا ارتبط وجوده بخدمة واستغلال عقار بالطبيعة يملكه صاحب العقار فإنّه يصبح عقارا بالتخصيص. وعليه يستلزم توافر شرطين لصيرورة المنقول عقارا بالتخصيص هما: إتحاد المالك والتخصيص للخدمة⁴.

¹ - أنظر: السوار (محمد وحيد الدين)، شرح القانون المدني، الحقوق العينية والأصلية، مطبعة الداودي، دمشق، سوريا، 1980، ص 32.

² - أنظر: كركبي (مروان)، بديع منصور (سامي)، الأموال والحقوق العينية العقارية الأصلية، دار المنشورات الحقوقية، بيروت، 2009، ص 47.

³ - راجع: المادة 684 من الأمر رقم: 58/75 المذكور، تقابلها في التشريع اللبناني المادة الرابعة من القرار رقم: 1930/3339 المذكور، المادة 526 من القانون المدني الفرنسي.

⁴ - أنظر: لمزيد من التفصيل حول العقار بالتخصيص وشروطه:

وفكرة العقار بالتخصيص هي فكرة وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية، توصلنا إلى شمول أحكام العقار على المنقولات التي أُعدت لخدمته أو استغلاله لتأمين الاستمرار بخدمته أو استغلاله، لأنَّ بقاء المنقول على طبيعته وفصل أحكامه عن أحكام العقار المرصد لخدمته يؤدي إلى عرقلة منفعة العقار أو استغلاله¹.

الفقرة الثانية

خصائص حق الملكية العقارية

باعتبار أنَّ حق الملكية هو أوسع الحقوق العينية على الإطلاق، فإنَّه يمتاز بمجموعة من الخصائص، بعضها يشترك فيها مع الحقوق الأخرى وبعضها الآخر لصيق بحق الملكية فقط، ما يجعله متميزا بجملة من الخصائص سواء كان محل الملكية عقارا أو منقولا، هذه الخصائص أجمع الفقهاء على أنَّها: خاصية العينية، خاصية الجمع والمنع، الديمومة والإطلاق².

يُعدَّ حق الملكية حق عيني لأنَّه ينصب على شيء معين مادي، وهو حق بخلاف الحياة بوضع اليد، والتي تعتبر مجرد سلطة فعلية لا يشترط لوجودها استنادا إلى حق ما. وهو حق جامع لأنَّه يخول للمالك دون غيره التمتع والتصرف في ملكه بجميع أنواع التصرف والتمتع، وأن يصنع به ما يشاء في حدود القانون، وبالتالي فهو الحق الوحيد الجامع لكل السلطات³.

أما معنى أنَّ الملكية حق مانع، فقد ذهب الفقهاء والشرح إلى القول بأنَّه حق يستأثر به المالك دون غيره، فلا يحق لأحد أن يدخل في شؤون المالك وفي ملكه أو مشاركته فيه

- السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع، الجزء الرابع، المجلد الأول، دار إحياء، بيروت، 1999، ص 32.

- صابر (أحمد)، سندات الملكية وتأثيرها على التقييم العقاري، (د.م.ن)، (د.د.ن)، 2002، ص ص: 20.21.
- كركبي (مروان)، بديع منصور (سامي)، مرجع سابق، ص 49 وما بعدها.

¹- أنظر: يكن (زهدي)، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، 1974، ص 46.

²- أنظر: السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، مرجع سابق، ص 582.

³- أنظر: عرفة (عبد الوهاب)، الشامل في حق الملكية، المكتب الفني للموسوعات، مصر، 2008، ص 78.

دون رضاه. ويترتب عن اعتبار حق الملكية حقا مانعا، أنه لا يمكن الاستئثار بالشيء في نفس الوقت لأكثر من شخص واحد إلا في حالة الملكية الشائعة¹.

كما أنه لا يمكن أن تتسم كل من خاصيتي الجمع والمنع بصفة الإطلاق، ذلك أن هناك قيود كثيرة قد تحد من سلطات المالك، كمنع الملكية، الشفعة أو حق الشرب والمرور، وغيرها من الحقوق التي يقرها القانون للجار².

غير أن هناك من الفقهاء من ذهب إلى القول أن خاصيتي الجمع والمنع ليستا من جوهر حق الملكية، فهما لا تقتصران عليه وإنما تمتدان لتشتملا جميع الحقوق العينية والشخصية فلكل حق مضمون قد يعترف به تشريع وقد يُقيد في تشريع آخر³.

هذا وإن خاصية الدوام التي يتميز بها حق الملكية المقصود منها هو دوام الشيء المملوك وليس استقرار ملكية الشيء في يد نفس الشخص، ذلك أنه حق يدوم بدوام محله ولا يسقط بعدم استعماله، وبقاؤه مرتبط بدوام الشيء، كما ولا تتغير صفة الدوام التي تميزه بانتقال الملكية بين أشخاص متعددين، ذلك أن الذي يتغير هو الشخص المالك والحق يبقى قائما على عكس الحقوق العينية الأخرى⁴.

واعتبار حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال، يجعله يختلف عن سائر الحقوق العينية الأخرى التي يلحقها التقادم المسقط، فإذا ترك المالك ملكه دون استعمال فإن ذلك لا يؤدي إلى حرمانه من ملكه مهما طال مدة عدم استعماله له. ولا يجوز بالتالي لأحد أن يدعي تملكه شيئا مملوكا للغير بدعوى أن مالكه تركه بدون استعمال مدة طويلة، إنما يستطيع الغير التمسك بحقه قبل المالك إذا قام بعمل مادي هو حيازته الشيء بقصد تملكه، حيازة مستوفية للشروط القانونية، ومضت على هذه الحيازة المدة التي يشترطها القانون،

¹ - أنظر: لمزيد من التفاصيل

- السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، مرجع سابق، ص: 529.533.

- السوار (محمد وحيد الدين)، شرح القانون المدني، الحقوق العينية والأصلية، مرجع سابق، ص 06.

² - أنظر: Hurndall (Anthony), Property in Europe, Butter worths, London, 1998, pp:181.182.

³ - أنظر: سلامة (أحمد)، الملكية الفردية في القانون المصري، طبعة أولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 1970،

ص ص: 62.86.84.

⁴ - أنظر: الصده (عبد المنعم فرج) الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة

العربية، بيروت، (د.س.ن)، ص 19 وما بعدها.

فعندئذ يمتلك الحائز الشيء بسبب من أسباب التمليك وهو التقادم المكسب، فالملكية إذن لا يمكن أن يلحقها التقادم المسقط¹.

الأمر الذي حرص عليه المشرع الجزائري، حيث نصّ على سقوط الحقوق المرتفعة عن حق الملكية بعدم الاستعمال، كحق الارتفاق الإداري الذي يسقط بعدم الاستعمال لمدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة طبقاً لنص المادة 879 من القانون المدني. ولم يجعل حق الملكية كذلك، وبالتالي لا يمكن أن تُنكر على المالك حقه في الملكية بحجة عدم الاستعمال، باستثناء المنع الوارد بالقانون، ومن ذلك ما نص عليه قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 المذكور، والذي رتب على عدم استعمال الأراضي الزراعية الخصبة جداً والخصبة وشبه الخصبة مدة موسمين فلاحيين متعاقبين، حرمان مالكيها من التعويض².

يمتاز كذلك حق الملكية العقارية بأنه حق مطلق، وهذه الخاصية مرتبطة بالمشرع الفرنسي، فالمالك يستطيع فعل ما يريد بملكه ما عدا الاستعمال الممنوع والمحظور بالقانون وفقاً ما نصت عليه المادة 544 من القانون المدني الفرنسي، حيث يجمع وحده حق الاستعمال (Usus) الاستغلال (Fructus) والتصرف (Abusus)³.

كانت هذه جملة من الخصائص التي يتميز بها حق الملكية عن غيره من الحقوق العينية الأخرى، وتجدر الإشارة إلى أنّ خاصية الإطلاق التي كانت تتميز بها حق الملكية تماشياً مع النزعة الفردية، والتي تقدر مصلحة الفرد وتضعها فوق كل الاعتبارات، تلاشت في ظل النزعة الاشتراكية التي تراعى مصلحة الجماعة قبل كل شيء، لتتلاشي تماماً هذه الخاصية، حيث أصبح لحق الملكية وظيفة اجتماعية، والتي يترتب عنها نتيجتين هامتين أولهما، أنه إذا تعارض حق الملكية مع المصلحة العامة، فهنا ترجح كفة المصلحة العامة. وثانيهما أنه إذا تعارض حق الملكية مع مصلحة خاصة هي أولى بالرعاية من مصلحة المالك، فإنّ المصلحة الخاصة هي أولى بالرعاية.

¹ - أنظر: عرفة (عبد الوهاب)، مرجع سابق، ص 77.

² - راجع: المواد من: 48 إلى 51 من القانون رقم: 25/90 المذكور.

³ - أنظر:

الفقرة الثالثة

عناصر حق الملكية العقارية

استقر التنظيم القانوني منذ العهد الروماني على أنّ حق الملكية يخوله صاحبه ثلاث سلطات قانونية أساسية وهي الاستعمال، الاستغلال والتصرف. وجميع هذه السلطات نصّت عليها معظم التشريعات وهذا بمناسبة تعريفها لحق الملكية، حيث أنّ جميع التعريفات قد شملت عناصر حق الملكية من استغلال واستعمال وتصرف وهذا على النحو الذي رأيناه. أمّا عن حق الاستعمال فيقصد به استخدام الشيء فيما هو صالح له من أوجه الاستخدام، بحسب طبيعته والحصول على منافعه فيما عدا الثمار. فاستعمال الدار يكون بسكناها واستعمال السيارة يكون بركوبها، واستعمال الكتاب يكون بالقراءة فيه¹. هذا ويمكن للمالك أن يستعمل ملكه بصفة شخصية أو أن يدعو غيره إلى استعماله دون مقابل. كما يكون له الحق في استعمال الشيء إلى درجة إمكانية إتلافه أو إعدامه بالقضاء عليه².

في حين أنّ الاستغلال هو الحصول على ثمار الشيء. والثمار بحسب الأصل هي كل ما ينتجه الشيء بصفة دورية ولا يترتب على أخذه الانتقاص من أصل الشيء، وذلك كمحصول الأرض الزراعية وثمار الأشجار ونتاج المواشي وما تغله الدار من إيجار وأرباح الأسهم والمحلات التجارية³.

وحق الملكية يخول صاحبه استغلال الشيء، بحيث يعود عليه بمدخول معين. ويكون الاستغلال إما مباشرة بواسطة المالك نفسه، كأن يقوم بزراعة أرضه وجني ثمارها في النهاية، أو أن يكون غير مباشر عن طريق الغير، وهذا بترتيب حق انتفاع لهذا الغير باستغلال الملك مقابل دفع أجره يحصل عليها المالك، كأن يقوم بتأجير قطعة أرضه إلى الغير مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر⁴.

¹ - أنظر: بن محمد الغشم (محمد)، محاضرات في حق الملكية في القانون المدني اليمني، دار الفكر المعاصر، (د، م، ن)، 2008، ص 18.

² - أنظر: السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، مرجع سابق، ص ص: 496.497.

³ - أنظر: بن محمد الغشم (محمد)، مرجع سابق، ص 19.

⁴ - أنظر: محمد الصادق المهدي (نزيه)، الملكية في النظام الإشتراكي، دار النهضة العربية، القاهرة، (د.س.ن)، ص 05.

هذا ويخول حق الملكية صاحبه التصرف في الشيء الذي يملكه، ويكون التصرف إما ماديا، باستعمال الشيء وإتلافه، أو قانونيا بنقل ملكية الشيء من ذمة المالك إلى شخص آخر، والمعنى الأقرب للتصرف من المعنيين السابقين هو العمل القانوني والذي يمكن على أساسه أن يتم نقل ملكية الشيء من المالك الأصلي إلى مالك آخر. أما التصرف من استهلاك للشيء واستعماله فهو يدخل ضمن نطاق سلطة الاستعمال¹.

تجدر الإشارة أنّ السلطات التي يخولها حق الملكية للمالك، من استعمال واستغلال وتصرف قد تختلط فيما بينها في حالات عديدة. ففي بعض الحالات قد يختلط الاستعمال بالاستغلال، ففي الأرض الزراعية إذا قام المالك بزراعتها فإنّ هذه الزراعة هي استعمال للأرض، تؤدي إلى الحصول على الثمرات وذلك يدخل في الاستغلال. لكن عندما يستعمل المالك أرضه في التنزه أو الصيد أو التدريب على ركوب الخيل يعد ذلك استعمالا. وفي بعض الحالات الأخرى قد يختلط الاستعمال بالتصرف ويتحقق ذلك في الأشياء التي تهلك بالاستعمال كالأطعمة والنقود، فاستعمال الأشياء يؤدي إلى إهلاكها وذلك تصرف في الشيء².

الفقرة الرابعة

نطاق حق الملكية العقارية

إنّ بيان الحدود المادية لحق الملكية على الشيء هو المراد بتحديد نطاقه. هذا ويسهل الأمر في بيان حدود الشيء إذا كان منقولاً، لسهولة نقله من مكان إلى آخر دون تلف، وسهولة تحديد معالمه وما يتفرع عنه، لكن الصعوبة تكمن في تحديد معالم وحدود الشيء إذا ما كان عقارا، نظرا لأن معالم الملكيات العقارية كثيرا ما تكون متلاصقة، وبالتالي يصعب تحديدها خاصة إذا كان العقار أرضا. ومن هنا تظهر الحاجة إلى تعيين حدود الملكيات العقارية المجاورة³.

والملكية المطلقة تحمل معها كذلك الحق في ما تحت الأرض وما فوقه منها المجال الجوي، غير أنّ هناك استثناءات مفروضة بسبب المنفعة العمومية، مثل الأسلاك الكهربائية

¹ - أنظر: المرجع نفسه.

² - أنظر: بن محمد الغشم(محمد)، مرجع سابق، ص 19.

³ - أنظر: السوار (محمد وحيد الدين)، شرح القانون المدني، الحقوق العينية والأصلية، مرجع سابق، ص 170.

العامة، المناجم، والمعادن الباطنية والتي هي ملك للدولة فقط، ولكن يمكن أن تكون محل امتياز يمنح من طرف الدولة¹.

هذا الأمر الذي أكدته المادة 675 القانون المدني الجزائري المذكور، حين اعتبرت أنّ مالك الشيء يملك كل ما يُعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله من دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير. كما تشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا، ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها².

كما أكدت كذلك المادة 782 من نفس القانون أصلا عاما، مفاده أنّ من يملك سطح الأرض يملك ما فوقها وما تحتها، وهذه قرينة قابلة لإثبات العكس، حيث يجوز أن يقام الدليل في مواجهة صاحب سطح الأرض، على أنّ أجنبيا أقام المنشآت على نفقته، كما يجوز أن تقام البيئة على أنّ صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت قائمة من قبل، أو خوله الحق في إقامة المنشآت وفي تملكها. كما يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها وما تحتها³.

وامتداد الملكية إلى العلو والعمق هي التي تسمح للمالك أن يغرس فيها أو وأن يحفرها، غير أنّ لهذا الامتداد حدود، فقد اشترطت المادة 675 المذكورة أعلاه، على أنّ ملكية العلو والعمق يكون للحد المفيد للتمتع به. كما أنّ تبعية العلو والعمق للسطح لا تجيز للمالك أن يمنع مرور الأسلاك الكهربائية، أو التلفون أو أنابيب الغاز فوق أرضه أو باطنها أو استغلال الأنشطة المنجمية وهذا طبقا لأحكام القوانين المتعلقة بتوزيع الكهرباء والغاز، وبالأنشطة المنجمية⁴.

¹ - أنظر: Hurndall (Anthony), op.cit, p179 .

² - راجع: المادة 675 من الأمر رقم: 58/75 المذكور .

³ - راجع: في ذلك القرار رقم: 52627 المؤرخ في: 20 نوفمبر 1980، المحكمة العليا، المجلة القضائية، 1990، العدد الرابع.

⁴ - راجع: القانون رقم: 07/85 المؤرخ في: 06 أوت 1985، يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية وتوزيعها وبالتوزيع العمومي للغاز، الجريدة الرسمية عدد: 33 المؤرخة في: 07 أوت 1985، المعدل والمتمم. والقانون رقم: 06/84 المؤرخ في: 07 جانفي 1984، يتعلق بالأنشطة المنجمية، الجريدة الرسمية عدد: 05، المؤرخة في: 31 جانفي 1984، المعدل والمتمم، والملغى بموجب القانون رقم: 10/01 المتضمن قانون المناجم، المؤرخ في: 03 جويلية 2001، الجريدة الرسمية عدد: 35 المؤرخة في: 07 جويلية 2001، المعدل والمتمم، والملغى بالقانون رقم: 05/14 المؤرخ في: 24 فيفري 2014، الجريدة الرسمية عدد: 18 المؤرخة في: 30 مارس 2014.

كما لا يجوز للمالك أيضا أن يمنع تحليق الطائرات فوق أرضه على مسافة من العلو حيث لا يحدث ضرر له، ذلك أنّ الفضاء الجوي يخضع لسيادة الدولة، كما أنه يُلزم المالك المجاور للمطار بعدم إقامة منشآت أو أسلاك أو تعلية من شأنها إعاقة الملاحة الجوية¹. وقد أكد المشرع الجزائري على هذا القيد بموجب القانون رقم: 244/64 المؤرخ في: 22 أوت 1964، المتعلق بارتفاقات المطار لمصلحة الملاحة الجوية².

هذا ويمتد حق الملكية إلى ما يتفرع عن أصل الشيء (العقار)، حيث تشير المادة 676 القانون المدني الجزائري المذكور، إلى أنّ للمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص يخالف ذلك، غير أنّ هذا النص لم يتبع بنص قانوني آخر يحدد المقصود بالملحقات، وترك المجال للفقهاء لتعريفها، والذي عرفها بأنّها كل ما يُعدُّ بصفة دائمة لاستعمال الشيء وغير متولد عنه³.

غير أنّ المشرع أورد في نص المادة 887 من نفس القانون ما يُعدّ من الملحقات، والتي اعتبرت أنّ الرهن يشمل ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك. كما تمتد ملكية الأرض إلى ما تنتجها هذه الأخيرة من ثمار والتي تعتبر ملكا لصاحب الشيء، طبقا لنص المادة السابقة الذكر، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك كما هو الحال في تملك الثمار من قبل الحائز الحسن النية⁴.

وقد عرف الفقهاء الثمار بأنّها كل ما تُنتجها الأرض من غلة دورية متجددة دون أن تمس أصل الأرض ولا تنقص منها، بل تبقى على حالها دون نقصان، وهي إمّا أن تكون طبيعية أو اصطناعية أو مدنية⁵.

¹ - أنظر: السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، مرجع سابق، ص 474، لمزيد من التفصيل.

² - راجع: القانون رقم: 244/64 المؤرخ في: 22 أوت 1964، يتعلق بالمطارات والمرافق المعدة لسلامة الملاحة الجوية، الجريدة الرسمية عدد: 29 المؤرخة في: 04 سبتمبر 1964. المعدل والمتمم.

³ - أنظر: السوار (محمد وحيد الدين)، شرح القانون المدني، الحقوق العينية والأصلية، مرجع سابق، ص 176. لمزيد من التفصيل.

⁴ - راجع: المادة 887 من الأمر رقم: 58/75 المذكور.

⁵ - أنظر: السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، لمزيد من التفصيل، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، مرجع سابق، ص 589.

وتمتد ملكية الأرض كذلك إلى ما تنتجه هذه الأخيرة من منتجات غير متجددة، بل تخرج في أوقات غير منقطعة وغير منتظمة وهي بذلك تمس أصل الأرض وتتنقص منها، طال الزمن أو قصر وهو ما يجعلها معاكسة لمميزات الثمار. وتدخل في عداد منتجات الأرض المعادن المستخرجة من المناجم والأحجار وهي في التشريع الجزائري ملك للدولة بموجب القانون رقم: 06/84 المذكور¹.

الفرع الثاني

مدى تمتع الشخص العام بحق الملكية العقارية

يختلف مدى وحدود حقوق الشخص العام على المحفظة العقارية التي يحوزها بحسب طبيعة وتبعية هذه المحفظة العقارية، إمّا إلى الأملاك الوطنية الخاصة أو الأملاك الوطنية العمومية، على اعتبار أنّ الفكر الإداري يميز على النحو الذي رأيناه بين نوعين من ملكية الشخص العام، سواء كانت ملكية عامة (دومين عام) أو ملكية خاصة (دومين خاص). وما يهمنا في هذه الدراسة هو حق الملكية الذي يمارسه الشخص العام في الجزائر على المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وعليه سنبحث في طبيعة هذا الحق والنتائج المترتبة على التمتع به (فقرة أولى)، وكذا الأشخاص العامة المتمتعة به (فقرة ثانية) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

طبيعة حق ملكية الشخص العام والنتائج المترتبة على التمتع به

إنّ تكييف طبيعة حق الشخص العام على أملاك المحفظة العقارية الخاصة لا يثير إشكالا كبيرا، مقارنة بالمحفظة العقارية العامة، وقد أجمع الفقه على اعتبار حق الشخص العام على أملاكه هو حق ملكية حقيقي أو حق ملكية مدنية محضة، لا يختلف في شيء حتى حق الملكية الثابت للأفراد على أملاكهم².

وعليه فإنّ أحكام حق الملكية الوارد في القانون المدني من عناصر وخصائص وشروط وكيفيات الاكتساب هي التي تطبق، ولكن بطبيعة الحال مع شيء من الاختلاف الوارد في الخصائص، ولا سيما القيود التي توردها التشريعات الخاصة المنظمة لأموال الشخص العام

¹ - راجع: المادة الأولى من القانون رقم: 06/84 المذكور.

² - أنظر: السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المرجع السابق، ص 167.

والتصرف فيها، وهذا على اعتبار أنّ الشخص العام هو الشخص القانوني المخوّل بالتصرف وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة، وهذا على النحو الذي رأينا آنفاً.

ويستتبع اعتبار حق الشخص العام على أملاكه حق ملكية مدنية مجموعة من النتائج، فالشخص العام باعتباره مالكا يتمتع بجميع الخصائص التي يمتاز بها حق الملكية، بالإضافة إلى مكناات وعناصر حق الملكية، وكذا شمول ملكية الشخص العام للأملاك الخاصة به لعناصرها الجوهرية وما يتفرع عنها وملحقاتها وكذلك ملكية العلو والسفل وهذا قياساً على حق الملكية المدنية.

إنّ تمتع الشخص العام بسلطات الملكية يأتي كنتيجة على تمتعه بحق ملكية، هذا الأخير يمتاز بأنّه حق جامع مانع يخول صاحبه سلطات ثلاثة على الشيء الذي يملك ويستأثر به دون غيره. ومن هنا فالشخص العام المالك له الحق في استعمال واستغلال وكذا التصرف في ملكه في حدود ما يسمح به القانون كالأفراد، على النحو الذي رأيناه¹.

واستعمال أملاك المحفظة العقارية الخاصة من طرف الشخص العام المالك، يكون بكل حرية وبجميع وجوه الاستعمال التي يراها مناسبة، وما يتفق مع طبيعة العقار والغرض الذي أعدّ لأجله. كما وأنّ عدم استعماله للأملاك لا يؤدي إلى إسقاط سلطته في الإستعمال. أمّا الاستغلال فيخوله الحق في أن يستغل مجموع الأملاك العقارية والحصول على غلة الأراضي أو الثمار أو الربيع، سواء كان الإستغلال مباشراً كقيام الشخص العام بزراعة الأراضي الفلاحية والانتفاع بثمارها ومنتجاتها، وقد يكون الاستغلال غير مباشر كما لو قام بإيجار الأراضي والانتفاع ببديل الإيجار².

ومن نتائج تمتع الشخص العام بحق ملكية على المحفظة العقارية الخاصة، تمتعه بسلطة التصرف في الأملاك المكونة لهذه المحفظة عينا ومنفعة بجميع التصرفات الممكنة وفي حدود القانون، وسواء كان التصرف مادياً، بالبناء عليه مثلاً أو كان قانونياً وارداً على أصل الحق كالبيع أو تقرير حق عيني أصلي أو تبعي³.

كما يتمتع الشخص العام باعتباره مالكا للمحفظة العقارية الخاصة بجميع ميزات وخصائص حق الملكية. ولمّا كان حقه على أموال هذه المحفظة يخوله جميع السلطات التي

1- أنظر: ما قيل ص 69.

2- أنظر: السوار (محمد وحيد الدين)، شرح القانون المدني، الحقوق العينية والأصلية، مرجع سابق، ص 44.

3- أنظر: طلال عبد الحميد (أحمد)، مرجع سابق، ص 105.

تكون للمالك على أمواله من استعمال واستغلال وتصرف، فإن ملكيته تمثل حقا جامعا، يمكنه صنع ما يشاء بأمواله في حدود ما تسمح به القوانين والأنظمة. وهو حق يستأثر به الشخص العام دون غيره، ولا يشاركه فيه شخص آخر، الأمر الذي يجعل أملاكه الخاصة لا يمكن أن تكون في نفس الوقت مملوكة لشخص طبيعي أو معنوي آخر. وإن كان الشخص العام شريكا مشتاعا في إحدى العقارات مع شخص طبيعي آخر أو معنوي، فهذا لا يعني أن الشخص العام وشريكه مالكين معا للعقار كله، بل إن كل شخص يملك جزءا شائعا في هذا العقار¹.

وخاصية الدوام التي يتميز بها حق الملكية، تجعل من حق ملكية الشخص العام موجودا مادام محل الملكية موجودا ودائما، على اعتبار أنه حق يدوم بدوام محله. كما لا يسقط حق الشخص العام في عدم استعمال ملكه لأن بقاءه مرتبط باستمرارية الملك، ذلك أن حق الملكية عموما لا يسقط بعدم للاستعمال، وبالتالي لا يخضع للتقادم المسقط للحقوق، على النحو الذي رأيناه سابقا، غير أن السؤال الذي يُطرح هل تُكتسب أموال الشخص العام بالتقادم المكسب للحقوق، على غرار الملكية الخاصة للأفراد؟

إن هذه الأموال يمكن أن تُكتسب بالتقادم المكسب للحقوق متى اقترن عدم الاستعمال من جانب الشخص العام بحياسة الشيء من جانب الغير حياسة هادئة ومستمرة، فيفقد الشخص العام أمواله ليس بزوال حق الملكية بعدم الاستعمال، أو كون حق الملكية حقا مؤقتا لكن لأنها انتقلت إلى الغير بسبب التقادم المكسب للحقوق².

غير أن هذا الحكم يبقى صحيحا ما لم يقرر المشرع حماية أموال الشخص العام وهذا بالنص على عدم جواز كسبها أو كسب حق عيني عليها بالتقادم، كما هو حال المشرع الجزائري الذي جعل بموجب المادة الرابعة من القانون رقم: 30/90 المذكور، الأملاك الوطنية العمومية وحدها غير قابلة للاكتساب بالتقادم في حين سكت عن اضماء هذه الحماية على الأملاك الوطنية الخاصة، غير أنه تدارك الوضع بعد التعديل الأخير لقانون الأملاك الوطنية ليقرر حكما عاما على أن الأملاك الوطنية بنوعيتها، العمومية والخاصة غير قابلة للحجز عليها ولا اكتسابها بالتقادم³.

¹ - أنظر: السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، مرجع سابق، ص 464.

² - أنظر: طلال عبد الحميد (أحمد)، مرجع سابق، ص: 103، ص: 470.

³ - راجع: المادة الرابعة من القانون رقم: 14/08 المذكور.

إنّ صفة الديمومة للصيقة بحق الملكية لا تتعارض مع امكانية انتقال هذا الحق من المالك إلى شخص آخر، سواء كان هذا الأخير طبيعيا أو معنويا. إلا أنّ امكانية الانتقال هذه إنّما ترد فقط على أملاك الشخص العام الخاصة، دون العمومية، وهذا لما تتميز به من مردودية مالية وامكانية التصرف فيها بنقل ملكيتها مقابل ثمن معلوم. في حين أنّ الأملاك العمومية تعتبر غير قابلة للتصرف فيها وهذا طبقا للتشريع الجزائري¹.

إنّ نطاق ملكية الشخص العام لأمواله وقياسا على ما جاء في القانون المدني في مختلف التشريعات المقارنة، يمتد ليشمل الشيء المملوك وكل ما يُعد من عناصر الجوهرية بحيث لا يمكن فصله من دون أن يتلف أو يتغير، فيمتلك الشخص العام الأرض والبناء الذي فوقها وجميع الأجزاء. كما تمتد ملكية الشخص العام لتشمل كل ما فوقها من الفضاء وما تحتها من العمق والأسفل وهذا إلى الحد المفيد للتمتع بها كما سبقت الإشارة إليه².

كما يمكن أن تكون ملكية الشخص العام لسطح الأرض منفصلة عن باطنها، فيمكن للشخص العام، الدولة مثلا، أن تبيع أو تمنح حق استغلال المناجم والمحاجر والمنشآت المقامة تحت مستوى سطح الأرض إلى الغير، مع احتفاظها بملكية السطح وعادة ما تنظم الدولة مثل هذا الفصل بموجب قوانين خاصة³.

الفقرة الثانية

الأشخاص العامة المتمتعة بحق الملكية العقارية

منح المشرع الجزائري حق الملكية على الأملاك الوطنية الخاصة للأشخاص المعنوية العامة، وبالتحديد الأشخاص المعنوية العامة ذات الإقليم، وهذا بعد تبنيه مبدأ الإقليمية وذلك بموجب المادة الثانية من القانون رقم: 30/90 المذكور على النحو السالف الذكر. والشخص المعنوي هو مجموعة أشخاص أو أفراد أو مجموعة أموال أو أشياء، تتكاتف وتتعاون أو تُرصد لتحقيق غرض وهدف مشروع بموجب اكتساب الشخصية القانونية. ينقسم إلى شخص معنوي خاص وشخص معنوي عام، هذا الأخير ينقسم بدوره إلى شخص معنوي عام إقليمي وشخص معنوي عام مرفقي⁴.

¹ - راجع: المادة الرابعة من القانون رقم: 30/90 المذكور.

² - أنظر: ما قيل ص 73.

³ - أنظر: طلال عبد الحميد (أحمد)، مرجع سابق، ص 109.

⁴ - أنظر: بعلي (محمد الصغير)، الولاية في القانون الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 2014، ص 10.

إنّ الشخص المعنوي العام المتمتع بحق ملكية على المحفظة العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة في الجزائر هو الشخص المعنوي العام الإقليمي والذي يُعرّف بأنه الشخص المعنوي الذي يمارس اختصاصه وصلاحياته في حيز جغرافي ومكاني معين يستند على الاختصاص الإقليمي¹.

وتتمثل الأشخاص المعنوية الإقليمية في الجزائر في الدولة، الولاية والبلدية. تأخذ الدولة عدة مفاهيم تختلف باختلاف ميادين الدراسة، فالمفهوم السياسي أو الدولي للدولة يختلف عن المفهوم الدستوري والاقتصادي كما يختلف عن المفهوم القانوني الإداري الذي يعتبر مفهوما ضيقا عن المفاهيم السابقة. وهو ما يثير عديدا من الخلافات النظرية بين فقهاء القانون الدولي العام، وفقهاء القانون العام، وبالأخص فقهاء القانون الدستوري في مختلف الأنظمة القانونية على وجه العموم، ومن هنا ذهب كل فريق في تعريفه للدولة إلى الاتجاه الذي يتفق مع فكرته القانونية².

ومن بين التعريفات التي أُعطيت للدولة تلك التي تعتبرها مجموعة بشرية تعيش حياة دائمة ومستقرة على إقليم معين تحت تنظيم سياسي معين، بحيث يسمح لبعض أفراد الدولة بالتصدي لحكم الآخرين. أو هي عبارة عن الشخص المعنوي الذي يرمز إلى شعب مستقر على إقليم معين حكاما ومحكومين، بحيث يكون لهذا الشخص سلطة سياسية ذات سيادة، كما تعرف بأنها شخص معنوي عام يتكون من أفراد يقيمون فوق أرض معينة بصفة دائمة تربطهم صفة الانتماء لها، ويخضعون لنظام معين تحت سلطة عليها. وتتميز عن غيرها من الأشخاص بأركانها وظائفها وأشكالها³.

ويأخذ مصطلح الدولة معنى مختلف في القانون الإداري، حيث ينصرف إلى السلطات المركزية للدولة كالوزارات، إذ هي شخص معنوي إلى جانب أشخاص معنوية أخرى، وطبقا لما جاء في نص المادة 49 من القانون المدني الجزائري المذكور، فإنّ الدولة

1- أنظر: بعلي (محمد الصغير)، الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2013، ص 11.

2- أنظر: لمزيد من التفصيل

- هميم (عبد اللطيف)، الدولة بوظيفتها الاقتصادية في الفقه السياسي الإسلامي، دراسة مقارنة، دار عمان للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2004، ص 15.

- الدريني (فتحي)، الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، دمشق، (د. س. ن)، ص ص: 42.40.
Truchet (Didier), Le Droit Public, Que Sais -Je?, 3^{ème} éd, PUP, Paris, (s.d.p), p 5.

3- أنظر: أبو منصف، مدخل للتنظيم الإداري والمالية العامة، دار المحمدية العامة، الجزائر، (د. س. ن)، ص 07.

هي الشخص الاعتباري الأول بكل جدارة واستحقاق، وهي الشخص المعنوي العام الذي تتفرع عنه الأشخاص الاعتبارية الأخرى، كما تمنح الشخصية الاعتبارية الخاصة للأفراد والهيئات الخاصة وتمارس سلطة الإشراف والرقابة عليها¹.

من هنا كانت الدولة الشخص المعنوي العام الإقليمي الأول الذي منح له المشرع الجزائري بموجب قانون الأملاك الوطنية حق الملكية على المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية، إضافة إلى الجماعات الإقليمية الأخرى، والتي أكدّ التعديل الدستوري الأخير على أنها تنحصر، طبقاً للمادة 16 منه، في الولاية والبلدية، حيث جاء فيها ما يلي: "الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية. البلدية هي الجماعة القاعدية"².

والولاية هي شخص عام إقليمي تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وهي أيضا الدائرة الإدارية غير الممركزة للدولة، وتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة. تساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة وكذا حماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين، وتتدخل في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون³.

أما البلدية فهي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وتمثل البلدية القاعدة الإقليمية اللامركزية، ومكان لممارسة المواطنة، وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية. كما تمارس صلاحياتها في كل مجالات الاختصاص المخولة لها وبصفة خاصة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والأمن وكذا الحفاظ على الإطار المعيشي للمواطنين وتحسينه⁴.

¹ - أنظر: - بعلي (محمد الصغير)، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 2013، ص 35،

- عشي (علاء الدين)، مدخل للقانون الإداري، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2012، ص 39.

² - راجع: المادة 16 من التعديل الأخير للدستور الجزائري، الذي جاء بموجب القانون رقم: 01/16، المؤرخ في 06 مارس

2016، المتضمن تعديل دستور 1996، الجريدة رسمية عدد: 14، المؤرخة في: 07 مارس 2016.

³ - راجع: المادة الأولى من القانون رقم: 07/12، المؤرخ في: 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية

عدد: 12 المؤرخة في: 12 فيفري 2012.

⁴ - راجع: المواد: الأولى والثانية والثالثة من القانون رقم: 10/11، المؤرخ في: 22 جوان 2011، الجريدة الرسمية عدد:

37، المؤرخة في: 03 جويلية 2011.

تمثل البلدية الشخص العام الإقليمي الثالث الذي منح له المشرع حق ملكية على المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، بعد الولاية والدولة طبقاً لنص المادة الثانية من القانون 30/90 السابقة الذكر.

ورجوعاً إلى بعض التشريعات المقارنة نجدها كذلك تخوّل بعض الأشخاص العامة حق ملكية على الأملاك الحائزة لها. فالمشرع المصري في المادة 87 من القانون المدني المصري رقم: 131 لسنة 1949، وبمناسبة تعريفه للأموال العامة، يعتبر أموالاً عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة. وتحليل هذه المادة نجد أنّ المشرع المصري قد منح أو اعترف بمفهوم المخالفة للأشخاص العامة، بحق ملكية على الأملاك العقارية الخاصة لكل من الدولة من جهة، والأشخاص الاعتبارية العامة، والتي لا تكون مخصصة للمنفعة العامة¹.

هذا وقد عدت الفقرة الأولى من المادة 52 من القانون المدني المصري رقم: 131 المذكور، الأشخاص الاعتبارية وهي: الدولة وكذلك المديرية والمدن والقرى بالشروط التي يحددها القانون والإدارات والمصالح وغيرها من المنشآت العامة التي يمنحها القانون للشخصية الاعتبارية².

كما يرجع أهل القانون في مصر الأشخاص الاعتبارية العامة إلى نوعين أساسيين هما الأشخاص العامة الإقليمية والأشخاص العامة المصلحية (المرفقية)، ويقصد بالأشخاص العامة الإقليمية، تلك التي تباشر اختصاصها بحسب النطاق الجغرافي فهم لا يستطيعون ممارسة اختصاصهم إلا في الجزء الذي يحدده لهم المشرع. وأهم الأشخاص المعنوية الإقليمية هي بطبيعة الحال الدولة، المحافظات، المدن والقرى، ويقصد بالأشخاص العامة المصلحية المرفقية، والتي يطلق عليها في مصر تسمية المؤسسات العامة، وهي عبارة عن مرفق عام يُدار عن طريق منظمة عامة تكون مقيدة بالغرض الذي أنشئت من أجله، وليست الهيئات والمؤسسات العامة كلها قومية إذ يمكن للأشخاص الإقليمية إنشاء مؤسسات عامة إقليمية تتبع المحافظة أو المدينة وتكون تحت إشرافها³.

1- أنظر: هيبه (سامي)، مرجع سابق، ص 49.

2- راجع: المادة 52 من القانون رقم: 131 الصادر سنة 1948، المتضمن القانون المدني، المعدل بالقوانين على التوالي: 1957/47، 1959/39، 1970/55.

3- أنظر: صبري أبو الليل (عبد الفتاح)، أساليب التعاقد الإداري بين النظرية والتطبيق، دراسة مقارنة، (د.م.ن)، 1994،

كذلك إلى جانب الأشخاص المعنوية التقليدية المذكورة، أقرّ القضاء الفرنسي والمصري بالشخصية المعنوية العامة للمنظمات التي تشرف على نواحي النشاط المهني والتي يطلق عليها المرافق العامة المهنية¹.

مما سبق نجد أنّ المشرّع المصري قد منح حق ملكية على الأموال العقارية لجميع الأشخاص المعنوية العامة وعلى رأسها الدولة، ودون تمييز بين الأشخاص المعنوية الإقليمية أو الأشخاص المعنوية المصلحية أو المرفقية بمعنى " المؤسسات العامة "، وعليه كل شخص معنوي عام سواء كان شخصا عاما إقليميا أو مرفقيا خوله المشرّع المصري حق الملكية على مجموع أملاكه والتي تدخل ضمن الدومين الخاص، وهذا على عكس المشرّع الجزائري الذي لا يعترف بحق الملكية للشخص العام المرفقي على النحو الذي رأيناه.

أمّا في التشريع الفرنسي ولتحديد الأشخاص الذين منحهم القانون الفرنسي حق ملكية على الأملاك العقارية التابعة للدومين الخاص، يجب الرجوع إلى قانون العام للملكية العامة للأشخاص العامة (CGPPP)، وقبل ذلك إلى قانون أملاك الدولة المذكورين.

من خلال نص المادة الأولى من قانون أملاك الدولة يتضح بأنّ المشرّع الفرنسي قد اعترف لجميع الأشخاص العمومية بدون استثناء بحق ملكية على الدومين الخاص، وقد حددت المادة L.1 من هذا القانون المذكور الأشخاص العمومية في: الدولة، الجماعات الإقليمية وتجمعاتها، النواحي، المقاطعات، البلديات، وكذلك المؤسسات العمومية. وهي تمثل النوع الثاني من الأشخاص المعنوية في القانون الفرنسي بالإضافة للأشخاص الاعتبارية للقانون الخاص².

كما أنّ هناك من يحددها فقط في الأشخاص العمومية الكلاسيكية³.

كما عدّد القانون المدني الأردني، بموجب نص المادة 50 و 51 منه، كل ما هو معروف عن الأشخاص الاعتبارية، في مجال القانون العام والخاص، ولم يقف عند ذلك بل جاء بضابط عام أكد فيه ضرورة تدخل الشارع لقيام أي شخصية اعتبارية أخرى، وأنها لا تثبت إلاّ بمقتضى نص القانون. أمّا من حيث أهلية الشخص الاعتباري للتملك، بوجه عام

ص ص: 33.32.

¹ - أنظر: صبري أبو الليل (عبد الفتاح)، المرجع السابق، ص 35.

² - أنظر: للمزيد من التفصيل حول أنواع الأشخاص الاعتبارية للقانون الخاص،

La Forêt (Moulin), Edwige, (Françoise), Introduction au droit, Dunod, Paris, 2009, pp: 230.231.

Peiser (Gustave), op.cit, p40.

³ - أنظر:

فقد خولت المادة 51 المذكورة أعلاه، الشخص الاعتباري أهلية التملك في الحدود التي يعينها سند إنشائه أو التي يقررها القانون¹.

الفصل الثاني

الإدارة المكلفة بتسيير المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

إنّ الرصيد الكبير والمتنوع المكوّن للمحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، والمتعلق بالدولة أو الولاية أو البلدية، يستوجب الحرص على تسييره تسييرا دقيقا وفعّالا. من أجل هذا منح المشرع الجزائري صلاحية هذا التسيير لمجموعة من الهيئات الإدارية التي تختلف وتتفرع من حيث أداء هذه المهمة، حسب طبيعة الجهة أو الشخص العام الإقليمي المالك، من جهة، وطبيعة الملك العقاري من جهة أخرى. وهو ما ينص عليه المشرع الجزائري في المادة 80 من القانون رقم: 30/90 المذكور، والتي تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيها للقواعد الساري مفعولها على تنظيم وتسيير الجماعات والمصالح والهيئات المالكة أو الحائزة².

وعليه سنتطرق للإدارة المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة (مبحث أول)

وللإدارة المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للجماعات الإقليمية (مبحث ثاني) وهذا في ما يلي:

المبحث الأول

الإدارة المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة

أناط المشرع الجزائري مهمة تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة إلى هيئات إدارية عديدة، وهذا نظرا لأهمية هذه المحفظة التي تشمل على جميع الأملاك العقارية التي تحوزها الدولة في شكل ملكية خاصة. وهذه الهيئات الإدارية مقسمة وموزعة وفقا للتنظيم الإداري الجزائري والمتضمن وجود إدارة مركزية وأخرى غير مركزية، إلى تواجد نوعين من الهيئات الإدارية، هيئات إدارية مركزية وتتمثل في وزارة المالية، وهيئات إدارية إقليمية تابعة لها، تمثل المصالح الخارجية للوزارة والتي أحدثت من أجل تخفيف العبء على الوزارة من جهة، وكذا التحكم الجيد في تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة وحمايتها وهي متواجدة

¹ - أنظر: السوار (محمد وحيد الدين)، حق الملكية في ذاته، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص 55.

² - راجع: المادة 80 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

بشكل كبير على المستوى الإقليمي. وعليه سنتطرق إلى مراحل نشأة وتطور إدارة الأملاك الوطنية في الجزائر (مطلب أول) ثم نُعرِّج إلى دراسة الهيئات الإدارية المركزية (مطلب ثاني) ثم المصالح الخارجية أو الهيئات الإدارية غير المركزية (مطلب ثالث) وهذا فيما يلي:

المطلب الأول

نشأة وتطور إدارة الأملاك الوطنية في الجزائر

عرفت إدارة الأملاك الوطنية في الجزائر تطورات كبيرة، وذلك تبعا لنشأة وتطور الإدارة المركزية في وزارة المالية، باعتبارها مصلحة تابعة لها من جهة وكذلك صدور قانون ينظم المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عموما، ويحدد الجهة المخولة بتسييرها من جهة أخرى. وباعتبار القانون رقم: 16/84 المذكور كان أول قانون ينظم هذه المحفظة فإنّ البحث في الإدارة المكلفة بتسييرها يكون بدءاً بالمرحلة السابقة لصدور هذا القانون (فرع أول) ثمّ بصدور هذا القانون وبعده (فرع ثاني) وهذا فيما يلي:

الفرع الأول

إدارة الأملاك الوطنية قبل 1984

قبل 1984 سنة صدور أول قانون ينظم الأملاك الوطنية والإدارة المكلفة بتسييرها، كان المرسوم رقم: 127/63 المؤرخ في: 19 أفريل 1963 المتعلق بهيكل وزارة المالية أول نص قانوني يحدد التنظيم الإداري لوزارة المالية¹.

تمّ تقسيم هذه الوزارة بموجب هذا المرسوم، إضافة إلى الديوان وأجهزة الرقابة، إلى خمس مديريات مركزية وهي: مديرية الميزانية والرقابة، مديرية الضرائب والتنظيم العقاري، مديرية الخزينة والقرض، مديرية المالية والجمارك، مديرية الإدارة العامة.

هذا ومُنحت مهمة الإشراف وإدارة الأملاك الوطنية إلى مديرية الضرائب والتنظيم العقاري، وكان من الأحسن أن يخصص المشرع مديرية مستقلة للأملاك الوطنية، لأنّ هناك فرق شاسع بين مصالح الضرائب ومصالح أملاك الدولة، ونظرا كذلك لأهمية هذه الأملاك في تلك الفترة، حيث كان مفهوم الملكية العمومية آنذاك غامضا لدى الجزائريين، وهذا بلجوء

¹ - راجع: المرسوم رقم: 127/63 المؤرخ في: 19 أفريل 1963، المتعلق بهيكل وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 23، المؤرخة في: 19 أفريل 1963.

الجزائر إلى سياسة استرجاع الأملاك التي تركها المعمرون وإدراج الأراضي الفلاحية، حسب اتفاقية إيفيان¹.

ولقد تدارك المشرع الجزائري هذا الأمر بموجب المرسوم رقم: 259/71 المؤرخ في: 19 أكتوبر 1971، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، حيث وسّع من قائمة المديرية المركزية لتشمل عشر (10) مديريات، كما خصّ الأملاك العامة بمديرية خاصة وأخرجها بذلك من مديرية الضرائب التي كانت تابعة لها بموجب المرسوم رقم: 127/63 السابق الذكر².

وأصبحت مديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي، هي الهيئة الموكلة إليها مهمة تنظيم الأملاك الوطنية ومختلف الأملاك العقارية الأخرى، وهذا كنتيجة للاشتراك التي انتجتها الدولة الجزائرية في تلك الفترة، حيث تمّ بسط الحماية على الأملاك العامة وتكريسها على حساب الملكية الخاصة. وطبقا للمادة الخامسة من المرسوم رقم: 259/71 المذكور، تمّ تقسيم مديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي إلى ثلاث مديريات فرعية وهي: المديرية الفرعية للأملاك الدولة، المديرية الفرعية لتسيير الأموال المنقولة، المديرية الفرعية لتنظيم العقاري ومسح الأراضي³.

ومواصلة منه إضفاء الاهتمام بأملاك الدولة، قام المشرع بتخصيص مديرية مركزية خاص مكلفة بإدارة وتسيير أملاك الدولة، حيث تمّ تغيير " تسمية مديرية الأملاك العامة، والتنظيم العقاري ومسح الأراضي"، إلى تسمية "مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية"، وهذا بمناسبة تعديل المرسوم رقم: 259/71 المذكور، بالمرسوم رقم: 189/73 المؤرخ في: 21 نوفمبر 1973، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية⁴.

¹ - أنظر: عابلي (رضوان)، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1، 2014 / 2015، ص 165.

² - راجع : المادة الأولى من المرسوم رقم: 259/71 المؤرخ في: 19 أكتوبر 1971، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 23، المؤرخة في: 05 نوفمبر 1971.

³ - راجع: المادة الخامسة من المرسوم رقم: 259/71 المذكور.

⁴ - راجع: المرسوم رقم: 189/73 المؤرخ في: 21 نوفمبر 1973، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 93 المؤرخة في: 07 ديسمبر 1973.

والملاحظ أنّ ما جاء به هذا المرسوم الأخير، لم يمس بعدد المديريات المركزية على مستوى وزارة المالية، حيث احتفظ بعشر مديريات. غير أنّه قام بتقسيم مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى أربع (04) مديريات فرعية بدلا من ثلاث (03) مديريات فرعية¹.

ولكن مع صدور المرسوم رقم: 238/82 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، قام المشرع الجزائري بتغيير تسمية الإدارة المكلفة بتسيير أملاك الدولة إلى المديرية العامة وضمّها مرة أخرى تحت جناح المديرية العامة للضرائب وأملاك الدولة التي تعد واحدة من المديريات الستة لوزارة المالية².

كما تمّ بموجب المادة الثانية من المرسوم الأخير تقسيم المديرية العامة للضرائب وأملاك الدولة إلى مديريتين وهما: مديرية الضرائب ومديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية. هذه الأخيرة تمّ تقسيمها بموجب المادة 59 من المرسوم رقم: 238/82 المذكور إلى خمس مديريات فرعية بدلا من أربعة في المرسوم رقم: 189/73 المذكور³.

الفرع الثاني

إدارة الأملاك الوطنية في ظل قانون الأملاك الوطنية

يعتبر القانون رقم: 16/84 المذكور، أول قانون ينظم الأملاك الوطنية في الجزائر، حيث تمّ الأخذ بمبدأ وحدة الأملاك الوطنية والتخلي عن نظام الازدواجية للأملاك الدولة، والذي كان يميز بين أملاك الدولة العامة وأملاك الدولة الخاصة. وبموجب هذا القانون تمّ استحداث مصطلح الأملاك الوطنية، والذي يُوجّد بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة ويقسمها إلى أقسام. غير أنّه ألغي بموجب القانون رقم: 30/90 المذكور المتبني للازدواجية

¹ راجع: المادة الخامسة من المرسوم رقم: 189/73 المذكور، والتي تقسم مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية

إلى أربع (04) مديريات فرعية وهي: المديرية الفرعية للأملاك الدولة والتسجيل، المديرية الفرعية لمسح الأراضي

والمحافظة العقارية، المديرية الفرعية لتنظيم الخدمات، المديرية الفرعية لتسيير الأموال المنقولة.

² راجع: المادة الأولى من المرسوم رقم: 238/82 المؤرخ في: 17 ديسمبر 1982، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في

وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 29 المؤرخة في: 20 جويلية 1982.

³ راجع: المادة (59) من المرسوم رقم: 238/82 المذكور، والتي تقسم مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى

أربع (05) مديريات فرعية وهي: المديرية الفرعية لتنظيم ومنازعات شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، المديرية

الفرعية للأملاك الدولة، المديرية الفرعية لتسيير الأملاك المنقولة، المديرية الفرعية لمسح الأراضي والمحافظة العقارية،

المديرية الفرعية لتنظيم المصالح.

على النحو الذي رأيناه. ومن هنا سنبحث في هذه الإدارة أولاً في ظل قانون الأملاك الوطنية رقم: 16/84 (فقرة أولى)، وكذلك على ضوء ثاني قانون للأملاك الوطنية (فقرة ثانية) وذلك على النحو الموالي:

الفقرة الأولى

في ظل أول قانون للأملاك الوطنية

في ظل وحدة الأملاك الوطنية المكرس بموجب قانون رقم: 16/84 المذكور، صدر المرسوم رقم: 202/85 المؤرخ في: 06 أوت 1985 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، والذي خصّ الأملاك الوطنية بمديرية خاصة مستقلة عن مديرية الضرائب كما كان في المرسوم رقم: 238/82 المذكور، حيث قام باستحداث مديرية شؤون الملكية العمومية والعقارية توكل إليها مهمة تسيير الأملاك الوطنية، وهي مديرية من بين اثني عشرة (12) مديرية نص عليها هذا المرسوم¹.

كما تمّ التخلي بموجب المرسوم رقم: 202/85 المذكور، عن تسمية المديرية العامة التي جاء بها سابقه، وتمّ استبدالها بالمديرية المتخصصة. كما قام بإدراج أربع مديريات فرعية ضمن مديرية شؤون الملكية العمومية والعقارية وهي: المديرية الفرعية للأملاك العقارية، المديرية الفرعية لتسيير الأملاك العامة المنقولة، المديرية الفرعية للتقنين والمنازعات، المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري².

الفقرة الثانية

على ضوء ثاني قانون للأملاك الوطنية

مع صدور الدستور الجزائري لسنة 1989 المذكور، بدأت بوادر إصلاحات جديدة تظهر على جميع الأصعدة الاقتصادية، السياسية، الاجتماعية، وهذا مع تبني المنهج الليبرالي وما نتج عنه من آثار، وعلى صعيد الأملاك الوطنية عاد المؤسس الدستوري إلى تبني مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية، والذي قسّم هذه الأخيرة إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، متخلياً بذلك على مبدأ وحدة الأملاك الذي جاء به قانون الأملاك الوطنية السابق رقم: 16/84 المذكور، ولتكريس مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية صدر القانون

¹ - راجع: المادة الأولى من المرسوم رقم: 202/85 ، المؤرخ في: 06 أوت 1985، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في

وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 33 المؤرخة في: 07 أوت 1985.

² - راجع: المرجع نفسه.

الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور الأملاك الوطنية، والذي أظهر بصورة جلية التقسيم الجديد للأملاك الوطنية وكرس مبدئين مهمين هما مبدأ الازدواجية والذي يقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية خاصة وأملاك وطنية عمومية، وكذا مبدأ الإقليمية والذي اعترف بحق الملكية لكل من الدولة، الولاية، البلدية على النحو السابق الذكر¹.

أما عن إدارة هذه الأملاك الوطنية في ظل الإصلاحات التي جاء بها الدستور الجديد والقانون الجديد رقم: 30/90 المذكور، صدرت عدة مراسم تنظم الإدارة المركزية لوزارة المالية بدءاً بالمرسوم التنفيذي رقم: 190/90، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد، والذي أعاد تنظيم الإدارة المركزية تحت لواء وزارة الاقتصاد بدلا من وزارة المالية، كنتيجة للتحويلات والإصلاحات الحديثة المذكورة، حيث أصبحت وزارة الاقتصاد تتكون من عشر مديريات عامة².

ومن بين هذه العشر مديريات التي أنشأت خصص هذا المرسوم إدارة وتسيير الأملاك الوطنية بمديرية عامة مستقلة تحمل تسميتها، وهذا كسابقة أولى من طرف المشرع الجزائري، وهي المديرية العامة للأملاك الوطنية، وهي التسمية التي مازالت مستعملة إلى حد كتابة هذه الأسطر. وهذا إن دلّ على شيء فإنما يدل على حرص المشرع واهتمامه بهذا النوع من الأملاك باعتباره يشكل عصب الاقتصاد لأي دولة. كما قلص المرسوم رقم: 190/90 المذكور عدد المديريات التي تتكون منها المديرية العامة للأملاك الوطنية، طبقا لما جاء في نص المادة السادسة من المرسوم إلى مديريتين، هما مديرية عمليات الأملاك الوطنية العقارية، مديرية التنظيم والموظفين والتكوين. كل مديرية تتكون من أربع مديريات فرعية³.

صدر بعد ذلك المرسوم رقم: 59/95 المؤرخ في: 15 فيفري 1995، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، هذا الأخير وإن جاء بجديد فيما يخص تسمية الوزارة المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية وعدّلها من وزارة الاقتصاد إلى وزارة المالية وجاء بمديرية جديدة، إلا أنه لم يأت بجديد هام فيما يخص إدارة تسيير الأملاك الوطنية، حيث أبقى على المديرية العامة للأملاك الوطنية. والتعديل مسّ فقط تسمية المديرية الثانية المنطوية تحت

¹ - أنظر: ما قيل ص 38.

² - راجع: المادة الأولى من المرسوم رقم: 190/90 المؤرخ في: 23 جوان 1990، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في

وزارة الاقتصاد، الجريدة الرسمية عدد: 26 المؤرخة في: 27 جوان 1990.

³ - راجع: لمزيد من التفصيل حول المديريات الفرعية المادة السادسة من المرسوم رقم: 190/90 المذكور.

المديرية العامة، حيث تم تغيير التسمية من مديرية التنظيم والموظفين والتكوين إلى مديرية الوسائل، وعليه أصبحت المديرية العامة للأموال الوطنية تتكون من مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية وتضم كذلك أربعة مديريات فرعية، ومديرية إدارة الوسائل وتتكون هي الأخرى من أربعة مديريات¹.

أما بموجب المرسوم التنفيذي الأخير رقم: 364/07، المؤرخ في: 28 نوفمبر 2007 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، أُضيفت خمسة مديريات عامة جديدة، كما تم الاحتفاظ بتسمية المديرية العامة للأموال الوطنية، والتي أصبحت تتكون من أربعة مديريات بدلا من مديريتين تتمثل في: مديرية أملاك الدولة، مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة، مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، مديرية إدارة الوسائل والمالية².

والملاحظ على المرسوم رقم: 364/07 المذكور، أنه فصل مديرية أملاك الدولة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، ومديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة وكذا مديرية إدارة الوسائل والمالية. وبهذا يكون المشرع قد أضفى نوعا من التنظيم والترتيب على المديرية العامة للأموال الوطنية، حين كفل لكل مديرية مهام مختلفة ومنفصلة عن مهام المديريات الأخرى، وإن كانت في مجملها تهدف إلى ضمان التسيير الجيد للمحفظة العقارية الخاصة للدولة.

المطلب الثاني

الهيئات الإدارية المركزية المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة

تمتلك الدولة رصيда عقاريا هائلا، يشكل المحفظة العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، باعتبارها الشخص الإقليمي العام الأول المتمتع بحق ملكية على هذه المحفظة. ولقد أوكل المشرع الجزائري مهمة تسيير وإدارة المحفظة العقارية الخاصة للدولة إلى الهيئات الإدارية المركزية التابعة لها، والمتواجدة في الجزائر العاصمة والمتمثلة في كل من وزير المالية والمديرية العامة للأموال الوطنية. وعليه سنتناول بشيء من التفصيل مهام كل

¹ راجع: المادة السادسة من المرسوم رقم: 55/95 المؤرخ في: 15 فيفري 1995، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 55 المؤرخة في: 19 مارس 1995.

² راجع: المادة الأولى والثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المؤرخ في: 28 نوفمبر 2007، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 75 المؤرخة في: 02 ديسمبر 2007.

منهما، وهذا في فرعين مستقلين بداية بالوزير المكلف بالمالية (فرع أول) ثم ننتقل إلى المديرية العامة للأموال الوطنية (فرع ثاني) وهذا على النحو التالي:

الفرع الأول

الوزير المكلف بالمالية

تعتبر الوزارة أصدق صورة للسلطة الإدارية المركزية، حيث تختص بعمل إداري بحت، وعلى رأسها الوزير الذي يعد الموظف الأعلى رتبة في الهرم التسلسلي¹. ويعتبر وزير المالية أعلى قمة في الهرم الإداري على مستوى وزارة المالية، يتم تعيينه بنفس الطريقة التي يعين بها جميع الوزراء وهذا من طرف رئيس الجمهورية بعد استشارة الوزير الأول كما تنتهي مهامه، بالإضافة إلى الوفاة، بالإقالة وبالاستقالة².

أما فيما يخص صلاحيات وزير المالية، فإضافة إلى تلك المشتركة بين جميع أعضاء الحكومة و المنوطة به كونه يمارس سلطة تنظيمية ورئاسية وسلطة التعيين وسلطة الوصاية، فهو يمارس صلاحيات خاصة في مجال المحفظة العقارية للدولة، متوزعة على مجموعة من النصوص القانونية، ندرس منها صلاحياته بموجب قانون الأملاك الوطنية (فقرة أولى) وبموجب المراسيم التنفيذية (فقرة ثانية) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

صلاحياته بموجب قانون الأملاك الوطنية

خول القانون المنظم للأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، لوزير المالية صلاحيات واسعة في مجال تسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة، بدءاً بالرقابة، حيث يتولى ومصالحه بصفة أساسية رقابة تسيير الأملاك الوطنية والمحافظة عليها. ففي مجال تحويل الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الولاية أو البلدية إلى الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة أو العكس، لا يتم إدراجها إلاّ بموجب قرار يتخذه. كما لا يتم قبول الهبات والوصايا التي تقدم للدولة إلاّ بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، وإن

¹ - أنظر: عشي(علاء الدين)، مرجع سابق، ص 75.

² - راجع: المادة 79 من المرسوم الرئاسي 483/96، المؤرخ في: 07 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية عدد: 76،

المتضمن إصدار تعديل الدستور، المؤرخة في: 19 ديسمبر 1996.

اقتضى الأمر بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بضمان تخصيصه هذه الهبات¹.

أما في مجال تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو إلغاء تخصيصها، فلا تُصدر السلطة المختصة قرارات التخصيص أو إلغاء التخصيص، والتي لا تتم إلاّ وفقا للشروط والأشكال والإجراءات التي تحدّد بمرسوم، إلاّ بناءً على تقرير الوزير المكلف بالمالية. كما لا تتم عملية تبادل الأملاك العقارية الخاصة للدولة مع أملاك أخرى تابعة للجماعات الإقليمية أو الهيئات العمومية وكذلك الخواص، إلاّ بناءً على قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، بناءً على مبادرة الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه الملك العقاري. كذلك فيما يخص الارتفاقات المختلفة الأنواع التي تتم لصالح أحد صناديق الأملاك الوطنية التابعة للدولة، فإنّ الوزير المكلف بالمالية هو الذي يرخص بها².

كما تظهر صلاحيات وزير المالية جلية في مجال توثيق العقود الواقعة على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة المتعلقة بالتسيير والتصرف، وكذلك الاقتناء والاستئجار، وهي الصلاحيات المنصوص عليها في القانون رقم: 30/90 المذكور، حيث يُعدّ الوزير موثق الدولة، فهو الذي يُضفي على هذه العقود الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها، نظرا لأنّه يتصرف باسم الدولة في جميع هذه العقود³.

هذا ومن بين أهم صلاحيات وزير المالية في مجال تسيير الأملاك الوطنية نذكر تمثيله الدولة في الدعاوى المتعلقة بالمحافظة العقارية الخاصة بها، إذ يختص الوزير، طبقا للقانون، بالتمثيل أمام القضاء مدعيا ومدعى عليه فيما يخص هذه المحافظة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمكن أن يمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات التي يتعين عليه الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة. وهو الوضع نفسه بشأن الحطام والكنوز مع مراعاة الأحكام المناسبة المنصوص عليها في الاتفاقيات الدولية التي تكون الجزائر طرفا فيها⁴.

¹ - راجع: المواد على التوالي 11، 33، 34، 43 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

² - راجع: المواد على التوالي 04، 93، 34، 43 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

³ - راجع: المادة 120 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

⁴ - راجع: المواد 10، 125، 126 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

الفقرة الثانية

صلاحياته بموجب المراسيم التنفيذية

صدر المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور، ليؤكد ويوضح صلاحيات وزير المالية المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية، إذ حوّله صلاحيات واسعة في مجال تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة، ووضّح صلاحيته في مجال تخصيص وإلغاء تخصيص أملاك الدولة، تخصيصاً نهائياً أو مؤقتاً. فهو المسؤول عن هذا التخصيص¹. كما أعطيت صلاحيات للوزير في مجال البيوع التي تقع على الأملاك العقارية الخاصة للدولة التي ألغى تخصيصها، سواء تلك التي تتم بالمزاد العلني أو بالتراضي أو حتى الخاضعة للقواعد الخاصة. وكذلك في ما يخص العمليات الأخرى من تأجير وتبادل الأملاك العقارية الخاصة للدولة².

وفي مجال العملية المتعلقة بالجرد العام للأملاك الوطنية منح المرسوم التنفيذي رقم: 455/91 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، الوزير سلطة في مجال الرقابة والإشراف على هذه العملية المتعلقة بالجرد³.

إضافة إلى المرسوم التنفيذي السابق الذكر، صدر المرسوم التنفيذي رقم: 54/95 المؤرخ في: 15 فيفري 1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، هذا الأخير مُنح الوزير بموجبه صلاحيات واسعة لم تُمنح لوزير آخر، ولم ينص عليها المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المذكور، وشملت ميادين عديدة منها: المالية العمومية، النقد، الادخار والقرض، موارد الخزينة العمومية، المساهمة المالية للدولة، السياسة الوطنية في مجال المديونية

¹ - راجع: المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد: 60 المؤرخة في: 24 نوفمبر 1991، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المتعلق بشروط إدارة الأملاك العمومية والخاصة والتابعة للدولة وتسييرها ويضبط شروط ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 69 المؤرخة في: 19 ديسمبر 2012.

² - راجع: المادة العاشرة وما بعدها والمادة 17 وما بعدها والمادة 30 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور، الملغاة بموجب المواد: 90 وما بعدها، 100 وما بعدها، 115 وما بعدها، من المرسوم رقم: 427/12 المذكور.

³ - راجع: المواد 02، 04، 05، 11، 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 455/91 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد: 60 المؤرخة في: 24 نوفمبر 1991.

الخارجية، مراقبة الصرف، المراقبة المالية المتعلقة باستعمالات اعتمادات ميزانية الدولة وموارد الخزينة العمومية، العلاقات الاقتصادية والمالية الخارجية¹.

وبما أن ما يهمننا في الدراسة هو صلاحيات وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية، فباعتباره المسؤول الأول على تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة فقد خوله المرسوم رقم: 54/95 المذكور، صلاحيات حددتها المادة الخامسة، فهو يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري، يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية اللازمة في جرد الممتلكات العمومية وتقييمها وحمايتها، وضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار، وإعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه، مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار، يقوم بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات العمومية. كما يقوم بتنفيذ التدابير والأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها².

يمكن القول في الأخير أن وزير المالية في التشريع الجزائري له مكانة خاصة، ويشغل موقعا خاصا في النظام الإداري يختلف كثيرا عن موقع الوزراء الآخرين، فهو يمارس إدارة أفقية، فاختصاصاته ليست فقط تلك التي تخص قطاعه أو المصالح التابعة لوزارته، ولكن أيضا تلك التابعة للمصالح الوزارية للقطاعات الأخرى³.

وباعتباره مسؤولا عن مصالح المراقبة المالية للدولة، سواء كانت بعدية أو قبلية فهو يؤدي دور المراقب المالي لدى كل وزارة، فيراقب شرعية الانفاق. كما يمارس السلطة الرئاسية على مسؤوليه بجميع مظاهرها. إضافة إلى مهمة القيام بالرقابة القانونية لاستعمال الأملاك الوطنية وحمايتها.

الفرع الثاني

المديرية العامة للأملاك الوطنية

تُعد المديرية العامة للأملاك الوطنية الهيئة الإدارية المختصة في الإشراف على جميع العمليات التي تتضمن تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة، وهي مديرية من بين 16 مديرية عامة التي نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07

¹ راجع: المادة الثانية وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم: 54/95 المؤرخ في: 15 فيفري 1995، يحدد صلاحيات

وزير المالية، الجريدة الرسمية عدد: 15 المؤرخة في: 19 مارس 1995.

² راجع: المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 54/95 المذكور.

³ راجع: المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 54/95 المذكور.

المذكور، والتي تعمل تحت السلطة السلمية لوزير المالية، مقرها الجزائر العاصمة، ويُعد المرسوم التنفيذي المذكور أول مرسوم يخص الأملاك الوطنية بمديرية عامة مستقلة، وهذا بعدما مرّت بعدة مراحل وتسميات على النحو الذي رأيناه. وعليه سندرس هذه المديرية من خلال صلاحياتها (فقرة أولى) تشكيلها وتنظيمها الداخلي (فقرة ثانية) فيما يلي:

الفقرة الأولى

صلاحيات المديرية العامة للأملاك الوطنية

أُكلت للمديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب المرسوم رقم: 364/07 المذكور صلاحيات ومهام كثيرة في مجال تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة نصّت عليها المادة الثامنة، تتمثل أساسا في إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري، والسهر على حسن تطبيقها واتخاذ أي إجراء يهدف إلى تثمين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها، والقيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري وحفظه. بالإضافة إلى توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنسيقها¹.

الفقرة الثانية

التشكيل والتنظيم الداخلي للمديرية العامة للأملاك الوطنية

تشكل المديرية العامة للأملاك الوطنية حسب نص المادة الثامنة من المرسوم رقم: 364/07 المذكور، من أربع مديريات وهي: مديرية أملاك الدولة، مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة، مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، مديرية الإدارة والوسائل. ففيما يتعلق بمديرية أملاك الدولة فهي تكلف بصفة خاصة بتنفيذ النشاطات المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الخاصة وحماية توابع الأملاك العمومية، إنشاء الجرد العام للملكيات التابعة للأملاك الوطنية وتحيينها. وتتكون من أربع مديريات فرعية، ويتعلق الأمر بالمديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة، المديرية الفرعية للأملاك العمومية، المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة، المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة². هذا وخصّ ذات المرسوم التنفيذي المديرية الفرعية المكونة لمديرية أملاك الدولة بمهام وصلاحيات في مجال تسيير أملاك الدولة نذكرها تباعا فيما يلي:

¹ - راجع: المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المذكور .

² - راجع: المرجع نفسه.

تكلف المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة وفقا لما جاء في نص المادة 08 المذكورة من المرسوم 364/07 بإعداد وسائل تطبيق الأحكام التشريعية أو التنظيمية المتعلقة بشؤون أملاك الدولة، إبراز ملاحظاتها وآرائها في مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المقدمة لها والتابعة لمجال اختصاصها.

أما المديرية الفرعية للأملاك العمومية، فتتأط بها عدة مهام تتمثل في مسك جرد توابع الأملاك العمومية التابعة للدولة، السهر على تنفيذ الأحكام التشريعية والتنظيمية المرتبطة بإجراءات تحديد وإدماج وتصنيف وإلغاء التصنيف وتحويل تسيير توابع الأملاك العمومية بالاتصال مع مصالح الدولة المعنية. إضافة إلى إقتراح التدابير المتعلقة بكيفيات تحديد الأتأوى والمنتجات التي تعود إلى ميزانية الدولة بعنوان شغل الأملاك العمومية واستغلالها، وممارسة الرقابة على الظروف التي استعملت فيها الممتلكات التابعة للأملاك العمومية. وتجدر الملاحظة أن هذه المديرية الفرعية أوكلت إليها بصفة خاصة مهام تخص الأملاك الوطنية العمومية¹.

هذا وتُعد المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة من أهم المديريات التي توكل إليها مهمة تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة، حيث تُكلف بإعداد التدابير التطبيقية للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تخص نشاطات أملاك الدولة المتعلقة بتخصيصات وإلغاء تخصيصات وتبادل وتقاسم وتأجير عقارات أملاك الدولة والتركات بدون وارث، الإعفاء من الخدمة وتحويل تسيير الأشياء المنقولة والعتاد المتنوع التابع للأملاك الخاصة التابعة للدولة، إضافة إلى إقتراح التدابير المتعلقة بتسيير وتعيين تخصيصات المؤسسات الإدارية العمومية، وتحديد كيفيات إعداد جرد عام للأملاك العقارية المخصصة للمؤسسات والإدارات العمومية، وتوحيدها في جرد عام عن طريق إنشاء وتحسين وتسيير معلوماتي للجدول العام لملكيات الأموال الوطنية، القيام بإعداد صياغة وتعيين سجل تركيبة الأملاك الوطنية الذي تمسكه المصالح الخارجية للأملاك الدولة. ممارسة الرقابة على الظروف التي تستعمل فيها الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتشغل فيها وتحافظ عليها.

وفي يخص المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة فتتأط بها مهام دراسة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة، أمام الجهات القضائية المختصة والقيام في إطار الطعن

¹ - راجع: المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المذكور.

الإداري، بتصفية الملفات السابقة للمنازعات المتعلقة بأموال الدولة، التابعة لمجال اختصاص إدارة أملاك الدولة. كذلك السهر على تنظيم وتنسيق ومعالجة قضايا المنازعات المتعلقة بأموال الدولة من قبل المصالح الخارجية لأموال الدولة¹.

وبالرجوع إلى مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة، فيمكن القول أن هذه المديرية من المديرية الجديدة المستحدثة بموجب المرسوم رقم: 364/07 المذكور، تهدف بالأساس إلى ربط الأملاك الوطنية بالاقتصاد والسياسة الوطنية للاستثمار، من أجل تحقيق المردودية الاقتصادية عن طريق استعمال واستغلال هذه الأملاك الوطنية وهذا حسب قيمتها في السوق².

كما أوكل المشرع الجزائري بموجب المادة الثامنة المذكورة دائما، من المرسوم رقم: 364/07 مديرية تميم الأملاك الوطنية مهاما في مجال تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة تتمثل أساسا في العمل على تناسق مناهج تقسيم الأملاك العقارية والمنقولة ومراقبة الخبرات والعمليات العقارية لأموال الدولة. تأطير وتتمين عمليات التنازل عن الممتلكات العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنح امتيازاتها وكذا تلك المرتبطة بالعقار الفلاحي وغير الفلاحي. إعداد وتوزيع أي معلومة احصائية مرتبطة بنشاطات إدارة الأملاك الوطنية.

وتتفرع عن هذه المديرية الأخيرة أربع مديريات فرعية، تكلف كل منها بمهام خاصة في مجال تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة، هذه المديرية هي: المديرية الفرعية للعمليات العقارية، المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية، المديرية الفرعية للعقار غير الفلاحي، المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات³.

تتجلى مهام المديرية الفرعية للعمليات العقارية فيما يلي:

- تميم البناءات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والمحلات التي التجارية التي بقيت ملك للدولة،
- مراقبة العمليات العقارية التي تقوم بها الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري بالاتصال مع المرافق العمومية المعنية،

¹- راجع: المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المذكور.

²- أنظر: عايلي (رضوان)، مرجع سابق، ص 173.

³- راجع: المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المذكور.

- إنجاز عمليات تطهير الممتلكات التي تحوزها المؤسسات والهيئات العمومية على سبيل الانتفاع وكذا عمليات تصفية المؤسسات العمومية المحلة،
 - العمل على تناسق وتحسين مناهج تقييم العقارات والمنقولات،
 - مراقبة التقسيمات والخبرات المتعلقة بأملك الدولة.
- وأوكلت للمديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية مهام متعلقة بالعقار الفلاحي وتتمثل في :
- تحديد كفيات إعداد وجرد الممتلكات العمومية الفلاحية وتوحيده في جرد عام وطني،
 - العمل على تناسق وتحسين مناهج تقسيم الأراضي الفلاحية،
 - مراقبة التقسيمات المتعلقة بالممتلكات الفلاحية للدولة.
- أما المديرية الفرعية للعقار غير الفلاحي فتتلخص مهامها فيما يلي:
- تميم الأراضي غير المبنية وغير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة والموجهة للاستثمار، والترقية العقارية والبنيات والسكنات الاجتماعية والتجهيزات العمومية والنشاطات السياحية،
 - إنجاز عمليات تطهير العقار الحضري والصناعي،
 - العمل على تناسق وتحسين مناهج تقسيم العقار الصناعي والحضري¹.
- كما تكلف المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والاحصائيات بما يلي:
- تنشيط وتوجيه وتأطير نشاطات مصالح الأملاك الوطنية، في مجال كفيات تحديد منتجات ومداخل الأملاك الوطنية،
 - إعداد تقديرات الميزانية في مجال الأملاك الوطنية والعقار ومتابعة إنجازها وتقييمها،
 - إعداد شروط وكفيات مسك الكتابات المحاسبية من قبل قابضي الأملاك الوطنية بالإتصال مع الإدارة المكلفة بالمحاسبة العمومية،
 - جمع المعلومات والمعطيات الاحصائية المتصلة بنشاطات مصالح الأملاك الوطنية والعقارية ومعالجتها ونشرها².
- حدد المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المذكور كذلك، صلاحيات كل من مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، ومديرية إدارة الوسائل والمالية واللّتان تعتبران

¹- راجع: المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المذكور.

²- راجع: المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المذكور.

من المديرية الأربعة المشكّلة للمديرية العامة، وكل مديرية تتفرع عنها مديريات فرعية تتمتع بمجموعة من المهام في مجال تنظيم الملكية العقارية عموماً، لم نتناول دراستها بالتفصيل، لأنّ موضوع دراستنا محصور¹.

المطلب الثالث

المصالح الخارجية المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة

المصالح الخارجية أو غير الممركزة للوزارة هي تلك الأجهزة الإدارية التي لا تتمتع بالشخصية المعنوية، رغم تمتعها بسلطة التقاضي، طبقاً لنص المادة 108 من القانون رقم: 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، والخاضعة للسلطة الرئاسية للوزير على الرغم من تواجدها خارج الهيكل المركزي للوزارة أو في الولايات أو في جهات معينة². وطبقاً للمادة الثالثة من المرسوم رقم: 215/94 الذي يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها، فإنّه يُؤسّس في الولاية مجلس ولاية يجمع تحت سلطة الوالي، مسؤولي المصالح الخارجية للدولة المكلفين بمختلف قطاعات النشاط في مستوى الولاية كيفما كانت تسميتها³. هذا وإنّ كل القطاعات الوزارية، باستثناء وزارة الخارجية، ممثلة على مستوى كل ولاية عن طريق مصالحها الخارجية التي تعتبر امتداداً لها على المستوى المحلي⁴. ولوزارة المالية مصالح خارجية على المستوى المحلي مثلها مثل باقي الوزارات، جاء النص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في: 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل والمتمم⁵.

¹ - راجع: لمزيد من التفصيل المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المذكور.

² - أنظر: بعلي (محمد الصغير)، القانون الإداري، مرجع سابق، ص 114.

- راجع: المادة 801 من القانون رقم: 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية عدد: 46 المؤرخة في: 03 أوت 2008.

³ - راجع: المادة الثالثة من المرسوم رقم: 215/94 المؤرخ في: 23 جويلية 1994، الذي يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها، الجريدة الرسمية عدد: 48 المؤرخة في: 27 جويلية 1994.

⁴ - أنظر: عشي (علاء الدين)، مرجع سابق، ص 106.

⁵ - راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في: 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 10 المؤرخة في: 06 مارس 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 117/ 94 المؤرخ في: 01 جوان 1994، الجريدة الرسمية عدد: 36 المؤرخة في: مارس 1994.

ومن هنا سنبحث في المصالح الخارجية لأملاك الدولة (فرع أول) والمصالح الخارجية للحفظ العقاري (فرع ثاني) فيما يلي:

الفرع الأول

المصالح الخارجية لأملاك الدولة

تتكون إدارة أملاك الدولة من مجموعة من المصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، موزعة على التراب الوطني تبعاً لتواجدها على المستوى المحلي سواء الجهوي أو الولائي، تتمثل طبقاً لما جاءت به المادة الثانية من المرسوم رقم: 65/91 المذكور، في المفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري على المستوى الجهوي ومديرية أملاك الدولة على المستوى الولائي، هذه الأخيرة تساعدها في أداء مهامها على المستوى البلدي مفتشيات أملاك الدولة، سندرس كل واحدة على حدى بدءاً بالمفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري (فقرة أولى) المديرية الولائية للأملاك الدولة (فقرة ثانية) مفتشية أملاك الدولة (فقرة ثالثة) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

المفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري

تعتبر المفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري أهم هيئة خارجية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، فهي التي تقوم بالربط بين الإدارة المركزية في الجزائر العاصمة، والإدارة الإقليمية في مختلف الولايات، وهي تجمع بين المديرية الولائية للأملاك الدولة والمديرية الولائية للحفظ العقاري. تتوزع على مستوى الإقليم الجزائري تسع مديريات (09) وهي موزعة على تسع ولايات تضم كل ولاية منها مجموعة من الولايات وهي: المفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري بالجزائر العاصمة، بقسنطينة، بالبلدية، بعنابة، بشار، ورقلة، وهران، غليزان، بجاية¹

يتأسس المفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري مفتش جهوي يتمتع بدور كبير في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، يُنظم وظيفته وطريقة تعيينه وإنهاء مهامه القانون. وتعتبر المادة الخامسة من المرسوم رقم: 65/91 المذكور أنّ وظيفة المفتش الجهوي للأملاك الدولة والحفظ العقاري وظيفته عليا في الدولة تصنف ويكافأ

¹ - أنظر: سلطاني (عبد العظيم)، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010،

عليها. يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناءً على اقتراح من وزير المالية، وتُنتهى مهامه بنفس الطريقة يساعده في أداء مهامه مفتشان جهويان أو ثلاثة مفتشين جهويين، بالإضافة إلى طاقم تقني¹.

أناط المشرع الجزائري بموجب المرسوم السابق الذكر، المفتش الجهوي مهمة تشييط أعمال مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة لاختصاصه الإقليمي ودفعها وتنسيقها ومراقبتها وتقسيمها. وبصفته هذه يكون المفتش الجهوي مكلفا بالسهر على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية السارية على الأنشطة ذات الصلة بأملاك الدولة والحفظ العقاري وكذا تقديم أية اقتراحات تخص تكييف التشريع المتعلق بها والتنظيم الذي يخضع له الشهر العقاري. كما يساهم في أعمال تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتجديد تأهيلهم عن طريق تكوين الكفاءات من أجل تحسين تسيير أملاك الدولة، ويعجل بإجراء تحقيقات خاصة بناءً على طلب من السلطة السلمية².

يتولى المفتش الجهوي كذلك مهمة تنفيذ برامج مراقبة المصالح المقامة وتفتيشها بالاتصال مع الإدارة المركزية، وتقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة للناحية إلى الوسائل البشرية والمادية والتقنية والمالية وتوزيع الوسائل المخصصة توزيعاً أمثلاً. كما يتولى تحليل نشاط مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري في الناحية وتقييمها دورياً، ويُعد خلاصات بذلك ويقترح أي إجراء من شأنه تحسين نتائج عملها³.
أمّا مهمة المفتش الجهوي الأساسية فهي التنسيق الجهوي بين مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة لاختصاصه الإقليمي.

الفقرة الثانية

المديرية الولائية لأملاك الدولة

تعتبر إدارة أملاك الدولة الواقعة على المستوى الولائي من أهم الإدارات التي تستفيد منها الولاية وكذا الأشخاص الطبيعيين والمعنويين وهذا لمختلف الصلاحيات والمهام التي

¹ - راجع: المواد الخامسة والسادسة من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور.

² - راجع: المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور.

³ - راجع: المرجع نفسه.

تقوم بها، وهي الهيئة التي أوكلها قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور مهمة تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة، ولاسيما فيما يخص البيع والتأجير والشراء والتبادل¹. كما أكد المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور، على اعتبار المديرية الولائية لأملاك الدولة صاحبة الاختصاص في تسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة على المستوى الولائي، ولاسيما فيما يخص العمليات المذكورة من بيع وتبادل وتمثيل للدولة، وغيرها من العمليات التي تقع على هذه المحفظة².

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور، نجده قد تطرق بالتفصيل إلى المهام المنوطة بالمديرية الولائية لأملاك الدولة، فهي التي تنظم تنفيذ العمليات، بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها، وكذا بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية الواقعة عليها وبحفظ النسخ ذات الصلة بها، كما تقوم بتسيير الممتلكات والشركات الشاغرة أو عديمة الوارث وعمليات الحجز القضائي³.

تنظم وتنفذ المديرية الولائية كذلك عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تُتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة عمليات اقتنائها أو استئجارها. كما تتولى بالدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر في المستوى المحلي وتتابع تطورها وتحرير تقارير وتحاليل تقنية بذلك. أيضا تقوم بدراسة الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى المجالس القضائية والمحاكم. كما تسهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها، وتحل دوريا نشاط هذه المصالح وتُعدُّ تلاخيص بذلك وتبلغها للسلطات السلمية. وأخيرا تتولى تسيير الاعتمادات المفوضة إليها وموظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الممارسين في ولايتها⁴.

¹ - راجع: المواد: 81، 88، 89، 90، 91، 92، 95، من القانون رقم: 30/90 المذكور.

² - راجع: المواد 17، 26، 34، 42 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور، والمواد 100، 119، 117،

183، 193 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

³ - راجع: المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور.

