

جامعة سعد دحلب بالبليلة

كلية الحقوق
قسم القانون الخاص

مذكرة ماجستير

التخصص: القانون العقاري و الزراعي

بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
في ظل التشريع الجزائري

من طرف

يوسف حفصي

أمام اللجنة المشكلة من

د/ بن شنيطي حميد أستاذ التعليم العالي، جامعة الجزائر..... رئيساً
د/ مراد محمودي أستاذ محاضر جامعة البليلة مقررأ
د/ العشاوي عبد العزيز أستاذ محاضر، جامعة البليلة عضواً
د/ العيد حداد، أستاذ مكلف، أستاذ محاضر، جامعة البليلة عضواً

البليلة، جانفي 2005

ملخص

إنّ موضوع بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري موضوع بلغ من الأهمية بمكان ، حيث كان مناسبة لا تقبل التفويت للحدّث عن جملة من الموضوعات المقترنة بالنظام القانوني للعقار في الجزائر لا سيما النظام القانوني الضابط للأملاك الوطنية ، فضلاً على أنه شكل منبراً يسمح لنا بالتعرف عن كثب على أساليب تسيير وإدارة الأملاك الوطنية بما فيها بيع الأملاك العقارية ولعل أهم ما يجب أن يصل إلى الأذهان ما يلي :

- عرفت الملكية العقارية في الجزائر العديد من الأنظمة القانونية المتناقضة فيما بينها ، فكانت مظاهر الفوضى متفشية في هذا الجانب .
- الأملاك الوطنية بنوعها العامة والخاصة يتسع ويضيق نطاقها حسب لون النظام السياسي السائد في البلاد ، وقد عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية قفزة نوعية بعد جملة من الإصلاحات التي شرع فيها في كل الميادين بعد سنة 1990 ، وعززت بالقانون 30/90 وبالنصوص التطبيقية له خاصة المرسوم التنفيذي 454/91 .
- الأملاك الوطنية العامة لا تقبل التصرف فيها ولا الحجز عليها ولا تُكتسب بالتقادم على خلاف الأملاك الوطنية الخاصة التي تقبل ذلك بحكم ما تحقّقه من أهداف مالية وامتلاكية.
- إنّ التصرف عمومًا في الأملاك الوطنية الخاصة لا يتم إلاّ بعد إلغاء التخصيص وفيما إذا أصبحت هذه الأملاك غير ذي منفعة للإدارة العمومية .
- إن أحكام البيع الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة ليست بعيدة عن الأحكام الجاري بها العمل فيما بين الخواص ، إن لم نقل أنّها ذاتها المستمدة لأصولها من القانون المدني (تحرير العقد ، تسجيله ، شهره بالمحافظة العقارية) .
- إنّ البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية التابعة للدولة يشكل الطريقة العادية والأصلية في البيع ، أما الطريقة الودية (بالتراضي) هي الإستثناء من الأصل لكن ظروف الواقع قلبت هذه القاعدة رأسًا على عقب .
- هناك أنواع أخرى من البيوع للأملاك الوطنية المذكورة في نصوص تشريعية خاصة تسمح بإمكانية الإستفادة من شراء عقار تابع للدولة .

الشكر

أقدم بالشكر الجزيل إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة لإنجاز هذا العمل المتواضع من أساتذة وزملاء ، كما أقدم شكرًا خاصًا للأستاذ المشرف الدكتور/ محمودي مراد لقبوله الإشراف على تحقيق هذا العمل .

الإهداء

إلى الأم العزيزة منبع الحنان الفياض ، الود ، الطيبة والخير

إلى الأب العزيز رمز البطولة ، الشهامة والأمل

إلى كل أفراد عائلة **حفصي** الكريمة

إلى كل من شجعني على إعداد هذا العمل من الخلان ، الزملاء والأصدقاء

بمديرية أملاك الدولة لولاية البليلة

إلى كل أعضاء فرقة المديح الديني والإنشاد " الرشاد "

إلى روح الشهيد زميل الدراسة **قيشاح خالد** رحمه الله وطيب ثراه

إلى كل الأساتذة بكليتي الحقوق والاقتصاد بجامعة سعد دحلب البليلة

إليهم جميعًا أهدي هذا العمل وأسأل الله عز وجل التوفيق والسداد

الفهرس

01: مقدمة
08	<u>الفصل التمهيدي: نظرة على المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري</u>
10	<u>المبحث الأول:</u> التطور التاريخي لوضعية الأملاك الوطنية في الجزائر :.....
10	المطلب الأول: مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي :.....
11	الفرع الأول: الأموال العامة في منظور الشريعة الإسلامية :.....
14	الفرع الثاني: نطاق الأموال العامة في عهد الإدارة التركية :.....
16	المطلب الثاني: مرحلة الاحتلال الفرنسي :.....
16	الفرع الأول: الإجراءات التعسفية المتبعة من طرف الاحتلال الفرنسي في المجال العقاري ...
	الفرع الثاني: نطاق الأملاك العامة في مرحلة الاحتلال الفرنسي و نتائج السياسة العقارية
19	الاستعمارية :.....
23	المطلب الثالث: مرحلة ما بعد الاستقلال :.....
23	الفرع الأول: مرحلة 1962 – 1984 :.....
33	الفرع الثاني: مرحلة 1984 – 1990 :.....
35	الفرع الثالث: مرحلة ما بعد 1990 :.....
	المبحث الثاني: ماهية الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
38	و فيصل التمييز بينهما :.....
38	المطلب الأول: ماهية الأملاك الوطنية العمومية :.....
38	الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية العمومية :.....
40	الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية العمومية :.....
43	الفرع الثالث: تكوين الأملاك الوطنية العمومية :.....
45	المطلب الثاني: ماهية الأملاك الوطنية الخاصة :.....
46	الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة :.....
47	الفرع الثاني: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة :.....
50	<u>المطلب الثالث:</u> فيصل التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة.....
50	الفرع الأول: المعايير الفقهية في التفرقة :.....

52	الفرع الثاني: المعيار التشريعي :.....
52	الفرع الثالث: المعيار المتبع للفرقة بين الأملاك العامة و الخاصة في الجزائر :.....
54	المبحث الثالث: قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة:.....
54	المطلب الأول: قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية :.....
54	الفرع الأول: قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية التقليدية :.....
58	الفرع الثاني: قواعد تسيير الموارد و الثروات الطبيعية المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية :.....
59	المطلب الثاني: قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة :.....
60	الفرع الأول: التخصيص :.....
61	الفرع الثاني: التأجير :.....
62	الفرع الثالث: التبادل و القسمة :.....
63	الفصل الأول: أحكام عقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة :
63	المبحث الأول: ماهية عقد البيع الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة :.....
63	المطلب الأول: تعريف عقد البيع و بيان خصائصه :.....
63	الفرع الأول: تعريف عقد البيع :.....
66	الفرع الثاني: خصائص عقد البيع :.....
66	المطلب الثاني: تمييز عقد البيع عن غيره من العقود المشابهة له :.....
66	الفرع الأول: البيع المقايضة :.....
66	الفرع الثاني: البيع و الإيجار :.....
68	الفرع الثالث: البيع و الامتياز :.....
69	المبحث الثاني: أركان عقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة :.....
70	المطلب الأول: ركن التراضي :.....
70	الفرع الأول: ماهية التراضي :.....
70	الفرع الثاني: كيفية التراضي في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة:.....
72	المطلب الثاني: ركن المحل :.....
72	الفرع الأول: محل التزام البائع { العقار المباع } :.....
74	الفرع الثاني: محل التزام المشتري { الثمن } :.....

75	المطلب الثالث: ركن السبب :.....
75	المطلب الرابع: ركن الشكلية :.....
75	الفرع الأول: الشكلية في البيع العقاري شرط للانعقاد و حجة دامغة في الإثبات :.....
77	الفرع الثاني: الموظف العام المحرر لعقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة :.....
79	المبحث الثالث: انتقال الملكية في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة :.....
79	المطلب الأول: ماهية الملكية العقارية :.....
80	الفرع الأول: تعريف العقار :.....
80	الفرع الثاني: أنواع العقارات :.....
81	المطلب الثاني: كيفية انتقال الملكية العقارية :.....
81	الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي :.....
82	الفرع الثاني: نظام الشهر العيني :.....
	الفصل الثاني: طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك
85	الوطنية و في القوانين الخاصة الأخرى و المنازعات الناجمة عن هذه البيوع:
	المبحث الأول: طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك
87	الوطنية:.....
87	المطلب الأول: البيع بالمزاد العلني :.....
88	الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايده :.....
89	الفرع الثاني: البنود و الشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايده :.....
91	المطلب الثاني: البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة :.....
	الفرع الأول: البيع المقرر لفائدة الولايات و البلديات و الهيئات العمومية و المؤسسات
92	العمومية الاقتصادية و الجمعيات :.....
94	الفرع الثاني: البيع المقرر لفائدة الخواص :.....
	الفرع الثالث: البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها و للبعثات
96	الدبلوماسية و القنصلية المعتمدة في الجزائر :.....
96	المطلب الثالث: البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة :.....
97	الفرع الأول: المستفيدون من عملية البيع وفقا للأحكام الخاصة :.....
99	الفرع الثاني: شروط البيع :.....
	المبحث الثاني: البيوع المقررة للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في قوانين خاصة

101	أخرى :
	المطلب الأول: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل القانون رقم 01/81 المؤرخ في
101	07 فبراير 1981 :
103	الفرع الأول: الأملاك المتنازل عنها و شروط الاستفادة من التنازل :
104	الفرع الثاني: كيفية التنازل و تحرير العقد الإداري :
104	المطلب الثاني: التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها :
104	الفرع الأول: الإطار القانوني :
105	الفرع الثاني: ضوابط الاستصلاح وشروط التنازل :
	المطلب الثالث: التنازل عن حق الانتفاع الدائم لصالح المستثمرين في إطار القانون 19/87
107	المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 :
107	الفرع الأول: شروط الاستفادة من قبل المنتجين الفلاحيين :
108	الفرع الثاني: كيفية الاستفادة و الطريقة المتبعة لاستغلال الأراضي الفلاحية :
110	الفرع الثالث: آفاق القانون 19/87 :
111	المطلب الرابع: بيع الأراضي التابعة لأملاك الدولة في إطار الاستثمار :
112	الفرع الأول: الامتيازات في قانون الاستثمار :
113	الفرع الثاني: الاستثمار في المناطق الحرة و المناطق الخاصة :
	المبحث الثالث: المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة
117	التابعة للدولة :
117	المطلب الأول: ماهية المنازعة الإدارية :
117	الفرع الأول: تعريف المنازعة الإدارية :
118	الفرع الثاني: تحديد طبيعة منازعات أملاك الدولة الخاصة :
119	المطلب الثاني: تمثيل الدولة أمام القضاء :
120	الفرع الأول: طبيعة التمثيل القضائي :
120	الفرع الثاني: امتداد التمثيل القضائي :
	المطلب الثالث: أوجه المنازعات المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة
126	التابعة للدولة :
127	الفرع الأول: منازعات بيوع أملاك الدولة في إطار القانون 01/81 :
128	الفرع الثاني: منازعات الأراضي الفلاحية :
	الفرع الثالث: منازعات بيع الأملاك العمومية الاقتصادية التابعة للدولة لفائدة المؤسسات
129	العمومية الاقتصادية :

130	الفرع الرابع : منازعات مختلفة أخرى :
131	قائمة المراجع :
141	المصطلحات القانونية :
151	الفهرس :

مقدمة

إن الحديث عن العقار في ظل التشريع الجزائري حديث ذو شجون يفتح الباب على مصراعيه للنقاش المحتدم كيف لا ؟ و هو الذي يحمل في طياته مسائل متشعبة للغاية متشابكة فيما بينها ، و لكنه في ذات الوقت حديث بالغ الأهمية نظرا للمكانة الخاصة التي يتبوؤها في جميع ميادين الحياة دون استثناء ، إذ لا يخفى على أحد بأن الأزمة التي لازمت الجزائر طويلا و كادت أن تأتي عليها بعد أن حجبت قطع الليل المظلمة سماءها الصافي و وصل مؤشرها الذروة في العقد الأخير ، ترجع أصلا إلى فقدان السيطرة المطلقة و التحكم الفعال بالسياسات الإنمائية لا سيما السياسات الخاصة بتنظيم العقار ، و لعل ذلك ما يجرنا في البداية إلى القول بأن الإلمام بالمشاكل العقارية الحقيقية سيفضي إلى صياغة أنظمة قانونية سليمة من شأنها أن تساهم في تعزيز استقرار المعاملات مهما كانت طبيعتها ، بل و أن ذلك سيؤدي لا محالة إلى ضمان تحرك إيجابي لمسيرة التنمية التي اكتنفها و اعترضت سبيلها مشاكل عدة كان من الممكن تسويتها في أوانها لو أخذت بمأخذ الجد ، فأضحت مشاكل معقدة للغاية تضاف يا للأسف إلى تلك المشاكل الموروثة عن العهد الاستعماري.

و عليه لا يختلف اثنان في اعتبار أن الملكية العقارية تلعب دورا رياديا في صنع قواعد التنمية الشاملة لأي بلد من بلدان العالم و هذا منذ الأزل، بحيث حظيت باهتمام الحضارات الإنسانية قديما و حديثا ، حتى أن درجة قوة و هيمنة الدول أو الإمبراطوريات كانت تقاس بمدى توسعها الجغرافي و امتدادها الإقليمي ، كما أن الإنسان في طبيعته فطر على حب التملك خاصة تملك العقار الذي قد لا يضاهيه شيء في نظر المالك ، إذ تتحقق له كامل سبل الاستئثار و التسلط على هذا الصنف من الأشياء فيخال له أن ملكيته دائمة في حين أن الملكية حق دائم بالنسبة للشيء المملوك لا بالنسبة إلى الشخص المالك⁽¹⁾.

(1) د/ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الكتاب الثامن حق الملكية الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان، 1998، ص 534.

كما أن الملكية العقارية تراها أشبه بمولد الازدهار الاقتصادي و الإنعاش الاجتماعي، دون نسيان و في ذات الصدد أهميتها في رسم معالم السياسات المستقبلية، و لو أنه في حقيقة الأمر أن الأنظمة السياسية أصبحت تتأثر أكثر مما تؤثر في صياغتها لنسق حياة شعوبها فتسارعت حركية كل شيء و دخلت الدول حتى التي لها باع و رصيد ثقافي لا يستهان به في دوامة العولمة المكرسة لأحادية النمط الحضاري و الداعية على وجه التحديد إلى اعتبار العالم قرية كبيرة، لا مجال فيها إلا لنظام واحد و ثقافة واحدة تسقط فيها حتى رموز السيادة الوطنية، و لذلك تجد كل دول العالم لا خيار لها في انتهاج سبيل الديمقراطية كبديل سياسي و اقتصاد السوق كبديل اقتصادي.

و في سياق الحديث عن اقتصاد السوق و ما يحمله من خصوصية و منافسة و شراكة و غيرها من المصطلحات أو بالأحرى الآليات الاقتصادية التي لم تكن معروفة في الجزائر بالأمس القريب نظرا لطبيعة الاقتصاد الموجه و المسير إداريا الذي كانت تتبناه بلادنا، فإننا ننوه بأن التغييرات الاقتصادية و السياسية التي توصف بالجزرية أثرت و بشكل منقطع النظير في دور الدولة و وظائفها منذ بزوغ فجر الاستقلال، و أرسيت مبدأ جديدا يقضي بوجود تراجع الدولة عن جملة من القطاعات التي كانت تحتكرها و تسيطر عليها مباشرة تاركة المجال أمام مد أشخاص القانون الخاص، فكانت المساواة بين هؤلاء و القطاع العام اتجاه المنظومة القانونية المنقحة المنظمة لحركية التجارة إحدى حلقات سلسلة الاقتصاد بوجه عام. و مظاهر ذلك تجلت للعيان في تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية التي كانت تعاني العجز والتسريح لعمالها عل ذلك يقلل من الأعباء التي أثقلت كاهل الخزينة العمومية لردح من الزمن خاصة في المرحلة التي سبقت الإصلاحات الاقتصادية بل أكثر من ذلك، كادت التوجهات الاقتصادية الجديدة المتسارعة في خطواتها أن تفتح بابا يصعب غلقه يكمن في محاولة البيع الكامل لأحدى أهم الثروات المكونة للأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة ألا و هي الأراضي

الفلاحية ، بعدما كان قد منح فقط حق الانتفاع الدائم على هذه الأراضي لفائدة المنتجين في إطار القانون 19/87⁽¹⁾ ، و كأن الأمر لا يتعلق بمشتملات الإقليم أحد أركان قيام الدولة، بيد أنه من المفروض على الدولة أن تسعى بمختلف مؤسساتها مثل ما هو حاصل لدى مجموعة كبيرة من الدول إلى اكتساب الأملاك العقارية و تحاشي التنازل عنها إلا في حدود ضيقة النطاق.

لكن و لحسن الحظ أملى الواقع ظروفًا معينة امتزجت بإرادة سياسية شجاعة لتجعل هذا المشروع طي الرفوف، ليحل محله مفهوم منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية علّه ينسجم مع ذهنية الفلاح الجزائري بالدرجة الأولى، و يظفر بقبول جميع الأطراف المعنية بدرجة أقل لأنه حان الوقت قبل أي وقت آخر لتعاون الجميع في ترتيب بيت العقار الفلاحي نظرا لخصوصية الجزائر و امكانياتها الفلاحية الجبارة ، دون السهو في ذات السياق عن أصناف العقار الأخرى [الصناعي، الحضري ، إلخ ...].

و ما تجدر الإشارة إليه في هذا المجال، أن التشريع العقاري في بلادنا قد ترنح كثيرا ذات اليمين و ذات الشمال دون أن يرسو على بر الأمان، فعجز في العديد من الحالات على مواكبة الواقع مع ضمان الحلول المناسبة للمستجدات، فكان هذا القانون حينئذ هيكلا مجردا من معاني الإلزامية ، فتراه ينزل نزول المطر لكن هيهات أن تصل قطراته أرض الواقع الجرداء إلا رمزا.

(1) ينص القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم على أن الدولة منحت المستثمرات الفلاحية جماعية (EAC) كانت أم فردية (EAI) حق الانتفاع الدائم فقط و استنبقت لنفسها حق ملكية الرقبة . صدر هذا القانون في ج.ر العدد 50 المؤرخة في 1987/12/09.

لقد تخللت الكثير من الأنظمة التشريعية المعاملات العقارية في الجزائر فجعلت حركيتها غير سوية ، و الواقع المُر يكشف عن صور التبيد الفاحش للأموال الوطنية و الاستنزاف الخطير للأرض الفلاحية التي أصبحت تحت رحمة الاسمنت المسلح ، ناهيك عن الانتشار المذهل للبنىات الفوضوية و البيوت القصديرية هنا و هناك ، و الجنوح المذهل على التعاملات العرفية (S.S.P) عوض الرسميات ، إلى ذلك من المظاهر السلبية التي تتقزز لها الأنفس.

كما أن بلادنا عرفت سنّ نصوص قانونية انتهكت بشكل صريح بالرغم من شعاراتها البراقة الملكية العقارية التابعة للخوادم ، فلم تسلم هذه الأخيرة مهما كان موقعها داخل أو خارج المحيط العمراني [تأميم و تحديد للأراضي الفلاحية وبالمقابل دمج للأراضي في الاحتياطات العقارية للبلدية] ، فكان الحظر قائماً على المعاملات العقارية بين الخوادم ، و التي من المفروض أن تكون حرة كطيف النسيم لا تخضع لأي شرط غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم و تعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل رسمي (1).

لكن مع بداية التسعينيات أصدر المشرع الجزائري جملة من النصوص القانونية الداعية إلى تنظيم بيت الشؤون العقارية محاولة منه لتدارك الوضع الراهن و استجابة لمستجدات العهد الجديد الذي دخلته الجزائر في كل مجالات الحياة كما أسلفنا القول أعلاه.

و الشيء المؤكد في هذا الصدد أن هذا الزخم القانوني الذي لا يستهان به شكل قفزة نوعية في نظر المتخصصين في المجال العقاري الذين و بالمناسبة كادوا أن يصلوا إلى درجة الملل قبل هذه المرحلة من جراء انتظارهم الطويل و هم يقرعون الطبول المحركة للضمائر الحية،

(1) استقرء المادة 74 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري يؤكد مبدأ تحرير المعاملات العقارية التي كانت مكبلة بأحكام الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية ، و قد ألغي هذا الأمر بموجب المادة 71 من ذات القانون المذكور أعلاه المتعلق بالتوجيه العقاري ، صدر قانون التوجيه العقاري بموجب ج.ر العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18.

و من جملة هذه النصوص القانونية الجديدة التي تحوم في فلك الملكية العقارية نخص بالذكر لا الحصر قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، و قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ كذلك في 01 ديسمبر 1990⁽¹⁾. إن هذه النصوص القانونية سنّت لتكريس الخطوط العريضة التي رسمها دستور سنة 1989 المعدل و المتمم بموجب استفتاء 28/11/1996⁽²⁾ ، و الذي حدد للدولة في مادته 17 القطاعات الاستراتيجية المتمثلة في أن الملكية العامة هي ملكية المجموعة الوطنية⁽³⁾ ، كما أن المادة 18 من ذات الدستور أكدت صراحة بأن الأملاك الوطنية يحددها القانون و هي تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية⁽⁴⁾ ، كما أشارت نفس المادة في فقرتها الثانية بأنه يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون.

و لا أريد أن أخفي على أحد أن هذه الفقرة التي تمعنت النظر فيها طويلا كانت بمثابة الفكرة البذرة التي حركت دواليب التساؤلات في ذهني خاصة عن السبل أو الكيفيات المتبعة في تسيير الأملاك الوطنية ، خاصة و أن الجزائر أصبحت قاب قوسين أو أدنى من عتبة العهد الجديد بكل ما يحمله من أبعاد سياسية اقتصادية اجتماعية و أخرى ثقافية ، و أكثر من ذلك ما يحمله من تحديات و رهانات.

فوجدت نفسي تحت سلطان رغبة شديدة تدفعني دفعا لطرق موضوع يندرج تحت باب تسيير الأملاك الوطنية ، رغم علمي اليقين بأن كليات الحقوق لم تتعود على مناقشة مثل هذه الموضوعات حيث دواعي النفور أكثر من دواعي الإقبال عليها نظرا لقلّة المراجع المتخصصة فيها أن لم نقل أنها منعدمة خاصة باللغة العربية ، و كذا الميول الجارفة للباحثين إلى الموضوعات التي يغلب عليها الجانب النظري.

(1) صدرت هذه القوانين في الجريدة الرسمية على النحو التالي :

* القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 1990/12/02.

• القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.

• القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة و التعمير ، ج.ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.

(2) أنظر الى ج.ر العدد 61 (الملحق) المؤرخة في 1996/10/16.

(3) د/ لعشبة محفوظ، سلسلة القانون الإقتصادي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1997، ص 134.

(4) إن هذا التقسيم يعبر عن تبين صريح للنظرية التقليدية الفرنسية المكرسة لازدواجية الأملاك (عامة و خاصة) و ثلاثية المالك (دولة ، ولاية ، بلدية).

لذا شق على نفسي في البداية كل من الأمرين، حتى اعتزمت بتوفيق من الله عز و جل إلى ركب الصعب بالبحث في خبايا موضوع تقني يعد غاية في الأهمية بحكم أنه يجمع بين الجانب العملي و النظري على حد سواء، و هو يندرج كما أسلفت الذكر تحت الفكرة العامة المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية ألا و هو موضوع [بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري]⁽¹⁾.

و لئن جعل الرحمان في العمر بقية و منحني الصحة و العافية سأكمل مسيرتي في البحث عن جميع سبل تسيير الأملاك الوطنية في المستقبل. إن هدفي من خلال هذا البحث هو القيام بتحليل و شرح للنصوص القانونية المتعلقة ببيع الأملاك العقارية التابعة للدولة ، مع تقديم التوضيحات و حتى الانتقادات اللازمة كلما دعت الضرورة إلى ذلك ، و سأركز خاصة على طرق البيع التي تقررها النصوص القانونية ، و يأتي على رأس هذه القوانين قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و النصوص التطبيقية له دون نسيان النصوص القانونية الخاصة المكرسة هي الأخرى لإمكانية البيع من قبل الدولة ، فهذا الموضوع مصادره القانونية مبعثرة إن صح التعبير في عدة نصوص ، و هي الصورة ذاتها إذا تكلمنا عامة على القانون العقاري⁽²⁾.

كما يجدر التنويه أن الموضوع سيقصر كما هو واضح من خلال العنوان على الأملاك الوطنية الخاصة دون الأملاك الوطنية العمومية لأن هذه الأخيرة تحمل خصائص تتناقض مع فكرة البيع ، ذلك أنها غير قابلة للتصرف فيها و لا الحجز عليها و لا يمكن أن تكتسب بالتقادم بحكم الصفة العمومية.

(1) إن البيع في حد ذاته يكيف قانونا على أنه من أعمال التصرف وليس من أعمال الإدارة و التسيير إلا أن القانون رقم 30/90 المذكور أعلاه جعله تحت باب التسيير ، الباب الثاني الخاص بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة .
(2) القانون العقاري في الجزائر يتكون من مجموعة من الأحكام القانونية غير المضبوطة في تقنين واحد ، و تجدها مترامية الأطراف بين مجموعة هائلة من النصوص ، و لذا يتعين خاصة على القضاء اللامام بها كلها للفصل في النزاعات المطروحة عليهم.

كما سيكون مجال الدراسة مرتبطا فقط بالأموال الوطنية الخاصة العقارية دون المنقولة التابعة للدولة دون سواها [بلدية ، ولاية] لأن الأموال الوطنية تقسم إلى ما يلي :

- أملاك وطنية عمومية و خاصة و تابعة للدولة.
- أملاك وطنية عمومية و خاصة تابعة للولاية.
- أملاك وطنية عمومية و خاصة تابعة للبلدية⁽¹⁾.

و من خلال هذا البحث سأعرض أيضا إلى المنازعات العالقة بهذا النوع من الأملاك معرجا على الاجتهاد القضائي ، خاصة و أن الجزائر أعدت العدة في مجال التخصص القضائي لا سيما العقاري منه بعد فتح أقسام عقارية على مستوى المحاكم. على كل حال من خلال هذا البحث الذي انتهجت فيه خطة تحليلية نقدية أ طرح الإشكالية الآتية :

ما هو البيع القائم على الأملاك العقارية التابعة للدولة ؟ ما هي أحكامه ؟ ما هي الطرق المقررة قانونا في مثل هذه البيوع ؟.

و سأحاول الإجابة على هذه التساؤلات في ثلاثة فصول حيث استهل الحديث في الفصل التمهيدي عن المركز القانوني للأملاك الوطنية متطرقا إلى التطور التاريخي لوضعية الأملاك الوطنية و مفهوم هذه الأخيرة ، و كذا مصادر تكوين ، تصنيف و قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

و في الفصل الأول فسأعرج على أحكام عقد البيع القائم على الأملاك الوطنية الخاصة العقارية التابعة للدولة.

أما في الفصل الثاني و الأخير فسأعمل على تبين جميع طرق البيع المقررة في إطار قانون الأملاك الوطنية و في النصوص القانونية الأخرى ، دون نسيان المنازعات التي قد تنجر على مثل هذه البيوع.

(1) أنظر إلى نص المادة الثانية من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

الفصل التمهيدي

نَضرة على المركز القانوني للأموال الوطنية في القانون الجزائري

عموميات

كي تستطيع الإدارة في أي دولة من دول العالم ضمان تحقيق الواجبات و الوظائف المنوطة بها ، تستعين بعنصرين لا يمكن بأي حال من الأحوال الاستغناء عنهما ، أولهما العنصر البشري المتمثل في طاقم الموظفين و العمال ، أما الثاني فيتجلى في العنصر المالي أو المادي ، و هذا العنصر الأخير بلا ريب يمثل الأموال العامة بعينها ، شريان الحياة في المرافق العمومية و الجماعات الإدارية (1).

و من المعلوم أن موضوع الأموال العامة موضوع يحتل مكانة بارزة في الدراسات القانونية، و هذه الأهمية لديها ما يبررها ذلك أن نظرية الأموال العامة من أكثر النظريات التي أسالت و ما زالت تسيل حبر الفقهاء، مما يلزم الباحثين في هذا المجال بضرورة التحلي باليقظة المستمرة حتى لا يفوتوا على أنفسهم حلاوة معرفة الجديد في زمن سمته التغيير.