⁴ - راجع: المرجع نفسه.

هذا ويتولى رئاسة المديرية الولائية لأملاك الدولة مدير ولائي كان يُعين بموجب مرسوم رئاسي بناءً على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتنتهي مهامه بالطريقة نفسها. وتعد هذه الوظيفة وظيفة عليا تابعة للدولة¹.

وما تجب الإشارة إليه أنّ طريقة تعيين وإنهاء مهام المدير الولائي لأملاك الدولة، أصبحت تتم بموجب مرسوم رئاسي بناءً على اقتراح رئيس الحكومة، (الوزير الأول حالياً)، وهذا بعد صدور المرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة².

يسهر المدير الولائي لأملاك الدولة على ضمان حسن تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة، فيقوم بإعداد العقود التي تهم الأملاك المذكورة، وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها وهذا بعد منحه تفويضاً بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية، هذا الأخير هو الذي يتصرف باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكذلك عقود الاقتناء والاستئجار المذكورة، ويضفي على هذه العقود الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها³.

وتطبيقاً لما جاء في نص المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور صدر القرار الوزاري المؤرخ في: 20 جانفي 1992 والذي يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة⁴.

كما يتولى المدير الولائي، بموجب ذات المرسوم، تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالمحفظة العقارية الخاصة للدولة.

¹ - راجع: المادة 11 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور.

² - راجع: المادة الثالثة من المرسوم الرئاسي رقم: 240/99، المؤرخ في: 27 أكتوبر 1991، يتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة، الجريدة الرسمية، رقم 76 المؤرخة في: 31 أكتوبر 1999.

³ - راجع: المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 والمادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكورين، والفقرة الثانية من المادة 120 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

⁴ - راجع: القرار الوزاري المؤرخ في: 20 جانفي 1992، يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية عدد: 30 المؤرخة في: 22 أفريل 1992.

أمّا عن المصالح المشكّلة للمديرية الولائية لأملاك الدولة، فطبقاً لما جاء في نص المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور، فتضم مديرية أملاك الدولة في الولاية ما بين مصلحتين وأربع مصالح، وتضم كل مصلحة، حسب أهمية المهام التي تؤديها مكتبين إلى أربع مكاتب. كما تقسم كذلك هذه المديرية تبعاً إلى عدد المصالح التي تتكون منها المديرية الولائية إلى صنفين، فهناك مديريات تتكون من مصلحتين فقط في حين تتكون المديريات الأخرى من ثلاث مصالح¹.

فالصنف الأول، طبقاً للقرار المؤرخ في: 04 جوان 1991 يحدّد مصالح ومكاتب

مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، يضم مصلحتين يخص الولايات الآتية: جيجل، برج بوعريّيج، ميلة، الأغواط، بسكرة، الطارف، أم البواقي، عين الجفلة، أدرار، خنشلة، إليزي، الجلفة، تيسمسيلت، المسيلة، البيض، تندوف، الوادي، سوق أهراس، غرداية، تمنراست، وتجب الإشارة أنّه وفي نهاية إعداد هذه الدراسة تمّ إلغاء القرار المذكور بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جوان 2017².

ويضم هذا الصنف مصلحتين هما: مصلحة الشؤون العامة والوسائل يتّأسها رئيس مصلحة برتبة مفتش قسم، تتمتع بصلاحيات تسيير الاعتمادات المالية ومستخدمي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، تضم هذه المصلحة ثلاث مكاتب³. أمّا المصلحة الثانية فهي مصلحة العمليات والتقييمات العقارية، تعتبر أهم مصلحة يتّأسها رئيس مصلحة برتبة مفتش قسم. تضم أربع مكاتب (مكتب تسيير أملاك الدولة والجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية، مكتب الخبرات والتقييمات العقارية، مكتب العقود الإدارية والمنازعات، مكتب التحقيقات)⁴.

¹ - راجع المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور.

² - راجع: المادة السادسة من القرار المؤرخ في: 04 جوان 1991، يحدّد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية عدد: 38 المؤرخة في: 14 أوت 1991، المُلغى بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جوان 2017 يحدّد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية عدد: 58 المؤرخة في: 15 أكتوبر 2017.

³ - راجع: المادة السابعة من القرار الوزاري المؤرخ في: 04 جوان 1991 المذكور، و التي تنص على هذه المكاتب، وهي مكتب المستخدمين والانتقان، مكتب العمليات الموازنة، مكتب تحليل الاعلام الآلي والتقييمات العقارية والمحفوظات.

⁴ - راجع: المادة الثامنة من القرار الوزاري المؤرخ في: 4 جوان 1991 يحدّد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات المذكور.

أمّا الصنف الثاني من المديریات الولائية، طبقاً لنفس القرار، فتضم فيه المديرية الولائية ثلاث مصالح على عكس الصنف الأول، وهذا بسبب حجم وأهمية المهام التي تؤديها هذه المديریات. تتمثل هذه المصالح في مصلحة الشؤون العامة والوسائل تضم أربع مكاتب، مصلحة العمليات العقارية، وتسمى كذلك مصلحة عمليات أملاك الدولة، تُشرف على التنسيق بين ثلاث مكاتب (مكتب تسيير أملاك الدولة، مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية، مكتب العقود الإدارية والمنازعات). والمصلحة الأخيرة هي مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية تضم هي الأخرى مكتبين. ويدخل ضمن هذه الصنف الولايات المتبقية¹. وتجب الإشارة إلى أنّ التقسيم المذكور لم يعد ذا أهمية تذكر، بسبب إلغاء القرار الوزاري المذكور مؤخرًا، ويرجع سبب هذا الإلغاء إلى تنامي وازدياد حجم مهام هذه المديریات في الولايات الصغرى المذكورة. فأصبحت جميع مديریات أملاك الدولة وفي جميع الولايات، بدون استثناء، تتكون من أربع مصالح وهي: مصلحة العمليات العقارية، مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية، مصلحة العقود والمنازعات، مصلحة الإدارة العامة والوسائل². تتكون كل مصلحة من هذه المصالح من مكتبين تضم مصلحة العمليات العقارية مكتب تسيير أملاك الدولة والجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية ومكتب متابعة التحصيلات والتحققات. ومصلحة الخبرة والتقييمات العقارية تتكون من مكتب التقييمات العقارية ومكتب دراسة السوق العقاري والتخليص. أمّا مصلحة العقود والمنازعات فتضم مكتب العقود الإدارية ومكتب منازعات أملاك الدولة، في حين تضم مصلحة الإدارة العامة والوسائل كل من مكتب المستخدمين وتحسين المستوى و مكتب عمليات الموازنة والوسائل والوثائق والأرشفة³.

¹ راجع: المادة الثانية وما بعدها من القرار أعلاه المؤرخ في: 4 جوان 1991 المذكور، والولايات المعنية في هذا الصنف هي: الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، عنابة، تيزي وزو، سطيف، البليدة، تيارت، الشلف، مستغانم، قالمة، سيدي بلعباس، باتنة، غليزان، ورقلة، تبسة، بشار، تلمسان، بجاية، بومرداس، تيبازة، البويرة، سعيدة، معسكر، المدية، عين تموشنت، سكيكدة.

² راجع: المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جوان 2017 يحدّد مصالح ومكاتب مديریات أملاك الدولة ومديریات الحفظ العقاري على مستوى الولايات المذكور.

³ راجع: الثالثة وما بعدها من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جوان 2017 يحدّد مصالح ومكاتب مديریات أملاك الدولة ومديریات الحفظ العقاري على مستوى الولايات المذكور.

الفقرة الثالثة

مفتشية أملاك الدولة

تُعَدُّ مفتشية أملاك الدولة طبقاً لما جاء في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور، مصلحة خارجية على المستوى البلدي تتبع المديرية العامة للأملاك الوطنية وهي بمثابة قاعدة الهرم الإداري لمصالح الأملاك الوطنية. تتوزع مفتشيات أملاك الدولة على جميع التراب الوطني وعلى مستوى جميع البلديات ويبلغ عددها حالياً 230 مفتشية. يترأس كل مفتشية رئيس مفتشية يُعَدُّ منصبه من المناصب العليا، يُعَيَّن بموجب قرار من وزير المالية¹.

تتشكل مفتشية أملاك الدولة من أربعة أقسام وهي: قسم التسيير، قسم الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية، قسم الخبرات والتقييمات العقارية، قسم المحاسبة². هذا وتتولى مفتشية أملاك الدولة صلاحيات في تسيير أملاك الدولة طبقاً لما جاء المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور تتمثل فيما يلي:

- أساساً كل ناتج أو عائد للأملاك الدولة وتحصيله،
- تحضير عمليات بيع المنقولات وإنجازها،
- تحضير العقود المنظمة لتسيير العقارات التابعة للأملاك الدولة وتثميرها،
- أشغال تقويم العقارات والمنقولات والمتاجر المنظمة أملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة أعمال اقتنائها واستئجارها،
- التعرف على العقارات التابعة للأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه،
- مسك السجلات الأم لمشتريات أملاك الدولة³.

الفرع الثاني

¹ راجع: المادة 10 من المرسوم رقم: 116/92 المؤرخ في: 14 مارس 1992، والذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية عدد: 21 المؤرخة في: 18 مارس 1992.

² راجع: المادة الثانية من القرار المؤرخ في: 04 جوان 1991 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 38 المؤرخة في: 14 أوت 1991.

³ راجع: المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور.

المصالح الخارجية للحفظ العقاري

تعتبر مصالح الحفظ العقاري طبقاً للتشريع الجزائري من المصالح الخارجية العامة التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية، تحت سلطة وزارة المالية، بالإضافة إلى المصالح الخارجية لأموال الدولة، تتواجد على المستوى الولائي في شكل مديرية ولائية للحفظ العقاري، أما على المستوى البلدي ففي شكل إدارة للحفظ العقاري أو محافظة عقارية تتولى عملية الحفظ العقاري¹.

وعرفت المصالح الخارجية للحفظ العقاري، تطورات كثيرة عبر مراحل مختلفة، والحديث عنها قد يطول، لذا ارتأينا تسليط الضوء على الأمور الأساسية والهامة في موضوع مصالح الحفظ العقاري، ولاسيما التنظيم الإداري لها ومدى خضوع المحفظة العقارية للشخص العام للشهر العقاري، معرجين قبل ذلك لإلقاء لمحة عن نشأة هذه المصالح (فقرة أولى) المديرية الولائية للحفظ العقاري (فقرة ثانية)، إدارة الحفظ العقاري (فقرة ثالثة) خضوع التصرفات الواقعة على المحفظة العقارية للشخص العام للشهر العقاري (فقرة رابعة) وهذا فيما سيأتي:

الفقرة الأولى

لمحة عن نشأة مصالح الحفظ العقاري

ارتبطت نشأة مصالح الحفظ العقاري بنشأة إدارة الحفظ العقاري أو المحافظة العقارية، اعتباراً أن هذه الأخيرة تمثل قاعدة الحفظ العقاري لتواجدها على المستوى البلدي يتجلى، دورها في الحفاظ على الأملاك العقارية بصفة عامة والأملاك الوطنية بصفة خاصة. وتعمل هذه المصلحة على ضمان تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، حتى تكون ذات حجة مطلقة في مواجهة الكافة².

عرفت الجزائر قبل الاستقلال عملية مسح للأراضي في محاولة شرع فيها المشرع الفرنسي، حيث تم إصدار عدة قوانين وأنظمة تحكم عملية الحفظ العقاري، ولعل أهمها المرسوم رقم: 1190/59 المؤرخ في: 21 أكتوبر 1959 المعدل والمتمم، المتضمن إصلاح

¹ - راجع: المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور.

² - أنظر: سلطاني (عبد العظيم)، مرجع سابق، ص 61، عن:

الشهر العقاري في الجزائر. ومن بين أهم ما جاء به توسيع انتشار مكاتب الرهن العقارية واعتماد نظام الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للمالك.

وقد جاء هذا المرسوم مطابقاً للإجراءات والقواعد التي نظمها المرسوم رقم: 22/55 المؤرخ في: 04 جانفي 1955، المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا والذي أدخل تغييراً جذرياً على نظام الشهر على المستوى التقني والقانوني¹.

واستمر العمل بالقانون الفرنسي في مجال الحفظ العقاري حتى بعد الاستقلال وهذا بمقتضى الأمر رقم: 156/62 المذكور، والمتضمن استمرار العمل بالقوانين الفرنسية ما عدا تلك التي تمس بالسيادة الوطنية، وهذا إلى غاية استقرار الوضع، بعدها صدرت عدة نصوص تشريعية نظمت الحفظ العقاري في الجزائر، على النحو الذي رأيناه فيما سبق فيما يتعلق بنشأة مصالح أملاك الدولة، ومن أهم هذه النصوص نذكر:

- المرسوم رقم: 259/71 المذكور، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، هذه الأخيرة اشتملت على مديرية فرعية للتنظيم العقاري ومسح الأراضي متواجدة على مستوى مديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري على مستوى وزارة المالية. والملاحظ هنا أنه تم استعمال مصطلح " التنظيم العقاري " بدلاً من " الحفظ العقاري " ².

- الأمر رقم: 73/71 المتضمن الثورة الزراعية المذكور، فطبقاً لما جاء في نص المادة 42 منه يتم تأسيس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية، تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالشؤون الزراعية. وكل الأراضي الزراعية الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية تلحق بملكية الدولة، وهذا طبقاً للمادة 22 من الأمر ذاته. ورغم أن هذا الأمر لم يؤسس لمحافظات عقارية كهيئات تتولى الشهر العقاري، إلا أن المرسوم التطبيقي له رقم: 32/73 المتعلق باثبات الملكية الخاصة أشار إلى عملية الشهر العقاري للسندات بعبارة " الإشهار الخاص بالرهن العقاري " ³.

1- أنظر:

- رامول (خالد)، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001، البليلة، ص 27.

- شامة (اسماعيلين)، مرجع سابق، ص 16.

2- أنظر: سلطاني (عبد العظيم)، مرجع سابق، ص 62.

3- راجع: المادة الثالثة من المرسوم رقم: 32/73 المؤرخ في: 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد: 15 المؤرخة في: 20 فيفري 1973.

كما أضافت المادة 25 من نفس الأمر أنّ عملية الإشهار تتولاها مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري التي يقع عليها تسليم شهادات الملكية. وبذلك يكون قانون الثورة الزراعية أول قانون يضع معالم للشهر العقاري في الجزائر من خلال إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية الذي بناءً عليه تمت عملية المسح العام للأراضي الزراعية في التراب الوطني¹.

- المرسوم رقم: 189/73 المذكور المنظم للإدارة المركزية بوزارة المالية، لم يتم بموجب هذا المرسوم كذلك إنشاء محافظة عقارية تتولى عمليات الشهر العقاري على المستوى البلدي، بل اكتفى فقط بإنشاء مديرية فرعية لمسح الأراضي والمحافظة العقارية، موجودة لدى مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية².

وفي غياب ملامح واضحة تبين الإدارة المكلفة بعملية الشهر العقاري بصفة حقيقية فإنّ المشروع الجزائري ضل متبنيا لنظام الشهر الشخصي إلى غاية سنة 1975.

أمّا عن مصالح الحفظ العقاري بعد 1974، فتميزت بصدور مجموعة من القوانين والمراسيم التي أسست إلى نظام إشهار جديد، والتأسيس لهيئات إدارية عمومية متخصصة توكل إليها مهمة الشهر العقاري ومن أهم هذه النصوص نجد:

- الأمر رقم: 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي أسس لنظام جديد للحفظ العقاري تبنى من خلاله نظام الشهر العيني، إلى جانب نظام الشهر الشخصي في انتظار الانتهاء من عملية المسح العام لكل أراضي التراب الوطني الجزائري³.

تمّ بموجب الأمر المذكور استحداث، ولأوّل مرّة، هيئة إدارية عمومية تُوكل إليها مهمة عملية الشهر العقاري، وهي المحافظة العقارية، حيث جاء في المادة 20 منه ما يلي: "تُحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريين مكفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد

¹- أنظر: خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 71.

²- أنظر: سلطاني (عبد العظيم)، مرجع سابق، ص 63.

³- راجع: المادة الرابعة من الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 92 المؤرخة في: 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 10/14، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 78 المؤرخة في: 31 ديسمبر 2014.

المؤسس بموجب هذا الأمر " . وعلّق الأمر مسألة تنظيم المحافظة وتحديد قواعد سيرها وكذلك صلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى صدور تنظيم قانوني¹ .

- المرسوم رقم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: تطبيقاً لما جاء في الأمر رقم: 74/75 المذكور، وبخصوص المحافظة العقارية التي تم استحداثها بموجبه، صدر هذا المرسوم ليبيّن الجهة الإدارية التي تتبعها المحافظة العقارية وكذا تنظيمها ومهام المحافظ العقاري. حيث اعتبرت المادة الأولى من هذا المرسوم بأنّ المحافظة العقارية مكتب تابع للمديرية الفرعية الولائية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، يُسيرها محافظ عقاري وتعمل تحت رقابتها وتحت وصاية وزير المالية، وتقسّم المحافظة العقارية إلى مكاتب محافظة في كل بلدية² .

الفقرة الثانية

المديرية الولائية للحفظ العقاري

المديرية الولائية للحفظ العقاري مصلحة خارجية على المستوى الولائي، تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، يُعيّن على رأسها مدير ولائي يتم تعيينه بمقتضى مرسوم رئاسي بناء على اقتراح رئيس الحكومة، (الوزير الأول حالياً)، بعد أن كان يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من وزير المالية. كما تُنهي مهامه حسب الطريقة نفسها التي عُيّن بها³ .

وتعتبر وظيفة مدير الحفظ العقاري في الولاية، طبقاً لما جاءت به المادة 12 من المرسوم رقم: 65/91 المذكور ووظيفة عليا في الدولة⁴ .

أمّا عن مهام المديرية الولائية للحفظ العقاري، فطبقاً لما جاء في نص المادة العاشرة من المرسوم رقم: 65/91 دائماً فإنّ المديرية الولائية للحفظ العقاري تضطلع بالمهام الآتية :

¹- راجع: المادة 21 من الأمر رقم: 74/75 المذكور.

²- راجع: المادة الأولى والمادة الرابعة من المرسوم رقم: 63/76، المؤرخ في: 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 30 المؤرخة في: 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسومين على التوالي رقم: 210/80 المؤرخ في: 13 سبتمبر 1980، الجريدة الرسمية عدد: 38 المؤرخة في: 16 سبتمبر 1980، ورقم: 123/93 المؤرخ في: 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد: 34 المؤرخة في: 23 ماي 1993.

³- راجع: المادة الثالثة من المرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المذكور، والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور.

⁴- راجع: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور.

- تنظم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام،
- تسهر على تنظيم إطار تدخّل عملية الشهر العقاري،
- تتابع القضايا المتنازع عليها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية،
- تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري وتُعدّ تلاخيصاً بذلك وتبلغها للسلطة السلمية،
- تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها¹.

وفيما يتعلق بالتنظيم الداخلي فإنّ مديرية الحفظ العقاري في الولاية تضم، حسب ما جاء في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور، مصلحتين اثنتين تضم كل واحدة مكتبين إلى ثلاث مكاتب حسب المهام المخولة لها. ولم يحدد المرسوم التنفيذي المذكور هاتين المصلحتين بل أحال بموجب المادة 14 منه تحديدهما إلى قرار يصدر من الوزير المكلف بالمالية. وحقيقة صدر القرار المؤرخ في: 04 جوان 1991، والذي يحدّد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات المُلغى المذكور، حيث حددت المادة التاسعة منه التنظيم الداخلي للمديرية الولائية للحفظ العقاري، حيث تتشكل من مصلحتين هما: مصلحة عمليات الإشهار العقاري ومصلحة التنسيق والرقابة. في حين أضاف القرار الوزاري المشترك الجديد المؤرخ في: 27 جويلية 2017 المذكور الذي ألغى القرار الأول، مصلحة جديدة وهي مصلحة المنازعات، كما غير تسمية المصلحة الثانية إلى تسمية مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة².

يرأس مصلحة عمليات الإشهار العقاري مفتش مركزي، من مهامه السهر على تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار ومتابعة القضايا المتنازع فيها والمتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية. تتكون من مكتبين هما: مكتب فحص عمليات الشهر العقاري والوثائق، ومكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي³.

¹- راجع: المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور.

²- راجع: المادة السابعة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جوان 2017 يحدّد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات المذكور.

³- راجع: المادة الثامنة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جوان 2017 يحدّد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات المذكور.

من مهام المكتب الأول السهر على تكوين الدفتر العقاري وتطبيق عمليات القيد للعقارات المسوَّحة بانتظام، والتأكد في إطار المسح العقاري من وضع قواعد وتدابير من شأنها تحقيق المطابقة بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي، وكذلك السهر على إنشاء ومتابعة مجموعات البطاقات العينية والشخصية المتعلقة بالعقارات. في حين يتولى المكتب الثاني مهمة مراقبة عمليات الإشهار والتسجيلات والتشطيبات التي تمت في مختلف المحافظات، وكذلك حفظ دفاتر الإيداع والشطب والقيام بتطبيق إجراءات رفض الإيداع والإجراء، بالإضافة إلى دراسة القضايا المتنازع فيها والمرفوعة إلى الهيئات القضائية على المحافظات العقارية، ضف إلى ذلك إعداد مرجع توثيقي يتعلق بالشهر العقاري ومتابعة توزيعه لدى المحافظة العقارية¹.

أمّا مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة فيترأسها كذلك مفتش مركزي، يتولى مهام متابعة تطبيقات الإعلام الآلي في المحافظات العقارية ومسح الأراضي، والسهر على التنسيق والرقابة ومتابعة نشاطات المحافظات العقارية وحفظ الأرشيف المتعلق بالمحافظات العقارية ومسح الأراضي. تتكون هذه المصلحة من مكتبين، مكتب التنظيم ومعالجة المعلومة والمناهج ويتولى التأكد من وضع التدابير الناجمة فيما يخص العمل في المحافظات العقارية ومتابعة تطبيق الإعلام الآلي والقيام بترتيب وحفظ الأرشيف. والمكتب الثاني مكتب تسيير المحافظات والتحليل والإحصائيات ويتولى القيام بوضع برنامج المراقبة والتفتيش مع المفتشية الجهوية وكذا دراسة النشاطات الثلاثية للمحافظة العقارية وإعداد الإحصائيات².
أمّا مصلحة المنازعات فتتكون من مكتب شؤون ما قبل المنازعات، ومكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي³.

¹ - أنظر: سلطاني (عبد العظيم)، مرجع سابق، ص 67.

² - أنظر: سلطاني (عبد العظيم)، المرجع السابق، ص 68.

³ - راجع: المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جوان 2017 يحدّد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات المذكور.

الفقرة الثالثة

إدارة الحفظ العقاري

تُعد إدارة الحفظ العقاري طبقاً لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 السابقة الذكر، من المصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية على المستوى البلدي إلى جانب مفتشية أملاك الدولة. وهي بذلك تُعد قاعدة الحفظ العقاري في الجزائر. وعليه سنتطرق إلى تنظيمها الداخلي وكذا مهامها ولكن قبل ذلك نتطرق إلى أنظمة الشهر بشيء من العموم¹.

يُعرف الشهر العقاري بأنه عمل فني، يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر أو الحفظ العقاري، يهدف أساساً إلى إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية لضمان الثقة في المعاملات العقارية، لأنّ به يتم إعلان التصرفات الواردة من العقارات².

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

ويُعد النظام الشخصي أول وأقدم نظام ظهر في العالم يتم التسجيل فيه طبقاً لأسماء الأشخاص المالكين وأصحاب الحقوق العينية عليها³. ويتم ذلك بإنشاء سجل عام أو عدة سجلات تُمسك حسب الترتيب الأبجدي، وسجل آخر يُمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها⁴.

¹ - أنظر: للتفصيل حول أنظمة الشهر

- رامول (خالد)، مرجع سابق، ص 16 وما بعدها.

- خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 13 وما بعدها.

² - أنظر: - خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 13.

- حسنين (محمد)، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجزائرية الجزائر 2000، ص 87.

³ - أنظر: حمدان (حسين عبد اللطيف)، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، (د.س.ن)، ص 12.

⁴ - أنظر: حمدي باشا (عمر)، زروقي (إيلي)، مرجع سابق، ص 17.

يتميز هذا النظام بعدة خصائص ومبادئ، كما وُجّهت له عدة انتقادات لا مجال لذكرها في هذا المقام¹.

وفي المقابل نجد نظام الشهر العيني كنتيجة للانتقادات التي وُجّهت لنظام الشهر الشخصي والعيوب التي ألحقت به، حيث بات من الضروري إيجاد بديل آخر يهتم بمحل التصرف وهو العقار أكثر من شخص المتصرف².

ويتم شهر التصرفات في هذا النظام على أساس العقار عينه، ومن هنا كانت تسميته بنظام الشهر العيني، حيث يُقسّم السجل العقاري على أساس العقار أو الوحدة العقارية، بحسب موقعها، حيث يُخصّ كل عقار ببطاقة خاصة به تحمل رقم العقار، وتتضمن ماهيته وموقعه ومساحته واسم مالكه، كما تدون فيه جميع الحقوق العينية التي ترد عليه، ويمتاز نظام الشهر العيني بمجموعة من الخصائص وتحكمه جملة من المبادئ، إلاّ أنّه في نفس الوقت لم يمنع من الانتقادات³.

أمّا عن موقف المشرع الجزائري من النظامين فنجد أنه أخذ بنظام الشهر الشخصي، إلى غاية صدور الأمر رقم: 74/75 المذكور، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وبذلك يكون المشرع قد تبني نظام الشهر العيني كنظام جديد للحفاظ العقاري، ولكن مع استمرار الأخذ بنظام الشهر الشخصي في انتظار الانتهاء من عملية المسح العام لكل التراب الوطني، باعتباره أداة لحصر جميع الممتلكات العقارية، وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر رقم: 74/75 المذكور وأكدته فيما بعد المرسوم رقم: 63/76 المذكور، فيكون بذلك المشرع الجزائري قد أقرّ تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي⁴.

أمّا عن مهام المحافظة العقارية في الجزائر، فقد أناط المشرع الجزائري إدارة الحفاظ العقاري بمهام واسعة تقوم بها في سبيل حماية الحقوق العينية العقارية، غير أنّ هذه المهام

¹ - أنظر: لمزيد من التفصيل حول الانتقادات الموجهة لنظام الشهر الشخصي،

- خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 14، 15.

- رامول (خالد)، مرجع سابق، ص ص: 18، 19.

² - أنظر: الشواربي (عبد الحميد)، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، مصر، 1999،

ص 60.

³ - أنظر: رامول (خالد)، مرجع سابق، ص ص: 22، 25، لمزيد من التفصيل.

⁴ - راجع: المادة 27 من الأمر رقم: 74/75 المذكور، والمواد 113، 114 من المرسوم رقم: 63/76 المذكور.

لم ترد في تشريع واحد بل نجدها مبعثرة في مجموعة من القوانين، فنجد المشرع الجزائري قد ركّز على بعض المهام في بعض النصوص القانونية وركز على مهام أخرى في نصوص قانونية أخرى.

وبالرجوع إلى الأمر رقم: 74/75 المذكور، نجده لم ينص على مهام واضحة ودقيقة للمحافظة العقارية، على الرغم من أنه أول نص قانوني محدد للمحافظة العقارية بموجب المادة 20 منه، وإنما ترك مهمة تنظيمها وقواعد سيرها وكذلك الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى المراسيم التنظيمية اللاحقة¹.

غير أننا يمكن استقراء جملة من المهام الرئيسية للمحافظة العقارية نصّ عليها الأمر المذكور، لعلّ أهمها مسك السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري².

وباستقراء ما جاء في المرسوم رقم: 63/76 المذكور، فيما يتعلق بمهام وصلاحيات المحافظة العقارية يُلاحظ أنّ المرسوم المذكور ربط بين مهام المحافظة العقارية ومهام المحافظ العقاري، وذلك لأنّ الدور الرئيسي للمحافظات العقارية هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات عن طريق الإشهار العقاري³.

وفي إطار عملية الإشهار العقاري، نصّت المادة الثالثة من المرسوم رقم: 63/76 المذكور، على المهام التي تقوم بها المحافظة العقارية، عن طريق مسيرها الأول وهو المحافظ العقاري وهي:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية،
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحددات،
- فحص العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار،
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق،
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار،
- إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها،

¹- راجع: المواد 20، 21 من الأمر رقم: 74/75 المذكور.

²- راجع: المواد 03، 10، 12، 15، 18، 19 من الأمر رقم: 74/75 المذكور.

³- راجع: المادة الثانية من المرسوم رقم: 63/76 المذكور.

- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري،
- استلام وثائق المسح الأراضي،
- تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحويلات العقارية المشهورة خلال عملية مسح الأراضي .
- تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها¹.

هذا ويعتبر المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور، والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، إطارا قانونيا آخر ينظم ويؤكد الإطار العام لمهام الحفظ العقاري، حيث جمعها في القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب إعطاؤه للعقود التي تتوفر فيها الشروط شكلا ومضمونا والتي تقتضيها القوانين والتنظيمات المعمول بها، تأسيس السجل العقاري ومسكه، التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاصة للسجل العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا التسجيل، حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري والتسجيل في السجل العقاري، وكذا تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور، وأخيرا تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري وتسليم المعلومات².

يعتبر المحافظ العقاري المسؤول الأول عن تسيير المحافظة العقارية يُكَلَّف بصفة رئيسية، طبقا لنص المادة 20 من الأمر رقم: 74/75 المذكور، بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري. ونظرا لطبيعة وحساسية هذا المركز اعتبر المشرع الجزائري منصبه هذا من المناصب العليا للدولة، يتم تعيينه بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل، أو من بين المفتشين الرسميين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل³.

هذا وينوب أحد رؤساء مكاتب المحافظة العقارية التابعة للاختصاص والذي يعينه رئيس المصلحة، المحافظ العقاري في حالة غياب أو وقوع مانع له في أداء مهامه، وهذا طبقا لنص المادة السادسة من المرسوم رقم: 63/76 المذكور. وفي هذه النقطة صدرت

¹- راجع المواد: 11، 17، 21، 25 من المرسوم رقم: 63/76 المذكور.

²- راجع: المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور.

³- راجع: المواد الثانية والسادسة والعاشر من المرسوم رقم: 116/92 المذكور.

التعليمية رقم: 06025 المؤرخة في: 10/12/1995، تؤكد أنّ النيابة في المحافظات العقارية تسلم إلى المحافظين العقاريين التابعين لنفس المديرية، وذلك بناءً على قرار يتخذه المدير الولائي، وهو ما ينافي ما جاء في المادة السادسة أعلاه. وفي هذه الحالة هل يتم تطبيق التعليمية، باعتبار أنّ النص الخاص يقيد النص العام، أم يطبق المرسوم وإلغاء العمل بالتعليمية باعتبار أنّ فيها خرقاً لمبدأ تدرج القواعد القانونية وقواعد توازي الأشكال، فالمرسوم لا يعدل إلاً بمرسوم، والتعليمية موضحة فقط¹.

وبالرجوع إلى مهام المحافظ العقاري، فهي نفسه مهام المحافظة العقارية على النحو الذي سبق ذكره. التي نص عليها الأمر رقم: 74/75 والمرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المذكورين².

أمّا عن التنظيم الداخلي لإدارة الحفظ العقاري، فقد أحالت المادة 21 من الأمر رقم: 74/75 المذكور، والمستحدث للمحافظات العقارية، طريقة تنظيم المحافظة العقارية وكذلك الأمر بالنسبة لمفتشي أملاك الدولة، إلى مرسوم لاحق يصدر في هذا الشأن. غير أنّ هذا المرسوم لم يصدر إلى غاية 1991، وهو المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور، المتضمن تنظم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المذكور، غير أنّ هذا الأخير اكتفى فقط، بموجب المادة 17 منه، إلى الإشارة أنّ تنظيم المحافظة العقارية و مفتشيات أملاك الدولة يكون في شكل أقسام، وأحال بيان تنظيم هذه الأقسام وطريقة سيرها إلى قرار يصدر من الوزير المكلف بالمالية³.

وبصدور القرار عن وزير المالية في: 04 جوان 1991 المذكور، تمّ تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، وتمّ تقسيم الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري إلى ثلاث أقسام وهي: قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة، قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات، قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي. يعد قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة من أهم الأقسام المذكورة، حيث تبدأ فيه أول إجراء للشهر العقاري، وتسجيل المعلومات في سجل الإيداع العددي، كما يتم استلام العقود

¹ راجع التعليمية رقم: 06025 المؤرخة في: 10 ديسمبر 1995، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

² راجع: المادة 20 من الأمر رقم: 74/75 المذكور وكذلك المادة الثالثة والمادة 11 وما بعدها والمادة 45 وما بعدها من المرسوم رقم: 63/76 المذكور.

³ راجع: المادة 17 من المرسوم رقم: 65/91 المذكور.

والقرارات القضائية وجميع جداول الوثائق المودعة من أجل إظهارها وتسجيلها في سجل الإيداع يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، ويقوم بتسليم المعني سندا يُشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع التي تسجل بموجبه كل تسليم للوثائق، وينفذ الإجراء بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها. يُقفل السجل كل يوم من طرف المحافظ العقاري، ويُوقع من قبل قاضي المحكمة التي توجد بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية، كما يُودع المحافظ العقاري في نهاية كل سنة نسخة من هذا السجل لدى أمانة ضبط المجلس القضائي المختص. كما يقوم قسم الإيداع بتحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الإشهار¹.

ويتأس هذا القسم رئيس القسم وهو موظف يتم تعيينه بنفس الطريقة التي يُعيّن بها المحافظ العقاري، وهذا طبقا لما جاء في نص المادة الثامنة من المرسوم رقم: 116/92 المذكور.

أمّا قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات، فيتم فيه ترتيب وتنظيم مختلف العقود والوثائق التي تمّ شهرها ضمن مصنّفات الأحجام الخاصة بذلك، زيادة على مسك السجل العقاري وتعيينه، حتى يصبح دليلا ماديا وقانونيا لكل المعاملات الواردة على الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى هذا من جهة، ومن جهة أخرى يقوم القسم بالبحث عن المعلومات التي تكون محلا لطلبات الأفراد وتسليمها لهم، وكذا إعداد مستخرجات عن الوثائق المشهورة عن طريقة نسخها مقابل رسم ثابت. ويتم تعيين المشرف على هذا القسم بنفس الطريقة والشروط الواردة في المرسوم التنفيذي رقم: 116/92 المذكور².

وبخصوص قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي، فيتم فيها ترقيم العقارات التي تمّ مسحها. ويُشرف عليه رئيس يتم تعيينه بنفس الطريقة السابقة التي عُيّن بها رؤساء الأقسام السابقة. يقوم أيضا هذا القسم بتسليم وثائق المسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل بلدية مقابل محضر تسليم كل إيداع، ثمّ يُرقم هذه الوثائق في سجل³.

¹ - أنظر: خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 80.

² - أنظر: رامول (خالد)، مرجع سابق، ص 94.

³ - راجع: المادة الثامنة من المرسوم رقم: 116/92 المذكور.

الفقرة الرابعة

خضوع التصرفات العقارية للشخص العام للشهر

باعتبار الدولة والجماعات المحلية تتمتع بحق ملكية على العقارات التي في محفظتها ملكية خاصة، مثلها مثل الأفراد، فهي إذن غير معفاة من تطبيق أحكام الشهر العقاري المقررة بموجب الأمر رقم: 74/75 المذكور والمراسيم التنفيذية له. فلا يكفي مجرد ادعاء الشخص العام الإقليمي ملكيته لعقار ما محل النزاع لصدور الحكم لصالحه، إذ يتوجب عليه أن يقدم سنداً رسمياً مشهراً في المحافظة العقارية لإثبات محل الحق المدعى به، كغيره من الأشخاص القانونية سواء كانت طبيعية أو معنوية. ذلك أن كل حق عيني يتعلق بالعقار لا وجود له بالنسبة للدولة والجماعات الإقليمية إلا من تاريخ إشهارة بالمحافظة العقارية. كما أن كافة العقود والتصرفات التي تبرمها الإدارة التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر إلا من تاريخ نشرها أيضاً¹.

إن التصرفات المنصبة على الأملاك العقارية التابعة لهذه المحفظة، سواء كانت ناقلة للملكية أم غير ناقلة لها، لا تُرتب آثاراً قانونية إلاّ بمراعاة الإجراءات والأشكال التي نصّ عليها القانون في مجال الشهر العقاري، ومن هذه التصرفات بيع الأملاك العقارية، فطبقاً لما جاء في قانون الأملاك الوطنية فإنّ بيعها لا يتم إلاّ بعد إلغاء تخصيصها، وورّد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها، مع وجوب مراعاة ما يجب فيما يخص الشكلية والشهر العقاري².

كذلك إذا تعلّق الأمر بتبادل أملاك عقارية يملكها الشخص العام الإقليمي بأخرى يملكها شخص من أشخاص القانون سواء كان عاماً أو خاصاً. فإنّ المادة 92 من القانون رقم: 30/90 المذكور، نصّت على أنّ هذا التبادل يكون وفقاً للقواعد المنصوص عليها في القانون المدني ولاسيما شهر عقد التبادل. الأمر الذي أكده المرسوم رقم: 454/91 المذكور الملغى، والمرسوم التنفيذي رقم: 427/12 الساري المذكور، حيث لا يكتسب المالك الذي حصلت عليه الدولة بطريق التبادل صفة الأملاك الخاصة بالدولة، إلاّ بعد تحريره في عقد رسمي، توثيقي أو إداري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية³.

¹ - أنظر: خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 35.

² - راجع: المادة 89 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

³ - راجع: المادة 35 من المرسوم رقم: 454/91، والمواد 119 و 120 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكورين.

من التصرفات كذلك الواجبة الشهر في المحافظة العقارية تأجير الأملاك العقارية، الرهون العقارية الواقعة على الأملاك العقارية التابعة للمدين الضامنة للمبالغ المستحقة للخرينة العامة بصفتها عائدات الأملاك الوطنية. إضافة كذلك إلى مجموع القرارات الإدارية المرتبطة بعملية نزع الملكية، والتصرفات الواقعة على المستثمرات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة¹.

يظهر ممّا سبق أنّه لا يمكن للإدارة المخولة بتسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التحجج بصلاحيات امتياز السلطة العامة لتضم أملاكاً إلى ذمتها أو تقرر أو تنشئ أو تعدّل أو تزيل حقاً من الحقوق العينية العقارية، دون أن يكون بيدها سنداً رسمياً مشهراً يبرر تصرفها، لأنّ الشهر مصدر الحقوق العينية وهو من النظام العام، أحكامه وضعت من أجل تطهير الملكية العقارية والحد من الفوضى في المعاملات العقارية، وبالتالي يجب أن تكون الإدارة أحرص من غيرها لتطبيق أحكام القانون².

المبحث الثاني

الإدارة المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للجماعات الإقليمية

كما سبقت الإشارة إليه فإنّ المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي تعود ملكيتها إلى الأشخاص العامة ذات الإقليم، تنقسم تبعاً للشخص العام المالك لها إلى محفظة عقارية خاصة تابعة للدولة ومحفظة عقارية خاصة تابعة للجماعات الإقليمية، وطبقاً لنص المادة 80 من قانون 30/90 المذكور، فإنّ كل نوع من المحافظ أو الأملاك تضطلع بتسييره إدارة خاصة وفقاً للقواعد السارية المفعول على تنظيم وتسيير الجماعات والمصالح والهيئات المالكة والحائزة³.

¹ - راجع: على التوالي، المادة 90 من القانون رقم: 30/90 المذكور، المادة 30 من القانون رقم: 11/91 المؤرخ في: 27

أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 21 المؤرخة في: 08 ماي 1991. والمادتين 41 و42 من المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في: 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 51 المؤرخة في: 01 أوت 1993، والقانون رقم: 19/87 المذكور.

² - أنظر: خلفوني (معيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص40.

³ - راجع: المادة 80 من قانون 30/90 المذكور.

وبعد أن تطرقنا إلى الإدارة المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة، ننتقل فيما يلي إلى دراسة الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير كل من المحفظة العقارية الخاصة للولاية (مطلب أول) وكذا المحفظة العقارية الخاصة للبلدية (مطلب ثاني) وهذا فيما يلي:

المطلب الأول

الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للولاية

تتكون المحفظة العقارية الخاصة للولاية من مجموع الأملاك العقارية الخاصة التي تقع ضمن إقليم الولاية والتي تم سرد مشتملاتها في نص المادة 19 من القانون رقم: 30/90 المذكور. وأخضعت المادة 80 من هذا القانون تسيير هذه المحفظة إلى الولاية باعتبارها الشخص العام والهيئة المالكة أو الحائزة لها، وفقا للقوانين والتنظيمات الخاصة بها. والولاية في التشريع الجزائري هي الجماعة الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وتتكون من هيئتين هما المجلس الشعبي الولائي والوالي¹.
خوّل القانون كل من هاتين الهيئتين صلاحيات تسيير الأملاك العقارية للولاية، ومن هنا سنبحث في المجلس الشعبي الولائي وصلاحياته في هذا التسيير (فرع أول) ثم في الوالي وصلاحياته (فرع ثاني) على النحو الموالي:

الفرع الأول

المجلس الشعبي الولائي وصلاحياته في تسيير المحفظة العقارية للولاية

يعتبر المجلس الشعبي الولائي أهم هيئة إدارية توكل لها مهمة تسيير المحفظة العقارية للولاية خصوصا وشؤون الولاية عموما، فهو بمثابة جهاز المداولة في الولاية ويُعدُّ الأسلوب الأمثل في القيادة الجماعية والصورة الحقيقية التي بموجبها يمارس سكان الإقليم حقهم في تسيير شؤونهم².

وقبل الخوض في صلاحياته سيتم التطرق لمحة تاريخية موجزة عن الولاية (فقرة أولى) بعدها إلى تشكيل المجلس الشعبي الولائي ونظام سيره (فقرة ثانية) ثم لصلاحيته في تسيير المحفظة العقارية للولاية (فقرة ثالثة) وهذا فيما يلي:

¹ - راجع: المادة الأولى والثانية من القانون رقم: 07/12، المؤرخ في: 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية

عدد: 69 المؤرخة في: 19 ديسمبر 2012.

² - أنظر: بوضياف (عمار)، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، الجزائر، 1999، ص 113.

الفقرة الأولى

لمحة تاريخية عن الولاية

منذ صدور أول قانون للولاية في الجزائر سنة 1969، تمّ استبدال إدارة ما كان يسمى " بالعمالة " الموروثة من المنظومة الاستعمارية بإدارة ولائية¹.

حيث ومع نهاية فترة الاستعمار الفرنسي كان بالجزائر 15 عمالة و 91 دائرة، وكان يعمل على إدارة وتسيير العمالة محافظ أو عامل العمالة أو الوالي أو المحافظ، والذي كان خاضعا للسلطة الرئاسية للمحاكم العامة، وتتمتع بصلاحيات وسلطات واسعة بمساعدة نواب له، في نطاق الدوائر كأجزاء إقليمية إدارية للعمالة².

ليطور عدد الولايات غداة الاستقلال إلى 31 ولاية، بعد التقسيم الإداري سنة 1974، ليرتفع أخيرا إلى 48 ولاية منذ 1984، بموجب القانون رقم: 09/84 المؤرخ في: 04 فيفري 1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم. ولحد كتابة هذه الأسطر فهناك مشروع لإعادة هذا التقسيم الإداري للبلاد ورفع عدد الولايات لما يتوافق مع متطلبات التنمية³.

وحسب ما جاء في نص المادة الثالثة من الأمر رقم: 38/69 المذكور، فإنّ التنظيم الولائي كان متشكلا من ثلاثة أجهزة أساسية وهي: المجلس الشعبي الولائي، المجلس التنفيذي للولاية، الوالي. فالمجلس الشعبي الولائي كان عبارة عن هيئة منتخبة على غرار المجلس الشعبي البلدي، والمجلس التنفيذي للولاية كان يتكون من مديري مصالح الدولة المكلفين بمختلف أقسام النشاط في الولاية وهذا في شكل مديريات، كالمديرية الولائية لأملاك الدولة، والمديرية الولائية للحفظ العقاري، والمكلفتان على النحو السابق الذكر، في تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة على المستوى الولائي⁴.

ومع تغيّر الظروف العامة للبلاد ولاسيما السياسية والاقتصادية بالانتقال من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي، وما صاحبه من تغييرات جذرية على جميع المستويات، فقد

¹ راجع: الأمر رقم: 38/69 المؤرخ في: 23 ماي 1969، المتعلق بالولاية الجريدة الرسمية عدد: 44، المؤرخة في: 23 ماي 1969.

² أنظر: بعلي (محمد الصغير)، القانون الإداري، مرجع سابق، ص 200.

³ راجع: القانون رقم: 09/84 المؤرخ في: 04 فيفري 1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية، عدد: 06 المؤرخة في: 07 فيفري 1984، المعدل والمتمم.

⁴ راجع: المادة الثالثة من الأمر رقم: 38/69 المذكور.

طراً تغيير على قانون الولاية ليتماشى مع دستور الجزائر لسنة 1989، المكرّس لنظام التعددية السياسية بدلاً من الحزب الواحد الذي كان سائدا بموجب دستور 1976. حيث صدر قانون جديد للولاية وهو القانون رقم: 09/90 المؤرخ في: 07 أفريل 1990، والذي تم استبداله بالقانون رقم: 07/12 المؤرخ في: 21 فيفري 2012¹.

وحسب ما جاء في نص المادة الأولى من قانون الولاية رقم: 09/90 والقانون رقم: 07/12 المذكورين، فإنّ الولاية جماعة عمومية إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. وتتكون الولاية طبقاً لنص المادة الثانية من القانون رقم: 07/12 المذكور من هيئتان وهما: المجلس الشعبي البلدي والوالي، بدلاً من ثلاثة هيئات في ظل القانون القديم، ليصبح المجلس التنفيذي للولاية، الهيئة الثالثة، من الأجهزة المساعدة للوالي. كما أكد قانون الولاية الجديد على ضرورة حسن تسيير المحفظة العقارية الخاصة للولاية وصيانتها والحفاظ عليها وتمثينها².

الفقرة الثانية

تشكيل المجلس الشعبي الولائي ونظام سيره

يعتبر المجلس الشعبي الولائي الهيئة الأولى في التنظيم الإداري للولاية، بمثابة جهاز المداولة في الولاية، ويُعدّ الأسلوب الأمثل في القيادة الجماعية والصورة الحقيقية التي بموجبها يمارس سكان الإقليم حقهم في تسيير شؤونهم³. وهو جهاز اتخاذ القرار في الولاية، وهو تعبير عن اللامركزية، يتكون من مجموعة من الأعضاء المنتخبين يتمّ انتخابهم من بين المترشحين المختارين من قبل سكان الولاية بطريق الاقتراع النسبي على القائمة، طبقاً لما جاء به القانون العضوي رقم: 10/16 المتعلق بنظام الانتخابات⁴.

ويختلف عدد أعضاء المجلس الشعبي الولائي من ولاية إلى أخرى، حيث يتم الاعتماد على معيار التعداد السكاني لتجديد عدد الأعضاء. إلاّ أنّه لا يقل عدد أعضاء أي مجلس عن

¹ راجع: القانون رقم: 09/90 المؤرخ في: 07 أفريل 1990 المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية، عدد: 15

المؤرخة في: 11 أفريل 1990، الملغى بالقانون رقم: 07/12 المذكور.

² راجع: المادة السادسة من القانون رقم: 07/12 المذكور.

³ أنظر: بوضياف (عمار)، مرجع سابق، ص 113.

⁴ راجع: المادة 65 من القانون رقم: 10/16 المؤرخ في: 25 أوت 2016، يتعلق بنظام الانتخابات، الجريدة

الرسمية، عدد: 50 المؤرخة في: 28 أوت 2016.

35 عضوًا ولا يزيد عن 55 عضوًا، على أن تكون كل دائرة انتخابية ممثلة بعضو على الأقل ولعهدة تدوم خمس سنوات، وهو ما وضعه القانون العضوي رقم: 10/16 المذكور¹. يتّأس المجلس رئيسًا تتلخص اختصاصاته ومهامه الأساسية في تسيير شؤون المجلس بواسطة ديوان من موظفين بالولاية. يتم انتخابه من بين الأعضاء وذلك بموجب الاقتراع السري والأغلبية المطلقة للأصوات، وفي حالة عدم حصول أي مترشح لهذه الأغلبية يتم إجراء دورة ثانية بين المترشحين الحائزين على المرْتَبَتَيْن الأولى والثانية ويكتفَى في هذا الدور بالأغلبية النسبية، وفي حالة تساوي الأصوات يُرَجَّح المترشح الأكثر سنا ليكون رئيسًا للمجلس².

وتجدر الإشارة إنّ شروط وإجراءات الترشح لرئاسة المجلس الشعبي الولائي المذكورة أعلاه، نصّ عليها قانون الولاية رقم: 07/12 المذكور، وهو الأمر الذي كان غامضًا في ظل القانون السابق رقم: 09/90 المتعلق بالولاية، وأزاله بذلك القانون الجديد³.

أمّا بخصوص نظام سير المجلس الشعبي الولائي، فإنّ هذا الأخير يعمل عن طريق المداولات واللجان التي قد يشكلها. حيث يعقد أربع دورات عادية سنويًا، تدوم مدة 15 يومًا على الأكثر، مع إمكانية تمديدتها استثناءً وعند الاقتضاء مدة سبعة أيام أخرى، وهذا بناءً على قرار من أغلبية أعضاء المجلس أو بطلب من الوالي. وهذا ما نص عليه قانون الولاية لسنة 1990، ولم يرد في قانون الولاية لسنة 2012. هذا وأكدت المادة 11 من القانون القديم رقم: 09/90 المذكور والمادة 14 من القانون رقم: 07/12 المذكور، على ضرورة إجراء المداولات في تواريخ محددة وإلاّ عُدَّت باطلة، وفي شهر مارس وجوان وسبتمبر وديسمبر⁴.

كما يمكن كذلك للمجلس الشعبي الولائي أن يعقد دورات غير عادية عندما تقتضي الحاجة ذلك، وذلك بناءً على طلب من رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ثلث أعضائه أو بطلب من

¹ - راجع: المادة 82 و 65 من القانون رقم: 10/16 المذكور.

² - راجع: المادة 59 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

³ - راجع: القانون رقم: 09/90 المذكور.

⁴ - راجع: المادة 14 من القانون رقم: 07/12 المذكور، والمادة 14 من القانون رقم: 09/90 المذكور.

الوالي. ويمكنه كذلك بصفة استثنائية وبقوة القانون أن يجتمع في حالة وقوع كارثة طبيعية أو تكنولوجية¹.

ويشترط القانون أن يُوجّه الرئيس أو مُمثلاً يُعيّنه من نوابه، الاستدعاءات لأعضاء المجلس مرفقة بجدول الأعمال وهذا عشر أيام قبل انعقاد الدورة، وذلك إمّا بالبريد العادي أو البريد الإلكتروني، وهي الطريقة الجديدة التي استحدثها القانون رقم: 07/12 المذكور، مواكبة منه للتطور التكنولوجي الحاصل².

هذا ولا تصح اجتماعات المجلس إلاّ بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائه وهو ما نصت عليه المادة 19 في فقرتها الأولى من القانون رقم: 07/12 دائماً والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 2017/13 المذكورين.

أمّا عن المداورات فيقوم المجلس الشعبي الولائي، أثناء دوراته، بمداورات تنصب على إحدى صلاحياته، وتخضع إلى قواعد أساسية. القاعدة العامة أن تكون مداورات المجلس علانية، ضماناً للرقابة الشعبية، إلاّ في حالتين وهما فحص الحالة الانضباطية للمُنْتخَبين الولائيين وفحص المسائل المرتبطة بالأمن والنظام العام. وأن تتم المصادقة على المداورات بالأغلبية المطلقة للأعضاء الممارسين، مع ترجيح صوت الرئيس عند التساوي³.

وفي مجال تسيير المحفظة العقارية الخاصة للولاية اشترط القانون رقم: 07/12 المذكور، لِنفاذ المداورات التي تتعلق بالتنازل عن العقارات واقتنائها أو تبادلها، وكذلك بالنسبة لقبول الهبات والوصايا الأجنبية، أن تتم المصادقة عليها من قبل وزير الداخلية في أجل أقصاه شهران، بالإضافة إلى المداورات المتعلقة بالميزانيات وبناتقيات التوأمة⁴.

وما اشترط المشرع مصادقة الوزير إلاّ دليل على حرصه على حماية هذه المحفظة وكذلك على أهميتها من جهة، وتأكيد منه على ضرورة التعامل بحذر وصرامة مع كل ما يتعلق بتسيير الأملاك العقارية الخاصة، ولاسيما فيما يخص التنازل عن الملك العقاري الولائي أو

¹ راجع: المادة 15 من القانون رقم: 07/12 المذكور، وكذلك المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 217/13 المؤرخ في: 18 جوان 2013، يتضمن النظام الداخلي النموذجي للمجلس الشعبي الولائي، الجريدة الرسمية عدد: 32 المؤرخة في: 23 جوان 2013.

² راجع: المادة 17 من القانون رقم: 07/12، والمادة العاشرة الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 217/13 المذكورين.

³ أنظر: بعلي (محمد الصغير)، القانون الإداري، مرجع سابق، ص 209.

⁴ راجع: المادة 55 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

تبادلته أو اقتناه. وحتى دخول الأملاك بطريق الهبة والوصية إلى المحفظة. فلم يكتف بالمصادقة بالأغلبية المطلقة للأصوات، بل اشترط ضرورة مصادقة الجهة الوصية وهو الوزير المكلف بالداخلية على المداولات المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية الخاصة الولائية. وفي سبيل ممارسة صلاحياته أو اختصاصه، يُكوّن المجلس من بين أعضائه لجان دائمة أو مؤقتة، متخصصة لدراسة القضايا التي تهم الولاية، تتعلق بميادين كثيرة منها الاقتصاد والمالية، تهيئة الإقليم والنقل، التعمير والسكن، الري والفلاحة، الغابات والصيد البحري، السياحة، التنمية المحلية، التجهيز، الاستثمار¹.

الفقرة الثالثة

صلاحيات المجلس في تسيير المحفظة العقارية للولاية

خوّل قانون الولاية المجلس الشعبي الولائي اختصاصات عامة، تشمل جميع ما يتعلق بأعمال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وتهيئة إقليم الولاية وحماية البيئة. كما وقد بين القانون رقم: 07/12 المذكور الميادين التي يتداول فيها المجلس الشعبي الولائي². أمّا في إطار تسيير المحفظة العقارية الخاصة للولاية، فقد منح قانون الولاية المجلس الشعبي الولائي صلاحيات عن طريق المداولة تتعلق بتكوين المحفظة العقارية والرقابة عليها. ومن ضمن صلاحيات المجلس الشعبي الولائي في مجال تكوين المحفظة العقارية الولائية عملية اقتناء (شراء) الأملاك العقارية، وهي من الوسائل التي نصّ عليها المشرع الجزائري من أجل تكوين هذه المحفظة. حيث اعتبرت المادة 132 من القانون رقم: 07/12 المذكور أنّ عمليات الاقتناء وعقود امتلاكها من طرف الولاية ومؤسساتها العمومية يكون وفقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها³.

كذلك نجد أنّ المشرع في القانون رقم: 30/90 المذكور، جعل من الطرق التي تتشكل بها المحفظة العقارية الولائية، زيادة على ما جاءت به المادة 26 منه، الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري، وخوّل المجلس الشعبي الولائي صلاحيات قبول أو رفض هذه الهبات والوصايا⁴.

¹ راجع: المواد 31 و 33 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

² راجع: المواد 73 إلى 101 من القانون رقم: 07/12 المذكور لمزيد من التفصيل حول هذه الاختصاصات.

³ راجع: المادة 132 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

⁴ راجع: المادة 5/40 والمادة 45 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

ويأذن المجلس الشعبي الولائي، طبقا لما نصت عليه المادة 46 من القانون رقم: 30/90 المذكور، بطريق المداولة بقبول أو رفض هذه التبرعات ولاسيما عندما تكون مُثقلة بأعباء أو شروط أو مُقيدة بتخصيص خاص. وهو الأمر الذي أكدته المادة 133 من القانون رقم: 07/12 المذكور، والتي جعلت المجلس الشعبي الولائي يبت في قبول أو رفض الهبات والوصايا الممنوحة للولاية سواء أكانت مقرونة بأعباء أو شروط أو تخصيصات خاصة¹.

يُعدُّ كذلك تبادل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للولاية بأمالك عقارية تابعة للدولة أو البلدية أو الخواص وسيلة أخرى لتكوين المحفظة نصَّ عليها المشرع الجزائري بموجب المادة 26 من القانون رقم: 30/90 المذكور، ويكون هذا التبادل موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة بعد مداوات المجلس الشعبي الولائي².

ورجوعا إلى قانون الولاية رقم: 07/12 المذكور، نجده قد مَنَحَ للمجلس الشعبي الولائي في مجال تكوين المحفظة العقارية الولائية دائما، إمكانية إنشاء مؤسسات عمومية ولائية ذات طابع إداري أو مؤسسات عمومية ولائية ذات طابع صناعي وتجاري، حسب الهدف المرجو منها، وهذا بموجب مداولة من المجلس الشعبي الولائي³.

هذا وتخضع المداوات المتعلقة بتكوين الأملاك العقارية الخاصة للولاية، التي يقوم بها المجلس الشعبي الولائي للرقابة الوصائية التي تمارسها وزارة الداخلية، فلا يمكن أن تكون المداوات المذكورة نافذة إلاّ بعد مصادقة الوزير المكلف بالداخلية عليها، وهذا في أجل أقصاه شهرين ، وهو ما نصت عليه المادة 55 من قانون الولاية 07/12 المذكور.

ومن الصلاحيات التي منحها كذلك المشرع في قانون الأملاك الوطنية للمجلس الشعبي الولائي، في إطار تسييره للمحفظة العقارية الولائية، نجد صلاحياته في تخصيص الأملاك العقارية والولائية وكذا إلغاء تخصيصها، كما أخضع هتين العمليتين وإلغاؤهما إلى مداوات وقرارات المجلس الشعبي الولائي⁴.

وما تجدر الإشارة إليه هنا، أنّ المشرع الجزائري في القانون رقم: 07/12 المذكور، أشار إلى صلاحيات المجلس الشعبي الولائي في مجال تكوين أو اقتناء الأملاك العقارية،

¹ راجع: المادة 133 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

² راجع: المادة 95 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

³ راجع: المادة 146 وما بعدها من القانون رقم: 07/12 المذكور.

⁴ راجع: المادة 84 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

إلا أنه لم يُعطَ إلى صلاحياته في التصرف في هذه الأملاك بالبيع وغير ذلك من التصرفات الأخرى الناقلة التي قد تلحق هذه الأملاك.

الفرع الثاني

الوالي وصلاحياته في تسيير المحفظة العقارية للولاية

يملك الوالي صلاحيات واسعة وهامة في تسيير شؤون الولاية عموماً والمحفظة العقارية الخاصة للولاية، وهذا باعتباره رجل القرار والميدان بالولاية، وعميد الوساطة بين مختلف المؤسسات والأطراف¹، وقبل الخوض في هذا الصلاحيات تستوجب البحث في كيفية تعيينه وإنهاء مهامه (فقرة أولى)، وصلاحياته العامة (فقرة ثانية) صلاحياته في تسيير المحفظة العقارية للولاية (فقرة ثالثة) الأجهزة المساعدة له في التسيير (فقرة رابعة) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

تعيين وإنهاء مهام الوالي

يعتبر منصب الوالي من المناصب الحساسة في هرم الوظائف في الدولة، لذلك كان التأكيد على طريقة تعيينه أو كيفية، بموجب نص دستوري. حيث يتم التعيين في منصب الوالي بموجب مرسوم رئاسي يصدر عن رئيس الجمهورية. كما لا يجوز بأي حال من الأحوال تفويض تعيينه أو إنهاء مهامه للغير². كما تجدر الإشارة إلى أن الوالي يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي بصفة منفردة، (تعيين سياسي)، وهذا ما تمّ التأكيد عليه بموجب المرسومين الرئاسيين رقم: 239/99، ورقم: 240/99، المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة³.

¹ - أنظر: عشي (علاء الدين)، مرجع سابق، ص 85.

² - راجع: المواد 78، 79/2 من المرسوم الرئاسي رقم: 483/96، المؤرخ في: 07 ديسمبر 1996، المتضمن إصدار دستور 1996، الجريدة الرسمية عدد: 76، المؤرخة في: 19 ديسمبر 1996.

³ - راجع: المرسوم الرئاسي رقم: 239/99، المؤرخ في: 27 أكتوبر 1999، يتضمن إلغاء المرسوم الرئاسي رقم: 89/44 والمتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة المؤرخ في: 10 أبريل 1989، الجريدة الرسمية عدد: 76، المؤرخة في: 31 نوفمبر 1999، والمادة الأولى والخامسة من المرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المؤرخ في: 27 أكتوبر 1999، المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 76 المؤرخة في: 31 أكتوبر 1999.

غير أنه وقبل صدور المرسومين المذكورين، كان تعيين الوالي يتم بموجب مرسوم صادر على رئيس الجمهورية بناءً على اقتراح من وزير الداخلية في مجلس الوزراء وهذا على ضوء المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم: 230/90¹.

أما عن الشروط المطلوبة توافرها في الوالي، فقد اشترط القانون توافر مجموعة من الشروط تحت طائلة بطلان التعيين. فلا يُعيّن أحد في وظيفة عليا في الدولة إذا لم تتوفر فيه شروط الكفاءة والنزاهة عموماً، وأن يستوفي خصوصاً الشروط العامة للالتحاق بالوظيفة العمومية، وأن يُثبت تكويناً عالياً أو مستوى من التأهيل، وأن يكون قد مارس العمل مدة خمس سنوات على الأقل في المؤسسات والإدارات العمومية أو في المؤسسات والهيئات العمومية².

وعلى الرغم من أن منصب الوالي من المناصب السياسية من حيث التعيين، فإنه لا يخضع فقط للشروط السابقة الذكر والمنصوص عليها بموجب المادة 21 من المرسوم رقم: 226/90 المذكور، وإنما أخضعته كذلك يخضع للشروط العامة التي يجب أن تتوفر في الشخص لينال وظيفة عمومية، وهي الشروط الواردة في الأمر رقم: 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، فلا يمكن أن يوظف أياً كان في وظيفة الوالي أو أي وظيفة عمومية أخرى، إن لم يكن جزائري الجنسية، ومتمتعاً بحقوقه المدنية، ولا تحمل شهادة سوابقه القضائية ملاحظات تتنافى وممارسة وظيفة الوالي أو الوظيفة المراد الإلتحاق بها، وأن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية، وتتوفر فيه شروط السن والقدرة البدنية والذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بمنصب الوالي أو بالوظيفة المراد الإلتحاق بها³.

¹ - راجع: المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم: 230/90 المؤرخ في: 25 جويلية 1990، المتضمن أحكام القانون الأساسي الخاص بالمناصب والوظائف العليا في الإدارة المحلية، الجريدة الرسمية عدد: 31 المؤرخة في: 28 جويلية 1990.

² - راجع: المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 226/90 المؤرخ في: 25 جويلية 1990، والذي يحدد حقوق العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 31، المؤرخة في: 28 جويلية 1990.

³ - راجع: المادة 75 من الأمر رقم: 03/06 المؤرخ في: 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 46، المؤرخة في: 16 جويلية 2006.

أمّا عن الفئات التي يُعيّن من بينها في منصب الوالي، فهم كأصل عام الكُتاب العامين للولايات ورؤساء الدوائر، وبصفة استثنائية يمكن تعيين 5 % من أعداد سلك الولاية من خارج الفئتين السابقتين¹.

وبخصوص طريقة إنهاء مهام الوالي، فطبقاً للقاعدة الأساسية وهي قاعدة توازي الأشكال، والتي تقضي بوحدة جهة التعيين وجهة إنهاء المهام ووفقاً لنفس الأشكال والإجراءات، فإنّ رئيس الجمهورية وحده المخوّل بإنهاء مهام الولاية ودائماً بمقتضى مرسوم رئاسي. ويكون ذلك بطرق عادية وطرق غير عادية².

الفقرة الثانية

صلاحيات الوالي العامة

يتمتع الوالي بمجموعة واسعة من الصلاحيات، حددها له القانون باعتباره ممثلاً للدولة من جهة، وممثلاً للولاية من جهة أخرى. فهي إذن تنقسم تبعاً إلى التمثيل المزدوج الذي يتمتع به إلى نوعين، صلاحيات باعتباره ممثلاً للولاية، وأخرى باعتباره ممثلاً للدولة. فأما عن صلاحيات الوالي باعتباره المُعبّر عن سياسة الولاية، فقد منحه القانون رقم: 07/12 المذكور، صلاحيات تنقسم بين ما هو متعلق بمداورات المجلس الشعبي الولائي وواجباته تجاهه وبين تمثيل الولاية. حيث يسهر الوالي بناءً على ما جاء به قانون الولاية رقم: 07/12 المذكور، على نشر مداورات المجلس الشعبي الولائي وتنفيذها، وذلك من خلال إصدار قرارات ولائية تتضمن تنفيذ مداورات المجلس المذكور وممارسة السلطات المحددة له³.

كما يُلزم الوالي في إطار ممارسة صلاحياته، كمثل للولاية أن يقوم بمجموعة من الالتزامات تجاه المجلس الشعبي الولائي، تتمثل في تقديم تقرير عن تنفيذ المداورات المتخذة من خلال الدورات السابقة عند كل افتتاح للدورة العادية للمجلس الولائي، وكذا إطلاع رئيس المجلس الشعبي الولائي وبصفة منتظمة، خلال الفترات الفاصلة بين الدورات، على مدى تنفيذ

¹ راجع: المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 230/90 المذكور.

² أنظر: عشي(علاء الدين)، مرجع سابق، ص 87 وما بعدها، لمزيد من التفصيل حول طرق إنهاء مهام الوالي.

³ راجع: المادة 124 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

التوصيات الصادرة عن المجلس في إطار التشريع والتنظيم المعمول به. وكذا اطلاعه كذلك سنويا على نشاط القطاعات غير الممركزة بالولاية¹.

يُلزَم كذلك الوالي بتقديم بيان سنوي أمام المجلس الشعبي الولائي حول نشاطات الولاية، يُتبع بمناقشة وما ينتج عن ذلك من توصيات يتم إرسالها إلى الوزير المكلف بالداخلية والقطاعات المعنية. إضافة إلى إعداد وتقديم مشروع الميزانية للمصادقة عليه من طرف المجلس الشعبي الولائي، وتبليغ المجلس الشعبي الولائي بكل أعمال الإدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية. كما يتولى الوالي تنفيذ الميزانية ويأمر بصرفها².

أمّا عن صلاحيات الوالي في مجال تمثيل الولاية فخوله قانون الولاية المذكور، صلاحية تمثيل الولاية في جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية، وهذا وفقا لما ينص عليه التشريع المعمول به، إضافة إلى تمثيلها أمام القضاء³.

وبالإضافة إلى الصلاحيات السابقة الذكر الممنوحة للوالي، فإنّ هذا الأخير يمارس سلطة رئاسية على الإدارة التي تعمل تحته، حيث يسهر على وضع المصالح الولائية ومؤسساتها العمومية وحسن سيرها، كما يتولى تنشيط ومراقبة نشاطاتها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به⁴.

وبالرجوع إلى صلاحيات الوالي باعتباره ممثلا للدولة فقد مُنح سلطة تنشيط وتنسيق ومراقبة نشاط المصالح غير الممركزة للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية، ما عدا تلك القطاعات المستثناة بموجب قانون الولاية المذكور⁵. يتولّى الوالي كذلك اختصاصات ممارسة الضبطية، بنوعيتها سلطات الضبط الإداري، وسلطات الضبط القضائي والتي نص عليها قانون الإجراءات الجزائية⁶.

¹ - راجع: المواد: 103، 104 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

² - راجع: المواد 107/105، 2، 109 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

³ - راجع: المواد 1/105، 106 من القانون رقم: 07/12 المذكور والمادة 828 من القانون رقم: 09/08 المذكور.

⁴ - راجع: المادة 108 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

⁵ - راجع: المادة 111 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

⁶ - راجع: المواد 115، 116، 118، 119 من القانون رقم: 07/12، والمادة 28 من القانون رقم: 09/08 المذكورين.

الفقرة الثالثة

صلاحيات الوالي في تسيير المحفظة العقارية للولاية

يمارس الوالي بموجب الصلاحيات التي أُوكلت إليه بصفته ممثلاً للولاية، صلاحيات واسعة في مجال تسيير المحفظة العقارية للولاية، حيث يمارس طبقاً لقانون الولاية كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية، وهذا تحت رقابة المجلس الشعبي الولاوي¹.

ويلاحظ هنا أنّ الرقابة التي يمارسها المجلس الشعبي الولاوي على أعمال إدارة الأملاك والحقوق الخاصة بالولاية، إنّما هي رقابة فعلية الهدف منها تدعيم الحماية لهذه الممتلكات وهو ما نصت عليه المادة 2/86 من قانون الولاية لسنة 1990².

غير أنّ المشرع في قانون الولاية لسنة 2012، قد قلّص مجال تدخل المجلس الشعبي الولاوي، من الرقابة إلى مجرد التبليغ، حيث نصت المادة 2/105 من القانون رقم: 07/12 المذكورة، على ما يلي: " ويؤدي (الوالي) باسم الولاية، طبقاً لأحكام هذا القانون كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية.

ويبلغ المجلس الشعبي الولاوي بذلك".

وفي إطار تنفيذ صلاحياته في مجال تسيير وإدارة المحفظة العقارية الخاصة بالولاية، فإنّ الوالي يتخذ جميع القرارات التنفيذية من أجل تنفيذ مداورات المجلس الشعبي الولاوي بما فيها المتعلقة بهذه المحفظة وبيّاشر عمليات الاقتناء والاستئجار والإيجارات والبيع، طبقاً لما تقرّره القوانين والتنظيمات السارية المفعول³.

كما خوّل القانون الوالي صلاحية تمثيل الولاية أمام القضاء، فيما يخص الدعاوى القضائية المرفوعة والمتعلقة بالأملاك الوطنية عامّة، طبقاً لما جاء في نص المادة العاشرة من القانون رقم: 30/90 المذكور. والأملاك الوطنية الخاصة خصوصاً طبقاً لما جاء في نص المادة 125 من نفس القانون المذكور، حيث نصّت المادة على أنّ الوالي يختص وفقاً للشروط

¹ راجع: الفقرة الثانية من المادة 105 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

² راجع: المادة 2/86 من القانون رقم: 09/90 المذكور، التي تنص على مايلي: " يؤدي الوالي كل أعمال إدارة

الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية، وتحت مراقبة المجلس الشعبي الولاوي".

³ راجع: المادة 124 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثل أمام القضاء مُدْعيًا ومُدْعَى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة¹.

وما تجب الإشارة إليه، أنّ صلاحيات الوالي في مجال تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، لا تقتصر فقط على تلك المتعلقة بالمحفظة العقارية الخاصة للولاية، وإنما تمتد إلى المحفظة العقارية الخاصة للدولة، وهو ما تمّ الوقوف عليه في مجموعة من النصوص القانونية الواردة في كل من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 والرسوم التنفيذية رقم: 427/12 المذكورين.

ففي مجال تخصيص الأملاك العقارية الخاصة للدولة نصّ المرسومان التنفيذيان المذكوران، على أنّ الوالي يُخصّص الأملاك العقارية للدولة، تخصيصاً نهائياً أو مؤقتاً، إلى جانب الوزير المكلف بالمالية، إذا تعلق الأمر بمصالح الدولة غير المركزية (المديريات التنفيذية) والمؤسسات والهيئات العمومية للدولة ذات الاختصاص المحلي الموجود في الولاية. ويتخذ في ذات المجال الوالي قرار التخصيص، تبعاً لطلب مُعلّل ترسله الهيئة أو المصلحة المعنية، وهذا بناءً على اقتراح المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية².

وإذا تعلق الأمر بالعمل السلبي والمتمثل في تغيير تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة، فإذا تعلق الأمر دائماً بمصالح الدولة غير المركزية، فإنّ هذا التغيير يتم كذلك بموجب قرار يتخذه الوالي بعد إستشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية³.

وفي حالة إذا تمّ إلغاء تخصيص الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وكانت موضوع بيع بالمزاد العلني طبقاً لما نصت عليه المادة 1/10 من المرسوم رقم: 454/91 والمادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكورين، فإنّ عملية البيع هذه لا تتمّ إلاّ بعد استصدار إذن من الوالي، بناءً على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية⁴.

أمّا في مجال تقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص بهدف إخراج حصة الدولة منها، فطبقاً لما جاء المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 والرسوم التنفيذية رقم: 427/12 المذكورين دائماً، وفي حالة استحالة التقسيم ويتم التنازل عن حصة الدولة،

¹ - راجع: المادة العاشرة والمادة 125 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

² - راجع: المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91، والمادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكورين.

³ - راجع: المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91، والمادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكورين.

⁴ - راجع: المادة 2/10 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91، والمادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكورين.

وحصل ذلك بالتراضي فإن بيع هذه الأملاك لا يتم إلا بعد إذن من الوالي، وتتكفل إدارة الأملاك الوطنية بعد ذلك بتحديد ثمن البيع. كما يأذن الوالي بالبيع، على أساس الزمن الذي يحدد إدارة الأملاك الوطنية، حتى في حالة رفض أحد الملاك في الشيوخ شراء الحصة لأي سبب من الأسباب¹.

وفي إطار الصلاحيات الموكلة للوالي في تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة باعتباره ممثلاً للدولة، فإن القانون ألزم كل موثق أو ثمن على وصية تشمل على تبرعات لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية الوطنية، الإعلام الفوري لوالي الولاية الذي يوجد فيها مكان فتح التركة، ويكون الوالي بعد إعلامه مطالب بإرسال جميع عناصر الملف إلى الوزير المكلف بالمالية، ليقرر قبول أو رفض التبرع طبقاً لأحكام القانون².

غير أن المرسوم التنفيذي الجديد رقم: 427/12 المذكور، ألزم الموثق بإعلام الوزير المكلف بالمالية مباشرة، دون المرور على الوالي، بأي هبة أو وصية أو ثمن عليها، ليأمر بعدها الوزير مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإجراء بحث قبلي لتقدير مدى أهمية وملائمة وجهة الأملاك الموهبة أو الموصى بها، والشروط المحتملة لتخصيصها وكذا معرفة موقف الورثة من حيث قبولهم تنفيذها أو معارضتهم³.

كما ألزم القانون كذلك الموثق إخبار الوالي، الذي يتبعه مكان فتح التركة باعتباره ممثلاً للدولة، كلما كانت الدولة معينة بتصفية هذه التركة أو قسمتها. وعلى الوالي أن يُعلم بذلك الوزير المكلف بالمالية، ويكون ذلك وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المرسومين التنفيذيين المذكورين⁴.

وباعتبار الوالي ممثلاً للدولة على المستوى الولائي، فقد خوله القانون رفع دعوى باسم الدولة، عندما يتعلق الأمر بالتركات الشاغرة، هذا زيادة على تمثيله للولاية أمام القضاء، حيث نصت المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور على وجوب مطالبة والي الولاية التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة، باسم الدولة أمام الجهة القضائية

¹ - راجع: المواد من 39 إلى 44 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 والمادة 124 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكورين، لمزيد من التفاصيل.

² - راجع: المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 والمادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكورين.

³ - راجع: المادة 170 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

⁴ - راجع: المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور.

المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الأملاك. الأمر الذي لم يؤكد المرسوم الجديد رقم: 427/12 المذكور¹.

كما يظهر كذلك دور الوالي في تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة، في مجال إدراج وتصنيف الأملاك التابعة لها ضمن المحفظة العقارية العامة للدولة، وكذلك تجريد الأملاك العمومية من صفة العمومية وإدخالها في الأملاك الخاصة. الأمر الذي نصّ عليه المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 وأكدّه المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكورين، حيث أنّ عملية إدراج وتصنيف العقارات التابعة للأملاك الدولة الخاصة في الأملاك العامة التابعة لها، لا يكون إلاّ بموجب قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي المختص إقليميا كل فيما يخصه وفي إطار صلاحياته².

الفقرة الرابعة

الأجهزة الإدارية المساعدة للوالي في تسيير المحفظة العقارية للولاية

كما سبقت الإشارة إليه فإنّ الوالي يتمتع بصلاحيات واسعة وكثيرة ودقيقة، سواءً الخاصة بالتمثيل الولائي أو التمثيل المركزي. ومن أجل تسهيل المهمة عليه لأداء مهامه خوّله المشرع الجزائري هيئات وأجهزة إدارية تساعده في أداء هذه المهمة، حيث تنص المادة 127 من القانون رقم: 07/12 المذكور على أنّ الولاية تتوفر على إدارة توضع تحت سلطة الوالي، بحيث تكون مختلف المصالح غير ممرضة للدولة جزء منها. وتكيف إدارة الولاية حسب أهمية وحجم المهام المنوطة بها وكذا طبيعة كل ولاية وخصوصياتها³. ومن أجل تحديد الأجهزة الإدارية للولاية صدر المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المحدد لأجهزة الإدارة بالولاية وهيكلها. هذا الأخير الذي جاء تطبيقا لما جاء في نص المادة 106 من القانون رقم: 09/90 المتعلق بالولاية المذكور، والتي حددت اختصاصات الإدارة التي توضع تحت الإدارة السلمية للوالي في تنفيذ مداورات المجلس الشعبي الولائي وقرارات الحكومة، وهو الأمر الذي غفل عنه قانون الولاية رقم: 07/12 المذكور⁴.

¹ راجع: المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 والمادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكورين.

² راجع: المادة 96، 98، 99 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91، والمادة الرابعة والسادسة من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكورين.

³ راجع: المادة 128 من القانون رقم: 07/12 المذكور.

⁴ راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المؤرخ في: 23 جويلية 1994، يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها، الجريدة الرسمية عدد: 48 المؤرخة في: 27 جويلية 1994.

وعليه سندرس الأجهزة الإدارية المساعدة للوالي من خلال المرسوم رقم: 215/94 المذكور، وهذا لغياب نص تطبيقي يحدد إدارة الولاية في ظل القانون الجديد للولاية رقم: 07/12 المذكور. وطبقا لهذا المرسوم تتمثل الأجهزة الإدارية في الولاية بالإضافة إلى الوالي والمجلس الشعبي الولائي في: الكتابة العامة، المفتشية العامة، الديوان، الدائرة، مجلس الولاية، مديرية الإدارة المحلية ومديرية التقنين (التنظيم العام)، الوالي المنتدب¹.

تعتبر الكتابة العامة أو الأمانة العامة في الولاية، الجهاز الإداري الأول المخول بمتابعة تسيير النشاطات الخاصة بالولاية تحت سلطة الوالي. فبموجب الصلاحيات التي منحت للكاتب العام أو التي يتولاها الكاتب العام للولاية، فإن هذا الأخير مخول بالسهر على العمل الإداري وضمان استمراريته ومتابعة عمل جميع مصالح الدولة الموجودة في الولاية، وتنسيق أعمال المديرين في الولاية، وكذا تنشيط الهياكل المكلفة بالوثائق والمحفوظات والتلخيص وتنسيقها، وكذلك متابعة عمل جهاز الولاية وهيكلها².

وبهذه الصفة يُكَلَّف بالاجتماع كلما دعت الحاجة بعضو واحد أو بعدة أعضاء من مجلس الولاية المقيمين لدراسة المسائل الخاصة التي تدخل في إطار تنفيذ برنامج مجلس الولاية ويعلم الوالي بسبب الأشغال. كما يُنشط مجموع برامج التجهيز والاستثمار في الولاية ويسهر على تنفيذها، ويتابع تنفيذ مداورات المجلس الشعبي الولائي والقرارات التي يتخذها مجلس الولاية وينظم بالتنسيق مع أعضاء مجلس الولاية المعنيين اجتماعات هذا المجلس ويعدها ويتولى كتابتها. يتولى كذلك رئاسة لجنة الصفقات في الولاية ويُكون رصيد الوثائق والمحفوظات في الولاية ويسيره³.

إضافة إلى ما سبق مُنح الكاتب العام للولاية صلاحيات أخرى ذُكرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 230/90 المذكور، حيث يرأس اللجان ذات الطابع الإداري التقني التي تُحدثها القوانين والتنظيمات، ويخلف الوالي في حالة غيابه أو حصول مانع له، ويمارس بهذه الصفة كل صلاحياته⁴.

¹ - راجع: المواد: 2، 3، 5، 10، 17، 19، 20، 22، 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المذكور.

² - راجع: المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المذكور.

³ - راجع: المرجع نفسه.

⁴ - راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 230/90 المذكور.

إنّ منصب الكاتب العام للولاية، يُعدُّ من المناصب العليا في الدولة، وتعيينه يتم بموجب مرسوم رئاسي، وتحديدًا طبقًا للمرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المذكور. وهذا بعد أن كان بموجب مرسوم تنفيذي يتخذ في مجلس الحكومة بناءً على اقتراح من الوزير، ويكون التعيين من ضمن رؤساء الدوائر ومسؤولي المصالح المركزية ومسؤولي مديرية مصالح الدولة في الولاية¹.

هذا وتتألف الكتابة العامة للولاية من مصلحة واحدة، أو مجموعة من المصالح حسب أهمية الولاية، تضم كل مصلحة مجموعة من المكاتب².

من الأجهزة الإدارية الموجودة داخل إدارة الولاية نجد المفتشية العامة، والتي تنشأ وجوبًا في كل ولاية، وتكون خاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 216/94 المتعلق بالمفتشية العامة في الولاية³.

يقع تسيير هذه المفتشية على عاتق مفتش عام، يساعده في أداء مهامه مفتشان أو ثلاثة مفتشين، يتم تعيينهم جميعًا بموجب مرسوم رئاسي يصدر في مجلس الوزراء تطبيقًا لما جاء في المرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المذكور⁴.

وبالرجوع إلى اختصاص المفتشية العامة في الولاية نجد أنّ المشرع قد حدّد تدخلها ليشمل الأجهزة والهياكل والمؤسسات غير الممركزة واللامركزية، الموضوعة تحت وصاية وزير الداخلية والجماعات المحلية. وبناءً على ذلك تتولى المفتشية العامة مهمة عامة ودائمة لتقويم نشاط الأجهزة والهياكل والمؤسسات المذكورة أعلاه⁵.

الديوان كذلك من الأجهزة الإدارية المساعدة للوالي، يعمل تحت إشرافه وسلطته المباشرة، يقوم بإدارته رئيس الديوان يتم تعيينه بنفس الطريقة التي يتعيّن بها الكاتب العام للولاية والمفتش العام، وهذا بموجب مرسوم رئاسي يصدر في مجلس الوزراء، طبقًا لما جاء في نص المادة الثانية من المرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المذكور. يقوم بمساعدة رئيس

¹ - راجع: المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 127/90 المؤرخ في: 15 ماي 1990 يضبط كفاءات التعيين في

بعض الوظائف المدنية للدولة، المصنّفة "وظائف عليا"، الجريدة الرسمية عدد: 20 المؤرخة في: 16 ماي 1990.

² - راجع: المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المذكور.

³ - راجع المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 216/94، المؤرخ في: 23 جويلية 1994، المتعلق بالمفتشية العامة في

الولاية، الجريدة الرسمية عدد: 48، المؤرخة في: 27 جويلية 1994.

⁴ - راجع: المرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المذكور.

⁵ - راجع: المادة الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 216/94 المذكور.

الديوان في أداء مهامه عدد من الملحقين بالديوان يختلف عددهم حسب أهمية الولاية. حيث يتراوح عددهم بين خمسة إلى عشرة¹.

يتمتع الديوان بالصلاحيات ذات الصلة بالعلاقات الخارجية والتشريفات، العلاقات مع أجهزة الصحافة والإعلام، أنشطة مصلحة الاتصالات السلكية واللاسلكية والشفرة، وهذا طبقا لما جاءت به الفقرة الثانية من المادة السابعة من المرسوم رقم: 215/94 المذكور.

هذا وتعتبر الدائرة جهازا إداريا هاما للولاية، يُعَوَّل عليه في مساعدة الوالي في أداء مهامه. وهي مقاطعة إدارية تابعة للولاية تضم مجموعة من البلديات بالولاية، على أن تبقى غير متمتعة بالشخصية المعنوية بكل ما يترتب على ذلك من نتائج قانونية².

تأسست الدائرة في إطارها التشريعي أول مرة بموجب الأمر رقم: 38/69 المتضمن قانون الولاية. غير أن هذا الإطار التشريعي تميز بالطابع الانتقالي نظرا لموقف المشرع الجزائري المتذبذب وغير المستقر والمجسد في العديد من التعديلات والتغييرات التي طرأت على القانون إلى غاية صدور قانون الولاية الأخير لسنة 2012³.

ويعتبر المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المذكور أكثر النصوص تعاملا مع جهاز الدائرة بوضوح، حيث اعتبرها من الأجهزة الإدارية للولاية، وذلك من خلال رئيسها. وما يلاحظ على المرسوم والنصوص التنظيمية السابقة له، أنها ركزت الاهتمام على رئيس الدائرة وصلاحياته فقط. ولكن بالنظر إلى الدائرة كهيئة إدارية في التنظيم الإداري الجزائري فقد تم إهمالها من طرف المشرع الجزائري، ولم يعترف بها قانونا، خاصة وأنّ المؤسس الدستوري في المادة 10/122 من دستور المذكور 1996، نصّ على أنّ التقسيم الإقليمي للبلاد من المجالات التي يجب أن تكون بموجب نص قانوني صادر عن السلطة التشريعية، وهو الأمر الذي لم يتحقق بالنسبة للدائرة منذ سحب إطارها التشريعي سنة 1984 إلى اليوم، فبقيت الدائرة كجهاز إداري بدون نص قانوني. ومن ثمّ فهي غير موجودة من الناحية

¹ راجع: المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 240/99 المذكور.

² أنظر: بعلي (محمد الصغير)، الولاية في القانون الإداري الجزائري، مرجع سابق، ص 102.

³ أنظر: ذيايبية (نعيمة)، النظام القانوني للدائرة في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2016، ص 80 وما

بعدها.

القانونية على الرغم من الأدوار التي تقوم بها عن طريق رئيسها والتي أثبتت وجودها من الناحية الواقعية والمتمثلة أساسا في صلاحيات رئيس الدائرة¹.

يتربع على عرش الدائرة، رئيس الدائرة، هذا المنصب الذي يُعد كذلك من المناصب العليا في الدولة. يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي يصدر من مجلس الوزراء باقتراح من رئيس الحكومة (الوزير الأول حاليا) وهو ما نصّت عليه الفقرة الثانية للمادة الخامسة من المرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المذكور، وهذا بعد أن كان تعيينه يتم بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من وزير الداخلية².

هذا وحدّد المرسوم رقم: 215/94 المذكور والساري المفعول حاليا صلاحيات رئيس الدائرة، والمتمثلة أساسا في التنشيط والتنسيق ومراقبة أعمال البلديات الملحقة به، تنشيط وتنسيق عمليات تحضير المخططات البلدية للتنمية وتنفيذها والمصادقة على مداوات المجالس الشعبية البلدية تحت سلطة الوالي وبتقويض منه. الموافقة على المداوات وقرارات التسيير للمستخدمين البلديين باستثناء المتعلقة منها بحركات التنقل والإعفاء من المهام³. كما تُمنح لرئيس الدائرة إمكانية المصادقة على الميزانيات الخاصة بالبلديات التي لا يتجاوز عدد سكانها 50.000 نسمة، وهذا خروجاً عن القاعدة العامة التي تسند هذا الاختصاص لوالي الولاية⁴.

ومن بين الصلاحيات الممنوحة لرئيس الدائرة كذلك صلاحية تكوين لجان على مستوى الدائرة، تتعلق بمسائل بالغة الأهمية، كانت من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، والتي تم استحداثها بموجب نصوص قانونية وتنظيمية متفرقة، وهو الأمر الذي يعمل على زيادة تعزيز وتدعيم مركز رئيس الدائرة على مستوى الدائرة⁵.

¹ - أنظر: المرجع السابق، ص 91.

² - راجع: المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 44/89 المؤرخ في: 10 أبريل 1989 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية، الجريدة الرسمية عدد: 15 المؤرخة في: 12 أبريل 1989. والمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 307/91 المؤرخ في: 07 سبتمبر 1991 والمتضمن كفايات التعيين في بعض الوظائف المدنية للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 43، المؤرخة في: 09 سبتمبر 1991، الملغيان بالمراسيم رقم: 240/99 و رقم: 239/99 المذكورين.

³ - راجع: المواد من 09 إلى 16 من المرسوم رقم: 215/94 المذكور، للاطلاع على جميع صلاحيات رئيس الدائرة.

⁴ - أنظر: عشي(علاء الدين)، مرجع سابق، ص 101.

⁵ - أنظر: ذيايبية (نعيمة)، مرجع سابق، ص 185.

وأهم اللجان المكونة على مستوى الدائرة، لجنة التنازل عن الأملاك التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاريين، يترأسها رئيس الدائرة ومُكَلَّفَة أساسا بدراسة طلبات الشراء المقدمة من طرف الأشخاص. بالإضافة إلى لجنة ولائية يترأسها الوالي مكلفة بدراسة والفصل في الطعون المقدمة من طرف المترشحين للشراء. ومن هنا فعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في اكتساب الملك العقاري الذي يشغله والتابع للدولة أو الولاية أو البلدية، أن يُودع ملفا على مستوى لجنة الدائرة المؤهلة إقليميا.

من اللجان الهامة كذلك لجنة السكن، التي تأسست على مستوى الدائرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 334/04 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 42/98 المتضمن تحديد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك¹. أين أصبح رئيس الدائرة هو من يترأس هذه اللجنة، وتوكل له مهمة تشكيل فرقة أو أكثر للتحقيق والبت في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات والمعلومات الواردة فيها، وذلك بناء على النتائج المتحصل عليها من التحقيق الذي تقوم به الفرقة المتخصصة، كما تتولى اللجنة كذلك مهمة تحديد قائمة بأسماء المستفيدين².

تتشكل لجنة السكن المذكورة أعلاه من رئيس الدائرة رئيسا، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن، ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية، ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري، ممثل الصندوق الوطني للسكن وممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين. ويقوم الوالي بتحديد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة السكن وهذا بموجب قرار يصدره، كما يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها أن تساعد في أشغالها³.

¹ راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 42/98 المؤرخ في: 01 فيفري 1998 المتضمن تحديد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 05 المؤرخة في: 04 فيفري 1998، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 334/04، المؤرخ في: 24 أكتوبر 2004 الجريدة الرسمية عدد: 67 المؤرخة في: 24 أكتوبر 2004، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 142/08، المؤرخ في: 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية عدد: 24 المؤرخة في: 11 ماي 2008.

² راجع: المواد 11، 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 334/04 المذكور.

³ راجع: المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم: 42/98 المذكور.

إضافة إلى اللجنتين السابقتين والتي تُوكّل إلى رئيس الدائرة مهمة رئاستهما نجد لجنة الإحصاء الاقتصادي ولجنة الطعن للضرائب المباشرة¹.

من الهيئات الإدارية للولاية التي تمّ النص عليها في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المذكور نجد مجلس الولاية، يجمع تحت سلطة الوالي مسؤولي المصالح الخارجية للدولة المكلفين بمختلف قطاعات النشاط في مستوى الولاية كيفما كانت تسميتها².

على نفس النهج سار المشرع الجزائري في قانون الولاية لسنة 2012 المذكور، حيث تنص المادة 127 منه على أنّ الولاية تتوفر على إدارة توضع تحت سلطة الوالي، وتكون مختلف المصالح غير المركزية للدولة جزء منها، ويتولى الوالي تنشيط ومراقبة ذلك.

ويعتبر كل من مدير مصالح الدولة والمسؤولين المكلفون بمختلف قطاعات النشاط في مستوى الولاية، كيفما كانت تسميتها أعضاء في مجلس الولاية. وهذا ويشارك رؤساء الدوائر مشاركة استشارية في أشغال مجلس الولاية، كما يمكن للوالي أن يستدعي للمشاركة في اجتماعات مجلس الولاية أي شخص يرى استشارته مفيدة³.

ففيما يخص المصالح الخارجية للدولة، فتكون إمّا في شكل مديريات أو مديريات فرعية أو مكاتب تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم: 188/90، المحدد لهياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات تحت رئاسة مديرين يعينون بموجب المرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المذكور⁴.

وتجدر الإشارة إلى أنّ المصالح الخارجية للدولة والمتمثلة في مديريات تنفيذية هي مظهر من مظاهر عدم التركيز الإداري في النظام الإداري وبالتالي فهي لا تتمتع بالشخصية

¹ - أنظر: ذبايبيبة (نعيمة)، مرجع سابق، ص 187 وما بعدها، لمزيد من التفصيل حول هاتين اللجنتين.

² - ترجع نشأة أول مجلس ولاية إلى قانون الولاية الصادر بموجب الأمر رقم: 39/69 المذكور بموجب المادة 137 منه، وهذا تحت تسمية مجلس تنفيذي ولائي. وتطبيقا لنص المادة المذكورة، التي أحالت طريقة تنظيم وتسيير هذا المجلس إلى صدور نص لاحق، صدر المرسوم رقم: 83/70 المؤرخ في: 12 جوان 1970، المتعلق بتنظيم المجلس التنفيذي الولائي، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 53 المؤرخة في: 19 جوان 1970.

³ - راجع: المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المذكور.

⁴ - راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 188/90، المؤرخ في: 23 جوان 1990، يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، الجريدة الرسمية عدد: 26، المؤرخة في: 27 جوان 1990.

المعنوية، لأنها امتداد للأصل وهي الدولة، وبالتالي فليس لها وجود إداري مستقل ومنفصل عنها¹.

هذا ويعقد مجلس الولاية دوراته العادية مرة واحدة في الأسبوع، كما يمكن عندما يتطلب الوظيفة ذلك أن يعقد اجتماعاته غير العادية باستدعاء من الوالي، وهذا ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم رقم: 215/94 المذكور. وتوكل له مجموعة من المهام تنقسم بين دوره على الصعيد المحلي في إطار تشاوري لمصالح الدولة، من جهة وكإطار تنسيقي للأنشطة القطاعية من جهة أخرى².

كذلك بموجب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المذكور تنشأ داخل إدارة الولاية أجهزة ومصالح تتمثل أساسا في مديريتين هما: مديرية التقنين والشؤون العامة، مديرية الإدارة المحلية تتكون واحدة من مصلحتين إلى أربع مصالح وتضم كل مصلحة ثلاث مكاتب على الأكثر، تتمتعان بصلاحيات مختلفة في مجال تسيير الولاية³.

المطلب الثاني

الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للبلدية

تتمتع البلدية برصيد عقاري متنوع تتشكل منه المحفظة العقارية الخاصة بها، وهو ما يُلمس من خلال نص المادة 20 من القانون رقم: 30/90 المذكور، والتي سبق وأن تعرضنا إليها والمادة 159 من القانون رقم: 10/11 المتعلق بالبلدية⁴.

والبلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، كما أنّها القاعدة الإقليمية اللامركزية ومكان لممارسة المواطنة، وتشكل إطار

¹ أنظر: بوضياف (عمار)، التنظيم الإداري في الجزائر بين النظرية والتطبيق، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 102 وما بعدها.

² أنظر: عوابدي (عمار)، القانون الإداري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 272.

وراجع: المواد 17 و 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المذكور، لمزيد من التفصيل حول مهام مجلس الولاية.

³ راجع: للمزيد من التفصيل حول صلاحيات المديريتين المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المؤرخ في: 06 سبتمبر

1995، يحدد صلاحيات مصالح التقنين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد: 50 المؤرخة في: 10 سبتمبر 1995 الذي ألغى المرسوم رقم: 217/94 المؤرخ في: 23 جويلية 1994 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التقنين والشؤون العامة والإدارة المحلية وعملها، الجريدة الرسمية عدد: 48 المؤرخة في: 27 جويلية 1994.

⁴ راجع: المادة 159 من القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد: 37 المؤرخة في: 03 جويلية 2011.

مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية، وتمارس صلاحيات في مجالات الاختصاص المخولة لها قانونا، وبصفة خاصة تساهم في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والأمن، وكذا الحفاظ على الإطار المعيشي للمواطنين وتحسينه¹.
ومن أجل تسيير المحفظة العقارية الخاصة للبلدية، فقد خصّها المشرع بإدارة تُوكل إليها هذه المهمة إضافة إلى هيئات مستحدثة غير مالكة، وهي الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وعليه سنعرض لهذه الهيئات تباعا بداية بالبلدية (فرع أول) ثمّ ننتقل إلى الوكالات المحلية (فرع ثاني) وذلك فيما يلي:

الفرع الأول

البلدية

أناط المشرع الجزائري صلاحية تسيير المحفظة العقارية الخاصة المتواجدة على إقليم البلدية وأجهزتها إلى البلدية، باعتبار أنّها تُمارس حق ملكية خاصة على الأملاك المشكلة لهذه المحفظة كما تمّ توضيحه فيما سبق، حيث تنص المادة 80 من القانون رقم: 30/90 المذكور، على أنّ الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية تخضع من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيها إلى القواعد الساري مفعولها على تنظيم وتسيير الجماعة والمصلحة المالكة أو الحائزة.

واعتبارا أنّ البلدية تتوفر طبقا لما جاء في نص المادة 15 من القانون رقم: 10/11 المذكور، على هيئات وهياكل تتمثل في: المجلس الشعبي البلدي كهيئة مداولة، هيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي، إدارة ينشطها الأمين العام تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، فهي كلها تتمتع بصلاحيات في مجال تسيير المحفظة العقارية البلدية. وعليه سنتناول المجلس الشعبي البلدي و صلاحياته في التسيير (فقرة أولى) وكذلك رئيس المجلس وصلاحياته (فقرة ثانية) إدارة البلدية ومصالحها ودورها هي الأخرى في التسيير (فقرة ثالثة) وهذا فيما يلي:

¹ راجع: المواد الأولى والثانية والثالثة من القانون رقم: 10/11 المذكور.

الفقرة الأولى

المجلس الشعبي البلدي وصلاحياته في التسيير

يُعدّ المجلس الشعبي البلدي الهيئة المخولة بإدارة وإشراف على شؤون البلدية بصفة عامة، إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهو هيئة مداولة طبقا لنص المادة 15 من القانون رقم 10/11 المذكور، فكيف يتم تشكيله وتسييره وما هي صلاحياته في مجال تسيير المحفظة العقارية البلدية؟

نظّم المشرع الجزائري مسألة تشكيل المجلس الشعبي البلدي بموجب القانون العضوي رقم: 10/16 المذكور، حيث يتشكل المجلس من نواب يتم انتخابهم من طرف مواطني البلدية، يشترط في كل من الناخب والمترشح مجموعة من الشروط الموضوعية والشكلية¹. ويجب أن يتراوح عدد الأعضاء في المجلس بين 13 و 43 منتخبا، حيث يختلف العدد من بلدية إلى أخرى، حسب عدد السكان الناتج عن عملية الإحصاء العام للسكان، إذ لا يقل عن 13 عضوا، بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن عشرة آلاف نسمة، ولا تزيد عن 43 عضوا في البلديات التي يساوي أو يفوق عدد سكانها 2001 نسمة. يتم انتخاب أعضاء المجلس الشعبي البلدي لعهددة تدوم خمس سنوات، وذلك عن طريق الاقتراع النسبي على القائمة².

أمّا عن تسيير المجلس الشعبي البلدي فيظهر عمله باعتباره هيئة مداولة في شكل دورات، يتم من خلالها إجراء مداولات لمعالجة قضايا تمس أو تتعلق بشؤون البلدية في مجال اختصاصاته، كما خوله القانون كذلك تشكيل لجان متخصصة توكل إليها مهمة التكفل بالقضايا المطروحة عليه. ويعقد المجلس خلال السنة أربع دورات عادية، بمعدل دورة كل ثلاثة أشهر، وهذا طبقا لما جاء في قانون البلدية لسنة 1990. غير أنّ قانون البلدية رقم: 10/11 المذكور، قد رفع عدد هذه الدورات إلى ستة دورات عادية بمعدل دورة كل شهرين، تدوم خلالها الدورات مدة لا تتجاوز الخمسة أيام³.

¹ - راجع: المواد الثالثة والرابعة والتاسعة والعاشر والمواد 78، 79، 80، 81 من القانون العضوي رقم: 10/16 المذكور.

² - راجع: المواد 65 و 80 من القانون العضوي رقم: 10/16 المذكور.

³ - راجع: المادة الخامسة من القانون رقم: 08/90، المؤرخ في: 07 أبريل 1990، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد: 15 المؤرخة في: 11 أبريل 1990. و المادة 16 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

وفي ذات السياق يُمكن المُشرّع الجزائري المجلس الشعبي البلدي بالإجتماع في دورات غير عادية إذا ما اقتضت شؤون البلدية ذلك، ويكون بطلب من رئيس المجلس أو ثلثي أعضائه. كما يمكن أن يجتمع في دورة غير عادية بطلب من الوالي وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 17 من القانون رقم: 10/11 المذكور. كذلك إذا تعلق الأمر بظروف استثنائية مرتبطة بخطر وشيك أو كارثة كبرى يمكن للمجلس الشعبي البلدي وخارج الدورات العادية وغير العادية المذكورة أن يجتمع استثناء بقوة القانون، وفي هذه المهمة الحالة يجب إخطار الوالي¹.

وعن كيفية الاستعلام عن الدورات، فإنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي وبعد تحديد تاريخ وجدول أعمال الدورات، بالتشاور مع الهيئة التنفيذية للمجلس، يقوم بإرسال الاستدعاءات مرفقة بمشروع جدول الأعمال إلى أعضائه بعد تسجيلها بسجل المداولات البلدية، بواسطة ظرف محمول إلى مقر سكناهم، وهذا قبل عشرة أيام على الأقل من تاريخ افتتاح الدورة مقابل وصل إستلام. وفي حالة الاستعجال يُخَفَّض الأجل على أن لا يقل عن يوم واحد.

ومن أجل إعطاء شرعية على دورات المجلس الشعبي البلدي، يجب أن تتوافر على جملة من الشروط، لخصتها المادة 22 في فقرتها الأولى من القانون رقم: 10/11 المذكور، في إعلام الجمهور بدورات المجلس عن طريق إصاق مشروع جدول أعمال اجتماعات المجلس عند مدخل قاعة المداولات، وفي الأماكن المخصصة لإعلام الجمهور بمجرد استدعاء أعضاء المجلس الشعبي البلدي. زيادة على ضرورة اكتمال النصاب القانوني المتمثل في حضور الأغلبية المطلقة لأعضاء المجلس الشعبي البلدي الممارسين الاجتماعات، تحت طائلة بطلان هذه الاجتماعات. وفي حال عدم اجتماع المجلس لعدم اكتمال النصاب القانوني المذكور، فإنّ المداولات التي تكون بعد الاستدعاء الثاني بفارق خمسة أيام كاملة على الأقل تكون صحيحة مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين².

كما ألزم قانون البلدية رقم: 10/11 المذكور المجلس بأن تكون جلساته علنية ومفتوحة لمواطني البلدية ولكل مواطن معني بموضوع المداولة، غير أنّها تكون مغلقة،

¹ - راجع: المادة 17 و18 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

² - راجع: المادة 2/23 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

استثناء في حالتين، إذا تعلق الأمر بدراسة الحالات التأديبية للمنتخبين من جهة، والمسائل المرتبطة بالحفاظ على النظام العام من جهة أخرى¹.

أما عن شروط إجراء مداوات المجلس الشعبي البلدي ونفاذها، فقد اشترط قانون البلدية المذكور على ضرورة إجراء وتحرير المداوات وأشغال المجلس باللغة العربية، وأن تُتخذ المداوات بالأغلبية البسيطة لأعضاء المجلس الشعبي البلدي الحاضرين أو الممثلين عند التصويت. وفي حال تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس. أيضا يجب تحرير المداوات وتسجيلها حسب الترتيب الزمني لها في السجل الخاص المرقم والمؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختصة إقليميا، مع عدم إهمال ضرورة توقيع هذه المداوات من جميع الأعضاء الحاضرين عند التصويت أثناء الجلسة².

ويجب إيداع المداوات لدى الوالي مقابل وصل استلام في أجل ثمانية أيام، ولا تكون هذه المداوات قابلة للتنفيذ إلا بعد واحد وعشرين (21) يوما من تاريخ إيداعها بالولاية³.

وما يجب التنويه إليه أن قانون البلدية المذكور أعلاه قد استثنى بعد المداوات من أن تكون نافذة إلا بعد مصادقة الوالي عليها، وهذا نظرا لأهمية المواضيع المتعلقة به، وهي المداوات المتعلقة بالميزانيات والحسابات، قبول الهبات والوصايا الأجنبية واتفاقيات التوأمة، والتنازل عن الأملاك العقارية البلدية. غير أنه إذا لم يعلن الوالي قراره بعد إخطاره خلال 30 ثلاثين يوما، ابتداءً من تاريخ إيداع المداولة بالولاية تعتبر هذه الأخيرة مصادقا عليها⁴.

ومن أجل التسيير الحسن لشؤون البلدية خول القانون للمجلس الشعبي البلدي صلاحية تشكيل لجان دائمة من بين أعضائه لمناقشة المسائل التابعة لمجال اختصاصه، حيث يختلف عددها حسب الكثافة السكانية للبلدية، ويتراوح بين ثلاث لجان إلى ستة لجان. يتم استحداثها بمداولة مصادق عليها بأغلبية أعضاء المجلس الشعبي البلدي وبناءً على اقتراح من الرئيس. فنقوم هذه اللجان بإعداد نظامها الداخلي وعرضه كذلك على المجلس للمصادقة عليه. تختص بمتابعة المسائل المتعلقة بالاقتصاد والمالية والاستثمار، الصحة

¹ - راجع: المادة 26 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

² - راجع: المادة 64 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

³ - راجع: المواد 55،56 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

⁴ - راجع: المواد 57،58 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

والنظافة وحماية البيئة، تهيئة الإقليم والتعمير والسياحة والصناعة التقليدية، الري والفلاحة والصيد البحري، الشؤون الاجتماعية والثقافية والرياضة والشباب¹.

وبالإضافة إلى اللجان الدائمة المذكورة، يمكن للمجلس الشعبي البلدي كذلك إذا تعلق الأمر بدراسة موضوع محدد يدخل في اختصاصات المجلس أن يشكل لجان خاصة من بين أعضائه لهذا الهدف، ويتم تشكيل هذه اللجان الخاصة بناءً على اقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي دائماً عن طريق مداولة، يُشترط أن يصادق عليها بأغلبية أعضائه. وأن يضبط فيها موضوع المهمة وكذا تاريخ انتهائها والآجال الممنوحة لها من أجل استكمال مهمتها بصفة صريحة².

هذا وتجتمع اللجان الدائمة واللجان الخاصة، بناء على استدعاء من رئيسها والذي يُنتخب من بين أعضائها بعد إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

يتمتع المجلس الشعبي البلدي بصلاحيات واسعة، منها ما يدخل ضمن تسيير المحفظة العقارية الخاصة للبلدية، ومنها ما هو متعلق بالصلاحيات العامة. أما صلاحيات المجلس العامة فيمارسها المجلس في المجالات الرئيسية وهي: التهيئة والتنمية، التعمير والهيكل القاعدية والتجهيز، نشاطات في مجال التربية والحماية الاجتماعية والرياضية والشباب والثقافة والتسليّة والسياحة، النظافة وحفظ الصحة والطرق البلدية⁴.

كما يظهر كذلك دوره من خلال طلب رأيه مسبقاً قبل إقامة أي مشروع استثمار و/ أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية، ولا سيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية والتأثير في البيئة وهذا بهدف حماية هذا النوع من الأراضي⁵.

¹ - راجع: المواد 31،32 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

² - راجع: المادة 33 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

³ - راجع: المادة 36 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

⁴ - راجع: المواد 107 إلى 114 و 122 إلى 124 من القانون رقم: 10/11 المذكور، وكذلك القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد: 52 المؤرخة في: 02 ديسمبر 1990، المعدل والمنتم بالقانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد: 51 المؤرخة في: 15 أوت 2004.

⁵ - راجع: المادة 109 و 110 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

أمّا عن صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في تسيير المحفظة العقارية الخاصة للبلدية، فإضافة إلى الصلاحيات السابقة الذكر، والتي يمارسها المجلس الشعبي البلدي بموجب قانون البلدية المذكور رقم: 10/11 المذكور، يُعهد إليه كذلك بصلاحيات أخرى في مجال التسيير. وذلك على اعتبار أنّ البلدية تحوز رصيда عقاريا هائلا، طبقا لما جاء القانون رقم: 30/90 المذكور، وما أكدته المادة 159 قانون البلدية لسنة 2011، والذي جاء ليؤكد صراحة على أهمية هذه الأملاك، وإضفاء الحماية عليها حيث نصت المادة 167 منه على أنّ للبلدية أملاك عمومية وأملاك خاصة.

وما تجدر الإشارة إليه أنّ قانون البلدية لسنة 2011 قد أكد على الحماية الواردة في القانون رقم: 30/90 المذكور، وهذا بجعل الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتنازل والحجز والتقادم، طبقا لما جاء في المادة 158 من القانون رقم: 10/11 المذكور¹. والملاحظ على هذه المادة أنّها تنصّ على عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتنازل فقط، وبالتالي حصرت المنع من التصرف المنصوص عليه في قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور في التنازل، ممّا يُوحي بالمفهوم المخالف أنّه يمكن التصرف فيها بأي شكل من أشكال التصرف القانونية الأخرى عدا التنازل .

والملاحظ كذلك أنّ ذات القانون لم يشر إلى الحماية المقررة للنوع الثاني من الأملاك الوطنية وهي الأملاك الوطنية الخاصة، والتي تعتبر غير قابلة للتقادم ولا الحجز عليها، بموجب القانون رقم: 14/08 المذكور، المعدل والمتمم للقانون رقم: 30/90 المذكور، مما يجعل، وبمفهوم المخالفة لما جاء في الفقرة الثانية من المادة 158، هذه الأملاك قابلة للحجز عليها واكتسابها بالتقادم.

وحسب رأينا فإنّ المشرع في قانون البلدية لسنة 2011، عندما أكد على الحماية للأملاك الوطنية العمومية دون الأملاك الوطنية الخاصة، إنّما كان هذا إغفالا منه وسهوا فقط، ولا يقصد به رفع الحماية المقررة للأملاك الوطنية العمومية، ويرجع ربما ذلك لرؤيته أنّ الأملاك الوطنية العمومية نظرا لطبيعتها هي أولى بالحماية من الأملاك الوطنية الخاصة.

¹ راجع: الفقرة الثانية من المادة 158 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

وبالرجوع إلى مرة أخرى إلى دور المجلس الشعبي البلدي في تسيير المحفظة العقارية الخاصة البلدية، نجدها تظهر من خلال مجال التكوين والجرد والرقابة عليها. ففي مجال تكوين هذه المحفظة، فإن البلدية تقوم باقتناء الأراضي، وكذا قبول الهبات والوصايا أو رفضها، الممنوحة للبلدية أو مؤسساتها العمومية والتي تخضع لمداولة المجلس الشعبي البلدي. ولا تكون نافذة إلا بعد مصادقة الوالي عليها وموافقة مسبقة للوزير المكلف بالداخلية إذا كانت المداولة موضوع هبات أو وصايا أجنبية¹.

كما تخضع كذلك لمداولات المجلس الشعبي البلدي كل عملية تبادل للأمولاك العقارية الخاصة التابعة للمحفظة العقارية البلدية، والتي تكون موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة وكذلك عملية تخصيص أو إلغاء تخصيص هذه الأملاك والتنازل عنها². ولا تُعدّ المداولات في هذا الشأن نافذة إلا بعد مصادقة والي الولاية عليها، طبقا لما جاء في نص المادة 57 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

أما فيما يتعلق بجرد أملاك المحفظة العقارية الخاصة للبلدية، وعملا بالمواد 8 و 21 من قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، أكدّ قانون البلدية رقم: 10/11 المذكور، في المادة 160 منه على إحصاء الأملاك البلدية العقارية في السجل البلدي لجرد الأملاك العقارية. حيث يكتسي مسك سجل الأملاك العقارية وسجل الجرد المنصوص عليهما في المادة 160 أعلاه، طابعا إلزاميا تجاه المصالح المشرفة على تخصيصات الأملاك البلدية، وبذلك يتوجب على المجلس الشعبي البلدي السهر على مسك هذا السجل تحت مسؤولية رئيس المجلس³.

الفقرة الثانية

رئيس المجلس الشعبي البلدي وصلاحياته في التسيير

يُعدّ رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيس الهيئة التنفيذية للبلدية، ويمارس سلطاته باسم الجماعة الإقليمية التي يمثلها وباسم الدولة. وتثير كيفية تعيينه عدة إشكالات، وذلك لعدم الاستقرار على طريقة قانونية موحدة في تعيينه. فبموجب قانون البلدية لسنة 1967

¹ راجع: المواد 57، 159، 166، 167، 171 من القانون رقم: 10/11 المذكور، والمواد 45، 46 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

² راجع: المادة 95 و 84 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

³ راجع: المواد 160، 161، 162 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

وقانون الانتخابات لسنة 1980، كان يتم انتخاب الرئيس من قبل جميع أعضاء المجلس الشعبي البلدي ومن أعضائه¹.

أما بموجب قانون البلدية رقم: 08/90 المذكور، فقد كان أعضاء القائمة التي نالت أغلبية المقاعد يقومون بتعيين عضو منهم رئيسا للمجلس الشعبي البلدي. في حين أنّ قانون البلدية الجديد الساري المفعول رقم: 10/11، فقد نصت المادة 65 منه على أنّ متصدر القائمة التي حصلت على أغلبية أصوات الناخبين هو الذي يُعلن رئيسا للمجلس الشعبي البلدي. وفي حالة تساوي الأصوات يُرجح إعلان المرشحة أو المرشح الأصغر سنا.

وما تجب الإشارة إليه هنا، أنّ القانون العضوي رقم: 01/12 المذكور، قد خالف قانون البلدية رقم: 10/11 المذكور، حول طريقة تعيين رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك حينما نصت المادة 80 منه أنّ المجلس الشعبي البلدي يَنتخب من بين أعضائه رئيسا له للعهدة الانتخابية في غضون الأيام الخمسة عشر (15) المالية لإعلان الانتخابات، ويُقدّم المترشح لانتخاب رئيس المجلس الشعبي البلدي من القائمة الحائزة للأغلبية المطلقة².

والسؤال الذي يُطرح هل يتم تطبيق نص المادة من قانون البلدية رقم: 10/11 أم أحكام المادة 80 من القانون العضوي لسنة 2012 ؟ فاستنادا إلى قاعدة الخاص يقيد العام، وكذلك وعلى اعتبارات أنّ المادة 80 واردة بقانوني عضوي أُسمى من قانون البلدية ولاحقة عليه، وتطبيقا لنص المادة 237 من ذات القانون العضوي، والتي تنص على إلغاء جميع الأحكام المخالفة له، فإنّ حكم المادة 65 من قانون البلدية إذن يعتبر مُلغًا، بقوة القانون، ويطبق نص المادة 80 المذكورة في تعيين رئيس المجلس الشعبي البلدي. ومن أجل حل التناقض بين النصين السابقين وتحقيقا للانسجام بين القوانين يجب إعادة تعديل المادة 65 من قانون البلدية، للحد من المشاكل المثارة بشأن تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي الجديد أو في حالة الإستخلاف المنصوص عليها في المادة 71 من قانون البلدية³.

¹ - راجع: القانون رقم: 24/67 المؤرخ في: 18 جانفي 1967، يتضمن القانون البلدي، الجريدة الرسمية عدد: 06 المؤرخة في: 18 جانفي 1967، والقانون رقم: 08/80 المؤرخ في: 25 أكتوبر 1980، يتضمن قانون الانتخابات، الجريدة الرسمية عدد: 44 المؤرخة في: 28 أكتوبر 1980 .

² - راجع: المادة 80 من القانون العضوي رقم: 01/12 المؤرخ في: 12 جانفي 2012، المتعلق بنظام الانتخابات، الجريدة الرسمية عدد: 01 المؤرخة في: 14 جانفي 2012.

³ - أنظر: بعلي (محمد الصغير)، الإدارة المحلية الجزائرية، مرجع سابق، ص 87.

خَوَّلَ المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب المادة 62 من القانون رقم: 10/11 المذكور، صلاحيات مُقسمة بين تلك التي يمارسها باعتباره ممثلاً للبلدية، وتلك التي يمارس بصفته ممثلاً للدولة. فباعتباره ممثلاً للبلدية فهو يمثلها في جميع المراسيم التشريعية والتظاهرات الرسمية، وكذا في كل أعمال الحياة المدنية والإدارية. وفي مجال التقاضي يمثلها أمام الجهات القضائية. كما يرأس المجلس الشعبي البلدي وهو الأمر الذي يخوله استدعاءه وعرض المسائل الخاضعة للاختصاص ويُعدُّ مشروع جدول لأعمال الدورات وبترأسها ويسهر على تنفيذ ميزانية البلدية وهو الأمر بالصرف. وأخيراً يسهر على وضع المصالح والمؤسسات العمومية البلدية وحسن سيرها¹.

أما باعتباره ممثلاً للدولة، فيتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بسلطة تمثيل الدولة على المستوى البلدي، ويمارس طبقاً لهذه الصفة صلاحيات واسعة، أهمها السهر على احترام وتطبيق القانون وفقاً لما نصت عليه المادة 85 من القانون رقم: 10/11 المذكور. وبتفصيل الصلاحيات المخولة للرئيس بصفته هذه، نجد أنّ القانون رقم: 10/11 المذكور، منحه ثلاث صفات وهي:

- صفة ضابط الحالة المدنية، فيخول بمهمة القيام بإحصاء سنوي لفئات المواطنين بالخدمة الوطنية المولودين في البلدية والمقيمين في البلدية أو المقيمين بها، وضبط بطاقة الخدمة الوطنية، كما يقوم بشهر عقود الزواج، كما يجوز أثناء ممارسته لهذه الصفة تفويض تحت مسؤوليته أي نائب أو موظف بالبلدية لاستلام تصريحات الولادة والزواج وكذا الوفاة، إضافة إلى تسجيل جميع الوثائق والأحكام القضائية في سجلات الحالة المدنية، وتحرير وتسليم جميع الوثائق والأحكام القضائية في سجلات الحالة المدنية وتحرير وتسليم جميع الوثائق الخاصة بالتصريحات المتعلقة بالمواضيع السابقة على شرط أن يرسل للإعلام قرار التفويض إلى الوالي العام لدى مجلس قضاء المختص إقليمياً².

¹ - راجع: المواد من 77 إلى 84 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

² - أنظر: زيدان (جمال الدين)، إدارة التنمية المحلية في الجزائر، دار الأمة، ط 14، الجزائر، 2014، ص 109.

- صلاحية الضبط الإداري، إذ يعتمد رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد ممارسة صلاحياته في مجال الشرطة الإدارية، على سلك الشرطة البلدية، فيمكن عند الاقتضاء تسخير قوات الشرطة أو الدرك الوطني المختصة إقليمياً¹.
- صفة ضابط الشرطة القضائية بموجب قانون الإجراءات الجزائية وكذا قانون البلدية رقم: 10/11 المذكور².

هذا وتظهر صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسيير المحفظة العقارية البلدية من خلال ما جاء به كل من قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، وقانون البلدية رقم: 10/11 الساري المفعول المذكور. فطبقاً لما جاءت به المادة 82 من القانون رقم: 10/11 المذكور، فإنّ رئيس البلدية يقوم وتحت رقابة المجلس الشعبي البلدي وباسم البلدية، بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة للممتلكات البلدية وإدارتها وفي مجال الأملاك الوطنية الخاصة، وبموجب ما جاء في ذات المادة فإنّه يقوم بـ:

- إبرام عقود اقتناء الأملاك والمعاملات والصفقات والإيجارات،
- قبول الهبات والوصايا،
- ممارسة كل الحقوق على الأملاك العقارية والمنقولة التي تملكها البلدية بما في ذلك حق الشفعة.

أمّا قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، فقد سبق له التأكيد على الصلاحيات المذكورة أعلاه، حيث يقوم بإصدار قرارات ببيع الأملاك العقارية الخاصة بعد إلغاء تخصيصها، وكذا تأجيرها، كما له سلطة في عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك الاستئجار³.

ومن صلاحيات رئيس البلدية في مجال تسيير المحفظة العقارية، بموجب نفس القانون، سلطة إصدار قرارات في مجال تخصيص وإلغاء تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة بعد مداوات المجلس الشعبي البلدي، وهو ما نصت عليه المادة 84 من نفس القانون، وكذلك

¹- راجع: المواد 93، 94 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

²- راجع: المادة 14 من الأمر رقم: 155/66، المؤرخ في: 08 جويلية 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد: 48 المؤرخة في: 10 جويلية 1966، المعدل والمتمم، والمادة 92 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

³- راجع المواد: 89، 90، 91 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

إصدار قرارات فيما يخص تبادل الأملاك التابعة للمحافظة العقارية الخاصة وهذا بعد مداوات المجلس الشعبي البلدي، وهذا طبقاً لنص المادة 95 من نفس القانون¹.
وتأكيداً على الدور التمثيلي أمام الجهات القضائية لرئيس المجلس الشعبي البلدي، المنصوص عليه بموجب المادة 82 من القانون رقم: 10/11 السابقة الذكر، فإنّ قانون الأملاك الوطنية يمنح الاختصاص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمثل أمام القضاء مدعياً أو مدعى عليه، فيما يخص الأملاك التابعة للمحافظة العقارية للبلدية².

الفقرة الثالثة

إدارة البلدية ومصالحها ودورها في التسيير

تتمتع البلدية بإدارة توضع تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، وينشطها الأمين العام، وهذا طبقاً لما جاء في نص المادة 125 من القانون رقم: 10/11 المذكور. ويتحدد تنظيم هذه الإدارة طبقاً لقانون البلدية وحسب أهمية الجماعة وحجم المهام المسندة إليها³.

ويتولى الأمين العام للبلدية والذي تحدد كيفية وشروط تعيينه وكذا حقوقه وواجباته عن طريق التنظيم، مجموعة من المهام منها ما يمارسها تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأخرى تحت سلطة المجلس الشعبي البلدي وأخرى يمارسها مع مصالح البلدية وهو ما نصت عليه المادة 129 من القانون رقم: 10/11 المذكور، حيث يتولى الأمين العام للبلدية وتحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، ضمان تحضير اجتماعات المجلس الشعبي البلدي، وتنشيط وتنسيق سير المصالح البلدية والتقنية البلدية، وكذا ضمان تنفيذ القرارات ذات الصلة بتطبيق المداوات المتضمنة الهيكل التنظيمي ومخطط تسيير المستخدمين المنصوص عليها في المادة 68 أعلاه. كما يتلقى التفويض بالإمضاء عن رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد الإمضاء على كافة الوثائق المتعلقة بالتسيير الإداري والتقني للبلدية باستثناء القرارات⁴.

¹ - راجع: المواد 84، 95 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

² - راجع: المادة 125 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

³ - راجع: المادة 126 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

⁴ - راجع: المادة 129 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

هذا ويمكن للبلدية طبقا للمادة 123 قانون رقم: 10/11 المذكور أن تُحدث مندوبيات بلدية و/ أو ملحقات بلدية في حدود اختصاصها تحدد قواعد تنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم¹.

ومن أجل تلبية حاجات مواطنيها وإدارة أملاكها، تقوم البلدية بالإضافة إلى مصالح الإدارة العامة، باستحداث مصالح عمومية تقنية توكل لهذه الأخيرة على وجه الخصوص مهام كثيرة، منها ما يتعلق بتسيير الأملاك البلدية مثل الأسواق المغطاة والأسواق والموازين العمومية، الفضاءات الثقافية التابعة لأملاكها، فضاءات الرياضة والتسليّة التابعة لأملاكها والمساحات الخضراء².

ويتم تسيير المصالح العمومية للبلدية إمّا في شكل استغلال مباشر أو في شكل مؤسسة عمومية بلدية عن طريق الامتياز أو التفويض. فيكون الاستغلال المباشر للمصالح العمومية من طرف البلدية، حيث يتم تقييد إيرادات ونفقات هذا الاستغلال وفي ميزانية البلدية، ويتولى تنفيذها أمين خزانة البلدية طبقا للقواعد المحاسبية العامة. كما يمكن أن تقرر البلدية منح ميزانية مستقلة للمصالح العمومية المستغلة مباشرة وهذا طبقا لما جاء في نص المادة: 162 من القانون رقم: 10/11 المذكور³.

أمّا الاستغلال غير المباشر للمصالح العمومية للبلدية فيكون إمّا في شكل مؤسسة عمومية أو عن طريق الامتياز أو التفويض⁴.

ومن هنا يكون المشرع الجزائري في المادة 153 من قانون البلدية لسنة 2011، قد مكّن البلدية من إنشاء مؤسسات عمومية بلدية تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة من أجل تسيير مصالحها، وتكون إمّا ذات طابع إداري أو ذات طابع صناعي وتجاري، هذه الأخيرة ألزمها القانون طبقا لذات المادة أن توازن بين إيراداتها ونفقاتها⁵.

ومن المؤسسات العمومية البلدية ذات الطابع الصناعي التجاري، والتي تمثل طريقة للاستغلال غير المباشر للمصالح العمومية، في مجال تسيير المحفظة العقارية البلدية

¹ - راجع: لمزيد من التفصيل المواد 134 وما بعدها من القانون رقم: 10/11 المذكور.

² - راجع: المادة 149 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

³ - راجع: المادة 161 و162 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

⁴ - راجع: المواد: 155 و156 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

⁵ - راجع: المادة 153 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

الخاصة نجد الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، وهي محل دراستنا في الفرع الموالي.

الفرع الثاني

الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

في إطار ضمان التسيير الحسن للمحافظة العقارية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة للبلدية، أجاز المشرع الجزائري للجماعات المحلية إنشاء هيئات تساعد في التسيير تعرف بهيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها، وهذا بموجب المرسوم رقم: 405/90، المؤرخ في: 22 أكتوبر 1990، الذي يُحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، المعدل والمتمم¹. تتمتع هذه الهيئات بصلاحيات محددة في التسيير، قبل التطرق لها، سنبحث في طريقة إنشاؤها وطبيعتها القانونية (فقرة أولى) تنظيمها الداخلي (فقرة ثانية) وأخيرا صلاحياتها في التسيير (فقرة ثالثة) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

إنشاء الوكالات المحلية وطبيعتها القانونية

أوكل المشرع الجزائري سلطة إنشاء وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين للجماعات المحلية حيث يتعين، طبقا لما جاء في المادة الثانية من المرسوم رقم: 405/90 المذكور، على المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية، وحدها أو بالتعاون مع فيما بينها، إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية، وذلك تطبيقا لنص المادة 73 من القانون رقم: 25/90 المذكور وتدعى المؤسسة المسماة بالوكالة المحلية للتسيير والتنظيم الحضريين، في صلب النص "الوكالة"².

ويتضح من خلال هذه المادة أنّ إنشاء وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، يتم بصفة انفرادية أو مشتركة بين المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية،

¹ - راجع: المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المؤرخ في: 22 أكتوبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 56 المؤرخة في: 26 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 408/03، المؤرخ في: 05 نوفمبر 2003، الجريدة الرسمية عدد: 68 المؤرخة في: 09 نوفمبر 2003.

² - راجع: المادة 161 و162 من القانون رقم: 10/11 المذكور.

وتطلق عليها تسمية الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين. غير أنّ هذا الوضع لم يَدُم إلاّ ثلاثة عشر سنة، حيث أصبحت هذه الوكالات تُنشأ بصفة انفرادية ومن جانب المجالس الشعبية الولائية وحدها. وهذا بعد التعديل الذي طرأ على نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور، حيث جاء في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي المذكور، أنّه يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعة المحلية، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 73 من القانون رقم: 25/90 المذكور¹.

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد استبعد البلديات من إنشاء هذه الوكالات. واستطراداً على هذا التعديل تمّ تغيير، بموجب الفقرة الثانية من المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور أعلاه، تسمية الوكالة من الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين إلى الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين. وفي ذات السياق، أجاز المشرع إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل الولاية نفسها. إلاّ أنّه لم يُبيّن الجهة المخولة بإنشاء هذه الفروع وكيفية ذلك في المادة نفسها، بل وضحاها عند إتمام نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور، عند الحديث عن النقاط التي يداول فيها مجلس إدارة الوكالة، والتي أضاف إليها إنشاء فروع على مستوى البلديات أو الدوائر داخل الولاية نفسها².

وتماشياً مع التعديل الطارئ على المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور أعلاه، تمّ إلغاء في مجال إنشاء وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، نص المادة 28 من هذا المرسوم والتي بموجبها تمّ تحويل الوكالات العقارية المحلية المحدثة في إطار المرسوم رقم: 04/86، إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين³.

¹ راجع: المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور.

² راجع: المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور.

³ راجع: المرسوم رقم: 04/86 المؤرخ في: 07 جانفي 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية عدد: 01 المؤرخة في: 08 جانفي 1986.

كما تم إلغاء المادة 26 من نفس المرسوم والتي تُمكن من إنشاء وكالات عن طريق إبرام اتفاقية مع الوكالة الأكثر قرباً منها والأكثر ملائمة وفقاً لدفتر الشروط، وهذا بعدما تم استبعاد الإنشاء المشترك لهذه الهيئات¹.

أما عن مصير الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المنشأة في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور، فقد ألزم المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور، في نص المادة الثامنة منه، كل من المجالس الشعبية البلدية أو الولائية المعنية باتخاذ كل الإجراءات قصد إعلان حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين. كما نص على تحويل أموالها المنقولة والعقارية والحقوق والالتزامات ومستخدميها إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين².

أمّا عن الطبيعة القانونية للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين فتُعد الوكالات مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وهذا يظهر من نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور، والتي تُخضع مسك حسابات الوكالة على الشكل التجاري طبقاً للأمر رقم: 59/75، المتضمن القانون التجاري³.

الأمر الذي أكدّه الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة، حيث جاء في أحد قراراتها ما يلي: " الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين هي مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري، وبالتالي لا تكون نزاعاتها القائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص من اختصاص الجهة القضائية الإدارية"⁴.

الفقرة الثانية

التنظيم الداخلي للوكالات المحلية

لقد نصت المواد من 7 إلى 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور، على التنظيم الداخلي للوكالة، غير أنّه وبصدور المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المعدل والمتمم

¹ راجع: المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور

² راجع: المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور.

³ راجع: الأمر رقم: 59/75، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري الجديدة الرسمية عدد: 101 المؤرخة في: 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم.

⁴ راجع: القرار رقم: 004841 المؤرخ في: 15 أبريل 2003 مجلة مجلس الدولة، 2003، العدد: 04 ص 77. وكذلك القرار رقم: 130998 المؤرخ في: 30 أبريل 1995، مجلة قضائية 1995، العدد: الأول، ص 183.

لسابقه رقم: 405/90، فقد طرأت عدة تعديلات على هذه المواد، وعليه سيتم التطرق للتنظيم الداخلي للوكالة، طبقاً لأحكام المرسوم الجديد ما عدا تلك التي لم يطرأ عليها التعديل.

هذا ويتضمن التنظيم الداخلي للوكالة على مجلس إدارة ومدير. وطبقاً لنص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور، والتي تُعدل وتُتمم المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور فإنّ مجلس الإدارة الذي يرأسه الوالي أو ممثله يتكون من رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، من مسؤولو مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بالإدارة المحلية والتنظيم والشؤون العامة بالأماكن الوطنية وبالبيئة والتهيئة العمرانية وبالسكن والعمران وبالفلاحة والسياحة والتجارة. كذلك ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات، رئيساً مجلسين شعبيين بلديين ينتخبهما نظراًؤهما، ممثلان عن جمعيات يرمي هدفها إلى حماية إطار المعيشة والبيئة يعينان بمبادرة من رئيس المجلسين.

يضمّ المجلس كذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بموضوع اجتماع مجلس الإدارة هذا الأخير يمكنه أن يستعين عند الحاجة، بممثل (أو ممثلين) عن القطاعات الأخرى لحضور أشغال مجلس الإدارة¹.

يتداول مجلس الإدارة المذكور بناءً على تقرير المدير في المسائل عديدة تتعلق بتنظيم الوكالة وعملها، البرامج وحصائل النتائج، الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات وغيرها من العقود الملزمة للوكالة، الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات، الحسابات السنوية، النظام الحسابي والمالي، القانون الأساسي ودفوع رواتب المستخدمين، قبول الهبات والوصايا وتخصيصها².

كما أنّ المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور، أضاف بموجب المادة الرابعة منه والمتممة للمادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور، مسألة جديدة يُداول بشأنها مجلس الإدارة، وهي إنشاء فروع على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل الولاية نفسها. وتكون مداورات مجلس الإدارة نافذة، ما عدا إذا اقتصر التنظيم المعمول به العمل المصادقة عليها³.

¹ راجع: المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور، المعدلة للمادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور.

² راجع: المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور.

³ راجع: المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور.

وفيما يخص اجتماعات مجلس الإدارة، فيجتمع في دورة عادية مرتين في السنة بناءً على دعوة من رئيسه، كما يمكنه أن يجتمع في دورة طارئة وهذا بطلب من مدير الوكالة، هذا الأخير الذي يعدل جداول أعمال الاجتماعات التي يضبطها رئيس مجلس الإدارة وترسل الاستدعاءات لحضور الاجتماعات إلى جميع الأعضاء مصحوبة بجدول الأعمال قبل خمسة عشر يوماً (15) على الأقل من تاريخ عقد الاجتماع، ويمكن تقليص هذا الأجل على الأقل ثمانية (08) أيام بالنسبة للمداولات الطارئة. كما لا تصح مداوات مجلس الإدارة إلا بحضور ثلثي أعضائه، وفي حال عدم اكتمال هذا النصاب فيعقد اجتماع آخر في غضون الأيام الثمانية الموالية، وتصح المداولات حينئذٍ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين. ويتخذ المجلس قراراته بالأغلبية البسيطة وفي حالة تعادل الأصوات يرجح صوت الرئيس. بعدها يتم تسجيل مداوات المجلس في محاضر، تُدَوَّن في سجل يُفتح خصيصاً لهذا الغرض ويُوقَّع عليه من طرف رئيس مجلس الإدارة وكاتب الجلسة¹.

هذا ويسهر على تسيير الوكالة مدير، يُعيَّن بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية بناءً على اقتراح من الوالي، وذلك من بين الموظفين والأعوان المنتميين للأسلاك المتصرفين الإداريين أو المهندسين أو الأسلاك المماثلة والحائزين على شهادة التعليم العالي والذين لهم أقدمية لا تقل عن خمس سنوات (05) في ميدان نشاط الوكالة. وتنتهي مهامه بنفس الطريقة (حسب الأشكال نفسها) وهذا طبقاً لما نصت عليه المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 405/03 المذكور، المعدلة والمتممة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور، حيث كان يتم تعيين مدير الوكالة من طرف رئيس مجلس الإدارة بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة، ويتم انتقاؤه من بين موظفي وأعوان الأسلاك المتصرفين أو المهندسين أو الأسلاك المماثلة في الجماعات المحلية².

ويلاحظ هنا أنّ المشرع الجزائري بتخويله سلطة تعيين مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية إنّما يعود إلى ترسيخ سياسة مركزية القرارات، في مجال تنظيم العقار الحضري على المستوى المحلي.

¹ راجع: المواد من 11 إلى 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور.

² راجع: المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 405/03 المعدلة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور.

كما يتولى المدير تسيير الوكالة، وتوكل له بصفته هذه مهام تنفيذ قرارات مجلس الإدارة، وتمثيل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويرافع عنها أمام العدالة، ويمارس السلطة السلمية على مجموع المستخدمين. كما يقوم بإعداد مشروع الميزانية وينفذ الحالات التقديرية للإيرادات والنفقات للوكالة، ويلتزم بالنفقات ويأمر بصرفها ويبرم جميع العقود والاتفاقيات¹. وما تجدر الإشارة إليه أنّ المشرع الجزائري استحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور، لجنتين على مستوى وزارة الداخلية تعمل بالتنسيق مع الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في مسائل محددة، وهما اللجنة الاستشارية واللجنة الوزارية المشتركة. فاللجنة الاستشارية تُنشأ على مستوى مصالح وزارة الداخلية والجماعات المحلية، يرأسها وزير الداخلية والجماعات المحلية أو ممثله، وهذا من أجل الإدلاء برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والمتمثلة في الأراضي الواقعة في المناطق العمرانية المستقبلية والتي تنعدم فيها المرافق الحيوية، والأراضي المخصصة مسبقاً لإنجاز تجهيزات عمومية طبقاً لأدوات التعمير والمقترحة لاستعمال آخر، الأراضي الموجودة داخل مخطط شغل الأراضي الذي لم تتم الموافقة عليه، الأراضي ذات القيمة العمرانية العالية المحددة طبقاً للإجراءات المطبق على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الأراضي التي لها تكامل وتجانس فيما بينها والواقعة على مستوى إقليم ولايتين أو أكثر².

تتكون اللجنة الاستشارية طبقاً لنص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور، من ممثلين (02) من وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وممثل واحد عن كل من وزارة المالية، وزارة السكن والتعمير، وزارة البيئة والتهيئة العمرانية، وزارة السياحة. ويتوجب على الوالي إرسال إلى اللجنة الاستشارية ملفاً يتضمن على الخصوص معلومات حول مساحة القطعة الأرضية طبقاً لمخطط التعمير الجاري به العمل، تخصيص القطعة الأرضية والمعلومات الاقتصادية والمالية للمشروع المقرر، تعريف صاحب الطلب.

¹ - راجع: المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور.

² - راجع: المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور.

بعدها تدلي اللجنة برأيها في أجل لا يتجاوز شهرين (02) ابتداءً من تاريخ استلام الملف المذكور، ويصدر وزير الداخلية والجماعات المحلية أمراً للوالي أو الولاية المعنيين بخصوص الإجراءات الواجب اتخاذها¹.

توضح كفيات سير اللجنة بمقرر من وزير الداخلية والجماعات المحلية.

أمّا بخصوص اللجنة الوزارية المشتركة فقد تمّ استحداثها بموجب المادة 27 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور، تُنشأ هذه اللجنة لدى مصالح رئيس الحكومة، تكلف بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والمخصصة لإنجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني. وهذا على أن يتم تعويض الأراضي التابعة للوكالات المحلية والتنظيم العقاريين الحضريين التي تمّ تحويلها أو وضعها تحت تصرف الدولة.

يرأس اللجنة الوزارية المشتركة ممثل رئيس الحكومة (الوزير الأول حالياً)، وتتكون من ممثلي وزارات الداخلية والجماعات المحلية والمالية والسكن والتعمير والفلاحة والتنمية الريفية والبيئة والتهيئة العمرانية. وتوضح كفيات سير هذه اللجنة بمقرر من رئيس الحكومة الوزير الأول حالياً.

الفقرة الثالثة

صلاحيات الوكالات المحلية

أناط المشرع الجزائري بموجب نص الفقرة الأولى من المادة 73 من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 المذكور، مهمة تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية لهيئات تُعرّف بهيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها. غير أنه في الفقرة الثانية من المادة ذاتها، استثنى من التسيير " التصرف ". حيث اعتبر أنّ التصرف الذي تُباشره الجماعة المحلية ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يُعدّ باطلاً وعدم الأثر. بمعنى أنّ التصرف الواقع على المحفظة العقارية التابعة للجماعة المحلية، يكون إمّا تصرفاً مباشراً أو تصرفاً غير مباشر، فالتصرف المباشر يكون فقط من الجماعة المحلية لفائدة الشخص العام (سواء كانت الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسة العمومية). وعليه فإنّ التصرف الذي تقوم به الجماعة المحلية لصالح الشخص الخاص، لا يمكن أن يكون

¹ راجع: المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المذكور.

بأي حال من الأحوال تصرفا مباشرا، بل هو تصرف غير مباشر يستلزم تدخل هيئة التسيير والتنظيم العقاريين وإلا كان باطلا وعديم الأثر، وهذا بمفهوم المخالفة. ولعلّ العلة من ذلك هي وضع حد لاحتكار البلديات للسوق العقارية، وكذا تقاديا لكل شبهة حول تسييرها للمحافظة العقارية كتقديم الرشاوى للمنتخبين¹.

ولكن السؤال الذي يُطرح في هذه النقطة هل المشرع من خلال نص المادة 73 المذكورة أعلاه، يُقصد بمصطلح "التصرف" ذلك التصرف القانوني الناقل للملكية أو جميع العمليات الأخرى الواقعة على المحافظة العقارية والتي كذلك تدخل ضمن تسيير المحافظة من تنازل، وإيجار، وتبادل... الخ.

وحسب رأينا فالمشرع قصد بالتصرف التسيير، وكل ما يدخل تحته من عمليات، وهو ما يُلمس ويظهر جليا في المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور، هذا الأخير أزال الغموض بشأن هذه المادة حيث نصت المادة الثالثة منه على أن المهمة العامة للوكالة هي حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصص للتعمير، لحساب الجماعة المحلية، بالإضافة إلى ذلك تقوم بتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري. ومن هنا يتأكد أنّ تسيير الوكالة لا يقتصر فقط على التصرف في الأملاك العقارية، بنقل ملكيتها بل يمتد إلى تنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري².

وما تجب الإشارة إليه كذلك أنّ التسيير الذي تقوم به الوكالة يقتصر فقط على المحافظة العقارية الحضرية، بمعنى تلك العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير، ومن هنا يكون المشرع قد استثنى بمفهوم المخالفة العقارات الفلاحية، أو ذات الطابع الفلاحي والتي أوكلت مهام تسيير إلى هيئات أخرى وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحي، ذلك أنّ الأراضي الفلاحية بجميع أنواعها هي ملك للدولة، فلا تتمتع بذلك الجماعات المحلية بحق ملكية عليها وبالتالي لا توكل لها مهمة تسييرها³.

وهكذا يتضح أنّ المشرع الجزائري قد ميّز في مجال تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، بين العقار الحضري والعقار الفلاحي، حيث حوّل للجماعات المحلية سلطة تسيير العقار الحضري التابع لها، في حين أنّه أبعدّها من تسيير العقار الفلاحي،

¹ - أنظر: سلطاني (عبد العظيم)، مرجع سابق، ص 159.

² - راجع: المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور.

³ - أنظر: ما سيقال في ص 242.

وأوكل هذه المهمة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة الخامسة من المرسوم رقم: 87/96، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹. حيث يُعدّ الديوان أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وهو تأكيد على مركزية القرار بالنسبة للسياسة الفلاحية عامة والسياسة والعقارية على الأراضي الفلاحية خاصة، وهو أمر غريب على التوجه الجديد في الميدان الاجتماعي والاقتصادي².

وبالعودة إلى مهام الوكالة فقد أسند المشرع الجزائري لها صلاحية تسيير سندات العقارية الحضرية، وطبقا لهذا تقوم بمهمة عامة تتمثل في حيازة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير وهذا لحساب الجماعة المحلية، وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية لأشخاص القانون الخاص، طبقا لما جاء في المرسوم رقم: 405/90 المذكور³.

وعليه لا يجوز بأي حال من الأحوال إنكار ملكية المحيط العقاري والحضاري على الجماعة المحلية، وتبقى الوكالة مجرد مسير فقط، وهو ما يجعل الجماعة المحلية صاحبة الصفة في التقاضي في دعاوى. وهو ما أكدته قرار مجلس الدولة رقم: 4194645⁴.

كما تقوم الوكالة في إطار المهام المخولة لها، بتنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري، ومساعدة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها، وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها. ويمكن لها أيضا القيام بترقية الأراضي المقررة والمناطق المختلفة الأنشطة، تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة، أو

¹ راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 87/96، المؤرخ في: 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد: 15، المؤرخة في: 28 فيفري 1996. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 339/09، المؤرخ في: 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد: 61، المؤرخة في: 25 أكتوبر 2009.

² أنظر: يحيوي (سعاد)، القيود القانونية المتعلقة بحق الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2015، 2016، ص 125.

³ راجع: المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور.

⁴ راجع: القرار رقم: 194645، المؤرخ في: 24 أبريل 2000، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، غير منشور، المصدر حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 151.

تكلف من يقوم بترقية ذلك. وفي سبيل تعزيز رصيدها العقاري مكنها القانون بالمبادرة بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق لحسابها الخاص والتنازل عنها¹.

ومن بين المهام التي توكل للوكالة في إطار تسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة للجماعة المحلية، نجد كذلك صلاحيتها في ممارسة حق الشفعة على العقارات الحضارية، وهذا طبقا لما جاء به قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 المذكور².

في الأخير يمكن القول أنه رغم وضوح النصوص القانونية المتعلقة بالوكالات الولائية المسيرة للمحفظة العقارية، إلا أنّ الإشكال يكمن في تنظيم العلاقة بين البلدية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي تنظمها أحكام المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور. حيث أظهر الواقع أنّ المحفظة العقارية الحضرية والتي تمثل الأملاك الخاصة للبلدية يتم استنزافها من قبل الوكالات من دون أن تحول أي مبالغ لحساب الدولة منذ إنشائها، الأمر الذي يُعدُّ تعديا صريحا على أحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المذكور، الذي يحدد نطاق مصادر مواردها بالنسبة لتسيير السندات العقارية فقط في الإعانات المخصصة لهذا تطبيقا لدفتر الأعباء (الشروط)، هذه الدفاتر التي تغيب فيها قيمة هذه الأعباء وكذلك أي التزام يضبطها لأن إطارها القانوني غير محدد المعالم. لهذا وجب إعادة النظر فيما يخص دفاتر الشروط ووضع دفتر شروط نموذجي يحدد حقوق وواجبات الوكالة إزاء الأعباء.

¹ - راجع: المادة الرابعة من المرسوم الذي رقم: 405/90 المذكور.

² - راجع: المادة 71 من القانون رقم: 25/90 المذكور.

خلاصة الباب الأول

نخلص في نهاية هذا الباب إلى أنّ الوضعية القانونية للمحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، كانت ومازالت مرتبطة بالوضعية العقارية العامة في الجزائر، حيث مرّ تنظيمها بعدة مراحل، كان لكل مرحلة تأثيرها الواضح على هذا التنظيم. سواءً في العهد العثماني، أو المرحلة الإستعمارية التي غيرت بشكل واضح في الخريطة العقارية في الجزائر، أو حتى السنوات الأولى من الاستقلال، أين تمّ اتخاذ جملة من الإجراءات الأولية، توسع بموجبها نطاق هذه الأملاك. ولا سيما مع إصدار القوانين المنظمة للأملاك الشاغرة، التأميم، الثورة الزراعية قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات. ليتم بعدها إصدار أول قانون للأملاك الوطنية في الجزائر، وهو القانون رقم: 16/84 والذي حصر ملكية الأملاك الوطنية في شخص عام واحد وهو الدولة من جهة، وطوّر في نفس الوقت مبدأ جديد هو مبدأ وحدة الأملاك الوطنية. وبسبب بوادر الإصلاحات الدستورية والاقتصادية تمّ التشريع بقانون جديد وهو القانون رقم: 30/90، الذي يُعدّ ثاني قانون ينظم الأملاك الوطنية الخاصة المبنية على ازدواجية الأملاك الوطنية، وكذا تبنيه مبدأ الإقليمية الذي يتم بموجبه الاعتراف، لكل من الولاية والبلدية، إلى جانب الدولة، بحق ملكية على الأملاك الوطنية بنوعيتها العمومية والخاصة.

وفي سبيل تحقيق نجاعة ومردودية في تسيير الأملاك الوطنية فقد خصّها المشرع الجزائري بإدارة قوية، تتوزع تبعا للشخص الإقليمي المالك. فحوّل صلاحية تسيير المحافظة العقارية التابعة للدولة إلى هيئات إدارية مركزية، نجد على رأسها وزير المالية، المتمتع بصلاحيات واسعة في التسيير، إلى جانب المديرية العامة للأملاك الوطنية. وأخرى غير مركزية تتمثل في المصالح الخارجية لأملاك الدولة أو للحفاظ العقاري هي الأخرى لها صلاحياتها في التسيير.

كما مُنح للجماعات المحلية الإستقلالية في تسيير أملاكها العقارية الخاصة، وخصّصت بهيئات إدارية تقوم بهذا التسيير. على غرار المجلس الشعبي الولائي والوالي فيما يتعلق بالولاية. وإدارة البلدية ومصالحها، والمجلس الشعبي البلدي، فيما يتعلق بأملاك المحافظة العقارية البلدية، تساعد هياكل إدارية مستحدثة والمتمثلة في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين.

الباب الثاني

في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

تتبع الإدارة في مجال تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة آليات قانونية، تتنوع وتتنوع بين تلك التي تنتهج فيها الإدارة الوسائل الكلاسيكية، والمتمثلة في نفس الطرق التي يسيّر بها أشخاص القانون الخاص أملاكهم العقارية، كالبيع والإيجار والتبادل وغيرها، فتكون بهذا الإدارة خاضعة للأحكام العامة في القانون المدني، تطبق عليها ذات الشروط وتتبع نفس الإجراءات، وإن كان مع شيء من الاختلاف، مردّه تمتع الإدارة بامتيازات السلطة العامة. وبين تلك الطرق المستحدثة التي تتمتع فيها الإدارة بشكل واضح وإلى حد كبير بامتيازات السلطة العامة، وتظهر خاصة في نظام الامتياز الذي اعتمده المشرع الجزائري بموجب قوانين خاصة، كآلية ونمط لاستغلال المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية عموماً، والخاصة خصوصاً، فرضته المعطيات السياسية والاقتصادية والاجتماعية للبلاد ولاسيما في السنوات القليلة الأخيرة.

يتم تطبيق نظام الامتياز في تسيير جميع أنواع العقارات التابعة للشخص العام، سواء تعلق الأمر بالعقار الفلاحي، أو الصناعي، أو السياحي، أو الحضري. ونظراً لبروز هذا النظام بشكل واضح في النصوص المنظمة للعقار الفلاحي والصناعي التابع للدولة، آثرنا الإكتفاء بدراستهما في هذا الباب، دون التطرق للعقار السياحي والحضري¹.

وعليه سيتم تقسيم هذا الباب الثاني إلى فصلين، يتعلق الأول بالطرق الكلاسيكية لتسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة (فصل أول) فيما يبحث الثاني في نظام الإمتياز كآلية مستحدثة لتسيير هذه المحفظة العقارية (فصل ثاني) وذلك على النحو الموالي:

الفصل الأول

الطرق الكلاسيكية لتسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

في سبيل تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تتبع الإدارة المخوّلة بهذا التسيير، على النحو السابق الذكر، مجموعة من الطرق الكلاسيكية. تنقسم تبعاً للأثر الناقل للملكية، إلى طرق يخول القانون بموجبها لهذه الإدارة بنقل الأملاك الخاصة

¹ - أنظر: بوستة (إيمان)، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011، لمزيد من التفصيل حول العقار الحضري.

بالشخص العام الإقليمي، منها إلى شخص قانوني آخر، وما يرتبه ذلك من آثار قانونية، وطرق أخرى تتصرف بموجبها الإدارة في هذه الأملاك، لصالح شخص آخر، دون تحقيق الأثر الناقل للملكية. إذ يبقى الشخص العام الإقليمي المالك متمتعاً بحقه في الملكية. على أن تبقى، في كلا النوعين من الطرق، مُقيّدة بمجموعة من الشروط، ومُتبعة في ذات الوقت مجموعة من الإجراءات، تختلف حسب الحالات.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى هاتين الطريقتين، بدءاً بطرق التسيير غير الناقلة للأملاك الوطنية الخاصة (مبحث أول)، ثم إلى طرق التسيير الناقلة للأملاك الوطنية الخاصة (مبحث ثاني) وهذا في ما يلي:

المبحث الأول

طرق التسيير غير الناقلة للأملاك الوطنية الخاصة

تتلخص طرق تسيير أملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة غير الناقلة للملكية، في مجموعة من الطرق نصّ عليها المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، منها ما يتم مع أشخاص القانون الخاص ومنها ما يكون بين الأشخاص القانون العام، وذلك وفقاً لمجموعة من الإجراءات تتمايز تبعاً لطريقة التسيير المتبعة. تتمثل هذه الطرق في كل من التخصيص والتأجير.

وعليه سنبحث في تخصيص أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة (مطلب أول) ثم في تأجير أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة (مطلب ثاني) وهذا تباعاً في ما يلي:

المطلب الأول

تخصيص أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة

يعتبر التخصيص من التصرفات التي تقع على الأملاك المحفظة العقارية التابعة للدولة، والتي نصّ عليها قانون الأملاك الوطنية ونظم أحكامها من المواد 82 إلى 88 من القانون رقم: 30/90 المذكور، وكذلك المواد من 83 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور. وعليه سنتناول بالدراسة مفهوم تخصيص أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة (فرع أول)، الأنواع المختلفة للتخصيص (فرع ثاني) وإجراءات التخصيص (فرع ثالث) وهذا فيما يلي:

الفرع الأول

مفهوم تخصيص أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة

للإحاطة بمفهوم تخصيص أملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة سنتطرق بالدراسة إلى تعريف التخصيص (فقرة أولى)، كما نبحت في تمييز التخصيص الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة وأنواع أخرى من التخصيص التي قد تتشابه معه (فقرة ثانية)، ثم تعريف إلغاء التخصيص (فقرة ثالثة) وذلك كما يلي:

الفقرة الأولى

تعريف التخصيص

التخصيص هو تلك العملية التي تدخل في إطار صلاحيات الشخص العام صاحب الملك الوطني الخاص في تسييره، والذي بموجبه يوضع تحت تصرف شخص آخر أو مصلحة عمومية بغرض تمكينها من أداء وظيفتها أو مهمتها. وهو عملية تقتضيها مصلحة المرافق العامة، وتتمثل في أن تضع مصلحة عامة منقولا أو عقارا تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكينها من أداء مهامها النظامية².

كما يُعرّف التخصيص كذلك بأنه الوجهة العادية للأموال المكونة للدومين الخاص بُغية إيواء مختلف الإدارات، مثل البنائيات التي تأوي الوزارة أو إدارة الولاية. واستعمال الملك الوطني الخاص من طرف شخص عام يركز على التصرف القانوني وهو التخصيص، الذي يسمح للشخص العام المالك بوضع الملك سواء تحت أحد مصالحه المباشرة أو تحت تصرف شخص عمومي آخر. فإذا وُضع الملك تحت تصرف المصلحة المباشرة للشخص العام كان التخصيص داخليا، في حين إذا كان المستفيد هو شخص عام آخر فالتخصيص يكون خارجيا³.

وهناك من يُعرف التخصيص بأنه رابطة تتفصل عن رابطة الملكية، حيث يُخصّص الشخص العام المال المملوك له لمرفق عام تابع لشخص عام آخر، وهو ما يفصل بين رابطة الملكية ورابطة التخصيص. وقد يجمع الشخص العام كل من الرابطتين معا إذا خصص المال المملوك له لأحد المرافق العامة التابعة له⁴.

² - أنظر: يحيوي (أعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 121.

³ - أنظر: Rahmani (Ahmed), op.cit .p 129.

⁴ - أنظر: فاروق عبد الحميد (محمد)، المركز القانوني للمال العام، ط1، مطبعة خطاب، القاهرة، 1983، ص 578.

ومن الناحية القانونية فالتخصيص طريقة كلاسيكية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، نصّ عليها المشرع الجزائري أول مرة في قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، في الباب الثاني المتضمن تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وعرفته المادة 82 بأنه استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدها وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها⁵.

ويمكن أن تكون الأملاك التي تحوزها أو الجماعات العمومية الأخرى، بغية الانتفاع بها، محل تخصيص وفق الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة، مع مراعاة حقوق الغير، فلا يمكن أبدا أن يشمل هذا التخصيص العقارات التي تسييرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو طريق التسوية⁶.

كما أنّه وطبقا لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 82 المذكورة أعلاه، يمكن أن تمنح الدولة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، وهذا بعنوان التجهيز، العقارات التابعة للأملاك الوطنية وذلك وفقا للقواعد والإجراءات المقررة، وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها. غير أنّ الفقرة الأخيرة المذكورة، قد تمّ تعديلها بموجب نص المادة 24 من القانون رقم: 14/08 المذكور، فأصبح المشرع الجزائري لا يستبعد المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري من الاستفادة من الأملاك الوطنية الخاصة بموجب التخصيص، وهذا في إطار التجهيز. وهذا بعد أن كانت تستفيد من هذه الأملاك بموجب المنح، حيث تمنح الدولة هذه المؤسسات الملك الوطني الخاص، فتنقل معه بذلك الملكية إلى هذه المؤسسات، ولا تستطيع الدولة استرجاعها. في حين أنّ التخصيص هو تصرف قانوني لا تنتقل الملكية بموجبه من الشخص العام إلى الجهة المستفيدة بل يبقى الملك الوطني الخاص، مقيدا باسم الدولة، ويمكن لها استرداده حسب الحالات⁷.

⁵ راجع: الفقرة الأولى من المادة 82 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

⁶ راجع: الفقرة الثانية من المادة 82 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

⁷ راجع: المادة 24 من القانون رقم: 14/08 المذكور.

ومقتضيات تعديل الفقرة الأخيرة من نص المادة 82 المذكورة، إنّما سببها، حسب رأينا، نية ورغبة المشرع الجزائري في حماية هذه الأملاك، والحفاظ على رصيد الدولة من الأملاك العقارية.

كما تضمن كذلك التعديل إضافة نوع آخر من المؤسسات التي يمكنها الاستفادة من الملك الوطني الخاص بموجب الترخيص، وهي مراكز البحث والتنمية والهيئات الإدارية المستقلة والتي لم تكن مستفيدة قبل تعديل القانون⁸.

كما اعتبرت المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة ويضبط كفاءات ذلك، أنّ أي عمارة أنشأتها مصلحة عمومية ذات طابع إداري أو هيئة إدارية مستقلة لصالحها فإنّها تخصص لفائدتها بقوة القانون، وتلقائيا بمجرد تسلم هذه العمارة. وإذا اقتنت الهيئات والسلطات المختصة العقارات الضرورية للمصالح العمومية ذات الطابع الإداري والهيئات الإدارية المستقلة، فإنّ تخصيص هذه العقارات لها يكون ضمنيا وبدون أي إجراء آخر بمجرد اقتنائها⁹.

ورجوعا إلى نص المادة 82 من القانون رقم: 30/90 المذكورة أعلاه يتضح أنّ التخصيص الذي يعتبر طريقة لتسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يتميّز بمجموعة من الخصائص نوردتها فيما يلي:

- ينصب التخصيص على عقار كما على منقول،
- يرد التخصيص على العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ولا يرد على العقارات التابعة للأملاك الوطنية العمومية،
- التخصيص عملية تتعلق بعقارات ومنقولات خاصة يملكها الشخص العام أي الدولة والجماعات الإقليمية. وعليه لا يشمل التخصيص العقارات الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو في طريق التصفية التي تقوم الدولة بتسييرها لحساب الغير، لأنها لا تعتبر مالكة لها.
- الهدف من التخصيص هو خدمة الصالح العام، فهو يركز على منفعة عامة، الأمر الذي يجعله متشابها مع التخصيص الذي يرد على الأملاك الوطنية العمومية والذي يكون الهدف الأساسي منه كذلك هو التخصيص للمنفعة العامة.

⁸- راجع: المرجع نفسه.

⁹- راجع: الفقرة الأخيرة من المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

- يكون التخصيص لفائدة شخص عام، المتمثل إما في دائرة وزارية عمومية أو مؤسسة عمومية، من أجل أداء المهمة المنوطة بها. وعليه يُستبعد الشخص الخاص من الاستفادة من التخصيص.

- يختلف التخصيص عن التصرف الذي يتضمن منح عقار تابع للأمالك الوطنية لصالح المؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري والصناعي في إطار التجهيز، والذي بموجبه تنتقل الملكية إلى الجهة المستفيدة، وهو ما كانت تنص عليه المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية المذكورة أعلاه، وهذا قبل تعديلها.

هذا ويُعتبر التخصيص وسيلة لإدارة الأملاك الخاصة للدولة في كثير من التشريعات المقارنة، على غرار القانون التونسي والقانون الفرنسي. فالمرشح التونسي يُعتبر التخصيص، بالإضافة إلى الكراء أو الانتفاع، وسيلة لاستعمال العقارات الدولية الفلاحية، حيث يمنع التفويت بالبيع أو التصرف بالبيع في هذا النوع من العقارات إلا في حالات التسوية والمعارضة، وهذا على خلاف العقارات المكتسبة من طرف الدولة المخصصة لبناء العقارات ولتهيئة المدن أو توسيعها، والتي ينظم أحكام بيعها القانون¹⁰.

أما المرشح الفرنسي فقد نظم أحكام التخصيص بموجب المواد من 81 إلى 91 من قانون أملاك الدولة، فعرفته المادة 81 بأنه التصرف الذي بموجبه يتم إيداع أو وضع عقار تابع للدومين الخاص للدولة أو محتجز لأي غرض من طرفها تحت تصرف مصلحة وزارية، من أجل ضمان السير الحسن للمرفق العام الموكلة به. وقد يكون هذا التخصيص مؤقتا أو نهائيا بحسب حاجة الدائرة الوزارية الدائمة أو المؤقتة للعقار. ولا تخضع لنظام التخصيص، العقارات التي تسيورها الدولة لحساب الغير ولا الأموال الموضوعة تحت الحراسة أو التصفية القضائية¹¹.

¹⁰ - راجع: القانون عدد: 39، المؤرخ في: 27 أبريل 1972، المتعلق ببيع الأراضي المكتسبة من طرف الدولة وذلك لبناء عقارات ولتهيئة المدن وتوسيعها.

¹¹ - راجع: المادة R81 من قانون أملاك الدولة الفرنسي والتي جاء فيها ما يلي:

" L'affectation est l'acte en vertu duquel un immeuble dépendant du domaine privé de l'Etat ou détenu en Jouissance à un titre quelconque par l'Etat est mis à la disposition d'un département ministériel pour lui permettre d'assurer le fonctionnement du service public dont il a la charge. L'affectation est définitive ou provisoire selon qu'elle concerne un immeuble définitivement ou temporairement inutile à un département ministériel.

Ne sont pas soumis au régime de l'affectation les immeubles que gère l'Etat pour le compte de tiers ou qui dépendent de patrimoines séquestrés ou en liquidation. Les règles de l'affectation sont applicables aux

يتضح من خلال ما سبق أنّ تعريف المشرع الفرنسي للتخصيص يتشابه في جوانب كثيرة مع التعريف المشرع الجزائري للتخصيص الوارد في نص المادة 82 من القانون رقم: 30/90 المذكور، إلى درجة التطابق، على اعتبار أنّ كلا التعريفين يعتبران التخصيص طريقة لتسيير الملك الوطني الخاص أو الدومين الخاص، يوضع تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية، من أجل ضمان سير المصالح العمومية. كما لا يقع على أملاك الغير الموضوعة تحت تصرف الشخص العام المسير لها، ولا الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو التسوية القضائية. كما يُستثنى التعريفين المذكورين من تطبيق أحكام التخصيص، على المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، والتي تستفيد من الملك الخاص للشخص العام بطريق آخر.

غير أنّ التعريفين المذكورين يختلفان من حيث أنّ التخصيص في القانون الجزائري يقع على كل من العقار والمنقول في حين يقع في القانون الفرنسي إلاّ على العقارات. كما أنّه في التشريع الجزائري يقع على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لكل من الدولة والجماعات الإقليمية معاً، طبقاً دائماً لنص المادة 82 من القانون رقم: 30/90 المذكور، في حين أنه يقع طبقاً للمادة 81 من قانون أملاك الدولة الفرنسي إلاّ على العقارات المملوكة للدولة فقط دون الجماعات الإقليمية.

كما أنّ التخصيص في التشريع الفرنسي لا تستفيد منه المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والتي تستفيد بطريق المنح، وهذا ما كان عليه الحال في التشريع الجزائري قبل تعديل المادة 82 المذكورة أعلاه، ذلك أنّه وبعد التعديل أصبحت هذه المؤسسات تستفيد من الملك الوطني الخاص للدولة بموجب التخصيص، وفقاً للتحليل الذي رأيناه أعلاه.

administrations de l'Etat et aux établissements publics nationaux à l'exception de ceux de ces établissements qui ont un caractère industriel ou commercial et avec lesquels l'Etat traite, en cette matière, par voie de location ou d'aliénation. La présente disposition ne met pas obstacle à l'attribution par des textes spéciaux et à titre de dotation, d'immeubles domaniaux aux établissements publics nationaux de toute nature "

الفقرة الثانية

تمييز التخصيص عن بعض المفاهيم المشابهة

قد يتشابه مفهوم التخصيص الذي هو طريقة لتسيير المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة مع مفاهيم أخرى، كالتخصيص للمنفعة العامة، الخصخصة، الخصوصية، التصنيف.

فالتخصيص على النحو المذكور قد يتشابه مع مصطلح " الخصوصية أو التخصيص ". فلفظ التخصيص عمومًا المضاد للتعميم له أصول لغوية، ويدل في نفس الوقت على المعنى الذي يريده الاقتصاديون من المصطلح الإنجليزي " Privatization "، والذي يعني تحويل الملكية العامة إلى الملكية الخاصة، فهو لغويًا أنسب استعمالًا من لفظ الخصوصية أو الخصخصة، وإن كان الأخير أكثر شيوعًا. والخصخصة في الاصطلاح لها تعريفات كثيرة، بعضها يُوسّع من معنى هذا المصطلح وبعضها يُضيق منه. فمن التعاريف الموسعة للخصوصية تلك التي تعرفها بأنها العملية التي بموجبها يتم حلول القطاع الخاص محل القطاع العام خاصة، أو هي بيع المشاريع العامة كليًا أو جزئيًا أو تأجيرها للقطاع الخاص أو تكليفه بإرادتها، ورفع الاحتكار عن القطاع الخاص. في حين أنّ الخصخصة بالمفهوم الضيق، فهي إعادة ملكية القطاع العام إلى الأفراد حيثما كانوا عن طريق البيع، أو هي تحويل الملكية العامة إلى ملكية خاصة باستبعاد رأس المال¹².

وحسب رأينا فإنّ التعريف الضيق للخصوصية يتقارب مع تخصيص الملك الوطني الخاص، من زاوية أنّ كلاهما يتعلق بتصريف محله ملك عام، غير أنّ التخصيص لا ينقل الملك العام من يد الشخص العام، في حين الخصخصة تنقل الملك العام من يد الشخص العام إلى الشخص الخاص.

ومن المفاهيم التي قد تتشابه كثيرا مع تخصيص الملك الوطني الخاص، وقد تختلط معه المفاهيم للكثيرين، هو التخصيص للمنفعة العامة والذي يخص الملك الوطني العمومي. فالأسلوبين وإن كان كل منهما يرد على الأملاك الوطنية إلا أنّ الفرق بينهما كبير. ولتوضيح هذا الفرق يجب أن نوضح المقصود بالتخصيص الملك العمومي، فمفهوم التخصيص للمنفعة العامة مفهوم كلاسيكي قديم تمّ استخدامه مرارا وتكرارا في الدراسات

¹² - أنظر: أحمد سليمان (خالد)، حكم بيع الأصول المملوكة للدولة، المكتب الجامعي الحديث، (د. م. ن)، 2016، ص

القانونية، ففي القانون الإداري استعمل مصطلح التخصيص، طويلا في دراسة نظام أملاك الجماعات الإدارية¹³.