لقد عملت البحوث العلمية العديدة خاصة في القانون الإداري على تكريس هذه الأهمية بشكل جلي، بل و من دون شك أن هذه الأهمية تزداد يوما بعد يوم لأن الأموال العامة تعد أداة من الأدوات الرئيسية التي تستعملها الدولة لتجسيد سياساتها مهما كان لون نظامها السياسي ، و أن بدت أهمية نظرية الأموال العامة واضحة للعيان في مجال القانون الإداري عند الدول الرأسمالية فإنها تحتل مكانا أكثر أهمية في القانون الإداري للدول الاشتراكية (2).

1) Andre de laubadere – jean claude venezia-yves Gaudemet ; Droit Administratif L.G.P.J, 15^{ème} Edition Paris 1995 Page 331.

(2) محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1991، الجزائر ، ص2.

كما أن الحديث عن الأموال العامة يستدرجنا للحديث حتما عن الأملاك الوطنية نقطة البدء في هذا البحث ، فكلاهما وجهان لعملة واحدة ، و قد ورد بشأن الأملاك الوطنية تعريف في نص المادة الثانية من قانون الأملاك الوطنية ⁽¹⁾ ، حيث عرفتها كما يلي : " عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة " .
لذلك و حتى تتضح الرؤية حول الأملاك الوطنية بشكل عام و الأملاك الوطنية الخاصة بشكل أدق لأنها بيت القصيد في بحثنا المتواضع ، سنتطرق في هذا الفصل التمهيدي إلى ما سيلي من مباحث.

(1) قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ أول ديسمبر 1990 هو آخر قانون ينظم المكونات و القواعد المتعلقة بالأملاك الوطنية ، و قد ألغى هذا القانون القانون الذي سبقه رقم 16/84 المؤرخ في 30 يونيو 1984 و الذي لم يكتب له أن يعمر طويلا.

المبحث الأول : التطور التاريخي لوضعية الأملاك الوطنية في الجزائر

توطئة:

لقد شهدت النظم القانونية للأملاك الوطنية في الجزائر مراحل عدة متميزة عن بعضها البعض، و ذلك نظرا للظروف السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية السائدة في كل مرحلة على حدة ، و في الحقيقة أن هنالك ثلاثة مراحل ابتداء من العهد العثماني ثم المرحلة الاستعمارية فمرحلة ما بعد الاستقلال، و لكن قبل الولوج في التعرف على هذه المراحل و ما عرفته من أحكام قانونية تضبط الأملاك الوطنية ، يجدر التنويه بأن الجزائر بحكم موقعها الاستراتيجي [بوابة إفريقيا و درة البحر الأبيض المتوسط] جعلها دائما عرضة لهجمات الأعداء و الغزاة الذين إن ابتسم لهم الحظ في كسب المعارك الطاحنة، تجدهم في كل مرة يفرضون على السكان الأصليين أنظمة و أنساقا معيشية تعارضت غالبا مع الأنظمة الأصلية السائدة بما في ذلك النظم التي كانت تحكم الملكية العقارية. فترسبت بقايا كل نظام مر ذات يوم على أرض الجزائر، مشكلة جميعها فسيفساء حقيقية تكاد أن تظهر فيها جميع ألوان الطيف المختلفة، و ذلك في اعتقادي ما حمل المتخصصين في المجال العقاري إلى القول بأن مشكلة العقار في الجزائر أصلها تاريخي بحت.

المطلب الأول: مرحلة ما قبل الإحتلال الفرنسي

قبل الإحتلال الفرنسي كان النظام القانوني السائد في الجزائر مضبوطا بصفة عامة بمبادئ الشريعة الإسلامية ، و كانت العناصر المالية تنحصر أساسا في الأموال الزراعية المتشكلة من الأراضي الفلاحية و ما يتصل بها من آلات تخدم الأرض ، و كذا الأموال الحضرية⁽¹⁾.

(1) محمد فاروق عبد الحميد ، مرجع سبق ذكر ، ص 105.

الفرع الأول : الأموال العامة في منظور الشريعة الإسلامية

يقوم تصور الشريعة الإسلامية فيما يخص ملكية الأموال على اعتبارها أصلاً مملوكة لله عز و جل و أن الإنسان مستخلف فيها فقط مصداقاً لقوله تعالى [سبح لله ما في السموات و الأرض و هو العزيز الحكيم ، له ملك السموات و الأرض و هو على كل شيء قدير]⁽¹⁾ .

لقد أخذت الشريعة الإسلامية بمبدأ تقسيم الأموال إلى عامة و أخرى تابعة للخواص ، بحيث و بالنظر إلى خصائصها فإن أموال الصنف الأول تخرج عن نطاق التملك و بالتالي لا يمكن التصرف فيها إذ يشترك جميع المسلمين في الانتفاع بها فقط استناداً إلى الحديث الشريف [الناس شركاء في ثلاثة الماء و الكلاً و النار]⁽²⁾ ، و عليه الأموال المنتفع بها من قبل الجميع تتكون من الأسواق العامة ، الطرق المساجد و غيرها ، و بالمقابل الصنف الثاني يمثل أموال يمكن استعمالها بشكل فردي غير جماعي في حدود عدم الإضرار بحق الغير⁽³⁾ .
ضف إلى ذلك أن الأراضي المفتوحة عنوة تعد من قبيل الأراضي الجماعية التابعة لبيت المال و يمكن أن تستغل بصفة فردية بعد تسليم رخصة ما قبل الإمام⁽⁴⁾ .
و هذا الصنف من الأراضي يسمى بالأراضي الخراج و يقابله صنف أراضي العشور ، و العشور ضريبة يدفعها الشخص المستغل للأرض لفائدة بيت مال المسلمين⁽⁵⁾ .

(1) الأيتين 1 و 2 من سورة الحديد ، قرآن كريم.

(2) أخرجه أحمد و أبو داود و في حديث شريف آخر أضاف الملح .

2) Ahmed Rahmani, les biens publics en droit Algérien, éditions internationales, 1996, Page 15.

(4) الإمام هو الحاكم و ليس إمام المسجد ، عرفت النظم السياسية في الشريعة الإسلامية عدة مصطلحات تعبر عن الحاكم كأمر المؤمنين و الخليفة الإسلامي.

(5) العشور محدد بـ 10/1 من الغلة في الأراضي المسقية طبيعياً و 20/1 في الأراضي التي يبذل فيها جهد في الساقية.

فكان معيار تصنيف الأراضي هو معيار الضريبة التي تدفع [خراجية أو عشورية] و هذا الأمر أكيد مرتبط بالتقسيم العام للأراضي في نظر الشريعة ، أراضي الإسلام و أراضي الحرب المفتوحة بالقوة.

فالملكية في الشريعة الإسلامية منسبة على حق الانتفاع فقط روح الملكية دون حق الرقبة ، و إن كان الطابع الجماعي للملكية هو السائد فإن ذلك لا يفسر على أن الملكية الفردية منعدمة فالرسول [ص] يقول { من أحيأ أرضا ميتة فهي له } (1).

و اعتقد جزما في هذا الصدد أن مفهوم الملكية في الإسلام بهذا الشكل يجسدها بحذافيرها نظام قانوني غير معروف لدى الفقه القانوني الأجنبي خاصة الفقه القانوني الفرنسي الذي طالما ارتكزنا عليه و لا زلنا مغمورين بفيضه حتى اليوم كما صرح بذلك الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري عليه رحمة الله و غيره من الفقهاء و هذا النظام هو النظام القانوني الخاص بالأوقاف.

نظرة على نظام الوقف [الحبوس] :

الإنسان بطبعه ميال إلى عمل الخير ، و تعاليم الإسلام تدعوه إلى ذلك و تذكره دائما برسائلته في هذه الدنيا ، علّه يظفر بالحياة الهينة الأبدية في الآخرة ، و قد شرع الإسلام أنظمة تُمنهج عمله الخيري كنظام الوقف و غيرها من ألوان البر و الإحسان ، و الوقف عند الفقهاء حبس المال و صرف منافعه في سبيل الله (2) ، برا بالفقراء و عطفًا على المحتاجين فعن أبي هريرة أن الرسول [ص] قال { إذا مات الإنسان انقطع عنه عمله إلا من ثلاثة أشياء : صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له } (3).

فالوقف بهذا الشكل صدقة جارية و رحمة أبدية سرمدية للمسلمين ، حيث يمنع من الإرث و التصرف فيه بالبيع أو الهبة أو الرهن أو الإعارة إلى غير ذلك.

(1) يفهم كذلك من الحديث الشريف أنه من يترك الأرض دون سبب فتصبح بوار يجردها منها.

(2) السيد قطب ، فقه السنة ، دار الفتح للإعلام العربي ، الطبعة 1997 ، القاهرة ص 307.

(3) رواه مسلم و أبو داود و الترمذي و النسائي.

و هو بهذه الخصائص يقترب نظام الوقف كثيرا من مفهوم الأملاك الوطنية العمومية التي لا تقبل التصرف و لا الحجز و الاكتساب بالتقادم (1).

و الوقف نوعان وقف عام تعود منفعته لعامة المسلمين و خواصهم دون تحديد ، أما الوقف الخاص [الوقف العائلي] فتكون المنفعة فيه مرصودة لنسل صاحب العين الموقوفة ، مع مراعاة شروط و أحكام الواقف ، و يمكن أن يتحول الوقف الخاص إلى وقف عام حينما لا يبقى أحد من الذين استفادوا من الوقف أو ما يعبر عنهم بالموقوف عليهم.

و لقد عرفت الجزائر نظام الوقف منذ الفتح الإسلامي ، و كان المذهب السائد في المغرب العربي هو المذهب المالكي خلافا لما هو سائد في المشرق العربي حيث نجد المذاهب السنية الأخرى ، و بمجيء الأتراك أدخل المذهب الحنفي إلى الجزائر فحاولوا تنظيم الأوقاف حسبه (2) ، لكن بقي المذهب المالكي هو المهيمن.

و نشير إلى أمر أثاره الباحثون من قبل و هو أن تأسيس الوقف بشكل واسع النطاق لم يكن دائما بغية مرضاة الله بحيث كان كذلك للتملص من الضرائب التي كانت تفرض من قبل البايع بناء على وصايا الباب العالي.

1) Ahmed Rahmani OP. Cit page 17.

(2) القانون الصادر في 19 جمادى الأول 1280 ، مجلة الموثق ، مقال الأستاذ بوحلاسة عمر تحت عنوان الوقف في القانون الجزائري ص 39.

الفرع الثاني : نطاق الأموال العامة في عهد الإدارة التركية (1)

في الجزائر كان الباي المعين من قبل الخليفة العثماني هو رأس القيادة في المجتمع الجزائري الإسلامي ، و كانت سلطته كالقبضة الحديدية على غالبية الأموال سواء كانت أراضي زراعية أو أملاك حضرية ، و لقد امتد احتكار الدولة حتى للتجارة الخارجية. الأمر الذي جعل نطاق الأموال العامة تتسع دائرته بشكل لم يعرف له مثيل قبل هذه المرحلة ، و لكن ما يلاحظ أن تحليلنا السابق يعطي تصورا مجردا لحالة الأموال العامة في العهد العثماني ، و عليه و حتى نكون عمليين أكثر فإننا سنقوم بحصر الأموال العامة بعينها في هذه الحقبة الزمنية :

أولا : أملاك البايلك (2)

و هي فعلا الأملاك التي يطلق عليها في عصرنا الحاضر بأملاك الدولة ، و عادة ما تكون أراضي فلاحية ذات المردودية العالية المزروعة بأسلوب الخماسة أو عن طريق الفلاحة التطوعية المعروفة باسم التويضة مثل سهول المتيجة في الوسط. و عندما يتعذر استغلال هذه الأحواش بشكل مباشر تعطى أرض البايلك لكبار العسكريين و الموظفين و ذوي المكانة المرموقة و النفوذ مقابل خدماتهم وكذلك كسبا لتأييدهم مثل أراضي [الجوابرية بالشرق الجزائري] . و في أحيان أخرى كانت تسلم هذه الأراضي إلى القبائل الحليفة و العشائر مقابل دفعها للعشور بالرغم من أن أراضي البايلك هي أراضي خراجية و ليست عشورية ، و مثال ذلك سهول مدينة وهران التي كانت تقيم عليها قبائل المخزن الحليفة من الدواوير و الزمالة.

(1) للتعرف و التعمق في وضعية الأراضي ليس فقط بالجزائر بل بجميع بلدان المغرب العربي أثناء العهد العثماني هناك مرجع د/ ناصر سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، 1986 من ص 27 إلى ص 61.

(2) مصطلح البايلك معروف في الجزائر و تونس ، أما في المغرب فنجد مصطلح أراضي المخزن ، كما أن أراضي البايلك تشبه إلى حد كبير أراضي الميري الموجودة في الشام.

ثانيا : أراضي الموات (1)

هذا الصنف من الأراضي كان بدون استغلال أو لم يكن بحوزة أي شخص أو أن هذه الأراضي بطبيعتها غير صالحة للزراعة ، و هي بذلك ملك للدولة و لا يمكن أن تتحول إلى ملكية خاصة إلا إذا تم إحيائها أو استغلالها من طرف الإنسان بتفجير الماء فيها و غرسها و غير ذلك من مظاهر الحياة.

ثالثا : أراضي العرش (2)

تستغل هذه الأراضي بشكل جماعي من قبل أفراد أو سكان القبيلة أو العرش الذين تربطهم نفس العادات و التقاليد عادة ، و لكل أسرة نصيب من الأراضي تقدر حسب الحاجة و عدد أفراد الأسرة ، و يتعين على الحائزين لهذه الأراضي المنتفعين بخيراتها مؤبدا مع دفع العشور و كذا الغرامة أو الحكر حسب المنطقة إلى موظفي الدولة العثمانية ، و في ذات الصدد هؤلاء الموظفون هم من توكل إليهم مهمة الفصل في المنازعات المتعلقة بحق الانتفاع بمعية الجماعة أعيان و رؤساء العرش و أحكامهم عرفية محلية قائمة على روح الجماعة. و بذلك حتى أراضي العرش كانت بشكل أو بآخر تابعة للأموال العامة خاصة في ريعها العائد إلى بيت مال المسلمين (3) و السلطة الدائمة المفروضة من قبل الدولة العثمانية (4). و خلاصة القول بالنسبة لما تقدم حول وضعية الأموال العامة في الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي فهي كانت خاضعة لمبادئ الشريعة الإسلامية التي و إن لم تفرق بين الأموال العامة و الأموال الخاصة التابعة للدولة بشكل واضح إلا أنها كانت السبابة في جعل معيار التخصيص للنفع العام أساسا لإضفاء الصفة العمومية على الأملاك ، و هو ما يوضح التقارب الشديد بين هذه الأحكام و المبادئ القانونية المعاصرة (5).

-
- (1) تعرف أيضا هذه الأراضي بأراضي الصحراء أو الأراضي الجلف Les Terres djelf.
 - (2) نجد مصطلح أراضي العرش في الشرق و الوسط الجزائريين أما في الغرب فيطلق عليها اسم أراضي السابقة أو السبقية حسب المناطق و معناه من يسبق و يصل الأول من العشائر إلى الأرض له الحق في استغلالها ، أضف إلى ذلك أنه في المغرب الأقصى يسمونها أراضي بلاد الجماعة.
 - (3) بيت مال المسلمين هو بمثابة الخزينة العمومية Tresor publics في الدول الحديثة.
 - (4) الطبيعة القانونية لأراضي العرش فصلت فيها نهائيا المادة 85 من الأمر 26/95 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 بحيث نصت صراحة أن أراضي العرش هي ملك من أملاك الدولة.
 - (5) د/ محمد فاروق عبد الحميد، مرجع سبق ذكره ، ص 112.

المطلب الثاني : مرحلة الإحتلال الفرنسي

يعلم القاسي و الداني أن الإحتلال الفرنسي أو كما يحلو للبعض نعتة بالاستعمار الفرنسي امتد لأكثر من قرن و ثلاثين سنة في الجزائر ، و إثر ذلك انهار النظام التركي الحاكم و كانت شهادة وفاته معاهدة استلام الحماية التركية في 5 يوليو 1830 ، و منذ هذا التاريخ لم تأل فرنسا جهدا و لا عزما لتأسيس دومين الدولة استبدالاً لأملاك البايك مع توفير أراضي صالحة للمعمرين بعد طرد كبار الموظفين الأتراك و جميع الموالين لهم بإجبارهم على مغادرة الجزائر⁽¹⁾.

فضلا عن ذلك فكرت فرنسا بل عملت على طمس ، تحطيم و تشتيت رموز الهوية الوطنية ، و في المجال العقاري خطت من خلال سياسات عقارية للنيل من النظام العقاري المحلي المشبع بروح الشريعة الإسلامية و سعت لتفكيك أحكامه الخاصة [الوقف ، الشفعة ، الانتفاع في أراضي العرش إلخ ...] كما عملت بالمقابل على فرنسة العقار⁽²⁾ حتى تكون الجزائر جزءا لا يتجزأ من فرنسا ، و ليس فقط مستعمرة كغيرها من المستعمرات ، و لذلك تجد آباءنا و أجدادنا يرددون كلمات علمتهم إياها الأيام العصاب ، التي مناطها أن فرنسا أهلكت النسل و الحرث فأرادت نسخ ثقافتنا بثقافتها .

الفرع الأول : الإجراءات التعسفية المتبعة من طرف سلطات الإحتلال الفرنسي

في المجال العقاري.

يمكن أن نبور الإجراءات التي قامت بها سلطات الإحتلال الفرنسي من أجل تحقيق أهدافها خاصة الاقتصادية منها ، و التي بالمناسبة كان لها الأثر الكبير في توسيع نطاق الأموال العامة ، فيما سيلي ذكره :

(1) دومين الدولة هي الأملاك التابعة للدولة ، و باللغة الفرنسية *Domaine de l'etat*
(2) الفرنسة تعني إخضاع العقارات في الجزائر إلى القانون الفرنسي بدل القانون المحلي ، و على رأس هذه القوانين الفرنسية نجد قانون وارني المؤرخ في 16 جويلية 1873.

أولاً : تطبيق مبدأ الحلول

استندت سلطات الاحتلال الفرنسي على مبدأ حلول الدولة الفرنسية مكان الدولة العثمانية ، فاعتبرت أراضي الإقليم الجزائري ملكا للدولة الفرنسية و هذا المبدأ مستقر عليه في الفقه الإسلامي و طبقه الأتراك قبل الاحتلال الفرنسي. فوجدت سلطات الاحتلال هذا المبدأ ملائماً لتحقيق أغراضها ، فأخذ العسكريون ما ينفعهم من أحكام الشريعة و اسقطوا جل الأحكام التي كانت سارية المفعول قبل الاحتلال كنظام قانوني حاكم قائم بذاته.

و تطبيقاً لهذا المبدأ أصدرت مجموعة من النصوص القانونية و التطبيقية أهمها :

1 – قرار الحاكم العسكري في 08 سبتمبر 1830 القاضي بحلول الدولة الفرنسية مكان الأتراك مع ضم جميع أملاك البايك.

2 – الأمرين المؤرخين على التوالي في 1844/10/01 و في 21 جويلية 1846 : هذين الأمرين و إن بدا في ظاهريهما يرميان إلى تخفيف الفوضى العقارية عن طريق البحث عن العقود و وضع ميكانيزمات للتصفية إلا أنهما زاد الطينة بلة ، نظراً للتحيز الواضح لفائدة الفئة الصغيرة للمعمرين على حساب الجزائريين أو كما كانوا يسمونهم بالأهالي مواطنون من الدرجة الثانية ، فكان نهبا للأراضي بطرق حضارية ، و قد سُمح بالتصرف حتى في الأوقاف إذا كان الطرف المشتري قادماً من أروبا ، و أعطيت كذلك إمكانية لشراء العقارات المباعة بالريوع⁽¹⁾.

تم كذلك نزع الملكيات حتى في حالة وجود سند مع تطبيق تعسفي للمادتين 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي المتعلقة بالأراضي الشاغرة أو التي لا مالك لها⁽²⁾.

(1) البيع بالريع (La vente a l'ana) بيع بالفائدة المحددة على مدة زمنية.

(2) العقود الناقلة للملكية العقارية في الفترة الاستعمارية كانت تحرر إما من طرف مكاتب التوثيق أو من المحاكم الشرعية ، و كان تقييم الاختصاص الإقليمي بشكل واقعي و ليس قانوني يعطي لقضاة المحاكم حق تحرير العقود المنصبة على العقارات المتواجدة في الأرياف ، أما في الوسط الحضري فالاختصاص كان للموثقين دون غيرهم.

ثانيا : إحقاق أراضي الوقف العام بدومين الدولة

كنا قد تكلمنا فيما سبق عن نظام الملكية في القانون الفرنسي الذي يمنح للمالك الاستثناء المطلق و الكامل على الملكية من خلال الحقوق الثلاثة المشكلة لها [حق التصرف ، حق الاستعمال و الاستغلال] فيختلف بذلك عن نظام الملكية في الإسلام و لعل نظام الوقف يعتبر مثلا واضحا للفرقة بينهما ، و باعتبار أنه في الأوقاف العامة ليس هناك مالك ظاهر حسب الشروط التي أقرتها النصوص القانونية الفرنسية المتعجرفة ، لذلك ويا للأسف ألحق هذا الصنف من الأملاك بدومين الدولة.

ثالثا : مصادرة أراضي الملاك الأتراك و تضيق الخناق على أملاك القبائل

قامت سلطات الاحتلال الفرنسي بمصادرة أراضي الملاك الأتراك ، كما فرضت الحراسة على أملاك الأهالي ، و بالمقابل أخذت بالقوة الأراضي التي كانت تحوزها العروش و القبائل بحجة أنها لا تتناسب مع تعداد أفراد القبائل و أنها بقيت دون استغلال ، و أهم النصوص القانونية التي صدرت في هذا الشأن نذكر :

1 – القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 و هو أول قانون صدر من البرلمان الفرنسي في المادة العقارية ، و أراد هذا القانون أن يحقق عدم انتهاك الملكية العقارية ، حرية الصفقات العقارية و تطبيق القانون الفرنسي على الصفقات مهما كان أطرافها أو ما يطلق عليها بفرنسة الملكية العقارية ، و قد ترتب على ذلك محاولة تكريس نظرية التمركز (Théorie du cantonnement) في أراضي العرش ، كما تم استبعاد حق الشفعة حتى فيما بين أفراد العائلة الواحدة⁽¹⁾ ، لكن كل هذه الأمور ذهبت أدراج الريح و لم تعمر أحكام القانون السالف الذكر طويلا⁽²⁾.

(1) الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ، و هذه النظرية بلورها الفقه الإسلامي و وضع جميع شروطها و أحكامها.

(2) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار العلم ، عنابة الجزائر ، 2000 ، ص 60.

2 – مرسوم السيناتوس كونسيلت (Sénatus consulte) الصادر في 22 أبريل 1863 و هو نص تشريعي يخص على وجه التحديد أراضي العرش بحيث يحول حق الانتفاع على الأراضي العروشية إلى حق ملكية تامة ، و في مرحلة لاحقة هذه الملكية الجماعية الشائعة تنجزاً إلى ملكيات صغيرة فردية و تتبع في ذلك المراحل الآتية :

أ – تحديد الأقاليم الخاصة بالقبائل أو العروش.

ب – تقسيم إقليم العرش إلى دواوير.

ت – تأسيس الملكية الفردية داخل كل دوار.

و كان الهدف من هذا المرسوم هو محاولة التغلغل في أوساط القبائل المتماسكة و كذا مصادرة أملاك من وصفتهم فرنسا بالخارجين عن القانون لكسر النسيج الاجتماعي و الثقافي الخاص بها ، لكن هذا المرسوم رغم ما يحمل من خطط استعمارية واضحة إلا أنه يحمل خصوصيات تقنية ساعدت الجزائر بعد الاستقلال في مجال تحديد أصل الملكية و في نظام الشهر العقاري يرجع إليها في كل مرة ، على الأقل في المناطق التي تتوفر عليها هذه الوثائق أن لم تطالها يد الإنسان أو تخرب بمرور الزمان تحت تأثير الطبيعة.

3 – القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع وارني (Warnier) كان يهدف هذا القانون إلى تعزيز فرنسا العقار في الجزائر مع دحر كل رموز النظام القانوني المبني بلبينات الأعراف المحلية المغمورة و المتشعبة بروح الشريعة الإسلامية الغراء.

الفرع الثاني : نطاق الأملاك العامة في مرحلة الاحتلال الفرنسي و نتائج السياسية العقارية الاستعمارية

أولاً : نطاق الأملاك العامة إبان الاحتلال الفرنسي

شهدت الأملاك العامة التابعة للاحتلال الفرنسي في البداية توسعا كبيرا خاصة في الأراضي الفلاحية⁽¹⁾.

(1) كان يطلق على الجزائر نعت Le grenier de Rome و ذلك لما في الجزائر من خيرات تمتع بها يا للأسف ليس فقط الفرنسيون فحسب بل كل بلدان أوروبا إلا الجزائريين.

و يمكن أن نلخص نطاق هذه الأملاك بعرض الأملاك التي أدرجت بطريقة أو بأخرى في دومين الدولة الفرنسية التي كانت طبعا تفرق بين الأملاك العامة و الأملاك الخاصة التابعة لها بحيث نجد التوسع شمل ما يلي :

1 – أملاك البايك.

2 – الأراضي المصادرة من الأتراك و بعض الأهالي المناوئين لفرنسا.

3 – جل الأملاك الوقفية العامة و جزء من الأملاك الوقفية الخاصة.

4 – مساحات شاسعة من أراضي العرش.

5 – الأراضي الموات أو الأراضي الجلف (Les Terres Djelf).

6 – الأملاك الخاصة المنزوعة ملكيتها من أصحابها⁽¹⁾.

لكن بعد استيفاء التطبيق التشريعي في 31 ديسمبر 1894 ، أسفر هذا الأخير على تراجع الكم الهائل من الأراضي التابع للدولة خاصة بعد إقرار إمكانية التصرف في الأراضي للمستوطنين الفرنسيين لإنشاء قرى زراعية لهم سواء بالمجان أو بالمقابل ، هذا و بالإضافة إلى ما تم منحه لبعض الشركات الفرنسية الخاصة تحت نظام الالتزام ، و هو الأمر الذي أدى إلى نقص في ملكية الدولة⁽²⁾.

كما لا يفوتنا في هذا الصدد أن ننوه بأن الأمر المؤرخ في 13 أبريل 1943 أعطى صورة ثلاثية الأبعاد للأملاك العامة في الجزائر ذلك أنه ميّز بين قطاعات ثلاث من أملاك الدولة ، الأملاك العمومية [القومية] و الأملاك الخاصة وأملاك الجزائر الخاصة⁽³⁾ و هذا يعتبر خروجاً واضحاً عن التطور الذي عرفته النظرية التقليدية الفرنسية في تقسيم أملاك الدولة التي لا تؤمن إلا بصنفين :

أملاك الدولة العامة (Domaine Public de l'état)

و أملاك الدولة الخاصة (Domaine privé de l'état)⁽⁴⁾.

(1) كان يطلق اسم أرض الملك Les terres melk على أملاك الخواص

(2) د/ محمد فاروق عبد الحميد ، مرجع سبق الذكر ص 118.

(3) د/ محمد فاروق عبد الحميد ، مرجع سبق ذكره ص 112.

1) Henri dementhon : traité du domaine de l'Etat, troisième édition, la préparation Administrative, paris, 1964,page07.

و بالرغم من ذلك فإن المتخصصين في مجال الأملاك الوطنية يقرّون صراحة بأن الأحكام القانونية المنظمة للأملاك العامة في الجزائر معظمها مستوحاة من الأمر المؤرخ في 13 أفريل 1943 الساري المفعول حتى بعد الاستقلال.