لطالما كان ارتباط مصطلح التخصيص مع الملك العام، أو الدومين العام وبالأخص مع تعريف هذا الأخير، فكما كان الملك مخصصا للاستعمال المباشر للجمهور أو مخصصا للمرفق العام كان الملك عموميا، وإذا لم يكن مخصصا كان الملك خاصا، ولاسيما في الفقه والقانون الفرنسيين حيث تنص الفقرة الأولى من المادة L2111 من القانون العام للملكية العامة للأشخاص العمومية (CGPPP) على أنّ الدومين العام للشخص العام يشمل على الأموال التي تعود إليه والمخصصة إمّا للاستعمال المباشر للجمهور، أو المخصصة للمرفق العام شرط أن تكون موضوع تهيئة أساسية لتنفيذ مهمات هذا المرفق العام¹⁴.

إنّ التعريف السابق يتشابه مع التعريف الوارد في نص المادة 12 المعدلة من القانون رقم: 30/90 المذكور، والتي تنص على أنّ الأملاك الوطنية العمومية تتكون من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إمّا مباشرة، وإمّا بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص بهذا المرفق¹⁵.

أمّا في مصر فاختلف الفقه في تحديد الأشياء العامة، فمن معيار الأشياء التي لا تقبل بطبيعتها أن تكون محلاً للملكية الخاصة، إلى معيار الأشياء التي تخصص بالفعل أو بقرار السلطة المختصة لمنفعة الجمهور، إلى معيار الأشياء المخصصة لخدمة المرافق العامة، ليستقر على معيار التخصيص للمنفعة العامة على نحو ما تقتضيه المادة 78 من القانون المدني المصري التي تنص بعد تعديلها على أنه: " تعتبر أموالاً عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة

¹³ - أنظر: لمزيد من التفصيل حول تطور مفهوم التخصيص للمنفعة العامة:

- يحيوي (أعمر)، نظرية المال العام، دار هومة، الجزائر، 2002، ص ص: 13.11.

Maroger (Gilbert), L'Affectation à L'usage public des biens des patrimoines administratifs, Libraire du Recueil sirey, Paris, 1942, pp: 1.35.

Babadji, (Ramdane) op. cit, pp: 93.96.

¹⁴ - راجع: الفقرة الأولى من المادة L2111 من القانون العام لممتلكات الأشخاص العامة والتي جاء فيها ما يلي:

L:2111-1: " Le domaine public d'une personne public est constitué des biens lui appartenant qui sont soit Affectés à L'usage direct du public, soit affectés à un service public pour qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un Aménagement indispensable à l'exécution des missions de service public".

¹⁵ - راجع: المادة 12 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهوري أو قرار من الوزير المختص". فالأشياء العامة هي المخصصة لغرض معين هو المنفعة العامة، وهذا التخصيص يتم برصد الشيء لهذا الغرض بطريق فعلي أو بطريق رسمي¹⁶.

من خلال ما سبق يظهر الفرق بين تخصيص الملك الوطني الخاص، وتخصيص الملك الوطني العام، فالأول أسلوب من أساليب الإدارة والتسيير، الذي يضع بموجب الشخص العام المالك ملكية تحت تصرف مؤسسة عمومية أو شخص عام آخر من أجل استعماله والاستفادة منه في تحقيق وسير وظيفته، في حين أن التخصيص للمنفعة العامة، لا يغدو أن يكون سوى معيارا للتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، والذي تمّ تبنيه من مجموعة كبيرة من التشريعات المقارنة على غرار التشريع الفرنسي، المصري، الجزائري.

وتخصيص الملك الوطني الخاص، لا يكون إلا لفائدة شخص عام، أو أحد مصالحه، وبالتالي لا يمكن أن يكون لفائدة شخص خاص، فهو إذن لا يتشابه مع حق التخصيص، في القانون المدني، والذي يكون لفائدة شخص طبيعي، والذي هو عبارة عن حق عيني تبعي، وهو اختصاص الدائن بعقارات مدينه. ويتقرر للدائن الذي بيده حكم قضائي يتمتع بقوته النهائية يرد على أموال مدينه العقارية بموجبه أمر يصدره رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقارات التي يريد التخصيص بها، وذلك ضمانا لأصل الدين والمصاريف القضائية، فهو إذن بمثابة إجراء تحفظي يلجأ إليه الدائن لضمان تنفيذ الحكم الذي صدر لفائدته تقاديا لأي سلوك يتخذه مدينه، إضرارا به بالتصرف في أمواله بتهريبها¹⁷.

الفقرة الثالثة

تعريف إلغاء التخصيص

إلغاء تخصيص الملك الوطني الخاص، هو الطريق المعاكس لعملية التخصيص، ويعرف بأنه العمل (الفعل) الذي يدل على أنّ الملك التابع للأملاك الوطنية الخاصة قد توقف أو انقطع نهائيا أن يكون مفيدا لسير الدائرة الوزارية أو المؤسسة العمومية أو

¹⁶ - أنظر: محمد الجمال (مصطفى)، نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1986، ص 47.

¹⁷ - أنظر: خلوفي (مجيد)، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائري، 2012، ص 63.

المصلحة التي حُصص لها، كما يمكن أن ينتج إلغاء التخصيص عن عدم استعمال العقار لمدة طويلة من الزمن¹⁸.

وإلغاء التخصيص طبقاً لنص المادة 83 من القانون رقم: 30/90 المذكور، هو عقد يُثبت أنّ ملكاً تابعاً للأموال الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائياً عمل الوزارة أو المؤسسة التي حُصص لها. ويُلاحظ على هذه المادة أنّ المشرع استعمل مصطلح "عقد" للدلالة على إلغاء التخصيص، غير أنّه في الحقيقة أو الواقع إلغاء التخصيص لا يمكن أن يكون عقداً. ويبدو أنّ المشرع قد وقع في خطأ عند صياغته لنص المادة باللغة العربية، وترجمة مصطلح التصرف إلى كلمة عقد. وإلغاء التخصيص ما هو إلاّ تصرف أو فعل يتمثل في إعادة الملك المخصص إلى إدارة أملاك الدولة تلقائياً متى أصبح غير مفيد لسير تلك المصلحة، أو في حالة لم يُستعمل لمدة ثلاثة (03) سنوات على الأقل، طبقاً لنص المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور. وفي حالة رفض المصلحة المستفيدة من تسليم العقار، بإمكان إدارة أملاك الدولة بعد توجيه إعدار لها القيام بحيازته تلقائياً، وتكرس في كل الحالات هذه العملية باتخاذ قرار التخصيص من نفس السلطة التي اتخذت قرار التخصيص الأول¹⁹.

الفرع الثاني

الأنواع المختلفة للتخصيص

يظهر تخصيص أملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في عدة أنواع يختلف كل نوع عن الآخر، حسب الحالة. فالتخصيص يمكن أن يكون نهائياً أو مؤقتاً (فقرة أولى) كما يكون التخصيص داخلياً أو خارجياً (فقرة ثانية)، والتخصيص يمكن أن يكون بمقابل أو مجاني (فقرة ثالثة)، وهناك التخصيص الضمني أو التخصيص الصريح (فقرة رابعة)، وستناول بشيء من التفصيل كل نوع على حدى وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

التخصيص النهائي والتخصيص المؤقت

تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة يكون إما نهائياً أو مؤقتاً، وهو ما نصت عليه المادة 85 من القانون رقم: 30/90 المذكور. فيكون التخصيص نهائياً عندما يكون العقار

Rahmani (Ahmed), op.cit ,p 131.

¹⁸ - أنظر :

¹⁹ - راجع: المواد 83 من القانون رقم: 30/90 المذكور، والمادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

المخصص مستعمل للغرض الذي حُصص له في الأصل، ويكون مؤقتا حينما يكون العقار غير مستعمل للغرض المُخصَّص له، ولا يمكن أن تتعدى هذه الفترة خمس (05) سنوات من تاريخ بداية التخصيص. وعندما ينقضي هذا الأجل، فإمّا أن يُستعمل للغرض المخصص له ويصبح حينئذ نهائيا، وإمّا أن يُعاد العقار إلى صاحب الملكية إذا انتفت المنفعة العامة بإلغاء تخصيصه. كأن يُخصَّص عقار ملك للدولة لفائدة هيئة إدارية لاستعماله مقرا لها ولكن استعملته لتخزين أرشيفها مثلا. في هذه الحالة بعد خمس (05) سنوات إذا لم يتم اتخاذ قرار لاستعماله مقرا إداريا، يُلغى تخصيصه ويعود تسييره إلى مديرية أملاك الدولة²⁰.

الفقرة الثانية

التخصيص الداخلي والتخصيص الخارجي

يكون التخصيص الواقع على أملاك المحفظة العقارية التابعة للأملك الوطنية الخاصة إمّا داخليا أو خارجيا. فيكون داخليا عندما تكون الهيئة المستفيدة منه تابعة للجماعة العمومية المانحة للتخصيص، بمعنى تابعة إمّا الدولة أو الولاية أو البلدية، وفي هذه الحالة يكون التخصيص دائما مجانا، مثل تخصيص عقار تابع للأملك الوطنية الخاصة للبلدية لفائدة مرفق عام تابع للبلدية. ويكون التخصيص خارجيا عندما تكون الهيئة المستفيدة من الملك تنتمي إلى جماعة عمومية أخرى، مثل تخصيص عقار تابع مثلا للأملك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة مرفق عام تابع للبلدية، ويكون في هذه الحالة بمقابل إلا في الحالات الاستثنائية الواردة في التخصيص المجانية والتخصيص بمقابل²¹.

الفقرة الثالثة

التخصيص بمقابل والتخصيص المجاني

تخصيص الملك الوطني الخاص يكون إمّا بمقابل أو مجانا، طبقا لنص المادة 86 من القانون رقم: 30/90 المذكور، فيكون التخصيص مجانا عندما تتعلق العملية بملك تابع للأملك الوطنية الخاصة للجماعة العمومية للأغراض الخاصة بمصالحها أو ما يسمى بالتخصيص الداخلي. ويكون التخصيص بمقابل مالي عندما تكون المؤسسة أو الهيئة العمومية المستفيدة جماعة عمومية أخرى غير الجهة المستفيدة، أو مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي، أو مصلحة عمومية تتمتع بميزانية ملحقة. وهذا طبقا للفقرة الأخيرة من

²⁰ - راجع: المادة 85 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

²¹ - راجع: المادة 86 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

المادة 86 المذكورة. غير أنه وبتعديل المادة 86 المذكورة بالمادة 25 من القانون رقم: 14/08 المذكور، أصبح التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك حساباتها بالشكل التجاري مثل الشركة الوطنية للسكك الحديدية²².

ويمكن بصفة استثنائية أن يكون التخصيص الخارجي مجانا، وذلك عندما تُخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية وفي إطار اللاتمركز ومن أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات الإقليمية. بمعنى آخر أن التخصيص الخارجي يكون مجانا استثنائياً، شريطة أن يكون في إطار سياسة الدولة لتكريس عدم التركيز الإداري، حيث تنشأ الدولة مرافق عامة محلية توكل لها اختصاصات جديدة تسير من طرف الجماعات المحلية وفي هذه الحالة تخصص لها عقاراتها مجانا مثل التكفل بالأطفال المعوقين والتي كانت من مهام وزارة التضامن ومصالحها الولائية. وتُحدد إدارة أملاك الدولة قيمة المقابل المالي للتخصيص والذي تتحمله المصلحة أو المؤسسة العمومية أو الجماعة التي خُصص لها العقار، ويعادل هذا التعويض القيمة التجارية للعقار أو قيمته التجارية تبعاً لكون التخصيص نهائياً أو مؤقتاً. ويلتزم المستفيد بدفعه لفائدة الميزانية المستقلة أو الميزانية العامة للدولة، حسب ما إذا كانت المصلحة المأخوذة منها العقار تتمتع بالاستقلال المالي أم لا²³.

الفقرة الرابعة

التخصيص الضمني والتخصيص الصريح

قد يأخذ تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة، شكلاً ضمناً أو صريحاً، ويكون ضمناً كلما اقتنت الدولة عقاراً بالتراضي من الخواص أو استعملت سلطتها لنزع ملكيتهم (قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة). في هاتين الحالتين العقد الإداري وقرار نزع الملكية يَحْلان محل قرار التخصيص دون اللجوء إلى الوالي أو إلى وزير المالية لاستصدار قرار التخصيص، فهذه العقود تتركس التخصيص ضمناً للهيئة الإدارية المعنية.

²² - راجع: المادة 86 من القانون رقم: 30/90 المذكور، والمعدلة بالمادة 25 من القانون رقم: 14/08 المذكور.

²³ - راجع: المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

أما التخصيص الصريح، فيفيد في أنّ الدولة في هذه الحالة تملك العقار المعني وتقوم بتكريس تخصيصه باتخاذ قرار مادي يكرسه القرار الذي يصدره الوالي أو وزير المالية حسب الشروط والكيفيات التي سنراها لاحقاً²⁴.

الفرع الثالث

إجراءات تخصيص أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة

يتميز التخصيص بمجموعة من الإجراءات الواجبة الاتباع، سواء من طرف الجهة المستفيدة أو الجماعة العمومية المالكة، وعليه سنتطرق للأحكام المتعلقة بهذه الإجراءات بدءاً بطلب التخصيص (فقرة أولى)، وإعداد مشروع قرار التخصيص (فقرة ثانية)، ثم الانتقال إلى بعض إجراءات التخصيص الخاصة (فقرة ثالثة)، ثم الاجراءات المتبعة في إلغاء التخصيص (فقرة رابعة)، وهذا على النحو الموالي:

الفقرة الأولى

طلب التخصيص

يتم تخصيص العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تبعاً لطلب التخصيص الذي يُرسل من طرف الهيئة الإدارية المعنية أو الجماعة العمومية، والذي يجب أن يكون معللاً بوجود حاجة ماسة إليه، إلى وزير المالية وبالتحديد إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية، إذا تعلق الأمر بمؤسسات وطنية، دوائر وزارية ومؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني وهيئات إدارية مستقلة أو جماعات إقليمية. أو إلى الوالي إذا تعلق الأمر بالمصالح غير المتمركزة والمؤسسات العمومية والهيئات ذات الاختصاص المحلي الموجود بالولاية²⁵.

وعند استلام الملف يُحال إلى إدارة أملاك الدولة، هذه الأخيرة عند استلامها الملف للدراسة فإنّها تباشر بالإجراءات العملية التالية:

- التحقيق العقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، والذي يجب أن يكون مُلكاً للدولة وغير مخصص لهيئة أخرى،
- تحديد جدول وصفي في حالة بنائية، يحدد فيه وصف العقار بالتفصيل،
- طلب مخطط مسح من مصالح مسح الأراضي،

²⁴ - أنظر: ما سيقال ص 181 و182.

²⁵ - راجع: المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

- تقييم العقار،

تحديد الطبيعة القانونية للهيئة الإدارية المقدمة لطلب التخصيص.

الفقرة الثانية

إعداد مشروع قرار التخصيص

بعد إتمام الإجراءات الأولية للتخصيص والمذكورة أعلاه، تنتقل مديرية أملاك الدولة إلى مرحلة إعداد مشروع قرار التخصيص وإرساله، والذي يكون مرفقا بالوثائق التالية:

- تقرير التحقيق العقاري،

- مخطط مسح الأراضي،

- تقرير تقييم العقار،

- الجدول الوصفي في حالة البناية،

- القانون الداخلي للهيئة الإدارية لمعرفة نوع التخصيص الذي يجب استعماله، إن كان خارجيا أو داخليا، بمقابل مالي أو بدون مقابل مالي.

يُرسل المشروع أو الملف إلى وزير المالية أو الوالي للإمضاء حسب الحالة، فإذا كانت الهيئة الإدارية الطالبة ذات طابع محلي مثل مديرية ولائية، الإمضاء في هذه الحالة يكون من طرف الوالي، وإذا كانت الهيئة ذات طابع وطني مثل المعهد الوطني للتعليم، الإمضاء يكون من طرف المدير العام للأموال الوطنية بتفويض من وزير المالية.

وبعد إمضاء قرار التخصيص يتم إعادته إلى مديرية أملاك الدولة التي اقترحت تخصيصه لتسليمه إلى الهيئة الإدارية المعنية. ويجب أن يحتوي هذا القرار على تحديد دقيق للهيئة المخصصة لها العقار، عنوانه احتمالا، مراجع المسح، الغرض من التخصيص مثل إنجاز مقر إداري، الشروط المالية مجانا أو بمقابل. وهنا تجدر الإشارة إلى أنّ في كل الحالات يجب أن يشار إلى القيمة التجارية للعقار لدواعي الجرد²⁶.

ويُكلف مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا بتسليم العقار رسميا عبر محضر تسليم يمضيه رئيس المفتشية وممثل عن الهيئة أو المصلحة الحائزة، ويرفق بالقرار والمخطط مسح الأراضي. يتم تبادل جداول القيد لتحيين سجلات الجرد المفيدة لدى مديرية أملاك الدولة ومفتشية الدولة المعنية.

²⁶- راجع: المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

وفي حالة تخصيص عقار عاري (غير مبني) لإنجاز بناية (انجاز مدرسة مثلاً)، يفتح في سجل القوائم (أو سجل المحتويات أو سجل الجرد)، حساب (هو الرقم التالي في السجل)، لتلك القطعة الأرضية، وعندما يتم إنجاز البناية ويستلم المستفيد من التخصيص المشروع، يُؤشر فقط على الحساب المفتوح آنفاً وذلك بقيد تلك البناية دون فتح حساب آخر، وتعتبر هذه العملية الأخيرة بمثابة تخصيص ضمني للبناية فلا يتم اتخاذ قرار تخصيص آخر²⁷.

الفقرة الثالثة

إجراءات التخصيص الخاصة

توجد بعض الإجراءات الخاصة للتخصيص والتي تطبق على بعض أصناف الأملاك نوردها كما يلي:

تخصيص الأصول العقارية المتبقية والفائضة التي كانت تابعة للمؤسسات العمومية المحلة أو التي مازالت في نشاط، من صلاحية وزير المالية فقط، المؤهل الوحيد لاتخاذ قرارات التخصيص لهذا النوع من الأملاك، وليس للوالي أية صلاحية لتخصيص هذا النوع من الأملاك العقارية ولو كانت الهيئة المستفيدة من التخصيص ذات طابع محلي، وهذا تطبيقاً لنص المادة 92 من قانون المالية لسنة 1998²⁸.

كذلك تخصيص عقارات تابعة للملك الوطني الخاص للدولة لإنجاز المساجد، فبعد إتمام إنجاز هذه المساجد تُحوّل ملكية العقار من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة إلى الأملاك الوقفية، ولا تبقى ضمن أملاك الدولة، ويتم تحويل الملكية بالدينار الرمزي²⁹. أيضاً التخصيص الناتج عن اقتناء عقار تابع للخواص، لفائدة هيئة إدارية لإنجاز مشروع ذو منفعة عامة، طبقاً لقواعد الاقتناء الواردة في نص المادة 26 من القانون رقم: 30/90 المذكور، وكذلك إثر عملية نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث يكون التخصيص في هذه

²⁷ - راجع: المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

²⁸ - راجع: المادة 92 من القانون رقم: 02/97، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد: 89 المؤرخة في: 31 ديسمبر 1997.

كذلك: المذكرة رقم: 5324 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في: 21 ديسمبر 2003.

²⁹ - راجع: المادة 43 من القانون رقم: 10/91، المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المتضمن الأملاك الوقفية، الجريدة الرسمية عدد: 21 المؤرخة في: 08 ماي 1991.

الحالات ضمينا دون الحاجة إلى اتخاذ قرار التخصيص، كما في الحالات العادية، فالعقد الإداري وقرار نزع الملكية يكفيان لتخصيص ذلك العقار للهيئة الإدارية المعنية¹.
يخضع أيضا تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة لفائدة وزارة الدفاع الوطني لتنظيم وإجراءات خاصة، وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم: 371/92 المؤرخ في: 10 أكتوبر 1992، المحدد لقواعد وتسيير الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني².
أما بالنسبة لتخصيص الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، فإجراءات تخصيصها تختلف تماما، فيعتبر كل اقتناء تقوم به الهيئة الإدارية المعنية تخصيصا آليا لها دون اللجوء إلى إجراءات شكلية أخرى طبقا لنص الفقرة الأخيرة من المادة 87 من القانون رقم: 30/90 المذكور³.

الفقرة الرابعة

إجراءات إلغاء التخصيص

تأخذ إجراءات إلغاء تخصيص الملك الوطني الخاص، الطريق المعاكس لتلك الإجراءات المتعلقة بتخصيصه، حيث تسلم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد إلغاء تخصيصها للإدارة المكلفة بالأملاك أو للجماعات الإقليمية المالكة، وتمّ معاينة العملية على أية حال بناءً على محضر حضوري. ففي ما يخص إلغاء الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، فيجب أن يُسَلَّم لإدارة الأملاك الدولة تلقائيا كل عقار مخصص تابع للأملاك الدولة ولم يعد مفيدا لسير المصلحة العمومية أو الجماعة العمومية أو المؤسسة العمومية أو الهيئة الإدارية المستقلة التي خصص لها، أو عندما يبقى غير مستعمل مدة ثلاث (03) سنوات على الأقل، ويترتب على ذلك إلغاء التخصيص. وعند تسليم العقار المخصص للدولة، والذي لم يعد مفيدا للمصلحة أو الجماعة أو المؤسسة العمومية أو الهيئة الإدارية المستقلة

¹ راجع: المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

² راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 371/92، المؤرخ في: 10 أكتوبر 1992، المحدد لقواعد وتسيير الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، الجريدة الرسمية عدد: 74، المؤرخة في: 14 أكتوبر 1992.

³ راجع: الفقرة الأخيرة من المادة 87 من القانون رقم: 30/90 المذكور، والمواد من 130 إلى 136 من المرسوم التنفيذي التنفيذي

رقم: 427/12 المذكور لمزيد من التفصيل.

التي خصص لها، يُثبت ذلك في محضر يحرر بين ممثل المصلحة المستفيدة المذكورة التي خصص لها وكذا ممثل إدارة أملاك الدولة¹.

ويتخذ قرار تغيير التخصيص الملك الوطني الخاص للدولة، الوزير المكلف بالمالية أو الوالي، حسب الحالة، بعد استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية، ويتم نشر قرارات التخصيص وإلغاء التخصيص المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة للدولة من وزير المالية في الجريدة الرسمية إذا كانت أحكامها تخص وزارة الدفاع أو في سجل العقود الإدارية إذا كانت صادرة عن الوالي².

وفي حالة رفض المصلحة المستفيدة من التخصيص تسليم العقار غير المستعمل لأكثر من ثلاث (03) سنوات، بإمكان إدارة أملاك الدولة القيام بحيازته تلقائياً، بعد توجيه إعدار لهذه المصلحة³.

أمّا فيما يخص إلغاء الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية، فيكون الوالي هو المختص بإصدار قرار تخصيص الأملاك الخاصة للولاية، ورئيس المجلس الشعبي البلدية بالنسبة للأملاك الخاصة للبلدية⁴.

المطلب الثاني

تأجير أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة

بمناسبة ممارسة صلاحياته في تسيير ممتلكاته، يقوم الشخص العام المالك للأملاك الوطنية الخاصة، حسب الحالة، بإدخال العقارات في دائرة التعامل بتأجير هذه الأخيرة لمدة زمنية معينة، وعليه سنتناول بالدراسة أولاً مفهوم تأجير الأملاك الوطنية الخاصة (فرع أول) ثم نفصل في التأجير الذي يقوم به كل شخص عام على حدى، بداية بتأجير أملاك المحفظة العقارية للدولة (فرع ثاني)، ثم تأجير أملاك المحفظة العقارية للجماعات المحلية (فرع ثالث) وأخيراً بعض الإيجارات الخاضعة لأحكام خاصة (فرع رابع) وهذا فيما يلي:

الفرع الأول

مفهوم تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

¹ - راجع: المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

² - راجع: المادتين 88 و 89 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

³ - راجع: الفقرة الأخيرة من المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

⁴ - أنظر: سلطاني (عبد العظيم)، مرجع سابق، ص 198.

لتحديد مفهوم تأجير أملاك المحفظة العقارية الخاصة التابعة لكل من الدولة والجماعات المحلية، سنقوم أولاً بتعريف عقد إيجار الأملاك الوطنية الخاصة (فقرة أولى) ثم تحديد خصائص وأركان عقد إيجار الأملاك الوطنية (فقرة ثانية) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

تعريفه

يقصد بعقد الإيجار تمكين شخص من الانتفاع بشيء معين ومحدد لمدة زمنية محددة مقابل أجر معلوم، وهو الوسيلة الرئيسية لتسيير الحصول على منفعة مال مملوك لشخص بمقابل دون حاجة أن يكتسب ملكية هذا المال¹.

ويُعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في نص المادة 1/467 من القانون المدني المعدل والمتمم المذكور، والتي جاء فيها ما يلي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محدودة مقابل بدل إيجار معلوم".

كذلك عرّفه المشرع المصري في المادة 558 من القانون المدني، بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة لقاء أجر معلوم.

ولم يُعط المشرع الجزائري تعريفاً لعقد إيجار الأملاك الوطنية في القانون رقم: 30/90 المذكور، على الرغم من أنه اعتبر التأجير أسلوباً لتسيير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة وكذلك الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية².

غير أنه يُمكن اقتراح التعريف التالي: إيجار الأملاك الوطنية الخاصة هو عقد تلتزم بموجبه السلطة الإدارية المختصة بتمكين شخص آخر وهو المستأجر، من الانتفاع بالملك الوطني الخاص لمدة معينة مقابل بدل إيجار معلوم.

الفقرة الثانية

خصائصه وأركانه

¹ - أنظر: - أبو السعود (رمضان)، العقود المسماة "عقود الإيجار"، الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص 23.

- الشراوي (جميل)، شرح العقود المدنية، عقد الإيجار، الأحكام العامة بإيجار الأماكن، القاهرة، 1999، ص 3.

² - راجع: المادة 90 المعدلة والمتممة من القانون رقم: 30/90 المذكور.

من خلال التعريف المقترح أعلاه، نستخلص جملة من الخصائص يتميز بها عقد إيجار الأملاك الوطنية الخاصة. فهو عقد ملزم لجانبين، يترتب على انعقاده التزامات متقابلة على عاتق كل من الإدارة المسيرة للملك الوطني الخاص، من جهة، والمستأجر من جهة أخرى. كما أنه من عقود المعاوضة، ومن العقود الزمنية أو عقود المدة.

أمّا عن أركان عقد الإيجار المتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة، فهو كغيره من العقود، يستلزم لانعقاده توافر جملة من الأركان العامة وهي: الرضا، المحل، السبب، بالإضافة إلى الشكلية، حيث اتجه المشرع الجزائري إلى اشتراط شكلية عقد الإيجار بعدما كان عقدا رضائيا، لا يشترط شكلا خاصا، وهذا بدءاً بموجب المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1998، والمتضمن النشاط العقاري، ثمّ المرسوم التنفيذي له رقم: 69/94 المؤرخ في: 19 مارس 1994، الذي تم المصادقة بموجبه على النموذج الذي يجب أن يكتب وفقه عقد الإيجار، حيث تؤكد الفقرة الأولى من المادة 21 من المرسوم التشريعي على وجوب تجسيد عقد الإيجار في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدده التنظيم ويُحرر كتابيا بتاريخ مسمّى¹.

وبمناسبة مراجعة نصوص القانون المدني، قام المشرع الجزائري بتعديل النصوص المنظمة لعقد الإيجار، ومن بين النقاط التي تضمنها هذا التعديل النصّ على وجوب انعقاد الإيجار كتابية، ويكون ثابت التاريخ وإلا كان باطلا، وهذا طبقا لنص المادة 467 مكرر من القانون رقم: 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني المذكور².

وما ينطبق على عقد الإيجار في القانون المدني ينطبق كذلك على عقد إيجار الأملاك الوطنية الخاصة. ومن هنا فالنص القانوني القاضي بإفراغ عقد الإيجار في شكل رسمي، ينطبق على هذه الأملاك وبالتالي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير عقود إيجار الأملاك الوطنية الخاصة في شكل رسمي. غير أنه يتوجب مراعاة الأحكام والإجراءات الخاصة

¹ راجع: المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 14 المؤرخة في: 03 مارس 1993. وكذلك:

المرسوم التنفيذي رقم: 69/94 المؤرخ في: 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 13، المؤرخة في: 09 مارس 1994.

² راجع: القانون رقم: 05/07، المؤرخ في: 13 ماي 2007، يعدل ويتم الأمر رقم: 58/75 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد: 31، المؤرخة في: 13 ماي 2007.

بإيجار هذا النوع من العقارات، باعتبار أنّ المؤجر شخص عام يتمتع بامتيازات السلطة العامة، والتي تخوله بعض الصلاحيات غير موجودة في القانون العام. كما يجب أن يُحرر هذا العقد وفقا للشكل النموذجي المحدد بقرار من وزير المالية، والذي يحدد حقوق وواجبات الأطراف وكيفيات دفع مستحقات الإيجار وشروط الفسخ¹.

الفرع الثاني

تأجير أملاك المحفظة العقارية للدولة

يُخول حق الملكية لصاحبه سلطة التمتع بالمال واستغلاله، الاستغلال الذي يعود عليه بالفائدة وتحقيق الربح المالي، والدولة باعتبارها مالكة، فيمكن لها في هذا الإطار الاستفادة من الملك الوطني الخاص وذلك بتأجيره، وفقا للشروط والإجراءات التي حددها قانون الأملاك الوطنية، هذا الأخير الذي أراد المشرع من خلاله ما جاء فيه، أن يضفي نوعا من الحماية على الأملاك الوطنية الخاصة، من جهة، وجعلها تتماشى والدور الاستثماري التي تقوم به هذه الأملاك، من جهة أخرى. وعليه سنتناول الإدارة المختصة بتأجير أملاك الدولة (فقرة أولى) وكذا إجراءات تأجيرها (فقرة ثانية) وهذا على النحو الموالي:

الفقرة الأولى

الإدارة المختصة بالتأجير

تختص كأصل عام إدارة أملاك الدولة وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، التي تسيورها مباشرة، سواء كانت مخصصة أم غير مخصصة لمصلحة عمومية، ومهما تكن المصلحة التي تحوزها أو تستعملها. كما تقوم وحدها بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير².

أمّا بخصوص الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني أساسا، فاستثناءً لا تُسيرها أملاك الدولة بصفة مباشرة، وإنّما تكون مُسَيَّرَة بتفويض في إطار تعاقد من طرف الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة. هذه الأخيرة هي المتمتعة بصلاحيات تأجير هذه الأملاك وبالقائمة الحقيقية الإيجارية والتي نذكر منها دواوين الترقية والتسيير العقاريين³.

¹ - راجع: المادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

² - راجع: الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

³ - راجع: المادة 27 من القانون رقم: 14/08 المذكور، المعدلة والمتممة للفقرة الأولى من المادة 90 من القانون رقم:

وعليه فتأجير المحفظة العقارية الخاصة للدولة يتم إما من طرف إدارة أملاك الدولة في حالة العقارات المسيرة من طرفها مباشرة أو عن طريق هيئات خاصة إذا تعلق الأمر بالعقارات ذات الاستعمال السكني والمسيرة بتقويض.

هذا ولا تنتفع الدولة فقط بالعقارات المألقة لها فتقوم بتأجيرها، بل هناك حالات كثيرة أين تنتفع الدولة ببعض العقارات دون أن تكون مالكة لها. فتخضع هذه العقارات التي تحوزها الدولة وتنتفع بها بأي حالة، للأحكام التشريعية والتنظيمية ذاتها السارية على تأجير الأملاك التي تملكها الدولة، باستثناء العقارات التي تُسيّرُها لحساب الغير أو التي تكون تابعة لأملاك محجوزة أو في طريق التصفية¹.

وتقوم إدارة أملاك الدولة أو الهيئة المختصة حسب الحالة، بتأجير العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة لمدة قصوى لا يمكن أن تتجاوز خمس وستين (65) سنة، محددة وفقا لطبيعة الاستثمار. والتي تحدد في عقد الإيجار إضافة إلى حقوق وواجبات وطرق فسخ العقد. إنَّ هذه المدة التي تمَّ تعديلها بموجب المرسوم الجديد، تظهر طويلة جدا مقارنة بمدة تسع سنوات (09) في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 454/91، الملغى، المذكور، ويرجع سبب هذا التعديل برأينا إلى طبيعة النشاط الاستثماري وضخامته وأهميته والتي تستلزم مدة طويلة².

الفقرة الثانية

إجراءات التأجير

يتم تأجير العقارات المكونة للمحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، والتي لا تكون ذات استعمال سكني، كأصل عام عن طريق المزاد العلني، واستثناءً بالتراضي إذا تعلق الأمر بالعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية³.

30/90 المذكور، وكذلك الفقرة الثانية من المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

¹ راجع: المادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

² راجع: المادة 102 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، الملغية للمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور.

³ راجع: المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

وعن إجراءات سير المزاد العلني المتضمن تأجير عقارات الدولة الخاصة، صدر القرار المؤرخ في: 15 أوت 1994، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة الذي يُوجَر وفقه، عن طريق المزاد العلني العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بالدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية تسييرا مباشرا، حيث نصت المادة الأولى منه على أنّ التأجير عن طريق المزاد العلني يتم إما بالمزايدة الشفوية أو عن طريق التعهدات المختومة والتي يتم الإعلان عنها قبل الثلاثين (30) يوما عن طريق الملصقات والإعلانات المنشورة في الصحافة¹.

ويتم تسيير عملية المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة، من طرف لجنة مشكلة من السلطات الإدارية المخولة بتسيير وإدارة الأملاك الوطنية والمحافظة عليها، يترأس هذه اللجنة مدير أملاك الدولة في الولاية، والذي يفصل في أي تأجير للأمالك الخاصة للدولة، بناء على تفويض من الوزير المكلف بالمالية².

كما تتكوّن اللجنة كذلك من ممثل عن الوالي، ورئيس مفتشية الدولة المختص إقليميا، وممثل المصلحة التي بيدها العقار المعروض للتأجير، بالإضافة إلى ممثل الإدارة المركزية، المديرية العامة للأمالك الوطنية³.

هذا وتنتهج بعض التشريعات العربية نفس الأسلوب في تأجير أملاك الدولة الخاصة، وهو أسلوب التأجير بالمزاد العلني، كما هو الحال في التشريع اللبناني، حيث تُقسّم وتُجزأ أراضي أملاك الدولة الزراعية لتكون أساس للملكية الزراعية خارج المدن. والأراضي التي تجزأ إلى حصص يجب تأجيرها مع الوعد ببيعها أو بإيجارها لمدة طويلة، وإذا لم يكن هناك من يستأجرها فيمكن تأجيرها لمدة تعادل ضعفي مدة المناوبة الزراعية في كل منطقة، طبقا لنص المادة 24 من القرار رقم: 26/275، المنظم لكيفية تأجير أملاك الدولة الزراعية وتأجير العقارات في المدن وبيع ممتلكات الدولة المذكور، وكذلك بيع العقارات غير المتولدة عن تقسيم أراضي الدولة. وتُعقد الإيجارات قبل إفتتاح السنة الزراعية وفق دفتر شروط معينة وبالمزايدة العلنية. غير أنّ قطع الأرض الزهيدة الاستثمار تُوجَر في جميع الأحوال

¹ راجع: القرار المؤرخ في: 15 أوت 1994، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة الذي يُوجَر وفقه عن طريق

المزاد العقارات التابعة للأمالك الوطنية تسييرا مباشرا، الجريدة الرسمية عدد: 01، المؤرخة في: 08 جانفي 1995.

² راجع: الفقرة الأخيرة من المادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

³ أنظر: سلطاني (عبد العظيم)، مرجع سابق، ص 201.

بالتراضي، ويفضل تأجيرها للفلاحين، أمّا قطع الأرض المتوسطة أو الكبيرة فتؤجر بالمزايدة العلنية¹.

وبخصوص تأجير العقارات الداخلة في أملاك الدولة في المدن اللبنانية فتؤجر، بعد الإعلان عنها، لمدة أربع سنوات على الأكثر، وبناءً على تعيين سعر افتتاح المزايدة على إثر كشف إداري، ويتم التأجير بالمزاد العلني بصورة إجبارية طبقاً لنص المادة 60 من القرار رقم: 26/275 المذكور، فيما عدا الحالات التي تؤجر فيها العقارات لإدارة عمومية، أو لمصلحة المنفعة العامة، أو لإحدى البلديات².

يتبع المشرع المصري أيضاً في تأجير أملاك الدولة الخاصة والتصرف فيها طريق التوزيع أو بالبيع بطريق الممارسة أو المزاد العلني، ويميز القانون رقم: 100 لسنة 1964، المتعلق بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها، وتعديلاته، يبين أحكام تأجير الأراضي الزراعية وأحكام طرح النهر وأكله، وأحكام تأجير الأراضي البور والأراضي الصحراوية، وكذلك أحكام تأجير الأراضي الفضاء والعقارات المبنية³.

والتأجير بالمزاد العلني لأملاك الدولة الخاصة اعتمده كذلك المشرع السوري، حيث ميّز هو الآخر بين العقارات المبنية والأراضي الزراعية، حيث نصت المادة 39 من قانون أملاك الدولة على أنّ عقارات الدولة المبنية تؤجر بالمزاد العلني. وفوضت هذه المادة مُدراء فروع مؤسسة الإصلاح الزراعي بتوقيع عقود الإيجار، إذا كانت معقودة لمدة عام واحد وكان بدلاً الإيجار السنوي لا يتجاوز 100 ليرة سورية، وإلاّ فإنّ توقيعها يكون من صلاحية المدير العام لمؤسسة الإصلاح الزراعي يتبعه تصديق وزير الإصلاح الزراعي. كما نصّت نفس المادة على أنّه في غير الحالات التي يجوز تأجير الأراضي الزراعية فيها بالتراضي، تؤجر الأراضي الزراعية بالمزاد بعد موافقة مجلس إدارة المؤسسة، ويوقع العقد المنظم بنتيجة المزاد العلني من وزير الإصلاح الزراعي⁴.

¹ - أنظر: بكاره (نزیه)، مرجع سابق، ص: 142.141.

² - أنظر: - مرتضى مقلد (مقلد)، مرجع سابق، ص 257.

- بكاره (نزیه)، مرجع سابق، ص 143.

³ - راجع: لمزيد من التفصيل القانون رقم: 100 لسنة 1964، المتعلق بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها وتعديلاته، الجريدة الرسمية عدد: 68 المؤرخة في: 23 مارس 1964، عن: هبة (سامي)، مرجع سابق، ص 155 وما بعدها.

⁴ - أنظر: مرتضى مقلد (مقلد)، مرجع سابق، ص 259.

ورجوعاً إلى التراضي كطريقة إستثنائية يتم اللجوء إليها لتأجير العقارات المكونة للمحافظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، والتي لا تكون ذات استعمال سكني، فقد حدّد المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، شروط اللجوء إليها والتي تظهر في إلزامية ارتباط التأجير بعمليات تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية، مع وجوب الحصول على ترخيص مسبق بالتأجير بالتراضي من الوالي، وضرورة أخذ رأي إدارة أملاك الدولة حول الشروط المالية¹.

كما أكد التعديل الأخير لقانون الأملاك الوطنية لسنة 2008، على أنّ اللجوء إلى تأجير الأملاك العقارية الخاصة للدولة والجماعات المحلية بالتراضي، لا يكون إلاّ بصفة استثنائية مبررة قانوناً. وأن يكون على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأمالك المعنية، وهذا من أجل عمليات تحقق فائدة أكبر للجماعة الوطنية².

أمّا عن كفاءات طلب استئجار الأملاك الخاصة للدولة بالتراضي، والإجراءات الواجب إتباعها فقد حددها المرسوم رقم: 427/12 المذكور، بدقة حيث يتوجب أولاً توجيهه إلى الوالي المختص إقليمياً بواسطة رسالة موصى عليها، مرفقاً بطلب إشعار بالاستلام، كل طلب استئجار بالتراضي لملحق تابع للأمالك الخاصة للدولة، يرمي إلى إنشاء مشروع. وفي حالة عقار غير مبني، يجب أن يرفق الطلب بموقع ومشمات ومساحة الوعاء موضوع الطلب، وجهة وطبيعة وتكلفة الأشغال المزمع إنجازها، وكذلك خريطة موقع الإنشاء ومخططات التجهيزات المزمع إنجازها، وبرنامج إنجاز البناء أو الأشغال أو التاريخ المحدد لوضعها حيز الاستعمال، وكفاءات الصيانة المقررة، والكفاءات المقترحة، انطلاقاً من الوضعية الأساسية للأماكن ولمتابعة المشروع والتجهيز وتأثيرها على البيئة والموارد الطبيعية. كما يتوجب عند الاقتضاء، طبيعة العمليات الضرورية لقابلية انقلاب التعديلات المحدثة في الوسط الطبيعي والموقع وكذا إعادة إلى الحالة الأصلية أو الترميم أو إعادة تأهيل المواقع عند نهاية السند أو نهاية الاستعمال³.

¹ - راجع: المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

² - راجع: الفقرة الثانية من المادة 26 من القانون رقم: 14/08 المذكور.

³ - راجع: الفقرة الأولى من المادة 105 من المرسوم رقم: 427/12 المذكور.

بعدها تقوم لجنة ولائية، يُحدّد تشكيلاتها، حسب طبيعة وأهمية المشروع المزمع إنجازه، بموجب قرار من الوالي، بإعطاء رأي لكل طلب تأجير، بعد دراسة الملف وتقييم الأثر الاقتصادي للمشروع¹.

على غرار المشرع الجزائري نجد أنّ المشرع اللبناني كذلك نص على التأجير بالتراضي للأمولاك الخاصة للدولة بموجب المادة 60 من القرار رقم: 26/275، المذكور، حيث يتم تأجير عقارات الدولة المتواجدة في المدن بالتراضي شريطة أن يكون الطرف الثاني في العقد إدارة عمومية أو مؤسسة عامة أو بلدية، بمعنى يجب أن يكون الهدف من التأجير تحقيق منفعة عامة وهذا هو الحال في التشريع الجزائري على النحو الذي رأيناه.

كما يمكن كذلك تأجير الأراضي الزراعية ذات الاستثمار الزهيد بالتراضي، وتكون في هذه الحالة الأفضلية للفلاحين، والذين يفضل من بينهم المستأجر القديم، وإلا تكون الأفضلية لساكني القرية، وفي حال التزاحم تُؤجر الأرض بطريقة القرعة².

كما في الجزائر ولبنان، كذلك في مصر أجاز القانون تأجير الأملاك الخالية التابعة للدولة والمعدة للسكن بالتراضي، وتمنح في هذه الحالة الأولوية إلى سكان المنازل التي تقرر إخلاءها بسبب الهدم أو لأغراض الدفاع، ومن ثم هيئات التمثيل القنصلي العربي والأجنبي، يليهم موظفو الحكومة ومؤسسات وهيئات وشركات القطاع العام المنقولون حديثا إلى البلد الموجود به المسكن المعلن عنه. وفي حال وجود أكثر من طلب تتم المفاضلة بطريقة القرعة. أمّا الأماكن المعدة لأغراض أخرى، فيجوز استئجارها من قبل الجمعيات والهيئات الخيرية والاجتماعية والرياضية وغيرها، المسجلة وفقا لأحكام القانون والتي لا تهدف إلى الكسب وإنما إلى تحقيق غرض ذي نفع عام، ومن ثم مؤسسات القطاع العام وأرباب المهن الحرة. أمّا بخصوص الأرض الفضاء، فتتم المفاضلة بين مقدمي الطلبات على أساس الظروف والأغراض المطلوب من أجلها الاستثمار³.

وينبغي أن يكون الإيجار بصفة تتماشى واهتلاك الاستثمارات المزمع انجازها. كما يمكن أن يكون التأجير مؤسسًا لحقوق عينية، وفقا للشروط القانونية، حيث لا يمكن رهن الحقوق والمنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري، إلا لضمان القروض التي

¹ - راجع: الفقرة الثانية من المادة 105 من المرسوم رقم: 427/12 المذكور.

² - أنظر: مرتضى مقلد (مقلد)، مرجع سابق، ص 260.

³ - أنظر: المرجع نفسه.

يتحصل عليها صاحب الرخصة من أجل تمويل إنجاز أو تعديل أو توسيع الأملاك الواقعة على ملحق الملك العمومي المشغول، ولا يمكن للدائنين العاديين غير أولئك الذين ينشأ حقهم نتيجة تنفيذ الأعمال المذكورة سابقا، ممارسة إجراءات تحفظية أو تدابير التنفيذ الجبري على الحقوق والأملاك العقارية الخاصة للدولة. كما يمكن أن يتضمن عقد الإيجار شرطا آخر يسمح بتحويل الإيجار إلى تنازل وفق لشروط تحدد في دفتر الشروط¹.

ويمارس المستأجر بموجب عقد الإيجار على الأملاك الخاصة للدولة، ككل مالك الحقوق والواجبات، وعلى الخصوص إنشاء بنايات وإنجاز كل عملية توسعة بنايات الإستغلال المرتبطة بالنشاط، بالتطابق مع دفتر الشروط ومع قواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها. كما يمكنه كذلك ممارسة النشاطات المذكورة في عقد الإيجار والقيام بصيانة المنشآت والتجهيزات، ومنح إيجارات لآخرين لديهم علاقة بنشاطه. كما يُخول عقد إيجار أملاك الدولة صاحبه عند الاقتضاء الحق في طلب رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم. كما يمكنه أيضا إنشاء رهون على الأملاك المنجزة على الملحق التابع لأملاك الدولة موضوع الإيجار، شرط أن يكون فقط لضمان القروض التي يتحصل عليها لتمويل الإنجاز أو تعديل أو توسعة المنشآت المقررة في عقد الإيجار².

أما فسخ إيجار العقارات الخاصة للدولة، فيتم عقب إشعار قبلي يُرسل إلى المستأجرين قبل ستة (06) أشهر، وهذا إذا تعلق الأمر بعقارات غير مُخصصة ترغب الدولة في استرجاعها للوفاء باحتياجات مصالحها الخاصة. وينتج عن هذا الفسخ من طرف الإدارة تعويضا للمدة الزمنية المتبقية واهتلاك التجهيزات. ولا يُطبَّق إجراء الفسخ المذكور، فيما عدا الحالات التي تفرضها المصلحة العامة، على الإيجارات المتعلقة بالعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية والتي يكون تأجيرها بالتراضي³.

¹ - راجع: المادة 69 مكرر 03 من القانون رقم: 30/90 المذكور، وكذلك الفقرة الرابعة من القانون رقم: 14/08، المعدلة للمادة 89 من القانون 30/90 المذكور، وأيضا الفقرة الأولى من المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

² - راجع: الفقرة الأخيرة من المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

³ - راجع: المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

كما يُخوّل لمديرية أملاك الدولة طلب فسخ عقد إيجار الأملاك الخاصة للدولة، حيث أنّ كل تقصير من صاحب الرخصة بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط ينجر عنه الفسخ بقوة القانون لعقد الإيجار من طرف الهيئة القضائية¹.

الفرع الثالث

تأجير أملاك المحفظة العقارية للجماعات المحلية

على غرار الدولة تمتلك الإدارة المخولة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة لكل من الولاية والبلدية صلاحية تأجير أملاك هذه المحفظة سواء إلى أشخاص القانون الخاص أو إلى أشخاص القانون العام. من أجل التوضيح أكثر حول هذا النوع من الإيجار، سنبحث من جهة في الأساس القانوني لعملية التأجير (فقرة أولى)، ومن جهة أخرى إلى إجراءات التأجير (فقرة ثانية) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

الأساس القانوني للتأجير

تخضع عملية تأجير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية والبلدية لنفس أسلوب تأجير أملاك الدولة، حيث تتم كأصل عام بالمزاد العلني واستثناءً بالتراضي، وهو الأمر الذي نصت و أكدت عليه المادة 26 من القانون رقم: 14/08 المذكور، المعدلة للمادة 89 من القانون رقم: 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المذكور. حيث اعتبرت هذه المادة أنّ تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي أُلغي تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، يكون عن طريق المزاد العلني، مع ضرورة احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير².

وكما تمت الإشارة إليه يُمكن كذلك أن يكون تأجير الأملاك المكونة للمحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، كما بالنسبة إلى تأجير أملاك الدولة، وهذا بصفة استثنائية مُبررة قانوناً، بالتراضي. ولا يكون ذلك إلاّ على أساس القيمة الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية، وهذا من أجل عمليات تحقق فائدة أكبر للجماعة الوطنية. ويكون تكريس هذا الإيجار

¹ - راجع: الفقرة الأخيرة من المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

² - راجع: المادة 26 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

بموجب عقد طبقا للنموذج المحدد المذكور، كما تخضع لنفس الأحكام الواردة في الفقرة الرابعة من المادة 26 من القانون رقم: 14/08 المذكور¹.

الفقرة الثانية

إجراءات التأجير

يتم تأجير العقارات التابعة للجماعات المحلية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وحسب تبعية الملك الوطني، بعد أخذ رأي المجلس الشعبي المعني، وهذا طبقا للصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس، بموجب كل من قانون البلدية رقم: 10/11، وقانون الولاية رقم: 07/12 المذكورين، حيث يُحوّل القيام بجميع التصرفات الخاصة للمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة للمحافظة العقارية التابعة للجماعة الإقليمية وإدارتها².

وعليه تقوم الدولة والجماعات المحلية بتأجير محلاتها للغير قصد استمرار نشاط هذه المحال، وهذا بموجب عقد مُعدّ في شكل رسمي يترتب عنه تحول المستأجر إلى تاجر يلتزم بصفته هذه بالتزامات التجار فيسجل في السجل التجاري ويمسك الدفاتر التجارية. ويكون بذلك خاضعا لنظام الإفلاس في حال توقفه عن دفع ديونه. غير أنّه لا يُسأل إلا في حدود أمواله الشخصية، لأنّ المؤجر غير مسؤول عن إلتزامات المستأجر طبقا للقواعد العامة. إضافة إلى أنّ أملاك الدولة والجماعات المحلية غير قابلة للحجز عليها³.

وما يُؤكد تطبيق أحكام القانون التجاري على الإيجارات المتعلقة بأملك المحافظة

العقارية الخاصة التابعة للجماعات المحلية، ما جاءت به المادة 170 من الأمر رقم:

59/75 المتضمن القانون التجاري، التي جاء فيها ما يلي: " تطبق على هذه الأحكام كذلك على:

- الإيجارات الممنوحة للبلديات بالنسبة للعمارات أو المحلات المخصصة لمصالح تسيير الاستغلال البلدي، إمّا عند الإيجار أو بعده. وبالموافقة الصريحة أو الضمنية من المالك.

¹ - راجع: الفقرة الرابعة من القانون رقم: 14/08 المذكور.

² - راجع: المادتين 82 و163 من القانون رقم: 10/11 المذكور، والمادة السادسة من القانون رقم: 07/12 المذكور.

³ - أنظر: يحيوي (أعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 148.

- إيجار العمارات أو المحلات الرئيسية أو الملحقة أو الضرورية لمواصلة نشاط المؤسسات العمومية الإقتصادية في حدود القوانين والأنظمة التي تسودها، شريطة أن لا يكون لهذا الإيجار أي تأثير على الملك العمومي،
- كما تطبق هذه الأحكام مع مراعاة أحكام المادتين 185 و186 التاليتين على إيجار المحلات أو العمارات المملوكة للدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية، في حالة ما إذا كانت هذه المحلات تستجيب لأحكام المادة 169 أعلاه. غير أنّ هذه الأحكام لا تطبق على رخص العمل المؤقتة الممنوحة من قبل الإدارة لعمارة سبق اكتسابها من طرفها على إثر تصريح المنفعة العمومية¹.

الفرع الرابع

الإيجارات الخاضعة لأحكام خاصة

تخضع بعض الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، غير تلك المشار إليها في الفرعين السابقين، إلى أحكام خاصة فيما يتعلق بتأجيرها، وهذا دون تجاهل خضوعها كذلك للأحكام العامة التي تخضع لها جميع أنواع الإيجارات، وقد نص على هذه الأنواع المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور. غير أنّ أحكام وإجراءات خاصة منصوص عليها في قوانين ومراسيم أخرى تحدد كيفية الإيجار، ومن بين أهم هذه الإيجارات نذكر تأجير العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي (فقرة أولى) وتأجير العقارات ذات الاستعمال السكني (فقرة ثانية) سندرسها في ما يلي:

الفقرة الأولى

تأجير العقارات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

يخضع تأجير العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عموماً لأحكام القانون المدني، رقم: 58/75، والأمر رقم: 59/75 المتضمن القانون التجاري المذكورين. وهذا سواء تعلق الأمر بتأجير أملاك الدولة أو أملاك الولاية أو أملاك البلدية.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، والذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة المذكور، نجد أنّه نص هذا النوع من

¹ - راجع: المادة 170 من الأمر رقم: 59/75 المذكور.

الإيجارات. واعتبر وأكد على أنّ تجديد عقود تأجير العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، التابعة للأمالك الخاصة للدولة تخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها والتي تحكم علاقات المؤجرين بالمستأجرين¹.

غير أنّ هذا المرسوم جعل تحديد قيمة تعويض الانتقاع الواجب دفعه من طرف من يشغلون قانونا المحال التي تملكها الدولة وتكون مخصصة كلياً أو جزئياً للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، من صلاحيات إدارة أملاك الدولة².

يتمّ تحديد مبلغ التعويض المستحق للتسيير الحر المستحق من الاستغلال المباشر لمحل تجاري أو حرفي تابع للأمالك الوطنية الخاصة للدولة والمتضمن حق الإيجار من طرف إدارة أملاك الدولة، المتدخلة دائماً في كل ما يتعلق بهذا النوع من الأملاك طبقاً للصلاحيات المخوّلة إليها بموجب القانون، وذلك بعد استشارة الإدارة المكلفة بالتجارة.

أمّا فيما يخص الإيجارات المتعلقة بعقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التابعة للجماعات المحلية، فإنّنا لم نجد قانوناً خاصاً يشير إليها، وهذا على عكس تلك التابعة للدولة، ما عدا بعض المواد في القانون رقم: 30/90 المذكور. وطبقاً لهذا الأخير فإنّ التسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للجماعة المحلية يكون وفق دفتر الشروط والقيود المقررة في القانون، ولا سيما قانوني البلدية والولاية المذكورين. كما يظهر دور إدارة أملاك الدولة في هذا النوع من الإيجارات، وذلك في شكل تقديم استشارة إن اقتضى الأمر ذلك، ولا يمكن أن يتعداه إلى تحديد مبلغ التعويض الذي يُحدّد من طرف السلطة المختصة ويُدفع لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية³.

ولا يجوز للجماعة المالكة أن ترفض تجديد الإيجارات الخاصة بالعمارات التابعة للدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية، دون أن تكون ملزمة بسداد تعويض الإخلاء حتى ولو كان رفضها مُبرراً بباعث المنفعة العامة، هذا الأخير لا يُبرّر سداد التعويض المنصوص عليها في المادة 176 من القانون التجاري⁴.

¹ - راجع: المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

² - راجع: المادة 111 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

³ - راجع: المواد 102، 103 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

⁴ - راجع: المادة 185 المعدلة من الأمر رقم: 59/75 المذكور.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري أشار إلى نوع خاص آخر من الإيجارات التي تخص الأملاك الوطنية الخاصة. ويتعلق الأمر بتأجير العقارات للهيئات الدولية والمؤسسات الدبلوماسية والقنصلية، وهذا في إطار مبدأ المعاملة بالمثل. فيمكن لهذه الهيئات والمؤسسات استئجار العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، سواءً كانت ملكاً للدولة أو الجماعات الإقليمية. ويكون هذا وفقاً لإجراءات خاصة، حيث يتوجب على الهيئة الراغبة في الاستئجار الاتصال بوزير الشؤون الخارجية الذي يتولى القيام بعملية الإيجار لفائدة الهيئة المعنية¹.

الفقرة الثانية

تأجير العقارات ذات الاستعمال السكني

يتم تأجير العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وذات الاستعمال السكني، إما مباشرة من طرف مصالح أملاك الدولة، وإما بتقويض في إطار تعاقد من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة، ومؤهلة في مجال التأجير. ويكون ذلك بالقيمة الإيجارية الحقيقية. وهذا بعد أن كان تأجير هذا النوع من الأملاك خصوصاً، والأملاك الوطنية الخاصة عموماً، يتم بالقيمة غير الحقيقية لها، أي بالدينار الرمزي. الأمر الذي أثار على مردودية الأملاك الوطنية الخاصة، التي تعتبر مصدراً مهماً من مصادر مداخيل الدولة. الأمر الذي أدّى بالمشرع الجزائري لتعديل المادة 90 من القانون رقم: 30/90 المذكور، حيث أصبح التأجير يتم بالقيمة الإيجارية الحقيقية، سواء تمّ بطريقة مباشرة أو بطريقة التقويض².

وتطبيقاً لما جاء في الفقرة أعلاه أجاز القانون إمكانية إسناد مهمة تأجير الأملاك الوطنية الخاصة ذات الاستعمال السكني، من طرف هيئات متخصصة في إطار مهمتها في القيام بتسيير العقارات ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة وصيانتها وحراستها، وهذا وفقاً لعقود تسيير محررة بعناية من طرف مصالح أملاك الدولة³.

¹ راجع: المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

² راجع: المادة 27 من القانون رقم: 14/08، المعدلة للفقرة الأولى من المادة 90 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

وكذلك المادة 109 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

³ راجع: المادة 114 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

هذا وينظم أحكام تأجير الأملاك الوطنية الخاصة ذات الاستعمال السكني، سواء كانت تابعة للدولة أو للجماعات المحلية، المرسوم التنفيذي رقم: 98/89 والمحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ولاسيما فيما يتعلق بالعناصر المكونة للإيجار، وطريقة حسابه، وكذلك التكاليف الإيجارية وكيفية دفع مبالغ الإيجار¹.

ويُخَوَّل القانون الهيئة العمومية المتمثلة في دواوين الترقية والتسيير العقاري الحضري، مهمة وصلاحيات إيجار المحلات السكنية التابعة لها ولصالح الدولة. وهي مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع تجاري وصناعي تتمتع بالشخصية والاستقلال المالي وتُعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري. تمّ إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 93/76 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وتسيير مكاتب ديوان الترقية والتسيير العقاري للولاية، عرفت تغييرات كثيرة في طبيعتها القانونية حيث كانت في بداية إنشائها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي².

تغيرت فيما بعد طبيعتها القانونية لتصبح مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تحت تسمية مكتب الترقية العقارية والتسيير العقاري، يعمل تحت وصاية الوالي ويتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، ويكفّل أساسا بإنجاز البرامج العمومية للسكن المخصص للإيجار وذلك في إطار اختصاصه الإقليمي وطبقا للمخطط الوطني للتنمية. وبهذه الصفة يكفّل المكتب بمهمة بناء المساكن الخاصة للإيجار الجماعية منها أو الفردية، وكذلك إنجاز جميع المحلات اللازمة للحياة الاقتصادية والاجتماعية للمجموعات السكنية المبنية. وفي نفس الإطار يمكن أن يُعهد إليه بتسيير العقارات المخصصة للسكن أو الهادفة إليه والتابعة للدولة أو التي استفادت من مساعدة مالية من طرفها³.

¹ - راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 98/89، المؤرخ في: 20 جوان 1989، والمحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية عدد: 26، المؤرخة في: 28 جوان 1989.

² - راجع: الأمر رقم: 63/74 المؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب ديوان الترقية والتسيير العقاريين الجريدة الرسمية عدد: 49، المؤرخة في: 18 جوان 1974.

³ - راجع: المواد الأولى والثانية والثالثة والسادسة والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 93/76، المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم سير مكتب الترقية والتسيير العقاري للولاية الجريدة الرسمية عدد: 12 المؤرخة في: 09 فيفري 1977، الملغى بموجب المادة الثانية من المرسوم رقم: 270/85، المؤرخ في: 05 نوفمبر

لتتحول طبيعة هذه المكاتب بعدها إلى دواوين الترقية العقارية وتسييرها، وهي مؤسسات ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹.

تمّ الفصل بعدها في الطبيعة القانونية لهذه المؤسسات بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 147/91، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، المعدّل والمتمم. وأصبحت هذه الدواوين مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية " دواوين الترقية والتسيير العقاري "، تتمتع بالشخصية المعنوية وتُعدّ تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري، غير أنّ هذا الأخير لم يحدّد جهة الوصاية التي تندرج تحتها هذه الدواوين إلاّ بعد تعديل هذا الأخير حيث أصبح الوزير المكلف بالسكن من يمارس هذه الوصاية على هذه الدواوين بموجب المادة الأولى من المرسوم رقم: 08/93².

هذا ويخضع إيجار الأملاك الوطنية الخاصة ذات الاستعمال السكني والموضوعة تحت تصرف دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى مجموعة من النصوص القانونية كان أولها الأمر رقم: 94/76، المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبينة من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري، وكذلك الأمر رقم: 147/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري³.

وطبقا لهذين الأمرين فإنّ إيجار المحلات المخصصة للسكن من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية أو المحلات التابعة لها أو لأملاك الدولة أو تلك التي حصلت على إعانة

1985، الذي يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية في الولاية وعملها وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد: 46، المؤرخة في: 06 نوفمبر 1985.

¹ - راجع: المادة الثانية من المرسوم رقم: 270/85 المذكور.

² - راجع: المواد الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 147/91، المؤرخ في 21 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد: 25، المؤرخة في: 21 ماي 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 08/93، المؤرخ في: 02 جانفي 1993، الجريدة الرسمية عدد: 02، المؤرخة في: 06 جانفي 1993.

³ - راجع: الأمر رقم: 94/76، المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبينة من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 12 المؤرخة في: 09 فيفري 1977، والمرسوم رقم: 147/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 12، المؤرخة في: 09 فيفري 1977.

الدولة للأملاك، كانت تُحدّد وفقا للكيفيات المنصوص عليها في المادة الرابعة من الأمر رقم: 94/76 المذكور، وخاضعة لشروط الشغل المذكورة في المادة الثالثة وما بعدها من المرسوم رقم: 147/91 المذكور، وطبقا لعقد إيجار مُحَرَّر حسب النموذج المرفق بالملحق بنفس الأمر. غير أنه تستثنى من تطبيق أحكام هذين الأمرين الإيجارات الخاصة بالعقارات المُسيّرة من قبل مصلحة أملاك الدولة والتي تخضع لأحكام أخرى¹.
توالت بعدها النصوص القانونية المنظمة لهذا النوع من الأملاك والتي نذكر منها على التوالي ما يلي:

- المرسوم رقم: 666/83، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983، يُحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية²،
 - القانون رقم: 07/86 المؤرخ في: 04 مارس 1983، المتعلق بالترقية العقارية³،
 - المرسوم التشريعي رقم: 03/93، المؤرخ في: 19 جانفي 1993، المتعلق بالنشاط العقاري⁴،
 - المرسوم التنفيذي رقم: 42/98 المؤرخ في: 01 فيفري 1998، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك⁵.
- هذا وأجاز المشرع الجزائري نقل حق إيجار السكنات العمومية ذات الطابع الاجتماعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 43/98 والذي يُحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، غير أنه حصر هذه الاستفادة في الأشخاص الذين لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع) مع المستأجر، وتتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي المنصوص عليها في

¹ راجع: المواد: الأولى والثانية والثالثة والرابعة من الأمر رقم: 94/76 المذكور، والمادة الثالثة وما بعدها من المرسوم

التنفيذي رقم: 147/91 المذكور، والمواد الأولى والثانية والثالثة والرابعة من الأمر رقم: 147/76 المذكور.

² راجع: المرسوم رقم: 666/83، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية عدد: 47، المؤرخة في: 15 نوفمبر 1983.

³ راجع: القانون رقم: 07/86 المؤرخ في: 04 مارس 1983، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 05 مارس 1986.

⁴ راجع: المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المذكور.

⁵ راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 42/98 المؤرخ في: 01 فيفري 1998، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 05، المؤرخة في: 04 فيفري 1998، المعدل والمتمم.

التنظيم، وكذلك شروط حق البقاء في مساكنهم، كما هو منصوص عليه في الأحكام التشريعية المعمول بها¹.

ولكي يكون نقل حق الإيجار فعليا، يجب تحقق شرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر. ويتوجب على المتنازل إرسال طلب نقل حق الإيجار لديوان الترقية والتسيير العقاري عن طريق رسالة موصى عليها، ويكون مرفقا بالوثائق التي تثبت أنّ طالب حق نقل الإيجار يستوفي الشروط المنصوص عليها².

غير أنّ تحديد وحصر الإستفادة من نقل حق الإيجار في أقارب المستأجر المنصوص عليهم في المرسوم التنفيذي أعلاه، لم يمنع الأشخاص من نقل هذا الحق إلى غير هذه الفئة. ممّا أدّى إلى ظهور صيغة جديدة عُرفت فيما بعد من طرف المواطنين ب: " بيع المفتاح ". ومع تنامي هذه الظاهرة تولدت عدّة منازعات أمام القضاء بسبب عدم قدرة الشاغلين الجُدد على إثبات الملكية رغم الحيازة، وهذا بسبب خرق القاعدة القانونية القاضية بعدم جواز نقل ملكية المسكن الإيجاري وكذا نقل حق الإيجار إلى غير الشاغلين الشرعيين.

الأمر الذي وضع الحكومة الجزائرية أمام أمر واقع يستلزم البحث له عن حلول، فتمّ إصدار مرسوم جديد يسمح بنقل حق الإيجار المتعلق بالسكن الإيجاري العمومي الذي تسيّره دواوين الترقية والتسيير العقاري، ويلغي في نفس الوقت سابقه. ويتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي رقم: 310/16، المؤرخ في: 30 نوفمبر 2016 يحدد شروط نقل حق الإيجار³.

أضاف المرسوم الجديد فئات جديدة معنية بالاستفادة من نقل حق الإيجار المذكور، وحصرهم في:

¹ - راجع: المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 43/98، المؤرخ في: 01 فيفري 1998 والذي يُحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية عدد: 05، المؤرخة في: 04 فيفري 1998، المُلغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 310/16 المؤرخ في: 30 نوفمبر 2016، الجريدة الرسمية عدد: 70، المؤرخة في: 08 ديسمبر 2016، المعدّل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 01/18 المؤرخ في: 04 جانفي 2018، العدد: 01 المؤرخة في: 07 يناير 2018.

² - راجع: المادة الثانية والثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 43/98 المذكور.

³ - راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 310/16 المؤرخ في: 30 نوفمبر 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيّره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته ، الجريدة الرسمية عدد: 70 المؤرخة في: 08 ديسمبر 2016.

- الأشخاص الذين لهم صلة قرابة مع المستأجر، الفروع والأصول، بعدما كانوا محصورين في الفروع فقط بموجب المرسوم القديم، والذين يستوفون شروط الاستقادة من السكن العمومي الإيجاري، بالنسبة لسكنات الحظيرة العقارية الخاصة بالسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري¹.

كما يستفيد بموجب ذات المرسوم التنفيذي، وبصفة استثنائية، من حق نقل الايجار الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، و كذلك كل شاغل آخر للسكن العمومي، وإن لم يكن له صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، وهذا فيما يخص السكنات العمومية الايجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، ويتوجب على هؤلاء الشاغلون، بهدف نقل حق الايجار، دفع غرامة مالية للخرينة العمومية، يتم حسابها على أساس ثمن التنازل، حيث تحدد ب 10% من ثمن التنازل بالنسبة للشاغل الذي لديه صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، و 20% بالنسبة للشاغل الذي ليس لديه صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر².

من الشروط الواجب تحققها كذلك في نقل حق الايجار، بموجب المرسوم الجديد شرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر، وكذا تصفية جميع مبالغ الايجار غير المدفوعة التي على الشاغل دفعها. زد على ذلك تعهد مسبق باقتناء السكن المشغول من طرف طالب نقل حق الايجار، وهذا إذا تعلق الأمر بالشاغلين بصفة استثنائية، المذكورين أعلاه. وفي هذه الحالة لا يمنح التنازل عن السكن الذي تم نقل حق ايجاره، الحق في أي تخفيض من ثمن التنازل المُحدّد في المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور. وبهذه الصفة يتوجب على ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني مباشرة إجراءات نقل حق الايجار بالتزامن مع الاجراءات المتعلقة بالتنازل. وبعد الإنتهاء من نقل هذا الحق يسجل المستفيد في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن³.

هذا وعلّق المشرع، بموجب نفس المرسوم التنفيذي رقم: 310/16 المذكور، حق نقل الايجار بالنسبة للشاغلين بصفة استثنائية والمذكورين أعلاه، على أجل سريان ينتهي في:

¹- راجع: الفقرة الأولى والثانية من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 310/16 المذكور.

²- راجع: الفقرة الثالثة والرابعة من المادة الثانية والمادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم: 310/16 المذكور.

³- راجع: المواد الثالثة والخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 310/16 المذكور.

31 ديسمبر 2017. فلا يمكن لشاغلي السكنات العمومية الايجارية المذكورين، بعد انقضاء هذا الأجل أن يطلبوا أي نقل، وهذا تحت طائلة الطرد التلقائي من هذه السكنات¹. ومع انقضاء الأجل، والذي تزامن مع انتهائنا من الدراسة، ثار التساؤل حول تطبيق العقوبة القاضية بالطرد بالنسبة للشاغلين الذين لم يحترموا الأجل المذكور، ولا سيما أنه تبين أن أكثر من نصف المعنيين لم يُقبلوا على عملية التسوية، حيث أحصت وزارة السكن والعمران والمدينة، عدد محدود ممن قاموا بتسوية وضعياتهم، وهذا بسبب التخوف من حرمانهم من مساكنهم بعد إيداع الملفات من جهة، والجهل بالمعلومة من جهة أخرى. وإن كان سبب التشريع بقانون التسوية، في حقيقة الأمر، هو المساعدة في إحصاء شامل للحضيرة السكنية، وللمواطنين الذين شغلوا سكنات وإدراجهم في القائمة الوطنية للسكن.

ومحاولة من المشرع الجزائري لاحتواء الوضع، قام بتعديل المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 310/16 المذكور، بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 01/18 المؤرخ في: 04 جانفي 2018، حيث قام بتمديد آجال نقل حق الإيجار سنتين إضافيتين بالنسبة للسكنات الاجتماعية إلى غاية 31 ديسمبر 2019، في حين لم يطرأ أي تغيير بخصوص الفئات المستفيدة من هذا الحق. حيث عُدلت صياغة المادة إلى: " ينتهي سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية المذكورة في المادة 2 أعلاه، ابتداء من 31 ديسمبر 2019. الباقي بدون تغيير....."².

رغم المحاولة التي قام بها المشرع الجزائري بتمديد آجال التسوية، إلا أننا نرى أن سياسة التمديد هذه تبقى غير ناجعة، والأحرى بالمشرع البحث عن الحل الجذري، وإلا سيجد المشرع نفسه مرّة أخرى مضطرا للتمديد وهذه المرّة سيكون إلى أجل غير محدود، أي مفتوح.

المبحث الثاني

طرق التسيير الناقله للأماكن الوطنية الخاصة

تقع على أملاك المحفظة العقارية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة مجموعة من التصرفات القانونية، تؤدي إلى نقلها كلية من ذمة الشخص العام المالك إلى ذمة شخص

¹ راجع: المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 310/16 المذكور.

² راجع: المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 01/18 المؤرخ في: 04 جانفي 2018، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي

رقم: 310/16 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسيّره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، الجريدة الرسمية عدد: 01 المؤرخة في: 07 جانفي 2018.

قانوني آخر، وهذا في إطار ممارسة هذا الشخص العام صلاحياته الرامية إلى تحقيق مردودية لهذا النوع من الأملاك والذي يهدف في الأساس إلى تحقيق الربح المالي. ولقد نصّ المشرع الجزائري على جملة من التصرفات القانونية التي تلجأ إليها الإدارة وترمي من ورائها إلى تحقيق هذا الهدف، وذلك بموجب قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، والتي تظهر في كل من التبادل والبيع والتنازل.

وعلى هذا الأساس سنبحث في طريقتين لنقل أملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمتمثلتين في البيع والتبادل (مطلب أول) ثم نتناول التنازل، على حدى، كطريقة لنقلها (مطلب ثاني) وذلك بالتفصيل فيما يلي:

المطلب الأول

بيع وتبادل أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة

من الطرق القانونية المباشرة والتي لها الأثر الواضح في نقل أملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، من ذمة الشخص العام المالك إلى ذمة شخص قانوني آخر، نجد طريقتين هما البيع والتبادل. فالشخص العام المالك الذي يتمتع بسلطة التصرف يستطيع، مثله مثل الشخص الخاص أن يبيع أملاكه العقارية إلى شخص قانوني آخر، أو يتبادلها معه، وذلك وفقا لما تسمح به القوانين والأنظمة، ولا سيما قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور. وهكذا سنتناول بالدراسة في هذا المطلب وعلى التوالي بيع أملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة (فرع أول) وكذا تبادلها (فرع ثاني) وذلك في ما يلي:

الفرع الأول

بيع أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة

البيع من العقود المسماة التي نص عليها المشرع الجزائري في القانون المدني، عرفته المادة 351 من الأمر رقم: 58/57 المذكور، بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي. هذا وإن كان الأصل فيه أن يتم بين أشخاص القانون الخاص أجازت القوانين للأشخاص العامة أن تبيع بعض أملاكها الخاصة وهذا بسبب تمتعها بحق ملكية يُخولها التصرف في هذه الأملاك. غير أنّ ذلك يتم بطريقة تختلف عن تلك التي يبيع بها الخواص أملاكهم. حيث تخضع إلى شروط وتتبع فيها إجراءات خاصة، وعليه من أجل الإحاطة بهذا التصرف نتناول الأساس القانوني لبيع أملاك

المحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة (فقرة أولى)، بيع الأملاك العقارية الخاصة للدولة (فقرة ثانية)، ثم البحث في بعض البيوع الخاضعة لأحكام خاصة (فقرة ثالثة)، وأخيرا بيع الأملاك العقارية للجماعات المحلية (فقرة رابعة) على الترتيب الموالي:

الفقرة الأولى

الأساس القانوني للبيع

أجاز المشرع في قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير أنه حصر هذا البيع في الأملاك العقارية التي تمّ إلغاء تخصيصها بعد أن أصبحت غير قابلة لأداء وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية والتي كانت مخصصة لها. حيث نصّت المادة 89 من نفس القانون على إمكانية بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها¹.

كما أكد المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 الملغى المذكور، على هذا البيع بالنسبة للدولة وحدد كيفياته، حيث اعتبرت المادة العاشرة منه أنّ بيع الأملاك العقارية الخاصة للدولة، التي ألغى تخصيصها إذا لم تُعدّ في خدمة المصالح والمؤسسات العمومية لا يكون كأصل عام إلاّ عن طريق المزاد العلني، واستثناءً وفي حالات معينة بالتراضي².

والجدير بالذكر في هذه النقطة أنّ المشرع الجزائري وبتعديله لقانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، بالقانون رقم: 14/08 المذكور، وإلغائه للمرسوم السابق رقم: 454/91 المذكور، قد وقع في تناقض أثناء تحريره لكل من نص المادة 26 من القانون رقم: 14/08 المذكور، المُعدّلة للمادة 89 من القانون رقم: 30/90 المذكور، وكذلك المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91، المذكور، حيث غير مصطلح "البيع" الوارد في المادة 89 قبل تعديلها بمصطلح التنازل، بعد تعديلها ممّا يوحي هنا أنّ المشرع الجزائري قد حظر التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة بطريق البيع، وعوضه بأسلوب التنازل، الذي

¹ راجع: المادة 89 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

² راجع: المواد 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور.

هو في الأساس يختلف تماما عن البيع من حيث الشروط والإجراءات، والعقارات محل التنازل، وإن كان يتفق معه في نقله للملكية العقارية الوطنية الخاصة³.

حيث جاء في نص المادة 89 المعدلة ما يلي: " يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى.

ويمكن بصفة استثنائية مبررة قانونا، التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية.

ويجب أن تتركس المبيعات والتأجيرات المحققة تطبيقا للأحكام السابقة بموجب عقود تحدد نماذجها عن طريق التنظيم".

كما يُلاحظ على الفقرة الأخيرة من نص المادة أعلاه أنّ المشرع استعمل لفظ " المبيعات " بدلاً من " التنازلات "، مما يؤكد أنّه لا يفرق بين البيع والتنازل. وعند حديثه عن التنازل إنّما يقصد به البيع، وليس التنازل الخاضع لإجراءات خاصة، كما أنّه لا يقصد التخلي عن أسلوب البيع واستبداله بالتنازل.

وما يؤكد التناقض الذي وقع فيه المشرع ما نصت عليه المواد 90 و 91 من المرسوم الجديد رقم: 427/12 المذكور، والتي تناقض ما جاء في المادة 89 المعدلة، من القانون رقم: 30/90 المذكور، حيث استعمل المشرع في المرسوم التنفيذي مصطلح " البيع " وليس مصطلح التنازل، حين خصص وعنون القسم الثاني من الفصل الأول من الباب الثاني، من المرسوم الجديد بـ " البيوع "⁴.

وسنحاول إظهار الفرق بين البيع والتنازل ولا سيما فيما يخص الإجراءات، وهذا عند دراستنا لكل من إجراءات البيع في هذا المطلب وكذلك إجراءات التنازل في المطلب الموالي⁵.

³ راجع: المادة 89 من القانون رقم: 30/90 والمعدلة بموجب المادة 26 من القانون رقم: 14/08 المذكورين، وكذلك

المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور.

⁴ راجع: المواد 90، 21، 92، 93، من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

⁵ أنظر: ما سيقال فيما يخص إجراءات التنازل ص 230.

هذا والأمر المهم هو أنه لا يمكن للإدارة المكلفة بتسيير المحفظة العقارية التابعة

للأمالك الوطنية الخاصة أن تقوم ببيع الأملاك العقارية إلا بتوفر الشرطين الآتيين:

- أن يكون العقار المملوك للدولة أو إحدى الجماعات الإقليمية، غير مخصص لهيئة أو مصلحة أو مؤسسة عمومية،

- أن يكون العقار المملوك للدولة أو إحدى الجماعات الإقليمية، قد تمّ إلغاء تخصيصه في حال كان مخصصا لمصلحة أو مؤسسة عمومية، وأصبح في نفس الوقت غير قابل لأداء وظيفته، وإن كان مملوكا لها⁶.

الفقرة الثانية

بيع الأملاك العقارية الخاصة للدولة

تخضع عملية بيع الأملاك الوطنية الخاصة لإجراءات بيع تختلف تماما عن بيع الأملاك الخاصة للأفراد، فعلى الإدارة المكلفة بتسيير هذه الأملاك إتباع ما ورد في المادة 89 المعدلة من القانون رقم: 30/90 المذكور، والتي تمّ ذكرها آنفا، والتي نصّت على أنّ هناك طريقا أصليا للبيع وهو البيع بالمزاد العلني وطريقا آخر إستثنائيا وهو البيع بالتراضي. وعليه فإذا أرادت الدولة أو الجماعة الإقليمية بيع الملك العقاري التابع لها فعليها أن تتبع هذان الطريقان على سبيل الحصر، ولا يمكن اللجوء إليهما إلا بتوافر الشرطين المذكورين أعلاه.

وإذا أردنا البحث في طريقة بيع الأملاك العقارية الخاصة للدولة بالتحديد، فنجد أنّ المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، قد أكدّ على نفس الطريقتين المذكورتين في قانون الأملاك الوطنية، بموجب المادة السابقة الذكر، حيث نصّت المادة 90 من هذا المرسوم، على البيع بالمزاد العلني كأصل أو كقاعدة عامة لبيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغيت تخصيصها. في حين نصت المادة 91 من نفس المرسوم على البيع بالتراضي كطريق إستثنائي لبيع هذه الأملاك، يتم اللجوء إليه في حالات محددة وبشروط معينة.

⁶ - أنظر: لمزيد من التفصيل حول التخصيص وإلغائه، ما قيل سابقا ص 168 وما بعدها.

ففيما يخص بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة بالمزاد العلني، فتتولى لجنة مختصة يُحدد تشكيلها بموجب قرار من الوالي، إتباع إجراءات هذا البيع. و يتعين طبقا القانون قبل إجراء المزايدة القيام أولاً بمجموعة من الأعمال التحضيرية تتمثل فيما يلي:

- التحقق من أنّ الملك العقار المراد بيعه، إمّا غير مخصص لمصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية، وذلك عن طريق القيام بتحقيق ميداني بشأنه تحديد أو تثبيت الطبيعة القانونية الخاصة للملك بأنّه ملك الدولة الخاص، والبحث في أصل الملكية وطريقة التحصل عليه. وإمّا من أنّ العقار قد تمّ إلغائه تخصيصه فعليا، ويكون ذلك من خلال البحث عن قرار إلغاء التخصيص ومحضر التسليم المُحرر تبعا له، على النحو الذي رأيناه⁷.

- القيام بعملية تقييمية للعقار المراد بيعه، حين تقوم مديرية أملاك الدولة بتحديد قيمته على أساس القيمة التجارية، قبل المزايدة. هذه القيمة التي تمثل الثمن الأدنى المعروف الافتتاحي المشار إليه في الملصقات.

- الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وهذا بهدف السماح للمهتمين بعملية البيع بالاطلاع على حالة العقار المراد بيعه، من جهة، ومن جهة أخرى إعلام كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع. ويجب أن يتم الإعلان قبل عشرون (20) يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد العلني عن طريق ملصقات وإعلانات نشر في الصحافة، وعن الاقتضاء بأية وسيلة اشهارية أخرى⁸.

ويجب أن يشمل الإعلان على مجموعة من البيانات الضرورية، حددتها المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط الصادر بموجب قرار من وزير المالية المؤرخ في: 05 مارس 1997، المتضمن الموافقة على نموذج دفتر البنود والشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية. وتجدر الإشارة إلى أنّ هذا القرار صدر بعد مرور أكثر من ست (06) سنوات من صدور المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة ويضبط كفايات لك، الأمر الذي يثير التساؤل حول الكفايات التي كان يتم البيع بالمزاد العلني للأملاك الدولة قبل صدور هذا القرار.

7 - أنظر: ما قيل ص 182.

8- راجع: الفقرة الأخيرة المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

والبيانات الضرورية التي يجب أن يتضمنها الإعلان خصوصاً فهي التعيين الدقيق والمفصل لكل جزء من العقار وكذلك مساحته والتمن الأدنى المعروض، مكان إجراء المزاد، وأيضاً بيان مكان المزاد بالمزايدات الشفوية وتاريخه أو التاريخ النهائي لإيداع التعهدات وكذلك التاريخ الذي تفرز فيه هذه التعهدات⁹.

بعد الإجراءات التحضيرية لعملية المزاد، تأتي مرحلة البيع بالمزاد والتي تظهر إما في مزايدات شفوية، وإما في شكل تعهدات مختومة. ويجب أن يتم هذا البيع تحت رقابة اللجنة الولائية المذكورة، التي تعمل تحت سلطة وإشراف مديرية أملاك الدولة، وتسهر على ضمان السير الحسن والتنظيم للمزايدات الشفوية، فضلاً عن قيامها بفتح الأظرف. ويتكون مكتب المزاد أو لجنة فتح الأظرف من المدير الولائي للأملاك الوطنية رئيساً، رئيس مفتشية الأملاك الوطنية المختص إقليمياً، ممثل البلدية الذي يقع فيها العقار المعروض للبيع، وعند الاقتضاء، ممثل الإدارة المركزية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) بصفة الملاحظ¹⁰.

عند البيع بالمزايدة الشفوية يبدأ الموظف الذي يدرس المزايدة، بالإعلان عن التمن الأدنى المعروض المشار إليه في الملصقات، وتبدأ المزايدة بمبلغ خمسة آلاف (5000 دج) دينار جزائري على الأقل، حين لا يتجاوز التمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف (500.000 دج). وتبدأ بعشرة آلاف دينار (10000 دج) عندما يفوق التمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج). ولا يُعلن البيع عن طريق المزايدة الشفوية إلاّ عندما تكون هناك شمعتان موقدتان تماماً بفارق دقيقة واحدة بينهما، وتنطفئان على المزايدة الواحدة نفسها. فإذا لم تقع أية مزايدة خلال اشتعال الشمعتان يُعلن عن رسو المزاد لصالح العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان¹¹.