ثانيا : نتائج السياسة العقارية الاستعمارية

منذ احتلال الجزائر إلى غاية استقلالها ، استخدم الاستعمار جميع الطرق ووضع كل الوسائل البشرية و المادية لتجويع و تركيع الشعب الجزائري الأبوي و قد اتخذ ذريعة حادثة المروحة المشهورة من أجل إخضاع الجزائريين و أنظمتهم المحلية إلى النظم الجاري بها العمل في فرنسا بما في ذلك نظام الملكية، فحاول من خلال عدة نصوص تشريعية تحقيق ذلك لكن النزعة الاستعمارية تركت آثار النظام المزدوج في المعاملات العقارية (مستوطنين، أهالي⁽¹⁾) ، وجود العقود العرفية و العقود الرسمية، محاولة تقسيم الأملاك المشاعة دون إتمام ذلك بعقود نهائية، نظام غير واضح في شهر التصرفات العقارية ، حتى حق الشفعة لم يبق له أثر⁽²⁾ ، محاولة كسر نظام الوقف ، مصادرة الأموال و نزع ملكيات الخواص دون وجه حق ، اختصاص القاضي الفرنسي وحده بالنظر في المنازعات القائمة بين الجزائريين فضلا على المنازعات العقارية القائمة بين الفرنسيين فما بينهم أو بينهم و بين الجزائريين إلى غير ذلك من النتائج السلبية.

و ذلك ترتب عليه من الناحية القانونية حالة غير سوية ورثتها الجزائر بعد استقلالها ، كما نشأت تركيبية عقارية جديدة لم تكن معروفة عموما في المرحلة ما قبل 1830 ، بحيث قبيل الاستقلال سجل بلغة الأرقام ما يلي⁽³⁾ :

(1) صدر قانون الأهالي [مواطنين جزائريين] من الدرجة الثانية سنة 1832 .
(2) هناك حالة واحدة ثابتة في المادة الأولى فقرة 3 من قانون واري تجيز استعمال هذه الرخصة القانونية.
(3) نشرة الأملاك الوطنية [أملاك الدولة و الحفظ العقاري] المؤرخة في 1 فبراير 1997 مداخلة المدير العام للأملاك الوطنية حول العقار الفلاحي.

- * ملكية الدولة تتربع على مساحة 5.233.729 هكتار.
فيها الأملاك العمومية : 539.515 هكتار.
أما الأملاك الخاصة : 4.694.214 هكتار.
- ملكية البلديات : 4.179.050 هكتار.
- ملكية الخواص [بسند أو مفرنسة] 5.177.040 هكتار.
- ملكية الخواص غير المثبتة بسند : 4.000.356 هكتار.
- الملكية الجماعية : 2.070.000 هكتار.

المطلب الثالث : مرحلة ما بعد الاستقلال

لقد عكفت الحكومة الجزائرية منذ شروق شمس الاستقلال على تجسيد فكرة إعادة الأراضي و الأملاك إلى الدولة الجزائرية خاصة و أنها استقرت على الخيار الاشتراكي المدعم لملكية الدولة و احتكارها لجميع وسائل الإنتاج⁽¹⁾ ، حدث ذلك بالرغم من العراقيل التي تضمنتها اتفاقية إيفيان بتاريخ 19/03/1963 ، بحيث كادت شروطها لا سيما شرط حماية الأوربيين أن تقف حجر عثرة في وجه الثورة الجزائرية الماسكة لزام السلطة حديثا آنذاك .

و للوقوف على وضعية الأملاك الوطنية و نطاقها بعد الاستقلال بشكل لا يترك مجالا للتساؤل ارتأيت أن أعرج على ثلاثة محطات تاريخية هي :

الفرع الأول : مرحلة 1962 – 1984

غداة الاستقلال أصدر المشرع الجزائري قانونا بتاريخ 31/12/1962 يرمي إلى تمديد العمل بالقوانين الفرنسية التي كانت سارية المفعول باستثناء النصوص التي تمس بالسيادة الوطنية أو التي لها طابع استعماري عنصري أو التي تطال الحريات الديمقراطية⁽²⁾ . و كان ذلك الأمر معقولا جدا نظرا لأن الجزائر حديثة العهد بالاستقلال فلم يكن لها خيار في ذلك ، و لكن لم يكن ذلك ليمنع الدولة الجزائرية من سن جملة من النصوص القانونية الرامية إلى إعادة ما يمكن إعادته إلى نطاق الأملاك الوطنية التي أصبح مصدر تكوينها إيديولوجي⁽³⁾ ، خاصة بعد الرحيل الجماعي للمعمرين من مزارعهم الذين بطريقة أو بأخرى أثروا سلبا على الاقتصاد الوطني⁽⁴⁾ ، و سنعرض فيما يلي أهم هذه النصوص القانونية :

-
- (1) كرس مؤتمر طرابلس المنعقد سنة 1962 اتجاه الثورة الجزائرية إلى الفكر الاشتراكي ، و تضمن ميثاقه ضرورة التخطيط الشامل للمؤهلات الاقتصادية مع سيطرة الدولة على الاقتصاد الوطني ، و بذلك كان السعي لمخالفة خطوات الاستعمار الفرنسي المعتنق للنظام الرأسمالي.
 - (2) أنظر إلى ج.ر العدد 04 المؤرخة في 01/07/1963.
 - (3) تغير مصدر تكوين الأملاك الوطنية من حقبة زمنية لأخرى و تغيرت بذلك التسمية التي تطلق على الأموال العامة ، فلقد كان مصدر التكوين في ظل الفتح الإسلامي عقائدي بحت ، و مصدره في العهد العثماني هو الولاء للحاكم المعين من قبل الباب العالي أما مصدر تكوين الأملاك الوطنية في العهد الاستعماري فكان يرجع إلى أساليب السلب المتبعة من قبل الحاكم العسكري على المناوئين له.
 - (4) كانت الأراضي الفلاحية التي يحوزها المعمرين تقارب 3,2 مليون هكتار ، نشرة الأملاك الوطنية المؤرخة في 01 فبراير 1997.

أولاً : النصوص المتعلقة بأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة

1 – الأمر المؤرخ في 24 أوت 1962 تحت رقم 020/62 المتضمن حماية و تسيير الأموال الشاغرة⁽¹⁾ ، وقد صدر هذا النص الأول في المجال الفلاحي للمحافظة على الأملاك المهملة بالرغم من أنه ساو بين الذي غادر التراب الوطني نهائيا و بين الذي غاب مؤقتا فأقر إمكانية إدارة و تسيير هذا الصنف من الأملاك من طرف عامل العمالة⁽²⁾ ، خاصة إذا تبين أنه لم يستغل الأملاك لمدة شهرين تبدأ من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية.

2 – المرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتضمن تنظيم المعاملات العقارية الشاغرة⁽³⁾ ، نص هذا المرسوم على أنه تحظر جميع التصرفات ، البيوع و الإيجارات المتعلقة بالأملاك الشاغرة باستثناء تلك التي تكون لفائدة لجان التسيير الذاتي المنشأة بموجب المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 أو لحساب المجموعات العمومية.

فحسب هذا النص كل العقود و الاتفاقات المبرمة ابتداء من الفاتح جويلية 1962 في الجزائر أو خارجها تعد باطللة الأثر ، كما أن المرسوم فرض على كل الذين أبرموا عقودا مع الفرنسيين أن يصرحوا عليها في غضون 15 يوما تبدأ من تاريخ نشر هذا المرسوم و إلا فهي تحت طائلة البطلان ، و على إثر ذلك تدمج هذه الأملاك ضمن الأملاك الشاغرة⁽⁴⁾.

و الجدير بالذكر أن المرسوم 03/62 بإقراره أن كل المعاملات العقارية الخاصة بالفرنسيين المعمرين التي تمت من 1962/07/01 و ما بعده تعد باطللة و عديمة الأثر قد سار في نفس الخط الذي كان مرسوما إبان الثورة التحريرية المضفرة.

(1) صدر هذا الأمر في ج.ر العدد 12 ، ص 138.

(2) عامل العمالة حاليا هو الوالي (Le préfet).

(3) صدر هذا المرسوم في ج.ر العدد 1 المؤرخة في 1962/10/26 ، ص 1.

(4) قرار المحكمة العليا رقم 81693 المؤرخة في 1991/10/23 ، المجلة القضائية لسنة 1993 ، ص 36.

فقد كان المنع و الحظر مفروضا على المعاملات العقارية المبرمة في الفترة الممتدة بين الفاتح من نوفمبر 1954 إلى غاية 05 جويلية 1962⁽¹⁾.

3 – المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة :⁽²⁾ سن هذا المرسوم لوضع حد نهائي للأزمة التي أحدثتها هجرة الفرنسيين و الأوروبيين و حتى الجزائريين الموالين لفرنسا الذين امتنعوا عن القيام بواجباتهم كملاك حقيقيين ، بحيث نصت المادة 11 من المرسوم على أنه يمكن التصريح بالشغور (Déclaration de Vacance) من قبل عامل العمالة على ما يلي :

* المحلات و العقارات أو جزء منها التي توقف حائزوها على استعمالها لمدة شهرين متتاليين تبدأ من الفاتح جوان 1962.

* العمارات أو جزء منها التي توقف أصحابها عن استعمال حق الملكية عليها لمدة شهرين ابتداء من الفاتح جوان 1962.

و بعد التصريح بالشغور لهذه الأملاك بموجب قرارات ولائية⁽³⁾ عملت الإدارة الجزائرية على حصر و جرد هذه الأملاك لضمان تسييرها ، و قد كلفت بهذه المهمة مصلحة على مستوى الولاية تسمى بالمكتب الولائي للسكن (S.L.W)⁽⁴⁾.

-
- (1) كان المنع فعليا يؤدي إلى إبطال الصفقة العقارية ، و ذلك يعد لونا من ألوان عدم الاعتراف بالنظام الفرنسي القائم آنذاك، كما أنه حتى في الصفقات و العقود المبرمة بين الجزائريين لابد من التحصل على رخصة من جيش التحرير الوطني (A.L.N) أو حزب جبهة التحرير الوطني (F.L.N)
 - (2) صدر هذا المرسوم في ج.ر العدد 12 المؤرخة في 1963/03/20
 - (3) من الناحية العملية لم تراخ الإجراءات الخاصة بتصريح الشغور عن طريق القرارات الصادرة عن عامل العمالة الأمر الذي رتب خلا كبيرا في مسألة كسب القضايا المطروحة أمام القضاء ، كما أنه رُدت بعض الأملاك إلى أصحابها الأصليين الذين أثبتوا أنهم لم يغادروا التراب الجزائري قط.
 - (4) يعتبر المكتب الولائي للسكن النواة الأولى لتكوين دواوين الترقية و التسيير العقاري التي أصبحت مؤسسات مستقلة ذات طابع صناعي و تجاري تخضع للقانون الخاص أنظر إلى المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المعدل بالمرسوم التنفيذي 08/93 المؤرخ في 1993/01/02 ج.ر العدد 25 المؤرخة في 1993/05/29.

4 – الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة (1).

لقد عمل هذا الأمر على إدراج وضم جميع الأملاك الشاغرة للأملاك الدولة فأضحت تحت تصرفها و لكن بالشروط التي أقرها القانون.

و يعتبر هذا الأمر من النصوص القانونية المرجعية التي ما زالت الدوائر الإدارية التابعة للدولة تتعامل بها خاصة في تحديد أصل ملكية العقارات المراد بيعها.

و ما يجدر التنويه به في ذات الصدد إنه بعدما أقر الأمر 102/66 أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة وضمها في دومين الدولة الخاص وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 88/63 ، صدر المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 الذي ألغى جميع النصوص المتعلقة بتنظيم و تسيير الأملاك الشاغرة لا سيما إجراءات و شروط التصريح بالشغور المحددة في المرسوم 88/63 (2).

ثانياً : النصوص القانونية المتعلقة بدوالة الأملاك التابعة للمعمرين الجزائريين (Etatisation des Biens) في هذا الشأن صدرت ثلاثة نصوص هي :

1 – القانون 176/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بالأملاك المسلوقة التي تمت مصادرتها من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القياد و البشاغات و الآغات و كل أعوان الاستعمار (3) ، و يهدف هذا النص إلى إدراج الأملاك المنزوعة ملكيتها دون وجه حق إلى أملاك الدولة ، و ذلك لمعاقبة الأشخاص المتعاونين مع السلطات الاستعمارية.

2 – المرسوم 388/63 المؤرخ في الفاتح من أكتوبر لعام 1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة (4).

(1) صدر هذا الأمر في ج.ر العدد 36 المؤرخة في 1966/05/06 ، ص 344.
(2) في حقيقة الأمر أن هذا الإلغاء كان منتظرا خاصة إذا نظرنا بعين الإنصاف إلى إجراءات التصريح بالشغور لوجدناها غير قائمة على أساس قانوني متين ، دون نسيان تأثير الكم الهائل من القضايا المطروحة أمام مرفق القضاء في نفس النقطة.
(3) صدر هذا النص في ج.ر العدد 73 المؤرخة في 1963/10/04.
(4) صدر هذا النص في ج.ر العدد 61 المؤرخة في 1963/12/02.

و كان الفيصل في إدراج الأملاك هو الجنسية فمن كانت له جنسية غير جزائرية فإن الدولة تنزع ملكيته بقرار من عامل العمالة بدون تعويض ، و قد أثار هذا المرسوم عدة مشاكل لاسيما و أنه يتعارض تماما مع بنود اتفاقية ايفيان ، و ذلك ما جعل هذا المرسوم يحمل الطابع السياسي أكثر منه قانوني.

3 – الأمر رقم 258/74 المؤرخ في 27 أوت 1974 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية.

لما كانت المبادئ الاشتراكية تسعى لتحقيق المساواة الاجتماعية فإنها حتما ستقضي على رموز البرجوازية ، و كان هذا النص أداة عملية لتحقيق ذلك ، و كانت هذه الأملاك تصدر لفائدة الدولة لا لسبب إلا أن الدولة الاشتراكية لا تقبل إلا رأس المال العمومي.

ثالثا : الأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة (Les Biens mis sous protection de l'état) :

بتاريخ 09 ماي 1963 صدر مرسوم يحمل رقم 168/63 يرمي إلى وضع الأموال منقولة كانت أم عقارية تحت حماية الدولة⁽¹⁾ ، و ذلك بسبب أن طريقة اقتناءها أو استغلالها أو استعمالها قد ينجم عنه إخلال بالأمن العمومي (Ordre Public) ، أو بالسلم الاجتماعي (Paix Sociale).

و كانت هذه الطريقة ترمي إلى حصر الأملاك التابعة للجزائريين و الرعايا الذين اثبتوا سلوكا معاديا للثورة التحريرية المضفرة بتدخل الدولة في تسييرها فكان غل ليد المالك على هذه الأملاك [خاصة الأملاك الفلاحية] .

وشروط وضع الأملاك تحت حماية الدولة كانت كالآتي :

- 1 – أن تكون طريقة تحصل المالك على الأملاك تخالف النصوص القانونية.
- 2 – أن طريقة الاستغلال و الاستعمال تؤثر سلبا على الأمن العمومي أو السلم الاجتماعي.

(1) صدر هذا النص في ج.ر العدد 30 المؤرخة في 14/05/1963 ، ص 450.

3 – صدور قرار من عامل العمالة يقضي بوضع الأملاك تحت حماية الدولة ، و لو أنه من الناحية العملية الكثير من القرارات لم تنشر بل و أنه لم تراعى فيها حتى إجراءات التبليغ خلافا لما أقره المرسوم ذاته.

و لذلك صدرت أحكام قضائية تكرر للملاك الأصليين حق استرجاع أملاكهم خاصة و أن طابع وضع الأملاك تحت حماية الدولة كان مؤقتا و لم يكن أبدا نهائيا ، فضلا عن ذلك أقر الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 صراحة إمكانية استرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة من قبل أصحابها⁽¹⁾.

رابعا : أبعاد قانون الثورة الزراعية La Révolution Agraire

يعتبر الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية أحد القوانين الأساسية المؤكدة لانتهاج الخط الاشتراكي في المجال الفلاحي⁽²⁾ ، و كان هذا القانون يحمل شعار { الأرض لمن يخدمها } كما أن الهدف منه كان هو القضاء على نظام الخماسة مع استغلال و استصلاح أمثل للأراضي الفلاحية و تحقيق العدالة الاجتماعية.

1] نطاق تطبيق الأمر 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1973⁽³⁾ :

بموجب هذا الأمر تم إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية (F.N.R.A) الذي يتكون من أصناف الأراضي الفلاحية التالية :

أراضي التسيير الذاتي و التعاونيات الفلاحية – أراضي العرش – أراضي الخواص – أراضي البلديات – الأراضي التابعة للدولة و الولاية.

و احتوى الصندوق حتى على الأراضي الوقفية [الحبوس] ، و بالتالي أخضعت جميع هذه الأراضي إلى نظام الاستغلال الفلاحي الذي جاء به هذا الأمر .

(1) يجدر الذكر بأن الدولة لا تتحمل أي عبء أو تعويض نقدي أو إصلاح لفائدة الملاك الأصليين مهما كان سببه [كالبناء على الأرض أو تغيير الوجهة الفلاحية] فيما يخص هذا الصنف من الأملاك نص المادة 85 مكرر 4 من قانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 55 المؤرخة في 27/09/1995 المادة 08 و ما بعدها.
(2) لقد عمل الميثاق الوطني الصادر بموجب الأمر رقم 57/76 المؤرخ في 5 جويلية 1976 و كذا الدستور الجزائري الصادر بمقتضى الأمر رقم 97/76 بتاريخ 22 نوفمبر 1976 على تأكيد الأسس و المبادئ الاشتراكية في شتى المجالات و رفعت رايات الثورة الصناعية و الثورة الزراعية و التسيير الاشتراكي للمؤسسات العامة.
(3) صدر هذا الأمر في ج.ر العدد 97 المؤرخة في 30/11/1971 ، ص 1270 و قد ألغي بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

و بذلك اتسم نطاق الأملاك الوطنية باتساع كبير شمل جميع الأراضي الزراعية المتاحة ، و بالمقابل فإن الملكية التابعة للخواص عرفت أهلك أوقاتنا حيث أضى نطاقها ضيقا جدا مكبلا بشروط بالغة التعقيد (1) .

2) آليات الدمج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية

لتكوين الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، سمح الأمر 73/71 لا سيما المادة 19 منه باستعمال طريقتين لدمج الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي في الصندوق :

■ الأراضي الفلاحية التي أدمجت عن طريقة الضم : و يتعلق الأمر بالأملاك

الشاغرة و أراضي العرش و البلديات ، أي الأملاك التابعة للدولة أصلا .

■ الأراضي الفلاحية التي دمجت عن طريقة التأميم أو التبرع : فالبنسبة للتأميم كان

مجرد إجراء يرمي إلى تحويل ملكية مشروعات خاصة [تابعة للأفراد]

إلى ملكية الدولة مع تنظيم إدارتها وفقا لما تقتضيه المنفعة العمومية للأمة (2) .

و الشيء المؤكد أنّ التأميم له صبغة اقتصادية أكثر مما هو إجراء قانوني بحكم أنه يعتبر

مظهرا هاما و خطيرا في ذات الوقت من مظاهر سياسة تدخل الدول خاصة الاشتراكية منها

بقصد تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، و نتيجة لذلك يعد التأميم عملا من أعمال

السيادة فلا يجوز الطعن بالإلغاء في القرارات الصادرة عن ذلك (3) .

و على ذكر قرارات التأميم لآبد من تبيان أمر هام جدا ، و هو أن قرارات التأميم في الثورة

الزراعية كانت قابلة للطعن فيها أمام لجنة ولائية إدارية و أخرى وطنية و لم تكن قابلة

للطعن أمام القضاء ، فكان تدخل للإدارة على حساب مرفق القضاء (4) .

(1) د/ محمد فاروق عبد الحميد ، مرجع سبق ذكره ، ص 134 .

(2) د/ أحمد عبد القادر الجمال ، دراسات في الإدارة العامة ، 1956 ، ص 195 .

(3) د/ عبد العزيز السيد الجوهري ، محاضرات في الأموال العامة - دراسة مقارنة- الطبعة الثانية، 1987 ديوان المطبوعات الجامعية، ص 43 .

(4) أنظر إلى نص المواد 268 إلى 271 من قانون الثورة الزراعية [الأمر 73/71] .

كما أن القرارات الولائية المتضمنة التأميم أو التحديد⁽¹⁾ لم تراعى فيها إجراءات الشهر العقاري فبقيت من الناحية العملية البطاقات العقارية على مستوى مصالح السجل العقاري [المحافظات العقارية] تحمل بيانات المالكين الأصليين دون سواهم.

أما فيما يخص طريقة التبرع فلم يتضمنها الأمر 73/71، و كان مصدرها خطاب الرئيس الراحل هواري بومدين الذي ألقى خطابا بتاريخ 26 فبراير 1972⁽²⁾، أشار فيه إلى أن هناك إشاعات تقول بأن شخصيات بارزة في السلطة لم تطالها حملة التأميمات، و لذلك إثباتا لحسن النية عليهم أن يتبرعوا بأرضهم لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية، و قد بلغ عدد التبرعات لحساب الصندوق زهاء 1232 تبرع، تمثل 60.000 هكتار⁽³⁾.

أن التكلم عن قانون الثورة الزراعية قد يطول، و قد يكون تقييمه من مختلف الجوانب أطول⁽⁴⁾، لكن الشيء المؤكد أنه بالرغم من شعاراته البراقة و دعم كل مؤسسات الدولة له إلا أنه فشل من الناحية العملية أن يكون الأسلوب الأنجع في استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا جيدا، كما أن أحكام قانون الثورة الزراعية أسفرت بطريقة أو بأخرى على انتهاك الملكية الفردية، بل و قد بلغ مد الانتهاك إلى نظام الأملاك الوقفية التي تحمل خصوصيات تتناقض تماما مع أحكام الثورة الزراعية.

و لعل ذلك ما جعل قانون الزراعية يلقي مصير أي قانون غير واقعي ألا و هو الإلغاء حيث نصت الأحكام الختامية في قانون التوجيه العقاري المؤرخ في

(1) التحديد هو تأميم للأراضي الفلاحية المستغلة من طرف أصحابها بحيث يترك لهم فقط نصف هكتار – أما التأميم فكان تحويل لكل الأرض دون تحديد و كان ينصب على الأراضي غير المستغلة من طرف أصحابها، و سواء تعلق الأمر بتأميم أو تحديد فإن الدولة ملزمة بالتعويض لفائدة المالكين باستثناء من أراد عرقلة تطبيق الأمر الخاص بالثورة الزراعية نص المادة 2/167 من الأمر.

(2) مجلة الجيش عدد شهر مارس 1972.

3) Elhadi Chalabi les nationalisation de terres dans la révolution Agraire, Office des publication Universitaire Alger – 1984.

(4) مجلة الثورة الإفريقية 12 – 18 جانفي ص 8 و كانت الإحصائيات موقوفة إلى غاية 8 جانفي 1973.

المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 تحت رقم 25/90 على إلغاء الأمر 73/71⁽¹⁾، و بذلك تقرر قانونا إعادة الأراضي الفلاحية المؤممة أو التي تم التبرع بها إلى أصحابها الأصليين⁽²⁾ و لقد كان القضاء في الجزائر سباقا للفصل في مسألة استرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها و لم يتوان في القيام بذلك تحقيقا للعدالة و إنصافا للملاكين و لقد تعزز الاجتهاد القضائي هذا أكثر بعد صدور قانون التوجيه العقاري⁽³⁾.

خامسا : تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات

La constitution des réserves foncières communales.

تعد عملية تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات التي جاء بها الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20⁽⁴⁾ إحدى العوامل الرئيسية في توسيع نطاق الأموال العامة داخل المحيط العمراني ، بحيث تضم الاحتياطات العقارية للبلديات جميع المساحات الأرضية التي يمكن أن يمتد إليها العمران السكني أو الصناعي المحدد طبقا لأدوات التهيئة و التعمير⁽⁵⁾. و بذلك كان بإمكان إدماج جميع أصناف العقارات المخصصة للبناء أو القابلة للبناء بموجب مداورات المجالس الشعبية البلدية ضمن الاحتياطات العقارية، و حتى أنه كان بإمكان ضم الأملاك التي يستغلها الجيش الوطني الشعبي⁽⁶⁾. علما أن إدماج الأراضي التابعة للدولة أو التابعة للخواص في الذمة العقارية للبلديات كانت تحدد بقيمة إدارية من قبل مصالح أملاك الدولة خبير الدولة في هذه المسائل بناء على النصوص التنظيمية الجاري بها العمل آنذاك⁽⁷⁾.

-
- (1) نص المادة 75 من قانون التوجيه العقاري 25/90.
 - (2) بالنسبة للأراضي المؤممة تم النص على استرجاعها في القانون 25/90 ، أما الأراضي المتبرع بها فقد تأخر النص على إمكانية استرجاعها قرابة الخمس سنوات أي إلى غاية صدور الأمر 26/95 المعدل و المتمم للقانون 25/90.
 - (3) قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1997/02/02 تحت رقم 113.282 مجلة قضائية لسنة 1997 عدد 2 ص 140.
 - (4) صدر هذا الأمر في ج.ر العدد 19 المؤرخة في 1974/03/05 ، ص 226.
 - (5) أدوات التهيئة و التعمير في القانون 29/90 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.E) و مخطط شغل الأراضي (P.O.S) و كانا قبل 1990 يطلق عليهما مخطط التعمير الأساسي (P.U.P) و مخطط التعمير المؤقت. قرار رقم 57/809 المؤرخ في 89/01/14 مجلة قضائية 90 عدد 04 ص 185.
 - (6) إلى جانب هذه الأراضي الإدماج كان يضم الأملاك التابعة للخواص ، الأملاك الوقفية ، الأملاك التابعة للدولة و الولاية.
 - (7) على رأس هذه القوانين المحددة للتقييم نجد المرسوم 02/86 المؤرخ في 1986/01/07 ج.ر العدد 01 المؤرخة في 1986/01/08 ص 40.

وللعلم أنه لم تكن هذه المبالغ (التعويضية) لتأخذ من قبل أصحابها في الكثير من الحالات حيث كانت تلقى مصير الإيداع بالخرينة العمومية نظرا لأنها لم ترقى لقبول الأفراد المعينين. كما تضمن الأمر 26/74 نقطة أعتقد أنها كانت السبب في اعتباره من قبل المختصين النص القانوني الذي ألقى بظلال الحظر على الأراضي المعدة للبناء ، إذ لم يكن أي تداول يقع بين الأشخاص داخل المحيط العمراني يسلم من تدخل البلدية كطرف في العقد المتضمن الصفقة العقارية ، فنصت المادة السادسة منه " على أن الأراضي الخاصة الموجودة في حدود التصميم العمراني للبلدية تخصص لسد الاحتياجات العائلية لمالكها ، و كل ما زاد على هذه الحاجة يدمج في احتياط البلدية العقارية ، و لا يجوز التصرف في هذه الأراضي بأي صفة كانت إلا لصالح البلدية و يستثنى من هذا الحظر نقل الملكية بموجب الإرث " (1).

و لهذا كان يتعين مراعاة حاجات الإيواء العائلي قبل إقرار الإدماج في الاحتياطات العقارية و إلا يعرض المقرر الإداري المتضمن الإدماج إلى البطلان (2).

انطلاقا مما سبق سرده حول أحكام الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 يتأكد لنا بالرغم من أن الأمر وسع من نطاق الأملاك الوطنية لا سيما داخل المحيط العمراني إلا أنه من الناحية الواقعية رتب فوضى عقارية تناقضت حتى مع أحكام قانون 13 أبريل 1943 المستمد أحكامه من النظرية الفرنسية التقليدية ، كما أن هذا الأمر انتهك و بشكل صريح الملكية الخاصة و حتى الملكية الوقفية نهيك على أنه أطلق العنان للعقود العرفية و المضاربة و أوجه التهرب و النفور من الرسميات التي لها علاقة بالدولة رغم أنه كان يريد القضاء عليها (3). و ذلك ما أدى بشكل حتمي إلى إلغاءه بنص المادة 88 من قانون التوجيه العقاري 25/90 حيث نصت " تلغى أحكام الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 ابتداء من تاريخ انتهاء عمليات تطبيق المادة 86 أعلاه كما تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا القانون (4).

-
- (1) يستثنى من الحظر أشكال نقل الملكية عن طريق الإرث و كذا الوصية ، أما الطرق الأخرى لاكتساب الملكية الثابتة على الخصوص في القانون المدني [التصرف، الشفعة إلخ ...] فكانت معنية بالحظر.
 - (2) قرار المحكمة العليا رقم 59994 المؤرخ في 15/07/1989 المجلة القضائية لسنة 1991 عدد 02 ص 165.
 - (3) أنظر إلى نص المادة 11 من الأمر 26/74.
 - (4) نصت المادة 86 من القانون التوجيه العقاري المشار إليها في المادة 88 إلى الإجراءات المتبعة في تسوية الوضعيات العالقة من جراء تطبيق الأمر 26/74 حتى لا تزيد الفوضى العقارية التي خلفها الأمر المعني.

الفرع الثاني : مرحلة 1984 – 1990

اقتترنت هذه المرحلة بأول قانون صدر في عهد الاستقلال خاص بتنظيم الأملاك الوطنية بعينها ، ألا و هو القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 ، و الذي اشتمل على فصل تمهيدي و ثلاثة أجزاء تكوّن في مجملها 142 مادة. و لقد أوقف هذا القانون العمل بالأمر الصادر في 13 أفريل 1943 خاصة و أن هذا الأخير استمد أحكامه من النظرية الفرنسية للأموال ، في حين القانون 16/84 جاء في ظل دستور 1976 المكرس للنهج الاشتراكي (1) .

استهدف التشريع الجديد القضاء على المتناقضات التشريعية التي أثارت الكثير من الجدل الفقهي ، كما حاول أن يجد توازنا يسد الثغرات التي رتبها الواقع الاشتراكي و قانون يأخذ بالنظرية التقليدية ، فيتجلى من دراسة هذا القانون أنه حاول أن يمكس العصا من الوسط طرفاها المبادئ الاشتراكية و الفكر التقليدي الفرنسي ، و لعل ذلك ما رتب رؤية جديدة ولدها التشريع الجديد مناطها أن هناك وحدة الأموال العامة و تنوعها في آن واحد.

أولا : مضمون أحكام القانون 16/84 :

يمكن تلخيص مضمون أحكامه في النقاط الآتية :

(1) تكريس فكرة المجموعة الوطنية (2) ، و كذا مبدأ الإقليمية حيث اعتبر كل من له إقليم هو فقط من يثبت له حق التملك ، فحرمت بذلك كل المؤسسات ذات الطابع الإداري و الاقتصادي من إمكانية التملك.

(2) القانون ابتعد عن فكرة التقسيم الثنائي للأملاك الوطنية [أملاك عامة ، أملاك خاصة] (3) .

(1) المادة الأولى من القانون 16/84 تحيل على الميثاق الوطني و دستور 1976 حينما تشير إلى تكوين الأملاك الوطنية ، كما أن المادة 141 من ذات القانون هي التي نصت على إلغاء جميع الأحكام المخالفة له.

(2) المجموعة الوطنية ليست لها الشخصية المعنوية فالصبغة السياسية واضحة و كان بإمكان القانون أن يحدد شخصا كالدولة الولاية ، البلدية في المادة الأولى منه.

3) Ahmed Rahmani, Po, Cit, P95.

3) أورد تقسيم خماسي وظيفي للأموال الوطنية هي :

- الأملاك العمومية.

- الأملاك المستخرجة [الأملاك الخاصة].

- الأملاك الاقتصادية [الممتلكات الاقتصادية كالثروات الطبيعية ، و جزء من أملاك

المؤسسات الاقتصادية إلخ ...]

- الأملاك العسكرية.

- الأملاك الخارجية [الأملاك الموجودة خارج الوطن و هي عادة ما تخضع للقانون العام

و الاتفاقيات الدولية زائد القانون الدولي الخاص بحكم موضع المال].

ثانيا : تقييم مختصر لقانون 16/84

اعتُبر القانون 16/84 من طرف المتخصصين لا سيما العاملين في مجال الأملاك

الوطنية طفرة قانونية لم تجد لها ما يقابلها في الفقه الفرنسي بالرغم من وجود قواعد قانونية

مقتبسة من النظرية التقليدية الفرنسية للأملاك الوطنية ، فتراه بذلك قد تعرض للانتقادات

التالية :

- لم يفرق القانون بين الأملاك العمومية و الأملاك الخاصة.

- عدم التفرقة رتبت مشاكل عويصة على مستوى مرفق القضاء خاصة في تحديد القضاء

المختص في الفصل و حسم النزاعات ذات الطابع الإداري.

- جاء القانون بفكرة الوحدة لكن تبني التقسيم الخماسي للأملاك ، بل أنه و باستقصاء دقيق

للمواد نجد الازدواجية كامنة⁽¹⁾.

- أراد أن يزاوج بين نقيضين [التراث القانوني الفرنسي المتأثر برموز الليبرالية و كذا

النهج الاشتراكي المكرس لفكرة ملكية الدولة دون غيرها] و بذلك حمل هذا القانون أسباب

انقضائه فلم يعمر طويلا و ألغي في سنة 1990 بالتشريع الجديد الجاري به العمل حاليا⁽²⁾.

(1) القانون كرس الازدواجية من حيث النظام القانوني المطبق ، و لم يصرح بها كما صرح بأحادية الأملاك.

(2) ألغت صراحة المادة 139 من القانون 30/90 المؤرخ أول ديسمبر 1990 قانون 16/84 كما ألغى ضمنا بموجب الدستور 1989.

الفرع الثالث : مرحلة ما بعد 1990

عرفت هذه المرحلة التي لا زلنا و الحمد لله نعيش مستجداتها ، عهدا جديدا ينبض بحركية الإصلاحات في شتى مجالات الحياة ، فترى الجزائر أعدت العدة لتخطو خطوات جبارة كي تنهض بذاتها و ترنو إلى آفاق واعدة علها تختصر الزمن الذي كثيرا ما ضاع لها دون أن ينتبه له أولوا الألباب.

و انعكس التغيير على أرض الواقع بترسانة قانونية إصلاحية للسياسة و الاقتصاد و غيرهما ، فكانت للأموال الوطنية حصة من هذا التغيير الإصلاحي الذي ألقى بضلاله فوق كل رموز العهد القديم.

فساير التشريع المتعلق بالأملاك الوطنية خطوات الإصلاحات و خاصة مع الأحكام الدستورية الجديدة⁽¹⁾ فصدر القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و تُبع بالنصوص التطبيقية له ، فكان على رأسها المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك⁽²⁾.

أولا : التغييرات الجذرية التي مست الأملاك الوطنية⁽³⁾ :

مثل ما هو مذكور في المادة 17 من الدستور فإن الملكية العمومية تشتمل على الممتلكات و الأنشطة الاستراتيجية غير القابلة للتملك الخاص ، و هي بصفة أدق قواعد حماية الأملاك العمومية بشكل عام [عدم التصرف ، عدم الحجز ، عدم الاكتساب بالتقادم].
- كما أن المادة 18 من الدستور أعادت من جديد بعث التمييز بين الأملاك الوطنية و العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة.

(1) دستور 23 فبراير 1989 لاسيما المادة 17 و 18 منه ، المعدل و المتمم بموجب إستفتاء 28 نوفمبر 1996.
(2) صدر هذا المرسوم التنفيذي بموجب ج.ر العدد 60 المؤرخة في 1991/11/24 ص 1892 و قد عدل و تمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 303/93 المؤرخ في 1993/12/08 ج.ر العدد 82 المؤرخة في 1993/02/12 ص 15.
(3) أنظر إلى المنشور الوزاري رقم 275 المؤرخ في 23 جانفي 1991 الصادر عن وزارة الاقتصاد سابقا و وزارة المالية حاليا.

- تم التأكيد على ممارسة حق الملكية الثابت للدولة و للجماعات المحلية [بلدية – ولاية] على الممتلكات سواء كانت عامة أم خاصة.

- تحويل الملكية لفائدة المؤسسات الاقتصادية العمومية التي أصبحت تخضع لقواعد القانون الخاص⁽¹⁾.

- زوال فكرة وجود أملاك اقتصادية ، عسكرية ، خارجية حسبما كان معروفا في قانون 16/84.

ثانيا : تأثير أحكام قانون التوجيه العقاري على نطاق الأملاك الوطنية

أن القانون المتضمن التوجيه العقاري⁽²⁾ يعتبر قانونا مرجعيا في تحديد النظام القانوني للأملاك العقارية و قوامها التقني دون نسيان أدوات تدخل الدولة و الجماعات و الهيئات العمومية في المجال العقاري.

لكن ما نلتمسه من خلال هذا القانون الذي حاول أن يُرجع الأمور إلى نصابها و سنرى ذلك فيما يلي ، أنه ركز خاصة على العقار الفلاحي أما أصناف العقارات الأخرى فلم يعطها ذات الأهمية التي منحها للعقار الفلاحي و اكتفى فقط بالإحالة على القوانين الخاصة بها ، فتجد معظم أحكامه تناولت موضوع العقار الفلاحي من حيث اشتراط السند الحيازي ، و إنشاء حق الشفعة الثابت للدولة و للملاك المجاورين ، مع إلزام ملاك الأراضي الفلاحية على استغلال أراضيهم الاستغلال الأمثل و عدم تركها بورا تحت طائلة توقيع جزاءات خطيرة قد تصل إلى حد التجريد من الملكية كلية⁽³⁾.

(1) يتأكد ذلك من نص المادة 17 من القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 يناير 1988 المتضمن قانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

(2) القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم بأحكام الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995.

(3) ليلي زروفي ، مرجع سبق ذكره ص 11.

و فيما يلي أهم أحكام قانون التوجيه العقاري :

- رفع القيود على المعاملات العقارية بإلغاء الأمر المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية للبلدية.

- أقر حق استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار الثورة الزراعية أو المتبرع بها و حتى التي كانت تحت حماية الدولة.

- حدد أصناف الملكية العقارية [أملاك وطنية ، أملاك و قفية ، أملاك تابعة للخوادم] .

- تضمنت أحكامه أيضا الحديث عن شهادة الحيازة خاصة من حيث شروط و إجراءات التحصل عليها.

- أصبح كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة و لا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر ، و نشير بذلك أنه أضحت مهمة تسيير الذمة العقارية للبلديات على عاتق هيئات التسيير و التنظيم العقاري (1).

من خلال هذه الأحكام الجديدة ستتشكل لنا لا محالة صورة عن الأملاك الوطنية التي و بدون شك ستتقلص دائرتها من جراء استرجاع الأراضي الفلاحية و إيقاف العمل بالاحتياطات العقارية للبلدية و غيرها من الأحكام ، إلا أنه ستحتفظ الدولة خصوصا بالأملاك التي توصف بالتقليدية و بالأملاك الشاغرة و أراضي العرش و جميع الأملاك الأخرى المشكلة لقوام الأملاك الوطنية الخاصة ، فضلا عن الأملاك الوطنية العامة طبعاً.

(1) أنظر إلى نص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 25/90، بمقتضى هذا النص مُنعت البلديات من التصرف لفائدة الخوادم مباشرة في أملاكها العقارية دون المرور على الوكالات العقارية الساهرة على تنظيم العقار علماً أن الوكالات العقارية جاءت لتنظيمها في المرسوم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، رغم هذه الإجراءات إلا أنه سجلت من الناحية العملية تجاوزات خطيرة ليس من البلديات وحدها فحسب بل حتى من الوكالات العقارية المنشأة أصلاً لتنظيم العقار.

المبحث الثاني : ماهية الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة

التابعة للدولة و فيصل التمييز بينهما

كنا قد رأينا فيما سبق أن الأملاك الوطنية التابعة للدولة و حتى التابعة للجماعات المحلية [بلدية – ولاية] تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة ، الشيء الذي يفرض نفسه بقوة حين التكلم عنهما أو التمييز بينهما ، فما هي أهمية التفرقة بينهما ؟ و ما هي المعايير المساعدة على ذلك ؟

سنحاول الإجابة على هذه التساؤلات التي شغلت الفقهاء قديما و حديثا بعد التطرق إلى ماهية كل من الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة.

المطلب الأول : ماهية الأملاك الوطنية العمومية

الفرع الأول : تعريف الأملاك الوطنية العمومية

لقد ورد في نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 تعريف للأملاك الوطنية العمومية بحيث جاء فيها أنه " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام شريطة أن / أو تكيف في هذه الحالة ، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق و كذا الأموال التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور ،،

و تضيف المادة في فقرتها الثانية أنه " لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية ،،

من خلال هذا التعريف يتضح جلياً بأن الأملاك الوطنية العمومية تشكل كافة الأموال التي بطبيعتها أو بتخصيصها تكون تحت تصرف الجمهور، و تكون تبعاً لذلك غير قابلة للتملك الخاص (1).

1)Henri Dementhon OP.Cit Page 16 .

نفس التعريف تقريباً ورد في المادة 538 من القانون المدني الفرنسي ، و هو التعريف التقليدي للأملاك الوطنية القائم على معيار التخصيص من أجل المنفعة العمومية.

و في حقيقة الأمر أن نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 أعاد صياغة نفس الأحكام الواردة في المادة 12 من قانون 16/84 ، و لكنه أضاف شيئا لم يكن معروفا فيما سبق ، بحيث ضم إلى جانب الأملاك الوطنية العامة التقليدية الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور (1) .

و لكن ما وراء إلحاق الملكية العمومية Propriété Publique بالأملاك الوطنية العمومية Domaine Public ؟

كان يهدف المشرع من خلال ذلك إلى تقرير بل توسيع الحماية المقررة قانونا للأملاك الوطنية العمومية حتى تشمل الأملاك الآتية الذكر و الواردة في المادة 17 من الدستور " باطن الأرض ، المناجم ، المقالع و الموارد الطبيعية للطاقة ، و الثروات المعدنية الطبيعية و الحية ، في مختلف الأملاك الوطنية البحرية و المياه و الغابات ، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية ، و النقل البحري و الجوي ، و البريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية و أملاك أخرى محددة بالقانون " .

فترى المشرع قد حملته أهمية الثروات و القطاعات الإستراتيجية المذكورة منذ قليل لإدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية معتقدا أنه قرر حماية إضافية لها ، لكن تصرف المشرع بهذا الشكل قد عبر عن عدم التحكم الجيد بالمصطلحات و في المفاهيم ، فكان الخلط بين الأملاك الوطنية العمومية و الملكية العمومية من جهة و الأملاك الوطنية العمومية بالذمة التابعة للدولة من جهة أخرى (2) .

خاصة و أن مشتملات الملكية العمومية من ثروات و موارد طبيعية و قطاعات مهمة تخضع كل واحدة منها إلى نظام قانوني خاص بها (3) في حين تعتبر جزء من الأملاك الوطنية العمومية التي لا تخضع إلا لقانون الأملاك الوطنية 30/90.

(1) وسع المشرع من نطاق الأملاك العمومية بعد وضع مشتملات الملكية العمومية [الثروات و المواد الطبيعية] في ذات الخانة الخاصة بالأملاك العمومية.

2) Ahmed Rahmani O.P cite page 134-135 confusion entre le domaine public et propriété public d'une part et domanialité et patrimonialité d'autre part.

(3) المناجم : قانون رقم 10/01 المؤرخ في 2002/07/03 ج.ر رقم 35 المؤرخة في 2001/07/04 و قد ألغت المادة 239 من هذا القانون ، القانون الذي كان ساري المفعول رقم 06/84 المؤرخ في 1984/01/07 المتعلق بالأنشطة المنجمية.

- المياه : القانون 17/83 المؤرخ في 1983/07/16 معدل و متمم ج.ر العدد 30 المؤرخة في 1983/07/19 .
- الغابات : قانون 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 معدل و متمم ج.ر العدد 26 المؤرخة في 1984/06/26 إلى غير ذلك من الأنظمة القانونية الخاصة.

يضاف إلى ذلك أنه من خصائص الأملاك الوطنية العمومية كما سنرى ذلك أنها غير قابلة للتصرف فيها و لا يمكن أن تكتسب بالتقادم و لا تقبل الحجز عليها ، لكن ذلك لا ينطبق تماما مع سبل التسيير المعمول بها مثلا في النقل الجوي و البحري و البريد و غيرها من مشتملات الملكية العمومية التي تخص الدولة دون سواها ، و لذلك يتساءل المتخصصون عن الأمر الذي وقف حائلا في وجه إدراج الملكية العمومية في نطاق الأملاك الوطنية الخاصة و ليس العامة بالرغم من طبيعتها الاقتصادية المحضة ؟

الفرع الثاني : خصائص الأملاك الوطنية العمومية

للأملاك الوطنية العمومية جملة من الخصائص يمكن أن نلخصها فيما يلي :

أولا : استعمال الأملاك الوطنية العمومية من طرف الجميع

تكون هذه الأملاك محل استعمال من طرف الجمهور بشكل جماعي ، تلقائي و مجاني يضمنه القانون مثل السير في الطريق العمومي أو التنزه في حديقة عمومية. لكن هذا الاستعمال لا يكون دائما مباشرا فقد يكون بواسطة مرفق عام أو مصلحة عمومية تسهر بموجب عقد تخصيص أو عقد التزام على جعله تحت تصرف الجمهور مثل المتاحف. كما يمكن أيضا أن تكون الأملاك الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور محل شغل خاص ، لكن في هذه الحالة الاستثنائية يجب أن يخضع الاستعمال الخاص لرخصة إدارية مسبقة مع دفع أتاوى (Redevances) في شكل عقد أحادي الطرف أو اتفاقية ، كالشغل المؤقت للأملاك العمومية و استغلال المياه المعدنية أو مياه السدود ، علما أن الترخيص بطبيعته مؤقت و غير ملزم للسلطة المرخصة التي لها دائما أن ترجع عنه بدواعي المصلحة العامة أو لتلبية حاجات خاصة بها.

ثانيا : الحماية الخاصة

تتمتع الأملاك الوطنية العمومية بحماية خاصة مضمونة قانونا ، بحيث أي تعدي عليها لا يرتب فقط تعويض مادي مدني يلقي على عاتق الشخص المسؤول بل يحرك ذلك أيضا دواليب العقوبات الجزائية المنصوص عليها قانونا ، و لذلك تجد الأملاك الوطنية العمومية تتميز بحماية خاصة [مدنية و جزائية] تم النص عليها في قانون الأملاك الوطنية ابتداء من المادة 66 إلى المادة 69 و في قوانين أخرى كقانون العقوبات (1).

و في ذات الصدد ، لا بد أن نعلم جيدا بأن تقرير حماية خاصة بشقيها [مدنية و جزائية] للأملاك الوطنية العمومية لا يفهم على أن الأملاك الوطنية الخاصة غير محمية إطلاقا ، فهي محمية بنص القانون لكن ليس بنفس درجة حماية الأملاك الوطنية العمومية بحكم مقتضيات المنفعة العامة التي خصصت لأجلها (2).

و مظاهر الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية نصت عليها المادة الرابعة من القانون 30/90 بحيث ورد فيها بأن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها و لا اكتسابها بالتقادم و لا الحجز عليها (3).

1 – عدم قابلية التصرف في الأملاك الوطنية العمومية "Inaliénabilité"
لا يمكن التصرف في المال العام بأي طريقة كانت ، فيحظر نقل ملكيته بالبيع أو الهبة أو بغير ذلك من الأسباب كما يعنى عدم جواز رهنه أيضا ، و السبب في ذلك هو أن هذه القاعدة تمثل ضمانا للوجهة المخصص إليها المال العام لاسيما التخصيص من أجل المنفعة العامة ، و من مبدأ عدم قابلية التصرف نستنتج ما يلي :

- (1) صدر قانون العقوبات الجزائي بموجب الأمر 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المعدل و المتمم بالأمر 48/73 المؤرخ في 25/07/1973 و كذا بالأمر 47/75 المؤرخ في 17/06/1975. ج.ر العدد 49 المؤرخة في 11/06/1966 ص 4530.
- (2) مجلة الحقوق الكويتية العدد الثاني لسنة 1998 ص 229.
- (3) نص القانون المدني الجزائري الصادر بموجب الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و بالتحديد المادة 689 على نفس القواعد الثلاث (لا يجوز التصرف في أموال الدولة ، أو حجزها أو تملكها بالتقادم إلخ ...). ج.ر العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 ص 818.

- الأملاك العمومية لا تقبل إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- تعفى الأملاك العمومية من الأعباء العادية و القيود التي تتبع حق الملكية (1).

2 – عدم اكتساب الأملاك العمومية عن طريق التقادم: Imprescriptibilité

ترجع هذه القاعدة إلى أصول ثابتة منذ القدم، و مناطها أنه لا يمكن وضع اليد على المال العام سواء بقصد التملك أو بقصد حيازته (2).

و عليه فلا يقبل من أحد الادعاء باكتساب ملكية مال عام بالتقادم المكسب أو أن يحتمي بدعاوى وضع اليد ليحمي حيازته غير المشروعة للمال العام.

3 – عدم قابلية الحجز على الأملاك العمومية Insaisissabilité

تعد هذه القاعدة من قواعد النظام العام التي استقر عليها الفقه و القضاء، و هي نتيجة منطقية للقاعدة الأولى التي تقرر عدم قابلية التصرف في المال العام بما يتعارض مع تخصيصه للمنفعة العامة (3).

ذلك أن الحجز ينتهي حسب المجرى العادي للأمر إلى بيع إجباري للأموال، فإذا كان البيع الاختياري محظورا فمن باب أولى أن يمنع البيع الإجباري.

و لذلك إذا كان الحجز غير جائز فإنه لا يجوز أخذ حق اختصاص من المال العام (4)

1) Henri Dementhon : OP. Cit Pag 20

نص القانون المدني الجزائري على القيود التي تلحق بحق الملكية في المواد 690 إلى غاية 719.
 (2) قرار المحكمة العليا رقم 73-171 مؤرخ في 1990/10/21 المجلة القضائية لسنة 1992 العدد رقم 01 ص 143.
 و مؤدى هذا القرار هو أنه لا يمكن الحصول على ملكية تابعة للدولة عن طريق التقادم المكسب.
 (3) د/ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سبق ذكره ، ص 151.
 (4) حق الاختصاص أو حق التخصيص هو حق عيني تبقي على العقارات يمنحه القاضي ، نص المادة 937 ق.م.ج .

الفرع الثالث : تكوين الأملاك الوطنية العمومية

تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية و الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية (1).

أولا : الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية **Domaine public Naturel**

تتضمن هذه الأملاك العامة الطبيعية على الأملاك العامة البحرية [شواطئ البحار ، قعر البحر الإقليمي و باطنه ، المياه البحرية الداخلية إلخ ...] ، و كذا الأملاك العامة المائية [مجاري المياه و السواقي ، الوديان ، البحيرات و المستنقعات و غيرها ...].
كما أضاف المشرع الجزائري إلى طائفة الأملاك العامة الطبيعية الثروات و الموارد الطبيعية السطحية و الجوفية و المحروقات السائلة منها و الغازية و المعادن و المناجم و المحاجر و الثروات الغابية إلخ ... (2).

يتم إضفاء الصفة العمومية على هذه الأملاك عن طريق إجراء يسمى بتعيين الحدود " Délimitation " و هو معاينة السلطة المختصة لضبط حدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية من الملكيات المجاورة لها ، و لعملية تعيين الحدود الطابع التصريحي فهو لا يعد من قبيل تصرفات الإدارة و إنما هو معاينة فقط لما هو موجود في الطبيعة [كتعيين الحدود التي تصل إليها أمواج البحر] و عليه لا يمكن أن يطعن فيه أمام القضاء من طرف الملاك المجاورين ، بالرغم من ذلك يتعين على الإدارة إبلاغ هؤلاء بالتعيين و كذا القيام بنشره طبقا للتشريع المعمول به.

(1) أنظر إلى نص المادة 14 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
(2) أنظر إلى نص المادة 15 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
(3) أنظر إلى نص المادة 29 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

ثانياً : الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية : Domaine public Artificiel

تشتمل هذه الأملاك الاصطناعية على الأملاك العامة في مجال الطرق [الطرق الوطنية ، الطرق السريعة] (1) ، و الأملاك العامة التابعة للسكك الحديدية [المحطات ، الرصااص ، الجوانب و كل المباني المساعدة تقنيا لاستغلال شبكة السكك الحديدية] .
و نجد أيضا الأملاك العامة الاصطناعية المينائية و المطارية (2) ، و كذا الأماكن و المعالم التاريخية و الطبيعية المصنفة [الأعمال الفنية و التحف ، المباني التاريخية إلخ ...] .
و يكون إضفاء الصفة العمومية على الأملاك العامة الاصطناعية بموجب الاصطفاف " L'Alignement " و هو إثبات تعيين للحدود الفاصلة بين الأملاك الصناعية و الملكيات المجاورة ، و يكون على مرحلتين :

- المخطط العام للاصطفاف و هو يبين حدود مجموعة من الطرق مثلا .

- الاصطفاف الفردي و له طابع تصريحي على خلاف المخطط العام الذي لديه طابع التخصيص ، الهدف منه تبيان للملاك المجاورين الحدود الفاصلة لأملاكهم من الأملاك العمومية .

و قد يكون الاصطفاف بالتراضي أو بإتباع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و بذلك يمكن الطعن فيه أمام القضاء (3) .

(1) أنظر إلى نص المادة 117 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كميّيات ذلك ، و كذا إلى المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 .

(2) أنظر إلى نص المادتين 144 و 145 من المرسوم التنفيذي 454/91 .

(3) القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 هو الذي ينظم إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، صدر القانون في ج.ر العدد 21 المؤرخة في 1991/04/27 ص 577 ، أما المرسوم التنفيذي له فصدر في ج.ر العدد 51 المؤرخة في 1993/08/01 ، ص 19 .

و لا يفوتني في مجال الحديث عن إضفاء الصفة العمومية على الأملاك الوطنية الاصطناعية أن أشير إلى إجراء التصنيف " Le Classement " و الذي يعرف على أنه تصرف من السلطة المختصة يعمل على إدراج ملك تابع للدولة أو لإحدى الجماعات الإقليمية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، كتصنيف المواقع أو الأماكن التاريخية و الطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال التاريخ أو الفن⁽¹⁾.
علما أن إلغاء التصنيف يعيد الحال إلى ما كان عليه قبل إجراء التصنيف، بحيث ترفع الصفة العمومية و يبقى الملك من مشتقات الأملاك الوطنية الخاصة.

المطلب الثاني : ماهية الأملاك الوطنية الخاصة : Domaine privé

إلى جانب الدومين العام يوجد الدومين الخاص المتكون من مجموعة الأملاك غير المخصصة للمنفعة العامة، و حق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية⁽²⁾.
فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تمتلك أشياء مثل الخواص و تباشر عليها نفس التصرفات و الأعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص بل و إن هذه الأملاك تخضع أصلا حين التصرف فيها إلى أحكام القانون الخاص و ليس إلى أحكام القانون العام مثل ما هو عليه الحال في الأملاك العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد أصولها من القانون العام⁽³⁾.

(1) أنظر إلى نص المادة 31 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.

(2) د/ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سبق ذكره ، ص 154 .

(3) الدولة شخص معنوي عام ، أنظر إلى نص المادة 49 من القانون المدني الجزائري.

الفرع الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 30/90 ، لكن باستقراء نص المادة الثالثة من ذات القانون يظهر لنا بأنّ المشروع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة ، إذ نوهت هذه المادة بأنّ الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

و من هذه الفقرة يمكن استخلاص خصائص الأملاك الوطنية الخاصة على النحو الآتي :

- الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية أو امتلاكية [كافتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات إلى ميزانية الدولة] لكن رغم ذلك قد تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة دورا في تحقيق المنفعة العمومية فتسهل العمل الإداري مثلا سيارة مصلحة .
- الأملاك الخاصة يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية غير أنّ الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية و تنظيمية لا بد من مراعاتها كما سيأتي بيانه في الفصل الأول.
- الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو للجماعات المحلية لا تقبل لأن تكون محلا للتقادم المكسب⁽¹⁾ .

أما عن قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها ، فالأصل يقضي أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها و لكن الذي يقع مع الناحية العملية أن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة ، بل أكثر من ذلك يتردد الكثير من المحضرين⁽²⁾

(1) د/ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سبق ذكره ص 168 ، و لقد كرس كذلك نفس المبدأ قرار المحكمة العليا رقم 181/645 المؤرخ في 1998/06/24 المجلة القضائية لسنة 1999 عدد واحد ص 72 .

(2) المحضر القضائي هو صاحب مهنة حرة يكلف بتنفيذ الأحكام القضائية النهائية أصلا ، جاء تنظيم مهنة المحضر القضائي في القانون 03/91 المؤرخ في 8 يناير 1991 ج.ر العدد 02 المؤرخة في 1991/01/09 ، ص 21 .