ولا يُعلن عن رُسو المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ التمن الأدنى المعروض، ولا يمكن تخفيض هذا التمن في الجلسة نفسها. وإذا قام شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد بمزايدات متساوية تُحولهم حقوق متساوية في الفوز بالمزاد، تُجرى مزايدة جديدة لا يشارك فيها إلاّ هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجرى

⁹ راجع: القرار المؤرخ في: 05 مارس 1997، يتضمن الموافقة على نموذج دفتر البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدة العلنية، الجريدة الرسمية عدد: 55 المؤرخة في: 20 أوت 1997.

¹⁰ راجع: المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط الموافق عليه بالقرار الوزاري المؤرخ في: 05 مارس 1997 المذكور.

¹¹ راجع: المرجع نفسه.

القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد. أمّا إذا لم تُجرَ أي مزايعة يُؤخر البيع ويُؤجل إلى جلسة أخرى يحدد تاريخها في وقت لاحق، ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة الأولى¹².

يُمكن كذلك أن يتم البيع عن طريق التعهدات المختومة، وهو عرض شراء يكون في شكل تعهد، عليه طابع مصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تُسلمه الإدارة، مع إثبات دفع الكفالة، ويتم إرسال عرض الشراء المذكور عن طريق البريد في شكل ظرف موصى عليه، مع إشعارٍ بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الطرف الداخلي منه عبارة: " التعهد من أجل بيع ... الجزء، رقم المزاد المؤرخ في:". أو يتم إيداعه مباشرة لدى المديرية الولائية للأموال الوطنية المُعينة في الإعلانات الإشهارية. ويُسلم للشخص وصل إيداع يثبت إيداعه. ويجب أن يكون الإرسال والإيداع في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تُجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب. ويترتب عن عرض الشراء قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط المذكور، ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار¹³.

تقوم لجنة فتح الأظرف المذكورة سابقا، بفرز العروض بحضور جميع المتعهدين وجوبا إلى جلسة الفرز، إمّا شخصيا أو أن عن طريق تعيين وكيل يُرَوِّد بوكالة تُودَع مُسبقا في مكتب المزاد ويصدقها الوكيل، إلّا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة. ويتوجب على هذه اللجنة قبول العرض الوحيد المتعلق بجزء معين في حالة عدم وجود تعهدات أخرى، أو العرض الأنفع للخرينة في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه. وفي حال تساوت العروض يُدعى المتنافسون، قصد انتقاء الفائز منهم، لتقديم تعهدٍ جديدٍ في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة. وفي حالة انعدام العرض الجديد يُعيّن الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين، بواسطة القرعة ويتم تحرير محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الظروف)، والفائز أو الفائزون بالمزاد¹⁴.

وعن الأشخاص الذين يسمح لهم القانون المشاركة بالبيع عن طريق المزاد العلني، فهم كل الأشخاص الذين يُثبتون موطنًا أكيدا وقدرة مالية على الوفاء، ويتمتعون بجميع

¹² - راجع: المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط الموافق عليه بالقرار المؤرخ في: 05 مارس 1997 المذكور.

¹³ - راجع: المرجع نفسه.

¹⁴ - راجع: المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط الموافق عليه بالقرار المؤرخ في: 05 مارس 1997 المذكور.

حقوقهم المدنية. وهذا شريطة دفع كفالة ضمان مالية تمثل 10 % من مبلغ الثمن المعروف للجزء الذين يريدون أن يكونوا مزايدين فيه، إلى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، نقداً أو بواسطة صك معتمد. يُخصم مبلغ الكفالة من ثمن المزايدة للشخص الذي يُعلن عليه فائزاً في المزاد، في حين يُرد المحاسب مبلغ الكفالة للمزايدين الآخرين أو لذوي حقوقهم بناءً على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يطبع المدير الولائي للأملاك الوطنية عليه عبارة تشهد أنّ المزاد لم يتم إعلانه لصالح المُودع¹⁵.

ويصبح الفائز بالمزاد مالِكاً منذ وقت المزايدة، لكنه لا يستطيع أن يتحصل على تسليم نسخة من محضر المزايدة أو الإيجارات السارية إن وجدت، ولا على الثمار المدنية أو الطبيعية، كما لا يستطيع البدء في الانتفاع بالتسليم الحقيقي للشيء المباع، إلا بعد أن يُسدّد تماماً جميع حقوق الرسوم والتسجيل، ورسم الشهر العقاري وأجر مصلحة الأملاك الوطنية، وكل المصاريف الأخرى المحددة، ودفع ثمن البيع كلياً. ويُحرّر العقد الإداري الذي ينقل الملكية إلى الفائز بالمزاد العلني، وبعد الحصول على الإذن من الوالي، مدير الأملاك الوطنية للولاية، لأنّ هذا الأخير مُفوض من وزير المالية لإعداد العقد الإداري المتضمن عملية البيع بمقتضى قرار التفويض المؤرخ في: 20 جانفي 1992¹⁶.

وبإلقاء نظرة حول أسلوب بيع الأملاك الخاصة للدولة في التشريعات المقارنة نجد أنّ معظم التشريعات المقارنة العربية تتبع أسلوب البيع بالمزاد العلني، ففي لبنان أخضع القرار التشريعي رقم: 26/275 وتعديلاته المذكور، بيع الأراضي الملك للدولة بطريقة المزايدة العلنية وذلك وفقاً للأصول المنصوص عليها في قانون المحاسبة العمومية، وذلك على أساس تعيين تضعه لجنة المخابرات. والعقارات التي تباع بالمزاد العلني تشمل القطع الزراعية ذات الاستثمار المتوسط في المناطق التي تقسم فيها الأراضي إلى حصص زراعية، كما نصت على ذلك المادة 62 من القرار التشريعي رقم: 26/257 المذكور. إذ يمكن

¹⁵ - راجع: المادة الثانية والثالثة من نموذج دفتر الشروط المنصوص عليه في القرار الوزاري المؤرخ في: 05 مارس

1997

المذكور.

¹⁶ - راجع: المواد 12 و19 من نموذج دفتر الشروط المؤرخ في: 15 مارس 1997، المذكور والقرار الوزاري المؤرخ في:

20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية

التابعة للأملاك الدولة الخاصة المذكور.

للدولة أن تجري تقسيما للأرض التي تملكها خارج حدود القرى إلى حصص، إِمّا بقصد توزيعها بين القرى المجاورة وإِمّا بقصد إنشاء قرية جديدة¹⁷.

والبيع بالمزاد العلني لأملاك الدولة نصّ عليه كذلك القانون المصري رقم: 1964/100 وتعديلاته حيث جاء في الفقرة الأولى من المبادئ العامة المتعلقة بقواعد التصرف في أملاك الدولة الخاصة ما يلي: " لا يجوز التصرف بالبيع في أراضي أملاك الدولة الخاصة ... إلاّ بعد الإعلان عن هذا البيع، بوسائل الإعلان في الأماكن المحددة لذلك حتى يتحقق مبدأ تكافؤ الفرص بين المواطنين". على أنّ التصرف بأملاك الدولة بالنسبة للثمن يكون مستندا إلى تقدير لجنة سميت اللجنة العليا لتقدير أثمان أراضي الحكومة ومبانيها وفئات إيجارها¹⁸.

في ختام هذه النقطة يمكن القول بأنّه رغم اعتماد أغلب التشريعات المقارنة أسلوب البيع بالمزاد العلني لأملاك الدولة الخاصة لما يحققه هذا الأسلوب من مزايا للطرفين، مكاسب مالية للدولة من جهة، وتحقيق مبدأ العدالة والمساواة بفتح مجال المنافسة أمام الجميع من خلال علانية البيع، من جهة أخرى، فإنّ الدولة في حالات استثنائية قد تتخلى عن هذا الأسلوب وتلجأ استثناء إلى الأحكام العامة في إبرام عقد البيع الذي يتم بالتراضي. وإذا كان الأصل في بيع الأملاك الوطنية هو المزاد العلني، أجاز المشرع الجزائري بيعها عن طريق التراضي استثناءً، وهذا طبقاً لنص المادة 89 المعدلة من القانون رقم: 30/90 المذكور، حيث جاء في الفقرة الثانية منها أنّه يمكن للدولة والجماعات المحلية، وبصفة استثنائية مُبررة قانوناً التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية¹⁹.

¹⁷ - أنظر: مقلد مرتضى (مقلد)، مرجع سابق، ص ص: 250.249،

بكرة (نزيه)، مرجع سابق، ص ص: 144.143.

¹⁸ - أنظر: لمزيد من التفصيل،

- طلبية (أنور)، عقد البيع في ضوء النقض، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، (د.س.ن)، ص 302 وما بعدها.

- خلف (محمد)، عقد البيع في ضوء قانون الفقه وأحكام النقض، الطبعة الثانية، دار الفكر والقانون، 1999، ص 249 وما بعدها.

- هيبه (سامي)، مرجع سابق، ص ص: 267. 282.

¹⁹ - راجع: الفقرة الثانية من المادة 89 من القانون رقم: 30/90 المذكور والمعدلة بالمادة 26 من القانون رقم: 14/08 المذكور.

وعليه يمكن أن تباع الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية استثناءً، بطريق التراضي وهذا طبقاً للشروط المنصوص عليها، والتي تمت الإشارة إليها، في دراستنا للبيع بالمزاد العلني وللتأجير، والمتمثلة في:

- أن يكون العقار المملوك للدولة أو إحدى الجماعات الإقليمية، غير مخصص لهيئة أو مصلحة أو مؤسسة عمومية،
- أن يكون العقار المملوك للدولة أو إحدى الجماعات الإقليمية، قد تمّ إلغاء تخصيصه في حال كان مخصصاً لمصلحة أو مؤسسة عمومية، وأصبح في نفس الوقت غير قابل لأداء وظيفته، وإن كان مملوكاً لها.

واستناداً إلى ما جاء في المادة 89 أعلاه، أكد المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، كذلك على إمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالتراضي، كاستثناء عن الأصل وهو البيع بالمزاد العلني، شريطة الحصول على رخصة من الوزير المكلف بالمالية، كإجراء إجباري سابق لعملية البيع، بالإضافة إلى ضرورة أن يكون البيع بثمن لا يقل عن القيمة التجارية الحقيقية لقيمة العقار المراد بيعه²⁰.

أمّا عن الحالات القانونية التي يُسمح فيها بالبيع بالتراضي للأملاك العقارية الخاصة للدولة، فهي تلك البيوع التي يكون أحد أطرافها بالإضافة إلى الدولة، الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 91 من المرسوم رقم: 427/12 المذكور، وهم على الترتيب: الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات، الخواص في حالة الشيوخ والأراضي المحصورة والشفعة القانونية والجوار، عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحايدة موضوع البيع لا تشكّل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء، كذلك في حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم، أو إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد²¹.

كما يمكن كذلك للهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها، والهيئات الدولية والقنصليات المعتمدة بالجزائر أن تكون طرفاً في البيع بالتراضي للأملاك العقارية للدولة، بشرط مراعاة مبدأ العمل بالمثل. حيث تتصل الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية

²⁰- راجع: المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

²¹- راجع: المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

المعنية بوزير الشؤون الخارجية الذي يقوم بإجراء البيع لحساب الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية²².

الفقرة الثالثة

البيوع الخاضعة لقواعد خاصة

نصّ المشرع الجزائري على بعض البيوع المخالفة لما جاءت به أحكام المادة 89 المعدلة المذكورة، من القانون رقم: 30/90 المذكور، والمادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، وهي تخص فقط العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، دون الأملاك العقارية التابعة للجماعات الإقليمية. ذلك أنّ هذه البيوع الخاضعة للأحكام الخاصة نصّ عليها المرسوم التنفيذي المذكور، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة والتابعة للدولة، ولم ينص عليها قانون الولاية والبلدية المذكورين. وتتعلق هذه البيوع بقطاعين حساسين في الجزائر، وهما قطاع السكن الذي يُعتبر من أولويات الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، وكذلك قطاع الاستثمار الذي أصبح الهاجس الأول للدولة، من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني.

جاء في المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور أنّه يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تُكون الترقية العقاري وكذا الاستثمار. ويمكن أن تستند عملية تهيئة وتسيير العقارات المبنية والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى المتعاملين العموميين أو الخواص على أساس اتفاقية يحدد نموذجها بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء²³.

وإذا تمّ التصرف في العقارات الخاصة للدولة بالبيع لفائدة المتعاملين العقاريين المذكورين وفقا للمادة 92 أعلاه، ومكلفين بإنجاز مساكن تستفيد من إعانة الدولة، فإنّ هؤلاء المتعاملين يستفيدون من امتيازات وتُفرض عليهم كذلك جملة من الالتزامات، ومن بين أهم هذه الامتيازات هي الاستفادة من تخفيض سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية العقارية

²² - راجع: المرجع نفسه.

²³ - راجع: المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

كما هي محددة في التنظيم المعمول به، وفي المناطق الأخرى حسب النسب المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء²⁴.

أما بخصوص التزامات المُتَنَازِل لهم، فيحددها دفتر الشروط المذكور، لاسيما فيما يخص تحديد أسعار المساكن المنجزة المستفيدة من إعانة الدولة، على أن تدخل في الحساب التخفيضات الممنوحة لهم من أسعار شراء الأراضي. كما يحدد الدفتر كيفية إعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة، في حالة عدم مراعاة التعليمات المرتبطة بتنفيذ العمليات المزمع إنجازها أو الوجهة المخصصة لها الأملاك المنجزة أو وجه استعمالها²⁵.

كما يمكن أن ينص دفتر الشروط على الاحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات السكنية، الواجب إنجاز بنائها، لفائدة موظفي الدولة وحسب توزيع تقره لجان خاصة، تحدد تشكيلتها وكيفية عملها بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالمالية والبناء والداخلية²⁶.

الفقرة الرابعة

بيع أملاك المحفظة العقارية الخاصة للجماعات المحلية

بخصوص بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للجماعات المحلية فالمشرع الجزائري لم يضبط كيفية بيعها بالتفصيل، على غرار ما فعل مع العقارات الخاصة للدولة، بإصداره المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، وعليه فإنّ النص الوحيد الذي يتحدث عن بيع العقارات الخاصة للجماعات المحلية هو المادة 26 من القانون رقم: 14/08 المذكور، المُعَدِّلة للمادة 89 من القانون رقم: 30/90 المذكور والذي جاء عاما، تشمل أحكامه الأملاك الوطنية عموما. حيث نصت هذه المادة على إمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة للجماعات المحلية، بالمزاد العلني كأصل عام، وبالتراضي استثناءً بشرط أن تكون العقارات المراد بيعها غير مخصصة أو تمّ إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمال المصالح والمؤسسات العمومية، وهذا على النحو الذي رأيناه فيما سبق.

وبالرجوع إلى قانون البلدية رقم: 10/11 وقانون الولاية رقم: 07/12 المذكورين، نجد أنّ كلاهما لم ينظم كيفية بيع الأملاك العقارية الخاصة للجماعات المحلية، وعليه وفي

²⁴ - راجع: الفقرة الثانية من المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

²⁵ - راجع: الفقرة الأخيرة من المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

²⁶ - راجع: الفقرة الأولى من المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12، المذكور.

غياب الأحكام في هذين القانونين، فإنّه وقياساً على ما جاء من أحكام في كميّات بيع الأملاك العقارية الخاصة للدولة بالمزاد العلني هو الذي سيطبق في هذه الحالة، ولاسيما ما جاء في القرار المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزيادات العلنية، السابق الذكر. وأما بيع العقارات الخاصة للجماعات المحلية بالتراضي، فإنّه ومع غياب نص يوضح شروط وحالات البيع بالتراضي، وقياساً على ما جاء في نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، التي توضح حالات بيع العقارات الخاصة للدولة بالتراضي يمكن تطبيق ما جاءت به هذه المادة على بيع العقارات الخاصة للجماعات الإقليمية بالتراضي، وفقاً لما رأيناه سابقاً.

الفرع الثاني

تبادل أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة

من الصلاحيات الممنوحة للإدارة في مجال تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، عموماً وتكوينها خصوصاً، والمؤدية إلى نقل الملكية، نجد عملية التبادل، والتي تعتبر في ذات الوقت من الطرق القانونية التي لها أثر في تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت عليها المادة 26 من القانون رقم: 30/90 المذكور، بالإضافة إلى الشراء، والتبرع، والتقاعد والحيازة، كطرق عامة لاكتساب الملكية الوطنية الخاصة يحكمها القانون المدني، والشفعة الإدارية كطريقتين استثنائيتين تخضعان للقانون الخاص، كنزح الملكية من أجل المنفعة العمومية، والشفعة الإدارية²⁷.

ولمعرفة كيفية تتم هذه العملية سننتقل أولاً إلى تعريف التبادل عموماً (فقرة أولى)، ثم تحديد أشكال تبادل الأملاك الوطنية الخاصة (فقرة ثانية)، وننتقل بعدها إلى الإجراءات الخاصة لتبادل هذه الأملاك (فقرة ثالثة)، وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

تعريف التبادل

اعتبر قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، التبادل وسيلة قانونية تخضع في أحكامها إلى قواعد القانون المدني عموماً، وفي هذا المجال نصّت المادة 413 من

²⁷ - راجع: المادة 26 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

القانون رقم: 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المذكور على التبادل أو المقايضة، وهو المصطلح المستعمل من طرف المشرع القانون المدني. حيث عُرِّفت المقايضة بأنه عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود²⁸.

وعليه تكون محل عملية التبادل وفقا لهذا التعريف، عقارا أو منقولا، غير أنّ المشرع في قانون الأملاك الوطنية المذكور، نصّ على عملية تبادل الأملاك العقارية فقط التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، سواء كان هذا التبادل مع أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص. وهو ما يؤكد ذلك ما يجري في الواقع من عمليات التبادل حيث يكون بصورة خاصة على العقارات منها على المنقولات، وحتى إذا كان التبادل فيما بين أشخاص القانون الخاص²⁹.

هذا واعتبرت المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، أنّ عملية تبادل المصالح العمومية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة هو مجرد تغيير مزدوج في التخصيص. الأمر الذي يغيب معه تعريف للتبادل المتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة، ولا سيما كذلك أنّ المشرع في القانون رقم: 30/90 المذكور، لم يأت بتعريف ويكون قد اكتفى فقط بالنص عليه كطريقة لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة، وإن كان أصلا ليس محتما على المشرع إعطاء تعاريف.

وعليه يمكن أن نقترح التعريف الآتي لتبادل الأملاك الوطنية الخاصة: " تبادل الأملاك الوطنية الخاصة عقد يلتزم بمقتضاه كل من المتعاقدين أن ينقل ملكية عقار وطني خاص مقابل عقار آخر. فإذا تمّ تبادل عقار مملوك للدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية سُمي ذلك تغييرا في التخصيص، أمّا إذا تمّ التبادل بين الدولة أو الخواص سُمي ذلك مقايضة".

²⁸ - راجع: المادة 413 من القانون رقم: 58/75 المذكور.

²⁹ - راجع: المادة 92 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

الفقرة الثانية

أشكال التبادل

تتم عملية تبادل الأملاك الوطنية الخاصة في صورتين نصّت عليهما المادة 92 من القانون رقم: 30/90 المذكور، حيث يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم، كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون ذلك طبقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري العمل به، لاسيما القانون المدني³⁰.

من خلال ما جاء في نص المادة أعلاه يتضح أنّ هناك صورتين للتبادل تظهران في عدة أشكال وهي:

الشكل الأول: يتم بتبادل العقارات المملوكة للدولة بين المصالح العمومية، وهو ما أكدت عليه كذلك المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، واعتبرته تغييراً مزدوجاً في التخصيص³¹.

الشكل الثاني: يتم وفقه تبادل العقارات المملوكة للولاية بين المصالح العمومية.

الشكل الثالث: يتم بتبادل العقارات المملوكة للبلدية بين المصالح العمومية.

الشكل الرابع: يتم بتبادل عقارات مملوكة للدولة فقط مع الخواص.

من خلال ما سبق وبالأخص الأشكال الثلاثة الأولى، يتضح لنا أنّ المشرع قد حصر عملية التبادل فقط في تلك التي تتم بين المصالح العمومية للأملاك تابعة للشخص العام الإقليمي، بمعنى في الجهة أو المصالح العمومية المتمتعة بحق التخصيص، وفقاً للشروط والكيفيات المذكورة سابقاً. كما اعتبر التبادل الذي يتم بين المصالح العمومية لعقار مملوك للدولة ملكية خاصة هو مجرد تغيير في التخصيص، طبقاً لما نصت عليه المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، غير أنه لم يعتبر التبادل الذي يتم بين المصالح العمومية العقار المملوك للجماعة الإقليمية، بأنه تغيير للتخصيص، ولم يُشر إلى ذلك لا في قانون الأملاك الوطنية ولا في قانون البلدية أو الولاية³².

³⁰ - راجع: المادة 92 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

³¹ - راجع: المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

³² - راجع: المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

وبالعودة لنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور، والملغى بموجب المرسوم رقم: 427/12، نجد أنّ المشرع الجزائري قد وقع في خطأ في صياغة المادة وذلك حين اعتبر أنّ تبادل المصالح العمومية للأموال العقارية، التابعة للأموال الوطنية، يُعدّ تغييرا في التخصيص، وإن كان في حقيقة الأمر يقصد من أن يقول يُعدّ تبادل المصالح العمومية للأموال العقارية، التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة تحديدا. وهذا على اعتبار أنّ المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور، جاء ليحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك. وبالتالي تُستثنى الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات الإقليمية من تطبيق مضمون نص المادة المذكورة أعلاه، وهو الأمر الذي تداركه المشرع الجزائري بموجب المرسوم الجديد رقم: 427/12 المذكور، حين حدد الأملاك العقارية محل التبادل في الأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة³³.

وفقا للتحليل السابق نجد كذلك أنّ المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية، لم ينص على حالة تبادل الأملاك الوطنية الخاصة فيما بين الأشخاص العامة، بمعنى التبادل الذي يتم فيما بين الدولة والجماعات الإقليمية. ولم يُشر كذلك إلى حالة تبادل العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الغير مخصصة للمصالح العمومية، وإنما أشار إلى العقارات المخصصة فقط والتي تكون في حوزة المصالح العمومية، وهو الواضح جيدا من النصوص المذكورة أعلاه، وعكس ما يراه البعض عندما اعتبر أن الجماعات الإقليمية تقوم بعملية التبادل ويعتبر الأمر تغييرا مزدوجا في التخصيص³⁴.

³³ - راجع: المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 494/91 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 427/12، والتي تنص على ما يلي: " يُعدّ تبادل المصالح العمومية للأموال العقارية، التابعة للأموال الوطنية، في مفهوم الفقرة الأولى من المادة 92 من القانون رقم: 30/90، المؤرخ في: أول ديسمبر المذكور أعلاه، تغييرا مزدوجا في التخصيص، ويجب أن يتم حسب الأشكال والشروط المحددة في المادة الثامنة أعلاه".

وتنص المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12، المذكور، على ما يلي: " يُعدّ تبادل المصالح العمومية للأموال العقارية، التابعة للأملاك الدولة، في مفهوم الفقرة الأولى من المادة 92 من القانون رقم: 30/90، المؤرخ في: أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم المذكور أعلاه، تغييرا مزدوجا في التخصيص ويجب أن يتم حسب الأشكال والشروط المحددة في المادة: 88 أعلاه".

³⁴ - أنظر: يحيوي (عمر)، الوجيز في الأموال الخاصة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 50. وكذلك ميساوي (حنان)، مرجع سابق، ص 174.

أما الشكل الرابع المذكور أعلاه، تم النص عليه في الفقرة الثانية من المادة 92 أعلاه، فيتم وفقه تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة، فقط، مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، وهو ما تؤكد المادة 116 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، وعليه لا يمكن بأي حال من الأحوال من الناحية القانونية، أن تتم عملية التبادل بين أملاك عقارية تابعة للولاية أو البلدية مقابل أملاك عقارية أخرى يملكها الخواص. إضافة إلى ذلك فإنّ المشرع الجزائري بموجب نص المادة 73 من القانون رقم: 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المذكور، اعتبر أنّ كل تصرف تباشره الجماعة المحلية (الولاية، والبلدية) مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يُعدُّ باطلاً وعديم الأثر، حيث يتوجب المرور بهيئات التسيير والتنظيم العقاريين، المشار إليها في الفصل الثاني من الباب الأول في هذه الدراسة³⁵.

كما لا يمكن كذلك تبادل أملاك عقارية مخصصة للمصالح العمومية مقابل عقارات الخواص إلاّ بعد رفع التخصيص عنها وإرجاعها للدولة. وهو ما يؤكد تحليلنا السابق حول التبادل الذي لا يتم إلاّ بين المصالح العمومية للأملاك عقارية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، أو بين الدولة والخواص³⁶.

الفقرة الثالثة

إجراءات التبادل

تختلف وتتمايز إجراءات تبادل أملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تبعا إلى صاحب الملك العقاري، هل هو الدولة أو الجماعات الإقليمية. فإذا تعلق الأمر بمبادلة ملك عقاري مخصص لهيئة عمومية ومملوك للدولة، فإنّ المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور، قد فصّل في إجراءات ذلك. فتبدأ إجراءات التبادل بطلب يكون إمّا بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية، أو بطلب من مالك العقار المتبادل. ففي حالة كان الطلب صادرا عن المصلحة العمومية، فإنّ الجهاز المختص هو الذي يُقدمه حسب الكيفيات المعمول بها، إلى السلطة الوصية مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به، وبعد أن توافق

³⁵ - راجع: المادة 73 من القانون رقم: 25/90 المذكور.

³⁶ - راجع: المادة 92 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

السلطة الوصية على الطلب، تقوم بإرسال الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفوق بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل³⁷.

أما في حالة الطلب الصادر عن مالك من الخواص، فإنّه وبعد أخذ الموافقة المبدئية للمصلحة المعنية يُرسل إلى الوزير المكلف بالمالية، ويكون مصحوبا بوثائق الملكية وبالمقترحات الخاصة بال عقار موضوع المبادلة، وكذا كل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية³⁸.

وفي كلتا الحالتين، وقبل أن يتخذ الوزير المكلف بالمالية مقرر المبادلة فإنّه يأمر المصالح المختصة في أملاك الدولة، بدراسة الملف من أجل التحقق من وضعية الملك الخاص، وكذلك تحديد حقيقة تقييم العقارات، وكذا معدّل فارق القيمة عند الاقتضاء، وهذا طبقا للفقرة الخامسة من نص المادة 117 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

ويتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار التبادل بناءً على مبادرة الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه العقار محل عملية التبادل، والذي يجب أن يبين على الخصوص: وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منها، ومعدل فارق القيمة الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر، وكذا الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله، والأجل لتصفية الرهون المحتملة، التي قد تثقل العقار الخاص³⁹.

وتجدر الإشارة، ومن باب المقارنة، أنّ المشرع اللبناني اشترط صراحة لإبرام عقد التبادل، الذي يمثل كذلك طريقة لاكتساب الدولة للأملاك، أن يتحقق رضى الفريقين أي الدولة ممثلة بأحد وزرائها كفريق، والمقايض كفريق آخر. وأن لا تقدّم الدولة على إبرام العقد إلاّ بعد أن تجري لجنة الخبراء المنصوص في المادة 83 من القرار رقم: 1926/275 المذكور، المتعلق بأملاك الدولة الخصوصية، كشفا تتحقق بموجبه من أنّ للدولة مصلحة في إبرام العقد، كما أنّها تقوم بعملية التخمين⁴⁰.

³⁷ - راجع: الفقرات الأولى والثانية والثالثة من المادة 117 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

³⁸ - راجع: الفقرة الرابعة من المادة 117 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

³⁹ - راجع: المادة 93 من القانون رقم: 30/90 المذكور، والفقرة الأخيرة من المادة 117 من المرسوم التنفيذي رقم:

427/12 المذكور.

⁴⁰ - أنظر: مقلد مرتضى (مقلد)، مرجع سابق، ص 183.

وشرط الرضا المذكور، شرط ضمنى بالنسبة للمشرع الجزائري، يظهر من خلال إبداء الرغبة بتقديم الطلب إلى الجهة المعنية أو وزير المالية. فعلى طالب المقايضة تبرير الطلب الذي يجب أن يكون بهدف المصلحة العامة، وموافقة الجهة المعنية إذا كان الطلب من طرف مصلحة عمومية. أمّا إذا الطلب من طرف الخواص فيجب كذلك الحصول على الموافقة القبلية للمصلحة العمومية قبل إرسال الطلب إلى وزير المالية، على النحو الذي رأيناه.

وإذا تبين من عملية التبادل أنّ قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل، تُحوّل هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المُبادل. أمّا إذا تبين عكس ذلك، حيث كانت قيمة العقار الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه الدولة، فإنّ هذه العملية تُحوّل الطرف المُبادل، الحق في أخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية، وهذا وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور⁴¹.

نفس الإجراء يتبعه كل المشرع اللبناني في قانون الموجبات والعقود، فإذا حصل أن تمت المقايضة على عقارات تتفاوت قيمتها استنادا إلى التضمين المشار إليه، فيؤدي الفريق صاحب العقار ذي القيمة الأدنى الفرق من النقود أو أشياء أخرى، وذلك وفقا للمادة 501 من قانون الموجبات والعقود⁴².

وأشار المرسوم رقم: 4127/12 المذكور، على ضرورة أن لا يكون العقار محل عملية التبادل مثقلا بتسجيلات رهنية، وإن كان كذلك فيجب على مالك هذا العقار أن يثبت إبطال هذه التسجيلات وشطبها، خلال الأشهر الثلاثة الموالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح أملاك الدولة، وعلى أي حال يجب أن يتم هذا الإشعار قبل تحرير عقد التبادل⁴³. وعلى الرغم من أنّ قرار المبادلة يتمّ اتخاذه من طرف الوزير المكلف بالمالية، فإنّ هذا القرار لا يُغني عن إفراغ التصرف في شكل عقد رسمي، والذي يكون إمّا في شكل عقد إداري وإمّا في شكل عقد توثيقي، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 93 من قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، والتي جاء فيها ما يلي: "ويمكن أن يحرر عقد

⁴¹ - راجع: المادة 94 من قانون رقم: 30/90 المذكور.

⁴² - أنظر: مقلد مرتضى (مقلد)، مرجع سابق، ص 183.

⁴³ - راجع: المادة 118 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

التبادل السالف الذكر بناءً على ذلك القرار، إمّا في شكل عقد إداري وإمّا في شكل عقد توثيق طبقاً للشروط التي يحددها أطراف العقد"

ويلاحظ أنّ المشرع الجزائري بموجب قانون الاملاك الوطنية المذكور، لم يُلزم الأطراف بشكل معين للعقد، المهم أن يكون وفق للشكل الرسمي. وهنا يكون قد منح طرفي العقد حرية اختيار الشكل الرسمي للعقد، الذي يكون إمّا في شكل عقد إداري أو شكل عقد رسمي، وهو ضماناً وحماية للطرف الضعيف وهم الخواص الذين يتعاملون مع شخص عام يتمتع بامتيازات السلطة العامة، وهو في نفس الوقت تأكيد على أنّ الدولة تخضع بشكل عام في تصرفاتها للقانون الخاص.

وعليه فإذا كان أحد عقد التبادل شكل عقد إداري، فإنّ إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً هي التي تحرره طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، إلاّ إذا تمّ النص على خلاف ذلك، ويوقع هذا العقد والي الولاية، الموجود فيها الملك العقاري الخاص⁴⁴.

أما إذا تمّ اختيار شكل العقد التوثيقي لتحرير عقد التبادل فإنّه يُحرر حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد، مسؤول إدارة أملاك الدولة المختص إقليمياً، المعين لهذا الغرض ويتحمل المبادل مع الدولة مصاريف التوثيق⁴⁵.

ولا يتم الانتقال الفعلي للملكية العقارية، فيما بين الطرفين إلاّ بعد تسجيل عقد التبادل وشهره في المحافظة العقارية، وهذا طبقاً للتشريع العام في القانون المدني المنصوص عليه في المادة 324 مكرر والمادة 793 من القانون رقم: 58/75 المذكور، وكذا التشريع الخاص والمادة 29 من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 المذكور، وما أكدته كذلك المادة 120 من المرسوم التنفيذي رقم: 274/12 المذكور، والتي نصت على أنّ عقد التبادل، الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية، يُثبت تحويل الملكية فعلاً، وتنجر عنه الآثار القانونية المرتبطة به⁴⁶.

ومن نتائج تسجيل وإشهار عقد التبادل، بالنسبة للدولة هو أنّ الملك الجديد الذي تحصل عليه بطريق التبادل يأخذ صفة الأملاك الخاصة للدولة. حيث يتم الإدراج في

⁴⁴ - راجع: الفقرة الثانية من المادة 119 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

⁴⁵ - راجع: الفقرة الثالثة من المادة 119 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

⁴⁶ - راجع: المادة 120 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

الأُملاك الخاصة للدولة، المُلك الذي تحصل عليه مقابل الملك الذي تُسَلِّمه؛ عندما تكون عملية التبادل لفائدة المصلحة العمومية المخصص لها المُلك المُسَلِّم، كما يخصص الملك الذي تتلقاه الدولة، وفقا للقوانين والتنظيمات للمصلحة التي كان الملك المتبادل به مخصصا لها في السابق⁴⁷.

هذا وما تجب الإشارة إليه، أنّ المشرع الجزائري لم ينظم كيفيات وإجراءات تبادل الهيئات العمومية للأُملاك العقارية الخاصة بالجماعات الإقليمية مقارنة بتبادل العقارات الخاصة بالدولة، على النحو الذي رأيناه أعلاه. حيث نجد نص قانونيا واحدا، يتعلق بهذه الحالة وهو نص المادة 95 من قانون الأُملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، والذي اعتبر أنّ تبادل الأُملاك العقارية التابعة للأُملاك العقارية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية يكون موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة، والمتمثلة في شخص الوالي، إذا الملك تابعا للأُملاك الخاصة للولاية، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان الملك العقاري مملوكا للبلدية، وذلك بعد مداوات المجلس الشعبي البلدي المعني⁴⁸.

وفي غياب نص قانوني يبين ويوضح شكلية إتمام عقد التنازل، فإنّ الأحكام العامة في انتقال الملكية العقارية هي التي تُطبق على تبادل الأُملاك العقارية الخاصة التابعة للجماعات الإقليمية. وقياسا كذلك على أحكام انتقال الملكية العقارية التابعة للأُملاك الخاصة بالدولة محل التبادل، المشار إليها سابقا، فإنّ عملية تبادل يجب أن تفرغ في شكل رسمي، إمّا عقد توثيقي أو عقد إداري يتم وجوبا تسجيله وإشهاره في المحافظة العقارية لتنتج آثارها القانونية، ولاسيما انتقال الملكية⁴⁹.

المطلب الثاني

التنازل على أُملاك المحافظة العقارية الوطنية الخاصة

نظام التنازل عن الأُملاك الوطنية الخاصة عموما، وأُملاك الدولة خصوصا، والذي أخذت به الدولة الجزائرية نظام قديم، تعود جذوره إلى السنوات الأولى من الاستقلال، مع إصدار الأمر رقم: 105/66، القاضي بانتقال الأُملاك الشاغرة إلى الدولة وكذلك الأمر

⁴⁷ - راجع: الفقرة الأولى من المادة 123 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المذكور.

⁴⁸ - راجع: المادة 95 من القانون رقم: 30/90 المذكور

⁴⁹ - راجع: المادة 29 من القانون رقم: 25/90 المذكور، والمادة 324 من القانون رقم: 58/75 المذكور، والمادة 15

و16 من الأمر رقم: 74/75 المذكور.

رقم: 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، والقانون رقم: 26/74 المتضمن إنشاء احتياطات عقارية للبلديات، أين أصبح للدولة الحق في التصرف في هذه الأملاك، باعتبارها المالكة لها.

ومن بين التصرفات التي تقوم بها بالإضافة إلى التصرفات السابقة بالدراسة، نجد التنازل والذي يُعدُّ من الطرق القانونية التي تنتقل بها الملكية، على غرار البيع، على النحو الذي رأيناه وهناك فرق كبير بين التنازل والبيع، فالتنازل مفهوم أشمل وأوسع، وأهم فرق جوهري بينهما، هو أنّ المُلْك أو العقار محل التنازل لا تنتقل الملكية فيه بعد حيازته من طرف المتنازل له. والتنازل مفهوم جاء به المشرع الجزائري للدلالة عن تحويل ملكية عقارات تابعة للدولة أو الجماعة المحلية سواء تعلق الأمر بعقار سكني، فلاح، أو صناعي. وقد نظم المشرع الجزائري عملية التنازل عن العقارات الخاصة التابعة للشخص العام عموماً والدولة خصوصاً بموجب عدة قوانين. لعل أهمها القانون رقم: 01/81 والمرسوم التنفيذي رقم: 50/269/03.

وعليه سنتناول في هذا المطلب التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون رقم: 01/81 (فرع أول)، والتنازل في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 (فرع ثاني)، وهذا على النحو الموالي:

⁵⁰ - راجع: القانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 06 المؤرخة في: 10 فيفري 1981، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 02/83، المؤرخ في: 29 جانفي 1983، الجريدة الرسمية عدد: 05 المؤرخة في: 01 فيفري 1983، وبالأمر رقم: 02/83، المؤرخ في: 10 أبريل 1983، الجريدة الرسمية عدد: 17 المؤرخة في: 26 أبريل 1983، وكذلك القانون رقم: 03/86، المؤرخ في: 04 فيفري 1986، الجريدة الرسمية عدد: 05 المؤرخة في: 05 فيفري 1986، والملغى بموجب المادة 40 من القانون رقم: 06/2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، المؤرخ في: 23 ديسمبر 2000، الجريدة الرسمية عدد: 20 المؤرخة في: 24 ديسمبر 2000. وراجع: أيضا المرسوم التنفيذي رقم: 269/03، المؤرخ في: 07 أوت 2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، الجريدة الرسمية عدد: 48 المؤرخة في: 13 أوت 2003، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 296/06، المؤرخ في: 02 سبتمبر 2006، الجريدة الرسمية عدد: 54 المؤرخة في: 03 سبتمبر 2006. والمرسوم التنفيذي رقم: 153/13 المؤرخ في: 15 أبريل 2013، الجريدة الرسمية عدد: 22 المؤرخة في: 25 أبريل 2013.

الفرع الأول

التنازل في ظل القانون رقم: 01/81

يعتبر القانون رقم: 01/81 المذكور، أول قانون يُحوّل صراحة الشخص العام المالك التصرف في أملاكه العقارية الخاصة، ولاسيما الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية. وقد كان هذا القانون محل عدة تعليقات وآراء، بين مؤيد ومعارض بشدة، خاصة أنه وضع قطيعة مع النظام الاشتراكي المنتهج والمجسّد بمبادئ الثورة الزراعية، وملمحاً في نفس الوقت إلى دخول الجزائر حقبة مرنة نوعاً ما، مقارنة مع الحقبة السابقة، وذلك مع صدور أول دستور يسمح بالتعددية السياسية والحرية الاقتصادية والإعلامية سنة 1989⁵¹.

ومنذ بداية عملية التنازل سنة 1981 وانتهائها في شهر سبتمبر 1986، سجلت الجزائر 323000 ملك عقاري، أبرمت بشأنها مصالح أملاك الدولة عقود بالتنازل، من مجمل 458000 عقار، كان مطروحا للتنازل. وهذا مقابل أسعار غير باهضة الثمن⁵². كان هذا القانون يهدف إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها، والتابعة للقطاع العام التي شُرع في استغلالها قبل أول جانفي 1981 وفقا لشروط وإجراءات محددة. وعليه سنتناول الأملاك العقارية القابلة للتنازل (فقرة أولى)، وكذا تحديد شروط الإستفادة من التنازل (فقرة ثانية) ثم إجراءات التنازل (فقرة ثالثة) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

الأملاك العقارية القابلة للتنازل

فيما يخص الأملاك القابلة محل التنازل بموجب القانون رقم: 01/81 المذكور، فقد حددتها المادة الثانية منه، حيث تُعدُّ قابلية التنازل مع أجزائها المشتركة:

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم: 102/66 المذكور، وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم: 11/70 المؤرخ في: 22 جانفي 1970⁵³.

⁵¹ - راجع: المرسوم الرئاسي رقم: 18/89 المذكور.

⁵² - أنظر: عايلى (رضوان)، مردودية الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 217.

⁵³ - راجع: الأمر رقم: 11/70، المؤرخ في: 22 جانفي 1970، يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، الجريدة الرسمية عدد:

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها،
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية،
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية وللنقابات البلدية، والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم: 12/80 والمتضمن قانون المالية لسنة 1981⁵⁴.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات العمومية بمختلف أنواعها،
- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها، في الفقرات: 1، 2، 3، 4، أعلاه، وكذلك الحقوق المرتبطة بها⁵⁵.
- وبتعديل القانون رقم: 01/81 المذكور، أضافت المادة الثانية من القانون رقم: 02/83، المتمم لهذا القانون المذكور، أملاكا أخرى قابلة للتنازل عليها والمتمثلة في مساكن البناء الجاهز التي تم إنجازها في إطار إعادة بناء المناطق التي صرّح بأنها منكوبة، وكذلك تلك التي أنجزت في إطار السكن الريفي المدمج⁵⁶.
- حدّد كذلك القانون رقم: 01/81 المذكور مجموعة من الأملاك العقارية التي لا يمكن أن تكون محل تنازل عنها والمتمثلة خصوصا في:
- البنايات الجماعية المهددة بالانهيار التي يستوجب قَدْمُها المُثَبِّت قانونا من المصالح المختصة، هدمها،
- البنايات والمحلات المعنية بإجراء المواصفة أو بعمليات للتجديد تتم تنفيذا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التغيير عن إدارة الاكتساب،

09، المؤرخة في: 27 جانفي 1970.

⁵⁴- راجع: القانون رقم: 12/80 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1980، المتضمن قانون المالية لسنة 1981، الجريدة الرسمية

عدد: 54، المؤرخة في: 31 ديسمبر 1980.

⁵⁵- راجع: المادة الثانية من القانون رقم: 01/81 المذكور.

⁵⁶- راجع: المادة الثانية من القانون رقم: 02/83 المذكور.

- المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعة المحلية والتي يحدد مقدارها بموجب مرسوم،
- البنايات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليها في المادة 88 من القانون رقم: 12/80 المشار إليه، التي هي جزء من مجموعة سياحية، أو التي لها أهمية خاصة في النشاط السياحي والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم، ويستمر تسيير هذه الأملاك من البلديات، ويطبق عليها التنظيم الجاري به العمل،
- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة، والحزب والجماعات المحلية، والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية⁵⁷،
- المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، حيث تُنقل ملكيتها مجاناً، ما عدا تلك التي لا تدخل في إطار الأملاك المشار إليها في المادة الثالثة من الأمر رقم: 11/70 المذكور، إلى البلديات التي توجد بترابها هذه الأملاك.
- البنايات الفردية من النوع الرفيع،
- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية الواسعة المساحة، حيث تنقل مجاناً ملكيتها إذا كانت لها صفة قانونية مماثلة تصفه الأملاك المشار إليها، في المادة الثانية، الفقرة الأولى، إلى البلديات التي توجد هذه الأملاك بترابها.
- المحلات والعقارات المرتبة كأثار تاريخية،
- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي الاشتراكي⁵⁸.

الفقرة الثانية

شروط الاستفادة من التنازل

لا تتم الاستفادة من التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة إلا بعد تحقق جملة من الشروط، وخاصة تلك المتعلقة بالمرشح. فلا يمكن أن يترشح لاكتساب هذه الأملاك، إلا الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية. مع ضرورة أن يتمتع المترشحون لاكتساب العقارات السكنية بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون للالتزاماتهم الايجارية عند تاريخ

⁵⁷ - راجع: المادة الثالثة من القانون رقم: 01/81 المذكور.

⁵⁸ - راجع: المادة الثالثة من القانون رقم: 01/81 المذكور.

التنازل الذين يشغلون بصفة دائمة الأماكن، وأن يثبت المترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي أنه المستأجر الشرعي وأنه مستوفي للالتزاماته الإيجارية ويمارس نشاطه في هذه الأماكن. أمّا إذا لم يُبد هؤلاء الرغبة في اكتساب الملك الذي يشغلونه فإنهم يستفيدون من حق البقاء فيه بصفتهم مستأجرين⁵⁹.

هذا ولا يجوز للمترشحين المشار إليهم سابقا، أن يكتسبوا أكثر من محل واحد للاستعمال السكني، أو محل واحد للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي. كما لا يجوز لأي شخص يملك عقارات مبنية أو غير مبنية للاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي أن يطمح إلى اكتساب محل قابلا للتنازل بموجب هذا القانون يكون له نفس استعمال المحل الذي يملكه. غير أنه فيما يخص المحلات السكنية، فلا يطبق الحكم السابق، على شاغل الأملاك القابلة للتنازل للذين لهم صفة، إمّا المالك الفردي لمسكن للاستعمال العائلي دون غيره أو لقطعة أرض معدة للبناء، وإمّا المالك بالشيوع لمسكن أو قطعة أرض⁶⁰.

أمّا عن شروط الترشح لاكتساب مساكن البناء الجهاز التي تمّ إنجازها سواء بمناسبة إعادة بناء المناطق التي صُرّح بأنها منكوبة، أو في إطار السكن الريفي، فيمكن أن يترشح لاكتساب هذه المساكن، الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية، المُعترف بهم بأنهم منكوبون وأُعيد إسكانهم، وفقا للشروط القانونية، وكذلك المستفيدون من السكن الريفي الذي لهم صفة متعاونون مسيرون ذاتيون، فلاحون صغار، تقنيون في الفلاحة، وكذلك الممارسون لنشاط فلاحي ملحق. وهذا قصد المساهمة في الحفاظ على الطابع الفلاحي للسكن الريفي المدمج⁶¹.

ومن أجل حسن سير عملية التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة، فقد تمّ استحداث ثلاث هيئات من أجل التنفيذ والمراقبة، يتحدد تشكيلها وسيرها بمرسوم، محددة على سبيل الحصر في القانون رقم: 01/81 المذكور، وهي:

- لجنة يرأسها رئيس الدائرة على مستوى كل دائرة،
- لجنة يرأسها الوالي على مستوى كل ولاية،

⁵⁹- راجع: المواد الخامسة والسادسة والسابعة من القانون رقم: 01/81 المذكور.

⁶⁰- راجع: المادة الثامنة والتاسعة من القانون رقم: 01/81 المذكور.

⁶¹- راجع: المادة الخامسة مكرر من القانون رقم: 01/81 المذكور.

- لجنة وطنية يرأسها وزير الداخلية على المستوى الوطني⁶².

الفقرة الثالثة

إجراءات التنازل

ذكر القانون رقم: 01/81 المذكور إجراءات التنازل ومهام اللجان المذكورة في الفقرة أعلاه، فبداية يتم إرسال ملفات طلب الاكتساب من طرف المترشح إلى لجنة الدائرة المختصة إقليمياً التي تسلم وصل الاستلام، مُرفقاً بالوثائق المكونة لطلبات الاكتساب والتي تحدد بموجب مرسوم. بعدها تُكَلَّف كلُّ لجنة بمهام من أجل دراسة ملفات الطلبات المطروحة أمامها والفصل فيها. فُتُكَلَّف لجنة الدائرة بإبداء الرأي في هذه الطلبات بعد عملية فحص مكونات الملفات، في حين تُكَلَّف اللجنة الولائية بتنشيط العمليات التي تجريها لجان الدوائر ومراقبتها، وكذلك النظر في الطعون المقدمة من المترشحين للاكتساب ضد القرارات التي اتخذتها لجان الدوائر، مع تقديم عرض دوري عن نتائج العملية للجنة الوطنية، هذه الأخيرة تُسند لها مهمة السهر على تطبيق التنظيم المعتمد في هذا المجال، وتتبع وتدعم اللجان وتقديم عرض للحكومة حول تطور العملية⁶³.

هذا وأناط القانون رقم: 01/81 المذكور، مهمة تقدير قيمة الأملاك محل عملية التنازل إلى إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية. ويتم التقدير على أساس جميع العناصر الموجودة عند التاريخ الجاري، ولا تُؤخذ بعين الاعتبار توسيعات المساحة السكنية التي طرأت على العقارات إلا إذا تمّ تحقيقها بأموال عمومية. أمّا فيما يخص تقدير قيمة الأملاك بالنسبة لمساكن البناء الجاهز التي تمّ إنجازها في إطار إعادة بناء المناطق صرّح بأنها منكوبة، فيكون بسعر ملائم لطبيعتها وقوامها وموقعها ومدة عمرها. الأمر نفسه بالنسبة للمساكن التي تمّ إنجازها في إطار إعادة السكن الريفي المدمج، حيث يتم تقديرها بسعر إجتماعي، يتم تحديده على أساس قوامها وموقعها الجغرافي⁶⁴.

⁶² - راجع: المادة 11 من القانون رقم: 01/81 المذكور.

⁶³ - راجع: المواد 12، 13، 14، 15 من القانون رقم: 01/81 المذكور.

⁶⁴ - راجع: المادة 16 من القانون رقم: 01/81 المذكور، المعدلة والمتممة بموجب المواد 18، 19، 20، 21 من القانون

رقم: 02/83 المذكور. والمادة 98 من الأمر رقم: 654/68 المؤرخ في: 30 ديسمبر 1968، المتضمن قانون المالية

لسنة 1967، التي تحيل إلى مصلحة أملاك الدولة اختصاص تحديد وتقدير قيمة المحلات المهنية أو التجارية أو

الحرفية، الجريدة الرسمية عدد: 102، المؤرخة في: 31 ديسمبر 1968.

وتجدر الإشارة إلى أنّ القانون المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، قد منح بعض الفئات امتيازات هامة في إطار التنازل. ويتعلق الأمر هنا بأعضاء جيش التحرير الوطني والمنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني وكذا ذوو الحقوق. قد تصل هذه الإمتيازات إلى حد التنازل عنها مقابل الدينار الرمزي وهذا لفائدة بعض الأشخاص⁶⁵.

وبموجب القانون رقم: 01/81 دائماً، يتمّ تحديد طريقتين لدفع قيمة العقار محل التنازل، وهذا بعد تقدير من طرف إدارة أملاك الدولة، إمّا نقداً وإمّا بالتقسيط. فإذا كان الدفع بالتقسيط، فيكون على مدى خمس وعشرين سنة (25) بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني، وثلاث سنوات (03) بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، وكذلك خمسة عشر سنة (15) بالنسبة لمساكن البناء الجاهز، الذي تمّ إنجازها في إطار إعادة بناء المناطق التي صُرح بأنّها منكوبة، وكذلك السكن الريفي المدمج. أمّا في إطار البيع بالتقسيط، فيتوجب على الممتلكين دفع حصة أولية تتراوح بين 2% و3% من سعر التنازل وذلك حسب مداخلتهم، بالنسبة للفئة التي تستفيد من الدفع لمدة ثلاث سنوات وخمسة وعشرين سنة. وبين 10% و30% بالنسبة للفئة التي تستفيد من مدة الدفع بالتقسيط على مدى خمس عشرة سنة⁶⁶.

يظهر من خلال اعتماد المشرع الجزائري في القانون رقم: 01/81 المذكور، على طريقة البيع بالتقسيط، نية الدولة الجزائرية في القضاء على مشكلة السكن، التي بدأت تعاني منها البلاد في هذه الفترة، وذلك من خلال مَدِّ يد المساعدة للفئات المتوسطة والمحرومة وتمكينها من الحصول على سكن لائق.

وتنتقل ملكية المسكن أو المحل محل عملية التنازل وموضوع عقد البيع الفوري أو بالتقسيط، بمجرد دفع السعر الكلي للتنازل في حالة البيع النقدي، أو بدفع القسط الأول في حالة البيع بالتقسيط، وتحرر إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية العقد وتُقَيِّده⁶⁷.

⁶⁵ - راجع: المادة 31 من القانون رقم: 01/81 المذكور، المُلغاة بموجب الأمر رقم: 02/83 المذكور، لمزيد من التفصيل حول هذه الامتيازات.

⁶⁶ - راجع: المواد 22 و25 من القانون رقم: 01/81 المذكور.

⁶⁷ - راجع: المادة 26 من القانون رقم: 01/81 المذكور.

مما سبق يمكن القول أنّ هذا القانون، جاء ليرضي شرائح مهمة من المجتمع بهدف الحصول على مسكن أو محل، يكون أساسا مملوكا للشخص المعنوي العام الإقليمي، أي الدولة والجماعات المحلية، هذه الأخيرة التي تتمتع بحق ملكية يخولها التصرف في أملاكها تصرف الأفراد، ولاسيما نقل الملكية، الذي يتم بمقابل مالي يدفعه المستفيد. غير أنّ هذه القيمة لم تكن تُعبّر عن القيمة الحقيقية للعقار للملك في السوق العقارية، ذلك أنّها كانت أسعار منخفضة، وفي بعض الحالات تُحسب بالدينار الرمزي. هذه الوضعية القانونية أضعفت الدور الذي من المفروض أن تؤديه هذه الأملاك في إطار التنمية والاقتصاد. الأمر الذي وضع هذا القانون تحت المجهر من قبل المختصين، ليتفطن بعدها المشرع الجزائري، لهذه الوضعية القانونية، مع تبني النظام الليبرالي، فتوجه إلى إلغاء هذا القانون، بموجب المادة 40 من قانون المالية لسنة 2000 المذكور، والتشريع لقانون جديد وهو ما سندرسه في الفرع الموالي⁶⁸.

الفرع الثاني

التنازل في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 269/03

نتيجة لعملية التقييم السلبية التي كانت تقوم بها مصالح أملاك الدولة للعقارات التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، التي كانت تُقدّر العقارات الدولة بأسعار زهيدة مقارنة بما هو واقع في السوق العقارية و التي شهدت وتشهد يوما بعد يوم تزايد في أسعار العقارات، بالإضافة إلى توسيع الحظيرة العقارية للدولة، تمّ التشريع بقانون جديد ينظم هذه العملية بطريقة إيجابية، تضمن تقييما حقيقيا للأملاك المذكورة، محل التنازل، وهو المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور، وهذا يُعدّ إلغاءً للقانون رقم: 01/81 المذكور، ونصوصه التطبيقية بموجب المادة 40 من القانون رقم: 06/2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001 المذكور، والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002⁶⁹.

⁶⁸ - راجع: المادة 40 من القانون رقم: 06/2000 المذكور.

⁶⁹ - راجع: القانون رقم: 21/01، المؤرخ في: 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية عدد: 09، المؤرخة في 23 ديسمبر 2001.

وعليه سنبحث في الأحكام الجديدة التي جاء بها المرسوم رقم: 269/03 (فقرة الأولى)، وكذا شروط التنازل في ظل هذا المرسوم (فقرة ثانية) ثم إجراءات التنازل (فقرة الثالثة) وهذا على النحو الموالي:

الفقرة الأولى

الأحكام الجديدة التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم: 269/03

جاء المرسوم الجديد بمجموعة من الأحكام المتعلقة بالتنازل على الأملاك والعقارات التابعة للأشخاص العامة، ذات الاستعمال السكني والمهني، وفقا لمنظور جديد أو رؤية جديدة تخالف ما جاء به القانون السابق له رقم: 01/81 المذكور. ومن بين أهم الأحكام التي جاء بها أنه ينص فقط على التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، على أن ينتهي سريان أحكام هذا المرسوم في: 31 ديسمبر 2007. بعد انقضاء هذا الأجل تمّ تمديده بموجب المرسوم رقم: 296/06 المذكور، إلى غاية 31 ديسمبر 2010. ليُمدد مرة أخرى إلى 31 ديسمبر 2015، بموجب المرسوم رقم: 153/13 المذكور. على أن تبقى طلبات الشراء المودعة قبل التاريخ الأول، بمعنى قبل 31 ديسمبر 2007، خاضعة لأحكام هذا المرسوم إلى غاية التصفية النهائية لكافة الطلبات المعنية، وعليه فهي غير معنية بالتواريخ المذكورة⁷⁰.

من الأحكام الجديدة التي تمّ النصّ عليها بموجب هذا المرسوم التأكيد على أنّ عملية التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة، تكون بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، حيث نصت المادة الثانية من هذا المرسوم على أنّ التنازل عن الأملاك العقارية، المذكورة في المادة الأولى من المرسوم رقم: 269/03، يتم لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، على أساس قيمتها التجارية⁷¹.

هذا ويتم تحديد معايير القيمة التجارية للأملاك العقارية محل عملية التنازل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جانفي 2004 المعدل والمتمم، حيث تم تخفيض

⁷⁰ - راجع: المادة 01 و18 من المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور. والمادة الأولى من المرسوم رقم: 296/06

المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور.

⁷¹ - راجع: المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور

السعر المرجعي المتوسط من مبلغ: 18000 دج للمتر المربع إلى 14000 دج إلى 12000 على التوالي⁷².

نصّ المرسوم التنفيذي الجديد كذلك على إقصاء الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية من تطبيق أحكام هذا المرسوم، فلا يمكن التنازل على هذه الأملاك طبقاً للشروط والكيفيات الواردة في المرسوم رقم: 269/03 المذكور، وهذا بعد أن كانت قابلة للتنازل بموجب المرسوم السابق رقم: 01/81 المذكور، المنظم لعملية التنازل التي تتم على مجموع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون فصل بينها. وعليه تكون عملية التنازل على هذه الأملاك بموجب نص خاص⁷³.

وما تجب الإشارة إليه أنه على الرغم من أن قانون المالية لسنة 2001 رقم: 06/2000 المذكور، قد أحال إلى التنظيم، كيفيات تطبيق المادة 41 منه، والمتعلقة بالتنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية، للأملاك العقارية التابعة للدولة وللجماعات المحلية ودواوين الترقية، إلا أنه لم يتم إصدار أي نص قانوني ينظم أحكام التنازل الخاصة بالأملاك العقارية الخاصة للجماعات الإقليمية، ما عدا ما تمت الإشارة إليه في نص المادة الأولى من المرسوم رقم: 269/03 المذكور، عن عدم تطبيق أحكامه على هذه الأملاك، وإحالة ذلك إلى نص تنظيمي آخر⁷⁴.

استمر هذا الفراغ القانوني ولم يصدر نص يتعلق بعملية التنازل عن أملاك الجماعات المحلية، إلا بعد مرور ثلاثة عشر سنة من صدور المرسوم رقم: 269/03، وستة عشر سنة من صدور قانون المالية رقم: 06/200 لسنة 2001 المذكورين، وهذا بمناسبة تعديل

⁷² - راجع: المادة الثانية وما بعدها من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جانفي 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال أول جانفي سنة 2004، الجريدة الرسمية عدد: 12 المؤرخة في: 29 فيفري 2004، المعدّل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 21 أكتوبر 2006، المحدّد للقيمة التجارية والمناطق الفرعية الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والمسلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004، الجريدة الرسمية عدد: 68 المؤرخة في: 29 أكتوبر 2006، والمعدّل كذلك بالقرار المؤرخ في: 14 ماي 2013، الجريدة الرسمية عدد: 29 المؤرخة في: 02 جوان 2013، أيضا القرار المؤرخ في: 25 فيفري 2004، يحدّد نموذج وثيقة الإلتزام لشراء الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 12 المؤرخة في: 29 فيفري 2004.

⁷³ - راجع: المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور.

⁷⁴ - راجع: المادة 41 من القانون رقم: 06/2000 المذكور.

المادة 41 من هذا القانون الأخير. حيث صرحت المادة 50 من القانون رقم: 18/15 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، بعدم إمكانية التنازل عن أملاك الجماعات المحلية إلاّ بعد المصادقة على مداوات المجالس الشعبية الولائية والبلدية من قبل السلطة الوصية⁷⁵.

فإذا كانت عمليات التنازل هذه تتم بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي أو الولائي بالنسبة للأملاك العقارية للبلدية، فَيَدَّ تنفيذ هذه المداولة بمصادقة الوالي. ما يُثبت مرّة أخرى تكريس اللامركزية في قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور، في مجال تسيير أملاك الجماعات المحلية، وهو ما ورد في نص المادة 120 من نفس القانون، والتي تُخضع عقود التسيير أو التصرف التي يتعلّق بأملاك الجماعات الإقليمية لقانون البلدية وقانون الولاية، وهو ما تُؤكده المادة الثانية من قانون البلدية الجديد⁷⁶.

على الرغم من أنّ المرسوم رقم: 269/03 المذكور، جاء ليُلغي أحكام القانون رقم: 01/81 المذكور، وبالتالي تُستبعد هذه الأخيرة من التطبيق على عمليات التنازل، إلاّ أنّ نفس المادة 40 من القانون رقم: 06/2000 المذكور، المُلغية للقانون، قد أبقت بعض الأملاك العقارية خاضعة لأحكام القانون القديم. وهي تلك التي كانت موضوع طلبات اكتساب تم إيداعها قبل تاريخ 31 ديسمبر 2000. الأمر الذي يستتبع استمرار لجان ما بين البلديات في متابعة دراسة هذه الطلبات حتى تتم التصفية النهائية لكل الملفات المعنية. كما تبقى كذلك اللجان الولائية للطعن المذكورة، مؤهلة قانون في حدود الصلاحيات المخولة لها، بالفصل في الطعون المقدمة حول هذه الطلبات ووفقا للقانون القديم⁷⁷.

واستثنى كذلك المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور، من تطبيق أحكامه على السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في وكذلك الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي⁷⁸.

⁷⁵ - راجع: القانون رقم: 18/15، المؤرخ في: 31 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية عدد: 72، المؤرخة في: 31 ديسمبر 2015.

⁷⁶ - أنظر: عايلي (رضوان)، أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد: 10، ص 512.

⁷⁷ - راجع: المادة 40 من القانون رقم: 06/2000 المذكور.

⁷⁸ - راجع: الفقرة الثالثة من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور.

كما استثنى أيضا المحلات التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لنظام " تشغيل الشباب". والموضوعة تحت تصرف المستفيدين في شكل إيجار، والتي تم تحويل ملكيتها مجاناً من الأماكن الخاصة للدولة إلى الأماكن الخاصة للبلديات، سنة 2011، بعد أن كانت جهة مسيرة فقط، طبقاً لنص المادة التاسعة من الأمر رقم: 05/05 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، المعدلة والمتممة⁷⁹.

الفقرة الثانية

شروط التنازل في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 269/03

نصّ المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور، على مجموعة من الشروط الخاصة بعملية التنازل، منها ما يتعلق بالملك وبالأماكن محل التنازل، ومنها ما يتعلق بالشروط المالية. ففيما يتعلق بالنوع الأول من الشروط حصر المرسوم، بموجب المادة الثانية منه، عملية الاستعادة من الأماكن العقارية التابعة للدولة ودواوين التسيير العقاري، في تلك الموضوعية حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، وفي الشاغلين الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري. مع وجوب عدم استعادة هؤلاء الشاغلين من شراء ملك عقاري من الدولة أو من إعانة مالية من الدولة، مؤكدة من طرف الصندوق الوطني للسكن⁸⁰.

كما يُمنع المستفيدين من السكنات الاجتماعية التساهمية المُسمّاة حالياً السكنات الترقية المدعمة، وكل السكنات التي استقادت من دعم الدولة، من التنازل للغير على هذه السكنات، وذلك لمدة خمس سنوات ابتداءً من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة واستثناء سنتين، وهذا بعد أن كانت عشرة سنوات⁸¹.

⁷⁹ - راجع: المادة 09 من الأمر رقم: 05/05، المؤرخ في: 25 جوان 2005، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد: 52 المؤرخة في: 26 جوان 2005. المُعدّلة بالمواد على التوالي: 53 من القانون رقم: 16/05، المؤرخ في: 31 ديسمبر 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في: 31 ديسمبر 2005. والمادة 50 من القانون رقم: 21/08، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2008، المتضمن قانون المالية لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد: 74، المؤرخة في: 31 ديسمبر 2008. المادة 62 من القانون رقم: 13/10 المؤرخ في: 29 ديسمبر 2010، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، جريدة رسمية عدد: 80، المؤرخة في: 30 ديسمبر 2010.

⁸⁰ - راجع: المادة الثانية والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور.

⁸¹ - راجع: المادة 57 من القانون رقم: 12/07 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية عدد: 82، المؤرخة في: 31 ديسمبر 2017. التي جاء فيها: "إنّ السكنات الاجتماعية المملوكة من

تراجع بعدها المشرع الجزائري عن قراره حول عدم إمكانية التنازل للغير عن هذه الأملاك بموجب القانون رقم: 11/11، المتضمن قانون المالية لسنة 2012. حيث أجازت المادة 22 منه التنازل عن السكن الإجتماعي التساهمي، ويكون ذلك ممكنا شريطة سداد المالك لقيمة الإعانة المالية العمومية لفائدة الخزينة العمومية. وكذا تقليص المدة من خمس سنوات إلى ثلاث سنوات، وهذا بموجب المادة 58 من القانون رقم: 16/11 والتي تجعل جميع السكنات التي استقادت من دعم الدولة بما فيها السكنات التساهمية، المُسمّاة حاليًا الترقية المدعمة، قابلة للتنازل للغير وذلك بعد مدة ثلاث سنوات ابتداءً من تاريخ إعداد عقود التنازل، على النحو الذي رأيناه أعلاه⁸².

وبصدور قانون المالية لسنة 2015، بموجب القانون رقم: 14/16، تمّ تعديل مرة أخرى المادة 57 من القانون رقم: 12/07 المذكور، حيث أصبح بالإمكان تخفيض مدة الثلاث سنوات المذكورة، بصفة استثنائية، إلى سنتين. وهذا لفائدة المستفيدين من السكنات في إطار البيع بالإيجار الذين دفعوا مسبقا كامل الثمن المتبقي بعد دفع المساهمة الأولية طبقا للتنظيم المعمول به⁸³.

مما سبق يُلاحظ أنّ المشرع الجزائري لم يعرف استقرارا فيما يتعلق بمدة التنازل عن أملاك الدولة لفائدة الغير فيما يخص السكنات المدعمة. فمرة يرفع المدة ليعود مرة أخرى لتقليصها من 10 سنوات إلى 05 سنوات إلى سنتين في الحالات الاستثنائية المذكورة. وتبرير هذا هو الواقع الذي أفرز مشاكل كثيرة فيما يخص هذا النوع من السكنات حين يتم التنازل عن الأملاك، وتبقى الملكية عالقة وغير واضحة إلى غاية مرور المدة التي يسمح بها القانون.

طرف الدولة والمنتازل عنها لشاغلها طبقا للتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدول من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة".

⁸² - راجع: المادة 22 من القانون رقم: 11/11، المؤرخ في: 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد: 40، المؤرخة في: 20 جويلية 2011، وكذلك المادة 58 من القانون رقم: 16/11، المؤرخ في: 28 ديسمبر 2011، المتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية عدد: 72، المؤرخة في: 29 ديسمبر 2011.

⁸³ - راجع: المادة 81 من القانون رقم: 14/16، المؤرخ في: 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 77، المؤرخة في: 29 ديسمبر 2016.

أما عن الشروط المالية للتنازل عن الأملاك العقارية المذكورة فميّز المرسوم التنفيذي المذكور، بين تلك المطبقة على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني وتلك ذات الاستعمال التجاري والمهني أو الحرفي، ولاسيما فيما يخص التخفيضات المالية. حيث يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، الراغبين في اقتناء هذه المساكن اختيار طريقة تسديد الثمن، إمّا الدفع الفوري، أو بالتقسيط، وفي كلتا الحالتين يستفيدون من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المراد شراؤه. إضافة إلى مجموعة من التخفيضات، تختلف تبعا لطريقة الشراء، ويُستثنى من الاستفادة منها الشاغلون الراغبون في الشراء الذي سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استقادوا من إعانتها المالية، ولاسيما بموجب القانون رقم: 01/81 المذكور. فإذا تمّ اختيار التسديد الفوري للثمن في هذه الحالة يستفيد المشترون من تخفيض قيمته 10 % من ثمن التنازل⁸⁴.

حسب رأينا الحكمة من لجوء المشرع الجزائري لهذا التخفيض إنّما هو من أجل تشجيع الأشخاص لاقتناء السكن بتخفيض سعر المتر المربع الواحد إلى 12000 دج سنة 2013 من جهة، ومن جهة أخرى دعم الخزينة العمومية. ممّا يُحقق هدف المردودية للأملاك الوطنية الخاصة. وما يُؤكد ذلك إقصاء الشاغلون الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي، الراغبون في شراء محلاتهم، من الاستفادة من التخفيضات في سعر التنازل، ومن الخصم من مبالغ الإيجار المدفوعة الممنوح للراغبين في شراء المساكن، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 10 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه⁸⁵.

أما إذا تم اختيار طريقة الشراء بالتقسيط، فالمشتري يستفيد من أجل أقصاه 20 سنة لدفع ثمن التنازل، مع إلزامه بدفع مبلغ أولي بنسبة 5 % من ثمن التنازل، يتضمن مبلغ الضمان المدفوع، وهذا عند إبرام عقد البيع. فيما يبقى المبلغ المتبقي خاضعا لنسبة فائدة تقدر بـ 1 % لكل سنة. كما يمكن للمشتري أن يستفيد من تخفيض في مبلغ التنازل قدره إمّا 7 %، عندما يتم الاتفاق على مدة أقل أو تساوي 3 سنوات، أو 5 % في حالة الاتفاق على

⁸⁴ - راجع: المواد الثالثة والرابعة والتاسعة من المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور.

⁸⁵ - راجع: المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور.

مدة تزيد عن ثلاث سنوات وتقل عن خمسة (05) سنوات أو تساويها، وعليه إذا كانت المدة أكثر من ذلك فلا تتم الاستفادة من التخفيض⁸⁶.

هذا وخوّل القانون بعض الأشخاص الاستفادة من تخفيضات في ثمن التنازل أكبر مقارنة بسابقيهم. ويتعلق الأمر هنا بالمرشحين المجاهدين أو ذوي الحقوق، حيث يستفيد هؤلاء من تخفيض قدره 40 % من ثمن التنازل وهذا في حالة عدم استفادتهم من سكن عمومي إيجاري، أو قطعة أرضية مخصصة للبناء من الدولة أو الجماعات المحلية، أو إعانة مالية من الدولة خاصة بالسكن⁸⁷.

كما أن المعوّقون بسبب حرب التحرير وأرامل وأصول وأبناء الشهداء، وكبار المعطوبين المعوّقين، من المستفيدين من إمتياز مالي يتمثل في تخفيض بنسبة معتبرة من ثمن التنازل، حسب كل حالة وطبقا لما هو محدد في القانون رقم: 01/81 المذكور⁸⁸. كما يترتب على المستفيدين الذين يختارون طريقة التسييط في دفع مبلغ الشراء، الالتزام بدفعه شهريا، تحت طائلة إمّا تطبيق زيادة بنسبة 0.5 %، في حالة عدم تسديد المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد. وإمّا إلغاء البيع في حالة عدم دفع المشتري ستة (06) مستحقات شهرية متتالية. كذلك يمنع على المستفيدين من شراء المسكن بالتسييط، من إعادة بيعه إلاّ بعد الدفع الإجمالي لمبلغ التنازل⁸⁹.

الفقرة الثالثة

إجراءات التنازل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 269/03

يتوجب على الراغب في شراء السكن أو المحل التجاري محل عملية التنازل، أن يُودع طلبا للشراء مرفقا بجملة من الوثائق والتمثلة في السند الشرعي لشغل الملك العقاري، الوثيقة التي تُثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة، شهادة ميلاد المشتري، ونسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري. بالإضافة إلى تصريح شرفي بعدم الإستفادة من ملك عقاري في إطار القانون رقم: 01/81 المذكور.

⁸⁶ - راجع: المواد الخامسة والسادسة من المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور.

⁸⁷ - راجع: المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 10/07، المؤرخ في: 11 جانفي 2007، يحدد شروط وكميات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، الجريدة الرسمية عدد: 04 المؤرخة في: 14 جانفي 2007.

⁸⁸ - راجع: المادة 31 من القانون رقم: 01/81 المذكور.

⁸⁹ - راجع: المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور.

كما يجب إرفاق الملف المذكور، حسب الحالة، بالوثائق التالية:

- نسخة من السجل التجاري، إذا تعلق الأمر بشركة تجارية،
- نسخة من الإعتاد إذا تعلق الأمر بجمعية،
- نسخة من القانون الأساسي إذا تعلق الأمر بشركة مدنية.

يودع الملف المذكور لدى لجنة الدائرة، المؤسسة من طرف الوالي المختص إقليمياً، حيث يتأسسها هذا الأخير، والتي تتشكل من ممثل عن المدير الولائي لأملاك الدولة، رئيس المفتشية على مستوى البلدي، المدير الولائي المكلف بالسكن، وكذا ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، مع إمكانية توسيع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية.

تسند إلى هذه اللجنة تحت رئاسة الوالي مهمة النظر في طلبات الشراء، تجتمع حسب عدد الملفات، وفي كل الأحوال مرة واحدة في الشهر، وترسل الملفات المزمع دراستها إلى مجموع الأعضاء على الأقل 48 ساعة قبل الاجتماع. وتُكرس كل اجتماعات اللجنة بمحاضر إجتماع مُمضاة من طرف كل الأعضاء الحاضرين. ويمكن للرئيس استدعاء أي شخص من شأنه تقديم توضيحات للجنة خلال دراستها للملفات.

هذا ويتم الفصل في كل طلب في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب، مع ضرورة تبليغ المُقبل على الشراء الذي قُبِل طلبه بقرار اللجنة، وبشمن التنازل وبوثيقة الالتزام بالشراء المعدة طبقاً للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في: 25 فيفري 2004 المذكور. وفي هذه الحالة، يتعين على المُقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ استلام التبليغ. أمّا إذا تمّ رفض طلب الشراء، فيجب على اللجنة تعليل سبب رفضها لطالب الشراء. هذا الأخير الذي يمكنه أن يطعن في قرارها بتوجيه طعن في أجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ. لدى اللجنة الولائية، والتي تتكون من الوالي رئيساً، والمدير الولائي لأملاك الدولة، والمدير الولائية المكلف بالسكن، والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أعضاءً، وهذا للنظر والفصل في هذا الطعن في أجل شهر واحد من تاريخ إخطارها⁹⁰.

⁹⁰- راجع: المواد 11، 12، 13، من المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور.

وبعد دراسة الطعون تُبَلِّغ اللجنة الولائية بقرارها كل من العارض، وكذا لجنة الدائرة المعنية، إذا صدر القرار لفائدة العارض يتضمن تعديلاً أو تعديلات في السعر أو المكونات. يتم تحرير العقد البيع بين المُقبل على الشراء ومالك العقار، محل التنازل، من طرف مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الشخص العام الإقليمي. على أن يتضمن هذا العقد ثمن التنازل ومدته بالنسبة للبيع بالتقسيم، وكذا حقوق وواجبات الأطراف في الملكية المشتركة، والبيان الوصفي للتقسيم يتضمن رقم القطعة، عمارة، درج، طابق، نوعية القطعة، المساحة، حسب النموذج الملحق بعقد البيع. وفيما يخص الملكية الفردية فالإكتفاء فقط بتعيين حدود العقار⁹¹.

بعد إعداد عقد البيع يتم إمضاه من طرف المشتري أو من نيوبه، وكذا مدير أملاك الدولة، ليخضع بعدها لإجراءات التسجيل والشهر العقاري التي تتكفل بها إدارة أملاك الدولة من أجل إتمام نقل الملكية إلى الأشخاص المعنيين. فيما يتم إيداع عائدات عملية التنازل في حساب الدولة⁹².

الفصل الثاني

نظام الامتياز كآلية لتسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

يظهر نظام الامتياز كآلية مستحدثة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية عموماً، استقر العمل به وجعله النمط الوحيد لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة خصوصاً، منذ سنة 2008، بموجب سلسلة من القوانين التي تضم تحت طياتها مضمون الامتياز غير القابل للتنازل، على غرار القانون رقم: 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، الذي تمّ بموجبه التخلي عن حق الانتفاع الدائم القابل للتنازل، وهو ما أكده القانون رقم: 03/10 والذي يحدّد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁹³.

⁹¹ - راجع: المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 269/03 المذكور.

⁹² - راجع: المادة 65 من القانون رقم: 22/03، المؤرخ في: 22 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد: 83 المؤرخة في: 29 ديسمبر 2003.

⁹³ - راجع: القانون رقم: 16/08 المؤرخ في: 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد: 46، المؤرخة في: 10 أوت 2008. و القانون رقم: 03/10، المؤرخ في: 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 46 المؤرخة في: 18 أوت 2010.

كما تمّ التأكيد كذلك على الامتياز المذكور بموجب الأمر رقم: 04/08 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁹⁴.

وعليه سنبحث في الامتياز كنمط وحيد لاستغلال المحفظة العقارية الفلاحية للدولة (مبحث أول) وكذلك الامتياز في استغلال المحفظة العقارية الصناعية (مبحث ثاني) نفصل ذلك فيما يلي:

المبحث الأول

الامتياز كأسلوب وحيد لاستغلال المحفظة العقارية الفلاحية للدولة

إنّ الدارس المتعمق للقوانين المنظمة للعقار الفلاحي التابع للدولة، ولا سيما القوانين الجديد والتي بموجبها أصبح استغلال العقار الفلاحي يتم عن طريق أسلوب وحيد هو الامتياز، يظهر أنّ هذه القوانين حددت الأشخاص القانونية المستفيدة من الامتياز، وهم الشخص الطبيعي والشخص المعنوي العام. كما منح القانون رقم: 03/10 المذكور، وبصفة استثنائية، بموجب المادة 17، منه الأشخاص الطبيعية الأخرى والتي لم تستفيد من حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية طبقاً للقانون رقم: 19/87 المذكور، إمكانية الاستفادة من الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة وهذا وفقاً لكيفيات وشروط معينة.

وعلى هذا الأساس سنتناول مفهوم عقد الامتياز الفلاحي (مطلب أول) كما نتناول إجراءات منح الامتياز على الأراضي المحفظة العقارية الفلاحية للدولة (مطلب ثاني) وهذا فيما يلي:

⁹⁴ - راجع: الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في: أول سبتمبر 2008، يُحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد: 49 المؤرخة في: 03 سبتمبر 2008.

المطلب الأول

مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

لتحديد مفهوم عقد الامتياز الواقع على أراضي المحفظة العقارية الفلاحية للدولة، بصورة واضحة ودقيقة يتعين علينا البحث في تعريف هذا العقد وتمييزه عن بعض العقود الأخرى التي قد تتشابه معه (فرع أول) ثم كفاءات الإستفادة من الإمتياز بموجب حق الإنتفاع (فرع ثاني) وكذلك الإمتياز الواقع على الأراضي المتوفرة (فرع ثالث) وامكانية استفادة الأشخاص العامة من هذا الامتياز (فرع رابع) وهذا فيما يلي:

الفرع الأول

تعريف عقد الامتياز الفلاحي وتمييزه عن بعض العقود

قبل الخوض في الاجراءات الخاصة وشروط منح الإمتياز على أراضي المحفظة العقارية الفلاحية التابعة للدولة، وكذا أنواع هذا الامتياز، يتعين علينا قبل ذلك تعريفه وتحديد خصائصه، وتمييزه عن باقي المفاهيم، التي قد تتشابه معه إلى حد ما. وعليه سنتناول في هذا الفرع تعريف عقد الإمتياز الفلاحي (فقرة أولى) وتمييزه عن بعض العقود الأخرى (فقرة ثانية) وهذا فيما يلي :

الفقرة الأولى

تعريف عقد الإمتياز الفلاحي

كما سبقت الإشارة إليه فإنّ المشرع الجزائري جعل من الامتياز النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية، وهذا بموجب المادة الثالثة من القانون رقم: 03/10 المذكور، المحدد بشروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. وهذا سواء على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة للقانون رقم: 19/87 المذكور، أو تلك الخاضعة الأحكام القانون رقم: 16/08 المذكور. وهذا تأكيدا لما جاءت به المادة 17 من القانون رقم: 16/08 المذكور، بعد أن كان القانون القديم رقم: 19/87 المذكور، يجيز للدولة منح حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التي يستغلونها عن طريق عقد إداري، للمنتجين الفلاحين⁹⁵.

⁹⁵ - راجع: المادة 17 من القانون رقم: 16/08 المذكور، والمادة الثالثة من القانون رقم: 03/10 المذكور، والمادة السادسة من القانون رقم: 19/87 المذكور.

وما يجب الإشارة إليه أنّ المشرع في قانون التوجيه الفلاحي المذكور، لم يُلغِ نمط الاستغلال الفلاحي القائم على المستثمرات الفلاحية والمنصوص عليه في القانون رقم: 19/87 المذكور، بل جاء فقط لتحديد نمط جديد لتسيير أراضي المحفظة العقارية الفلاحية للدولة، فنص المادة 17 منه جاء صريحا جدا، يقضي بأن يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁹⁶.

وبالرجوع إلى عقد الامتياز فقد ورد تعريف له ابتداءً وضمنا في نص المادة الثالثة من القانون رقم: 16/08 المذكور، والتي اعتبرته بأنه عقد تمنح بموجب السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية. ويُعاب على هذا التعريف أنه جاء عاما غير مفصل لكيفيات تطبيق الامتياز على أراضي المحفظة العقارية الفلاحية للدولة، وكذلك شروط وكيفيات استغلالها، وأحال ذلك إلى صدور نص شرعي لاحق⁹⁷.

وفعلا وبعد عامين من الفراغ القانوني صدر القانون رقم: 03/10 المذكور، المتضمن تحديد شروط وتقنيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة المذكور، والذي أكد على الامتياز كنمط وحيد الاستغلال الأراضي الفلاحية المذكورة، وهو الامتياز وهذا بموجب المادة الثالثة السابقة الذكر.

كما جاء ذات القانون بتعريف مُوسَع وأكثر تفصيلا للامتياز، هذا الأخير الذي تمّ تعريفه بموجب المادة الرابعة منه بأنه ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب نص " المستثمر صاحب الامتياز "، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأمالك المتصلة بها، بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتحديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية⁹⁸.

من خلال التعريف السابق تظهر لنا جملة من الخصائص للإمتياز، فهو عقد ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المالك الوحيد للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة. يُمنَح من طرف الدولة باعتبارها صاحبة حق الملكية ولها

⁹⁶ - أنظر: عايلى (رضوان)، مردودية الأمالك الوطنية، مرجع سابق، ص 314.

⁹⁷ - راجع: الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون رقم: 16/08 المذكور.

⁹⁸ - راجع: المادة الرابعة من القانون رقم: 03/10 المذكور.

حق التصرف في أملاكها الخاصة شأنها شأن الأفراد، على النحو الذي رأينا سابقا، لكل شخص طبيعي يتمتع بالجنسية الجزائرية، من أجل استغلال الأراضي الفلاحية المذكورة، وكذلك الأملاك السطحية المتصلة، في مدة استغلال تقدر بأربعين (40) سنة قابلة للتحديد، لم تُحدّد عدد مرات التجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية.

وبهذا يكون المشرع قد حصر الاستثمار في المجال الفلاحي في المستثمر الجزائري، دون الأجنبي، وهذا عكس الاستثمار في المجال الصناعي والسياحي، وهذا ربما يرجع لمبررات إجتماعية وإقتصادية وسياسة، ولعل أهمها تشجيع الشباب الجزائري للعودة إلى الأرض من أجل استغلالها وإصلاحها. على الرغم من أنّ الاستثمار الأجنبي في المجال الفلاحي قد يكون ذا فائدة وأهمية كبيرتين.