على الإقدام لإجراء هذا الحجز أمام الخزينة العمومية ، إذ من المفروض أن تكون الدولة صاحبة ميسرة غير معسرة و لا مباطلة ، و أنه لا يعقل أن يكون لي ليد الدولة بشكل قسري أو جبري من صاحب حق يجب أن يوفى حقه طواعية لأنه باسم الشعب و بتوقيع القضاء .

■ تخضع الأملاك الوطنية الخاصة للنظام القانوني المعمول به في القانون الخاص لكن هذه القاعدة في الجزائر لا تجد لها تطبيق شامل و كامل خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار الإجراءات المعمول بها في التقاضي (1) .

الفرع الثاني : مكونات الأملاك الوطنية الخاصة

إن الأملاك الوطنية الخاصة تتكون من الأملاك الخاصة التابعة للدولة و أخرى تابعة للجماعات المحلية [بلدية – ولاية] .

أولا : مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

و هي تتضمن جميع الأملاك المنقولة و العقارية و القيم المنقولة و الحقوق الأخرى التابعة للدولة ، فالعقارات و المنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية و لكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية ، أما بالنسبة للحقوق و القيم المنقولة فهي مساهمات الدولة في المؤسسات الاقتصادية العمومية أو أصول هذه الأخيرة بالمرّة (2) . وهي تتضمن ما يلي :

- جميع الأراضي الفضاء غير المخصصة .
- البنايات غير المصنفة في الأملاك العمومية التي ملكتها الدولة و خصصتها لمرافق عمومية و هيئات إدارية سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك .
- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة .
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني [الثكنات ، و الهياكل القاعدية الأخرى] (3) .

1) Ahmed Rahmani Op.cit, Page 176

(2) أنظر إلى نص المادتين 107 و 108 من قانون الأملاك الوطنية 30/90

(3) المرسوم التنفيذي 371/92 المؤرخ في 10 أكتوبر 1992 هو الذي حدد القواعد المطبقة لتسيير الأملاك العسكرية ج.ر العدد 74 المؤرخة في 14/10/1992، ص 1567 .

- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية و مكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طرق الهبات و الوصايا و التركات التي لا وارث لها و الأملاك الشاغرة و حطام السفن و الكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة العمومية نهائيا⁽¹⁾.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ، و الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة⁽²⁾.
- الحقوق و القيم المنقولة و السندات.
- الأمتعة المنقولة ، و العتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة و إداراتها و مصالحها و المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري.

ثانيا : مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية و الولاية

ورد النص على هذه الأملاك في المادتين 19 و 20 من القانون 30/90 المتعلق بتنظيم الأملاك الوطنية ، و هي تماثل تقريبا الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة باستثناء الأملاك التي تستأثر بها الدولة دون غيرها [الأملاك العسكرية الأملاك الشاغرة أو التي لا صاحب لها ... إلخ] .

ملاحظة : هناك مجموعة من المصادر التي على أساسها يتم تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

التابعة للدولة و يمكن سردها كما يلي :

- اقتناء العقارات أو المنقولات.
- الهبات و الوصايا المقدمة للدولة.
- الكنوز و الحكام.

(1) يتم الاكتساب النهائي لفائدة الخزينة حينما يصدر حكم نهائي حائز على قوة الشيء المقضي فيه ، و ذلك حتى لا تكون مشاكل بعد الاكتساب لفائدة الدولة.

(2) القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 هو الذي حدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة كما بين حقوق و واجبات المنتجين.

■ أيلولة التركات الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها (1).

■ حق الشفعة المستعمل من قبل الدولة (2).

إنّ الحديث عن استعمال حق الشفعة من قبل الدولة يستدرجنا مباشرة إلى التحدث عن نص المادة 118 من قانون التسجيل (3).

حيث و في إطار مكافحة التهرب الضريبي المتفشي بشكل مذهل في التعاملات العقارية ، حيث يتم بسوء نية التصريح بثمن غير الثمن الحقيقي المكتوب في العقد الرسمي المتضمن البيع مثلا ، فإنه يمكن لمصالح التسجيل التابعة لمديريات الضرائب في كل ولاية أن تستعمل هذا الحق في أجل أقصاه سنة تبدأ من يوم تسجيل العقد ، و على إثر أخذ القرار المتضمن التصريح بممارسة حق الشفعة يجوز للدولة نزع العقار من يد صاحبه على أن تدفع له نفس الثمن المصرح به في العقد مزيدا بـ 10% (4).

(1) تعد هذه الأملاك من أملاك الدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني الجزائري ، و الجدير بالتنويه أنه في حالة العقارات التي ليس لها مالك معروف و توفى مالكا دون أن يترك ورثة أو تم التخلي عنها من قبل الورثة الشرعيين فإن الدولة مطالبة بالقيام بالإجراءات الآتية :

أ - المطالبة أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الورثة بعد القيام بالتحري عنهم ، و هذا الحكم حينما يصبح نهائيا يؤدي إلى تطبيق نظام الحراسة القضائية لمديرية أملاك الدولة المكلفة بتسيير التركات الشاغرة .
ب- بعد انقضاء الأجل المقررة قانونا [33 سنة مدة تقادم الحقوق الميراثية] تعتمد الدولة للقيام بالإجراء اللاحق.
ت - المطالبة بحكم يصرح بشغور التركة و أيلولتها نهائيا إلى الدولة.

(2) نصت المواد 71 - 61 - 52 من قانون التوجيه العقاري 25/90 على إمكانية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة أو إحدى أجهزتها العمومية و حتى من قبل الجماعات المحلية لكن من الناحية الواقعية لا نجد استعمال مثل هذا الحق ، و قد يكون السبب في ذلك عدم وجود تنظيم خاص يضبط ميكانيزمات هذه الرخصة القانونية.

(3) قانون التسجيل صدر بموجب الأمر الذي يحمل رقم 105/76 المؤرخ في 1976/08/07 المعدل و المتمم ج.ر العدد 81 المؤرخة في 1976/12/18 ، ص 972.

(4) في الميدان العملي قليل هي الحالات التي تستعمل فيها الدولة هذا الحق المقرر بنص المادة 118.

المطلب الثالث : فيصل التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة

إن فكرة التمييز بين أموال الدولة العامة و الخاصة فكرة قديمة تجد جذورها حتى في الشرائع القانونية القديمة خاصة عند الرومان الذين عرفوا المنع في التصرف الواقع على الأشياء العامة أو تملكها بالتقادم⁽¹⁾.

و انتقل هذا التمييز إلى التشريعات الحديثة بعد أن كان للقانون الفرنسي القديم باع في هذا الشأن ، و سنستعرض فيما يلي إلى أهم المعايير التي تبناها الفقه في صياغة التفرقة بين أموال الدولة العامة و الخاصة دون نسيان المعيار التشريعي بشقيه الايجابي و السلبي.

الفرع الأول : المعايير الفقهية في التفرقة

أولاً : معيار طبيعة المال

القائل بهذا المعيار الفقيهان ديكروق " Ducrog " وبارثلمي " Barthelemy " و يرتكز معيارهما على طبيعة المال من حيث قابليته للتملك الخاص أم لا ، فإذا كان لا يقبل التملك فهو مال عام أما إذا كان يقبل التملك فهو مال خاص ، و لقد وُجه لهذا المعيار انتقاد لاذع مناطه أن فكرة عدم قابلية التملك الخاص تجافي المنطق ، ذلك أن كل مال أيا كان نوعه يقبل بطبيعته التملك الخاص⁽²⁾.

ثانياً : معيار التخصيص لاستعمال الجمهور

يعتبر هذا المعيار من أقدم المعايير و أكثرها تأثيراً بالقانون الخاص ، و يرى أنصار هذا المعيار أن الأموال التي تكون تحت تصرف الجمهور بالاستعمال المباشر فهي أموال عامة أما الأموال الأخرى غير المستعملة من قبل الجمهور فهي أموال خاصة تابعة للدولة.

(1) د/ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سبق ذكره ص 93 و ما بعدها.

(2) د/ عبد العزيز السيد الجوهري ، مرجع سبق ذكره ، ص 7.

الفرع الثاني : المعيار التشريعي في التفرقة

تجد المشرعين حينما يريدون التمييز بين الأموال العامة و الأموال الخاصة يعمدون لإتباع أسلوبين هما أسلوب التحديد الايجابي و أسلوب التحديد السلبي.

أولاً : أسلوب التحديد الايجابي

من خلال هذا الأسلوب يقوم المشرع بتعداد عناصر الأموال العامة في صلب القانون بشكل مفصل، مثل ما قام به المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية، الأملاك الوطنية العمومية [المادة 15 و 16 و كذا المواد 35 – 36 – 37] أما الأملاك الوطنية الخاصة [من المادة 17 إلى المادة 20].

لكن يجد هذا المسلك التشريعي انتقادات لادعة بحكم أن عملية تعداد الأملاك تكون دائما على سبيل المثال و ليس على سبيل الحصر، و بالتالي لا غنى عن الوقوع في الخطأ⁽¹⁾.

ثانياً : أسلوب التحديد السلبي

قد لجأ المشرع إلى استبعاد بعض الأملاك من طائفة الأملاك العامة و بالتالي تصبح أكيد في عداد الأملاك الخاصة بمقتضى نص تشريعي.

الفرع الثالث : المعيار المتبع للتفرقة بين الأملاك العامة و الخاصة في الجزائر

بالرجوع إلى نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية و مواد أخرى في ذات القانون يتأكد لنا أنّ المشرع الجزائري اعتمد على معيار يجمع بين معيار التخصيص للمنفعة العامة الذي هو بدوره يجمع بين معيارين التخصيص لاستعمال الجمهور أو لخدمة مرفق عام و معيار التحديد الايجابي من قبل المشرع لطائفة الأملاك العمومية و الخاصة. و لكن وددت قبل الانتهاء من فكرة التمييز بين الأملاك العمومية و الأملاك الخاصة أن أخص أهمية التفرقة بين الأمرين.

(1) د/ سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة ، الطبعة الثانية، 1966 ، ص 583.

فالسؤال الذي يطرح نفسه تبعا لعملية التمييز يكون أكيد عن أهمية التفرقة بينهما ؟ و يجد جوابا شافيا في هذا الصدد، هو أن كلا من الأموال العامة و الأموال الخاصة يخضعان لنظامين قانونيين مختلفين عن بعضهما البعض.

فالأموال الوطنية الخاصة من حيث المبدأ تخضع للقانون الخاص مع مراعاة الأحكام التشريعية في هذا الشأن ، كما أن المنازعات الخاصة بها تكون من اختصاص القاضي العادي أما الأملاك الوطنية العمومية فإنها بدون شك تخضع لنظام خاص يستمد روحه من القانون العام و فيه من الأحكام الخاصة ما فيه، حيث قاعدة التصرف، الحماية الجزائية، تحديده لا يشبه تحديد الملكية الخاصة و هذه الأحكام تشكل مفهوم إضفاء الصفة العمومية على الأملاك، و لذلك تجد المنازعات المتعلقة بالأملاك العامة تكون من نصيب القاضي الإداري.

و بالنسبة للجزائر فإن هذه القواعد سواء المتعلقة بالأملاك العمومية أو الأملاك الخاصة تأخذ بكل تحفظ بالرغم من أنها تأخذ، خاصة في غياب قضاء إداري متخصص و ما يلحقه من إتباع للمعايير الموضوعية بدلا من المعيار الشكلي المتبنى حاليا من قبل القضاء الجزائري في تحديد المنازعات ذات الطابع الإداري على ضوء ما أقره التشريع الجزائري⁽¹⁾.

و لذلك أعتقد، أن التمييز بين الأملاك العامة و الأملاك الخاصة التابعة للدولة يصبح من دون مبرر و لا حتى أهمية في الجزائر لأن كلامها يخضعان في النهاية لاسيما في حالة النزاع إلى نظام قضائي واحد، رغم وجود معايير التفرقة على رأسها المعيار التشريعي، فضلا عن صعوبة و نسبية هذا التمييز نفسه في مواطن عدة.

(1) أنظر إلى نص المادة السابقة (07) من قانون الإجراءات المدنية الجزائري الصادر بموجب الأمر 154/66 المؤرخ في 1966/06/08 المعدل و المتمم، ج.ر العدد 47 المؤرخة في 1966/06/09، ص 454.

المبحث الثالث : قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة

المطلب الأول : قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية

بناء على أي نظام قانوني يتم تسيير و استعمال الأملاك العامة خاصة تلك التابعة للدولة ؟ و ما هي حقوق المستعملين لها ؟ و من يقوم بضمان تسييرها ؟

تطرح هذه التساؤلات نفسها بحددة حينما نريد توجيه الأنظار نحو موضوع تسيير الأملاك العامة، و لكن قبل الإجابة عن هذه التساؤلات يتعين ألا تتناقض فكرتين في خلد الجميع ، أساس الفكرة الأولى يقوم على أن الأملاك العمومية هي أملاك مخصصة للاستعمال العام بما يحقق المنفعة العامة ، أما الفكرة الثانية فهي أن الاستعمال العام لهذا الصنف من الأملاك لا يكون سببا في عدم استغلاله الاستغلال الأمثل بجعلها عنصرا فعالا في المعادلة الاقتصادية التي باتت صعبة للغاية و ذلك أكيد أنه سيدعم مفهوم حق الملكية على الأملاك العمومية ، بل سيعمل على تثبيت هذا الحق لفائدة الدولة المالكة على الشيء العام⁽¹⁾.

الفرع الأول : قواعد تسيير الأملاك الوطنية العمومية التقليدية

ورد النص على قواعد التسيير في المواد 59 إلى 71 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 ، بحيث يتبين لنا بأن هنالك نوعين من الاستعمال هما :

- الاستعمال العام للأملاك العمومية و هو الذي يمارس بشكل جماعي دون تحديد للمستعملين مثل ما هو الحال في الطرق العمومية.
- الاستعمال الخاص للأملاك العمومية أو ما يطلق عليه بالشغل الخاص و هو استعمال جزء من مشتملات الأملاك العمومية من قبل فرد محدد الهوية مثل التجار المستعملون لمساحات متساوية داخل سوق عمومي ملك للدولة و أيضا القنوات الخاصة بتزويد مصنع خاص بالماء أو الغاز تمر تحت طريق عمومي⁽²⁾.

(1) د/ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سبق ذكره ص 137.
لا خلاف في أن حق الدولة على أموالها الخاصة ليس له طبيعة متميزة عن حق الملكية الذي يتمتع به الخواص على أموالهم ، لكن حق الدولة على الأموال العامة كان محل خلاف بين الفقهاء ، إذ ذهب هؤلاء إلى تقرير أن حق الدولة يقتصر على حق الاستعمال و حق التخصيص للاستعمال العام للمرافق العامة.

2) André de laubadère. Jean claude venezia. Yves gaudement. OP. Cit. Page 345.

أولاً: الاستعمال الجماعي لمملكات الأملاك العمومية

ينسجم هذا النوع من الاستعمال مع المفهوم و الأهداف التي خصصت لأجلها الأملاك العمومية لاسيما و أن تحقيق المنفعة العامة يتطابق مع الاستعمال الجماعي الذي يتعين أن يخضع للمبادئ الآتية :

- مبدأ حرية الاستعمال : كاستعمال الطريق العام ، الاستحمام على شواطئ البحار و هذا تكريس للحريات و الحقوق العامة دون حاجة لرخصة من أي نوع ، لكن هذا الأمر لا يؤخذ على إطلاقه فهناك ضبطينية إدارية تقوم بتنظيم الاستعمال الجماعي للأملاك العمومية ، و من خلال هذا التنظيم تقيد نوعا ما الحرية.
- مبدأ مجانية الاستعمال العام : كل مستعمل من الجمهور للأملاك العمومية لا يلزم بدفع أي شيء مقابل التجول على ضفاف النهر مثلا أو السير العادي على الطرقات. لكن نجد أن لكل قاعدة استثناء خاصة و أنّ مبرر التحولات الاقتصادية يزحف شيئا فشيئا ليضيق الخناق على المجانية كدفع رسوم حين الدخول إلى شواطئ البحار أو سلك الطريق السريع في بعض الدول ، و لكن تقرير ذلك لا يكون إلا بنص تشريعي ، يكون عادة في القوانين المنظمة لميزانية الدولة [قوانين المالية]⁽¹⁾.
- مبدأ المساواة في الاستعمال العام : بمعنى أن الجميع دون تمييز يمكنهم استعمال الطريق العمومي.

ثانياً: الاستعمال الخاص للأملاك العمومية

إن أشكال الشغل الخاص للأملاك العمومية تمثل استعمالات يجب أن تتوافق دائما و التخصيص للمنفعة العامة بشكل لا يعطله أو يقلل من فعاليته و مثال ذلك ، محطات البريد ، أكشاك بيع الجرائد ، خطوط الكهرباء و الغاز ، حفر الآبار و غيرها إلخ ...

(1) قانون المالية قانون يعنى بتنظيم نفقات و إيرادات الدولة و نجد غالبا هذا القانون في العدد الأخير من الجريدة الرسمية لكل سنة.

يخضع الاستعمال الخاص للقواعد الآتية :

- وجوب التحصل على ترخيص مسبق من طرف السلطة المختصة.
 - دفع مقابل مالي تحدده الإدارة يطلق عليها نعت " الأتاوى " .
 - أن يكون الترخيص مؤقتا و قابل للسحب في أي وقت من طرف الإدارة و دونما تعويض ، فهو لا يلزمها بأي شيء بحكم المصلحة العامة (1) .
- و الترخيص قد يتخذ شكلين :

- الترخيص الانفرادي [رخصة الوقوف و رخصة الطريق] .
- الطابع التعاقدى [أو ما يطلق عليه بعقد الالتزام و هو عقد يبرم بين الإدارة و المستفيد من الامتياز بهدف شغل الأملاك العمومية و ضمان تسييرها حسب ما اتفق عليه] مثل تنظيم شغل الأسواق العمومية (2) .

ثالثا : استعمال الأملاك العمومية المخصصة للمرافق العامة

حتى تؤدي المرافق العامة الأهداف المنوطة بها على أحسن وجه لا بد أن يتم تزويدها بالأملاك المتقولة و العقارية ، و يتخذ هذا التزويد شكل قانوني يسمى بالتخصيص Affectation تصدره الهيئة أو الإدارة المالكة ، فعلى الجماعات العمومية و المصالح و الهيئات أن تستعمل هذه الأملاك لتحقيق النفع العام.

إضافة إلى طريقة استعمال الأملاك العمومية المخصصة للمرافق العامة نجد أيضا أحكام تخص استعمال هذه الأملاك على أساس عقد التزام للمصلحة العمومية المقصودة (3) .

(1) قرار المحكمة العليا رقم 60/280 المؤرخ في 1990/04/07 المجلة القضائية لسنة 1992 عدد رقم 03 ص 174 .

(2) أنظر إلى نص المادة 63 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 .

(3) أنظر إلى نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 454/91 .

الفرع الثاني : قواعد تسيير الموارد و الثروات الطبيعية المصنفة ضمن الأملاك

الوطنية العمومية

قواعد التسيير هذه تخص مشتملات الملكية العمومية حسب نص المادة 17 من الدستور ، أو ما يطلق عليها بالموارد و الثروات الطبيعية التي أدرجت كما رأينا ذلك سلفا ضمن الأملاك الوطنية العمومية.

فهناك ازدواجية في الأملاك العمومية و بالتالي حتما ستكون ازدواجية في تسيير هذه الأملاك، فقد نصت المواد 74 إلى غاية 79 على خضوع النظام القانوني للموارد و الثروات الطبيعية و أنماط استغلال و قواعد تسييرها للتشريعات الخاصة بها [القانون المتعلق بالمحروقات، القانون المتعلق بالغابات، قانون المياه، قانون الأنشطة المنجمية، قانون البريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية و غيرها ...] .

و طبعا استغلال الثروات و الموارد الطبيعية و القطاعات الأخرى يوجب على المستعمل دفع أتاوى لفائدة الدولة و ذلك من شأنه أن يدعم خزينة الدولة بموارد مالية لا بأس بها ، و في الجزائر تعتبر أساس الاقتصاد الوطني، و بذلك فهي تؤدي وظيفة مالية بحتة بالرغم من أنها تعامل على أساس أنها أملاك عمومية تابعة للدولة و ليست أملاك خاصة و هنا يكمن التناقض الذي وقع فيه قانون الأملاك الوطنية (1) .

و لذلك تجد العامة من الناس يظنون أن أسلوب تسيير الموارد و الثروات الطبيعية يماثل البيع أو التصرف في الأملاك الخاصة بشكل عام.

قبل التطرق إلى القواعد التي تضبط تسيير الأملاك الخاصة، يجدر التذكير بأن إدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية مضمونة من طرف المصالح التقنية التابعة للدوائر الوزارية المعنية و الولاية، و كذا رؤساء المجالس الشعبية البلدية كل في حدود اختصاصه.

(1) الثروات و الموارد الطبيعية تؤدي وظيفة مالية امتلاكية و ليس وظيفة تسيير مرفق عام ، و هذه الوظيفة تقربها من الأملاك الخاصة التابعة للدولة و تبعتها كل البعد عن طائفة الأملاك العمومية ، فنظرة المشرع كانت قاصرة حينما أدرج هذا النوع من الأملاك ضمن الأملاك العمومية ، بحيث كان بإمكانه إدراج الأملاك الواردة في نص المادة 17 من الدستور في طائفة الأملاك الخاصة مع تقرير حماية إضافية لها فقط.

أمثلة :

- الأملاك العمومية المائية الطبيعية هي تحت إدارة و تسيير وزارة الري.
- الأملاك العامة الاصطناعية في مجال الطرق هي تحت إدارة و تسيير وزارة النقل.
- الغابات هي تحت تسيير وزارة الفلاحة.

المطلب الثاني : قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

ورد تحت باب القواعد المطبقة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة طائفتين من الأحكام :

- الطائفة الأولى تخص الأحكام العامة المطبقة في تخصيص الأملاك الخاصة (1).
- أما الطائفة الثانية فركزت على القواعد الأخرى المطبقة في تسيير الأملاك الخاصة [كالإيجار، التبادل، القسمة و البيع...] (2).

إنّ تكريس هذا الترتيب في صياغة أساليب التسيير المتبعة لم يأت هكذا وليد الصدفة، بل أن الأمر مضبوط بشكل محكم لأن الأملاك الوطنية الخاصة لا يمكن تأجيرها، قسمتها أو حتى بيعها أو التصرف فيها بشكل عام إلا بعد إلغاء تخصيصها، و ثبوت عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية (3).

و لذلك يتعين تشديد الحرص من طرف الملاك [دولة، بلدية، ولاية] على إعطاء الأولوية للتخصيص و بالتالي الاحتفاظ بالأملاك أطول وقت ممكن إلا إذا تخلل ذلك ورود احتمال عدم قابلية الأملاك على تأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية كما أسلفنا الذكر.

(1) ورد النص عليها في المواد 80 إلى 88 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.
(2) ورد النص عليها في المواد 89 إلى 116 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.
(3) أنظر إلى نص المادة 89 من القانون 30/90 ، يعتبر شرط إلغاء التخصيص " Désaffectation " شرط جوهري يسبق أي عملية تصرف في الأملاك الوطنية الخاصة.

إنّ تأكيدنا عن هذه الفكرة دافعه التجارب العملية على أرض الواقع ، بحيث ثبت بأنّ البلديات خاصة تعتمد إلى التصرف في جل أملاكها بالبيع أو بغيره من ألوان التصرف ثم تقعد ملومة محصورة لعدم تمكنها من توفير العقارات التي كان من المفروض أن تستقبل التجهيزات و المرافق العمومية كالمدارس و المستوصفات و مقرات الإدارات العمومية ، فتكون حينئذ مجبرة على اقتناء مساحات أرضية من الخواص بأثمان يندى لها الجبين⁽¹⁾ .
و لذلك يتعين على الدولة، البلدية و الولاية رسم معالم واضحة لسياسة تسيير الأملاك خاصة العقارية منها.

الفرع الأول : التخصيص : Affectation

أولاً: تعريف التخصيص

يقصد بالتخصيص وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها⁽²⁾ .
مثل تخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار وزاري صادر عن الوزارة المكلف بالمالية حتى يكون مقر لوزارة العدل أو تخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار ولائي يستعمل لإيواء مديرية الري.

ثانياً : أنواع التخصيص : للتخصيص أنواع :

1 - قد يكون التخصيص إما مجاني أو بالمقابل ، و يكون كذلك أي بالمقابل حينما تكون المصلحة المستفيدة من التخصيص متمتعة بالاستقلال المالي أو بميزانية ملحقة.

(1) و لعل ذلك ما حمل قانون التوجيه العقاري على سحب صلاحية التصرف في العقار مباشرة من قبل البلديات.
(2) نصت المادة 82 من القانون 30/90 على أنّ التخصيص لا يمكن أن يكون إلا للمصالح التابعة للدولة و لصالح الهيئات العمومية أو لحساب الجماعات الإقليمية و ترسم عملية التخصيص بمحضر تسليم للمصلحة المستفيدة من التخصيص (P V de Remise) كما جاء في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 454/91.

2 – كما يكون التخصيص مؤقت أو نهائي ، بحيث يكون مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها علما أنه أي تخصيص مؤقت تفوق مدته 5 سنوات يصبح بقوة القانون نهائي (1).

ثالثا : إلغاء التخصيص

إلغاء التخصيص عقد يثبت أنّ ملكا من الأملاك الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا في عمل المؤسسة أو الهيئة التي كان قد خصص لها ، كما يمكن أن يلغى تخصيص ملك ما بقوة القانون إذا لم يستعمل لمدة تزيد عن 5 سنوات.

ويصدر إثر ذلك قرار إلغاء التخصيص بذات الأشكال التي تم فيها إصدار قرار التخصيص عملا بقاعدة توازي الأشكال ، و تسلم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للإدارة المكلفة [مديرية أملاك الدولة] أو للجماعات الإقليمية حسب الحالة ، كما تتم معاينة كل ذلك بحضور حضوري للتسليم من قبل ممثل الهيئة العمومية و ممثل عن المالك (2).

الفرع الثاني : التاجير " Location " :

تنص المادة 17 من المرسوم 454/91 على أنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسيورها مباشرة أو ألغى تخصيصها ، و تقوم بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير.

كما أن التأجير يكون لمدة تسع سنوات قابلة للتجديد ، و عن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الاستعمال السكني وفقاً لدقتر شروط يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية (3).

(1) أنظر إلى نص المادة 85 من القانون 30/90.

(2) أنظر إلى نص المادة 88 من القانون 30/90.

(3) في تاريخ 15/08/1994 صدر القرار الوزاري المتضمن المصادقة على دقتر الشروط المعمول به في المزايدات القائمة على تأجير عقارات تابعة للدولة.

الفرع الثالث : التبادل و القسمة " Echange, Partage "

أولاً : التبادل هو مبادلة أملاك عقارية تابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص ، و ترسم عملية التبادل بعقد رسمي إداري بعد صدور قرار من الوزير المكلف بالمالية المتضمن الموافقة على التبادل.

تم تنظيم التبادل في المواد 30 إلى 38 من المرسوم التنفيذي 454/91.

ثانياً : القسمة تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة و غيرها ، متى كان ذلك ممكنا فتخرج حصة الدولة بعد فرزها ، ثم يتم إقرار إما بيعها للشركاء في الشيوخ أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة⁽¹⁾.

و قد نصت المواد 39 إلى 44 من المرسوم التنفيذي 454/91 على شروط و إجراءات القسمة.

أما عن عملية البيع للأملاك العقارية التابعة للدولة فستكون محلا للدراسة و التحليل في الفصلين المتبقين بشكل أمل ألا يترك مجالاً للتساؤل⁽²⁾.

(1) ما يجدر التنويه به في صدد الحديث عن عملية إقرار البيع للشركاء في الشيوخ أو عن طريق المزاد العلني فإنها تكون حسب المادة 40 فقرة 1 و 2 من اختصاص الوالي أو كما جاء في نص المادة " بإذن من الوالي " ، و ذلك يعبر صراحة عن التناقض الموجود بين نص المادة 40 و المادة 11 من ذات المرسوم التنفيذي 454/91 التي أقرت و بصريح العبارة بأن بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية في حالة الشيوخ يرخص من قبل الوزير المكلف بالمالية كما سنرى ذلك لاحقا و ليس من قبل الوالي المختص إقليميا.

(2) هنالك بيع للمنقولات التابعة للدولة و حتى للجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها عن طريق المزاد العلني [المزايدات الشفوية التعهدات المختومة] و يسهر على عملية البيع إما مديرية أملاك الدولة أو محافظي البيع بالمزاد العلني حسب ما قرره المنشور الوزاري المشترك رقم 98/01 المؤرخ في 24 مارس 1998 ، علما أن أملاك الدولة تقوم بالبيع على أساس القرار المؤرخ في 22 جوان 1988 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط و دائما بالمزاد العلني [بيع المنقولات التابعة للدولة لا يدخل ضمن بحثنا] ج.ر العدد 37 المؤرخة في 14/09/1988 ص 1007.

الفصل الاول

أحكام عقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تمهيد وتقسيم :

تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من حيث تسييرها و استعمالها و خاصة التصرف فيها بالبيع أو بغيره إلى مجموعة من الأحكام القانونية لاسيما القوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص التي تلزم الدولة بمضامينها⁽¹⁾.

و لذلك لن تكون الأحكام المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بعيدة عن تلك الأحكام الجاري بها العمل فيما بين الخواص ، إن لم نقل أنها ذاتها الأحكام المستمدة لأصولها من القانون الخاص ، و لما كانت الأشياء مملوكة ملكية خاصة للدولة لا حق ملكية إدارية⁽²⁾ شأنها في ذلك شأن الأشياء التابعة للأفراد ، ذلك أنها غير مخصصة للمنفعة العامة ، فإن القانون المدني أولى بأن ينظم التصرفات الواقعة عليها في رسم حدودها و يبين مداها ، و طبعا عقد البيع و هو من أهم العقود التي يقدم عليها الخواص في مجال المعاملات المدنية يدخل بالتأكيد ضمن هذا النطاق خاصة و أن الأملاك الخاصة التابعة للدولة كما عرفنا ذلك فيما سبق لا تحمل حصانة القواعد الثلاث التي تحمي المال العام [قاعدة عدم التصرف ، قاعدة عدم جواز الحجز ، قاعدة عدم الاكتساب بالتقادم] .

كما لا يفوتني أن أذكر بأن الأصل يقضى بأن الدولة بحكم ما تتمتع به من سلطة و سيادة فإنها من المفروض أن تستنفذ الإجراءات التي منحها إياها القانون (نزع الملكية ، حق الشفعة إلخ ...) و لا تعتمد إلى البيع إلا في حدود ضيقة كما سيأتي بيانه .

لكن قبل ذلك سنتعرف فيما يلي بالشرح و التفصيل إلى أهم الأحكام المتعلقة ببيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من خلال ثلاثة مباحث نستهلها بماهية عقد البيع فأركانها و أخيرا الكيفية القانونية لنقل ملكية الأملاك الخاصة إلى المشتري .

(1) أنظر إلى نص المادة 80 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 .

(2) د/ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سبق ذكره ، ص 149 حق الدولة في الأشياء الخاصة هو حق ملكية مدنية محضة ، أما حق الدولة على الأشياء العامة فهو حق ملكية مفيدة [ملكية إدارية] .

المبحث الأول : ماهية عقد البيع الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة

المطلب الأول : تعريف عقد البيع و بيان خصائصه

تنظم العقود الواردة على الملكية خصائص مشتركة، كما ينفرد كل عقد من هذه العقود بخصائص ذاتية تميزه عن بعضها البعض، فبالنسبة لعقد البيع يلتزم فيه أحد المتعاقدين بنقل ملكية شيء إلى المتعاقد الآخر، كما يلتزم بتسليم هذا الشيء و بضمان عدم التعرض و الاستحقاق و العيوب الخفية (1).

أما المتعاقد الآخر فيلتزم بدوره بتسديد الثمن الذي تعهد به نظير امتلاكه للشيء المسلم له، و بهذا الشكل يتميز عقد البيع عن جميع العقود المسماة الأخرى (2).

الفرع الأول : تعريف عقد البيع

ورد تعريف عقد البيع في نص المادة 351 ق.م.ج كما يلي " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي " و يعتبر هذا التعريف تعريفا متطورا بحكم أنه نص على أن عقد البيع هو عقد ناقل للملكية مقابل ثمن نقدي (3) ، بل تجاوز ذلك إلى النص على أنه يمكن حتى نقل أي حق مالي آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق ، و ذلك ما لا نجد حتى في القانون الفرنسي (4).

الفرع الثاني : خصائص عقد البيع

يوصف عقد البيع بأنه الأداة الأساسية اليومية المحلية و العالمية التي تربط عالمي الإنتاج و الاستهلاك (5) ، ففضله تنتقل الملكية من شخص لآخر كما أسلفنا الذكر، و لعل هذا هو الأهم في خصائص عقد البيع التي سنعمل على تبيينها ثم على استنباط خصائص عقد البيع الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

(1) الأفراد لا يقدمون على التبايع حبا فيه، و إنما قصدهم يرمي إلى تملك شيء خالي من العيوب و من تعرض

الغير يلبي حاجة معينة.

(2) العقود المسماة هي عقود نظمها المشرع تنظيما مستقيما نظرا للإقبال الكبير عليها من قبل الخواص في الحياة العملية كالهبة المقايضة ، الشركة و غيرها.

(3) شهد عقد البيع تطورا تزامنا مع التطور التاريخي و الحضاري للشعوب فبعدها كان فقط عقد يرتب التزام بنقل الملكية أصبح عقد ناقل للملكية.

(4) أنظر إلى نص المادة 1582 من القانون المدني الفرنسي.

(5) د/ أسعد دياب ، ضمان العيوب الخفية في البيوع ، دار اقرأ ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 1981 ، ص 05.

أولاً : خصائص عقد البيع بوجه عام

- 1 – عقد البيع ملزم للجانبين : فهو يلزم البائع بنقل الملكية سواء لشيء أو حق يمكن تقييمه مالياً إلى المشتري ، على أن يلتزم هذا الأخير بدفع مقابل نقدي يسمى الثمن.
 - 2 – عقد البيع عقد معاوضة : فكل من المتعاقدين يأخذ مقابلاً لما يقدمه.
 - 3 – عقد البيع عقد ناقل للملكية : بعد أن كان يرتب التزام فقط بنقل حيازة المبيع إلى المشتري ، و لا يفوتني في هذا الصدد أن أنوه بأن الفقه الإسلامي قد سبق الجميع في تقرير هذه القاعدة التي حتماً اقتبست كغيرها من القواعد القانونية الأخرى فيما بعد من طرف الفقه فالتشريع الفرنسيين (1) .
- فدور الشريعة الإسلامية الغراء كان عظيماً بنوره الساطع في الإثراء الموضوعي للقواعد المستنبطة فيما بعد من لدن التشريعات الحديثة.
- 4 – عقد البيع عقد رضائي : لا يلزم القانون لإبرام عقد البيع شكلاً معيناً فالعقد يتم بمجرد تطابق إرادتي المتعاقدين ، لكن هذا الأمر لا يؤخذ على إطلاقه فكل قاعدة استثناء ، و القانون ذاته يلزم الأطراف المتعاقدين في البيوع التي يكون موضوعها العقارات ، السفن و المحلات التجارية أن تخضع لشكلية رسمية معينة إذا غابت كان العقد باطلاً ، فعقد البيع أصلاً رضائي لكن شكلي في حالات قررها القانون.
 - 5 – عقد البيع عقد مساومة : بمعنى أنه يمكن أن تكون هناك مفاوضة إن صح التعبير بين البائع و المشتري على الثمن أو على أوصاف الشيء المبيع و التسليم و مسائل أخرى ...

ثانيا : خصائص عقد البيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

- 1 – عقد ملزم للدولة المالكة و للمشتري : علما أن تسديد الثمن يكون باتباع إجراءات إدارية محضة و ناتج عملية البيع يدرج ضمن الحساب النهائي لخزينة الدولة.
- 2 – عقد شكلي غير رضائي : بحكم أن التعامل منصب على عقار فلا بد من كتابة العقد كتابة رسمية و لا يكتفي بالتراضي و إلا كان العقد باطلا.
- 3 – مجرد التعاقد لا ينقل الملكية : لا تنتقل الملكية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات الخاصة بمصلحة الشهر العقاري⁽¹⁾.
- 4 – عقد مجرد من المساومة : فالعقد الواقع على الأملاك الخاصة للدولة أقرب ما يكون إلى عقد الإذعان فلا تفاوض على الثمن الذي يكون بعد تقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة ، و لا تناقش فيه أي من الأحكام الأخرى كالضمان مثلا : فلا ضمان للعيوب الخفية في البيوع الإدارية فضلا على القضائية⁽²⁾.
- لأنه من المفروض أن يكون المشتري قد أطلع على حالتها قبل البيع والذي يكون بالمزاد العلني فقط.
- 5 – عقد معاوضة : فكل طرف يأخذ مقابلا لما يعطيه ، فالمشتري يأخذ العقار و الدولة الثمن المحدد من طرف مصالحها التقنية.

(1) أنظر إلى نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

(2) أنظر إلى نص المادة 385 من القانون المدني الجزائري ، القانون الفرنسي اكتفى بعدم الضمان في البيوع التي تتم تحت وصاية مرفق القضاء - أنظر أيضا إلى Henri Dementhon ; Op ; Cit. Pag 284

المطلب الثاني : تمييز عقد البيع عن غيره من العقود المتشابهة له

كنا قد رأينا كيف أن البيع يتميز بمجموعة من الخصائص أهمها نقل الملكية في مقابل ثمن نقدي ، و لكن بالرغم من ذلك قد يثور نوع من التماثل بينه وبين عقود مسماة أو غير مسماة متشابهة له.

الفرع الأول : البيع و المقايضة

جاء في نص المادة 413 من القانون المدني الجزائري بأن المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود، فالمقايضة مبادلة شيء بشيء آخر ، في حين عقد البيع هو عبارة عن مبادلة شيء في مقابل مبلغ نقدي هو الثمن.

لكن يختلط الأمر حينما تدخل النقود في عقد المقايضة عند اختلاف قيمة الأشياء المتبادلة⁽¹⁾ و مثاله أن يتبادل شخص منزله بسيارة مملوكة لشخص ثاني على أن يضيف له هذا الأخير مبلغ نقدي يعوض الفرق بين قيمة المنزل و قيمة السيارة.

و تكيف العقد هل هو مقايضة أم بيع ؟ يكون بالفرق المدفوع فإذا كان الفرق أكبر من قيمة السيارة كان العقد بيعا ، أما إذا كان أقل فالتعد مقايضة.

من الناحية العملية الدولة قد تلجأ إلى المقايضة أو التبادل في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حينما يكون التعويض السابق و المنصف عينيا⁽²⁾.

الفرع الثاني : البيع و الإيجار

على الرغم من أن الإيجار يختلف عن البيع في أنه يقع على منفعة مقابل نقود بينما البيع يقع على ملكية شيء مقابل عوض نقدي كذلك ، إلا أنه قد يصعب التمييز بينهما أحيانا ، فهناك عقد يسمى بالبيع الإيجاري و هو عبارة عن عقد

(1) أنظر إلى نص المادة 414 قانون مدني جزائري.

(2) التبادل يرخص بقرار من الوزير المكلف بالمالية علما أنه إذا كان هنالك فرق في القيمة (SOULTE) يتم استكماله نقدا.

ينصب على الانتفاع بشيء مقابل دفع أقساط دورية على أن يمتلك الشخص المنتفع هذا الشيء بمجرد دفع جميع الأقساط التي تساوي عادة القيمة التجارية للشيء⁽¹⁾ و يلاحظ أنه يجمع بين خصائص عقد البيع و خصائص عقد الإيجار إذ يبدأ إيجاراً و ينتهي بيعاً إلا إذا تخلف المنتفع عن دفع أقساطه ، و لعل هذا الشرط الأخير هو الذي حمل المشرع الجزائري إلى اعتباره بيعاً معلقاً على شرط واقف بحيث لا تنتقل الملكية إلا إذا دفعت جميع الأقساط⁽²⁾ .

إضافة إلى ما سبق ذكره من النقاط التي يتداخل فيها مفهوم عقد الإيجار ارتأيت أن أسلط الضوء على المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، التي يعبر فحواها صراحة على هذا التداخل حيث ورد بأن الإيجارات المنعقدة على العقارات لمدة تزيد عن 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف و لا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم شهرها بالمحافظة العقارية [مصلحة السجل العقاري] ، بالرغم من أن الإيجارات ترتب حقوقاً شخصية و ليست عينية مثل ما هو عليه الأمر في البيوع إلا أن المشرع وضع تحت طائلة البطلان الإيجارات التي تكون لمدة تزيد عن 12 سنة و لا يتم شهرها⁽³⁾ .

(1) نظم المشرع الجزائري البيع الإيجاري و حدد شروطه في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 في 2001/03/23. ج.ر العدد 25 المؤرخة في 23 أبريل 2001 ، ص 18 ، و لا يفوتني أن أنهه بأن السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة من ميزانية الدولة بنفقات نهائية ، أصبحت قابلة للتنازل عنها لفائدة شاغليها ، أنظر إلى نص المادة 209 من القانون 21/01 المؤرخ في 2001/12/22 المتضمن قانون المالية لسنة 2002. ج.ر العدد 79 المؤرخة في 2001/12/23 . ص 59.

(2) أنظر إلى نص المادة 363 ق.م.ج

(3) كان بإمكان الاكتفاء بالتسجيل أمام مصالح الضرائب دون الدخول في متاهات يصعب حلها ، خاصة و أن القاسي و الداني يعلم بأنه لا داعي لشهر الإيجارات العقارية بحكم أنها لا تنقل الملكية و لا أي حق عيني أصلي آخر.

الفرع الثالث : البيع و الامتياز La cession et la concession

كنا قد تعرفنا فيما سبق على مفهوم عقد الامتياز حينما تطرقنا إلى الاستعمال الخاص لملحقات الأملاك الوطنية العمومية بحيث رأينا بأن الامتياز هو عقد شغل للأملاك العمومية يربط بين الإدارة و أحد الأفراد⁽¹⁾ ، و مثاله منح امتياز على شواطئ البحار ، منح امتياز لاستغلال المياه المعدنية الصالحة للشرب أو الموجهة لأغراض أخرى.

لكن لا بد من التنويه بأن الامتياز كما قد يكون على الأملاك العمومية فقد يكون محله الأملاك الخاصة التابعة للدولة و هو المقصود في هذا الصدد ، إذ نقرب حينئذ من مفهوم البيع لاسيما و أنه يعرف بأنه بيع مشروط للأراضي التابعة للدولة⁽²⁾ و هو غالبا ما يمنح في إطار الاستثمار الخاص ، بحيث إذا تبين بأن المشروع أنجز وفقا لما تم الاتفاق عليه و بالموصفات المعمول بها فإن صيغة الامتياز تنقلب إلى عقد بيع للأرضية المقام عليها المشروع ، لكن في الحالة العكسية التي يتبين فيها بأن المشروع لم ينجز في ثلاثة سنوات أو أنه تأخر لأسباب تافهة فإن الشخص صاحب الامتياز يجرّد من قطعة الأرض فتعود هذه الأخيرة حينئذ لحالتها الأصلية و كأنها لم تستقبل أي مشروع.

و العقد المتضمن منح الامتياز في إطار الاستثمار الخاص يخضع لشكلياتي التسجيل و الشهر العقاري ، و لذلك هناك من المتخصصين في المجال العقاري كما رأينا ذلك أعلاه يكتفون عقد الامتياز في هذا الإطار على أنه عقد بيع قائم على شرط واقف و هو إنجاز المشروع لكن ما يلاحظ على ذات العقد أنه يلزم صاحب حق الامتياز بدفع أتاوى كما هو الشأن في الامتياز الممنوح على الأملاك العمومية ، و هذه الأتاوى تكون لها علاقة بالثمن الذي يدفعه صاحب الامتياز بعد إقرار إمكانية البيع دون معارضة من أي مصلحة تقنية تابعة للدولة .

(1) أنظر إلى نص المادة 2/63 من قانون الأملاك الوطنية 30./90

2) Denis Touret, droit administratif de bien, cours, université de Paris 12, faculté de droit France 2001, la concession domaniale est une vente conditionnelle de terrains

بحيث تدفع الأتاوى سنويا في شكل أقساط تخصم من ثمن البيع الكلي شريطة فقط إنجاز المشروع في حدود المتفق عليه أو على أكثر تقدير قبل انقضاء مهلة 20 سنة أو 40 سنة الممنوحة في عقد الامتياز.

نجد أيضا إلى جانب مصطلح الامتياز مصطلح آخر يشبه هو الامتياز السكني ، و هو حق يمنح لشاغلي السكنات الوظيفية في إطار ضرورة الخدمة الملحة [المدير مثلا] أو لصالح الخدمة [كرئيس مصلحة] و هو بمثابة إيجار للموظفين الذين ماداموا مستقبين على وظائفهم فإنهم يتمتعون بهذا الحق (3).

يكون منح الامتياز السكني من الناحية العملية في شكل مقررات (Arrêtés) يوقع عليها من طرف مدير المؤسسة أو الهيئة العمومية المسيرة و يؤشر عليها مدير أملاك الدولة في حالة المساكن الوظيفية التابعة للدولة حسب ما هو محدد في أحكام المرسوم التنفيذي الضابط للامتياز السكني 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 (2) و كذا أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن التابعة للدولة أو للجماعات المحلية أو المؤسسات ذات الطابع الإداري (3).

ملاحظة : يختلف عقد البيع عن عقود أخرى كالهبة ، الوصية ، الوديعة ، القرض ، و المقاوله لكن المقام لا يسمح للتعرض إلى ما يدق من تمييزها عن عقد البيع (4).

المبحث الثاني : أركان عقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

القاعدة العامة تقضى أنه حتى ينعقد أي عقد كان يجب تطابق إرادتين أو أكثر لترتيب أثر قانوني و هذا ما يطلق عليه بالتراضي ، و إلى جانب هذا الأخير يكون للعقد محلا و سببا ، كما قد يضيف القانون إلى جانب هذه الأركان الثلاثة ركن الشكلية بالنسبة لطائفة محددة من العقود كما هو الحال بالنسبة لبيع العقار.

فالأصل في عقد البيع أنه ينعقد بثلاثة أركان ، لكن متى بات الأمر يتعلق بعقار فإن الشكلية أكثر من ضرورة لانعقاد العقد (5).

(1) قرار المحكمة العليا رقم 133227 المؤرخ في 1996/05/22 المجلة القضائية لسنة 1996 العدد رقم 01 ص 96.

(2) صدر هذا المرسوم التنفيذي بموجب ج.ر العدد 06 المؤرخة في 1989/02/08 ص 118.

(3) صدر هذا القرار في ج.ر العدد 21 المؤرخة في 1989/05/24 ص 463.

(4) د/ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سبق ذكره ص 23.

(5) الشكلية في عقد البيع العقاري شكلية للانعقاد و ليست شكلية للإثبات فقط (ركن ركين في العقد).

و سنتعرض فيما يلي إلى هذه الأركان محاولين أن نضيف كلما دعت الضرورة إلى ذلك الأحكام الخاصة بالبيع الواقع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، فالأمر حقيقة يتعلق ببيع العقار التابع في ملكيته للدولة ، فهو بيع إداري يخضع للأحكام العامة الضابطة لجميع أنواع البيوع لكن فيه خصوصيات كما أسلفنا الذكر.

المطلب الأول : ركن التراضي

الفرع الأول : ماهية التراضي

يقصد بالتراضي في عقد البيع و حتى في غيره أن يتبادل الطرفان المتعاقدان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين⁽¹⁾ فيكون اقتران إيجاب البائع و قبول المشتري ، غير أن الرضا وحده قد لا يكفي لإبرام العقد فلا بد من مراعاة النصوص القانونية خاصة الأحكام العامة لنظرية العقد ، فيتعين أن يكون الرضا صحيحا و أن يصدر من ذي أهلية⁽²⁾ ، دون أن يجبر على أحد المتعاقدين لوجود عارض من عوارض الأهلية كالجنون مثلا ، كذلك يتعين أن يكون الرضا خاليا من العيوب اللاحقة بالإرادة كالغلط ، التدليس ، الإكراه و الغبن.

الفرع الثاني : كيفية التراضي في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

على الرغم من أن عقد البيع الواقع على عقار هو عقد شكلي و ليس رضائي خاصة و أن الأمر يتعلق بأموال الدولة التي عليها أن تكون أشد حرصا على تطبيق القانون ، فإن هذا الأمر لا ينفى ضرورة تطابق إرادة الدولة البائعة و إرادة المشتري ، التي و بالمناسبة قلما تصادف فيها أحد عيوب الإرادة و كذا نقص في الأهلية بحكم التحقيق الدوري المسبق الذي تقوم به المصالح التقنية في هذا الشأن⁽³⁾.

(1) أنظر إلى نص المادة 59 من القانون المدني الجزائري.

(2) الأهلية الكاملة لمباشرة الحقوق المدنية تكون ببلوغ سن الرشد 19 سنة كاملة المادة 40 من ق.م.ج

(3) تقوم بهذا الدور مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا التي تنعت بموثق الدولة و مستشارها الخاص في المجال العقاري ، و لا يعقل أن تقوت على أي موثق إجراءات التحري في أهلية الأطراف و غير ذلك من المسائل.

1 – صور إيجاب الدولة البائعة

في الأصل إن البيوع التي تقدم عليها الدولة إلا في حالات استثنائية كما سنرى ذلك في الفصل الثالث تكون عن طريق السبل التي تحتل المنافسة أي طريق المزااد العلني ، و هذا الأخير يتم الإعلان عليه في الصحف و الأماكن العمومية بحيث تحدد شروطه من صيغة البيع ، المزايادات و التعهدات المختومة ، كيفية سحب دفتر الشروط مع تحديد قيمته ، لجنة فتح الأضرفة، مصاريف البيع و التسجيل إلخ ... و هذه القواعد تسمح للأشخاص المهتمين بالمزايدة أن يطلعوا على حالة العقارات التي يراد بيعها (1) .

فالتصرف في الأملاك العقارية لا يكون إلا طبقا للقوانين و التنظيمات الجاري بهما العمل و حسب الإجراءات المطبقة تبعا لطبيعة الأملاك العقارية (2) ، و لذلك يمكن اعتبار هذه الإجراءات التي تقوم بها الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة إجابا واضحا ينتظر قبول المزايدين.

و هناك صورة أخرى تعبر الدولة فيها عن إرادتها في بيع مثلا الشقق بالتراضي لفائدة الشاغلين ، فتضع مجموعة من الشروط [كمدة الشغل ، التزام بدفع حقوق الإيجار و غيرها ...] و كل الذين تتوفر فيهم هذه الشروط يمكن أن يفتنوا المساكن التي يشغلونها .

2 – صور قبول المشتري :

في البيوع التي تكون بالمزااد فإن قبول المشتري يكون بالمزايدة الشفوية أو بالتعهد الكتابي بحيث يعبر المزايد عن إرادته في الشراء عن طريق هاتين الوسيلتين المعتمد عليهما في البيوع الإدارية عن طريق المزااد .

و هذا الأمر ينسجم تماما مع طرق التعبير عن الإرادة التي تكون باللفظ أو بالكتابة و بطرق أخرى أقرها القانون (3) .

(1) الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة هم كل من يثبت له موطن و قدرة على الوفاء فضلا التمتع بالحقوق المدنية و ألا يكون من المزايدين المخالفين.

(2) أنظر إلى نص المادة 109 من قانون الأملاك الوطنية 30/90

(3) أنظر إلى نص المادة 60 من القانون المدني الجزائري و يشترط في رسو المزااد أن يكون العرض المقدم أعلى من الثمن الأدنى الافتتاحي و لا يكون في قاعة المزايادات أو في التعهدات المختومة من يقدم أكثر.

أما في حالة البيع بالتراضي فإن مجرد حضور المترشح و امتثاله للإجراءات الإدارية بتسليمه لملف الشراء الكامل و دفعه للثمن و مصاريف العقد كفيلا بأن يكفي على أنه قبول من طرفه.

المطلب الثاني : ركن المحل

المحل في أي لون من ألوان العقود هو العملية القانونية التي يريد المتعاقدان تحقيقها ، و لما كان عقد البيع عقدا يلزم جانبيين ، فإنه ينجم عليه التزامين رئيسيين هما التزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع و التزام المشتري بتسديد الثمن ، و لذلك عقد البيع فيه محلين [الشيء المبيع و الثمن] .

و سنرى فيما يلي محل التزام كل من البائع و المشتري.

الفرع الأول : محل التزام البائع (العقار المباع)

و يشترط في العقار المباع أن تتوفر فيه الشروط العامة لأي محل كان في أي عقد و شروط أخرى خاصة ببيع الدولة لأملاكها العقارية.

أولا : الشروط العامة في المحل

(1)- أن يكون مشروعاً :

أي يجوز التعامل فيه و غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة و إلا كان العقد باطلاً⁽¹⁾.

(2)- أن يكون المحل ممكناً و غير مستحيل :

فلا عبء مثلاً ببيع عقار مملوك لأحد الأفراد من قبل الدولة و هو لا يزال لم يخرج من ذمة الشخص المالك الأصلي⁽²⁾.

فالمحل يجب أن يكون موجوداً أو قابل للوجود فلا يمكن للدولة مثلاً أن تباع عمارة على المخطط البياني و هي في الواقع انهارت⁽³⁾.

(1) أنظر إلى نص المادة 96 قانون مدني جزائري.

(2) أنظر إلى نص المادة 93 قانون مدني جزائري.

(3) فضلاً عن هذه الحالة لا يجوز بيع عقار و هو في حالة يرثى لها أو مهدد بالإنهيار ، نص المادة 03 من القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة صدر هذا القانون بموجب ج.ر العدد 06 المؤرخة في 1981/02/10 ، ص 82.

(3) - أن يكون المحل معين أو قابل للتعين :

لا نجد هذا الشرط في المحل فقط بل نجده في العقد المتضمن البيع أيضا ، بحيث يعين العقار تعيينا محددًا لا يمكن بعده أن يخطأ فيه [ذكر الحدود ، الشارع ، البلدية ، المساحة ... إلخ] ، و في المناطق المسوَّحة يكون التعيين بواسطة رقم القسم (Section) و رقم القطعة (Ilot) ⁽¹⁾ .

(4) - أن يكون المشتري عالما بالشيء المبيع :

فالمشتري لا بد أن يكون عالما بالمبيع بحيث يمكن التعرف عليه ، و في البيع الإداري عن طريق المزاد يشترط أن يتم الإعلان عن المزايدة قبل 20 يوما على الأقل من يوم المزايدة ⁽²⁾ ، و في هذه المدة يفترض أن كل معني بالأمر يكون قد قام بزيارة للشيء المبيع و حدده و عرف أوصافه .

ثانيا : الشروط الخاصة في المحل

ألا يكون الشيء المبيع يدخل ضمن الأصناف العقارية الخاصة التي لا تقبل التصرف فيها :

هناك أملاك عقارية تابعة للدولة لا يجوز التصرف بنص القانون :

- لا يمكن بيع العقارات التي فقدت قيمتها أو العقارات التي فيها مخاطر كالمباني المهتدة بالسقوط .
- المساحات الأرضية المخصصة للدفن [مقابر] .
- الأراضي الفلاحية .

(1) عملية المسح العام عملية لها عدة أهداف من بينها الوقوف على تحديد الملكيات (خاصة، عامة إلخ ...) و إعطاءها إحداثيات تساعد في عملية الشهر العيني فيصبح لكل عقار تابع للخواص بطاقة تعريف إن صح التعبير .

(2) أنظر إلى نص المادة 2/10 من المرسوم التنفيذي 454/91 .

■ لا يمكن بيع العقارات أو الأشياء ذات الطابع التاريخي أو الأثري أو الفني (1) علماً أن الأملاك العقارية إذا بيعت بالمجان فإن هذه الطريقة في التصرف تعد في الأصل باطلة بحيث يتعين أن يكون البيع بثمن لا يقل عن قيمة العقار التجارية.

الفرع الثاني : محل التزام المشتري : الثمن في العقد

تسديد الثمن في عقد البيع هو التزام رئيسي ، و الثمن هو عبارة عن مبلغ نقدي يلتزم المشتري بدفعه للبائع ممثلاً في مديرية أملاك الدولة أو بالأحرى قبضاتها الموجودة على مستوى الدوائر عادة (مفتشيات أملاك الدولة).