هذا ولا ينفي شرط الجنسية الجزائرية لمنح حق الإمتياز الذي نص عليه القانون المذكور، من إمكانية إبرام عقود في إطار الشراكة مع شخص أجنبي، من أجل استغلال وتطوير المستثمرة الفلاحية محل عقد الإمتياز، وذلك وفقا لشروط، أهمها جلب الشريك الأجنبي للتكنولوجيا واستعمالها في إستغلال الأراضي الفلاحية، من أجل تطوير المنتج الفلاحي الجزائري¹.

وخلافا لما نصت عليه المادة الرابعة من القانون رقم: 03/10 المذكور، التي حصرت استغلال أراضي المحفظة العقارية الفلاحية الخاصة للدولة، في الشخص الطبيعي، دون الشخص المعنوي العام، فإنّ المادة 19 من القانون رقم: 16/08 المذكور، نصّت على إمكانية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لإنجاز المهام المسندة إليها².

أمّا عن كفاءات الاستغلال فنصّت ذات المادة على صدور نص تنظيمي يُحدّد ذلك. وقد صدر بالفعل المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 يُحدّد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية. فنصّت المادة الثانية منه على أن تضع الدولة تحت تصرف الهيئات والمؤسسات العمومية أراضي

¹ نذكر على سبيل المثال المزرعة النموذجية الجزائرية الإمبريكية بأدرار، المختصة في إنتاج البطاطا والأعلاف وتربية المواشي، وهذا في إطار الشراكة بين شركة جزائرية ناشطة في المجال الفلاحي والمجلس الجزائري الإمبريكي للفلاحة.

² راجع: المادة 19 من القانون رقم: 16/08 المذكور.

فلاحية لإنجاز مهمة تطوير المادة النباتية و/ أو الحيوانية والبحث والتكوين و/ أو الإرشاد¹.
وما تجدر الإشارة إليه أنّ المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المذكور، قد ميّز بين نوعين من الهيئات والمؤسسات العمومية المستغلة للأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وهذا تبعا للوسيلة القانونية للاستغلال. حيث توضع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني عن طريق التخصيص، في حين توضع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية، مهما كان طابعها، وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرفها عن طريق الامتياز، ومقابل إتاوة².

وعليه فإنّ طريقة استغلال الشخص المعنوي العام للأراضي المحفظة العقارية الفلاحية للدولة، يتم بطريقتين إمّا بطريق التخصيص، وفقا لقواعد التخصيص، على النحو الذي سنراه فيما سيأتي، أو بنفس أسلوب ونمط الاستغلال الممنوح للشخص الطبيعي، وهو الامتياز بموجب عقد امتياز تحدده إدارة الأملاك الدولة³.

الفقرة الثانية

تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن بعض العقود الأخرى

قد يتشابه الإمتياز الواقع على الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة، مع كثير من العقود الأخرى، الواقعة على العقار كعقد الإيجار المدني، عقد الامتياز الواقع على الأراضي المستصلحة وكذا عقد الامتياز الواقع على العقار الصناعي.

تنص الفقرة الأولى من المادة 467 على أنّ الإيجار ينعقد طبقا للأمر رقم: 58/75 المتضمن القانون المدني المذكور، بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر. وما يُلاحظ هنا أنّ المادة السابقة لم تُعرّف الإيجار، وهذا على عكس الامتياز الذي عرّفه المشرع الجزائري في المادة الرابعة من القانون رقم: 03/10، والمادة الثالثة من القانون رقم: 16/08 المذكورين.

¹ راجع: المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 06/11، المؤرخ في: 10 جانفي 2011، يحدد كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 02، المؤرخة في: 12 جانفي 2011.

² راجع: المواد الثالثة والرابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المذكور.

³ أنظر: للمزيد من التفصيل ما سيقال ص 284.

وباستقراء ذات المادة نجدها لم تُحدد الطريقة التي يُحرَّر بها عقد الإيجار، ممَّا يدَعُ الشك أنه يمكن أن يأخذ الشكل العرفي والشكل الرسمي¹.

باعتبار أن المادة السابقة لم تنص على الكتابة لشرط لانعقاد عقد الإيجار، واكتفى فقط بتبادل الإيجاب والقبول بين المؤجر والمستأجر، عند إبرام عقد الإيجار، الأمر الذي وضع جهات القضاء أمام منازعات عديدة لا حصر لها فيما يخص إثبات عقد الإيجار، ولاسيما إذا لم يحرر في شكل رسمي وهذا لصعوبة الإثبات في العقود العرفية².

غير أنه وبعد التعديل الأخير الذي طرأ على الأمر رقم: 58/75 المذكور، بموجب القانون رقم: 05/07 المؤرخ في: 13 ماي 2007، أصبحت الكتابة شرطا لانعقاد عقد الإيجار تحت طائلة بطلان العقد، حيث نصت المادة 467 مكرر أن ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا. ومن هنا فإنَّ عقد الإيجار أصبح لا ينعقد أبدا ما لم يأخذ الشكل الكتابي، فلا يكفي رضا كل من المستأجر والمؤجر لانعقاده على النحو السابق، بل لا بد من الكتابة³.

غير أنَّ المشرع لم يبين طبيعة الكتابة هل هي كتابة الرسمية أو الكتابة العرفية⁴. ورُجوعًا إلى عقد الامتياز الواقع على الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة فالمشرع الجزائري حسم الأمر، فلا يتم إلا وفقا للشكل الرسمي، باعتبار عقد الامتياز عقد إداري، الشكلية فيه ركن أساسي لانعقاد. كما يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري. وتُعفى جميع هذه الإجراءات من جميع المصاريف. في حين أنَّ الإيجار المدني لا يُعفى من إجراءات التسجيل ولاسيما إذا كان العقد عرفيا من أجل إثبات تاريخه⁵.

أمَّا من حيث طبيعة الحق المترتب على كلا العقدين، فإنَّ عقد الإيجار المدني فهو عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار

¹ - راجع: الفقرة الأولى من المادة 467 من الأمر رقم: 58/75 المذكور.

² - أنظر: خلفوني (مجيد)، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2008، ص 54 وما بعدها، لمزيد من التفصيل حول هذه النزاعات.

³ - راجع: المادة 467 مكرر من القانون رقم: 05/07 المذكور.

⁴ - لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداءً من: يوم تسجيله أو من يوم ثبوت مضمونة في عقد آخر حرره موظف عام، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء. وهذا طبقا للمادة 328 من القانون رقم: 58/75.

⁵ - راجع: المادة الثامنة من القانون رقم: 03/10 المذكور.

معلوم، وفقا للفقرة الأولى من المادة 467 المذكورة أعلاه. وعقد الإيجار من العقود الزمنية أو عقود المدة، إذ يلعب الوقت فيه دورا مهما، فتنقاس الالتزامات بالوحدات الزمنية كالأيوم والشهر والفصل والسنة. ومدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقا للأجرة. ومن هنا فإن حق المستأجر في الإنتفاع بالشيء المؤجر هو حق شخصي، يتطلب دائما تدخل المؤجر ليتمكن المستأجر من هذا الانتفاع طوال مدة الإيجار، ولأنه حق شخصي فهو منقول حتى ولو كانت المنفعة متعلقة بعقار¹.

أما عقد الامتياز فإنه يخول صاحبه حقا عينيا أصليا يقع على الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد.

كما يختلف عقد الامتياز الواقع على الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة عن الاستغلال الوارد على الأراضي التابعة لمحيطات الاستصلاح في الأراضي الخاصة، فيما يتعلق بإمكانية التنازل عن هذه الأخيرة، على الرغم من أن كلاهما يقع على الأراضي التابعة للأماك الوطنية الخاصة. وسبب هذا التمييز إنما يتجلى في أن الهدف من وراء عدم قابلية الأراضي الفلاحية للتنازل هو من أجل حمايتها من التعدي عليها وتحويلها عن وجهتها الرئيسية. في حين أن الهدف من قابلية الأراضي الإستصلاحية للتنازل هو التشجيع على إستصلاحها بغرض رفع إنتاجيتها².

الفرع الثاني

الاستفادة من الامتياز بموجب حق الانتفاع

بعدها تمّ تحديد تعريف عقد الامتياز الذي وخصائصه وتمييزه عن المفاهيم الأخرى في الفرع السابق، يطرح التساؤل حول الكيفية القانونية التي عالج بها المشرع الجزائري منح هذا الامتياز. ومن هنا سنتناول شروط الاستفادة الواجب توفرها في الأشخاص (فقرة أولى) نتائج الإخلال بالتزامات الفردية والجماعية (فقرة ثانية) شروط الاستفادة الواجب توفرها في السند القانوني (فقرة ثالثة)، الحالات الخاصة للاستفادة (فقرة رابعة) وهذا فيما يلي:

¹ - أنظر: كحيل (حكيمة)، مرجع سابق، ص 229.

² - راجع: المرسوم التشريعي رقم: 289/92 المؤرخ في: 06 جويلية 1992، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات إكتسابها، الجريدة الرسمية عدد: 55 المؤرخة في: 27 سبتمبر 1992، لمزيد من التفصيل.

الفقرة الأولى

شروط الاستفادة الواجب توفرها في الأشخاص

بالرجوع إلى القانون رقم: 03/10 المذكور، الذي يحدد كفاءته استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، نجده منح الحق في الامتياز كأصل عام إلى أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعة والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم: 19/87 المذكور، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. والذي تم بموجبه منح لهؤلاء الأعضاء حق الانتفاع الدائم على لأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية مقابل دفع إتاوة¹.

كما منح القانون رقم: 03/10 المذكور، وبصفة استثنائية الأشخاص الطبيعيية الأخرى والتي لم تستفد من حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية، طبقاً للقانون القديم رقم: 19/87 المذكور، منحهم إمكانية الاستفادة من الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة، وهذا وفقاً لكيفيات وشروط معينة. وبخصوص المستفيدين من الإمتياز بموجب حق الانتفاع الدائم وطبقاً لما جاء في نص المادة الخامسة والمادة الثامنة من القانون رقم: 03/10 المذكور، نجد أنّ المشرع الجزائري، منح على سبيل الحصر وكأصل عام الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والمستفيدين بموجب القانون رقم: 19/87 المذكور، والمحدد لحقوق المنتجين وواجباتهم، الحائزين على عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي². هذا وقد اشترط المشرع على هؤلاء الأعضاء من أجل الاستفادة من الامتياز، الوفاء

بالتزاماتهم المنصوص عليها بموجب القانون رقم: 19/87 المذكور، والمتمثلة أساساً في:
الاستغلال الأمثل المباشر والشخصي في المستثمرة: من بين أهم الالتزامات التي تقع على أعضاء المستثمرة الفلاحية هي استغلال كل الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثلاً وبصفة جماعية وعلى الشيوخ. بالإضافة إلى التزام المحافظة على طابعها الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمتها. ومن أجل ذلك يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يتجنبوا فردياً وجماعياً كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة³.

¹ - راجع: المادة الخامسة من القانون رقم: 03/10 المذكور، والمادة السادسة من القانون رقم: 19/87 المذكور.

² - راجع: المواد الثانية والخامسة من القانون رقم: 03/10 المذكور.

³ - راجع: المادة 18 والمادة 19 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

وهذا ويشترط ذات القانون، على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك بصفة مباشرة وشخصية في الأشغال ضمن إطار العمل الجماعي، ما لم يكن هناك مانع يحول دون ذلك، كالعجز البدني المثبت قانونا أو ممارسة مهمة انتخابية. وفي هذه الحالة يجوز له أن يعين شخصا آخر من اختياره وعلى نفقته من أجل القيام بمهامه، وهذا لا ينفي أبدا بقاءه ملتزما بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة الفلاحية الجماعية¹.

المشاركة الجماعية وعلى الشيوع في الاستغلال: يكون استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة التي تمنح لأفراد جماعيا وعلى الشيوع، حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركة بصفة حرة. ويكون ذلك في شكل مستثمرة فلاحية جماعية، تتكون على أقل تحديد من ثلاثة منتجين. وهذا طبقا لما جاء في القانون رقم: 19/87 المذكور².

ويظهر الهدف من طريقة الاستغلال هذه، إلى رغبة وحرص المشرع الجزائري في تلك الفترة التي صدر فيها القانون المذكور أعلاه، على المحافظة على الأراضي الفلاحية وعدم تفتيتها إلى أقصى الحدود، واعتبر كل خروج عن هذا الإلتزام إخلال بالواجبات. غير أنّ واقع الحال أظهر أنّ كثيرا من المستفيدين لجئوا إلى القسمة الداخلية لأراضي المستثمرة الفلاحية، وهذا بسبب المشاكل التي كانت تنشب فيما بين الأعضاء³.

كما تجدر الإشارة إلى أنّ التزام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية لا يقع فقط على المستغلين بصفة جماعية، بل إنّه يمتد إلى عضو المستثمرة الوحيدة والذي أجاز القانون بصفة استثنائية إمكانية استغلال الأراضي الفلاحية بصفة فردية وهذا طبقا لما جاء به القانون رقم: 19/87 المذكور⁴.

الفقرة الثانية

نتائج الإخلال بالالتزامات الفردية والجماعية

¹ - راجع: المواد 21 و 27 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

² - راجع: المواد 09، 11، 18 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

³ - أنظر: لنقار بركام (سمية)، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، طبعة 01، الديوان

الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 62.

⁴ - راجع: الفقرة الثالثة من المادة التاسعة من القانون رقم: 19/87 المذكور.

رتب القانون رقم: 19/87 المذكور، عن عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزاماتها، فقدان الحقوق ودفع تعويض عن الضرر أو التلف، أو نقص القيمة، لصالح الدولة. أمّا إذا كان عدم الوفاء بالالتزامات من قبل عضو واحد في المستثمرة الفلاحية، فإنّ هذا الأخير يفقد حقوقه، ويكون ملزماً بدفع التعويضات عن الضرر المتسبب فيه¹.

ويظهر فقدان الحقوق في شكل حكم قضائي، على كل جماعة مستقلة أو كل مستغل فردي يصدر عنه ما يلي:

- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها،
- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية،
- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير،
- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة،
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة،
- تعمدّ عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك².

كما أشارت المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 51/90، إلى أنّ البحث على المخالفات وحالات الإخلال بأحكام القانون رقم: 19/87 المذكور، وتحديدتها يضطلع بها أعوان المصالح التقنية الفلاحية الذين يعينهم الوالي المختص إقليمياً. حيث يتوجب على هؤلاء الأعوان أن يرفعوا تقريراً إلى الوالي عن مهامهم الخاصة بالبحث عن المخالفات والإخلالات المسجلة في كل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية وتحديدتها. ليأمر الوالي استناداً إلى التقرير الذي يرفعه إليه الأعوان وكطعن مسبق، بالاستماع إلى المنتخبين الفلاحيين المعنيين، من قبل لجنة من تعيينه ويوجه إنذار إلى الفلاحين إن اقتضى الأمر، بوضع حدّ للإخلالات في آجال تتفق مع طبيعة المخالفة. وإذا استمرت المخالفة والإخلال

¹ - راجع: المواد 28 و 29 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

² - راجع: المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 51/90، المؤرخ في: 06 فيفري 1990، والذي يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم: 19/87 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 06 المؤرخة في: 07 فيفري 1990.

بعد المهلة المحددة في الإنذار، يقوم عون تنفيذ أو مُحضر تابع للمحكمة بمعاينتها وتبليغها إلى الوالي والمنتجين الفلاحين المعنيين¹.

وتعطى لهؤلاء الأعوان مهلة خمسة عشر (15) يوما لإطلاع الوالي بوساطة رسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام على أسباب واقع مخالفة أحكام القانون والإخلال بها. فإذا لم تكن هذه الأسباب وجيهة أو لم يصل رد من المنتجين الفلاحيين المعنيين، يرفع الوالي إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العينية العقارية وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها، ليتم بعد ذلك وبعد صدور قرار نهائي، استبدال الجماعة المستغلين أو المستغل الفردي المجردين من حقوقهم².

أما الإخلال الفردي بالالتزامات والذي يرتكبه عضو أو عدة أعضاء في الجماعة المشاركة في استغلال المستثمرة الفلاحية الجماعية، فالأمر يختلف. إذ يتولى رفع الدعوى إلى القاضي، أحد أعضاء الجماعة المشاركة في الاستغلال أو عدد منهم، وتُطَع الدولة على ذلك مسبقاً. فإذا تمّ الحكم بسقوط الحق في أي قرار صدر نهائياً، ونتج عن ذلك انخفاض عدد المشاركين في استغلال المستثمرة الفلاحية الجماعية إلى أقل من ثلاثة (03) أعضاء، فإنه يتم استخلاف العضو الذي سقط حقه أو الأعضاء الذين سقط حقهم وتكون الأولوية للأعضاء الباقين للحلول محلهم، وتحدد لهم مهلة ثلاثة أشهر للقيام بالإستخلاف، حسب الشروط المنصوص عليها في القانون رقم: 19/87 المذكور³.

وفي حال لم يتم الاستخلاف تتعرض المستثمرة الفلاحية الجماعية للحل، ويبقى للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة⁴.

ورجوعاً إلى ما جاء به القانون رقم: 03/10 المذكور، نجده قد رتب على عدم الوفاء بالالتزامات المذكورة أعلاه، عدم استفاة أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفرديّة

¹ - راجع: المادة السادسة والفقرة الأولى من المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 51/90 المذكور.

² - راجع: الفقرة الثانية من المادة السابعة والمواد التاسعة والعاشر من المرسوم التنفيذي رقم: 51/90 المذكور.

³ - راجع: المادة 24 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

⁴ - راجع: المواد الثالثة والرابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 51/89 المؤرخ في: 18 أبريل 1989، المحدد لكيفيات تطبيق

المادة 29 من القانون رقم: 19/87، المؤرخ في: 8 ديسمبر سنة 1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية ويحدد حقوق المنتخبين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 16 المؤرخة في: 19 أبريل 1989.

المستقيدين من حق الانتفاع الدائم بموجب القانون رقم: 19/87، من حق الامتياز الوارد بموجب القانون رقم: 03/10 المذكور.

هذا وقد نصت المادة السابعة من القانون رقم: 03/10 المذكور، على إقصاء بعض الأشخاص من الاستفادة من حق الامتياز المذكور، وهم على التوالي:

- الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بموجب القانون رقم: 19/87 المذكور، أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها،
- الأشخاص الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،
- الأشخاص الذين ألغى الولاية قرارات استقادتهم،
- الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة، فتوجب معالجة حالاتهم إلى حين إصدار حكم نهائي.

كما نصّ ذات القانون على فئة من الأشخاص الذي لا يمكن لهم بأي صفة من الصفات وبصفة نهائية، اكتساب حقوق امتياز على أراض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهم الأشخاص الذين يتبين أنّهم سلكوا سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني¹.

ويلاحظ على هذا الشرط أنّ ذو بعد سياسي وطني، له امتداد للإجراءات القانونية التي اتخذت من طرف الدولة الجزائرية من أجل تكوين المحفظة العقارية الفلاحية وكيفية استغلالها، والتي كان من بينها إجراء مصادرة أراضي الأشخاص الموالين للسلطة الاستعمارية " القياد "، حيث تم استغلال هذه الأراضي عن طريق لجان التسيير الذاتي.

الفقرة الثالثة

الشروط الواجب توافرها في السند القانوني

اشتراط المشرع الجزائري من أجل الاستفادة الأشخاص المذكورين أعلاه من عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، أن يكونوا حائزين إمّا على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي. وعليه ومن أجل الاستفادة من حق الامتياز لا بد من أن يكون الشخص حائزا على أحدهما.

¹- راجع: المادة 19 من القانون رقم: 03/10 المذكور.

فبخصوص شرط السندات الرسمية المشهورة، فعقد الامتياز يُمنَح بالدرجة الأولى إلى الأشخاص الحائزين على سندات أو عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية وفي ظل القانون رقم: 19/87 المذكور، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة الخامسة من القانون: 03/10 المذكور، ووفقا للشروط السابقة الذكر.

والعقود الرسمية المشهورة تتضمن حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي الفلاحية التي تتألف منها المستثمرة، والتابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، كما يمكن أن تتضمن حق ملكية على جميع الأملاك العقارية والمنقولة المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية، ما عدا الأرض، والذي تمّ التنازل عليه من طرف الدولة لصالح المنتخبين الفلاحيين. على أن تكون التصرفات السابقة كلها بموجب عقد إداري¹.

كذلك يدخل ضمن العقود الرسمية المشهورة، العقود التوثيقية التي يحررها الموثق بمناسبة التنازل عن حق الانتفاع الدائم إلى الغير، وكذلك الشهادات التوثيقية التي بموجبها ينتقل حق الانتفاع الدائم إلى الورثة، وهذا دائما بعد إشهار هذه السندات.

وعليه يمكن أن نلخص السندات الرسمية التي بموجبها يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فيما السندات التالية: العقود الإدارية و العقود التوثيقية.

أمّا بخصوص العقود الإدارية، فيُشترط للإستفادة من عقد الامتياز الذي يمنح بموجب القانون رقم: 03/10 المذكور، أن يكون العقد الأصلي (الأولي) الذي حاز بموجبه المستفيد من حق انتفاع دائم أن يكون عقدا إداريا على الشكل والشروط المنصوص عليها في نص المادة 12 والمادة 33 من القانون رقم: 19/87 المذكور، حيث جاء في نص المادة 12 أنه يُسَلَّم للمعنيين، بناءً على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم، عقد إداري، يُحدّد قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوخ، وبحصص متساوية. يُحدّد محتوى ومبلغ الأملاك المتنازل عنها بمطلق الملكية وكذا كيفيات الدفع بعقد إداري، حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم².

كما أشارت المادة 33 من القانون رقم: 19/87 دائما، إلى أنّ الميلاد القانوني للمستثمرة الفلاحية الجماعية يكون بنشر (شهر) العقد الإداري في سجل الحفظ العقاري³.

¹ راجع: المادة السادسة والسابعة والثانية عشر من القانون رقم: 19/87 المذكور.

² راجع: المادة 12 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

³ راجع: المادة 33 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

إنّ المُلَاحَظَ على القانون رقم: 19/87 المذكور، أنّه لم يشر إلى شروط إعداد العقد الإداري ولا إلى الجهة المعنية بإعداد العقد الإداري محل حق الانتفاع الدائم وكذلك محل التنازل عن الأملاك. غير أنّ المشرع الجزائري تدارك هذا الوضع، الذي دام أكثر من عامين، وخلق بعض من الإشكالات ولاسيما حين بادرت جهات إدارية بمنح حق الانتفاع الدائم بموجب شهادة إدارية، حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم: 50/90 سنة 1990 الذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم: 19/87 وكيفيات ذلك¹.

وفعلا عيّن هذا المرسوم التنفيذي على سبيل الحصر الإدارة المكلفة بإعداد العقد الإداري، محل حق الانتفاع الدائم، وكذا التنازل عن الأملاك المنقولة العقارية المبنية، السابقة الذكر، وهي الإدارة المكلفة بأملاك الدولة. ومن هنا لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يصدر العقد الإداري المذكور، من أي جهة إدارية أخرى، وهو ما أكدته المادة الثانية من ذات المرسوم التنفيذي².

الأمر الذي أكدّه القضاء في عدة مناسبات من بينها القرار رقم: 384557، الصادرة عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، بتاريخ: 2007/01/17، والذي أكّد على أنّ الإستفادة من استغلال الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرة جماعية أو فردية، يتم بموجب عقد صادر عن مديرية أملاك الدولة وكسب شهادة إدارية صادرة عن مديرية الفلاحة³.

كما تشير المادة الثانية أنّ العقد الإداري الذي تُعدّه الإدارة المكلفة بأملاك الدولة، يُحدّد الأساس العقاري الذي يُمارس عليه حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين المعنيين في إطار القانون رقم: 19/87 المذكور، وكذا قوام الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك الكامل ومبلغها وكيفيات دفع هذا المبلغ عند الاقتضاء.

هذا وحدد المرسوم التنفيذي رقم: 50/90 المذكور، في الفقرة الثالثة من المادة الثانية، الشروط الشكلية الواجب توافرها في العقد الإداري وهي الرسمية والإشهار. فبالإضافة

¹ - راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 50/90، المؤرخ في: 06 فيفري 1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم: 19/87 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 06 المؤرخة في: 07 فيفري 1990.

² - راجع: المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 50/90 المذكور.

³ - راجع: القرار رقم: 384557، الصادر بتاريخ: 17 جانفي 2007، مجلة المحكمة العليا، العدد: 02، سنة 2007.

إلى أنه يجب أن يتم تحريره من قبل إدارة الأملاك الوطنية (حالياً)، كذلك يجب أن يحرر حسب النماذج المرفقة، في ذات المرسوم، في نسخة أصلية ونسختين أخريين تخصص إحداهما للإشهار والحفظ العقاري، فيما تمنح النسخة الثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية وذلك بعد استيفاء جميع إجراءات التسجيلات والشهر العقاري¹.

ويلاحظ أنّ الفقرة الثالثة من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 50/90 المذكور، تثير إشكاليين يكمن الأول في العقود الإدارية التي قد تعدها إدارة أملاك الدولة، خارج النموذج المتضمن المرسوم التنفيذي، هل تعد باطلة أم لا؟ هذه المادة لم توضح آثار الإخلال بهذا الالتزام. وحسب رأينا لا يمكن للإدارة القيام بإعداد عقد إداري، خارج النموذج المرفق مع المرسوم التنفيذي، مادام أنّ المرسوم التنفيذي قد نص عليه، والإدارة على الرغم مما تتمتع به من سلطات وامتيازات فلا يمكن لها، مخالفة النص القانوني.

أما التساؤل الثاني فيثور حول نسخ العقد الإداري والذي اشترط المرسوم أن يحرر في نسخة أصلية ونسختين أخريين، حيث تبقى النسخة الأصلية لدى إدارة أملاك الدولة، والنسخة الثانية تخصص للإشهار والحفظ، وهذا دون تسجيلها، أما النسخة الثالثة، تمنح للمستثمرة الفلاحية المعنية، بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل في مصلحة الضرائب، وكذا الشهر العقاري. وهنا نلاحظ أنّ الدولة إذا تصرفت في أملاكها لا تخضع عقودها المنصبة حول هذه الأملاك للتسجيل وهذا طبقاً للقاعدة الفقهية والتي مفادها أنّ الدولة لا تُغرّم نفسها.

وبالرجوع إلى نص المادة الثالثة من المرسوم رقم: 50/90 المذكور، نجدتها تؤكد على إلزامية شهر العقد الإداري، حيث اعتبرت أنّ المستثمرة الفلاحية الجماعية تُعدّ مكونة بقوة القانون عند تاريخ الحفظ العقاري ونشر العقد الإداري وهذا وفقاً لأحكام المادة 33 من القانون رقم: 19/87 المذكور².

ويلاحظ على نص هذه المادة أنها ذكرت المستثمرة الجماعية فقط دون المستثمرة الفردية، فهل هذا يعني أنّ هذه الأخيرة معفاة من الشهر أم هو مجرد سهو فقط من المشرع.

ورجوعاً إلى أحكام المادة الثانية من المرسوم السابق، فنجدتها لم تفرق بين نوعي المستثمرات الفلاحية فيما يخص إجراء الشهر أو الحفظ العقاري، كذلك نص المادة 38 من القانون رقم: 19/87 المذكور، نجدتها تخضع المستفيدين بصفة فردية من قطع أرضية

¹ - راجع: الفقرة الثالثة من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 50/90 المذكور.

² - راجع: المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 50/90 المذكور، والمادة 33 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

فلاحية لنفس الالتزامات التي يخضع لها أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية، وعليه وإذا اعتبرنا أن إشهار العقد الإداري محل حق الانتفاع الدائم على أراضي فلاحية مستغلة جماعيا، هو إلتزام قانوني لا تتكون المستثمرة الفلاحية قانونا إلا بعد استيفائه، فإن الأمر سيان بالنسبة للأراضي الفلاحية المستغلة بصفة فردية¹.

مما سبق وبغض النظر إن كان استغلال الأراضي الفلاحية في شكل جماعي أو فردي، فيجب أن يكون العقد الذي منح بموجبه حق الانتفاع الدائم للمنتجين الفلاحيين محررا في عقد إداري صادر عن إدارة أملاك الدولة، وخاضعا لإجراءات الشهر العقاري. تحت طائلة بطلان رفض طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز².

بالإضافة إلى الشروط الخاصة بالعقد الإداري المتضمن حق الامتياز، فإن هذا الأخير يدخل ضمن العقود الإدارية التي تخضع لأحكام القانون الإداري، وهو من أهم العقود الإدارية الانفرادية، بموجبه تنشأ علاقات قانونية بين الهيئة الإدارية والشخص المستفيد من عقد الامتياز، يتضمن شروط غير مألوفة تهدف إلى خدمة وتسيير المرفق العام، وهو شكل من أشكال تسيير الأملاك الوطنية بصفة عامة، ولا يمكن للمستفيدين من عقد الامتياز تحويل ملكية الأرض والتي تبقى ملكا وطنيا ويبقى الشخص المعنوي العام في عقد الامتياز، محافظا على حقه في تعديل شروط العقد في أي وقت استدعيه الضرورة المصلحية العامة³.

تعتبر العقود التوثيقية من العقود الرسمية التي نص عليها القانون رقم: 03/10 المذكور في المادة الخامسة منه، والتي بموجبها يتم منح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم: 19/87 المذكور، إضافة إلى العقود الإدارية. وهي عبارة عن عقود غير محررة من طرف إدارة أملاك الدولة، بل من طرف الموثق، تتضمن عملية نقل أو تنازل عن حق الانتفاع الدائم من عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية إلى شخص آخر وفقا للشروط المنصوص عليها في القانون رقم: 19/87 المذكور، وهذا على اعتبار أن الحقوق العينية العقارية والممنوحة على الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء الجماعات والمتمثلة في حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي

¹ راجع: المواد الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 50/90 المذكور والمادة 38 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

² إضافة إلى الشروط الشكلية الواجب توفرها في العقد الإداري، يتوجب كذلك توافر الشروط العامة لإنشاء أو إبرام العقود، وهي المحل، السبب، الرضا.

³ أنظر: خلفوني (مجيد)، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 73.

تتألف منها المستثمرة الفلاحية، وكذا حق الملكية الواقع على جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض، هي حقوق قابلة للنقل والتنازل والحجز، بموجب القانون¹. وتجدر الإشارة إلى أنّ عملية التنازل المذكور يجب أن تتم وفقاً للشروط الواردة في القانون والتي نلخصها فيما يلي:

- أن تتم عملية التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة خلال السنوات الخمس الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية،
- أن تنصب عملية التنازل لصالح عمال القطاع الفلاحي، وتُعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية، وهذا إذا لم تمارس الدولة حقها في الشفعة، وإلا فالأولوية للدولة باعتبارها مالكة الرقبة، وهذا من أجل أن تجمع شتات ملكيتها،
- حصول المستثمر الجديد على القبول المسبق لأعضاء المستثمرة الفلاحية الآخرين، في حين تستثني الدولة وكذا العامل في المستثمرة من طلب القبول،
- أن ينصب التنازل على جميع الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين (أعضاء المستثمرة) دون تمييز بين حق الانتفاع الدائم الممنوح على مجمل الأراضي المؤلفة للمستثمرة، وبين حق الملكية الوارد على جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض².

مما سبق يمكن الخروج بنتيجتين هامتين هما: النتيجة الأولى أنّه على الرغم من أنّ القانون رقم: 19/87 المذكور، قد تمّ إلغاؤه بموجب الأمر: 03/10 المذكور، إلاّ أنّه في الواقع لا تزال الحاجة الماسة للعمل به، ولاسيما أنّ تطبيق القانون الجديد رقم: 03/10 المذكور، لا تتم إلاّ بالرجوع إلى سابقه. وخاصة فيما يخص شروط الاستفادة من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، إذ يتوجب البحث في تحقق الشروط الواردة في القانون القديم من أجل تطبيق الثاني. أمّا النتيجة الثانية فهي أنّ القانون الجديد جاء فقط لتغيير نمط الاستغلال من إنتفاع إلى إمتياز أما الباقي فلا تغيير.

في حال استيفاء الشروط السابقة المذكور، يمكن لعملية التنازل أن تتم صحيحة من حيث الموضوع، أما شكلاً، فستلزم أن يستوفي العقد الذي يتضمن هذا التنازل الشروط

¹- راجع: المادة الثامنة والمادة 23 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

²- راجع: حول هذه الشروط المواد 6، 7، 23، 24، 25، 31 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

الشكلية والمتمثلة في الرسمية على اعتبار محل العملية حق عيني عقاري، وعليه فيجب أن يحرر عقد التنازل أمام ضابط عمومي مؤهل واعتبار أنّ عملية التنازل تم بين أشخاص طبيعية فإنّ الموثق هو الضابط العمومي المفوض بإبرام العقود التي تتم بين هؤلاء الأشخاص اضافة للشهر العقاري¹.

وزيادة على تطبيق الأحكام العامة في ما يخص عملية نقل أو تحويل حق عيني على عقار والذي تطلب شكلية معينة، فالفقه الإداري والقانون الإداري يجعلان من الشكلية عنصرا جوهريا في جميع العقود الإدارية، لا ينعقد العقد دون استيفائها، وهذا عكس العقود المطروحة في القانون المدني، والتي تقسم من حيث تكوينها إلى عقود رضائية وعقود شكلية، وبالتالي لا مجال للقول بأنّ هناك عقود إدارية رضائية وعقود إدارية شكلية².

ويجب أن يتضمن هذا العقد الرسمي معلومات رئيسية متعلقة بعملية التنازل، خاصة هوية أطراف العقد، التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية المراد بيعها، وكذلك التصريح بالثمن المتفق عليه بذكر مبلغ حق الانتفاع الدائم الذي يمثل 60 % من القيمة الحقيقية للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية³.

وكذلك الإشارة إلى الاعتماد أو الموافقة المسبقة الممنوحة للمتنازل له من طرف الأعضاء الآخرين للمستثمرة الفلاحية الجماعية والمُعد في شكله الرسمي من طرف نفس الموثق. وفي حالة عدم ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة، يجب أن يتضمن عقد التنازل الجواب الذي أفاد به مدير أملاك الدولة في هذا المجال، كما يجب أن يتضمن في صلب عقد التنازل تصريح المشتري بعدم عضويته في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية أخرى⁴.

إضافة إلى العقد التوثيقي المتضمن التنازل عن حق الانتفاع الدائم، وفقا للأحكام السابقة الذكر، تعتبر الشهادة التوثيقية محررا رسميا بموجبه يتم منح حق الامتياز المنصوص عليه في نص المادة الخامسة من القانون رقم: 03/10 المذكور، والمادة التاسعة

¹ - راجع: المادة 324 والمادة 324 مكرر 1 وما بعدها من الأمر رقم: 58/75 المنكور.

² - أنظر: خلف الجبوري (محمد)، العقود الإدارية، دار الثقافة، عمان، 2017، ص 23.

³ - راجع: التعليم الوزاري تحت رقم: 6016، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في: 05

نوفمبر 2001، والمتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وحق الانتفاع.

⁴ - أنظر: كحيل (حكيم)، مرجع سابق، ص 25.

من المرسوم رقم: 326/10 المذكور، إلى الورثة. اعتباراً كما تمت الإشارة إليه أنّ حق الانتفاع الدائم هو حق قابل للتنازل والنقل طبقاً لأحكام القانون رقم: 19/87 المذكور. ويشترط في هذه الشهادة التوثيقية أن تخضع لنفس الشكليات من الرسمية أو الشهر على النحو الذي رأيناه فيما يخص التنازل¹.

هذا وتعتبر القرارات الولائية المصدر الثاني أو الوسيلة القانونية التي بموجبها يمنح القانون رقم: 03/10 المذكور الإمتياز لحائزيها، بالإضافة إلى العقد الرسمي المشهر. فطبقاً لنص المادة الخامسة من القانون رقم: 03/10 دائماً، فإنّ أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم: 19/87 المذكور، والحائزين على قرار من الوالي والذين قاموا بالوفاء بالتزاماتهم السابقة الذكر، يمنح لهم الامتياز المنصوص عليه في ذات القانون².

وللإشارة فإنّ القرار الولائي، هو ذلك القرار الإداري الصادر عن الوالي باعتباره ممثلاً للسلطة المركزية أو ممثلاً للدولة.

ويعتبر القرار الولائي الصادر عن الوالي في إطار تطبيق أحكام القانون رقم: 19/87 المذكور، من القرارات الإدارية الفردية التي أفصحت الإدارة عن إرادتها المنفردة بعبارة صريحة أفرغتها في شكل خارجي محدد، قصد منح المنتجين الإمتياز الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير المحدد³.

الفقرة الرابعة

الحالات الخاصة للإستفادة من الإمتياز الفلاحي

تظهر الحالات الخاصة للإستفادة من الإمتياز في تلك العقود أو التصرفات الأخرى غير الواردة في القانون رقم: 03/10 المذكور، والتي تتضمن تنازلاً أو نقلاً لحق انتفاع دائم، واقع الحال أفرز صورتين تتمثلان في:

- إشكالية العقود العرفية: اشترط القانون رقم: 03/10 المذكور، في نص المادة الخامسة منه، من أجل الاستفادة من الإمتياز أن يكون العقد المتضمن حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، عقداً رسمياً مشهراً في المحافظة العقارية، غير أنّ

¹- راجع: المادة الثامنة والمادة 23 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

²- راجع: المادة الخامسة من القانون رقم: 03/10 المذكور.

³- أنظر: كحيل (حكيمية)، مرجع سابق، ص 37.

واقع الحال أظهر مجموعة كبيرة من التنازلات عن هذا الحق مخالفة لما جاء في القانون، متبعة في تلك أسلوب العقود العرفية.

إن ما ورد في النص السابق لا يترك مجالاً للشك في عدم أحقية أصحاب العقود العرفية، من الإستفادة من الإمتياز، بسبب عدم استيفاء هذا النوع من العقود للشكلية المطلوبة في تحرير هذا النوع من العقود الشكلية إلزامية إشهارها في المحافظة العقارية، وحتى وإن قام هؤلاء باستغلال الأراضي الفلاحية أو إنشاء فوقها مباني. وهو تأكيد واضح وصريح لما جاءت به المادة 34 من القانون رقم: 19/87 المذكور، والتي اعتبرت أن كل صفقة يترتب عليها تغيير التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وهويتهم باطلة، إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار، وهو ما أكده الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا في القرار رقم: 1573105¹.

أما عن مصير ما قام به أصحاب العقود العرفية على الأراضي الفلاحية المذكورة والذين قاموا باستغلالها أو أقاموا عليها منشآت وأغراس فإن أحكام الالتصاق الواردة في القانون المدني هي التي تطبق على هذه المنشآت والأغراس².

- إشكالية العقود التوثيقية المحررة بعد سنة 2005: تعتبر العقود التوثيقية المتضمنة تنازلاً عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم: 19/87 المذكور، والمبرمة بعد 2005، عديمة الأثر ولا يُمنح بموجبها الإمتياز المنصوص عليه في القانون رقم: 03/10 المذكور، وهذا بعد صدور مُقرّر عن رئيس الحكومة في: 18 جانفي 2001، والذي يُلزم الوُلاة بتجميد التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 07، المؤرخة في: 15 جويلية 2002، المُتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين المذكورين وتكليف السيد وزير المالية والوزير المُكلف بالفلاحة والتنمية الريفية بالقيام معا بإلغائها³.

وإذا كانت العقود المبرمة بعد 2005 لا تطرح إشكالاً كبيراً، إلا ما تعلق بمنع التنازل الذي كان يجب أن يتم بموجب قانون، وليس بموجب تعليمات وزارية، أو مقرر صادر عن

¹ - راجع: المادة 34 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

² - أنظر: كحيلية (حكيمية)، مرجع سابق، ص 50، وما بعدها لمزيد من التفصيل.

³ - راجع: المقرر رقم: 01 المؤرخ في: 18 جانفي 2005، تحت رقم 06 الصادرة عن رئيس الحكومة، والمتضمن تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم: 19/87 المذكور.

سلطة تنفيذية، وهو ما تمّ الإلتزام به من قبل الولاية. فإننا نجد أنّ الواقع أفرز عدة أو إشكاليات، فيما يخص العقود التوثيقية المتضمنة التنازل عن الحقوق العينية المذكورة، والتي أُبرمت ما بين صدور التعليمات الوزارية رقم: 07 المذكورة، سنة 2002، والمتعلقة بالتنازل والمُقرر الصادر عن رئيس الحكومة والذي يقضي بحضر التنازل سنة 2005، والتي لم يقم أصحابها بشهرها بالمحافظة العقارية بعد صدور مقرر الحضر. إنّ هذه الوضعية أفرزت عدة نزاعات قضائية، ومن أجل تسويتها والحد منها وحتى لا يُحرّم أي شخص من حقه المكتسب بطريقة قانونية، تمّ إعادة النظر في تسوية وضعية المتضررين من هذه الوضعية، بعرض ملفاتهم على اللجنة الولائية التي يترأسها الوالي والمُحدّثة بموجب رقم: 03/10 المذكور، والتي ستقرر بهذا الشأن، إمّا قبول أو رفض منح الامتياز لهؤلاء¹

الفرع الثالث

الإمتياز الواقع على الأراضي الفلاحية المتوفرة

زيادة على الأشخاص الذين خولهم القانون رقم: 03/10 المذكور، الاستفادة من الامتياز، كأصل عام، بموجب المادة الخامسة منه، وهم المستفيدين من حق الانتفاع الدائم بموجب القانون رقم: 19/87 المذكور، وفقا للشروط والكيفيات القانونية التي تمت دراستها سابقا، فإنّ ذات القانون، نصّ على فئة أخرى يمكنها الاستفادة كذلك من حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة على الرغم من عدم استفادتها من حق الانتفاع الدائم الممنوح بموجب القانون رقم: 19/87 المذكور. وعليه سنبحث في هذا النوع من الاستفادة من خلال تحديد الأساس القانوني للاستفادة من الامتياز الأراضي المتوفرة (فقرة أولى) وكذا شروط الاستفادة (فقرة ثانية) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

الأساس القانوني للاستفادة من إمتياز الأراضي المتوفرة

نصت المادة 17 من القانون رقم: 03/10 المذكور، على إمكانية منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة في غياب الإستفادة من حق الانتفاع الدائم الممنوح بموجب القانون رقم: 19/87 المذكور.

¹ - أنظر: كحيل (حكيمة)، مرجع سابق، ص 45.

حيث جاء فيها أنّ إدارة الأملاك الوطنية بطلب عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه¹.

وبالرجوع كذلك إلى المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، نجده أكد على هذا النوع من الاستفادة من حق الامتياز، وذلك في الفصل الرابع منه المعنون بامتياز الأراضي المتوفرة. حيث نصت المادة 25 منه، على أنّه تطبيقاً لأحكام المادة 17 من القانون رقم: 03/10 المذكور، فإنّ إدارة أملاك الدولة تمنح الأراضي الفلاحية وكذا السطحية المتوفرة، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتُحدّد كفاءات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين بقرار من الوزير الأول المكلفة بالفلاحية².

تجب الإشارة هنا إلى خطأ ورد من المشرع أثناء تحرير نص المادة 25 من المرسوم رقم 326/10 المذكور، والتي تنص في بدايتها أنه: " تطبيقاً لنص المادة 16 من القانون رقم 03/10 المذكور تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة ... ". والخطأ يكمن في ذكر المادة 16 بدلاً من 17 من القانون رقم: 03/10 المذكور، لأنّ هذه الأخيرة هي التي تنص على منح امتياز الأراضي المتوفرة وليست المادة 16 منه، التي تنص على عدم إمكانية اكتساب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني³.

¹ - راجع: المادة 17 من القانون رقم: 03/10 المذكور.

² - راجع: المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المؤرخ في: 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 79، المؤرخة في: 29 ديسمبر 2010.

³ - راجع: حول هذا الخطأ كل من المادة 16 و17 من القانون رقم: 03/10 المذكور، والمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور.

الفقرة الثانية

شروط الاستفادة من امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة

من خلال استقراء نص المادة 17 المذكورة أعلاه، يمكن ضمناً استخلاص شرطين لأجل الاستفادة من الامتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة يتمثل الشرط الأول في أن يقع الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة ذلك أنه لا يمكن أن يُمنح على أراضي مستغلة أصلاً. أمّا الشرط الثاني فيتجلى في أن تُمنح الأولوية في الاستفادة من هذا النوع من الامتياز على حسب الترتيب لفئة، المستثمرين أصحاب الامتياز من أجل توسيع مستثمراتهم، ثمّ المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين. فالأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/ أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها. غير أنه وخارج هذه الفئات تُمنح الأولوية للدولة وأصحاب الامتياز على نفس المستثمرة الفلاحية إذا أرادوا ممارسة حق الشفعة طبقاً للأحكام القانونية.

بالإضافة لهذه الشروط الخاصة لا ينبغي إهمال شروط الاستفادة العامة الواردة في القانون رقم: 03/10 المذكور¹.

ما يمكن ملاحظته على الشروط الخاصة السابقة الذكر، والتي تتضمن شروط الاستفادة من امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة أنها لم تخرج عن دائرة الأشخاص الذين لهم علاقة بالأرض، فجميع الفئات المذكورة تتوفر فيهم صفة الانتماء المسبق إلى مستثمرة فلاحية والتالي لا يمكن أن تمنح هذا الامتياز لشخص لم تكن له صلة مسبقة بالأرض، ما عدا في حالة واحدة وهي حصوله على مؤهل علمي أو تقني في المجال الفلاحي، ويكون هدفه من الامتياز هو تطوير وعصرنة المستثمرة الفلاحية.

الفرع الرابع

استفادة بعض الأشخاص العامة من الامتياز الفلاحي

لا يقتصر استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة على الأشخاص الطبيعية فقط، على النحو الذي رأيناه، بل يتعداه إلى بعض الأشخاص العامة وبالتحديد تلك التي لا تتمتع بإقليم، وبالتحديد المؤسسة العمومية. وهذا ما نص عليه المشرع

¹ راجع: المادة 07 و19 من القانون رقم: 03/10 المذكور.

الجزائري في قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16/08 المذكور، حيث أشارت المادة 19 إلى أنّ استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يمكن أن يكون من طرف هيئات ومؤسسات عمومية. وعليه سنتناول كيفية استفادة المؤسسات العمومية من استغلال الأراضي الفلاحية (فقرة الأولى) وشروط ذلك (فقرة ثانية) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

كيفية استفادة المؤسسات العمومية من الامتياز الفلاحي

لم يشر نص المادة 19 المذكورة أعلاه، صراحة إلى أسلوب وكيفية الاستغلال الممنوح للهيئات والمؤسسات العمومية على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. وكقاعدة عامة لا يمكن أن يكون إلاّ عن طريق الامتياز، على اعتبار أن هذا الأخير أصبح يشكل النمط الوحيد لاستغلال جميع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وبغض النظر على طبيعة الشخص، طبيعياً كان أو عاماً. وهذا لأنّ النص القانوني جاء عاماً¹.

غير أنّ السؤال الذي يُطرح هنا، لماذا لم يُشر نص المادة 19 من القانون رقم: 16/08 دائماً، إلى الامتياز كأسلوب للاستغلال الواجب اتباعه من طرف الهيئات العمومية، هل الأمر مجرد سهو من المشرع أم عدم رغبة منه للتكرار؟ أم لأنّ هذه الهيئات العمومية تستغل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بطريقة آخر غير طريق الامتياز؟ وإن كان الحال كذلك نكون هنا أمام خروج عن النص العام الذي جاءت به المادة 17 من نفس القانون التي جعلت من الامتياز النمط الوحيد لاستغلال هذه الأراضي الفلاحية.

الإجابة على هذا السؤال، يكون من خلال نفس المادة 19 المذكور، التي أحالت إلى التنظيم مهمة تحديد كفيات استغلال هذه الأراضي الفلاحية المذكورة. وبالفعل نجد الإجابة على السؤال السابق، من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 الذي يُحدد كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية. فنجد من خلال ما جاء به هذا المرسوم الأخير، أنّ المشرع الجزائري لم يجعل الامتياز النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، من طرف الهيئات والمؤسسات العمومية، حيث ميّز في طريقة الاستغلال بين نوعين من

¹ راجع: المادة 19 من القانون رقم: 16/08 المذكور.

الهيئات العمومية، وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات الاقتصادية، مهما كان طابعها¹.

كما ميّز المرسوم رقم: 06/11 المذكور، بين نوعين من الاستغلال تبعا لطبيعة المؤسسة. فالاستغلال من المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا وسائل الاستغلال التي توضع تحت تصرف هذه المؤسسات، يكون عن طريق التخصيص. الذي يُعدّ الطريق الوحيد للاستغلال نافية بذلك طريق أو نمط الامتياز الذي يُمنح على باقي الأراضي الفلاحية الأخرى التابعة للأمالك الخاصة للدولة المستغلة من طرف الأشخاص الطبيعية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية².

وللاستفادة من هذا التخصيص، يتوجب على المؤسسات ذات الطابع الإداري والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي والتقني إيداع طلب التخصيص لدى الوزير المكلف بالمالية، بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة. ويجب أن يتضمن هذا الطلب بيان وجهة الأراضي الفلاحية موضوع الطلب، وطبيعتها وقوامها وموقعها، مخطط مسح الأراضي أو مخطط التحديد والحد الفاصل، عند الاقتضاء. لتُمنح بعدها المؤسسة المعنية بالتخصيص عقدا إداريا تُعده إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا متضمنا الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة³.

أمّا الاستغلال من المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحقه بهذه المؤسسات مهما كان طابعها، وكذا وسائل الاستغلال فيكون عن طريق الامتياز، حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به، على أن يُمنح هذا الامتياز مقابل إتاوة تحدد بموجب قانون المالية⁴.

¹ - راجع: : المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المؤرخ في: 10 جانفي 2006، الذي يحدد كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 02 المؤرخة في: 12 جانفي 2006.

² - راجع: المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المذكور.

³ - راجع: المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المذكور.

⁴ - راجع: المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المذكور.

بهذا يجعل المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المذكور، من الامتياز الأسلوب الوحيد لاستغلال لأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي توضع تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وكذلك المؤسسات العمومية الأخرى ذات الطابع الاقتصادي، ليكون بذلك قد استجاب لما جاءت به أحكام قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16/08 والقانون رقم: 03/10 المذكورين، واللذان يجعلان من الامتياز الأسلوب والنمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الذي يكون في شكل مستثمرة فلاحية، جماعية أو فردية، والممنوح بموجب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق انتفاع للأشخاص المستفيدين بموجب القانون رقم: 19/87 المذكور، أو ذلك الممنوح على الأراضي الفلاحية المتوفرة، الممنوح بموجب القانون رقم: 03/10 المذكور.

وتتم الاستفادة من الامتياز الفلاحي بالنسبة لهذه المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية بموجب عقد امتياز تُعده إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً بعد إتمام مجموعة من الإجراءات، على النحو الذي سنراه لاحقاً عند الحديث عن إجراءات إعداد عقد الامتياز الفلاحي¹.

تعتبر التفرقة التي جاء بها المرسوم نفسه رقم: 06/11 المذكور، بين النوعين من المؤسسات العمومية المذكورة من حيث طبيعة الاستغلال إلى كون المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتقني خاضعة للقانون العام، وتهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، وبالتالي فأسلوب التخصيص هو الأسلوب المناسب، في حين أنّ المؤسسات العمومية الأخرى وهي ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات الاقتصادية فالهدف منها هو تحقيق الربح، تخضع للقانون الخاص، وعليه فإنّها تُمنح امتيازاً على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مثلها مثل الأشخاص الطبيعية².

الفقرة الثانية

شروط استفادة المؤسسات العمومية من الإمتياز الفلاحي

بغض النظر عن طبيعة المؤسسة العمومية وطريقة الاستفادة من الإمتياز الفلاحي بطريق التخصيص أو الإمتياز، فإنّ المرسوم رقم: 06/11 المذكور، اشترط على الهيئات والمؤسسات العمومية والشركات العمومية التي تحوز أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة

¹ - أنظر: ما سيقال ص 276 وما بعدها.

² - أنظر: لمزيد من التفصيل ما سيقال ص 284 وما بعدها.

للدولة بأي صفة كانت، مجموعة من الشروط للاستفادة، منها ما يتعلّق بالأجل، ومنها ما يتعلّق بالأرض الفلاحية. فيتوجب إيداع طلب التخصيص أو الامتياز في أجل لا يتعدى ستة (06) أشهر من تاريخ نشر المرسوم رقم: 06/11 في الجريدة الرسمية، من طرف الهيئات والمؤسسات العمومية والشركات العمومية التي تحوز أراضي فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة بأي صفة كانت. وبحسب هذا الأجل نجد أنّ تاريخ: 2 جويلية 2011 كان آخر أجل لإيداع طلبات التخصيص أو الامتياز¹.

يتوجب كذلك على المستفيد احترام شروط استغلال المادة النباتية و/ أو الحيوانية المعنية وإنتاجها وتسويقها وفقا لما جاء في القرار المنصوص عليها في دفتر الشروط المرفق بالعقد الإداري، طبقا لما جاء في القرار المؤرخ في: 29 مارس 2011، والذي يتضمن الموافقة على منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، لصالح الهيئات العمومية تحت طائلة سحب الامتياز في حالة إثبات العكس².

من شروط الاستفادة كذلك صيانة الأراضي المعنية وإثمارها والمحافظة على استخدامها الفلاحي من قبل صاحب التخصيص أو الامتياز، وعدم استعمال مباني المستثمرة إلاّ للغايات التي من أجلها تم تخصيصها أو منحها. وتبعا للرقابة البعدية التي تمارسها إدارة الأملاك الوطنية ومصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة، كل حسب صلاحياته، يمكن لهذه الأخيرة إجراء أي مراقبة حول استغلال الأملاك واستخدامها والمحافظة عليها.

المطلب الثاني

إجراءات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية للدولة

تتميز إجراءات منح الامتياز على العقار الفلاحي التابع لأمالك الدولة الخاصة تبعا للإطار القانوني الذي تتم الاستفادة به من الامتياز، فالإجراءات المتبعة في منح الامتياز بموجب حق الانتفاع الدائم للأشخاص المستفيدين طبق لأحكام القانون رقم: 19/87 المذكور، ليست نفسها بالنسبة للمستثمرين الجدد الذين ليس لهم حق انتفاع دائم، وليست هي ذات الإجراءات التي تستفيد منها الهيئات العمومية من الامتياز وعليه سنقوم بدراسة كل حالة تباعاً بدءاً بإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز (فرع أول) ثم بعدها

¹ راجع: المادة الثامنة من المرسوم رقم: 06/11 المذكور.

² راجع: القرار المؤرخ في: 29 مارس 2011، والذي يتضمن الموافقة على منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

إجراءات منح امتياز الأراضي المتوفرة لإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات (فرع ثاني)، وكذلك إجراءات منح الامتياز للهيئات والمؤسسات العمومية (فرع ثالث) وهذا فيما يلي:

الفرع الأول

إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

خول القانون رقم: 03/10 المذكور، منح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم: 19/87 المذكور، والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، والذين وفوا بالتزاماتهم بموجب هذا القانون. ومن أجل إتمام الاستفادة من الامتياز، أوجبت المادة التاسعة من القانون رقم: 03/10 المذكور، على هؤلاء الأعضاء المذكورين إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ابتداءً من نشر القانون في الجريدة الرسمية. وعن شروط وكيفيات تطبيق المادة المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، صدر المرسوم التنفيذي رقم: 362/10، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المذكور، وهذا التحويل يمر بالمراحل التالية: دراسة طلبات التحويل (فقرة أولى) ثم البت في هذه الطلبات (فقرة ثانية)، آجال الإيداع (فقرة ثالثة)، انتهاء بإعداد عقد الإمتياز (فقرة رابعة) وهو ما سنفصل فيه فيما يلي:

الفقرة الأولى

دراسة ملفات التحويل

بغرض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز اشترط نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 362/10 المذكور، تطبيقاً لنص المادة التاسعة من القانون رقم: 03/10 المذكور، إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف كل عضو في المستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

فبعد إيداع طلب التحويل تأتي مرحلة دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والتي تتم بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبالتفويض، و تُعد

من المهام الجديدة الموكلة لديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 339/09 المذكور المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المذكور¹.

يُمارس الديوان المذكور هذه المهمة بالتعاون مع المصالح المركزية والهيكل الجهوية المتوفرة عليها، والموزعة عبر التراب الوطني، حيث يتم إيداع ملفات التحويل مباشرة لدى المديرية الولائية للأراضي الفلاحية الممثلة في طرف مديرها. ويثبت إيداع الطلب المرفق بملف المستفيد، الوصل المُسلّم من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة الممضي والمؤشر عليه من قبله. وسبب هذه الاستعانة يرجع إلى إستحالة دراسة الديوان الوطني لجميع الملفات الكثيرة المقدمة من طرف أصحاب المستثمرات الفلاحية. وكذلك نظرا لارتباط عملية التحويل بالآجال القانونية المنصوص عليها في القانون رقم: 03/10 المذكور، حيث مُنحت فترة (18) شهرا من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية لأعضاء المستثمرة الفلاحية من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

أمّا عن مشتملات ملف التحويل فأوجببت المادة الثالثة من المرسوم رقم: 326/10 المذكور، على مقدم طلب تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز إرفاق طلبه بملف يتضمن مجموعة من الوثائق على رأسها، استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم تملأ من طرف المعني، تتضمن لقبه واسمه وطبيعة المستثمرة وموقعها ورقمها³.

إضافة إلى شهادة فردية للحالة المدنية، ونسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي، ونسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود بالنسب للأراضي غير الممسوحة، أمّا عندما تتوفر البلدية على المسح، فنسخة من مخطط مسح الأراضي⁴.

تُسلم هذه النسخ من طرف إدارة مسح الأراضي إمّا بطلب من المعني بنفسه بعد ملاء الوثيقة النموذجية التي تتطلب مستخرج مخطط مسح الأراضي، مرفوق بنسخة من العقد الأصلي، أو قرار من الوالي ومخطط مسح الأراضي القديم، وبعد دفع الرسوم أمام مكتب البريد، أو بناءً على طلب من مديرية أملاك الدولة، ويكون التسليم خلال 15 يوما التي تلي

¹ - راجع: المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 339/09 المذكور.

² - راجع: المادة 30 من القانون رقم: 03/10 المذكور.

³ - أنظر: الملحق رقم (01) من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور.

⁴ - راجع: المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور.

تقديم الطلب. ويجب أن يكون تعيين المستثمرة الفلاحية في العقد المتضمن التحويل المطابق للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح، ويلخص مضمون العقد المعد في شكل مستخرج العقد⁵.

ومن أجل تخفيف العبء على المواطن، ولا سيما مقدم طلب التحويل أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية، تعليمة وزارية، تتضمن إلزام مصالح أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة وحدها، المطالبة باستصدار مستخرج مسح الأراضي من مصالح مسح الأراضي، وبالتالي يمنع منعاً باتاً المطالبة باستخراجها من طرف المستثمرين الفلاحيين⁶. وفي حالة كانت المستثمرة الفلاحية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد وتحيين هذا المخطط⁷. يتوجب كذلك على المستثمر تقديم تصريح شرقي مصادق عليه، يتضمن جرداً مُحيئاً لأموال المستثمرة، وتعهده منه بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم: 19/87 المذكور. ويقوم بملاً بطاقة جرد لأموال المستثمرة، تتضمن بيانات عن المستثمر من اسم ولقب ورقم بطاقة التعريف الوطنية، وتاريخها ومكان تسلمها، بالإضافة لبيانات عن المستثمرة تخص طبيعتها، موقعها، ووصف ممتلكاتها، وهذا وفقاً للنموذج المرفق في الملحق الثاني في المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور⁸.

وفي حالة وفاة المستثمر الأصلي، يتوجب إرفاق الملف بتوكيل لأحد الورثة يتم إعداده أمام الموثق، من أجل تمثيل باقي الورثة لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفقرة الثانية

البت في طلبات التحويل

بعد تقديم الطلب المرفق بالملف السابق الذكر، المودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يقوم هذا الأخير بدراسة الملفات المعروضة أمامه أو أمام المديرية الولائية

⁵ حاجي (نعيمية)، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، ط1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 240.

⁶ راجع: التعليمية الوزارية رقم: 10672، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في: 31 أكتوبر 2011.

⁷ راجع: المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور.

⁸ راجع: الملحق رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/03 المذكور.

للأراضي الفلاحية، وبعد الدراسة يكون الديوان أمام ثلاث حالات هي: حالة الملف الكامل، حالة الملف الناقص، حالة الملف المتضمن قضايا عالقة أمام القضاء.

ففي حالة الملف الكامل يقوم الديوان بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة الرابعة من القانون رقم: 03/10 المذكور، والمعدل وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم رقم: 326/10 المذكور، والذي يحدد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، ويكون بين المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مُمثلاً بمدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية الواقعة بها مكان المستثمرة الفلاحية. ليرسل بعدها الملف إلى الجهة الإدارية المختصة بإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر وهي إدارة أملاك الدولة⁹.

أما حالة الملف الناقص وهو الذي يتقدم به المعني، لكن دراسته تتطلب معلومات تكميلية أو تستحق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، في هذه الحالة لا يبيت الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الطلب، إذ يستلزم الأمر هنا إرسال الملف إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة. وهو ما نصت عليه المادة السادسة من المرسوم رقم: 326/10 المذكور. غير أنّ الجدير بالذكر هنا أنّ المادة المذكورة لم توضح الحالات المعنية التي يستوجب إرسال الملفات المتعلقة بها إلى اللجنة الولائية، أو التي تتطلب ملفاتها معلومات إضافية بشأنها، واكتفت فقط باعتبار دراسة الملفات يتطلب معلومات تكميلية أو تحقيقاً بشأنها، دون تحديد لنوعية هذه الملفات. الأمر الذي يجعل المادة مشوبة بالغموض إلى حد كبير.

غير أننا نرى أنّ الملفات المقصودة بنص المادة السادسة من المرسوم رقم: 326/10 المذكور، هي تلك الملفات التي لا يحوز أصحابها بشأنها وثائق أو عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي تثبت أحقيتهم بالمستثمرات الفلاحية التي يحوزونها كأصحاب المحررات العرفية أو أصحاب العقود الرسمية التي يتم شهرها في المحافظة العقارية بمناسبة المنع عن التنازل عن حق الانتفاع الدائم الذي تضمنه المقرر رقم: 01 الصادر عن رئيس الحكومة، بتاريخ: 18 جانفي 2005، والذي يلزم فيه الولاية

⁹ راجع: المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 326/03 المذكور، والملحق رقم 03 من نفس المرسوم.

بتجميد التعليم الوزارية رقم: 07، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين، على النحو الذي رأيناه سابقا.

وهنا فإنّ اللجنة الولائية تقوم بدراسة مدى توافر الشروط القانونية لعملية التنازل، الوارد ذكرها في كل من القانون رقم: 19/87، وقانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 المذكورين¹⁰.

تقوم اللجنة الولائية بدراسة الملفات الموجهة إليها من طرف الديوان الوطني، والتي تنتهي إمّا بقبول الملف المذكور، وفي هذه الحالة يعيد الوالي إرسال الملف لإتمام القيام بالشكليات السابقة الذكر والمتمثلة في توقيع دفتر الشروط، طبقا لما جاء في نص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور أعلاه. وإمّا بعدم قبول الملف، وهنا يقوم الوالي بإعلام الشخص المعني بالملف، عن طريق رسالة معللة برفض منح الامتياز. ويبقى أمام المعني في هذه الحالة سوى طريق الطعن أمام الجهة القضائية المختصة. كما يقوم الوالي بالموازاة مع ذلك بإرسال نسخة من الرسالة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعلمه فيها برفضه منح الامتياز في هذه الحالة. وتسترجع الدولة الأراضي والأماكن السطحية غير الممنوحة في الحالات المذكورة أعلاه بسعي من إدارة أملاك لدولة بكل الطرق القانونية¹¹.

أمّا بخصوص حالة الملفات المتعلقة بقضايا عالقة أمام القضاء فلا يتعلق الأمر هنا بحالة إعادة دراسة للملف، كما في الحالة السابقة، وإنما بحالة نصت عليها المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور، والتي يتم بموجبها تأجيل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم، إلى غاية بت الجهة القضائية فيها نهائيا¹².

وفي انتظار الفصل في هذه القضايا، يكلف الديوان الوطني باستغلال هذه الأراضي الفلاحية. فإذا تمّ الفصل في القضايا، هنا تصبح الملفات قابلة للدراسة من طرفه والذي يعد

¹⁰ - راجع: المواد 84 من القانون رقم: 25/90، الملغاة بموجب المادة 12 من القانون رقم: 26/95 المذكور. والمواد 09،

10، 20، 23، 24 من القانون رقم: 19/87 المذكور.

وأنظر: كحيل (حكيمة)، مرجع سابق، ص ص: 46.48، لمزيد من التفصيل.

¹¹ - راجع: المادة الثامنة والمادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور.

¹² - راجع: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور.

جهة الفصل الوحيدة المخولة بالفصل في طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح بموجب القانون رقم: 19/87 المذكور، إلى حق امتياز مما يجعله عمود العملية.

الفقرة الثالثة

آجال إيداع طلبات التحويل

منح القانون رقم: 10/03 المذكور بموجب المادة 30 منه لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين على عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية أو قرارات ولائية، والذين وفوا بالتزاماتهم الواردة في القانون رقم: 19/87 المذكور، أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا، من تاريخ نشر القانون المذكور، في الجريدة الرسمية، وهذا من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعليه يكون تاريخ 18 فيفري 2012 آخر أجل لإيداع الطلبات التحويل.

والسؤال الذي يُطرح في هذه المرحلة، ماذا بعد انقضاء الأجل؟ يترتب على عدم إيداع طلبات التحويل المذكورة قبل التاريخ المحدد وهو تاريخ 18 فيفري 2012، استرجاع الدولة لمليتها التامة للأراضي الفلاحية والأموال السطحية بعد أن أصبحت مالكة للرقية فقط عند منحها حق الانتفاع الدائم، ويكون ذلك عن طريق إدارة الأملاك الوطنية. هذه الأخيرة يمكنها تقرير منح حقوق امتياز جديدة لمستفيدين جدد وطبقا لأحكام القانون رقم: 03/10 دائما، وهذا بدلا عن المستثمرين الفلاحين أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم والذين يُعتبرون بموجب القانون متخليين عن حقوقهم، ولا يُعتبرون كذلك إلا بعد إغذارهم بإعذارين متباعدين بفترة شهر واحد، يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وشريطة أن يتم التبليغ للإعذار صحيحا وموافقا للأحكام العامة المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والقانون رقم: 03/10 المذكورين¹³.

وكما تمت الإشارة إليه وفي حالة استمرار عدم امتثال أعضاء المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم لطلب إيداع ملفات التحويل المتضمن في الإعذار الثاني الموجه إليهم من طرف الديوان، يعتبر هؤلاء متخليين عن حقوقهم، ويصدر الوالي قرارا بإسقاط حقهم، ينشر في المحافظة العقارية¹⁴.

¹³ - راجع: المواد من 04 إلى 415 من القانون رقم: 09/08 المذكور.

¹⁴ - راجع: المادة التاسعة من القانون رقم: 03/10 المذكور.

وتبقى مهمة استغلال هذه الأراضي الفلاحية، وفي انتظار منح امتياز جديد عليها، بصفة انتقالية، واقعة على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا في انتظار منح امتياز جديد عليها وفقا لأحكام القانون رقم: 03/10 المذكور¹⁵.

إنّ مضمون الفقرة من المادة التاسعة من المرسوم رقم: 326/10 المذكور، والقاضي بإسقاط حقوق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم في حالة الوفاة والذي لم يودعوا ملفاتهم في التحويل في الآجال رغم الإعذارات القانونية، هو حكم جانب الصواب في شق منه، إذ لا يعقل أن يتم إسقاط حق عيني عقاري مكتسب بعقد مشهر في المحافظة العقارية بموجب قرار من الوالي، ذلك لأنّ إنهاء العلاقة العقدية بإسقاط حق مكتسب، هو قانونا من اختصاص القاضي. إذ يتوجب رفع دعوى قضائية من طرف صاحب الحق في رفع الدعوى وهي الدولة مالكة الرقبة بعد منحها للانتفاع، ممثلة في شخص الوالي المختص إقليميا، والمخول قانونا بتمثيلها نيابة عن وزير المالية، وهو ما كرسه الاجتهاد القضائي للغرف العقارية للمحكمة العليا¹⁶.

ومن هنا فإنّ الحكم بإسقاط حق الانتفاع الدائم الممنوح بموجب عقد إداري مشهر، بقرار من الوالي إنما هو خرق لقاعدة قانونية هامة، ومبدأ عام هو مبدأ توازي الأشكال من جهة ومخالف من جهة أخرى نص المادة السادسة من الأمر رقم: 26/95 المعدلة لنص المادة 78 من القانون رقم: 25/90 والتي تقضي بأنّ القضاء هو المختص بإسقاط الحقوق المكتسبة، بموجب عقد إداري خاضع لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري¹⁷.

غير أنّ الحكم بإسقاط حق انتفاع دائم ممنوح بموجب قرار ولائي لا يطرح إشكالا، على اعتبار أنّ الوالي هو المخول قانونا وطبقا لقواعد الاختصاص بإسقاط حق المستفيد من المستثمرة الفلاحية طالما أنه لا يحوز على عقد إداري مسجل ومشهر وهذا طبقا لنص المادة السادسة من الأمر رقم: 26/95 المذكورة أعلاه، والتي تجعل من الوالي المختص إقليميا هو صاحب الاختصاص بإسقاط حق الانتفاع لهؤلاء المستفيدين، إذا لم يتم إخضاع عقودهم

¹⁵ - راجع: المادة 31 من القانون رقم: 03/10 المذكور.

¹⁶ - راجع: القرار رقم: 399559، المؤرخ في: 11 أبريل 2007، مجلة المحكمة العليا، 2010، عدد خاص، الاجتهاد

القضائي للغرف العقارية، جزء 3، قسم الوثائق.

¹⁷ - راجع: المادة السادسة من القانون رقم: 26/95 المذكور.

لإجراءات التسجيلات والإشهار العقاري، وهو ما أكده القضاء في العديد من المناسبات من بينها القرار رقم: 7764، المؤرخ في: 04 فيفري 2003¹⁸.

من خلال ما سبق يتضح أنّ المشرع الجزائري في نص المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور، وقد وقع في خطأ عندما أقرّ حكما عاما، يقضي في طياته بإسقاط حقوق المستفيدين المذكورين أعلاه، بموجب قرار من الوالي وهذا دون تمييز بين المستفيد المكتسب لحق الانتفاع الدائم بموجب عقد إداري مشهر وبين ذلك الذي استفاد بموجب قرار من الوالي، ويكون في نفس الوقت قد خالف نصوص قانونية أهمها نص المادة السادسة من القانون رقم: 26/90 المذكور، وهو ما يستوجب تعديل هذه المادة ليتماشى والاختلاف الوارد بين الحالتين.

الفقرة الرابعة

إعداد عقد الامتياز

بعد دراسة ملف التحويل المقدم من المعني بالأمر، والقيام بإتمام شكليات توقيع دفتر الشروط من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يقوم هذا الأخير بإرسال الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، وهذا طبقا لما جاءت به المادة السادسة من القانون رقم: 03/10 والمادة الخامسة من المرسوم التنفيذي له رقم: 326/10 المذكورين. وإدارة الأملاك الوطنية هي الجهة الإدارية المخولة بإعداد عقد الامتياز في التشريع الجزائري، وبهذا يكون المشرع في ظل من القانون رقم: 03/10، والمرسوم التنفيذي له رقم: 326/10 المذكورين، قد ساير الحكم العام المنصوص عليها في القانون المدني بموجب نص المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم: 58/75 المذكور، والتي تجعل من الشكلية أو الرسمية ركن لانعقاد العقد الذي يتضمن نقل ملكية عقار أو حقا عقاريا¹⁹.

أما عن الأشخاص الذي خولهم القانون بإضفاء الرسمية على العقود التي تستلزم ذلك، فقد حددتهم المادة 324 من الأمر رقم: 58/75 المذكور، والتي اعتبرت أنّ العقد

¹⁸ - راجع: القرار رقم: 7764، المؤرخ في: 04 فيفري 2003، مجلة مجلس الدولة، العدد: 03، سنة 2003، ص 141.

¹⁹ - راجع: المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم: 58/75 المذكور، التي جاء فيها مايلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محل في الشكل الرسمي".

الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تمّ لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه²⁰. وعليه فالأشخاص المكفون بتحرير العقود الرسمية حسب ما جاء في المادة هم: الموثق، السلطة القضائية، السلطة الإدارية. وهكذا فالسلطة الإدارية طبقاً للقانون المدني، مخولة بإضفاء الرسمية على العقود التي تحررها في مجال الأملاك الوطنية عموماً، وهو ما يؤكد ذلك القانون رقم: 30/90 المذكور²¹.

أمّا عن السلطة الإدارية المختصة بالتحديد في تحرير عقد الامتياز الممنوح بموجب القانون رقم: 03/10 المذكور، هي كأصل عام مخولة للوزير المكلف بالمالية الذي يتصرف باسم الدولة في جميع العقود التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ويضفي عليها الطابع الرسمي ويحافظ عليها²².

غير أنّ هذه الصلاحية تُحوّل إلى إدارة الأملاك الوطنية، حيث مكنت المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المذكور، وزير المالية من منح تفويض لمصلحة الأملاك الوطنية بموجب قرار، للقيام بنفس المهام. وفعلاً صدر القرار الوزاري المؤرخ في: 20 فيفري 1991 إذ منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة²³.

كما نص المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري المذكور، على أنّ مديرية أملاك الدولة في الولاية تتولى تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وتحفظ النسخ ذات الصلة بها، في إطار الصلاحيات الممنوحة لها²⁴.

واستناداً على كل ما قيل فقد نصّت المادة السادسة من القانون رقم: 03/10 المذكور، وفي إطار منح الامتياز على الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة، على أنّ

²⁰ - راجع: المادة 324 من الأمر رقم: 58/75 المذكور.

²¹ - راجع: المواد 89، 90، 92 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

²² - راجع: المادة 120 من القانون رقم: 30/90 المذكور.

²³ - راجع: المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في: 20 جانفي 1992، المتضمن منح تفويض مديري أملاك الدولة في

الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية عدد: 30 المؤرخة

في: 22 أفريل 1992.

²⁴ - راجع: المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المذكور.

إدارة الأملاك الوطنية هي المكلفة بإعداد عقود الامتياز على هذه الأراضي، وبالتحديد على مستوى مصلحة عمليات أملاك الدولة، من خلال مكتب العقود الإدارية والمنازعات، وبالتنسيق مع مجموعة من الموظفين الإداريين، وتحت إشراف مدير إدارة أملاك الدولة بالولاية²⁵.

هذا وتجب الإشارة إلى أنّ عقد الإمتياز المذكور، يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات اشترطها القانون رقم: 03/10 دائماً، وعلى الأخص لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز، الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء، وكذلك مدة الامتياز، الذي يمنح لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، وأيضا موقع الأرض وقوام الأراضي السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك²⁶.

وعند إتمام العقد يُحول إلى مدير أملاك الدولة بالولاية المختص إقليميا والذي يجب أن يكون متمتعا بالأهلية القانونية، وهذا من أجل إمضاءه، باعتباره المفوض قانونا بإسباغ الرسمية على عقد الامتياز الفلاحي، على النحو الذي رأيناه أعلاه. إنّ إمضاء عقد الامتياز المذكور يكون بصفة منفردة من طرف مدير أملاك الدولة، دون المستثمر المستفيد من الامتياز، إذ يكفي توقيع هذا الأخير على على دفتر الشروط مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو ما جاء به مضمون التعليمات الوزارية الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية المؤرخة في: 11 أفريل 2011²⁷.

بعد الانتهاء من شكليات إعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة وفقا للنموذج المعد مسبقا، وإمضائه من طرف مدير أملاك الدولة، يتم إخضاعه إلى إجراء الشهر العقاري في المحافظة العقارية، طبقا للقانون وبصفة مجانية، دون دفع مصاريف التسجيل والإشهار. بعد ذلك يتم إرسال عقد الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحي، هذا الأخير يبلغه إلى المعني بالأمر صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات تسجيله في فهرس المستثمرات الفلاحية، مع تحمل المستثمر المستفيد من الامتياز مصاريف هذا التسجيل²⁸.

²⁵ - راجع: المادة السادسة من القانون رقم: 03/10 المذكور.

²⁶ - راجع: المادة 13 من القانون رقم: 03/10 المذكور.

²⁷ - راجع: التعليمات الوزارية الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية رقم: 03085 المؤرخة في: 11 أفريل 2011.

²⁸ - راجع: المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور.

في النهاية وكأخر مرحلة من مراحل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز الممنوح، يتم تسليم، باسم كل مستثمر مستوفي الشروط السابقة الذكر، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. وإذا تعلق الأمر بمستثمر فلاحية جماعية، يُعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبخصص متساوية. وكذلك الأمر إذا تم تقديم طلب التحويل من ممثل الورثة، يُعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل وريث²⁹.

الفرع الثاني

إجراءات منح الامتياز على الأراضي المتوفرة

خارج إطار تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز المنصوص عليها في الفقرة السابقة، وطبقا لأحكام القانون رقم: 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم: 326/10 المذكورين، يُمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة، غير أنّ إجراءات المنح هذا الامتياز مختلفة. ورجوعا إلى أحكام المادة 17 من القانون رقم: 03/10 المذكور، نجد أنّها لم تفصل في كيفية منح الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة، بل اكتفت بالنص على أنّ طلب منح الامتياز يكون من جهة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد استصدار ترخيص من الوالي، وعن طريق إعلان الترشح فضلا عن الأشخاص الذين تعطى لهم الأولوية في ذلك، على النحو الذي تمت الإشارة إليه³⁰.

ورغم صدور المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور، المتعلق بكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، إلا أنّه لم يأت بجديد فيما يخص إجراءات منح هذا الامتياز، حيث نصت المادة 25 منه بنفس ما نصت عليه المادة 17 من القانون 03/10 المذكور، من ضرورة استصدار ترخيص من الوالي، وإعلان الترشح من طرف الديوان³¹.

²⁹ - راجع: المادة 06 من القانون رقم: 30/10 المذكور، وكذلك المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور.

³⁰ - أنظر: ما قيل سابقا ص 262 وما بعدها.

³¹ - راجع: المواد 17 من القانون رقم: 03/10 المذكور، والمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور.

غير أنه وبصدور المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في: 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، توضحت كفاءات منح الامتياز على الأراضي المتوفرة¹.

وعليه سنقوم بدراسة إجراءات إنشاء مستثمرات فلاحية وتربية الأبقار (فقرة أولى) الميزات المرتبطة بإنشاء هذا النوع من المستثمرات الفلاحية الجديدة (فقرة ثانية) وذلك فيما يلي:

الفقرة الأولى

إجراءات إنشاء مستثمرات فلاحية وتربية الأبقار

اعتبر المنشور الوزاري المذكور أعلاه، أن موضوع أو مسألة إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوان، وكذا توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية في كل مرة تكون فيها الشروط متوفرة، يُشكّل إحدى الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الزراعي والريفي. من المنظور، فإن إنشاء مستثمرات جديدة فلاحية وتربية الحيوانات على الأراضي غير المستغلة التابعة لكل من الأملاك الفردية أو الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، هي عملية مهمة للنهوض في أفضل حال.

أما عن إجراءات إنشاء المستثمرات الفلاحية الجديدة وتربية الحيوانات على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فيتوجب على الولايات اللجوء أولاً، إلى تحديد المحيطات المتوفرة المعروضة، والمناسبة لاستقبال واستيعاب مستثمرات فلاحية. حيث تقوم اللجنة الولائية للتوجيه العقاري، بالمصادقة على المحيط وبعد الدراسة التقنية التي تقوم بها مكاتب الدراسة التي تقوم بدراسة حول جدواه. بعدها يُطرح إعلان إظهار المنفعة عن طريق البلديات للمترشحين المحتملين. ويجب أن يتم هذا الإعلان على نطاق واسع وعن طريق مختلف وسائل الإعلام، بما في ذلك الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية على الأنترنت. وهذا حسب رأينا من أجل استقطاب عدد كبير من المترشحين.

يتوجب على المترشحين المهتمين، حيازة مشروع تنمية وتثمين للأراضي التي ستمنح لهم. حيث يتم استقبال وتسجيل طلباتهم في سجل خاص على مستوى البلديات. تقوم الولايات بعدها بتنظيم تقويم العروض والطلبات والرد على طلبات إظهار المنفعة وترتيبها

¹ راجع: المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم: 108 المؤرخ المؤرخ

في: 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

حسب الحالات، وذلك تبعا لطبيعة الأراضي وإمكانياتها من جهة، والكفاءات التقنية والمالية للمترشحين من جهة أخرى. وقد ميّز المرسوم الوزاري المشترك رقم: 108 المذكور أعلاه، من أجل منح الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بهدف إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات، بين ثلاث حالات¹.

الحالة الأولى تتعلق بتقسيم أو تجزئة المحيطات المحددة بأراضي لا تتجاوز 10 هكتارات والمتضمنة حسب وظيفة المناطق وإمكانيات المحيط. الهدف منها هو خلق الظروف الملائمة من أجل إنشاء مستثمرات فلاحية اقتصادية قابلة للإحياء ونامية. في هذه الحالة، تقييم إعلان المنفعة تقوم به لجنة يترأسها رئيس الدائرة، بعد إرسال الملف إليها من المجلس الشعبي البلدي، كما تضم أيضا ممثلين عن البلديات المعنية ومسؤولين من الفلاحة، محافظة الغابات والمحيط، والموارد المائية، بالإضافة إلى أملاك الدولة. تقوم هذه اللجنة بمهام دراسة الطلبات والمصادقة وإعداد شهادة المطابقة. ويتوجب عليها عند ترتيب المتقدمين، الأخذ بعين الاعتبار أولا طبيعة المشروع المقدم وقابليته للإينماء وجدواه، وإعطاء الأولوية لأصحاب الشهادات و/أو الحاصلين على تكوين له علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات والتنمية الريفية، ولأبناء المزارعين ومربي الحيوانات والممارسين في المجال، وكذا الوضع المحلي للمحيط.

بعد الدراسة والمصادقة وإعداد شهادة الانتقاء من طرف لجنة الدائرة، يُحوّل الملف إلى المديرية الولائية للأراضي الفلاحية و للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إمضاء دفتر الشروط بين هذا الأخير والمستفيد المستقبلي من الامتياز، ليُحوّل بعدها إلى مديرية أملاك الدولة للولاية، من أجل إعداد عقد الامتياز وإمضائه من طرف مدير أملاك الدولة.

الحالة الثانية تخص المحيط الذي يضم مساحات أراضي تفوق العشر هكتارات وأقل من المساحة القصوى المحددة بموجب المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المذكور، وهي مساحة مئة (100) هكتار. وتُتبع نفس الخطوات المذكورة أعلاه مع هذه الحالة، باستثناء أنّ اللجنة المكلفة بانتقاء المترشحين تكون لجنة ولائية يترأسها الوالي، بدلاً عن لجنة الدائرة في الحالة الأولى. ويتعين على المترشحين في هذه الحالة تقديم مشروع تنمية وتثمين للأراضي الفلاحية، مرفقين بدراسة ومخطط للاستثمار. لتقوم بعدها اللجنة

¹ - راجع: المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المذكور.

بإعداد شهادة الانتفاع وتحويل الملف كاملاً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إمضاء دفتر الشروط، ليتم في آخر مرحلة تحويله إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز.

أما الحالة الثالثة فتخص المحيط الذي تتجاوز المساحة فيه العتبات المحددة في الحالة الثانية، المذكورة وهي مئة (100) هكتار. فبعد ترتيب المتقدمين وفحص ودراسة الملفات المطروحة، من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي، يتم تحويل الملفات المقبولة لإخضاعها للسلطة التقديرية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية. فتم دراسة الملفات والمصادقة عليها من قبل لجنة الوزارة، ليحول بعدها مرة أخرى الملف إلى اللجنة الولائية، هذه المرة لإعداد شهادة الانتقاء، ثم إرجاع الملف إلى المديرية الولائية للأراضي الفلاحية من أجل إمضاء دفتر الشروط، وتحويله بعدها إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز¹.