و يشترط في الثمن ما يلي :

- 1 – أن يكون الثمن نقداً يدفع لحساب خزينة الدولة بمعية صناديق مفتشيات أملاك الدولة ، و يدفع مسبقاً لخزينة الدولة إلا إذا كانت هناك نصوص قانونية تقيد ذلك (2).
- 2 – أن يكون الثمن مقدراً بحيث يتم تقييم العقار بشكل سابق عن عملية البيع.
- 3 – ألا يقل الثمن عن القيمة التجارية للعقار المحددة وفقاً لمقتضيات السوق العقاري.
- 4 – ألا يكون الثمن بخساً إلا ما استثنى بنص القانون (3).

(1) أنظر إلى نص المادة 58 من المرسوم 454/91 في فقرتها الثانية ، مع مراعاة النصوص القانونية الخاصة بهذه الأشياء المصنفة.

(2) أنظر إلى المنشور رقم 01 ، 02 و 01 المعدل و المتمم المؤرخين على التوالي في 1993/09/09 و 1996/09/08 و 2002/03/20 المتعلقة جميعها بتطهير و تسوية ممتلكات المؤسسات العمومية الاقتصادية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري ، إقرار إمكانية الدفع الفوري أو بالتقسيط لمدة قد تصل إلى 20 سنة.

(3) أنظر إلى نص المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بالاستثمار و المؤرخ في 1993/10/05 التي تنص على أنه يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة ج.ر العدد 64 المؤرخة في 1993/10/10 ص 03.

المطلب الثالث : ركن السبب

إن ركن السبب في التقنين المدني الجزائري هو الباعث الدافع للتعاقد ، ذلك أن المشرع الجزائري لم يتطلب في السبب إلا شرطا واحدا و هو المشروعية⁽¹⁾ ، فهو لم يشترط الوجود الذي نحسبه كذلك شرطا من الشروط ، فلقد جاء في نص المادة 97 ق.م.ج أنه " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام و الآداب العامة كان العقد باطلا " و تنص المادة 98 ق.م.ج " كل التزام مفترض أنّ له سببا مشروعاً ، ما لم يقع الدليل على غير ذلك " .

و الباعث الدافع للبيع من قبل الدولة متعدد الجوانب بحيث :

1 – يدعم الثمن خزينة الدولة.

2 – حماية العقار ذاته بالبيع فلا يترك لتعرض الغير.

3 – مساعدة الاستثمار الخاص.

4 – تسهيل عمليات التعمير و البناء لاسيما في مجال السكنات الاجتماعية.

و هناك أسباب متنوعة أخرى تدفع الدولة إلى الإقدام على البيع ، أما بالنسبة للمشتري فالسبب الدافع عنده هو التحصل على العقار و الاستئثار عليه.

المطلب الرابع : ركن الشكلية

في الأصل أن عقد البيع هو عقد رضائي ، لكن البيع الواقع على عقار يعتبر عقدا شكليا ، لا يكفي لانعقاده تراضي المتعاقدين بل يتعين إفراغ إرادتي كل من البائع و المشتري في شكل خاص يحدده القانون ، و لا بد أن تكون الكتابة رسمية محررة من طرف ضابط عمومي فلا عبرة بالكتابة العرفية في التعامل العقاري⁽²⁾ .

الفرع الأول : الشكلية في البيع العقاري شرط لانعقاد و حجة دامغة في الإثبات

إن المادة 324 مكرر ق.م.ج جزائري هي المرجع القانوني في النص على أنّ العقود المتضمنة نقل العقار أو الحقوق العقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع

(1) د/ حليلة آيت حمودي، نظرية الباعث في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي ، الطبعة الأولى، 1986 دار الحدائق، لبنان، ص 125.

(2) قرار المحكمة العليا رقم 68467 مؤرخ في 1992/10/21 المجلة القضائية 1992 عدد 01 ص 84 التعامل في العقارات يشترط الرسمية و التي يتطلبها الشهر العقاري أيضا.

التمن إلى الموثق و إلا وقعت تحت طائلة البطلان المطلق بحكم أن الشكلية ركن ركين في العقد لامناص من التقيد بأحكامها.

كما كرست هذه القاعدة أيضا النصوص القانونية الآتية :

- قانون التوثيق رقم 27/88 المؤرخ في 12 يوليو 1988⁽¹⁾.
- قانون السجل العقاري الصادر بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/03/25 و قد عدل و تم هذا الأمر بالمرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 و المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 1993/05/19.
- المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، و الذي نصت المادة 61 منه على أن " كل عقد يكون موضوع إشهار يجب أن يقدم في شكل رسمي " .

كما أن المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني الجزائري ذهبت إلى التنبؤيه بأن العقد الرسمي حجة على الكافة لا يمكن دحر ما فيه إلا بالتزوير فهو أقوى الحجج و أعلاها مرتبة في الإثبات بحكم شهادة الضابط العمومي.

و اشتراط الرسمية هو ضمان للبائع و المشتري فالعقار ليس كالمنقول من حيث أهميته و قيمته المادية.

فضلا عن ذلك لا يفوتني في هذا المقام ، أن أذكر بالتعاليم الربانية التي فرضت الكتابة قبل أكثر من أربعة عشر قرنا خلت ، حيث يقول الله عز و جل { يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه و ليكتب بينكم كاتب بالعدل }⁽²⁾.

و ذلك تأكيد على ضرورة الكتابة في جميع الديون ، إذا كان الحال كذلك في الديون و التصرفات عامة فما هو إذا حال العقار من ذلك

(1) ج.ر رقم 28 الصادرة بتاريخ 13 يوليو 1988 ، و قد ألغى هذا القانون لاسيما المادة 41 منه قانون التوثيق القديم الذي يحمل رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970.

(2) الآية 282 من سورة البقرة و هي أطول آية في القرآن الكريم.

الفرع الثاني : الموظف العام المحرر لعقد بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

إن العقد الرسمي هو العقد الذي يصدره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة (1) ، و لما كان الأمر يتعلق بأموال الدولة فإنه من غير المعقول أن تسند مهمة تحرير العقود إلى الموثق مثلا ، فالعقل و القانون يقضيان بأن توكل هذه المهمة إلى هيئة إدارية تابعة للدولة .

و فعلا مديرية أملاك الدولة على مستوى كل ولاية تسهر على تحرير العقود الرسمية بما في ذلك عقود بيع العقارات التابعة للدولة (2) .

كما تضمن إدارة أملاك الدولة المهام الآتية :

- تسيير الأملاك التابعة للدولة مع حراستها.

- تسيير التركات الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها.

- تحصيل موارد أملاك الدولة من أتاوى و حقوق أخرى [الإيجار ، المنح السكني إلخ ...] .

- تمثيل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأموال الدولة.

- مسك سجلات الجرد و إحصاء الأملاك التابعة للدولة.

- مساعدة المصالح المسيرة للأملاك العامة في تسييرها و في التقاضي.

و لذلك مديرية أملاك الدولة تلعب الأدوار الآتية :

1 – دور الموثق : تحرير العقود الإدارية .

2 – دور الخبير : تقديم التقييمات و الخبرات في المجال العقاري.

(1) الموثقون ، المحضرون ، القناصلة و غيرهم يخول لهم القانون حق تحرير العقود الرسمية.
(2) المرسوم التنفيذي 190/90 المؤرخ في 23 جوان 1990 تضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) العدد 10 المؤرخة في 14/08/1991 و كذا المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 التي تنظم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري ج.ر العدد 10 المؤرخة في 14/08/1991.

3 – دور المحامي : أمام مختلف درجات التقاضي تسعى إدارة أملاك الدولة لحماية الأملاك و ضمان الدفاع عنها.

4 – دور المستشار : يُحتكم إلى إدارة أملاك الدولة خاصة في المجال العقاري من قبل المصالح الولائية و هيئات عمومية أخرى.

و عليه مديرية أملاك الدولة تعد الموظف العام القائم على تحرير جميع العقود المنصبة على أملاك الدولة بما في ذلك عقد بيع العقارات التابعة لها بناء على ترخيص مسبق و ليس بمحض إرادتها⁽¹⁾.

و هذا العقد يجب أن يتضمن النقاط الآتية :

- مكرس لاتفاق الطرفين على جميع المسائل الجوهرية.
- مبرم بين طرفين يحوزان أهلية التعاقد فمدير أملاك الدولة يتصرف باسم ولحساب الدولة⁽²⁾.

أما المشتري فيُتأكد من أهليته بالوثائق المقدمة في الملف الإداري [نسخة من بطاقة التعريف الوطنية زائد شهادة ميلاد] .

- تبيان أصل ملكية العقار و أصل الملكية السابقة إن تطلب الأمر ذلك.
- تعيين العقار تعيينا نافيا للجهالة به.
- تحديد الثمن و صيغة دفعه.
- تعيين الأطراف [أسماءهم و صفاتهم و مكان إقامتهم] .
- مراعاة إجراءات التسجيل و الشهر العقاري.
- ليس هناك في العقود الإدارية شهود فالشخص المكلف بالخدمة العامة أو الموظف العام هما من يشهدان بمضمون العقد و حضور مجلس العقد بعد تلاوة ما فيه.

(1) الترخيص المسبق هو قرار الوزير المكلف بالمالية أو قرار الوالي أو حتى مقرر رئيس لجنة الدائرة

في البيوع التي تتم في إطار القانون 01/81.

(2) أنظر إلى فحوى القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض من الوزير المكلف بالمالية لمديرية أملاك الدولة ، ج.ر العدد 30 المؤرخة في 1992/04/23 ، ص 865.

المبحث الثالث : انتقال الملكية في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

في البيوع غير البيوع العقارية يكون انتقال ملكية الشيء المبيع بمجرد انعقادها لكن إذا ورد البيع على عقار أو حق عيني عقاري فإنه لا يكفي لانتقال هذا الحق من البائع إلى المشتري مجرد التعيين في حالة الأشياء المعينة بالذات و لا حتى الفرز كالأشياء المعينة بالنوع و إنما يتعين شهر التصرف العقاري على مستوى مصلحة السجل العقاري (1).

و لقد ورد في نص المادة 793 ق.م جزائري على أنه لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري.

و عليه سنرى فيما يلي ، المقصود بالملكية العقارية و كيفية انتقالها [الشهر العقاري] .

المطلب الأول : ماهية الملكية العقارية

قدم المشرع الجزائري تعريفاً للملكية العقارية في المادة 27 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري حيث نوه بأن الملكية العقارية هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و / أو الحقوق العينية الأخرى من أجل استعمال الأملاك وفقاً لطبيعتها أو غرضها.

فالملكية العقارية لا تخرج عن مفهوم الملكية بوجه عام و هي لا تعدو إلا أن تكون استئثاراً مباشراً لصاحب العقار على عقاره ، فيكون له حق الاستعمال و حق الاستغلال و حق التصرف فيه في حدود النصوص القانونية الجاري بها العمل.

(1) مصلحة السجل العقاري في الجزائر تسمى بالمحافظات العقارية و كان يطلق عليها اسم محافظة الرهون العقارية.

و بالتالي حينما نتحدث عن انتقال الملكية من شخص لآخر فإننا نقصد انتقال الحقوق الثلاثة المذكورة أعلاه التي تشكل مجتمعة حق الملكية كاملا (1).

الفرع الأول : تعريف العقار

هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف (2) ، و لقد عرّف المشرع الجزائري العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف ، و ماعدا ذلك فهو منقول (3).

فالعقار ليس كالمنقول ، فهو يحمل خصوصية جعلته دائما متميز و خاضع لنظام قانوني لا يشبه تماما النظام الذي يضبط المنقولات و لو أن هنالك منقولات أصبحت لها أهمية مميزة في نظر القانون بتأثير من عوامل الواقع كالمحل التجاري و السفينة و الطائرة.

الفرع الثاني : أنواع العقارات (4)

تصنف العقارات إلى ثلاثة أصناف [عقارات بطبيعتها ، عقارات بحسب موضوعها و عقارات بالتخصيص].

أولا : العقارات بطبيعتها " Immeuble par nature "

الأصل في العقار أن يكون بطبيعته ، و هي كل الأشياء المادية التي يكون موقعها ثابت غير متزحزح كالأرض ، و المباني [العمارات] و جميع الأشجار و النباتات المتصلة بالأرض.

ثانيا : العقارات بحسب موضوعها " Immeuble par Objet "

يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية ، و كذلك جميع الدعاوي المتعلقة بهذه الحقوق العينية (5).

(1) د/ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سبق ذكره ص 496 ، عناصر حق الملكية هي الاستعمال و الاستغلال و التصرف.

(2) د/ محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1985 ص 206.

(3) نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

(4) أنظر د/ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سبق ذكره ص 19.

و انظر أيضا إلى د/ زهدي يكن ، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة ، الجزء الأول ، الطبعة الثالثة ، دار الثقافة ببيروت لبنان 1974 ص 46.

(5) أنظر إلى نص المادة 684 ق.م جزائري.

فالحقوق العينية الأصلية [حق الملكية ، حق الانتفاع و غيرها ...] و كذا الحقوق العينية التبعية [كالرهن الرسمي ، إلخ ...] إذا كان موضوعها عقارا فإنها تصبح حاملة لنفس الوصف أي عقارات [بحسب الموضوع].

ثالثا : العقارات بالتخصيص " Immeuble par destination "

العقارات بالتخصيص هي منقولات في أصلها لكن متى كانت في خدمة عقار فإنها تأخذ صفة العقار ، كالجارات التي تكون في خدمة أرض فلاحية أثناء موسم الحصاد.

المطلب الثاني : كيفية انتقال الملكية العقارية

تنتقل الملكية العقارية في الجزائر بالشرع العقاري الذي له دور في تحقيق زرع الثقة في المعاملات العقارية وضمان استقرارها ، و هو وسيلة تمكن الغير من الإطلاع على الوضعية القانونية لأي عقار كان (2).

و من أجل ذلك وُجد نظامان في الشهر العقاري هما نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني.

الفرع الأول : نظام الشهر الشخصي

يعد هذا النظام أقدم أنظمة الشهر العقاري على الإطلاق ، و يعتمد فيه على أسماء مالكي العقارات فلا عبء بالعقار موضوع التصرف.

أولا : تعريفه

هو نظام قائم على شهر التصرفات الواقعة على العقار بناء على الأسماء و الأشخاص دون التركيز على ذكر ما يقع على العقار من تصرفات ، و في هذا النظام لا يكون للشهر العقاري سوى وظيفة علنية تصرح لاحقا عن الصفقة العقارية التي تكون قد تمت و رتبت جميع آثارها القانونية بما في ذلك انتقال الملكية ، و لا يتحر هذا النظام أيضا صحة التصرفات من بطلانها فقد يحصل و أن تشهر التصرفات العقارية سواء كانت صحيحة أم معيبة دون رقابة.

(1) أنظر إلى نص المادة 683 ق.م.ج.

(2) يمكن لأي شخص أن يطلب المعلومات الخاصة بأي عقار يقع في الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية التي توجه إليها ، شهادة الإجراءات السلبية أو الإيجابية تعرفنا على ما يثقل العقار من حقوق تبعية كالرهن فنكون على بينة من أمرنا.

ثانياً : خصائص نظام الشهر الشخصي

لنظام الشهر الشخصي جملة من الخصائص نذكرها تبعا فيما يلي :

- أساس نظام الشهر الشخصي هو أسماء القائمين بالتصرف.
- نظام الشهر الشخصي له وظيفة العلنية فهو لا ينقل الملكية و يبقى للشهر فقط أثر لاحق على التعاقد.
- التصرفات تشهر دون التحري عن العيوب التي قد تكون عالقة بها.

ثالثاً : تقييم نظام الشهر الشخصي

بالرغم من أن نظام الشهر الشخصي هو نظام بسيط لا يتطلب إجراءات معقدة لاسيما عملية مسح الأراضي العام و لا مصاريف مكلفة إلا أن واقعه يكشف عن جملة من المساوئ.

- يهمل العقار رغم أنه موضوع التصرف.
 - تشابه الأسماء يرتب فوضى داخل بيت السجل العقاري.
 - نقص من حيث الحجية و يجعل التصرف تحت تهديد المنازعة القضائية في أي لحظة.
- و لذلك نظام الشهر الشخصي نظام متأخر ضعيف في ترتيبه و حجيته⁽¹⁾.
- و لقد كشفت التجربة في مصر الشقيقة على هذه التناقضات التي أكيد أنها تزيد في المنازعات العقارية بدلا من دعم الائتمان العقاري إن صح التعبير.

الفرع الثاني : نظام الشهر العيني

في هذا النظام الحديث نسبيا فإن الشهر يكون أساس العقار ذاته لا على الأسماء بحيث يكون لكل عقار بطاقة عقارية تشكل جميعها السجل العقاري تدون فيها كل المعلومات المتعلقة بالعقار [الحدود ، المساحة ، الحقوق المثقلة له إلخ ...] .

(1) د/ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع ، عقد البيع ، ص 476.

و لذلك يتميز هذا النظام بدقته و قوة حجيته ، و طبعا يكون هو الفيصل في عملية نقل الملكية العقارية ، فضلا على أنه يساعد على مراقبة نظامية العقود و صحتها و يكشف عن الصورة الحقيقية للعقار بحكم إعلام الغير بالتصرفات الواردة عليه فيدعم استقرار المعاملات العقارية.

لكن هذا النظام السوي يستدعى القيام بعملية مسح لجميع العقارات في كل التراب الوطني⁽¹⁾ و ذلك يفسر صراحة ضرورة مدى تلازم إعداد مسح الأراضي العام مع تأسيس السجل العقاري في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، و هو خير دليل على أن الجزائر تبنت نظام الشهر العيني ، رغم أنه من الناحية العملية تجد تطبيق النظام الشخصي في البلديات التي لم يتم فيها مسح الأراضي العام بعد و نظام الشهر العيني في المناطق الممسوحة فهناك نظام مزدوج على مستوى المحافظات العقارية المتواجدة عبر كافة التراب الوطني ريثما ينتهي من مسح الأراضي ، و حينئذ يكتب للبطاقات العقارية المؤقتة الزوال و سيزول معها نظام الشهر الشخصي.

■ بعض المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني :

عادة ما تعرف قواعد الشهر العيني على أنها الرسمية و الشهر المسبق⁽²⁾ ، إلا أن هناك أيضا مبادئ تحكم هذا النظام هي :

(1) مسح الأراضي العام شمل في الجزائر 500 بلدية من مجموع 1541 و هو يمشی بوتيرة بطيئة قد تؤثر سلبيا حتى على ما تم إنجازه ، و يهدف مسح الأراضي العام إلى جرد الملكيات العقارية خاصة تلك التابعة للخواص مع إعطاء إحدائيات لها أو مراجع [رقم القسم و رقم القطعة] و ذلك لتسهيل تحصيل الضريبة العقارية فضلا على الأهداف الاقتصادية و الاستراتيجية و الطبوغرافية الأخرى و لتحقيقه لابد من تسخير إمكانيات جبارة و مساعدة الجميع خاصة المتخصصين في إعدادة.

(2) الرسمية تنطوي على أن تكون العقود المتضمنة التصرف تحرر في شكل رسمي من قبل الموثق أو الموظف العام أو شخص مكلف بخدمة عامة كما رأينا ذلك من قبل ، أما قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي فمناطها أنه لا يمكن شهر تصرف معين في مصلحة السجل العقاري ما لم يكن للعقار بطاقة عقارية على مستوى ذات المصلحة و هو دليل على أن التصرف السابق صحيح و رتب كافة آثاره القانونية.

1 - مبدأ المشروعية : و بمقتضاه يتم التحري في التصرفات العقارية مع ضمان مراجعتها حتى يتم تجنب شهر التصرفات التي لا تستند على أساس قانوني سليم.

2 - مبدأ التخصيص : يخصص لكل عقار بطاقة عقارية تدون فيها التصرفات.

3 - مبدأ القيد المطلق أو التسجيل المطلق⁽¹⁾ : و لو أني أفضل أن يفرق بين القيد و التسجيل ، لأن التسجيل هو الطريقة المعتمدة في شهر الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية ، أما القيد فهو يهدف إلى شهر الحقوق العينية التبعية [كالرهن]⁽²⁾.

4 - عدم سريان التقادم : فمثلا في (عقود الاعتراف بالملكية العقارية عقود الشهرة) التي نظمتها المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 و المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة [الاعتراف بالملكية]⁽³⁾ ، فإنها تلقى مصير الرفض و لا تشهر بحكم أن المنطقة المعنية شملتها إجراءات مسح الأراضي العام.

(1) التسجيل هذا ليس هو التسجيل المنصوص عليه في قانون التسجيل و الذي يرمي إلى تحصيل الحقوق أو الرسوم لفائدة الدولة ، مع إثبات تاريخ التصرف في العقد. مجلة قضائية لسنة 1994 قرار رقم 99/699 المؤرخ في 1993/07/25 عدد 02 ص 212.

(2) في التسجيل تنقل جميع البيانات الموجودة في التصرف إلى البطاقة العقارية ، أما في القيد فيكتفي بنقل البيانات المهمة فقط.

(3) توّسم المشرع من خلال هذا المرسوم حل المشاكل الخاصة بعدم توفر المالكين الخواص على عقود الملكية ، لكنه و للأسف أثبتت التجربة من الناحية العملية على ما يلي : ثم اكتساب ملكيات تابعة للدولة أو للبلديات بحجة أن هذه الأخيرة لم يصل ردها (الاعتراض) إلى الموثق في أجل الأربعة (04) أشهر المهلة التي وضعها هذا المرسوم ، اعتراف ضمني فترسيم بعقود عرفية لا أساس لها قانونا ، انتهاك حقوق عقارية موقوفة وفقا عاما أو خاصا لاسيما و أن المرسوم المعني بالأمر 352/83 لم يتطرق إطلاقا إلى ضرورة إرسال ملف إلى مديرية الأوقاف بالولاية يماثل الملفات التي ترسل إلى مديرية أملاك الدولة أو للبلديات فكان هنالك تجاهل للصنف الثالث من أصناف الملكية العقارية أنظر إلى نص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 25/90 ، تفويت على الدولة حقوق مالية لا يستهان بها بعد اختيار عقود الشهرة كسبيل للتسوية من طرف الخواص بدلا من إجراء القسمة في حالة الشبوع.

الفصل الثاني

طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية و في القوانين الخاصة الأخرى و المنازعات الناجمة عن هذه البيوع

تمهيد و تقسيم :

تنص المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية أنه " يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، و الجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية ، و يكون ذلك بالشروط و الأشكال و الكيفيات المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها " (1).

فبمقتضى هذه المادة و مواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية تم إرساء قواعد المبدأ القاضي بإمكانية البيع للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و حتى تلك التابعة للجماعات المحلية. (2)

لكن تم التنبيه من خلال ذات المواد بضرورة إلغاء تخصيص الأملاك العقارية المعنية التي أصبحت غير قابلة لتأدية وظيفتها في عمل الإدارة خاصة ما هو متعلق بتحقيق النفع العام (3) بحيث لو بقيت مخصصة للمصلحة أو المؤسسة العمومية دون أن تكون أداة مساهمة في تحقيق النفع العام أي غير صالحة لهذه المصلحة فإنها أكيد ستثقل كاهل المؤسسة العمومية و ذلك كفيل وحده بتعطيل ميكانزمات تحقيق النفع العام (4) ، فإلجأ كأخف الضررين إلى بيعها ، لكن قد يحصل بل حصل و أنه بعد إلغاء التخصيص لهيئة عمومية معينة لم يكن هذا العقار مفيدا لها ، تم إعادة تخصيص ذات العقار لمصلحة عمومية أخرى يدر لها نفعاً بحكم قابليته لتأدية الوظيفة الجديدة.

لكن ما يلاحظ أن هذه النصوص ركزت على القواعد العامة و أحالت على النصوص التطبيقية لاسيما في مسألة تحديد الطرق المتبعة من قبل الدولة في بيع أملاكها العقارية.

(1) بعد قراءة للنص العربي و النص الفرنسي يتبين بأن هناك عبارة سقطت من النص العربي في المادة 89 : " يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة ، و للجماعات الإقليمية إلخ ..."
(2) أنظر إلى نص المادة 109 من قانون 30/90 رغم أنها تتكلم على التصرف عامة " Aliénation " و ليس البيع بوجه محدد.

3) Martin Fell-Oliviers sers-laurent zeidenberg " les 1000 questions à l'avocat " hachette, France 1989, page 419.

4) Philippe Godfrin " droit administratif des biens " amande colin 6^{ème} édition, France page 222.

و فعلا صدر المرسوم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة و تسييرها ، و يضبط كيفيات ذلك ، حيث أورد طرق بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة.

- طريقة البيع بالمزاد العلني (نص المادة 10 من المرسوم).
 - طريقة البيع بالتراضي وفقا لأحكام عامة (نص المادة 11 من المرسوم).
 - طريقة البيع بالتراضي وفقا لأحكام خاصة (نص المادة 12 و 13 من المرسوم).
- هذه الطرق في البيع وردت في النص التطبيقي لقانون الأملاك الوطنية ، لكن المنظومة القانونية في الجزائر تتضمن أيضا طرق أخرى في بيع العقارات التابعة للدولة تم النص عليها في قوانين خاصة متفرقة عن بعضها البعض ، فقامت بالبحث و التحري عنها و جمعتها للإمام بمسألة بيع العقارات التابعة للدولة من كل الجوانب.
- و من المؤكد أن هذه البيوع أو تلك المذكورة في النص التطبيقي لقانون الأملاك الوطنية تنجم عنها منازعات عقارية تطرح على القضاء الذي لم تتوفر له و يا للأسف كافة أسباب التخصص العقاري.

و من هذا يتبين أن تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث أمر لا بد منه ، المبحث الأول خاص بطرق بيع العقارات المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية ، المبحث الثاني نتناول فيه الطرق الأخرى للبيع المقررة في القوانين الخاصة ، و في آخر مبحث نعرض على المنازعات العقارية التي تولدها البيوع محل الدراسة.

المبحث الأول : طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية.

المطلب الأول : البيع بالمزاد العلني " Vente aux Enchères Publiques "

تعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الطريقة العادية والأصلية المعتمدة في البيع ، فالبيوع من هذا الصنف لا بد أن تكون علانية تفتح المجال للمنافسة ، الأمر الذي من شأنه أن يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة و يدرأ جميع الشبهات بحكم نزاهة عملية البيع بالمزاد ، و تبعا لذلك فإن طريقة البيع بالتراضي تكون استثناء عن الأصل.

و قد نصت المادة 10 من المرسوم 454/91 على هذه الطريقة الأصلية في البيع حيث ورد فيها " أنه يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغي تخصيصها و فيما إذا لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك " (1) ، كما تضيف المادة أنه " يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني ، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة " (2) . و تكون المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط ، تعده مديرية أملاك الدولة و يكون مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية (3) .

(1) إن الجملة التي جاءت بصيغة الاستثناء مفادها أن هنالك نصوص خاصة تتيح طريقة البيع بالتراضي [و التي

سنتطرق إليها في المبحث الثاني] مع توفر شرط إلغاء التخصيص طبعاً .

(2) مديرية أملاك الدولة تقوم بالتحضير لعملية البيع بالمزاد العلني بحكم أنها مصلحة تقنية ، أما الوالي فهو من يرخص بالبيع بموجب قرار كما سنرى ذلك .

(3) صدر القرار المتضمن المصادقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية بتاريخ 05 مارس 1997 أي أنه مر ما يقارب الست سنوات على صدور المرسوم التنفيذي .

و لذلك تعطل العمل بنص المادة 10 كل هذه المدة ليحل محلها بقوة القانون و الواقع طرق البيع بالتراضي ج.ر العدد 55 المؤرخة في 15 ماي 1992 ص 09 .

الفرع الأول : الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايمة

بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه ، أو حتى عدم تخصيصه أصلا لأحدى الهيئات و المصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة (1).
تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات أو الأعمال التي تبتغي من خلالها التحضير الجيد لعملية البيع بالمزايمة و هي كالآتي :

أولا : تقييم العقار

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته ، هذه القيمة ستكون الثمن الأدنى المعروف للاقتحاحي المشار إليه في الملصقات ، و هذا على خلاف بيع المنقولات حيث التقييم يبقى سريريا فلا يمكن للمزايدين الإطلاع عليه في هذه الحالة ويفترض في حالة العقارات التي لم تخصص من قبل أن يجرى بشأنها تحقيق ميداني لتحديد أو تثبيت الطبيعة القانونية الخاصة بها [ملك الدولة] و أصل الملكية [الكيفية التي تحصلت عليها الدولة].