تجدر الإشارة أنّ في جميع الحالات الثلاثة السالفة الذكر، تمنح لجنة انتقاء المترشحين، حسب الحالة، المترشح الناجح أو الفائز شهادة انتقاء، تخوله الحق في إتباع إجراءات منح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء مستثمرات فلاحية، يذكر فيها اسم ولقب المستفيد وكذا نسبه، مؤهلاته، ورقم ترتيبه، المساحة المعنية ومكان الموقع، وحدود القطعة الأرضية. ومن أجل إتمام إجراءات الحصول على حق الامتياز على هذه الأراضي، يتوجب على المترشح الحاصل على شهادة الانتقاء، تقديم طلب الحصول على الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، والذي يباشر، بعد التحقق، في شكلية توقيع دفتر الشروط معه، ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إتمام عقد الامتياز، الذي يتم إشهارة في المحافظة العقارية بناءً طلب إدارة أملاك الدولة.

يمنح الامتياز على الأراضي المتوفرة لمدة 40 سنة، قابلة للتجديد بناءً على طلب من المستثمر. يتوجب خلالها على المستثمر مباشرة الأشغال المتضمنة في البرنامج في غضون الستة أشهر التي تلي الحصول على عقد الامتياز. وذلك تحت طائلة إنهاء العقد، من طرف إدارة أملاك الدولة، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا لم يُنجز، في غضون الآجال المذكورة والمحددة في دفتر الشروط، البرنامج التنموية التثمين.

¹ - راجع: المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المذكور.

لكن قبل تنفيذ الإنهاء يتوجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعلى أساس محضر معاينة حالة عدم تقدم الأشغال، إرسال إشعار أو إذار إلى المستثمر عن طريق المحضر القضائي¹.

الفقرة الثانية

الميزات المرتبطة بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة

يرتبط إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة بميزات تمنح حسب الحالات، فالمستثمر المستفيد من قطعة ترابية تقل عن 10 هكتار يمكنه التقدم بطلب إلى بنك التنمية الريفية للاستفادة من قرض مدّعم لا يتعدى مليون دينار للهكتار الواحد، مُوجه لأعمال استثمار مرتبطة بالتممين وكذا استغلال عقد الامتياز. وفي المقابل ينشئ في مواجهة البنك رهن عقاري كضمان للقرض الممنوح. كما يمكن له أن يستفيد من كل ميزة أنشأت من خلال الأحكام المحددة من طرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، في إطار سياسة التجديد الفلاحي والريفي، وإذا كان هناك حاجة أو ضرورة، لإنجاز الدراسات لتعزيز عمليات التتممين فيستفيد منها بصفة مجانية. إضافة إلى ذلك يمكنه الاستفادة من مراقبة شخصية من طرف مصالح المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية.

أما المستثمرين المستفيدين من قطع أرضية مساحتها تفوق 10 هكتارات، فهم أحرار في التفاوض أمام بنك التنمية الريفية حول القروض التي يمكن أن تمنح لهم في إطار التشريع المعمول به.

في جميع الحالات وأي كانت المساحة الممنوحة يستفيد المستثمرون في إطار إنشاء مستثمرات جديدة من إعفاء من دفع الرسوم لمدة عشر سنوات².

الفرع الثالث

إجراءات منح الامتياز للمؤسسات والهيئات العمومية

كما سبقت الإشارة إليه فإنّ استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الدولة الخاصة لا يقتصر فقط على الأشخاص الطبيعية، بل يتعداه إلى بعض الأشخاص العمومية وبالتحديد تلك التي لا تتمتع بإقليم، وتحديدًا المؤسسة العمومية. وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16/08 المذكور، حيث أشارت المادة 19 إلى أنّ

¹ راجع: المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المذكور.

² راجع: المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المذكور.

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يمكن أن يكون من طرف هيئات ومؤسسات عمومية. غير أن الإجراءات المتبعة في منح الامتياز لهذه المؤسسات يختلف عن تلك التي المتبعة مع الأشخاص الطبيعية. وكما اختلفت طرق وكيفيات منحه تبعا لطبيعة المؤسسة، تتمايز كذلك إجراءات منحه. وعليه سنتطرق إلى تمايز إجراءات منح الامتياز للمؤسسات العمومية (فقرة أولى) ثم إعداد العقد (فقرة ثانية) في مايلي:

الفقرة الأولى

تمايز إجراءات منح الامتياز للهيئات العمومية

حدد المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المذكور، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، كما ميّز المرسوم بين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية، وبين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا وسائل الاستغلال الموضوعة تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو المؤسسات ذات الطابع العلمي والتكنولوجي والتقني. ففي النوع الأول من الأراضي يتم الاستغلال والتخصيص في حين يوضع النوع الثاني من الأراضي تحت التصرف عن طريق الامتياز¹.

من أجل الحصول على التخصيص، يتوجب على المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي، إيداع طلب التخصيص لدى الوزير المكلف بالمالية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة، ويجب أن يبين في الطلب وجهة الأراضي الفلاحية موضوع الطلب، وكذا طبيعتها وقوامها وموقعها، بالإضافة إلى مخطط مسح الأراضي أو مخطط التحديد والحد الفاصل، عند الاقتضاء.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية، ومن أجل الحصول على الامتياز، يتوجب على هذه الأخيرة إيداع طلب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تبين فيه الهيئات والمؤسسات العمومية المستفيدة، وكذا طبيعة الأملاك المعنية وقوامها وموقعها، والاستخدام الذي من أجله وضعت الأراضي الفلاحية تحت التصرف.

¹ - أنظر: ما قيل ص 264.

الفقرة الثانية

إعداد العقد

بعد دراسة الملف المتضمن منح التخصيص والموافقة عليه تُمنح للهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي، عقد إداري يُكرّس تخصيص الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، تُعدّه دائماً إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً¹.

أمّا بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية، فبعد دراسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للطلبات وتوقيع دفتر الشروط بين هذا الأخير والمؤسسة العمومية، وعلى عكس دفتر الشروط الموقع بين الأشخاص الطبيعية، يستوجب الموافقة المسبقة في شكل قرار من الوزير المكلف بالفلاحة، يحدد شروط استغلال المادة النباتية و/ أو الحيوانية المعنية وإنتاجها وتسويقها، يحال الملف المدروس بعدها مع دفتر الشروط إلى إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً من أجل إعداد عقد إداري للامتياز. وكل إخلال بأحكام دفتر الشروط المذكور، يمكن أن يؤدي إلى سحب الامتياز من المؤسسة المعنية².

هذا وتجب الإشارة أنّ المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المذكور، قد حدد الآجال القانونية التي يتوجب على المؤسسات العمومية احترامها لإيداع الطلبات، إذ يتعين على جميع الهيئات والمؤسسات العمومية والشركات العمومية، والتي تحوز أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بأي صفة كانت عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي المذكور في الجريدة الرسمية، إيداع طلب التخصيص أو الامتياز في أجل لا يتعدى ستة (06) أشهر حسب الشروط المنصوص عليها³.

المبحث الثاني

الامتياز في استغلال المحفظة العقارية الصناعية

بعد الانتهاء من البحث في الامتياز الفلاحي، ننتقل إلى البحث في الامتياز الذي يقع على النوع الثاني من أملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وهي أملاك

¹ راجع: المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المذكور.

² راجع: المواد 6، 7، 11، من المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المذكور.

³ راجع: المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المذكور.

المحفظة العقارية الصناعية للدولة، والتي تمثل الوعاء العقاري الذي يحتضن الإستثمار بنوعيه المحلي والأجنبي والذي يساهم في دفع عجلة الإقتصاد الوطني. فكيف نظم المشرع الجزائري استغلال هذه المحفظة منذ الإستقلال إلى اليوم، وماهي الإجراءات المتبعة في منح الإمتياز عليها؟ الإجابة على السؤال تستوجب البحث في الإطار القانوني لتنظيم استغلال المحفظة العقارية الصناعية (مطلب أول) ثم عقد الامتياز الصناعي واستحالة التنازل عليه (مطلب ثاني) وهذا فيما يلي:

المطلب الأول

الإطار القانوني لتنظيم استغلال المحفظة العقارية الصناعية

عرف استغلال العقار التابع للمحفظة العقارية الصناعية في الجزائر عدة نصوص قانونية، تباينت تبعا للسياسة الاقتصادية المتبعة من طرف الدولة الجزائرية بعد الاستقلال ويعتبر المرسوم رقم: 45/73، أول قانون منظم للعقار الصناعي في الجزائر والذي صدر في ظل النظام الاشتراكي الذي انتهجته، وهذا بعد أن عرف نظام مضاربة غير قانوني¹. ولم تظهر معالم نص قانوني قادر على تنظيم العقار الصناعي في الجزائر إلا بعد سنة 1993، تاريخ إصدار المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار، والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي². وعليه يمكن القول أنّ مسألة تنظيم المحفظة العقارية الصناعية في الجزائر عرفت مرحلتين، مرحلة ما قبل صدور المرسوم التشريعي رقم: 12/93 (فرع أول)، ومرحلة ما بعد صدور المرسوم (فرع ثاني) وهذا فيما يلي:

الفرع الأول

تنظيم استغلال المحفظة العقارية الصناعية قبل 1993

إنّ أول عملية لتنظيم استغلال العقار التابع للمحفظة العقارية الصناعية للدولة في الجزائر كانت في بداية التسعينات، وهذا مع ظهور فكرة تقسيمه إلى مناطق، كالمناطق الصناعية ومناطق النشاط تجسدت الفكرة في شكل نصاب قانونيان وهما المرسوم رقم:

¹ راجع: المرسوم رقم: 45/73، المؤرخ في: 28 فيفري 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق

الصناعية، الجريدة الرسمية عدد: 20 المؤرخة في: 09 مارس 1973.

² راجع: المرسوم التشريعي رقم: 12/93، المؤرخ في: 10 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد:

64، المؤرخة في: 10 أكتوبر 1993.

45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية المذكور، والأمر رقم: 26/74 المنظم لمناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية¹. وفي إطار استغلال العقار الصناعي، تمّ كذلك إنشاء مناطق خاصة من هذه المحفظة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب المادة 191 من قانون المالية لسنة 1985، والمرسوم المطبق لها رقم: 05/86، والذي يُحدّد شروط الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعدّ ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً، كما يحدد كفاءات البيع². وعليه سيتمّ التطرق لهذه المناطق تباعاً بدءاً بإدارة وتسيير المناطق الصناعية (فقرة أولى) ثمّ إدارة وتسيير مناطق النشاط (فقرة ثانية)، ووقفاً أخيراً عند إدارة وتسيير المناطق الخاصة لإنجاز مشاريع استثمارية (فقرة ثالثة)، وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

إدارة وتسيير المناطق الصناعية

حدد المرسوم رقم: 43/73 المذكور شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات وعبر كامل التراب الوطني، كما تمّ بموجبه إنشاء لجنة استشارية لتهيئة هذه المناطق الصناعية، تكلف بهندسة المدن ويكون مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية. كما تكلف بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتنمية المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني، وبتقديم كل رأي أو عرض أي اقتراح وبصفة أخصّ تقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران المعنية³.

وتتكون اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية المذكورة، تحت رئاسة وزير الأشغال العمومية والبناء، من أعضاء دائمين عن مجموعة من الوزارات، وهم مدير التخطيط وهندسة المدن، ممثل عن وزير الصناعة والطاقة، ووزارة الداخلية، ووزارة الدفاع الوطني،

¹ راجع: الأمر رقم: 26/74 المذكور، والمرسوم التنفيذي له رقم: 103/75 المؤرخ في: 27 أوت 1975، يتضمن

تطبيق الأمر رقم: 26/74، الجريدة الرسمية عدد: 70 المؤرخة في: 02 سبتمبر 1975.

² راجع: المادة 191 من القانون رقم: 21/84 المؤرخ في: 24 سبتمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985،

الجريدة الرسمية عدد: 72 المؤرخة في: 31 ديسمبر 1985، والمرسوم رقم: 05/86، المؤرخ في: 07 جانفي 1986،

المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة، الجريدة الرسمية عدد: 01، المؤرخة في: 08 جانفي 1986.

³ راجع: المادة الأولى والثانية من المرسوم رقم: 45/73 المذكور.

وزارة الصحة العمومية، وزارة التجارة، وممثل عن كاتب الدولة للمياه، أيضا المدير العام للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية¹.

إضافة إلى الأعضاء الدائمين المذكورين أعلاه، نصت المادة الرابعة من المرسوم رقم: 45/73 المذكور، عن أعضاء غير دائمين يحضرون اجتماعات اللجنة المخصصة للمناطق الصناعية الداخلة في دائرة اختصاصهم وهم على التوالي، الوالي أو ممثله، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، رئيس اللجنة الدائمة للدراسات والتنمية والتنظيم والتهيئة الخاصة بناحية الجزائر العاصمة. كما يجوز للجنة أن تدعو لاجتماعاتها أي شخص تحتاج لخبرته، لاسيما الممثلون على صعيد الولاية أو النطاق المحلي أو المؤسسات أو المقاولات العمومية. وفي بحثنا عن إيجاد المقصود بالمنطقة الصناعية، والتي أنشأت بموجب المرسوم رقم: 45/73 المذكور، فإننا لم نجد تعريفا لها. فالمشروع الجزائري لم يحدد المقصود بالمنطقة الصناعية، لا في المرسوم السابق ولا في غيره، غير أنّ هناك من اعتبر أنّ المقصود بالمنطقة الصناعية هي مناطق جغرافية أو إقليم محدد مهياً، حيث ينحصر فيه النشاط الصناعي أو هو تجمع لعدة مؤسسات وشركات في منطقة محددة بالذات².

وأمام انفتاح الجزائر على السوق وتزايد الرغبة في الاستثمار، بادرت بعض الوزارات التي لها علاقة بتهيئة المناطق الصناعية في إعطاء تعريف لها، كوزارة الصناعة وإعادة الهيكلة حيث وفي تقرير لها عرفت أنها عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة النسيج الصناعي. بالإضافة إلى تعاريف وردت عن وزارة تهيئة الإقليم والبيئة وزارة المساهمة وترقية الاستثمار³.

كان قرار إنشاء المناطق الصناعية يُتخذ من قبل وزير الأشغال العمومية والبناء، كوصاية على وكالة التهيئة والترقية الوحيدة في ذلك العهد، بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق، بناءً على ملف مقدم من طرف الوالي المختص إقليمياً يتضمن اقتراحات الوالي مصحوبة برأي المجلس الشعبي البلدي والهيئات التنفيذية للولاية، الملف التقني لإنشاء المنطقة الصناعية الذي يحتوي على مخطط موقع المنطقة، ومخطط حدود المنطقة وطبيعة

¹ راجع: المادة الثالثة من المرسوم رقم: 45/73 المذكور.

² أنظر: عايلي (رضوان)، مردودية الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 116.

³ أنظر: خوادجية (سميحة حنان)، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية

الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2014/2015، ص: 50.51.

شغل الأراضي. كما يضم تقريراً يتضمن دراسة تمهيدية يتضمن البيانات التالية: الموقع المختار بالنظر إلى مقتضيات حماية الأراضي الفلاحية والمواقع السياحية والمعالم الأثرية، التهيئات التكميلية الخارجية عن المنطقة وخاصة المنشآت القاعدية، برنامج المنطقة، رخصة البناء والتجزئة¹.

وعن كيفية تسيير المناطق الصناعية المذكورة، والمنشأة بموجب المرسوم رقم: 45/73 المذكور، فإنّ المشرع الجزائري تأخر في إصدار نص قانوني يحدد جهة وكيفية تسييرها، حيث وحتى تاريخ 1984، أي بعد مرور أكثر من عشر 10 سنوات، صدر المرسوم رقم: 55/84 المؤرخ في: 03 مارس 1986، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية². الأمر الذي يثير التساؤل حول الكيفية والجهة التي كانت تسيير هذه المناطق طيلة هذه المدة، إن كانت فعلاً مسيرة، أو إشكالية إهمالها طيلة هذه المدة مادام أنه لم يصدر نص يحدد طريقة إدارتها.

ورجوعاً إلى ذات المرسوم رقم: 55/84 المذكور، نجده ميز بين ثلاث أنواع من الهيئات والمؤسسات الموكلة إليها مهمة إدارة وتسيير المناطق الصناعية وهذا تبعاً لطبيعة الأعمال المقامة، والهدف منها، وهذا كما يلي:

إذا كانت الأعمال المقامة ذات مصلحة محلية أو كانت متعددة الصلاحيات وذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة، فإنّ عملية إدارة وتسيير المناطق الصناعية توكل إلى مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي. أمّا إذا كانت الأعمال المقامة في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة، فإنّ عملية الإدارة والتسيير تقع على عاتق مؤسسة ذات طابع اقتصادي. أمّا إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة، فإنّ الإدارة والتسيير في هذه الحالة تقوم به وحدة متخصصة³.

أمّا عن شروط إدارة الفضاءات العقارية داخل هذه المناطق، فهو التزام يقع على عاتق الهيئات المديرة وهيئات أخرى لها نفس المهام، تقوم بتنفيذ الأعمال المسندة إليها بتهيئة

¹ - أنظر: خوادجية (سميحة حنان)، المرجع السابق، ص ص: 52.53.

² - راجع: المرسوم رقم: 55/84 المؤرخ في: 03 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد:

10 المؤرخة في: 06 مارس 1986.

³ - راجع: المادة الأولى من المرسوم رقم: 55/84 المذكور.

هذه المنشآت بصفة تعاقدية، وكذا الشروط الواجب احترامها من طرف المتعاملين، والأجهزة المهيأة، عند استغلالهم للعقار، خاصة فيما يتعلق بالمنشآت المشتركة، كالطرق وشبكات الربط المختلفة للمنشآت غير قابلة للتجزئة. وهذا من أجل المحافظة على دوامها. كما يجب التسيير بمراقبة مدى احترام مبادئ التهيئة العمرانية في المنطقة الصناعية، وذلك في الحالات العادية. أما فيما يخص قواعد تسيير المناطق ذات طبيعة السلطة العامة، فإنها من صلاحيات الوالي، وذلك في إطار ممارسة صلاحيات الضبط الإداري¹.

ومن جانبه فإنّ المستثمر يكون ملتزما طبقا لما جاء في المادة السادسة من المرسوم رقم: 55/84 المذكور، بالقيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة، وذلك من خلال الاحتفاظ بصلاحياته في مجال تسيير الاستثمار، وبشراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها².

هذا وخوّل المشرع الجزائري في هذه الفترة مهمة تسيير المناطق الصناعية لمؤسسة عمومية، وهذا بموجب المرسوم رقم: 56/84 المؤرخ في: 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، أطلق عليها تسمية " مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية"، وهي مؤسسة عمومية خاضعة لقانون التسيير الاشتراكي للمؤسسات³. يتّأسس مؤسسة تسيير المناطق الصناعية، مدير عام يساعده في مهامه مجلس تنشيط، يضم مجموعة من ممثلين لمختلف القطاعات الوزارية، أو التي لها علاقة بالنشاط الصناعي والاقتصادي وهم ممثلي الأعمال المقامة في المنطقة الصناعية المقصودة، مدير الصناعة والطاقة في الولاية التي أقيمت فيها المؤسسة، مدير الهياكل الأساسية القاعدية في الولاية التي أقيمت فيها المؤسسة، مدير الري في الولاية التي أقيمت فيها المؤسسة، مدير البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، مدير التخطيط والتهيئة العمرانية للولاية، مدير النقل، رئيس مصلحة الحماية المدنية، ممثل البلدية أو ممثلي البلديات المعنية، أو ممثل أي سلطة معنية أخرى، عند الاقتضاء⁴.

¹ - أنظر: بوجردة (مخلوف)، العقار الصناعي، طبعة 03، دار هومة، الجزائر، 2009، ص ص 13، 14.

² - راجع: المادة الخامسة والسادسة من المرسوم رقم: 55/84 المذكور.

³ - راجع: المرسوم رقم: 56/84 المؤرخ في: 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية

وعملها، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 06 مارس 1984.

⁴ - راجع: المادة الرابعة والخامسة من المرسوم رقم: 56/84 المذكور.

عُهد بمهمة الإشراف وتسيير العقار الصناعي في هذه الفترة كذلك إلى كل من المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية، وكذلك مؤسسة تسيير المناطق الصناعية، حيث تتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص. وبعد قيام الأجهزة المعنية بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات، تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عليها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين، سواء في إطار المعاملات التجارية المحضة، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية. وفيما يخص مسؤولية الصيانة والترميم للهياكل الخارجية، وشبكات ربط المنشآت الملحقة بها، فإنها تقع على عاتق المؤسسة المسيرة، وذلك عندما تكون المنطقة الصناعية في حاجة إليها. غير أنه فيما يتعلق بالأشغال التي تجعل المنطقة الصناعية عقارا مخدوما كالإرتفاعات الإدارية، كتميرير خط السكك الحديدية، فإنه يقع على عاتق هذه المؤسسات المرتفعة للقيام بهذه الأشغال. وكذلك الحال بالنسبة لأشغال التموين بالكهرباء والغاز، فإنه يقع على عاتق المؤسسة المتخصصة المعنية، بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية¹.

الفقرة الثانية

إدارة واستغلال مناطق النشاط

يمكن تحديد المقصود بمناطق النشاط من خلال التمييز بينها وبين المناطق الصناعية، فمن الجانب القانوني والتنظيمي، تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة بتسييرها بموجب مرسوم، في حين أنّ مناطق النشاط ناتجة عن مبادرات محلية، وقد تنشأ بقرار صادر عن الوالي، المجلس الشعبي البلدي، أو الوكالات العقارية الولاية. أمّا من حيث جانب حجم المناطق، فمناطق النشاط أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية، ومن النادر أن تزيد مساحتها عن مئة (100) هكتار، في حين كثير من المناطق الصناعية تتجاوز هذه المساحة. ومن حيث طبيعة النشاطات، فإذا كانت المناطق الصناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كثيرة، فمناطق النشاط في غالب الأحيان تستقبل وحدات صغيرة ومتوسطة، إضافة إلى وحدات تابعة لقطاع الخدمات (توزيع، تجارة، تخزين)².

¹ - أنظر: بوجردة (مخلوف)، مرجع سابق، ص ص: 15.16.

² - أنظر: خوادجية (سميحة حنان)، مرجع سابق، ص 69.

أما من جانب تهيئة وتسيير المناطق، فمناطق النشاطات ليست محددة بصفة دقيقة، وقد تكون مدمجة في النسيج العمراني، كما أنه لا توجد مؤسسة مكلفة بتسييرها، على عكس المناطق الصناعية، فهذه المهمة موكلة مباشرة للجماعات المحلية أو عن طريق الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين¹.

ونشأة مناطق النشاط جاءت على إثر صدور الأمر رقم: 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، والمرسوم التنفيذي المطبق له رقم: 103/75، المذكورين، فبموجبهما تم ضم عدد كبير من الأراضي تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد في الاحتياجات العقارية للبلدية، والتي يجب أن تحدد بموجب المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي، ويكون ذلك مقابل عوض تدفعه البلدية على أساس تقدير من مصلحة أملاك الدولة².

حيث خصصت بعض من هذه الأراضي للاستثمار المحلي، فتم إنشاء مناطق نشاط بموجب قرار من الوالي بعد مداوات المجلس الشعبي البلدي، يتم تسييرها من قبل البلدية وهذا تماما عكس المناطق الصناعية والتي يقع تسييرها على عاتق مؤسسات عمومية مختصة. فأنشأت بذلك 482 منطقة نشاط صناعي بموجب الأمر رقم: 26/74 المذكور³.

بعد الإصلاحات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر في بداية التسعينات، تم استبعاد الجماعات المحلية من تسيير مناطق النشاط، وهذا بعد استحداث مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي، بموجب المادة 86 من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90، والمرسوم التنفيذي له رقم: 405/90 المذكورين، وهي الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين. فأصبحت منذ ذلك الوقت هي المسؤولة عن تسيير مناطق النشاط، إلى حين تغييرها وإحلال محلها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

الفقرة الثالثة

إدارة واستغلال المناطق الخاصة لانجاز مشاريع استثمارية

¹ - أنظر: خوادجية (سميحة حنان)، المرجع السابق، ص 69.

² - راجع: المواد الثانية والثالثة والسابعة من الأمر رقم: 26/74 المذكور.

³ - راجع: المادة العاشرة من الأمر رقم: 26/74 المذكور.

خارج نطاق المناطق الصناعية ومناطق النشاط، أوجدت الدولة الجزائرية نوعا من المناطق الخاصة والموجهة في الأساس لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا لما تطلبته الإصلاحات الاقتصادية الجديدة. كما أصدرت في سبيل تنظيمها واستغلالها عدة قوانين. وفي إطار إنشاء هذا النوع من المناطق صدر قانون رقم: 21/84 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 المذكور، والذي أجاز لإدارة شؤون أملاك الدولة والعقارات التنازل بمقابل، للمبادرين المعنيين، عن الأراضي العارية التابعة للدولة الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا¹. ولتحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للدولة، الوارد في نص المادة 151، من قانون المالية رقم: 21/84 المذكور، صدر المرسوم رقم: 05/86 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة والتي تُعدّ ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا المتواجدة خارج مساحات التعمير أو المناطق المهيأة المذكور². وتحضيرا لسياسة الاستثمار المتبناة، صدر بعدها القانون رقم: 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ليوسع الاستثمار إلى الأراضي التابعة للدولة الواقعة في المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، واتخاذ إجراءات تنظيمية وتحضيرية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وجبائي تختلف حسب كل منطقة³. كما صدر المرسوم التنفيذي رقم: 09/89، المتعلق بتحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم: 03/87، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 321/91، المتضمن كيفيات تجديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم: 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية المذكور⁴.

¹ - راجع: المادة 151 من القانون رقم: 21/84 المذكور.

² - راجع: المرسوم رقم: 05/86 المذكور.

³ - راجع: المادة 51 من القانون رقم: 03/87 المؤرخ في: 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد: 05 المؤرخة في: 28 جانفي 1987.

⁴ - راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 09/89، المؤرخ في: المؤرخ في: 07 فيفري 1989، المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم: 03/87، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد: 06، المؤرخة في: 08 فيفري 1989. المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 321/91، المؤرخ في: 14 سبتمبر 1991، المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، الجريدة الرسمية عدد: 44، المؤرخة في: 25 سبتمبر 1991.

وتجدر الإشارة إلى أنّ هذا النوع من المناطق الخاصة لم يلق تنظيمًا قانونيًا محكمًا، مما أفرز عدة إشكالات في تلك الفترة، إلى غاية صدور المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المتعلق بالاستثمار والذي أظهر تشكيلات للمناطق الصناعية، وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الثاني.

الفرع الثاني

تنظيم استغلال المحفظة العقارية الصناعية بعد 1993

تغيرت خارطة استغلال العقار الصناعي في الجزائر في بداية التسعينات وخاصة سنة 1993، مع صدور أول قانون للاستثمار وهو المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المذكور، المتعلق بترقية الاستثمار. حيث فتحت الدولة بموجبه الباب على مصريه للاستثمارات بنوعها المحلية والأجنبية، وهذا بعد أن كانت تحتكر وحدها وتسيطر على جميع القطاعات وخاصة القطاع الصناعي، فاستحدثت مناطق صناعية بتسميات وشروط جديدة وتحفيزات مغرية مقارنة بالمناطق الصناعية الأخرى، أو مناطق النشاط، وتتمثل هذه المناطق في المناطق الخاصة (فقرة أولى)، المناطق الحرة (فقرة ثانية)، والمناطق التي تتطلب تميمتها مساهمة خاصة من الدولة (فقرة ثالثة) وهو ما سنوضحه فيما يلي:

الفقرة الأولى

المناطق الخاصة

إن الهدف من إنشاء هذه المناطق الخاصة هو المساهمة في التنمية الجهوية، أي استغلال بعض المناطق التي تمتاز بعدة خاصيات جغرافية، لكن لم تأخذ حقها من التنمية، ومحاولة فك العزلة عنها، وتخفيف الضغط على منطقة الوسط التي تعاني من مشاكل الاكتظاظ والاختناق بسبب تكريس كل النشاط الاقتصادي فيها¹.

منح المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المذكور، هذا النوع من المناطق الخاصة مجموعة من الإعفاءات والامتيازات من أجل استغلالها استغلالًا أمثلًا. تمثلت في الإعفاء من ضريبة نقل الملكية بمقابل بالنسبة لكل المشتريات العقارية التي تنجز في إطار الاستثمار².

إضافة إلى تطبيق رسم ثابت في مجال التسجيل بنسبة مخفضة قدرها خمسة من الألف 05 %، فيما يخص العقود التأسيسية والزيادات في رأس المال. وتتكفل الدولة جزئياً أو كلياً

¹ - أنظر: عايلي (رضوان)، مردودية الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 125.

² - راجع: المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المذكور.

بالنفقات المترتبة على أشغال الهياكل القاعدية اللازمة لإنجاز الاستثمار بعد أن تقومها الوكالة.

كما تستفيد السلع والخدمات التي توظف مباشرة في إنجاز الاستثمار من إعفاء من الرسم على القيمة المضافة، سواء أكانت مستوردة أو محصل عليهما من السوق المحلية، إذا كانت هذه السلع والخدمات معدة لإنجاز عمليات خاضعة للرسم على القيمة المضافة. تطبيق نسبة تقدر بـ: 3 % في مجال الرسوم الجمركية على السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، ويمكن أن تكون هذه السلع موضوع تنازل وتحويل طبقاً للتشريع المعمول به بعد موافقة الوكالة. الإعفاء كذلك من الضريبة على أرباح الشركات، والدفع الجزافي والرسم على النشاط الصناعي والتجاري، طيلة فترة أدناها خمس سنوات وأقصاها عشر سنوات من النشاط الفعلي¹.

تستفيد هذه المناطق الخاصة في إطار الإمتيازات من جملة من الإعفاءات والتخفيضات، ذكرتها كذلك المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المذكور، كإعفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري، ابتداءً من تاريخ الحصول عليها طيلة فترة أدناها خمس سنوات وأقصاها عشر سنوات، تخفيض 50 % من النسبة المخفضة للأرباح التي يعاد استثمارها في منطقة خاصة بعد فترة النشاط المنصوص عليها، الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات، والدفع الجزافي والرسم على النشاط الصناعي والتجاري، في حالة التصدير حسب رقم أعمال الصادرات، بعد فترة النشاط المنصوص عليها.

إضافة إلى ذلك فإنّ الدولة تتكفل جزئياً أو كلياً بمساهمات أرباب العمل في النظام القانوني للضمان الاجتماعي برسم الأجور المدفوعة بجميع العمال طيلة فترة خمس سنوات قابلة للتמיד.

لعلّ أهم امتياز يتم الحصول عليه في إطار استغلال المناطق الخاصة هو التنازل على الأرض التابعة للدولة والمقام عليها مشروع الاستثمار وهذا بالدينار الرمزي.

بهدف تنظيم استغلال المناطق الخاصة بصفة واضحة، قسّم المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المذكور، المناطق الخاصة إلى نوعين: المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع

¹ - راجع: المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المذكور.

الاقتصادي. ومن أجل تنظيم هاذين النوعين من المناطق صدر المرسوم التنفيذي رقم: 321/94 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير¹.

فبخصوص النوع الأول من المناطق، وهي المناطق المطلوب ترقيتها فإنّ المشرع أشار إليها في أول مرة بمناسبة صور قانون التهيئة والتعمير رقم: 03/87 المذكور، وعن كيفية تحديد هذه المناطق فقد تضمنها المرسوم رقم: 321/91 المذكور، وعلى النحو الذي رأيناه.

هذا وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم: 321/91 المذكور، مجموعة من المقاييس والضوابط التي يجب أن تتوفر في البلديات لتدخل ضمن هذه المناطق وهي:

- المميزات الديموغرافية والتي تأخذ بعين الاعتبار إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية، السكان الريفيون، وكذلك نسبة البطالة وحجمها،
- المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي، حيث تضم مناطق الجنوب، السهول، والهضاب العليا، المناطق الجبلية وكذا المناطق الحدودية،
- المميزات الاجتماعية الاقتصادية أو درجة التجهيز، وتتمثل في تبيان معدلات نسبة التمدن، نسبة الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الاستجابة للتغطية الصحية، ونسبة شغل كل مسكن.
- المميزات المالية فتحدد أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية ونسبة الاستثمارات بالدينار لكل 1000 ساكن في الولاية².

وتبعا للمعطيات السابقة الذكر تقوم الدولة بمنح مجموعة من المساعدات لهذه البلديات، عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب عمل من خلال دعم اقتناء أراضي تُتخذ مواقع لاستقبال تلك الأنشطة، ومساهمة ميزانية الدولة في التكفل بالأشغال المرتبطة بشبكات جلب مياه الشرب والتطهير، ومد الطرقات وإيصال الطاقة. وكذا المساعدة في إنجاز منشآت

¹ راجع: المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المذكور، والرسوم التنفيذية رقم: 321/94، المؤرخ في: 17

أكتوبر 1994، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم: 12/93، المتعلق بترقية الاستثمار،

الجريدة الرسمية عدد: 67، المؤرخة في: 19 أكتوبر 1994.

² راجع: المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 321/91 المذكور.

أساسية للإنتاج (ورشات، حظائر، محال). تطوير المنشآت المرافقة والتجهيزات اللازمة لتوسيع تلك الأنشطة ولإقرار السكان¹.

وبهذا تمّ تعويض العبارات " مناطق محرومة "، ب: " مناطق الجنوب "، و " مناطق أقصى الجنوب"، و " المناطق المعزولة "، و " المناطق الواجب ترميتها "، بعبارة " المناطق الواجب ترميتها ".

أما فيما يخص مناطق التوسع الاقتصادي، فيقصد بها الفضاءات أو الأراضي الجيو إقتصادية، والتي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية، أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها².

الملاحظ هنا أنّ المشرع لم يوضح بدقة هذه المناطق، وجاءت صياغته عامة ومبهمّة في نفس الوقت، على عكس ما فعل مع المناطق المطلوب ترميتها، حين وضع مميزات للبلديات التي تتكون منها هذه المناطق، وهو الأمر الذي حال دون ظهور هذه المناطق، على الرغم من أنّ المشرع استعمل أسلوب الاستثناء من أجل تحديدها. حيث يُستثنى من مناطق التوسيع الاقتصادي المساحات الآتية: المناطق المطلوب ترميتها كما هي مبيّنة في نص المادة 51 من القانون رقم: 03/87 المذكور، الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى، المحددة في قانوني التوجيه العقاري والتهيئة والتعمير المذكورين، مساحات الارتفاق أو الخدمة وخاصة المساحات التي تشمل على الموانئ والمطارات، إضافة إلى مواقع المركبات السياحية والإستجمامية الكبرى³.

هذا ويتمّ التعيين كمنطقة للتوسع الاقتصادي كل الولاية أو بعضها أو مجموعة منها أو مجموع بلديات، وهذا بقرار وزاري مشترك بين الإدارة المالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية وبناء على اقتراح من الجماعات المحلية، وبعد استشارة الاتحادات أو الجمعيات التي يهملها الأمر⁴.

¹ - راجع: المادة الثانية والثالثة من المرسوم رقم: 321/91 المذكور.

² - راجع: المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 321/91 المذكور.

³ - راجع: المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم: 321/94 المذكور.

⁴ - راجع: المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم: 321/94 المذكور.

الفقرة الثانية

المناطق الحرة

تعتبر المناطق الحرة النوع الثاني من المناطق الخاصة، والتي تمثل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية للدولة، والتي تمارس عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية، وفقا لما جاءت بها أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 321/94 المذكور. وطبقا لهذا المرسوم فإنّ المنطقة الحرة تنشأ بمرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة، الوزير الأول حاليا، يحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها وعند الاقتضاء يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فيها. وغالبا ما تُشكل الأراضي المشكّلة للمنظمة الحرة على مطار أو ملك وطني مينائي أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية. فتصنف جميع الأملاك العقارية التي تشتمل عليها المنطقة الحرة ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة¹. فهذا النوع من المناطق لا يدخل ضمن نطاق الأراضي المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وبالتالي فلن يفصل فيها كثيرا.

الفقرة الثالثة

المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

تعتبر المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة نوعًا جديدًا من المناطق والتي استحدثت بموجب الأمر رقم: 03/01 المتعلق بالاستثمار المعدّل والمُتمم، والذي ألغى المرسوم التشريعي رقم: 12/93، المتعلق بالإستثمار المذكور وألغيت معه بذلك جميع أنواع المناطق المذكورة سابقا وهي المناطق الخاصة بنوعيتها، المناطق التي في إطاره تتطلب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي، وكذلك المناطق الحرة².

اعتبر المشرع الجزائري من مستويات مساهمة الدولة في التهيئة والتحضير القاعدي للاستثمار، المعيار الأساسي في تحديد هذه المناطق الجديدة وهي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والتي تستفيد من النظام الاستثنائي للاستثمار. وتتميز هذه

¹ راجع: المادة الثانية والثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 320/94 المذكور.

² راجع: المادة 34 من الأمر رقم: 03/01، المؤرخ في: 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية

عدد: 47 المؤرخة في: 22 أوت 2001، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 08/06، المؤرخ في: 15 جويلية 2006،

الجريدة الرسمية عدد: 47 المؤرخة في: 19 جويلية 2006.

المناطق الجديدة بأنها تعرف تخلفا، الأمر الذي يتطلب دعم الدولة لإعادة وهيكلة قواعد الانتاج والخدمات، وبالتالي استدراك تخلفها في التنمية¹.

أوكل المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم: 03/01 المذكور، صلاحية تحديد وتنظيم المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، إلى هيئة عمومية جديدة مكلفة بالاستثمار وهو المجلس الوطني للاستثمار².

أما عن الصلاحيات الأخرى للمجلس الوطني للاستثمار، صدر المرسوم التنفيذي رقم: 355/06، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره. حيث يسهر بوجه عام على ترقية تطوير الاستثمار، كما يفصل على ضوء أهداف تنمية الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في الأمر رقم: 03/01 المذكور، والتي يُقصد بها المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة³.

يقوم المجلس الوطني للاستثمار في إطار تحديد المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، بالاعتماد على مجموعة من المخططات، وهي المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، والمخططات الجهوية لتهيئة الاقليمية، ومخططات تهيئة الاقليم الولائية. هذه المخططات تعتبر في مجموعها الأدوات التي يستند عليها المجلس. وعادة ما تقع المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة من جبال التل، الهضاب العليا خاصة في جزئها الأوسط، وكذلك بعض مناطق الجنوب. وتوفر الدولة حاليا عدة مزايا ذات طابع مالي وجبائي موجهة لترقية الاستثمارات المباشرة المنتجة للوظائف في هذه المناطق تختلف باختلاف مراحل انجاز الاستثمارات⁴.

أما عن الجهة المكلفة بالتسيير العقاري الصناعي الموجه للاستثمار بصفة خاصة والاستثمار عموماً، استحدث المشرع الجزائري هيئة عمومية جديدة، بموجب المادة 21 من الأمر رقم: 03/01 المتعلق بالاستثمار المذكور وهي " الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار "

¹ - أنظر: خوادجية (سميحة حنان)، مرجع سابق، ص75.

² - راجع: المواد 10 و18 من الأمر رقم: 03/01 المذكور.

³ - راجع: المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي، رقم: 355/06 المؤرخ في: 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات

المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيم سيره، الجريدة الرسمية عدد: 64 المؤرخة في: 11 أكتوبر 2006.

⁴ - أنظر: خوادجية (سميحة حنان)، مرجع سابق، ص76.

حيث وفي إطار ممارسة مهامها تقوم الوكالة بالعرض على المستثمر الجديد، سواء كان وطنيا أو أجنبيا، الأراضي الصناعية التي يختارها من أجل إقامة مشروعه الصناعي عليها، لتسهيل الأمور عليه، وهذا عن طريق شبكها الوحيد اللامركزي¹.

كما يمنح الأمر رقم: 03/01 المذكور للأشخاص المستفيدين من الاستثمارات في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، خاصة تلك ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني، مجموعة من الامتيازات الخاصة، شريطة أن لا تكون نشاطاتها ضمن ما ورد في القائمة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 107/14 المُحدد لقائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر رقم: 03/01، المعدل والمتمم المذكور².

وتظهر هذه الامتيازات الخاصة في شكل مجموعة من الإعفاءات، منها ما يكون قبل إنجاز المشروع موضوع الإستثمار، ومنها ما يكون بعده. فقبل إنجاز المشروع الاستثماري تتمثل الامتيازات في الإعفاءات من دفع حقوق نقل الملكية فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار، تطبيق حق ثابت في مجال التسجيل بنسبة منخفضة قدرها اثنان بالألف 2 % فيما يخص العقود التأسيسية والزيادات في رأس المال. كما تتكفل الدولة جزئيا أو كليا بالمصاريف، بعد تقسيمها من الوكالة، فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار. كذلك الإعفاء من الضريبة (الرسم) على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، سواء كانت مستوردة أو مقتناة من السوق المحلية، وذلك عندما تكون هذه السلع والخدمات موجهة لإنجاز عمليات تخضع للضريبة على القيمة المضافة. وأيضا تطبيق النسبة المخفضة في مجال الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار³.

¹ راجع: المادة 27 من الأمر رقم: 03/01 المذكور. هذا وتم تحويل هذه المهام من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

² راجع: المرسوم التنفيذي رقم: 107/14 المؤرخ في: 12 مارس 2014، المُتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 08/07 المؤرخ في: 11 جانفي 2007، المحدد لقائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر رقم: 03/01، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 15 المؤرخة في: 19 مارس 2014.

³ راجع: المادة 10 من الأمر رقم: 30/01 المذكور.

كما يستفيد الأشخاص المستفيدين من الاستثمارات في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، قبل بدأ المشروع، من الإعفاء من حقوق التسجيل ومصاريف الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك المبنية وغير المبنية الممنوحة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وتطبيق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز¹.

أما بعد إنجاز المشروع الاستثماري وبداية الاستغلال يستفيد المستثمر من إمتيازات محفزة أخرى، تظهر في شكل الإعفاء لمدة عشر سنوات من النشاط الفعلي، من الضريبة على أرباح الشركات، ومن الضريبة على الدخل الإجمالي على الأرباح الموزعة، ومن الدفع الجزافي، ومن الرسم على النشاط المهني. كذلك الإعفاء لمدة عشر سنوات ابتداءً من تاريخ الاقتناء، من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار. إضافة إلى منح مزايا إضافية من شأنها أن تحسب أو تسهل الاستثمار مثل تأجيل العجز وآجال الاستهلاك².

مما سبق يمكن القول أنه ورغم الامتيازات والإغراءات الممنوحة من الدولة الجزائرية للمستثمرين، من أجل توفير المناخ الملائم للاستثمار، وبالتحديد في مجال استغلال العقار الصناعي، منذ فترة التسعينات إلى يومنا هذا، إلا أنها لم تحقق الهدف المرجو.

المطلب الثاني

عقد الامتياز الصناعي واستحالة التنازل عليه

ظهر أسلوب الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار كآلية بديلة عن التنازل المباشر، المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار المذكور، حيث نصّت المادة 23 منه على أنه يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازات قد تصل إلى الدينار الرمزي في التنازلات عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة. تميّز أسلوب الإمتياز هذا، بأنه غير قابل للتنازل. ليعرف بعدها استغلال الأراضي عدم استقرار وتذبذب في طريقة الإستغلال بين التنازل وعدمه. ليستقر الحال على استحالة التنازل. وللتفصيل

¹ راجع: المادة 38 من القانون رقم: 12/12، المؤرخ في: 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013،

الجريدة الرسمية عدد: 72 المؤرخة في: 30 ديسمبر 2012.

² راجع: المادة 11 من الأمر رقم: 03/01 المذكور.

أكثر فيما هذا النوع من الامتياز سنتطرق إلى مفهوم عقد الامتياز الصناعي أو ما اصطلح عليه المشرع الجزائري بامتياز الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (فرع أول) وشروط وإجراءات منح هذا الامتياز (فرع ثاني) وهذا فيما يلي:

الفرع الأول

مفهوم عقد الامتياز الصناعي

من أجل ضبط مفهوم عقد امتياز الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أو ما اصطلح عليه بالعقار الصناعي يتوجب علينا أولاً تحديد الطبيعة القانونية التي منحت له (فقرة أولى)، هذا من جهة، وكذلك تمييزه عن بعض العقود الأخرى والتي قد تتشابه معه (فقرة ثانية) وهذا فيما يلي:

الفقرة الأولى

الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الصناعي

يستند عقد الامتياز على فكرة الانتفاع، أو فكرة عقد الإيجار المدني، غير أنه يختلف عنه في عديد من الأحكام وخاصة أنه أحد أطرافه هو شخص معنوي وهي الدولة مما يجعله عقداً إدارياً. ويمكن تعريف عقد الامتياز بأنه العقد الذي تُخوّل بموجبه الدولة مدة معينة، حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملاكها الخاصة، شخصاً طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة أعلاه¹. وفقاً لهذا التعريف يمكن استنباط جملة من الخصائص يتميز بها عقد الامتياز. فهو عقد يرتب حقاً عينياً عقارياً، محدد المدة، يرد على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة غير مخصصة، كما أنه عقد يرتب حق الانتفاع، عقد يمنح لشخص طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص، عقد لشخص مقيم أو غير مقيم، جزائري الجنسية فقط حتى وإن كان مؤسسة عمومية اقتصادية².

¹ - راجع: البند الأول من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز أراضي الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، تطبيقاً للمادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 322/94 المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 67 المؤرخة في: 19 أكتوبر 1994.

² - أنظر: بوجردة (مخلوف)، مرجع سابق، ص 69.

بالإضافة إلى الخصائص السابقة فإنّ عقد الامتياز، مُحدّد بالمناطق الخاصة المذكورة في إطار القانون رقم: 12/93 المذكور.

ورجوعاً إلى الأمر رقم: 04/08، الذي يُحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. فإنّ الأراضي التابعة للأمالك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية تكون محل امتياز لمدة أديها ثلاثة وثلاثون سنة (33) قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة، ويكرّس هذا الامتياز بعقد إداري تُعده إدارة أملاك الدولة، مُرفقا بدفتر أعباء يُحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود شروط منح الامتياز¹.

إنّ الشكل الإداري الذي أوجب القانون إفراغ التصرف القانوني فيه والمتمثل في منح الامتياز، تجعله يقترب من عقود القانون العام، إضافة إلى قيام المعيارين العضوي والمادي، حيث يتمثل المعيار العضوي المُكرّس بموجب المادة 800 من القانون رقم: 09/08 المذكور، في عقد الامتياز، حيث دائماً تكون الدولة أو إحدى جماعاتها الإقليمية طرفاً في هذا العقد².

في حين يتجسد المعيار المادي في العقد الذي ينطوي على عنصرين، عنصر مادي يتمثل في تضمين عقد الامتياز شروطاً استثنائية غير مألوفة في علاقات القانون الخاص وهذا باتباع أساليب القانون العام المتمثلة في امتيازات في مواجهة المتعاقد، وهو ما يمكن استقراءه من خلال المرسومين رقم: 121/07 المذكور، ورقم: 122/07 المتضمن شروط استثنائية، تتمثل في عدم إمكانية التنازل أو التأخير من الباطن لحق الامتياز أو استعمال العقار محل منح الامتياز أو جزء منه لأغراض أخرى غير الأغراض التي مُنح حق الامتياز من أجلها، وهذا تحت طائلة الفسخ الفوري³.

¹ - راجع: المادة الرابعة والعاشرة من الأمر رقم: 04/08 المذكور.

² - راجع: المادة 800 من القانون رقم: 09/08 المذكور.

³ - راجع: المادة 09 و15 من دفتر الشروط النموذجان الملحقان على الترتيب بالمرسومين التنفيذييين رقم: 121/07 الذي يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم: 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية، ورقم: 122/07 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، المؤرخين في: 23 أبريل 2007، الجريدة الرسمية عدد: 27 المؤرخة في: 25 أبريل 2007. المُلغين بالمرسومين التنفيذييين رقم: 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح

بعد إلغاء المرسومين السابقين، أكد المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، على أنه لا يمكن للمستفيد تحت طائلة الاسقاط إستعمال جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوح امتيازها في أغراض أخرى غير تلك التي مُنحت له من أجله¹.

بخصوص العنصر الثاني المرتبط بالمعيار المادي والمتمثل في ضرورة اتصال العقد بمرفق عام تحقيقا للمنفعة العامة عموما، فالمفترض ليكون عقد الامتياز عقدا إداريا، أن يرتبط بنشاط المرفق العام. غير أن الأساس العقاري والأصول العقارية المنصب عليها عقد الامتياز، هي عبارة عن أملاك خاصة تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وليس الهدف منها هنا تحقيق النفع العام أو إشباع حاجات عامة للأفراد، وهو الأمر المفترض في النوع الثاني من الأملاك الوطنية وهي الأملاك الوطنية العمومية.

فالصلة في هذه الحالة منقطعة بين عقد الامتياز ونشاط المرفق العام، ما دام أن العقد لا علاقة له بتسيير أو تنفيذ مهمة مرفق عام، فمن المفترض أنه لا يؤخذ بأسلوب العقد الإداري، خاصة أن العقد ينصب على عقارات مملوكة للدولة وجماعاتها الإقليمية، تتصرف فيها تصرف المالك في ملكه شأنها في ذلك شأن الخواص².

غير أننا نرى أنه وبمجرد كون الدولة باعتبارها شخصا عاما في طرف العقد، واستعمالها لامتيازات السلطة العامة والمتمثلة في تضمين العقد شروطا غير مألوفة في القانون الخاص، والمنصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بعقد الامتياز على النحو الذي رأيناه، يكفي بأن يجعل عقد الامتياز المنصب على أملاك الدولة عقدا إداريا ولا ضرورة من أن يتعلق بنشاط المرفق العام، لأنّ هذا النوع من عقود الامتياز المتعلقة بنشاط

الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية، ورقم: 153/09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المؤرخين في: 02 ماي 2009، الجريدة الرسمية عدد: 27 المؤرخة في: 06 ماي 2009.

¹ راجع: المادة التاسعة من دفتر الشروط المتضمن منح حق الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المذكور.

² أنظر: خوادجية (سميحة حنان)، مرجع سابق، ص 280.

عن: الأزمي الإدريسي (عمر)، عقود الملك الخاص للدولة، الطبيعة القانونية والاختصاص القضائي، العدد الأول، مجلة فقه المنازعات الإدارية، سلسلة متخصصة في مجال العلوم والمنازعات الإدارية، منشورات مجلة الحقوق المغربية، 2011، ص 51.

المرفق العام هي عقود تنصب على الأملاك الوطنية العمومية، كما هو منصوص عليه في المادة 61 وما بعدها من قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المذكور¹. كما يكفينا نسبيا أنّ الصفة الإدارية لعقد الامتياز المذكور، قد مُنحت من طرف المشرع الجزائري صراحة بموجب المادة 10 من الأمر رقم: 04/08 المذكور. غير أنّ هذا الأخير يعاب عليه أنّه لم يُؤكد مرة أخرى وبصفة قاطعة على الصفة الإدارية لعقد الامتياز، وذلك حينما وصف تصرف منح الامتياز بأنّه عقد تُخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأرض أو أصل عقاري، أو ذلك الاتفاق الذي تُخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضه متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري. مما يجعله يقترب إلى العقود المدنية الخاضعة للقانون الخاص².

مما سبق نقول أنّه كان جديرا بالمشرع الجزائري التعبير صراحة عن طبيعة عقد الامتياز باستعمال مصطلح "عقد إداري" في نموذج دفتر الشروط، لكي تكون الأمور واضحة أمام المتعاقد مع إدارة أملاك الدولة، وهو صاحب الاستثمار وعدم استعمال مصطلحي "اتفاق" و "عقد" فقط، خاصة وأنّ المشرع استعمل مصطلح العقد الإداري في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المذكور، والتي أكدت على أنّ الامتياز يُكرّس بموجب عقد إداري تُعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط، ومُعد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم. غير أنّ النموذج لم يتطرق لهذا، في تمهيد نموذج دفتر الشروط، على النحو الذي رأيناه. الأمر الذي أوقعه في انتقاد، على الرغم من أنّه نصّ بموجب المادة 27 منه على أن منح عقد الامتياز هو عقد إداري يتم إعداده من طرف مدير أملاك الدولة³.

¹ - أنظر: قوديل (جورج)، ذلفولقيه (بيار)، القانون الإداري، ج 2، ترجمة: منصور القاضي، الجزء الثاني، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، بيروت، 2008، ص ص:

588.571، لمزيد من التفصيل حول امتياز المرفق العام.

² - راجع: تمهيد نموذج دفتر الشروط الذي يُحدّد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطعة الأرضية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الملحق بالمرسوم رقم: 152/09 المذكور. وتمهيد نموذج دفتر الشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم رقم: 153/09 المذكور.

³ - راجع: المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المذكور.

الفقرة الثانية

تمييز عقد الامتياز الصناعي عن بعض العقود

من خلال التحليل السابق حول الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الواقع على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يتبين أن هذا العقد يحمل في طياته مضامين، تجعله يتشابه إلى حد ما مع بعض العقود الأخرى سواء تلك الوارد في القانون العام أو القانون الخاص. فيتشابه عقد الامتياز مع حق الانتفاع، الذي بموجبه يمنح للمالك شخصا آخر حق عينيا من أجل استعمال واستغلال الشيء لمدة معينة مع احتفاظ المالك بحق الرقبة، وهو ذات الأمر مع الدولة التي تمنح حق لشخص طبيعي أو معنوي من أجل استعمال واستغلال أملاكها لمدة معينة أقلها 33 سنة وأقصاها 99 سنة وتبقى محتفظة بحقها في التصرف وملكيتهما للرقبة.

يتشابه كذلك عقد الامتياز مع عقد الإيجار، عقد امتياز المرافق العامة، عقد البناء والتشغيل والتحويل (Bot)، عقد البناء التملك، التشغيل والتحويل (Boot)، عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وغيرها من العقود الأخرى التي لا يتسع المجال لذكرها كلها¹.

الفرع الثاني

شروط وإجراءات منح عقد الامتياز الصناعي

¹ - أنظر: لمزيد من التفصيل حول عقد الإيجار،

- كومغار (إبراهيم)، المرافق العامة الكبرى على نهج التحديث، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2009، ص ص: 158.139. حول عقد امتياز المرافق العامة،

- خليفة عبد الحميد (مفتاح)، حمد الشلmani (محمد)، انقضاء العقود الإدارية، دراسة مقارنة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2013، ص ص: 62.45. حول عقد البناء والتشغيل والتحويل (bot) وعقد البناء التملك، التشغيل والتحويل (Boot).

- محمد حمد الشلmani (حمد)، امتيازات السلطة العامة في العقد الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2007، ص ص: 367.360.

يتوقف منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار في الجزائر على تحقق جملة من الشروط، منها ما يتعلق بالأراضي محل حق الامتياز ومنها ما يتعلق بمدة الامتياز، ومنها ما يتعلق بالشروط المالية. إضافة إلى ضرورة اتباع الإجراءات المنصوص عليها بموجب الأمر رقم: 04/08 المعدل والمتمم المذكور. وعليه سنتطرق لشروط منح امتياز الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (فقرة أولى)، ثم ننتقل إلى الإجراءات الجديدة المتبعة لمنحه (فقرة ثانية) وهذا على النحو الموالي:

الفقرة الأولى

شروط منح عقد الامتياز الصناعي

يرتبط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار بعدة، منها ما يتعلق بالأراضي محل حق الامتياز ومنها ما يتعلق بمدة الامتياز، ومنها ما يتعلق بالشروط المالية. فبخصوص النوع الأول من الشروط والمتعلقة بالأراضي، فيجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل امتياز، تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، دون الأملاك العمومية، لأنه وبالنسبة للاستثمارات المبرمجة على الأملاك الوطنية العمومية فهي تخضع لنظام قانوني خاص، ولاسيما أحكام المواد 64 مكرر ومكرر 1، والمواد 69 مكرر إلى 69 مكرر 05، من القانون رقم: 14/08¹.

كما تُقضى الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للولاية والبلدية من مجال منح الامتياز، وكذلك الأراضي المخصصة والتي في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها. كما يجب أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثنائية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها².

وعليه فالأملاك الخاصة للدولة المعنية بالامتياز هي:

- الأراضي المتوفرة التي تقع داخل المخطط العمراني إلا تلك بحكم طبيعة الاستثمار تقع خارجه مثل محطات الوقود، محلات تربية المواشي ... إلخ،
- الأراضي المتوفرة والواقعة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات،

¹- راجع: المواد 64 مكرر و64 مكرر 1، والمواد 69 مكرر إلى 69 مكرر 05، من القانون رقم: 14/08 المذكور.

²- راجع: المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المذكور.

- الأصول المتبقية عن المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة والفائضة التي لا تحتاجها المؤسسات العمومية الاقتصادية التي مازالت في نشاط،
- الأراضي المتوفرة الكائنة بمناطق التوسيع السياحي،
- الأراضي الواقعة في حدود المدن الجديدة¹.

من شروط عقد الامتياز المذكور، إلتزام استعمال القطع الأرضية موضوع منح الامتياز في إطار الهدف الذي من أجله منح الامتياز وهو استيعاب مشروع استثماري، فكل تغيير في وجهتها أو استعمال كل أو جزئي لأغراض أخرى غير المحددة في دفتر الشروط، يؤدي إلى فسخ منح الامتياز. أما المشروع الاستثماري محل منح الامتياز فيجب إنجازه في ظل احترام قواعد التعمير ومعايير، والهندسة المعمارية والبيئة².

واستكمالا للشروط الواجب توافرها في الأراضي محل منح حق الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية يستثني القانون الجزائري، بعض أصناف الأراضي بالرغم من أنها تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة، والتي تتمثل في الأراضي الفلاحية والتي تخضع لنظام قانوني خاص على النحو الذي رأيناه فيما سبق، القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية، وتلك المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، والقطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، أو تلك المتواجدة داخل المساحات المواقع الأثرية والثقافية³.

كما استثني كذلك قانون المالية لسنة 2015، المعدل والمتمم للأمر رقم: 04/08 المذكور نوعا آخر من الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة من مجال الامتياز وهي الأراضي المخصصة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقا لأحكام دفتر شروط والمثبت قانونا بموجب شهادة المطابقة، هذه الأخيرة أضيفت بموجب المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015، المعدلة للمادة الثانية من الأمر رقم: 04/08 المذكور⁴.

¹- راجع: المواد 7، 8، 10، 11، من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المذكور.

²- راجع: المواد الأولى والثانية من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزداد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المذكور.

³- راجع: المادة الثانية من الأمر رقم: 04/08 المذكور.

⁴- راجع: المادة 61 من القانون رقم: 10/14 المذكور.

ويتضح أنّ المشرع الجزائري قد تبنى صيغة جديدة لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة للدولة وهي صيغة الامتياز القابل لتنازل بموجب الأمر رقم: 11/06 المذكور والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتيازات والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة الانجاز مشاريع استثمارية، غير أنّه سرعان ما تخطى عن هذه الصيغة بعد مرور عامين من تبنيها، لتحوّل إلى صيغة جديدة وهي صيغة الامتياز الغير قابل تحويله إلى تنازل، وذلك بموجب الأمر رقم: 04/08 المعدل والمتمم المذكور.

إنّ هذه الصيغة الجديدة تحمل تحت طياتها مجموعة من الأهداف متمثلة في تسيير الموارد العقارية للدولة بنجاحة، باعتبارها مورد غير متجدد والحيلولة دون تعرضها للتبديد والمضاربة، وكذلك تامين هذا المورد بتحصيل الأتاوى بانتظام، ممّا يعود بالنفع على الخزينة العمومية، هذا من جانب، ومن جانب آخر تهدف الصيغة الجديدة للامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل إلى تمكين المستثمر من تقليص تكاليف مشروعة بعدم وضع أموال كبيرة لاقتناء العقار، ويكتفي بدفع أتاوى سنوية، ممّا يمكنه من توجيه أمواله إلى تغطية المشروع الاستثماري¹.

أمّا عن شروط الاستفادة من الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإنّ الدولة تمنح في إطار احترام قواعد التعمير المعمول بها ، امتيازاً بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل، على أراضيها الخاصة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين او المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات استثمارية، وهذا على أساس دفتر شروط حسب النموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المذكور مقابل تحصيل أتاوى سنوية تحدده إدارة املاك الدولة².

وسعيًا من المشرع على الحفاظ على الإرث الثقافي للجزائر، فإنّه نوّه وأكد على احتفاظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية، والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة، وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكتشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز. ومن هنا يتوجب على كل مستثمر صاحب امتياز على القطعة الأرضية الخاصة التابعة للدولة

¹ - راجع: الأمر رقم: 04/08 المذكور.

² - راجع: المادة 15 من القانون رقم: 11/11 المذكور، والمادة 15 تعدل المواد 3،5،8،09 من الأمر رقم: 04/08 المذكور.

الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على القطعة الأرضية إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً الذي يُعلم مدير الثقافة للولاية¹.

أمّا عن شروط المدة المتعلقة بالامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فيُمنح لمدة أدناه ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون سنة (99) سنة. وفي حالة عدم تجديد الامتياز، يتعين على مالك البناءات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة المالكة للأرض، تحددها دائماً إدارة أملاك الدولة، بالاستناد إلى الأسعار المتبادلة في السوق العقاري، وهذا بموجب أحكام الأمر رقم: 04/08 المذكور. وهذا بعد أن كان الامتياز في صيغته القابل للتنازل الممنوح بموجب الأمر رقم: 11/06 المذكور، يُمنح لمدة أدناها عشرون (20) سنة قابلة للتجديد².

ويعود سبب تغيير المشرع لهذه المدة، إلى تغيير رؤيته في تسيير واستغلال الأملاك الوطنية عموماً والأملاك الوطنية الخاصة خصوصاً، وهذا بالإلغاء نظام التنازل بصدور الأمر رقم: 04/08 المذكور. وبعد تأكده كذلك من أنّ تحديد مدة عشرون (20) سنة، لم تأت بعد قناعات ودراسات اقتصادية ولا حتى قانونية، وإنّما بصفة عشوائية أو ارتجالية. ليقوم برفع المدة إلى ثلاثة وثلاثون (33) سنة، وهي مدة قابلة للتجديد، كما تمت الإشارة إليه، مرتين فقط. وفي النهاية نحصل على مدة تسعة وتسعون (99) سنة وهي المدة القانونية للشركة التجارية، حيث أنّ أساس منح امتياز العقار الموجه للاستثمار هو من أجل انشاء شركات تجارية فوق الملك العمومي³.

أمّا عن الشروط المالية، فإنّ الدولة تمنح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة بها، مقابل تحصيل إتاوة سنوية تحددها أملاك الدولة، تتغير قيمتها حسب القانون المنظم للامتياز. فطبقاً لنص لما جاء في الأمر رقم: 04/08 المذكور، فإنّ الامتياز بالتراضي يُمنح مقابل إتاوة إيجارية نسبية، كما هي محددة من مصالح أملاك الدولة

¹ راجع: المادة 12 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المذكور.

² راجع: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المذكور، والمادة الرابعة من الأمر رقم: 11/06 المذكور.

³ أنظر: عايلي (رضوان)، مردودية الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص: 283.284.

المختصة اقليميا تمثل 20/1، من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، وتكون هذه الاتاوة السنوية محل تحيين كل احدى عشر (11) سنة¹.

إنّ رغبة المشرع في جلب الاستثمار وتشجيع المستثمرين وتحفيزهم، دفعت به إلى إعطائهم المزيد من التخفيضات حول الأتاوى الناتجة عن منح الامتياز الذي يقع على الأملاك الخاصة للدولة. إضافة إلى الامتيازات الخاصة بالضرائب والرسوم الجمركية، وهذا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والموضح بمقررة المجلس الوطني للاستثمار رقم: 1/59، المؤرخة في: 22 ديسمبر 2011، حيث تطبق هذه التخفيضات كما يلي²:

- 90 % من الأتاوى لفترة انجاز الاستثمار، والتي تتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات³،
- 50 % من الأتاوى لفترة الإستغلال، وتمتد كذلك من سنة إلى ثلاثة سنوات كحد اقصى
- بالدينار الرمزي للمتر المربع لمدة 10 سنوات، وبعد هذه المدة ترتفع إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تنجز في إطار البرامج الخاصة والهضاب العليا،

- بالدينار الرمزي للمتر المربع، المجددة لفترة خمس عشرة سنة، لترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من الأتاوى المحددة من طرف أملاك الدولة وهذا بالنسبة للمشاريع التي تُنجز في الجنوب الكبير⁴.

وتجدر الإشارة أنّ هذه الأتاوى السنوية تكون موضوع تحيين بعد انقضاء مدة احدى عشرة سنة، كما يمكن أيضا باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وبعد أخذ موافقة مجلس الوزراء الحصول على تخفيض إضافي على الأتاوى المذكورة لبعض المشاريع المنتجة. يتم

¹- راجع: المادة الرابعة من الأمر رقم: 04/08 المذكور.

²- راجع: المادة 15 من القانون رقم: 11/11 المذكور.

³- راجع: المذكرة رقم: 2993، المؤرخة في: 12 مارس 2003 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، والمعدلة بالمذكرة رقم: 4880، المؤرخة في: 09 ماي 2012.

⁴- راجع: لمعرفة تصنيف الولايات في الهضاب العليا والصحراء الكبرى، المرسوم التنفيذي رقم: 485/06، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم: 302/089 الذي عنوانه " الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب"، والمرسوم التنفيذي رقم: 486/06 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم: 302/116 الذي عنوانه " الصندوق الوطني الخاص بالتنمية الإقتصادية للهضاب العليا" المؤرخين في: 23 ديسمبر 2006، الجريدة الرسمية عدد: 84 المؤرخة في: 24 ديسمبر 2006.

تحديد هذه الأتاوى على أساس أدنى قيمة في شوكة الأسعار المتدواله في البلدية مكان تواجد العقار محل الامتياز، وهذا أيضا يعتبر امتيازاً مالياً للمستثمرين¹.

غير أنّ التساؤل الذي يطرح نفسه حول هذه التخفيضات هو عن مدى إمكانية تطبيق التخفيضات المذكورة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، على المشاريع الاستثمارية التي حصلت مسبقا على الإمتياز بقرار من مجلس الوزراء، على اعتبار أنّ الامتياز بالتراضي كان يُمنح بقرار من مجلس الوزراء طبقا لنص المادة السادسة من الأمر رقم: 04/08 المذكور. تقطن المشرع الجزائري لهذه النقطة فنصّ على تطبيق الأحكام المتعلقة بالتخفيضات على الأتاوى الايجارية السنوية على المشاريع الاستثمارية التي حصلت مسبقا على الامتياز بقرار مجلس الوزراء².

واصل المشرع الجزائري سياسة التخفيضات المنتهجة من قبله، من أجل دعم الاستثمار وتحفيز المستثمرين، وذلك من خلال تخفيض نسبة الإتاوة الإيجارية السنوية التي يدفعها المستثمرين المحددة بموجب الأمر رقم: 04/08 المذكور، من: 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة إلى: 33/1، وهذه بموجب قانون المالية لسنة 2015³.

تتم الاستفادة من هذه التخفيضات الجديدة وهي نسبة 33/1، حقوق الامتياز الممنوحة لصالح مشاريع الاستثمار في الاطار الأمر رقم: 04/08 المذكور وهذا دون استرداد مبالغ الأتاوى الايجارية السنوية التي قامت مصالح أملاك الدولة بتحصيلها في السابق.

من التحفيزات المالية الممنوحة كذلك، أنّ تحديد الإتاوة السنوية المستحقة بعنوان منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة الانجاز مشاريع استثمارية، يكون بتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار المطبقة على مستوى إقليم البلدية. كما خوّل المشرع كذلك بموجب قانون المالية لسنة 2015 المذكور، تطبيق نفس هذه الأحكام على المستثمرين الذين استفادوا من الإمتياز في إطار الأمر رقم: 04/08 المذكور ودائما، دون

¹ - راجع: المادة 15 من القانون رقم: 11/11 المذكور.

² - راجع: الفقرة الأخيرة من المادة 15 من القانون رقم: 11/11 المذكور.

³ - راجع: المادة 62 من القانون رقم: 10/14 المذكور، والمُعدّلة والمتممة للمادة التاسعة من الأمر رقم: 04/08 المذكور،

المُعدّل والمتمم بموجب المادة 15 من القانون رقم: 11/11 المذكور.

استرداد مبالغ الأتاوى الايجارية السنوية التي حصلتھا مصالح أملاك الدولة، والتي يمكن أن تؤخذ كتسبيقات للسنوات القادمة¹.

مما سبق نلاحظ أن المشرع الجزائري في تحديده للمستفيدين من التخفيضات الخاصة بالأتاوى الايجارية السنوية التي تُحصلها مديرية أملاك الدولة من المستثمرين، يكون قد تعدى على مبدأ هام من مبادئ القانون وهي عدم سريان القانون بأثر رجعي، وهذا بمناسبة تطبيق أحكام الأتاوى الجديدة بأثر رجعي، على المستثمرين الذين استفادوا من الامتياز قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ونفس الأمر بالنسبة لقانون المالية لسنة 2015. وهذه الخطوة الجريئة من المشرع ما هي إلا تأكيد منه على دعم الاستثمار ولاسيما مع الأزمة الاقتصادية التي تعرفها الجزائر في هذه السنوات الأخيرة، الأمر الذي يتوجب معه إيجاد بديل لدعم الإقتصاد الوطني خارج نطاق المحروقات.

من الامتيازات المالية لمنح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، إعفاء العقود الإدارية التي تُعدها مصالح أملاك الدولة والمتضمنة منح الامتيازات على الأملاك العقارية المبينة وغير المبنية في إطار الأمر رقم: 04/08 المذكور، من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية (حقوق العقود)، شريطة إصدار تصريح بالاستثمار في هذا الموضوع لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار².

كما يُحوّل منح الامتياز للمستفيد منه عدة حقوق منها، إمكانية الحصول على رخصة البناء، وهذا دون اشتراط عقد الملكية على الأرضية، بالإضافة إلى إمكانية رهن الحق العيني (الامتياز) لصالح هيئات القرض، وكذا البنائات التي ينجزها على القطعة الأرضية الممنوح امتيازها، شريطة استعمال القرض المضمون بالرهن في تمويل مشروعه الاستثماري الذي تمت مباشرته فقط، وليس لأغراض أخرى كالسكن³.

¹ راجع: المادة 63 من القانون رقم: 10/14 المذكور، والمُعدلة لأحكام المادة 80 من القانون رقم: 08/13، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية عدد: 68 المؤرخة في: 31 ديسمبر 2013.

² راجع: المادة 60 من القانون رقم: 10/14 المذكور.

³ راجع: المادة 11 من الأمر رقم: 04/08 المذكور.

كذلك مع إتمام مشروع الاستثمار يكون المستثمر مُلزما بتكريس ملكية البنايات المنجزة من طرفه على الأرض الممنوح امتيازها بعقد رسمي أمام الموثق، وبمبادرة منه. وتكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري (الامتياز) الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع والبدء في النشاط والاستغلال. وهذا بعد المعاينة الفعلية والموافقة من لجنة الهيئة المؤهلة، وهي لجنة مساعدة وترقية الاستثمار والضبط العقاري¹.

الفقرة الثانية

الإجراءات الجديدة لمنح عقد الامتياز الصناعي

نظّم المشرع اجراءات منح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بموجب الأمر رقم: 04/08 المذكور، حيث جعل من المزاد العلني، والتراضي طريقتين لمنح الامتياز المذكور، وهذا لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص. وأخضع في ذات الوقت لنفس هذه الاجراءات، الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية².

غير أنّ المشرع الجزائري عدّل إجراءات منح الامتياز بموجب القانون رقم: 11/11 المذكور، حيث استغنى عن المزاد العلني، كأسلوب لمنح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة والأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية مكثفيا بذلك بالتراضي كخيار واحد وحيد لمنح الامتياز المذكور³.

بالرجوع إلى اجراءات منح الامتياز بموجب أحكام الأمر رقم: 04/08 المذكور، نجد أنّ الامتياز المذكور يمنح على أساس دفتر الأعباء عن طريق المزاد العلي المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي. فيكون طريق المزاد العلني هو الأصل العام الذي تلجأ إليه الإدارة من أجل منح الامتياز. وهذا تبعاً لموقع القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار، وهذا على النحو الموالي:

¹ - راجع: المادة 13 و 14 من الأمر رقم: 04/08 المذكور.

² - راجع: المادة الثالثة من الأمر رقم: 04/08 المذكور.

³ - راجع: المادة 15 من القانون رقم: 11/11 المذكور، المُعدلة للمادة الثالثة من الأمر رقم: 04/08 المذكور.

عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، يُرخص الامتياز بقرار من الوزير المكلف بالسياحة، وهذا باقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء يُحدد تصور المشروع المزمع إنجازه والمعايير التي ينبغي توفرها. وعندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية فإنّ القرار بصدور من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات. أمّا عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمحيط مدينة جديدة، فيمنح الامتياز بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، بعد اقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها. كما ويمكن منح الامتياز بقرار من الوالي المختص إقليميا بعد اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها عن طريق التنظيم¹.

هذا وحدد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 15/09 المذكور، والمحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، كيفية إجراء المزاد العلني، الذي يتم إمّا عن طريق المزايدات الشفوية وإمّا بالتعهدات المختومة. ويُعلن عنه قبل ثلاثين (30) يوماً على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وبأية وسيلة إخبارية أخرى. ويجب أن يتضمن خصوصاً، التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية، ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروف ومدة الامتياز، بالإضافة إلى تحديد مكان إجراء المزاد العلني وتاريخه فيما يخص المزايدات الشفوية، وكذا تاريخ آخر أجل للإيداع بالنسبة للتعهدات المختومة².

إنّ الإعلان عن المنافسة الحرة عن طريق المزاد العلني وفقاً للإجراءات السابقة، ووضعها موضع التطبيق الفعلي يؤدي إلى تحقيق المنافسة وإثارتها ضمن مناخ المساواة والشفافية. فدون الإعلان المذكور، لن يوجد مجال حقيقي للمنافسة بين الراغبين في التعاقد

¹ - راجع: المادة الخامسة من الأمر رقم: 04/08 والمُعَدَّلة والمتممة بموجب المادة 15 من القانون رقم: 11/11 المذكور.

² - راجع: المادة الثالثة من نموذج دفتر الشروط المذكور الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09. وكذلك نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 153/09، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المذكورين، لمزيد من التفصيل.

مع الإدارة العامة أو من يمثلها. ولا يتحدد معنى العلاقة إلا من خلال قيام الإدارة العامة بتسليم المرشحين المحتملين بكل المعلومات الأولية المتعلقة بالعقد المنتظر بإبرامه¹. كما تلجأ أيضا الإدارة وبصفة استثنائية بموجب الأمر رقم: 04/08 دائما، في منح الامتياز إلى أسلوب التراضي الذي يكون بشروط خاصة، تتعلق بالجهة المخولة باستصدار هذا القرار من جهة، والطبيعة الخاصة للمشاريع الاستثمارية من جهة أخرى. فالترخيص بمنح الامتياز بالتراضي لا يكون إلا بترخيص صادر عن مجلس الوزراء، وبعد اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار. كما لا تكون قابلة لمنح الامتياز بالتراضي إلا المشاريع الاستثمارية التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية، وكذلك تلك التي تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن، أو التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة، إضافة إلى المشاريع الاستثمارية التي يكون لها الأثر في استحداث وبقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة².

أما الإجراءات الجديدة لمنح إمتياز الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواجب اتباعها فهي مختلفة، وهذا بعد تبني واستقرار المشرع الجزائري على أسلوب منح الامتياز بالتراضي على الأملاك الخاصة التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذلك الأملاك العقارية المتبقية من الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة. وهذا بعد تعديله للمادة الثالثة من الأمر رقم: 04/08 المذكور، بموجب المادة 15 من القانون رقم: 11/11 المذكور. فقد تم حصر سلطة إصدار قرار منح الامتياز في الوالي، وهو ما يؤكد مرة أخرى مركز الوالي المهم، وصلاحياته الكثيرة والواسعة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ويكون بذلك قد تخطى عن مركزية القرار الإداري، فيما يخص منح الامتياز بالتراضي والذي كان في ظل المادة السادسة من الأمر رقم: 04/08 المذكور، يمنح بترخيص صادر من مجلس الوزراء.

هذا ويصدر الوالي قرار الترخيص بمنح الامتياز بناءً على اقتراح من هيئات خاصة تبعا لموقع القطعة الأرضية الموجهة لإنجاز الاستثمار عليها، وهي طبقا لقانون المالية التكميلي لسنة 2011 المذكور تكون كما يلي:

1 - أنظر: عايلى (رضوان)، مردودية الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 290.

2- راجع: المادة السادسة والسابعة من الأمر رقم: 04/08 المذكور، واللتين تم إلغاؤهما بموجب المادة 15 من القانون رقم: 11/11 المذكور. وراجع كذلك المادة 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المذكور.

- بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،
- بناءً على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة،
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي ويتم ذلك مع موافقة وزير القطاع المختص¹.

غير أنّ المشرع الجزائري عاد مرة أخرى وغير الهيئة المخولة باقتراح منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط، حيث أصبحت المهمة من صلاحيات المدير الولائي المكلف بالاستثمار، بدلاً من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وتم ذلك بموجب المادة 48 من القانون رقم: 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 المذكور².

الجدير بالذكر أنّ المشرع لم يوضح الكيفيات والإجراءات التي يجب أن تتبع لمنح الامتياز بالتراضي، في قانون المالية التكميلي رقم: 11/11 المذكور، كما لم يُحل ذلك إلى التنظيم، الأمر الذي أدى إلى تجميد جميع مشاريع الاستثمار منذ صدور القانون إلى غاية الإفراج عن التعلية المشتركة رقم: 001، المؤرخة في: 06 أوت 2015 والتي تزامن

¹- راجع: المادة 15 من القانون رقم: 11/11 المذكور.

²- راجع: المادة 48 من القانون رقم: 01/15 المذكور، المعدلة للمادة الخامسة من الأمر رقم: 04/08 المذكور، والمادة

15 من القانون رقم: 11/11 المذكور. وجاء في المادة ما يلي: " يرخّص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

- بناءً على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- بناءً على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة."

إصدارها مع قانون المالية التكميلي لسنة 2015 المذكور، والتي تحدد كيفية إجراءات منح الامتياز من مرحلة إيداع الطلب وإلى غاية إعداد عقد الامتياز¹.

تطبيقاً لهذه التعليمات فإنّ بداية الإجراءات تكون بإيداع ملف طلب الاستثمار مرفقاً بدراسة تقنية واقتصادية، من كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، من أجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض الدولة موجهة للاستثمار، وهذا لدى مديرية الصناعة والمناجم المختصة إقليمياً. ويجب أن يتضمن الملف طلباً موجهاً إلى والي الولاية، يبين فيه طبيعة المشروع الاستثماري، وموقعه داخل المناطق الصناعية أو خارجها، المساحة المطلوبة مبررة بمخطط كذلك توضيحي افتراضي، مبلغ الاستثمار، عدد مناصب الشغل المتوقع خلال الإنجاز والاستغلال، كيفية تمويل المشروع (خاصاً أو قرض بنكي) مع تقديم التبريرات. على أن يتم إيداع نسخة واحدة من الملف كاملاً على مستوى مكتب الاستثمار بالمديرية الصناعية والمناجم المختصة إقليمياً².

توكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار. بدلاً من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، ويتعين هنا على المدير استشارة المصالح المعنية لإبداء رأيها، وهي جميع المديريات الولائية التي لها علاقة بالاستثمار المعني، كمديرية أملاك الدولة. وتستنثى الملفات الخاصة بالمنطقة الصناعية ومناطق النشاط الصناعي من الاستشارة وإبداء الرأي. ويكون للمديريات المعنية المذكورة، أجل ثمانية أيام للرد على الاستشارة وإلاّ يعتبر سكوتها كإيجابي بالموافقة. وتكون استشارة إدارة أملاك الدولة، غالباً، من أجل تحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني وتقييمه باستخراج الأتاوى السنوية في أجل 08 أيام المشار إليها سابقاً.

بعد تشكيل الملف واستشارة الإدارات المعنية، يقوم المدير الولائي المكلف بالاستثمار بإرساله إلى والي المختص، مرفقاً بتقرير تقييمي في أجل ثمانية (08) أيام، وهذا من أجل اتخاذ قرار الترخيص بمنح حق الامتياز للمستثمر. ويبلغ والي قراره إلى هذا الأخير بدون

¹- راجع: التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 001، المؤرخة في: 06 أوت 2015، المتضمنة الإجراءات، ومخطط توضيحي لكيفية معالجة ملفات طلب الامتياز على العقارات التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

²- تمّ إستحداث مديريات الصناعة والمناجم على مستوى الولاية، بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 15/15، المؤرخ في: 22 جانفي 2015، والمتضمن إنشاء المديرية الولائية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، الجريدة الرسمية عدد: 64، المؤرخة في: 29 جانفي 2015.

أجل، ويرسل في نفس الوقت الملف إلى إدارة أملاك الدولة مرفقا بقرار منح الامتياز، لإعداد العقد. أما في حالة رفض الطلب يبلغ المستثمر صاحب الطلب من طرف مدير المكلف بالاستثمار في أجل خمسة عشر (15) يوما بموجب تبليغ مبرر.

تلتزم إدارة أملاك الدولة فور تلقيها الملف والقرار المرخص للامتياز بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مرفق للاستثمار، في أجل ثمانية أيام الموالي لتاريخ الحصول على الملف. وفي كل الحالات لا يجب أن يتعدى إعداد عقد الامتياز شهرا ابتداء من تاريخ استلام الملف وقرار الوالي المرخص للامتياز¹.

في الأخير ومن خلال ما سبق حول الإجراءات السابقة، تظهر جليا التسهيلات المقدمة من طرف المشرع الجزائري للمستثمرين، وذلك من خلال تقليص ملف المشروع وكذلك تسريع وتيرة الإجراءات وتقليص الآجال، فمثلا مراحل دراسة الطلب لا يمكن أن تتجاوز 15 يوما كأقصى تقدير سواء لإعداد عقد الامتياز أو رفض الملف. ومرد ذلك كله نابع من سياسة الدولة الرامية إلى تشجيع الاستثمار وتحفيز المستثمرين، وهذا من كله من أجل تحقيق مردودية عالية لأملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

¹ - راجع: التعلية الوزارية المشتركة رقم: 001، المؤرخة في: 06 أوت 2015 المذكورة.

خلاصة الباب الثاني

نخلص في نهاية هذا الباب إلى أنّ الإدارة المختصة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، تتمتع بسلطات واسعة وكثيرة، تظهر من خلال إتباعها مجموعة من الطرق، والتي تنقسم تبعاً للأثر الناقل للملكية، إلى طرق تسيير ناقلة للملكية وأخرى غير ناقلة للملكية، وتبعاً لحداتها إلى طرق كلاسيكية وأخرى حديثة. هذا وتتلخص الطرق الكلاسيكية غير الناقلة للملكية طبقاً للتشريع المنظم للمحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية، والمتمثل في قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المعدّل والمتمم، والمرسوم التنفيذي له رقم: 427/12، في التخصيص والتأجير.

أمّا طرق التسيير الناقلة للملكية فتظهر في البيع، والذي يُعدّ أهم تصرف تباشره الإدارة المكلفة بتسيير أملاك المحفظة العقارية الخاصة للشخص العام، وكأصل عام يتمّ بيع أملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني، واستثناءً بالتراضي، حيث يتم اللجوء إليه في حالات خاصة وشروط محددة طبقاً لقانون الأملاك الوطنية المذكور. كما نجد من بين هذه الطرق كذلك، التبادل الذي يظهر في صورتين، الأولى يتم فيها التبادل بين الدولة أو الجماعات الإقليمية وبين المصالح العمومية، والصورة الثانية يتم فيها بين الدولة والخواص.

كما يعدّ التنازل من الطرق الناقلة للملكية للأملاك الوطنية الخاصة عموماً والتابعة للدولة خصوصاً، أخضعه المشرع الجزائري، إلى شروط وإجراءات خاصة.

هذا وتظهر الطرق المستحدثة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في نظام الامتياز غير القابل للتنازل، الذي استقر عليه المشرع الجزائري سنة 2008، بموجب عدة قوانين كآلية وحيدة لاستغلال المحفظة العقارية الفلاحية التابعة للدولة، وكذا المحفظة العقارية الصناعية. فبعد أن كانت الأراضي الفلاحية تستغل بموجب حق انتفاع دائم قابل للتنازل، أصبحت تستغل عن طريق نظام الإمتياز غير القابل للتنازل وهذا بموجب القانون رقم: 16/08 والأمر رقم: 03/10. كما تمّ الاستقرار على منح الامتياز بالتراضي على أملاك المحفظة العقارية الصناعية، وهذا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

خاتمة

يعتبر موضوع تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في غاية الأهمية والخطورة في نفس الوقت، لتعلقه بثروة عقارية طائلة ودعامة من أهم دعائم تطوير الاقتصاد، وهذا نظرا لدورها في التثمين. والوضعية القانونية لهذه المحفظة العقارية كانت ومازالت مرتبطة بالوضعية العقارية العامة في الجزائر، حيث مرّ تنظيمها بعدة مراحل، كان لكل مرحلة تأثيرها الواضح على هذا التنظيم. إذ لم تتميز قط بالاستقرار، فبعد أن كانت لحد كبير مستقرة ومنظمة في العهد العثماني، اعتبارا أنّ أحكام الشريعة هي المطبقة جاءت مرحلة الاستعمار التي غيرت بشكل واضح في الخريطة العقارية في الجزائر، أين تمّ انتهاج مجموعة من الاجراءات التعسفية الهادفة للاستلاء على أملاك الدولة والجزائريين معا. لتجد الجزائر بعدها نفسها أمام وضعية عقارية معقدة جدا و فراغ قانوني كبير، ولا سيما أنّها حديثة العهد بالاستقلال.

ومن أجل وضع حد لهذه الوضعية، باشرت الدولة في السنوات الأولى من الاستقلال جملة من الإجراءات القانونية، كان لها الأثر في تنظيم هذه الملكية العقارية عموما، والمحفظة العقارية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية خصوصا. فتوسع نطاقها ولا سيما مع إصدار القوانين المنظمة للأملاك الشاغرة، التأميم، الثوة الزراعية، وقانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، التي جاءت كلها كنتيجة للنهج الاشتراكي المُنتهج في البلاد في هذه الفترة. رغم تلك الجهود ضل تنظيم هذه الأملاك غير واضح بسبب غياب نظام موحد يحكمها إلى غاية سنة 1984، تاريخ صدور أول قانون للأملاك الوطنية في الجزائر، وهو القانون رقم: 16/84 والذي حصر ملكية الأملاك الوطنية في شخص عام واحد وهو الدولة من جهة، وطوّر في نفس الوقت مبدأ جديدا هو مبدأ وحدة الأملاك الوطنية، وهذا بإخضاع الأملاك إلى نظام قانوني واحد، وعلى الرغم من أنّ القانون المذكور كان أول قانون ينزع الغموض والتناقضات حول القوانين التي كانت تنظم الأملاك الوطنية، إلا أنّه لم يُعمر كثيرا، فسرعان ما بدأت الانتقادات تطاله، ولا سيما بعد بؤادر الإصلاحات الدستورية والاقتصادية التي عرفتها البلاد أواخر الثمانيات وبداية التسعينيات، هذه الأخيرة كان لها الأثر الواضح في تغيير النظام القانوني الذي ينظم هذه الأملاك الوطنية، فتمّ التشريع بقانون جديد يتماشى والنهج الليبرالي المنصوص عليه في دستور 1989، حيث صدر القانون رقم: 30/90 المعدّل والمتمم المذكور، الذي يُعدّ ثاني قانون ينظم المحفظة العقارية التابعة للأملاك

الوطنية الخاصة المبنية على ازدواجية الأملاك الوطنية، وكذا تبنيه مبدأ الإقليمية الذي يتم بموجبه الاعتراف، لكل من الولاية والبلدية إلى جانب الدولة، بحق ملكية على الأملاك الوطنية بنوعها العمومية والخاصة.

هذا وجنّد المشرع الجزائري في سبيل تحقيق نجاعة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بإدارة قوية تتوزع وتتنوع تبعا للشخص الاقليمي المالك. فحوّل صلاحية تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة إلى هيئات إدارية مركزية، وأخرى غير مركزية تتمثل في المصالح الخارجية، وهذا تبعا للتنظيم الإداري الجزائري المتضمن وجود هيئات إدارية مركزية إلى جانب أخرى غير مركزية. نجد على قمة هرم الهيئات المركزية وزير المالية، والذي يتمتع بصلاحيات واسعة في تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة، ولا سيما في مجال الإشراف والرقابة على هذا التسيير، إضافة إلى تمثيل الدولة في جميع الدعاوى المتعلقة بها.

أمّا عن الهيئة الإدارية الثانية التي تضطلع بمهام الإشراف على جميع العمليات التي تتضمن تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة، نذكر المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي تعمل تحت السلطة السلمية لوزير المالية. تتشكل من مجموعة من المديريات الفرعية التي تساهم بدورها بشكل كبير في عملية التسيير على غرار مديرية أملاك الدولة، ومديرية تامين الأملاك التابعة للدولة، وما يتفرع عنها من مديريات فرعية، تتوزع بينها هي الأخرى مهام التسيير.

كما أنّ المصالح الخارجية التي تعمل تحت السلطة الرئاسية لوزير المالية، على الرغم من تواجدها خارج الهيكل المركزي لوزارة المالية، هي الأخرى تتمتع بصلاحيات في تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة، سواء تعلق الأمر بالمصالح الخارجية للأملاك الدولة أو للحفظ العقاري. هذا وتتكون المصالح الخارجية للأملاك الدولة والموزعة على التراب الوطني تبعا لتواجدها على المستوى الجهوي أو الولائي، من المفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري على المستوى الجهوي، وهي التي تربط بين الإدارة المركزية في الجزائر العاصمة والإدارة الإقليمية في مختلف الولايات. وكذا من المديرية الولائية للأملاك الدولة والتي تتمتع بصلاحيات هامة في تسيير المحفظة المذكورة، ولاسيما فيما يتعلق بالبيع والتأجير والشراء والتبادل والجرد وغيرها. يساعد هذه المديرية على المستوى البلدي مفتشيات

أمالك الدولة، تتبع هي الأخرى المديرية العامة للأمالك الوطنية، وهي تُعد بمثابة قاعدة الهرم الإداري لمصالح الاملاك الوطنية على جميع التراب الوطني.

في حين أنّ المصالح الخارجية للحفظ العقاري، تتكون من المديرية الولائية للحفظ العقاري وإدارة الحفظ العقاري. يظهر دورهما من خلال شهر التصرفات العقارية التي تخص أملاك المحفظة العقارية الخاصة للدولة، باعتبار أنّ هذه الأخيرة غير معفاة من عملية الشهر العقاري، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال التحجج بامتياز السلطة العامة من أجل إعفائها. وعليه يتوجب على الدولة وكذا الجماعات المحلية، اللّجوء إلى إدارة الحفظ العقاري من أجل شهر التصرفات سواء الناقلة للملكية العقارية كالبيع والتنازل أو التي لا تنقل الملكية العقارية كالتأجير أو تقرير حق انتفاع أو إبرام عقد امتياز.

وبناءً على مبدأ الإقليمية الذي على أساسه تمّ تقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية تابعة للدولة والولاية والبلدية، وبهدف وضع مبدأ اللامركزية حيز التطبيق، فإنّ المشرع الجزائري بموجب عدّة قوانين منح الجماعات المحلية الاستقلالية في تسيير أملاك المحفظة العقارية الخاصة التابعة لها، سواء تابعة للولاية أو البلدية. كما خصّها في الوقت نفسه، بهيئات إدارية مستقلة في سبيل تسيير هذه المحفظة تسييرا ناجعا. فخصّ كل من المجلس الشعبي الولائي والوالي بصلاحيات تسيير المحفظة العقارية الخاصة للولاية. حيث تظهر صلاحيات المجلس الشعبي الولائي عن طريق المداورات، في كل ما يتعلق بتكوين المحفظة العقارية والرقابة عليها كالشراء والتبادل وقبول التبرعات والتخصيص والإعانة. أمّا الوالي فهو بمثابة حجر الأساس في عملية تسيير هذه المحفظة العقارية، إذ خوّله كل من قانون الأملاك الوطنية وقانون الولاية، صلاحيات واسعة وهامة، فهو الذي يقوم بكل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية. فيباشر عمليات الاقتناء والاستئجار والإيجارات والبيع، إضافة إلى صلاحية تمثيل الولاية أمام القضاء فيما يخص الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية بنوعيتها الخاصة والعمومية.

وتجدر الإشارة أنّ صلاحيات الوالي في مجال تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، لا تقتصر فقط على تلك المتعلقة بالمحفظة العقارية الولائية بل تمتد إلى تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة، وهو ما تمّ الوقوف عليه في مجموعة من النصوص القانونية، وهو ما يؤكّد الدور المزدوج للوالي ويؤكد مكانته، باعتباره ممثلا للولاية من جهة، وممثل للدولة من جهة أخرى. ولتسهيل مهامه خوّله المشرع الجزائري مجموعة من

الهيئات الإدارية تساعده في أداء مهمة التسيير المذكورة، على غرار الدائرة التي تتكون على مستواها مجموعة من اللجان أهمها لجنة السكن، ولجنة التنازل على الأملاك التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاريين.

ومن أجل تسيير المحفظة العقارية الخاصة للبلدية، خصّ المشرع الجزائري كذلك هذه الأخيرة بإدارة توكل إليها هذه المهمة، سواء تعلّق الأمر بالهيئات الإدارية الكلاسيكية على غرار إدارة البلدية ومصالحها، والمجلس الشعبي البلدي. كما يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وباسم البلدية جميع التصرفات المرتبطة بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة للممتلكات البلدية، فيقوم بإبرام جميع العقود المتعلقة بالمعاملات العقارية كالبيع والتبادل والشراء والاستئجار وقبول التبرعات، كما يتمتع بصلاحيّة إصدار قرارات تخصيص الأملاك والغائها، وذلك بموجب المداورات المجلس الشعبي البلدي.

إضافة إلى الهيئات الكلاسيكية، استحدث المشرع الجزائري هيئات تساعد في عملية تسيير المحفظة العقارية الخاصة للبلدية، وتتمثل في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين. لها دور حساس في هذا المجال، إذ يستلزم القانون تدخلها والمرور عبرها في أي تصرف ناقل للملكية تقوم به البلدية لصالح أشخاص القانون الخاص، والعلة من ذلك هو وضع حد لاحتكار البلديات للسوق العقارية، وتقاديا لكل شبهة حول تسيير المحفظة العقارية كتقديم الرشاوى.

هذا وتتمتع مختلف الهيئات الإدارية المذكورة أعلاه، بصلاحيات واسعة وكثيرة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، تظهر من خلال إتباعها مجموعة من الطرق، والتي تنقسم تبعا للأثر الناقل للملكية، إلى طرق تسيير ناقلة للملكية وأخرى غير ناقلة للملكية، وتبعا لحداتها إلى طرق كلاسيكية وأخرى حديثة. هذا وتتمثل الطرق الكلاسيكية غير الناقلة للملكية طبقا للتشريع المنظم للمحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية، والمتمثل في قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي له رقم: 12/427، في التخصيص وإلغاء التخصيص، والتأجير. تتبع الإدارة المختصة في كلتا الطريقتين جملة من الاجراءات، تختلف تبعا لطبيعة الملك الوطني إن كان دوليا، ولائيا أو بلديا، إلا أنها لا تخرج عن نظام المزاد العلني أو التراضي.

وتظهر طرق التسيير الناقلة للملكية في البيع والذي يُعدّ أهم تصرف تباشره الإدارة المكلفة بتسيير أملاك المحفظة العقارية الخاصة للشخص العام، وذلك لكونه يحقق الهدف

المالي لهذا النوع من الأملاك. وهو ما جعل المشرع في قانون الأملاك الوطنية يُخضع تصرف البيع لإجراءات تختلف عن اجراءات بيع الأفراد لممتلكاتهم، فيتم كأصل عام، بيع أملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني، واستثناء بالتراضي، هذا الأخير يتم اللجوء إليه في حالات خاصة وشروط محددة، طبقا لقانون الأملاك الوطنية. كما نجد التبادل كطريقة ثانية ناقلة للمكية، والذي يظهر في صورتين، الأولى يتم فيها التبادل بين الدولة أو الجماعات الإقليمية وبين المصالح العمومية، والصورة الثانية يتم فيها بين الدولة والخواص.

يُعدّ التنازل كذلك من الطرق الناقلة للمحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عموما والتابعة للدولة خصوصا، تعود جذوره إلى السنوات الأولى من الإستقلال خصّه المشرع الجزائري، طبقا لجملة من القوانين، إلى شروط وإجراءات خاصة. غير أنّ هذا النظام طرح عدّة اشكالات، أهمها المقابل المالي الذي ظل لسنوات طويلة يتم بالدينار الرمزي، ولا سيما فيما تعلق بالتنازل على العقارات السكنية.

هذا وتظهر الطرق المستحدثة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في نظام الامتياز غير القابل للتنازل، الذي استقر عليه المشرع الجزائري وهذا بموجب عدّة قوانين كآلية وحيدة لاستغلال المحفظة العقارية الفلاحية التابعة للدولة، وكذا المحفظة العقارية الصناعية وهذا منذ سنة 2008، هذه السنة التي شكّلت منعرجا حاسما في مجال استغلال المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية عموما والخاصة بشكل أكثر. فبعد أن كانت الأراضي الفلاحية تستغل بموجب حق انتفاع دائم قابل للتنازل، والذي خلّف تطبيقه جملة من الاعتداءات الصارخة على هذه الأراضي، تحول المشرع، وبهدف إضفاء الحماية عليها، إلى نظام الامتياز غير القابل للتنازل وهذا بموجب القانون رقم: 16/08 والأمر رقم: 03/10. كما حصره في المستثمر المحلي دون الأجنبي.

وإن كان موقف المشرع الجزائري واضحا فيما يخص استغلال المحفظة العقارية الفلاحية إلا أنّ موقفه كان متدبدا فيما يخص استغلال المحفظة العقارية الصناعية بين القابلية للتنازل على العقار الصناعي محل الامتياز بموجب القانون رقم: 12/93، وبين عدم القابلية للتنازل بموجب الأمر رقم: 04/08 المعدل والمتمم، الذي بموجبه يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو التراضي. ليستقر المشرع بعدها، على الامتياز بالتراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة رقم: 11/11 المعدل والمتمم.

من خلال كل ما جاء أعلاه، أسفرت الدراسة على مجموعة من النتائج الهامة، فوجدنا أنّ المشرع الجزائري جنّد، لضمان التسيير الجيد والأمثل الهادف إلى تحقيق مردودية كبيرة لأملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية عامة والأملاك الوطنية الخاصة على وجه الخصوص، هيئات إدارية كثيرة ومختلفة، سواء على المستوى المركزي أو الجهوي أو المحلي.

كما خصّص المشرع لتنظيم و تسيير هذه المحفظة العقارية ترسانة قانونية موزعة بين الأوامر والقوانين والمراسيم والقرارات والتعليمات. وأهمها قانون الأملاك الوطنية. غير أننا لاحظنا أنّها وإن كانت واضحة وكافية إلى حد كبير، فيما يتعلق بأملاك الدولة، إلا أنّها تميزت بالقصور فيما يتعلّق بأملاك الجماعات المحلية.

يتم توزيع صلاحيات تسيير أملاك الدولة بين الهيئات المركزية، المتمثلة في وزير المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية، والهيئات الغير مركزية متمثلة في الجماعات الإقليمية والإدارات التابعة لها، وهو ما خلف مشاكل كبيرة في التسيير. وتعتبر مديرية أملاك الدولة أهم إدارة حولها المشرع صلاحية هذا التسيير. إضافة إلى الوالي الذي له دور واضح وكبير في التسيير، حيث يتدخل في جميع العمليات التي تقع على المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

استقرار المشرع الجزائري على الامتياز كأسلوب ونمط وحيد لاستغلال مختلف أراضي المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، سواء كانت أراضي فلاحية تابعة للدولة أو أراضي موجهة للاستثمار الصناعي والسياحي.

المحفظة العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لا تخضع لمبدأ الإقليمية، ذلك أنّ الدولة هي المالك الوحيد للرصيد العقاري الفلاحي، ولها كامل الصلاحيات في التسيير. وبالتالي لا تتمتع الجماعات المحلية بحق ملكية على هذه الأراضي، وهو ما يؤكد الحماية الدستورية التي أقرها الدستور ولاسيما التعديل الدستوري الأخير في سنة 2016.

الإستقرار كذلك على عدم قابلية الأراضي الموجهة للاستثمار الفلاحي والصناعي والمستغلة بموجب عقد امتياز للتنازل عليها، وتبقى ملكا للشخص العام المانح للامتياز، إمّا الدولة أو الولاية أو البلدية. في حين تبقى قابلة للتنازل عليها، أملاك المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار في مجال السكن. وهذا نظرا لما تؤديه هذه الأملاك من دور كبير وهام في محاربة أزمة السكن في الجزائر منذ الاستقلال الى

يومنا هذا. وعليه فإنّ نظام التنازل يبقى مطبقا على الأراضي الموجهة لإقامة السكنات الاجتماعية بمختلف أشكالها، التي تمنح للمرقين العقاريين الخواص منهم والعموميين، من جهة، ومن جهة أخرى تبقى كذلك السكنات الاجتماعية التابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية أو دواوين الترقية والتسيير العقاري، موضوع عملية تنازل للأشخاص.

في نهاية هذه الدراسة نود أن نختمها بمجموعة من الاقتراحات والتوصيات التي رأينا أنها تخدم الموضوع وتسد بعض النقائص التي تشوبه، من أجل تعزيز الحماية لها من جهة وتحقيق مردودية عالية من جهة أخرى. نجمل هذا الاقتراحات في الآتي:

أولا: إعادة النظر في المنظومة التشريعية التي تحكم تسيير المحفظة العقارية المشكّلة للأموال الوطنية الخاصة، ونقترح جمع مختلف القوانين التي تنظمها في مدونة واحدة شاملة تحت تسمية "مدونة الأملاك الوطنية".

ثانيا: تبيين دور المحفظة العقارية الفلاحية التابعة للدولة، وذلك من خلال فتح باب الاستثمار الأجنبي، وعدم حصره فقط في الاستثمار المحلي الذي لم يحقق نتائج جيدة على أرض الواقع بسبب ضعف وقلة اليد العاملة فيه، من جهة، وعدم انتهاج الأساليب الحديثة في الاستغلال ولا سيما تلك التي تعتمد على التكنولوجيا والتي أثبتت نجاعتها في مختلف دول العالم. مع ضرورة ضبطه بقوانين صارمة وواضحة، تعزز دور هذه الأراضي والآ فلا.

ثالثا: إعادة النظر في القوانين المنظمة للاستغلال الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار، وضبطها ولا سيما في ما يتعلق بالعقوبات المقررة على عدم احترام آجال إنجاز المشاريع التي من أجلها منحت هذه الأراضي، بالإضافة إلى تقليص مدة إنجاز هذه المشاريع الاستثمارية.

رابعا: تخصيص وزارة مستقلة تتولى تنظيم وتسيير الأملاك المحفظة العقارية التابعة للأموال الوطنية، وذلك من دون تمييز بين الأملاك الوطنية، سواء كانت عمومية أو خاصة، تابعة للدولة أو للولاية أو للبلدية. وهذا على غرار بعض الدول العربية كالجمهورية التونسية. ونقترح تسميتها ب: "وزارة الأملاك الوطنية".

في الأخير نرجو أننا قد وفقنا في الإحاطة بجميع تفاصيل الموضوع، من أجل الإسهام في تحقيق الحماية والمردودية للمحفظة العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، هذه الأملاك من جهة، وإثراء المكتبة الجامعية خدمة للطالب من جهة أخرى. فإن وفقنا فمن الله، ولنا أجر من اجتهد وأصاب، وإن تعثرنا فمن أنفسنا ولنا أجر من أخطأ.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

1- الكتب باللغة العربية

- أبو السعود (رمضان)، العقود المسماة "عقود الإيجار"، الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999.
- أبو منصف، مدخل للتنظيم الإداري والمالية العامة، دار المحمدية العامة، الجزائر، (د.س.ن).
- أحمد سليمان (خالد)، حكم بيع الأصول المملوكة للدولة، المكتب الجامعي الحديث، (د.م.ن)، 2016.
- الدريني (فتحي)، الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، دمشق، (د.س.ن).
- السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع، الجزء الرابع، المجلد الأول، دار إحياء، بيروت، 1999.
- السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- السوار (محمد وحيد الدين)، شرح القانون المدني، الحقوق العينية والأصلية، مطبعة الداودي، دمشق، سوريا، 1980.
- السوار (محمد وحيد الدين)، حق الملكية في ذاته، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
- الشرقاوي (جميل)، شرح العقود المدنية، عقد الإيجار، الأحكام العامة بإيجار الأماكن، القاهرة، 1999.
- الشواربي (عبد الحميد)، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، مصر، 1999.
- المنجي (محمد)، عقد البيع الابتدائي، الآثار القانونية والعملية لعقد البيع غير المسجل، طبعة مزيدة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.
- بعلي (محمد الصغير)، الولاية في القانون الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2014.

- بعلي (محمد الصغير)، الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2013.
- بعلي (محمد الصغير)، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2013.
- بكارة (نزيه)، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، بيروت، 2010.
- بن محمد الغشم(محمد)، محاضرات في حق الملكية في القانون المدني اليمني، دار الفكر المعاصر، (د، م، ن)، 2008.
- بوجردة (مخلوف)، العقار الصناعي، طبعة 03، دار هومة، الجزائر، 2009.
- بوضياف (عمار)، الوجيز في القانون الإداري، دار ريحانة، الجزائر، 1999.
- بوضياف (عمار)، التنظيم الإداري في الجزائر بين النظرية والتطبيق، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- بوسته (إيمان)، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- حاجي (نعيمة)، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، ط1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- حاجي (نعيمة)، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر، 2010.
- حسنين (محمد)، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2000.
- حمدان (حسين عبد اللطيف)، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، (د.س.ن).
- حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2004.
- حمدي باشا (عمر)، القضاء العقاري، الطبعة 12، دار هومة، الجزائر، 2012.
- حمدي باشا (عمر)، زروقي (ليلى)، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- حمود القيسي (أعاد)، المالية العامة التشريع الضريبي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2000.
- خصاونة (جهاد سعيد)، المالية العامة والتشريع الضريبي وتطبيقاتها العملية وفقا للتشريع الأردني، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، طبعة 1، 2000.

- خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
- خلفوني (مجيد)، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- خلفوني (مجيد)، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2008.
- خليفة عبد الحميد (مفتاح)، حمد الشلماني (محمد)، انقضاء العقود الإدارية، دراسة مقارنة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2013.
- خلف الجبوري (محمد)، العقود الإدارية، دار الثقافة، عمان، 2017.
- خلف (محمد)، عقد البيع في ضوء قانون الفقه وأحكام النقض، الطبعة الثانية، دار الفكر والقانون، 1999.
- نيايبية (نعيمة)، النظام القانوني للدائرة في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2016.
- رامول (خالد)، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، 2001.
- زيدان (جمال الدين)، إدارة التنمية المحلية في الجزائر، دار الأمة، ط 14، الجزائر، 2014.
- سعيدوني (ناصر الدين)، دراسات تاريخية في الملكية والوقف، والجباية الفترة الحديثة، دار الغرب الإسلامي، الجزائر، 1992.
- سلامة (أحمد)، الملكية الفردية في القانون المصري، طبعة أولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 1970.
- سلطاني (عبد العظيم)، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- شامة (اسماعيل)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- شرداوي (جورج)، تقسيمات الأموال، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2005.
- صابر (أحمد)، سندات الملكية وتأثيرها على التقييم العقاري، (د.م.ن)، (د.د.ن)، 2002.

- صبري أبو الليل(عبد الفتاح)، أساليب التعاقد الإداري بين النظرية والتطبيق، دراسة مقارنة، (د.م.ن)، 1994.
- طلال عبد الحميد (أحمد)، النظام القانوني لأملاك الدولة الخاصة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
- طلبة (يللي)، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.
- طلبة (أنور)، عقد البيع في ضوء النقص، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، (د.س.ن).
- عبد الفتاح جبريل (علي)، حركة تقنين أحكام الوقف في تاريخ مصر المعاصر، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2003.
- عبد الحسين الفضل (منذر)، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، في الشريعة الإسلامية، والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1985.
- عجة (الجيلالي)، أزمة العقار الفلاحي، مقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، (د.س.ن).
- عرفة (عبد الوهاب)، الشامل فيحق الملكية، المكتب الفني للموسوعات، مصر، 2008.
- عشي(علاء الدين)، مدخل للقانون الإداري، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2012.
- علوي (عمار)، الملكية والنظام القانوني العقاري في الجزائر، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009.
- عوابدي (عمار)، القانون الإداري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- غراب (مسعود)، الملكية العقارية في الجزائر، دار الأوطان، الجزائر، 2012.
- فاروق عبد الحميد (محمد)، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- فاروق عبد الحميد (محمد)، المركز القانوني للمال العام، ط1، مطبعة خطاب،

القاهرة، 1983.

- فاضلي (إبريس)، المدخل إلى القانون، ديوان مطبوعات الجامعة، الجزائر، 2014.
- قوديل (جورج)، نفلوقيه (بيار)، القانون الإداري، ج 2، ترجمة: منصور القاضي، الجزء الثاني، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، بيروت، 2008.
- كركبي (مروان)، بديع منصور (سامي)، الأموال والحقوق العينية العقارية الأصلية، دار المنشورات الحقوقية، بيروت، 2009.
- كحلون (على)، القانون العقاري الخاص، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، الطبعة الثانية، تونس، 2010.
- كومغار (إبراهيم)، المرافق العامة الكبرى على نهج التحديث، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2009.
- لنقار بركام (سمية)، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، طبعة 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- محجوب (رفعت)، كتاب المالية العامة، النفقات العامة، الإيرادات العامة، دار النهضة العربية، مصر، 1975.
- محمد الصادق المهدي (نزيه)، الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، القاهرة، (د.س.ن).
- محمد الجمال (مصطفى)، نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1986.
- محمد حمد الشلماني (حمد)، امتيازات السلطة العامة في العقد الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2007.
- محمد منصور الشحات (إبراهيم)، حماية المال العام في الشريعة الإسلامية والقانون، دار النهضة العربية، مصر، 2004.
- محمودي (عبد العزيز)، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010.
- مقلد مرتضى (مقلد)، أملاك الدولة الخاصة والعامة، الطبعة الأولى، دبوق، بيروت، 2014.
- هميم (عبد اللطيف)، الدولة بوظيفتها الاقتصادية في الفقه السياسي الإسلامي، دراسة

- مقارنة، دار عمان للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2004.
- هيبية (سامي)، موسوعة أملاك الدولة الخاصة، في ضوء قضاء النقض والإدارية العليا، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006.
- يحيياوي (أعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001.
- يحيياوي (أعمر)، نظرية المال العام، دار هومة الجزائر، 2002.
- يكن (زهدي)، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، 1974.

2- الكتب باللغة الفرنسية

- **Aloui (Amar)**, Propriété et Régime Foncier en Algérie, 3^{ème} Edition Houma, Alger, 2006.
- **Auby (Jean-Marie) et Bon (Pierre)**, Droit administratif des biens, 6^{ème} Edition, Dalloz, Paris, 2011.
- **Beauregard (Odile de David)**, Droit Administratif des Biens, 11^{ème} édition, Galino, Paris, 2016.
- **Benakezouh (Chabane)**, les réserves foncières, O.P.U, Alger, 1990.
- **Berger (Leuvrant)**, La gestion du patrimoine du secteur public, approche Juridique et technique ISBN, (S.A.E) (S. L).
- **Clerc Foechterlin (Pascale)**, L'essentiel du Droit Immobilier, Galino, Paris, 2015.
- **Colin (Frédéric)**, l'essentiel du Droit Administratif des Biens, 2^{ème} Edition, Gualino, Paris, 2010.
- **Donnier (M)**, publicité foncière, tome 06, 2^{ème} Edition, Paris, 1995.
- **Gillet-Lorenzi (Emmanuelle) et Traoré (Seydou)**, Droit Administratif des Biens, 1^{ère} Edition, (CNFPT), Paris, 2007.
- **H. (Basset)**, Les influences Puniques, chez Les Berbères, in revue Africaine, T, 62; 1921.
- **Maroger (Gilber)**, l'Affectation à L'usage public des biens des patrimoines administratifs, Libraire du Recueil sirey, Paris, 1942.
- **Peiser (Gustave)**, Droit Administratif des Biens, 20^{ème}, Edition Dalloz, Paris, 2010.
- **Rahmami (Ahmed)**, Le droit des biens publics, Edition universitaire, ITCIS, Editions, Alger, 2015.
- **Réné (Chapus)**, Droit Administratif Généra, Tome 2, 8^{ème} édition Mont, Chrestien Delta, 1995.
- **Truchet (Didier)**, Le Droit Public, Que Sais –Je?, 3^{ème} Edition, PUP, Paris, (s.d.p).
- Code général de la propriété des personnes publiques, Guide pratique, DGCL, Paris, 2007.

3- الكتب باللغة الإنجليزية

- **Galbraith (Anne), Stockdale (Michael)**, Building and Land Management Law, 4th Ed, B Oxford, 1996.
- **H. Plattner (Robert)**, Real Estate Principles, HJB, London (W.Y.P).
- **Hurndall (Anthony)**, Property in Europe, Butter worths, London, 1998.
- **J.Jacobus (Charles)**, Real Estate Principles, 9th Ed, MASO USA, 2003.

ثانيا: الرسائل الجامعية

1- الرسائل الجامعية باللغة العربية

- **خوادجية (سميحة حنان)**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2014-2015.
- **زهودر (إنجي هند)**، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، السنة الجامعية: 2015-2016.
- **زيدان نايف محمد العنزي (حمد)**، الحماية الجنائية للمرافق والأموال العامة، دراسة مقارنة، دكتوراه كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1995.
- **عايلي (رضوان)**، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014-2015.
- **ميساوي (حنان)**، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية: 2014-2015.
- **يحياوي (سعاد)**، القيود القانونية المتعلقة بحق الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2015، 2016.

2- الرسائل الجامعية باللغة الفرنسية

- **Babagi (Ramdane)**, la notion des biens de l'Etat en droit Algérien, thèse de doctorat université de Paris1, 1981.

ثالثا: المقالات العلمية

- **الأزمي الإدريسي (عمر)**، عقود الملك الخاص للدولة، الطبيعة القانونية والاختصاص

القضائي، العدد الأول، مجلة فقه المنازعات الإدارية، سلسلة
متخصصة في مجال العلوم والمنازعات الإدارية، منشورات مجلة
الحقوق المغربية، 2011.

- العربي (محمد مياد)، الاستثمار في أملاك الدولة الخاصة، أملاك الدولة، مجلة الحقوق المغربية للدراسات القانونية والقضائية، العدد الأول، 2016.
- عبد الرضى (عبد الرسول)، أموال الدولة العامة والخاصة، مجلة الحقوق، الكويت.
- كروم (حسين)، الثورة الزراعية في الجزائر، مجلة الكاتب، العدد 136، 1972.
- عايلي (رضوان)، أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد: 10.

رابعاً: النصوص القانونية

1- النصوص القانونية الجزائرية

أ- الدساتير

- دستور سنة 1963، الجريدة الرسمية المؤرخة في: 10 سبتمبر 1963.
- الأمر رقم: 97/76 المؤرخ في: 22 نوفمبر 1976، المتضمن إصدار دستور 1976، الجريدة الرسمية عدد: 94، المؤرخة في: 24 نوفمبر 1976.
- المرسوم الرئاسي رقم: 18/89 المؤرخ في: 28 فيفري 1989، المتضمن إصدار دستور 1989، الجريدة الرسمية عدد: 09، المؤرخة في: 01 مارس 1989.
- المرسوم الرئاسي رقم: 483/96، المؤرخ في: 07 ديسمبر 1996، المتضمن إصدار دستور 1996، الجريدة الرسمية عدد: 76، المؤرخة في: 19 ديسمبر 1996.
- القانون رقم 01/16، المؤرخ في 06 مارس 2016، المتضمن تعديل دستور 1996، الجريدة رسمية عدد: 14، المؤرخة في: 07 مارس 2016.

ب- الأوامر والقوانين

- القانون رقم: 157/62، المؤرخ في: 31 ديسمبر 1962، المتضمن التمديد لمفعول التشريع النافذ، المؤرخ في: 31 ديسمبر 1962، الجريدة الرسمية عدد: 02، المؤرخة في: 11 جانفي 1963.

- الأمر رقم: 20/62، المؤرخ في: 02 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد: 12، المؤرخة في: 07 سبتمبر 1962.
- القانون رقم: 244/64 المؤرخ في 22 أوت 1964، يتعلق بالمطارات والمرافق المعدة لسلامة الملاحة الجوية، الجريدة الرسمية عدد: 29 المؤرخة في: 04 سبتمبر 1964.
- الأمر رقم: 102/66، المؤرخ في: 06 جويلية 1966، المتعلق بانتقال الأملاك الشاغرة للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 36 المؤرخة في: 06 ماي 1966.
- الأمر رقم: 155/66، المؤرخ في: 08 جويلية 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد: 48 المؤرخة في: 10 جويلية 1966، المعدل والمتمم.
- القانون رقم: 24/67 المؤرخ في: 18 جانفي 1967، يتضمن القانون البلدي، الجريدة الرسمية عدد: 06 المؤرخة في: 18 جانفي 1967.
- الأمر رقم: 654/68 المؤرخ في: 30 ديسمبر 1968، المتضمن قانون المالية لسنة 1969، الجريدة الرسمية عدد: 102، المؤرخة في: 31 ديسمبر 1968.
- الأمر رقم: 38/69 المؤرخ في: 22 ماي 1969، المتعلق بالولاية الجريدة الرسمية عدد: 44، المؤرخة في: 23 ماي 1969.
- الأمر رقم: 11/70، المؤرخ في: 22 جانفي 1970، يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة الجريدة الرسمية عدد: 09، المؤرخة في: 27 جانفي 1970.
- الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 97، المؤرخة في: 30 نوفمبر 1971.
- الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في: 20 فيفري 1974، المتضمن قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد: 19، المؤرخة في: 06 مارس 1974.
- الأمر رقم: 63/74 المؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب ديوان الترقية والتسيير العقاريين، الجريدة الرسمية عدد: 49، المؤرخة في: 18 جوان 1974.
- الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد: 78، المؤرخة في: 30 سبتمبر 1975.
- الأمر رقم: 59/75، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري الجريدة الرسمية عدد: 101، المؤرخة في: 19 ديسمبر 1975.

- الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 92 المؤرخة في: 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم: 94/76، المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبينة من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 12 المؤرخة في: 09 فيفري 1977.
- الأمر رقم: 147/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 12، المؤرخة في: 09 فيفري 1977.
- الأمر رقم: 57/76 المؤرخ في: 05 جويلية 1975، يتضمن نشر الميثاق الوطني، الجريدة الرسمية عدد: 61، المؤرخة في: 30 جويلية 1976.
- القانون رقم: 08/80 المؤرخ في: 25 أكتوبر 1980، يتضمن قانون الانتخابات، الجريدة الرسمية عدد: 44 المؤرخة في: 28 أكتوبر 1980 .
- القانون رقم: 12/80 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1980، المتضمن قانون المالية لسنة 1981، الجريدة الرسمية عدد: 54، المؤرخة في: 31 ديسمبر 1980.
- القانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 06 المؤرخة في: 10 فيفري 1981.
- القانون رقم: 02/83، المؤرخ في: 29 جانفي 1983، يعدل ويتم القانون رقم: 01/81، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 05 المؤرخة في: 01 فيفري 1983.
- الأمر رقم: 02/83، المؤرخ في: 10 أبريل 1983، يعدل ويتم القانون رقم: 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات

- والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 17 المؤرخة في: 26 أبريل 1983.
- القانون رقم: 06/84 المؤرخ في: 07 جانفي 1984، يتعلق بالأنشطة المنجمية، الجريدة الرسمية عدد: 05، المؤرخة في: 31 جانفي 1984، المعدل والمتمم.
- القانون رقم: 09/84 المؤرخ في: 04 فيفري 1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية عدد: 06 المؤرخة في: 07 فيفري 1984.
- القانون رقم: 16/84 المؤرخ في: 30 جوان 1984، المتعلق بالأحكام الوطنية، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 03 جويلية 1984.
- القانون رقم: 12/84 المتضمن النظام العام للغابات المؤرخ في: 23 جوان 1984، الجريدة الرسمية، عدد: 26 المؤرخة في: 26 جويلية 1984، المعدل والمتمم.
- القانون رقم: 21/84 المؤرخ في: 24 سبتمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد: 72 المؤرخة في: 31 ديسمبر 1985.
- المرسوم رقم: 04/86 المؤرخ في: 07 جانفي 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية عدد: 01 المؤرخة في: 08 جانفي 1986.
- القانون رقم: 03/86، المؤرخ في: 04 فيفري 1986، يعدل ويتم القانون رقم: 01/81، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 05، المؤرخة في: 05 فيفري 1986.
- القانون رقم: 07/86 المؤرخ في: 04 مارس 1983، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 05 مارس 1986.
- القانون رقم: 03/87 المؤرخ في: 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد: 05 المؤرخة في: 28 جانفي 1987.
- القانون رقم: 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 50 المؤرخة في: 09 ديسمبر 1987.
- القانون رقم: 01/88 المؤرخ في: 12 جانفي 1988، المضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد: 02، المؤرخة في: 13 جانفي 1988.

- القانون رقم: 08/90، المؤرخ في: 07 أبريل 1990، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد: 15 المؤرخة في: 11 أبريل 1990.
- القانون رقم: 09/90 المؤرخ في: 07 أبريل 1990 المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية، عدد: 15 المؤرخة في: 11 أبريل 1990.
- القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 جوان 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد: 52، المؤرخة في: 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.
- القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد: 52 المؤرخة في: 02 ديسمبر 1990.
- القانون رقم: 11/91 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 21 المؤرخة في: 08 ماي 1991.
- القانون رقم: 10/91، المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المتضمن الأملاك الوقفية، الجريدة الرسمية عدد: 21 المؤرخة في: 08 ماي 1991.
- القانون رقم: 20/91 المؤرخ في: 02 ديسمبر 1991، المتضمن تعديل القانون رقم: 12/84 المتضمن النظام العام للغابات، المؤرخ في: 23 جوان 1984، الجريدة الرسمية، عدد: 62 المؤرخة في: 04 ديسمبر 1991.
- الأمر رقم: 26/95 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1995، المتضمن تعديل القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 55 المؤرخة في: 27 سبتمبر 1995.
- القانون رقم: 02/97، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد: 89 المؤرخة في: 31 ديسمبر 1997.
- القانون رقم: 06/2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، المؤرخ في: 23 ديسمبر 2000، الجريدة الرسمية عدد: 20 المؤرخة في: 24 ديسمبر 2000.
- القانون رقم: 10/01 المتضمن قانون المناجم، المؤرخ في: 03 جويلية 2001، الجريدة الرسمية عدد: 35 المؤرخة في: 07 جويلية 2001.
- الأمر رقم: 03/01، المؤرخ في: 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 47 المؤرخة في: 22 أوت 2001.
- القانون رقم: 21/01، المؤرخ في: 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة

- 2002، الجريدة الرسمية عدد: 09، المؤرخة في 23 ديسمبر 2001.
- القانون رقم: 22/03، المؤرخ في: 22 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد: 83 المؤرخة في: 29 ديسمبر 2003.
- القانون رقم: 05/04، المؤرخ في: 14 أوت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم: 90/29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد: 51 المؤرخة في: 15 أوت 2004.
- الأمر رقم: 05/05، المؤرخ في: 25 جوان 2005، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد: 52 المؤرخة في: 26 جوان 2005.
- القانون رقم: 16/05، المؤرخ في: 31 ديسمبر 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، الجريدة الرسمية عدد: 25 المؤرخة في: 31 ديسمبر 2005.
- الأمر رقم: 03/06 المؤرخ في: 15 جويلية 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 46، المؤرخة في: 16 جويلية 2006.
- الأمر رقم: 08/06، المؤرخ في: 15 جويلية 2006، يعدل ويتمم الأمر رقم: 03/01، المؤرخ في: 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 47 المؤرخة في: 19 جويلية 2006.
- القانون رقم: 05/07، المؤرخ في: 13 ماي 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم: 58/75 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد: 31، المؤرخة في: 13 ماي 2007.
- القانون رقم: 12/07 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية عدد: 82، المؤرخة في: 31 ديسمبر 2017.
- القانون رقم: 09/08 المؤرخ في: 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد: 21 المؤرخة في: 23 أفريل 2008.
- القانون رقم: 14/08، المؤرخ في: 20 جويلية 2008، المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 جوان 1990، الجريدة الرسمية عدد: 44، المؤرخة في: 03 أوت 2008.
- القانون رقم: 16/08 المؤرخ في: 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد: 46، المؤرخة في: 10 أوت 2008.
- الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في: أول سبتمبر 2008، يُحدد شروط وكيفيات منح الامتياز

- على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،
الجريدة الرسمية عدد:49 المؤرخة في: 03 سبتمبر 2008.
- القانون رقم:21/08، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2008، المتضمن قانون المالية لسنة
2009، الجريدة الرسمية عدد: 74، المؤرخة في: 31 ديسمبر 2008.
- القانون رقم: 03/10، المؤرخ في: 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال
الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 46 المؤرخة في: 18
أوت 2010.
- القانون رقم: 13/10 المؤرخ في: 29 ديسمبر 2010، المتضمن قانون المالية لسنة
2011، الجريدة الرسمية عدد: 80، المؤرخة في: 30 ديسمبر 2010.
- القانون رقم: 11/11، المؤرخ في: 18 جوان 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي
لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد: 40، المؤرخة في: 20 جوان 2011.
- القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية
عدد: 37 المؤرخة في: 03 جويلية 2011.
- القانون رقم: 11/11، المؤرخ في: 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية 2012،
الجريدة الرسمية عدد: 40، المؤرخة في: 19 جويلية 2011.
- القانون رقم: 16/11، المؤرخ في: 28 ديسمبر 2011، المتضمن قانون المالية لسنة
2012، الجريدة الرسمية عدد: 72، المؤرخة في: 29 ديسمبر 2011.
- القانون العضوي رقم: 01/12 المؤرخ في: 12 جانفي 2012، المتعلق بنظام
الانتخابات، الجريدة الرسمية عدد: 01 المؤرخة في: 14 جانفي 2012.
- القانون رقم: 07/12، المؤرخ في: 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية
عدد: 69 المؤرخة في: 19 ديسمبر 2012.
- القانون رقم: 12/12، المؤرخ في: 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة
2013، الجريدة الرسمية عدد: 72 المؤرخة في: 30 ديسمبر 2012.
- القانون رقم: 08/13، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة
2014، عدد: 68 المؤرخة في: 31 ديسمبر 2013.
- القانون رقم: 05/14 المؤرخ في: 24 فيفري 2014، المتضمن قانون المناجم الجريدة
الرسمية عدد: 18 المؤرخة في: 30 مارس 2014.

- القانون رقم: 10/14، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 78، المؤرخة في: 31 ديسمبر 2014.
 - القانون رقم: 18/15، المؤرخ في: 31 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية عدد: 72، المؤرخة في: 31 ديسمبر 2015.
 - القانون رقم: 10/16 المؤرخ في: 25 أوت 2016، يتعلق بنظام الانتخابات، الجريدة الرسمية، عدد: 50 المؤرخة في: 28 أوت 2016.
 - القانون رقم: 14/16، المؤرخ في: 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 77، المؤرخة في: 29 ديسمبر 2016.
- ج- المراسيم التنفيذية والتنظيمية**
- المرسوم رقم: 03/62 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1962، المتضمن تنظيم المعاملات، بيع وإيجار الأملاك المنقولة والعقارية، الجريدة الرسمية عدد: 21، المؤرخة في: 26 أكتوبر 1962.
 - المرسوم رقم: 127/63 المؤرخ في: 19 أبريل 1963، المتعلق بهيكل وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 23، المؤرخة في: 19 أبريل 1963.
 - المرسوم رقم: 83/70 المؤرخ في: 12 جوان 1970، المتعلق بتنظيم المجلس التنفيذي الولائي، الجريدة الرسمية عدد: 53 المؤرخة في: 19 جوان 1970.
 - المرسوم رقم: 259/71 المؤرخ في: 19 أكتوبر 1971، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 23، المؤرخة في: 05 نوفمبر 1971.
 - المرسوم رقم: 32/73 المؤرخ في: 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد: 15 المؤرخة في: 20 فيفري 1973.
 - المرسوم رقم: 45/73، المؤرخ في: 28 فيفري 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد: 20 المؤرخة في: 09 مارس 1973.
 - المرسوم رقم: 189/73 المؤرخ في: 21 نوفمبر 1973، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 93 المؤرخة في: 07 ديسمبر 1973.
 - المرسوم التنفيذي رقم: 103/75 المؤرخ في: 27 أوت 1975، يتضمن تطبيق الأمر رقم: 26/74، المتضمن قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد: 70 المؤرخة في: 02 سبتمبر 1975.

- المرسوم رقم: 28/76، المؤرخ في، 07 فيفري 1976، المتضمن المتضمن كفيات وضبط الاحتياجات العائلية للخواص والمالكين للأراضي فيما يخص البناء الجريدة الرسمية عدد: 17 المؤرخة في: 27 فيفري 1976.
- المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 30 المؤرخة في: 13 أبريل 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم: 93/76، المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم سير مكتب الترقية والتسيير العقاري للولاية الجريدة الرسمية عدد: 12، المؤرخة في: 09 فيفري 1977.
- المرسوم التنفيذي رقم: 210/80، المؤرخ في: 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 38، المؤرخة في: 16 سبتمبر 1980.
- المرسوم رقم: 238/82 المؤرخ في: 17 ديسمبر 1982، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 29 المؤرخة في: 20 جويلية 1982.
- المرسوم رقم: 666/83، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية عدد: 47، المؤرخة في: 15 نوفمبر 1983.
- المرسوم رقم: 55/84 المؤرخ في: 03 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، عدد: 10 المؤرخة في: 06 مارس 1984.
- المرسوم رقم: 56/84 المؤرخ في: 03 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 06 مارس 1984.
- المرسوم رقم: 202/85، المؤرخ في: 06 أوت 1985، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 33، المؤرخة في: 07 أوت 1985.
- المرسوم رقم: 270/85، المؤرخ في: 05 نوفمبر 1985، الذي يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية في الولاية وعملها وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد: 46، المؤرخة في: 06 نوفمبر 1985.
- المرسوم رقم: 05/86، المؤرخ في: 07 جانفي 1986، المحدد لشروط بيع الأراضي

- العقارية التي تملكها الدولة، الجريدة الرسمية عدد: 01، المؤرخة في: 08 جانفي 1986.
- المرسوم التنفيذي رقم: 09/89، المؤرخ في: 07 فيفري 1989، المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم: 03/87، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد: 06، المؤرخة في: 08 فيفري 1989.
- المرسوم التنفيذي رقم: 44/89 المؤرخ في: 10 أفريل 1989، المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 15 المؤرخة في: 12 أفريل 1989.
- المرسوم التنفيذي رقم: 51/89 المؤرخ في: 18 أفريل 1980، المحدد لكفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم: 19/87، المؤرخ في: 8 ديسمبر سنة 1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتخبين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 16 المؤرخة في: 19 أفريل 1989.
- المرسوم التنفيذي رقم: 98/89، المؤرخ في: 20 جوان 1989، والمحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية عدد: 26، المؤرخة في: 28 جوان 1989.
- المرسوم التنفيذي رقم: 50/90، المؤرخ في: 06 فيفري 1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم: 19/87 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 وكفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 06 المؤرخة في: 07 فيفري 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم: 51/90، المؤرخ في: 06 فيفري 1990، والذي يحدد كفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم: 19/87 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 06، المؤرخة في: 07 فيفري 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم: 127/90 المؤرخ في: 15 ماي 1990، يضبط كفيات التعيين في بعض الوظائف المدنية للدولة، المصنفة "وظائف عليا"، الجريدة الرسمية عدد: 20 المؤرخة في: 16 ماي 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم: 188/90، المؤرخ في: 23 جوان 1990، يحدد لهياكل الإدارة

- المركزية وأجهزتها في الوزارات، الجريدة الرسمية عدد: 26، المؤرخة في: 27 جوان 1990.
- المرسوم رقم: 190/90 المؤرخ في: 23 جوان 1990، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد، الجريدة الرسمية عدد: 26 المؤرخة في: 27 جوان 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم: 226/90 المؤرخ في: 25 جويلية 1990، والذي يحدد حقوق العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 31، المؤرخة في: 28 جويلية 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم: 230/90، المؤرخ في: 25 جويلية 1990، المتضمن أحكام القانون الأساسي الخاص بالمناصب والوظائف العليا في الإدارة المحلية، الجريدة الرسمية عدد: 31 المؤرخة في: 28 جويلية 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المؤرخ في: 22 أكتوبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 56، المؤرخة في: 26 ديسمبر 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في: 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 10 المؤرخة في: 06 مارس 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم: 147/91، المؤرخ في 21 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد: 25، المؤرخة في: 21 ماي 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم: 307/91 المؤرخ في: 07 سبتمبر 1991 والمتضمن كفاءات التعيين في بعض الوظائف المدنية للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 43، المؤرخة في: 09 سبتمبر 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم: 321/91، المؤرخ في: 14 سبتمبر 1991، المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، الجريدة الرسمية عدد: 44، المؤرخة في: 25 سبتمبر 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد: 60 المؤرخة في:

24 نوفمبر 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم: 455/91 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد: 60، المؤرخة في: 24 نوفمبر 1991.
- المرسوم التشريعي رقم: 289/92 المؤرخ في: 06 جويلية 1992، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات اكتسابها، الجريدة الرسمية عدد: 55 المؤرخة في: 27 سبتمبر 1992.
- المرسوم التنفيذي رقم: 371/92، المؤرخ في: 10 أكتوبر 1992، المحدد لقواعد وتسيير الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، الجريدة رسمية عدد: 74، المؤرخة في: 14 أكتوبر 1992.
- المرسوم رقم: 116/92 المؤرخ في: 14 مارس 1992، والذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية عدد: 21 المؤرخة في: 18 مارس 1992.
- المرسوم رقم: 08/93، المؤرخ في: 02 جانفي 1993، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم: 147/91، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد: 02، المؤرخة في: 06 جانفي 1993.
- المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 14 المؤرخة في: 03 مارس 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في: 27 مارس 1993 المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم: 11/91، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 51 المؤرخة في: 01 أوت 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في: 19 ماي 1993، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 34 المؤرخة في: 23 ماي 1993.
- المرسوم رقم: 12/93، المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 64 المؤرخة في: 10 أكتوبر 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم: 69/94 المؤرخ في: 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة

- على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 19 مارس 1993، والمتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 17 المؤرخة في: 30 مارس 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم: 94/117 المؤرخ في: 01 جوان 1994، يتم المرسوم التنفيذي رقم: 91/65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 36 المؤرخة في: 08 جوان 1994.
- المرسوم رقم: 94/215 المؤرخ في: 23 جويلية 1994، يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها، الجريدة الرسمية عدد: 48 المؤرخة في: 27 جويلية 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم: 94/216، المؤرخ في: 23 جويلية 1994، المتعلق بالمفتشية العامة في الولاية، الجريدة الرسمية عدد: 48 المؤرخة في: 27 جويلية 1994.
- المرسوم رقم: 94/217 المؤرخ في: 23 جويلية 1994، الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وعملها، الجريدة الرسمية عدد: 48 المؤرخة في: 27 جويلية 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم: 94/322، المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 67 المؤرخة في: 19 أكتوبر 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم: 95/54 المؤرخ في: 15 فيفري 1995، يحدد صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية عدد: 15 المؤرخة في: 19 مارس 1995.
- المرسوم رقم: 95/55 المؤرخ في: 15 فيفري 1995، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 55 المؤرخة في: 19 مارس 1995.
- المرسوم التنفيذي رقم: 95/265 المؤرخ في: 06 سبتمبر 1995، يحدد صلاحيات مصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد: 50 المؤرخة في: 10 سبتمبر 1995.
- المرسوم التنفيذي رقم: 96/87، المؤرخ في: 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد: 15، المؤرخة في: 28 فيفري 1996.
- المرسوم التنفيذي رقم: 98/42 المؤرخ في: 01 فيفري 1998، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية

- عدد: 05 المؤرخة في: 04 فيفري 1998، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم: 43/98، المؤرخ في: 01 فيفري 1998 والذي يُحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية عدد: 05، المؤرخة في: 04 فيفري 1998.
 - المرسوم الرئاسي رقم: 239/99، المؤرخ في: 27 أكتوبر 1999، يتضمن إلغاء المرسوم الرئاسي رقم: 44/89 والمتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة المؤرخ في: 10 أبريل 1989، الجريدة الرسمية عدد: 76، المؤرخة في: 31 نوفمبر 1999.
 - المرسوم الرئاسي رقم: 240/99 المؤرخ في: 27 أكتوبر 1999، المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 76 المؤرخة في: 31 أكتوبر 1999.
 - المرسوم التنفيذي رقم: 269/03، المؤرخ في: 07 أوت 2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، الجريدة الرسمية عدد: 48 المؤرخة في: 13 أوت 2003.
 - المرسوم التنفيذي رقم: 408/03، المؤرخ في: 05 نوفمبر 2003، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المؤرخ في: 22 أكتوبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 68 المؤرخة في: 09 نوفمبر 2003.
 - المرسوم التنفيذي رقم: 334/04، المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 42/98، المتضمن تحديد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 67 المؤرخة في: 24 أكتوبر 2004.
 - المرسوم التنفيذي رقم: 296/06، المؤرخ في: 02 سبتمبر 2006، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم: 269/03، الجريدة الرسمية عدد: 54 المؤرخة في: 03 سبتمبر 2006.
 - المرسوم التنفيذي، رقم: 355/06 المؤرخ في: 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيم سيره، الجريدة الرسمية عدد: 64 المؤرخة في: 11 أكتوبر 2006.

- المرسوم التنفيذي رقم: 485/06 المؤرخ في: 23 ديسمبر 2006، يحدد كفايات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم: 302/089 الذي عنوانه " الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب "، الجريدة الرسمية عدد: 84 المؤرخة في: 24 ديسمبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم: 486/06 المؤرخ في: 23 ديسمبر 2006، يحدد كفايات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم: 302/116 الذي عنوانه " الصندوق الوطني الخاص بالتنمية الإقتصادية للهضاب العليا"، الجريدة الرسمية عدد: 84 المؤرخة في: 24 ديسمبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم: 10/07، المؤرخ في: 11 جانفي 2007، يحدد شروط وكفايات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، الجريدة الرسمية عدد: 04 المؤرخة في: 14 جانفي 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم: 121/07 المؤرخ في: 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم: 11/06 الذي يحدد شروط وكفايات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد: 27 المؤرخة في: 25 أبريل 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم: 122/07 المؤرخ في: 23 أبريل 2007، الذي يحدد شروط وكفايات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد: 27 المؤرخة في: 25 أبريل 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المؤرخ في: 28 نوفمبر 2007، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد: 75 المؤرخة في: 02 ديسمبر 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم: 142/08، المتضمن تحديد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد: 24، المؤرخة في: 11 ماي 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد: 27 المؤرخة في: 06 ماي 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009، يحدد شروط وكفايات

- منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد: 27 المؤرخة في: 06 ماي 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم: 339/09 المؤرخ في: 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد: 61، المؤرخة في: 25 أكتوبر 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المؤرخ في: 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 79 المؤرخة في: 29 ديسمبر 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم: 06/11، المؤرخ في: 10 جانفي 2011، يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 02، المؤرخة في: 12 جانفي 2011.
- المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المتعلق بشروط إدارة الأماكن العمومية والخاصة والتابعة للدولة وتسييرها ويضبط شروط ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 69 المؤرخة في: 19 ديسمبر 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم: 153/13 المؤرخ في: 15 أبريل 2013، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم: 269/03، يحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأماكن العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، الجريدة الرسمية عدد: 22 المؤرخة في: 25 أبريل 2013.
- المرسوم التنفيذي رقم: 217/13 المؤرخ في: 18 جوان 2013، يتضمن النظام الداخلي النموذجي للمجلس الشعبي الولائي، الجريدة الرسمية عدد: 32 المؤرخة في: 23 جوان 2013.
- المرسوم التنفيذي رقم: 107/14 المؤرخ في: 12 مارس 2014، المُتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 08/07 المؤرخ في: 11 جانفي 2007، المحدد لقائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر رقم: 03/01، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 15 المؤرخة في: 19 مارس 2014.
- المرسوم التنفيذي رقم: 15/15، المؤرخ في: 22 جانفي 2015، والمتضمن إنشاء

- المديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، الجريدة الرسمية عدد: 64،
المؤرخة في: 29 جانفي 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم: 310/16 المؤرخ في: 30 نوفمبر 2016، يُحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية عدد: 70، المؤرخة في: 08 ديسمبر 2016.
- المرسوم التنفيذي رقم: 01/18 المؤرخ في: 04 جانفي 2018، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم: 310/16 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيّره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية عدد: 01 المؤرخة في: 07 جانفي 2018.
- د- القرارات والمناشير الوزارية**
- القرار المؤرخ في: 04 جويلية 1991، يحدّد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية عدد: 38 المؤرخة في: 14 أوت 1991.
- القرار المؤرخ في: 04 جويلية 1991 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 38 المؤرخة في: 14 أوت 1991.
- القرار الوزاري المؤرخ في: 20 جانفي 1992، المتضمن منح تفويض مديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية عدد: 30، المؤرخة في: 22 أفريل 1992.
- القرار المؤرخ في: 15 أوت 1994، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة الذي يؤجر وفقه عن طريق المزاد العقارات التابعة للأملاك الوطنية تسييرا مباشرا، الجريدة الرسمية عدد: 01، المؤرخة في: 08 جانفي 1995.
- القرار المؤرخ في: 05 مارس 1997، يتضمن الموافقة على نموذج دفتر البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدة العلنية، الجريدة الرسمية عدد: 55 المؤرخة في: 20 أوت 1997.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جانفي 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال أول يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية عدد:

12 المؤرخة في: 29 فيفري 2004.

- القرار المؤرخ في: 25 فيفري 2004، يحدّد نموذج وثيقة الإلتزام لشراء الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 12 المؤرخة في: 29 فيفري 2004.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 21 أكتوبر 2006، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جانفي 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال أول جانفي سنة 2004، المحدّد للقيمة التجارية والمناطق الفرعية الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والمسلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل الفاتح جانفي 2004، الجريدة الرسمية عدد: 68 المؤرخة في: 29 أكتوبر 2006.

- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم: 108 المؤرخ في: 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 14 ماي 2013، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جانفي 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال أول جانفي سنة 2004، الجريدة الرسمية عدد: 29 المؤرخة في: 02 جوان 2013.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جوان 2017 يحدّد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية عدد: 58 المؤرخة في: 15 أكتوبر 2017.

هـ - التعليمات الوزارية والمذكرات

- التعليم رقم: 06025، المؤرخة في: 10 ديسمبر 1995، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

- التعليم رقم: 6016، المؤرخة في: 05 نوفمبر 2001، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وحق الانتفاع.

- المذكرة رقم: 5324، المؤرخة في: 21 ديسمبر 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- التعليم رقم: 03085 المؤرخة في: 11 أبريل 2011، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- التعليم رقم: 10672، المؤرخة في: 31 أكتوبر 2011، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- المذكرة رقم: 2993، المؤرخة في: 12 مارس 2003، عن مديرية أملاك الدولة، والمعدلة بالمذكرة رقم: 4880، المؤرخة في: 09 ماي 2012.
- التعليم الوزاري المشتركة رقم: 001، المؤرخة في: 06 أوت 2015، المتضمنة الإجراءات، ومخطط توضيحي لكيفية معالجة ملفات طلب الامتياز على العقارات التابعة لأموال الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

2- النصوص القانونية المقارنة

أ- النصوص القانونية العربية

- النصوص القانونية المصرية

- القانون رقم: 131 المتضمن القانون المدني، الصادر سنة 1948، المعدل بالقوانين على التوالي: 1957/47، 1959/39، 1970/55.
- القانون رقم: 100 لسنة 1964، المتعلق بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها وتعديلاته، الجريدة الرسمية عدد: 68 المؤرخة في: 23 مارس 1964.

- النصوص القانونية التونسية

- الأمر المؤرخ في: 18 جانفي 1918، المنقح بالقانون عدد: 21 المؤرخ في: 13 فيفري 1995، المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية.
- القانون عدد: 5، المؤرخ في: 12 فيفري 1965، يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد: 10 بتاريخ: 19 و23 فيفري 1965.

- القانون عدد: 33، المؤرخ في: 14 ماي 1975، المتعلق بالبلديات، المنقح.
- القانون عدد: 39، المؤرخ في: 27 أبريل 1972، المتعلق ببيع الأراضي

- المكتسبة من طرف الدولة وذلك لبناء عقارات ولتهيئة المدن وتوسيعها.
- القانون عدد: 20، المؤرخ في: 13 فيفري 1988، المتعلق بمجلة الغابات.
- الأمر عدد: 2261، المؤرخ في 25 نوفمبر 1996، المتعلق بضبط شروط ممارسة حق الانتفاع بالغابات الدولية.

- النصوص القانونية اللبنانية

- القرار رقم: 26/275، المؤرخ في: 25 ماي 1926، المتعلق بإدارة وبيع أملاك الدولة الخصوصية غير المنقولة.
- القرار رقم: 1930/3339، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1930، المعدل والمتمم، المتعلق بالملكية العقارية.
- القانون الصادر في: 07 كانون الثاني 1949، المتعلق بالغابات في لبنان، المعدل بالقانون رقم: 195، المؤرخ في: 24 ماي 2000.

- النصوص القانونية المغربية

- القانون رقم: 252 لسنة 1959، بشأن أملاك الدولة، الجريدة الرسمية المؤرخة في: 29 أكتوبر 1959.

ب- النصوص القانونية الفرنسية

- L' Ordonnance N°2006/560, relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques, et entré en vigueur au 1^{er} juillet 2006.
- Le Code de domaine d'Etat, français 1959.
- Le Code rural français.
- Le Code de l'autoroute français.
- Le Code de forêts français.
- Le Code d'orientation agricole français.

خامسا: القرارات القضائية

- القرار رقم: 59994 المؤرخ في: 15 جويلية 1989، المحكمة العليا، مجلة قضائية، 1991، العدد 2.
- القرار رقم: 52627 المؤرخ في: 20 نوفمبر 1980، المحكمة العليا، مجلة القضائية، 1990، العدد 4.
- القرار رقم: 100370 المؤرخ في: 27 جانفي 1993، مجلة القضاة، 1995، العدد 1.

- القرار رقم: 130998 المؤرخ في: 30 أبريل 1995، مجلة قضائية 1995، العدد 1.
 - القرار رقم: 121879، المؤرخ في: 31 مارس 1996، نشرة القضاة 1997، عدد: 509.
 - القرار رقم: 194645 المؤرخ في: 24 أبريل 2000، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، غير منشور.
 - القرار رقم: 004841 المؤرخ في: 15 أبريل 2003 مجلة مجلس الدولة، 2003، العدد: الرابع.
 - القرار رقم: 384557، الصادر بتاريخ: 17 جانفي 2007، مجلة المحكمة العليا، 2007، العدد 2.
 - القرار رقم: 399559، المؤرخ في: 11 أبريل 2007، مجلة المحكمة العليا، 2010، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرف العقارية، جزء 3، قسم الوثائق.
- سادسا: المواقع الإلكترونية**

- <https://ar.m.wikipedia.org/wiki>

فهرس المحتويات

الموضوع	الصفحة
مقدمة.....	01
الباب الأول: في المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والإدارة المكلفة بتسييرها.....	09
الفصل الأول: التأصيل التاريخي والنظري للمحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة....	10
المبحث الأول: التأصيل التاريخي للمحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.....	10
المطلب الأول: المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة قبل الاستقلال.....	11
الفرع الأول: الأملاك الوطنية في العهد العثماني.....	11
الفقرة الأولى: قبل الحكم العثماني.....	11
الفقرة الثانية: أثناء الحكم العثماني.....	14
الفرع الثاني: الأملاك الوطنية أثناء الاحتلال الفرنسي.....	19
الفقرة الأولى: التمهد لتغيير الخريطة العقارية في الجزائر.....	20
الفقرة الثانية: الإجراءات المتبعة للاستيلاء على أملاك الجزائريين.....	21
المطلب الثاني: المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية بعد الاستقلال.....	23
الفرع الأول: الإجراءات الأولية لتنظيم الوضعية العقارية في الجزائر.....	24
الفقرة الأولى: القوانين المنظمة للأمالك الشاغرة.....	25
الفقرة الثانية: قانون الثورة الزراعية.....	26
الفقرة الثالثة: التأميم وقانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.....	29
الفقرة الرابعة: القانون المدني والميثاق الوطني.....	31
الفرع الثاني: تنظيم المحفظة التابعة للأمالك الوطنية بموجب قوانين خاصة.....	34
الفقرة الأولى: الأملاك الوطنية في ظل أول قانون ينظمها.....	35
الفقرة الثانية: الأملاك الوطنية في ظل الإصلاحات الدستورية والاقتصادية.....	36
الفقرة الثالثة: الأملاك الوطنية في ظل ثاني قانون ينظمها.....	38
المبحث الثاني: التأصيل النظري للمحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.....	39
المطلب الأول: مفهوم المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.....	40

- 40..... الفرع الأول: التعريف الفقهي للأموال الوطنية الخاصة.
- 43..... الفرع الثاني: تعريف الأموال الوطنية الخاصة في التشريعات المقارنة.
- 43..... الفقرة الأولى: في التشريع الجزائري.
- 47..... الفقرة الثانية: في بعض التشريعات العربية.
- 51..... الفقرة الثالثة: في التشريع الفرنسي.
- 54..... المطلب الثاني: مشتقات المحفظة العقارية المكونة للأموال الوطنية الخاصة.
- 54..... الفرع الأول: المشتقات في التشريع الجزائري.
- 55..... الفقرة الأولى: مشتقات المحفظة العقارية الخاصة للدولة.
- 56..... الفقرة الثانية: مشتقات المحفظة العقارية الخاصة للجماعات المحلية.
- 57..... الفرع الثاني: المشتقات في بعض التشريعات المقارنة.
- 57..... الفقرة الأولى: المشتقات في بعض التشريعات العربية.
- 62..... الفقرة الثانية: المشتقات في التشريع الفرنسي.
- 65..... المطلب الثالث: ماهية حق الملكية العقارية الخاصة للأشخاص العامة.
- 65..... الفرع الأول: مفهوم حق الملكية العقارية.
- 66..... الفقرة الأولى: تعريف حق الملكية العقارية.
- 69..... الفقرة الثانية: خصائص حق الملكية العقارية.
- 72..... الفقرة الثالثة: عناصر حق الملكية العقارية.
- 73..... الفقرة الرابعة: نطاق حق الملكية العقارية.
- 76..... الفرع الثاني: مدى تمتع الشخص العام بحق الملكية العقارية.
- 76..... الفقرة الأولى: طبيعة حق ملكية الشخص العام ونتائج التمتع به.
- 79..... الفقرة الثانية: الأشخاص العامة المتمتعين بحق الملكية العقارية.
- 84..... الفصل الثاني: الإدارة المكلفة بتسيير المحفظة العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة.
- 84..... المبحث الأول: الإدارة المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة.
- 85..... المطلب الأول: نشأة وتطور إدارة الأموال الوطنية في الجزائر.
- 85..... الفرع الأول: إدارة الأموال الوطنية قبل 1984.
- 87..... الفرع الثاني: إدارة الأموال الوطنية في ظل قانون الأموال الوطنية.
- 88..... الفقرة الأولى: في ظل قانون الأموال الوطنية رقم: 16/84.

- 88.....30/90: الفقرة الثانية: على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90.....
- 90.....المطلب الثاني: الهيئات الإدارية المركزية المكلفة بتسيير المحفظة العقارية للدولة.....
- 91.....الفرع الأول: الوزير المكلف بالمالية.....
- 91.....الفقرة الأولى: صلاحياته بموجب قانون الأملاك الوطنية.....
- 93.....الفقرة الثانية: صلاحياته بموجب المراسيم التنفيذية.....
- 94.....الفرع الثاني: المديرية العامة للأملاك الوطنية.....
- 95.....الفقرة الأولى: صلاحيات المديرية العامة للأملاك الوطنية.....
- 95.....الفقرة الثانية: التشكيل والتنظيم الداخلي للمديرية العامة.....
- 99.....المطلب الثالث: المصالح الخارجية المكلفة بتسيير المحفظة العقارية للدولة.....
- 100.....الفرع الأول: المصالح الخارجية للأملاك الدولة.....
- 100.....الفقرة الأولى: المفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري.....
- 101.....الفقرة الثانية: المديرية الولائية للأملاك الدولة.....
- 106.....الفقرة الثالثة: مفتشية أملاك الدولة.....
- 107.....الفرع الثاني: المصالح الخارجية للحفظ العقاري.....
- 107.....الفقرة الأولى: لمحة عن نشأة مصالح الحفظ العقاري.....
- 110.....الفقرة الثانية: المديرية الولائية للحفظ العقاري.....
- 113.....الفقرة الثالثة: إدارة الحفظ العقاري.....
- 119.....الفقرة الرابعة: خضوع التصرفات العقارية للشخص العام للشهر.....
- 120.....المبحث الثاني: الإدارة المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للجماعات الإقليمية.....
- 121.....المطلب الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للولاية.....
- 121.....الفرع الأول: المجلس الشعبي الولائي وصلاحياته في تسيير المحفظة.....
- 122.....الفقرة الأولى: لمحة تاريخية عن الولاية.....
- 123.....الفقرة الثانية: تشكيل المجلس الشعبي الولائي ونظام سير.....
- 126.....الفقرة الثالثة: صلاحيات المجلس في تسيير المحفظة العقارية للولاية.....
- 128.....الفرع الثاني: الوالي وصلاحياته في تسيير المحفظة العقارية للولاية.....
- 128.....الفقرة الأولى: تعيين وإنهاء مهام الوالي.....
- 130.....الفقرة الثانية: صلاحيات الوالي العامة.....

- 132.....الفقرة الثالثة: صلاحيات الوالي في تسيير المحفظة العقارية للولاية.
- 135الفقرة الرابعة: الأجهزة الإدارية المساعدة للوالي في تسيير المحفظة.
- 142.....المطلب الثاني: الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير المحفظة العقارية الخاصة للبلدية.
- 143.....الفرع الأول: البلدية.
- 144.....الفقرة الأولى: المجلس الشعبي البلدي وصلاحياته في التسيير.
- 149.....الفقرة الثانية: رئيس المجلس الشعبي البلدي وصلاحياته في التسيير.
- 153.....الفقرة الثالثة: إدارة البلدية ومصالحها ودورها في التسيير.
- 155.....الفرع الثاني: الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.
- 155.....الفقرة الأولى: إنشاء الوكالات المحلية وطبيعتها القانونية.
- 157.....الفقرة الثانية: التنظيم الداخلي للوكالات المحلية.
- 161.....الفقرة الثالثة: صلاحيات الوكالات المحلية.
- 165.....خلاصة الباب الأول.
- 166.....الباب الثاني: في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.
- 166...الفصل الأول: الطرق الكلاسيكية لتسيير المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.
- 167.....المبحث الأول: طرق التسيير غير الناقلة للأمالك الوطنية الخاصة.
- 167.....المطلب الأول: تخصيص أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة.
- 168.....الفرع الأول: مفهوم تخصيص أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة.
- 168.....الفقرة الأولى: تعريف التخصيص.
- 173.....الفقرة الثانية: تمييز التخصيص عن بعض المفاهيم المشابهة.
- 175.....الفقرة الثالثة: تعريف إلغاء التخصيص.
- 176.....الفرع الثاني: الأنواع المختلفة للتخصيص.
- 176.....الفقرة الأولى: التخصيص النهائي والتخصيص المؤقت.
- 177.....الفقرة الثانية: التخصيص الداخلي والتخصيص الخارجي.
- 177.....الفقرة الثالثة: التخصيص بمقابل والتخصيص المجاني.
- 178.....الفقرة الرابعة: التخصيص الضمني والتخصيص الصريح.
- 179.....الفرع الثالث: إجراءات تخصيص أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة.
- 179.....الفقرة الأولى: طلب التخصيص.

- 180.....الفقرة الثانية: إعداد مشروع قرار التخصيص
- 181.....الفقرة الثالثة: إجراءات التخصيص الخاصة
- 182.....الفقرة الرابعة: إجراءات إلغاء التخصيص
- 183.....المطلب الثاني: تأجير أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة
- 183.....الفرع الأول: مفهوم تأجير الأملاك الوطنية الخاصة
- 184.....الفقرة الأولى: تعريفه
- 184.....الفقرة الثانية: خصائصه وأركانه
- 186.....الفرع الثاني: تأجير أملاك المحفظة العقارية للدولة
- 186.....الفقرة الأولى: الإدارة المختصة بالتأجير
- 187.....الفقرة الثانية: إجراءات التأجير أملاك الدولة
- 193.....الفرع الثالث: تأجير أملاك المحفظة العقارية للجماعات المحلية
- 193.....الفقرة الأولى: الأساس القانوني للتأجير
- 194.....الفقرة الثانية: إجراءات التأجير
- 195.....الفرع الرابع: الإجراءات الخاضعة لأحكام خاصة
- 195.....الفقرة الأولى: تأجير العقارات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي
- 197.....الفقرة الثانية: تأجير العقارات ذات الاستعمال السكني
- 203.....المبحث الثاني: طرق التسيير الناقلة للأملاك الوطنية الخاصة
- 204.....المطلب الأول: بيع وتبادل أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة
- 204.....الفرع الأول: بيع أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة
- 205.....الفقرة الأولى: الأساس القانوني للبيع
- 207.....الفقرة الثانية: بيع الأملاك العقارية الخاصة للدولة
- 214.....الفقرة الثالثة: البيوع الخاضعة لأحكام خاصة
- 215.....الفقرة الرابعة: بيع الأملاك العقارية الخاصة للجماعات المحلية
- 216.....الفرع الثاني: تبادل أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة
- 216.....الفقرة الأولى: تعريف التبادل

- 218.....الفقرة الثانية: أشكال التبادل
- 220.....الفقرة الثالثة: إجراءات التبادل
- 224.....المطلب الثاني: التنازل على أملاك المحفظة العقارية الوطنية الخاصة
- 226.....الفرع الأول: التنازل في ظل القانون رقم: 01/81
- 226.....الفقرة الأولى: الأملاك العقارية القابلة للتنازل
- 228.....الفقرة الثانية: الشروط الاستفاد من التنازل
- 230.....الفقرة الثالثة: إجراءات التنازل
- 232.....الفرع الثاني: التنازل في ظل المرسوم رقم 269/03
- 233.....الفقرة الأولى: الأحكام الجديدة التي جاء بها المرسوم
- 236.....الفقرة الثانية: الشروط المالية للتنازل
- 239.....الفقرة الثالثة: إجراءات التنازل
- 241.....الفصل الثاني: نظام الإمتياز كآلية لتسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
- 242.....المبحث الأول: الامتياز كأسلوب وحيد لاستغلال المحفظة العقارية الفلاحية للدولة
- 243.....المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي
- 243.....الفرع الأول: تعريف العقد الامتياز الفلاحي وتمييزه عن بعض العقود
- 243.....الفقرة الأولى: تعريف عقد الامتياز الفلاحي
- 246.....الفقرة الثانية: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن بعض العقود الأخرى
- 248.....الفرع الثاني: الإستفادة من الإمتياز الفلاحي بموجب حق الإنتفاع
- 249.....الفقرة الأولى: شروط الاستفادة الواجب توفرها في الأشخاص
- 251.....الفقرة الثانية: نتائج الإخلال بالالتزامات الفردية والجماعية
- 253.....الفقرة الثالثة: شروط الاستفادة الواجب توفرها في السند القانوني
- 260.....الفقرة الرابعة: الحالات الخاصة للإستفادة من الإمتياز الفلاحي
- 262.....الفرع الثالث: الإمتياز الواقع على الأراضي المتوفرة

- 262.....الفقرة الأولى: الأساس القانوني للاستفادة من امتياز الأراضي المتوفرة.
- 264.....الفقرة الثانية: شروط الاستفادة الإمتياز الواقع على الأراضي المتوفرة.
- 264.....الفرع الرابع: إستفادة الأشخاص العامة من الإمتياز الفلاحي.
- 265.....الفقرة الأولى: كيفية استفادة المؤسسات العمومية من الامتياز الفلاحي.
- 267.....الفقرة الثانية: شروط إستفادة المؤسسات العمومية من الإمتياز الفلاحي.
- 268.....المطلب الثاني: إجراءات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية للدولة.
- 269.....الفرع الأول: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.
- 269.....الفقرة الأولى: دراسة طلبات التحويل.
- 271.....الفقرة الثانية: البث في طلبات التحويل.
- 274.....الفقرة الثالثة: آجال إيداع طلبات التحويل.
- 276.....الفقرة الرابعة: إعداد عقد الإمتياز.
- 279.....الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز على الأراضي المتوفرة.
- 280.....الفقرة الأولى: إجراءات إنشاء مستثمرات فلاحية وتربية الأبقار.
- 283.....الفقرة الثانية: الميزات المرتبطة بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة.
- 283.....الفرع الثالث: إجراءات منح الامتياز للهيئات والمؤسسات العمومية.
- 284.....الفقرة الأولى: تمايز إجراءات منح الامتياز للهيئات العمومية.
- 285.....الفقرة الثانية: إعداد العقد.
- 285.....المبحث الثاني: الامتياز في استغلال المحفظة العقارية الصناعية.
- 286.....المطلب الأول: الإطار القانوني لتنظيم استغلال المحفظة العقارية الصناعية.
- 286.....الفرع الأول: تنظيم استغلال المحفظة العقارية الصناعية قبل 1993.
- 287.....الفقرة الأولى: إدارة وتسيير المناطق الصناعية.
- 291.....الفقرة الثانية: إدارة واستغلال مناطق النشاط.
- 293.....الفقرة الثالثة: إدارة واستغلال المناطق الخاصة.
- 294.....الفرع الثاني: تنظيم استغلال المحفظة العقارية الصناعية بعد 1993.

294.....	الفقرة الأولى: المناطق الخاصة.
298.....	الفقرة الثانية: المناطق الحرة.
298.....	الفقرة الثالثة: المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.
301.....	المطلب الثاني: عقد الامتياز الصناعي واستحالة التنازل عليه.
302.....	الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز الصناعي.
302.....	الفقرة الأولى: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الصناعي.
306.....	الفقرة الثانية: تمييز عقد الامتياز الصناعي عن بعض العقود.
307.....	الفرع الثاني: شروط وإجراءات منح عقد الامتياز الصناعي.
307.....	الفقرة الأولى: شروط منح عقد الامتياز الصناعي.
314.....	الفقرة الثانية: الإجراءات الجديدة لمنح عقد الامتياز الصناعي.
320.....	خلاصة الباب الثاني.
321.....	خاتمة.
328.....	قائمة المصادر والمراجع.
356.....	فهرس المحتويات.

ملخص

تتمتع الإدارة بصلاحيات كثيرة في مجال تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، تنتوع وتتوزع تبعًا للشخص المعنوي العام الإقليمي المالك. حيث منح المشرع الجزائري صلاحيات تسيير أملاك الدولة إلى هيئات إدارية مركزية وأخرى غير مركزية متمثلة في المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري. كما مُنحت الجماعات المحلية هي الأخرى استقلالية في تسيير أملاكها العقارية الخاصة، وذلك عن طريق هيئات إدارية كلاسيكية، على غرار الوالي والمجلس الشعبي الولائي إذا تعلق الأمر بأملاك الولاية والمجلس الشعبي البلدي إذا تعلق الأمر بأملاك البلدية، إلى جانب هيئات أخرى مُستحدثة.

هذا وتظهر صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، من خلال مجموعة من الطرق الكلاسيكية، نصّ عليها قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المعدل والمتمم، منها ما هو ناقل للملكية العقارية كالبيع بالمزاد العلني أو البيع بالتراضي، التبادل والتنازل، ومنها ما هو غير ناقل للملكية العقارية كالتأجير والتخصيص. كما استحدث واستقر المشرع الجزائري، على آلية جديدة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة والمتمثلة في نظام الامتياز غير القابل للتنازل، ولا سيما فيما يخص العقار الفلاحي والعقار الصناعي.

الكلمات المفتاحية: الأملاك الوطنية الخاصة، تسيير، الإدارة، صلاحيات، بيع، تنازل، تخصيص، تأجير، امتياز.

Résumé

L'administration jouit de nombreuses attributions en matière de gestion de portefeuille immobilier appartenant au domaine national privé, qui varie selon la personne morale territoriale propriétaire. Où le législateur algérien a accordé les attributions de la gestion de domaine privé de l'Etat aux organismes administratifs centraux et d'autres non-centraux, représentés dans les services extérieurs du domaine de l'Etat et de la conservation immobilière. Les collectivités territoriales se sont vu également accorder l'autonomie de gérer ses biens immobiliers privés, grâce aux organismes administratives classiques, ainsi le wali et l'Assemblée Populaire de wilaya, s'il s'agit de biens de wilaya, et de l'Assemblée Populaire communale s'il s'agit de biens de commune. Ainsi que d'autres organismes nouvellement créés.

Les attributions de l'administration en matière de gestion de portefeuille immobilier appartenant au domaine national privé, apparaissent par diverses méthodes classiques, prévues par la loi n° 90/30 portant loi domaniale, modifiée et complétée. Dont certains transfèrent la propriété immobilières, ainsi à la vente à l'enchère publique ou la vente au gré à gré, l'échange, la cession, et d'autres non, telles que le bail, et l'affectation. Le législateur algérien a aussi élaboré et se stabilisé sur un nouveau mécanisme de gestion de domaine national privé, consistant au système de la concession incessible, notamment en ce qui concerne le foncier agricole et le foncier industriel.

Mots clefs: domaine national privé, gestion, administration, attributions, vente, cession, affectation, bail, concession.

Summary

The administration is granted a several competences in the area of management of the real estate portfolio, belonging to the private national domain, which vary and depending on the moral public territorial owner person. Where the Algerian legislature accorded competencies of state property management to the central administrative organs and other non-central represented in the external departments of the state property and property conservation. The local communities were also given autonomy in the management of their own private real estate, through classical administrative organs, similar to the wali and the Provincial People's Assembly, if it comes to provincial's property, and the Municipal people Assembly, if it comes to commune's property. Along with new created organs.

Administration's competencies in the area of management of the real estate portfolio appear through a series of classical methods, provided by national domain law n° 90/30 amended and supplemented. Including what is transferring the real estate property, such as public auction sale or consensual sale, exchange, cession, and others do not such as lease, allocation. The Algerian legislature also had created and settled since 2008, through special laws, on a new mechanism in the management of private national domain, represented in the inalienable concession system particularly with regard to industrial property and agricultural property.

Key words: private national domain, management, administration, competences, sale, cession, allocation, lease, concession.