ثانيا : إعداد الملصقات و الإعلانات في الصحف

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات " Affiches " و الإعلانات في الصحف [صحيفة توزع وطنيا] " Insertion dans la Presse " ، و ذلك قبل عشرين [20] يوما من تاريخ إجراء المزايمة ، حتى يسمح للمهتمين بعملية المزاد الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه كما أنه تُعلم كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع.

ثالثا : إعداد دفاتر الشروط و عرضها للبيع

يتم إعداد دفاتر الشروط الخاصة بالمزايمة بحيث يذكر إلى جانب الشروط و البنود العامة للمزايمة [كضبيعة البيع ، الضمان ، إلخ ...] المسائل التي تخص العقارات [حدودها ، مساحتها ، تعيينها إلخ ...] و تقسم إلى حصص ، و عادة ما يباع دفتر

(1) يكون التأكد بالتحصل على قرار إلغاء التخصيص و محضر التسليم المحرر تبعا له ، علما أن حراسة العقارات المسلمة قانونيا تبقى تحت مسؤولية المصلحة العمومية المسيرة للعقار.

الشروط إلى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمن يحدد حسب القيمة التي تجنى من وراء عملية البيع ، فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعا لذلك قيمة دفتر الشروط.

الفرع الثاني : البنود و الشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزايمة

من المفروض أن تحدد بنود و شروط المزايمة في دفتر الشروط ، و هي كالآتي :

أولا : صيغة البيع :

البيع عن طريق المزاد يكون بالمزايمة الشفوية و إما بالتعهدات المختومة ، تحت إشراف لجنة تعمل على ضمان السير الحسن و التنظيم للمزايمة كما تقوم بفتح الأظرفة.

1 – المزايمة الشفوية : يبدأ الموظف الذي يرأس المزايمة بالإعلان عن الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في المصقات ، ثم تبدأ المزايمة بمبلغ 5000 دج على الأقل حينما لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروض 500.000 دج و 10.000 دج عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض 500.000 دج حتى يرسو المزاد على الذي يقدم أحسن عرض (1).

2 – التعهدات المختومة : يمكن أيضا تقديم العروض بواسطة التعهد ، و هو عبارة عن استمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه ، و يوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة ، و الكل يوضع داخل ظرف يودع مباشرة لدى مديرية أملاك الدولة في أجل أقصاه آخر يوم يسبق يوم المزايمة.

ثانيا : الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايمة

تكون المزايمة مفتوحة للجميع الذين يثبت لهم موطن معلوم و قدرة على الوفاء ، و يتم إقصاء الأشخاص الذين أثبتوا ما يلي :

- المساس بحرية المزايمة.

- عدم دفع الكفالة التي تمثل 10 % من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناءها.

(1) لا يعلن على البيع عن طريق المزايمة الشفوية إلا عندما تكون شمعتان موقدتان تباعا بفارق دقيقة واحدة بينهما تنطفان على المزايمة الواحدة نفسها ، تم النص على هذه الطريقة في البيع لخلق نوع من التقاليد في بيع العقار ، المتميزة عن بيع المنقول ، و لكن من الناحية العملية لا نجد مثل هذه الطقوس إن صح التعبير بالرغم من وجودها في دول أخرى.

- المزايدين المخالفون ، هناك سجل على مستوى كل مديرية ولائية لأملاك الدولة يقيد فيه كل مزاييد مخالف على مستوى التراب الوطني.

ثالثا : انعدام الضمان

تتم البيوع بالمزاد العلني دون تقديم أي ضمان ، و يفترض في كل فائز بالمزاد أن يكون عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اكتسبه و يشمل عدم الضمان [القياس أو القيمة ، العيوب الخفية ، الإلتاف ، إلخ ...] .

رابعا : مصاريف البيع

يدفع الفائز بالمزاد المصاريف الآتية :

- المبلغ الذي رسا عليه المزاد

- مصاريف الملصقات و الإعلانات.

- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع و المرفقات المشتركة كدفتر الشروط و المخطط المسحي أو البياني.

- حقوق التسجيل و الشهر العقاري و أجره (Frais) مديرية أملاك الدولة خاصة في مسألة التقييم (Evaluation).

خامسا : تسليم العقار

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

سادسا : تحرير عقد البيع الإداري

يحرر العقد لفائدة الفائز بالمزاد العلني من قبل مديرية أملاك الدولة موثقة الدولة بعد التحصل على الإذن من الوالي الذي يتصرف و كأنه ممثل لكل وزير على حده في الولاية التي يسيرها (1).

(1) أنظر إلى نص المادة 84 من المرسوم 454/91 التي اعتبرت الوالي ممثلا للدولة و حامي الأملاك التابعة للدولة فضلا عن الأملاك التابعة للولاية.

و مدير أملاك الدولة هو مفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري طبقا للقرار المؤرخ في 20 جانفي 1992.

و لابد أن يتضمن العقد خصوصا ما يلي :

- تعيين العقار [الطبيعة القانونية ، المساحة ، العنوان الكامل ، الحدود إلخ ...] .

- أصل الملكية .

الثلث الأدنى المعروض و مراجع محضر البيع .

و بعد هذه المرحلة يخضع العقد لشكلياتي التسجيل و الشهر العقاري .

المطلب الثاني : البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة

إن القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة تقضى بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني كما رأينا ذلك في المطلب الأول ، لكن لكل قاعدة استثناء ، بحيث خروجا عن الأصل يمكن أن تباع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية المذكورة في المادة 10⁽¹⁾ ، بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية ، و بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية ، و لقد حددت المادة 11 من المرسوم 454/91 هذه الحالات الاستثنائية .

نظرا للطابع الاستثنائي لهذه البيوع فإنها محاطة بشروط إضافية أكثر تعقيدا [عدم صلاحية العقارات لتأدية وظيفتها ، يجب أن يكون الثمن مساويا أو بالأحرى لا يقل عن القيمة التجارية للعقار⁽²⁾ ، يأذن بعملية البيع الوزير المكلف بالمالية دون غيره] .

(1) المادة 10 من المرسوم التنفيذي 454/91 المتعلقة بالبيع بالمزاد العلني .
(2) في كل سداسي تقوم مصلحة الخبرات و التقييمات على مستوى كل مديرية أملاك الدولة بالولاية بإعداد دراسة للسوق العقارية تكون هي المرجع في تحديد قيمة العقارات ، و لقد بلغت أهمية هذه الدراسة التقنية إلى حد أنها اعتبرت كذلك مرجعا لمصالح التسجيل في معركتهم ضد التهرب الضريبي و التصريحات الكاذبة في مختلف التصرفات [نقص الثمن المصرح به في عقود البيع مثلا] .

و اعتقد أن الدولة تقدم على هذه البيوع الاستثنائية نظرا لعوامل عدة تكمن أساسا في إعطاء حق الأولوية في الشراء لمجموعة من المستفيدين من هذا الشراء ، أو للطابع الإجباري أو القسري للبيع ، أو لعوامل أخرى ، و التي في جميع الأحوال تكون في مصلحة الدولة ، و سنقوم بعرض هذه الحالات كما جاءت في نص المادة 11 أي في ثلاثة فقرات.

الفرع الأول : البيع المقرر لفائدة الولايات و البلديات و الهيئات العمومية و المؤسسات العمومية الاقتصادية و الجمعيات

من خلال النظر فقط إلى هذا العنوان يتبين بأن الدولة يمكنها أن تبيع بالتراضي بحكم خصوصية من يشتري ، فكل هؤلاء المذكورون أعلاه بطريقة أو بأخرى سيساعدتهم هذا البيع في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم ، و لولا المكانة الخاصة التي يتمتعون بها كل في مجاله لما سمح بهذه البيوع.

■ فالبلدية و الولاية من جراء اقتناء هذه العقارات ستساهم بطريقة أو بأخرى في تحقيق و إشباع الحاجات العامة ، كشراء عمارة بقصد تخصيصها كمقر للبلدية أو لإيواء إحدى المصالح التابعة للولاية.

و الملاحظ أن كلام من الولاية و البلدية تم النص عليهما في صدر الفقرة الأولى و هو اعتراف صريح من طرف المشرع بحق الأولوية أو الأسبقية في شراء العقارات التابعة للدولة قبل أي طرف آخر.

■ بالنسبة للهيئات العمومية " Etablissement Public " و هي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري (EPA) المتمتعة بالشخصية المعنوية و بالاستقلالية المالية فإن تقرير إمكانية شراء العقارات من طرفها أمر يدعو للغرابة بحيث إذا كانت هذه الهيئات العمومية كالمستشفيات و الجامعات يمكنها الاقتناء بكل ما يحمله البيع من معاني في ظل القانون

الفرنسي بحكم أنه يسمح لهذه الهيئات إمكانية اقتناء عقارات من الدولة أو من غيرها ، فإن ذلك لا ينطبق بالمرّة على الهيئات العمومية الإدارية في الجزائر ، لأن قانون الأملاك الوطنية 30/90 أقر مبدأ الإقليمية ، فسمح للدولة و للبلدية و للولاية فقط إمكانية تملك الأملاك العقارية ، لكن لم يسمح أبداً بإمكانية امتلاك مؤسسة إدارية ذات طابع إداري لعقارات تحت أي ظرف من الظروف .

و الواقع خير دليل على ذلك ، بحيث لم يحرر من قبل مديرية أملاك الدولة في ولاية البليدة أو في غيرها عقد بيع عقار لمستشفى عمومي أو لجامعة ، و هنا يطرح السؤال نفسه إذا كان التخصيص هو الطريقة القانونية المنتهجة لوضع العقارات تحت تصرف المؤسسات العمومية الإدارية فلما ذا يتم النص على إمكانية البيع ؟ فهذا الأمر مزايده عن المطلوب .

■ أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الأمر يختلف بحيث إقرار التصرف لفائدة المؤسسات الاقتصادية خاصة على العقارات التي تحوزها أمر بات أكثر من ضروري لتسوية وضعيتها القانونية ، و الدخول دون عراقيل في ساحة اقتصاد السوق . و في هذا الصدد ، حتى العقارات التي تحوزها هذه المؤسسات الاقتصادية و تكون مملوكة للبلديات أو الولايات ، فإن الدولة دون غيرها هي المعنية بالتسوية خاصة بعد صدور نص المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994 الذي أقر صراحة بوجوب دولنة (Etatisation) هذه الأملاك و دمجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة دون أي قيد أو شرط⁽¹⁾ .

كما صدرت مجموعة من المناشير أهمها المنشور رقم 1 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993 و كذا المنشور رقم 02 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 لضمان تسوية و تطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية و حتى المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري (EPIC)⁽²⁾ .

(1) صدر قانون المالية التكميلي لسنة 1994 في ج.ر العدد 33 المؤرخة في 28 ماي 1994 ص 14 .
(2) نظرا للمشاكل العديدة التي عرفتتها عملية تسوية الأملاك الخاصة للدولة المحازة من طرف المؤسسات العمومية ، صدر منشور ثالث يحمل رقم 01 المؤرخ في 20 مارس 2002 يرمي إلى إتمام الإجراءات المنصوص عليها في المنشورين السابقين له لاسيما في مجال صيغة الدفع و صلاحيات اللجان الولائية كما يهدف إلى إعطاء ديناميكية جديدة لعملية التسوية لفائدة المؤسسات .

و مُنحت إثر ذلك تسهيلات كبيرة للمؤسسات الاقتصادية خاصة في اختيار طريقة التسديد (الدفع الفوري أو بالتقسيط عن طريق دفع القيمة التجارية للعقار على أقساط ممتدة إلى أجل أقصاه 20 سنة بنسبة فائدة تقدر بـ 6 % لكل سنة).

▪ و في آخر الفقرة الأولى من المادة 11 نجد الجمعيات ، و من ذكر الجمعيات أكد أنه سيتكلم عن المجتمع المدني ، فالجمعية عادة ما تهدف إلى تحقيق أغراض نبيلة في المجتمع [خيرية ، إنسانية كرعاية الشباب و تربية الأجيال و غيرها ...] من الأنشطة الاجتماعية. و من المؤكد أنه بمناسبة القيام بهذه الأعمال ستكون في حاجة ماسة إلى عقارات تؤدي نشاطها فيها و تسهم في تحقيق أهدافها ، و طبعا الحال نفسه ينطبق على الجمعيات السياسية و الثقافية التي يمكنها أيضا أن تستفيد من عملية البيع⁽¹⁾.

ملاحظة : هناك الكثير من الجمعيات استفادت من عملية الشراء لأموال عقارية تابعة للدولة لكن من هذه الجمعيات من تخلى عن مهمته فأصبحت مقراتها ملاذا للانتهازيين ، فتغيرت تبعاً لذلك وجهتها تماما ، و لذلك أفضل أن يكون هنالك تخصيص بالمقابل أو إيجار لفائدة الجمعيات فقط لضمان مراقبتها حسب الأهداف الثابتة في القوانين الأساسية لهذه الجمعيات مهما كان لونها ، بدلا من إقرار البيع لصالحها ، كما يمكن لذات الجمعيات أن تقتني عقارات من الخواص مباشرة خاصة و أن القيمة التجارية للعقارات تحدد حسب مقتضيات السوق العقاري.

الفرع الثاني : البيع لفائدة الخواص

يمكن إقرار البيع لفائدة الخواص في الحالات الآتية :

(1) هناك مرسوم تنفيذي يحمل رقم 156/93 المؤرخ في 1993/07/07 يتعلق بتبيان كيفية منح الامتياز للجمعيات ذات الطابع الاجتماعي. ج.ر. العدد 45 المؤرخة في 1993/07/11 ص 04. أنظر أيضا المادة 148 من الأمر 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ج.ر. العدد 82 المؤرخة في 31 ديسمبر 1995.

أولاً : الشيوخ

إذا كانت هناك أملاك عقارية مشاعة بين الدولة و الخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون [موت فرد مالك لنصف عمارة من دون أن يترك ورثة ، فإن المالك الآخر يجد نفسه مشاركاً للدولة بمقدار النصف ^{2/1}].

و لابد من إجراء التقسيم حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني ، أما إذا استحال التقسيم فإن البيع سيكون لا محالة للشخص المالك في الشيوخ مع الدولة بثمن لا يقل عن القيمة التجارية ⁽¹⁾.

ثانياً : حالة الأراضي المحصورة

و هي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة فإنها تباع للخواص الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأرض المحصورة.

ثالثاً : حالة الشفعة القانونية

إذا قررت الدولة بيع شقق مؤجرة ، فإن شاغلي هذه الشقق يستفيدون من حق الشفعة في الشراء ⁽²⁾.

رابعاً : حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم

و هذه الحالة لا تعبر على بيع بمعنى الكلمة بل هو تعويض على عملية نزع الملكية الذي لابد أن يكون منصفاً عادلاً و مسبقاً ، و لا أظن أن هناك عملية توفي بالغرض في هذه الحالة إلا المبادلة و ليس البيع كما جاء في نص المادة 11 ⁽³⁾.

خامساً : حالة إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني

في الحالة التي يتأكد فيها عدم نجاح عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للدولة فإنه يجوز أن تباع للخواص ، و لكن نص المادة لم يبين من هم هؤلاء الخواص ؟ أهو صاحب آخر عرض أو أعلى عرض في المزايمة و لكن عرضه لم يصل إلى الثمن الأدنى المعروف ؟ فالأمر غير واضح من الناحية القانونية و حتى الواقعية.

(1) أنظر إلى نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي 454/91 و كذا إلى المذكرة رقم 3645 المؤرخ في 19/07/1999 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية.

(2) أنظر إلى نص المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، و حق الشفعة في هذه الحالة نجد له تطبيق فقط إذا كان الشخص المالك شخصاً معنوياً. ج.ر العدد 14 المؤرخة في 03/03/1993 ص 03.

(3) قرار المحكمة العليا رقم 595/36 مؤرخ في 26/05/1984 المجلة القضائية لسنة 1990 عدد 01 ص 192.

الفرع الثالث : البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها

و للبعثات الدبلوماسية و القنصليات المعتمدة بالجزائر

هذه النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية ، فمن غير المعقول أن تدخل منظمة دولية مزايده لاقتناء عقار معين ، فالطريقة المعتمدة هي بالتراضي و برخصة من الوزير المكلف بالمالية و بتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي تتصل به هذه المنظمات الدولية كمنظمة الأمم المتحدة (ONU) أو الدول لإيواء بعثاتها الدبلوماسية و القنصلية مع مراعاة المبدأ المتعارف عليه في فقه العلاقات الدولية ألا هو مبدأ المعاملة بالمثل.

و بالنسبة لثمن الاقتناء يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة البائعة و الدولة أو المنظمة الدولية المعنية مع مراعاة أيضا الاتفاقيات التي تربط بينهما ، و الأعراف الدبلوماسية⁽¹⁾.

المطلب الثالث : البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة

ورد في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 454/91 " أنه خلافا لأحكام المادة 10 ، تباع العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي " *à l'amiable* " لفائدة متعاملين عموميين أو خواص و التعاونيات العقارية ، و ذلك بعد الموافقة من الوزير المكلف بالبناء عندما تكون هذه العقارات مخصصة لكي تستعمل في إنجاز عملية التعمير أو البناء ، و تتم البيوع بترخيص من الوزير المكلف بالمالية " .

كما نصت ذات المادة على أنه " تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط ، تعدها مصلحة الأملاك الوطنية ، بمساعدة مصالح الوزارة المكلفة بالبناء ، و تحدد دفاتر الشروط كليات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها لالتزاماتهم " .

(1) أنظر إلى نص المادة 119 من القانون الأملاك الوطنية 30/90.

من خلال نص المادة 12 يتبين لنا جليا بأن هدف المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العقارية أو النشاط العقاري بحكم أهميتها في الحياة لاسيما و أنها الطريقة المثلى في ظل اقتصاد السوق لإنجاز و تشييد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار ، و ذلك سيؤدي لا محالة إلى التقليل من أزمة السكن الخانقة⁽¹⁾.

كما أن المشرع في نفس الصدد ، و حتى لا تطغى البنائيات الفخمة الموجهة لنخبة معينة من المجتمع ذوي الميسرة المالية على أعمال المرقين العقاريين فتح مجال لإمكانية تخفيض سعر الأراضي المباعة إذا احتفظ هؤلاء المرقون بنسبة معينة تستفيد من الدعم المالي للخزينة العمومية و تكون موجهة للفئات المعوزة من المجتمع⁽²⁾.

كما ذكرت نفس المادة 13 على أنه يمكن أن يتم النص في دفا تر الشروط على إمكانية الاحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات المشيدة لفائدة موظفي الدولة الذين تقرر استفادتهم من قبل لجنة خاصة.

الفرع الأول : المستفيدون من عملية البيع وفقا للأحكام الخاصة

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

(1) صدر مرسوم تشريعي يتعلق بالنشاط العقاري يحمل رقم 03/93 مؤرخ في 01 مارس 1993 ، و يقصد بالنشاط العقاري أو الترقية العقارية " بالأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة " نص المادة الثانية من المرسوم.

(2) صدر القرار الوزاري المشترك رقم 15 المؤرخ في 14/09/1994 المحدد لنسب التخفيض المطبقة على ثمن الأراضي المخصصة لإنجاز عمليات الترقية العقارية و / أو للأراضي ذات الطابع الاجتماعي في ج.ر رقم 61 المؤرخة في 17/09/1994 ، علما أنه كلما زادت المساحة قلت نسبة الدعم التي يمكن أن تصل إلى 80 % في مساحة أرضية تقل عن 120 م² ، و بالمقابل يمنع أي تخفيض في المساحات التي تزيد عن 300 م².

أولاً : المتعاملون العقاريون

بالرجوع إلى نص المادة الثالثة من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري يتجلى لنا تعريف المتعامل العقاري " و هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات الخاصة بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة " .

و يعتبر المتعامل العقاري أو المرقي العقاري تاجرا ، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين معهم كالتعاونيات العقارية .

أمثلة على المتعاملين العقاريين :

1 – ديوان الترقية و التسيير العقاري .

2 – مؤسسة ترقية السكني العائلي .

3 – المرقي العقاري صحراوي كمثال عن الخواص .

ثانياً : التعاونيات العقارية (1)

يلتجأ الأفراد عادة إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية ، فردية أو نصف جماعية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن ، و تجمع الأفراد في تعاونيات عقارية لديه ما يبرره ، خاصة و أن عمليات البناء هي أنشطة جد مكلفة و تستدعي أكثر من فرد للقيام بها .

و البيع المقرر لفائدة التعاونيات يجب أن يكون منبثقا من السوق العقاري المحلية بحيث لا يمكن أن يكون الثمن أدنى من الأسعار الحرة المتداولة في السوق .

أيضا يتعين أن تحتوي العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن قطعة الأرض لفائدة التعاونيات ، و حتى عقود البيع الفردية [من التعاونية إلى الأفراد المشكلين لها] يستلزم أن تتضمن شرط يقضي بمنع إعادة بيع القطع الأرضية على حالها قبل إقامة أو إنجاز مشروع البناء ، بحيث لو تم البيع دون القيام بعمليات البناء لتلاشى أصلا

(1) أنظر إلى الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن القانون التأسيسي و تنظيم التعاونيات العقارية ج.ر العدد 12 المؤرخة في 1977/02/09 ص 180 ، و كذا إلى القرار المؤرخ في 1978/01/21 ج.ر العدد 07 المؤرخة في 1978/02/14 ، ص 128 .

سبب إقرار البيع الخاضع للأحكام الخاصة و لا أصبحت مظاهر المضاربة على أملاك الدولة الجديرة بالحماية متعششة في قطاع استراتيجي كقطاع التشييد و البناء .
و لذلك يتعين على الجميع خاصة الموثقين و المحافظين العقاريين السعي لطلب شهادة المطابقة في كل صفقة عقارية أكيد أنها ستمر على مكاتبهم (1) .

الفرع الثاني : شروط البيع طبقا للأحكام الخاصة

وردت الشروط الخاصة بهذه البيوع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 7 جوان 1994 المحدد لشروط و كيفيات بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات التهيئة العقارية و التعمير (2) ، و أهم هذه الشروط :

1 – إقرار البيع أو منح حق الامتياز على الأراضي لا يكون إلا بقرار من الوالي ممثل الوزير محليا .

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

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

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

5 – يمنع منعاً باتاً أي إيجار أو بيع من قبل المرقي إلا بعد استنفاذ و استكمال المشروع .

(1) شهادة المطابقة شهادة تفيد بأنه تم احترام بناء العمارة مثلا بنفس الشروط و المواصفات التي كانت على المخططات قبل البناء و نصت عليها المادة 56 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير " Certificat de conformité " .

(2) ألغى القرار رقم 02 المؤرخ في 7 جوان 1994 القرار الوزاري المشترك الأول المؤرخ في 19 فيفري 1992 المنضم لنفس ما نضمه القرار رقم 02 و كان العمل في الأول بناء ما تقره اللجنة التقنية المتكونة من جميع المصالح الولائية :

[مديرية التعمير و البناء ، مديرية أملاك الدولة ، المديرية الفرعية لمسح الأراضي ، المصالح الفلاحية إلخ...]
ج.ر العدد 23 المؤرخة في 92/03/25 ، و لكن في القرار الوزاري المشترك الثاني المؤرخ في 7 جوان الذي و بالمناسبة لم ينشر في الجريدة الرسمية رغم أهميته أعطى المجال للترخيص من قبل الوالي فقط " Autorisation de Cession " في مجال البيع العقاري للأموالك التابعة للدولة و هنا يطرح السؤال هل يعمل بقانون أو بالأحرى قرار لم يصدر إلى حد الآن في الجريدة الرسمية (علما أنه من الناحية العملية عمل به و هو ساري المفعول) .

6 – ليس هناك ضمان رغم أن البيع هو بالتراضي [الطريقة الودية] و ليس بالمزاد العلني.

7 – يتعين على المشتري أو صاحب حق الامتياز حسب الحالة أن يدفع الثمن أو الأتاوى مسبقا و كلية قبل تحرير العقد الإداري من قبل مديرية أملاك الدولة.

المبحث الثاني : البيوع المقررة للأمالك العقارية الخاصة التابعة للدولة في

قوانين خاصة أخرى

المطلب الأول : التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل القانون رقم 01/81

المؤرخ في 07 فبراير 1981 (1)

صدر القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 تحت تأثير ظروف سياسية و اقتصادية معينة ، فكان يهدف إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل يناير سنة 1981.

و لكن تحت تأثير ظروف سياسية و اقتصادية أخرى قلبت الأمور رأسا على عقب في الجزائر جاء إلغاءه بنص المادة 40 المبينة أدناه ، فنوهت هذه الأخيرة بأن جميع أحكام هذا القانون بما فيها الأحكام المعدلة و المتممة له و كذا الأحكام التطبيقية تعد ملغاة.

كما أضافت ذات المادة أنه بالنسبة للأمالك العقارية التي أودع أصحابها ملفات طلب الشراء قبل 31 ديسمبر 2000 فإنها تبقى تخضع لأحكام القانون رقم 01/81 و تبعاً لذلك تكمل اللجان ما بين البلديات المكلفة بإقرار التنازل أعمالها بشكل عادي فيما يخص هذه الطلبات إلى غاية تطهير وضعيتها نهائياً ، كما تلتزم أيضاً في نفس الصدد لجان الطعن الولائية بمواصلة أيضا الصلاحيات المخولة لها قانوناً (2).

و قد يتساءل السائل ليقول لماذا دراسة قانون تم إلغاءه ؟

(1) القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية قد تم تعديله و تتمته مرارا إلى غاية إلغاء أحكامه بموجب المادة رقم 40 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ج.ر العدد 80 المؤرخة في 2000/12/24 ص 20 ، كما يلاحظ أن مصطلح البيع غير مستعمل في هذا القانون ، حيث نجد مصطلح التنازل ، و في اعتقادي أنه كلما استعمل المشرع مصطلح التنازل إلا وكانت هناك اعتبارات اجتماعية و سياسية معينة ، بحيث أن تحديد أسعار التنازل كان يجري بالطرق الإدارية و لا علاقة له بالسوق العقاري الحرة التي أسعارها تفوق عشرات المرات سعر التنازل في ظل القانون رقم 01/81 ، الأمر الذي أثار حفيظة البعض من أجل إلغاء أحكامه و إيقاف تسرب إضافي لأموال الدولة ، و لو أنه من الناحية العملية القلة من الشاغلين بقت عقاراتهم تحت نظام الإيجار.

(2) لجان الطعن الولائية مكلفة بالنظر في الطعون المقدمة من طرف الأشخاص الذين لم ترضهم قرارات اللجان ما بين البلديات ، و تكون على مستوى كل ولاية لجنة ولائية واحدة ، و حسب المادة 14 من القانون رقم 01/81 فإن عملها يتجلى في تنشيط العمليات التي تجريها لجان الدوائر مع مراقبتها و تقديم عرض دوري للجنة الوطنية عن نتائج عملية التنازل فضلا عن النظر في الطعون المقدمة كما أسلفنا الذكر.

الجواب يكمن في أن هذه الدراسة لديها ما يبررها نظرا لما يلي :

1 – العمل بالقانون رقم 01/81 لا يزال قائما بالنسبة للملفات التي تم إيداعها قبل تاريخ 31 ديسمبر 2000.

2 – بالرجوع إلى نص المادة 41 من قانون المالية لنفس السنة 2001 التي تنص على أن " جميع الأملاك العقارية ذات الاستغلال السكني ، المهني ، الحرفي أو التجاري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو دواوين الترقية و التسيير العقاري يمكن أن تباع بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين ، بناء على القيمة التجارية طبقا للأحكام القانونية و التنظيمية الجاري بها العمل " و أضافت في فقرتها الثانية أنه " ستحدد شروط تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم ".

إن نص المادة 41 يؤكد على ما سبق و قلناه عن البعد الاقتصادي لعملية إلغاء القانون رقم 01/81 ، بحيث أقرت ضرورة أن يكون البيع قائما على القيمة التجارية للعقار المحددة حسب قانون السوق العقاري الحر.

إن المشرع أراد أن يرجع إلى جادة الصواب خاصة و أنه لوح في آخر الفقرة الأولى من المادة 41 أن ذلك سيكون طبقا للقانون و التنظيمات ، حسب اعتقادي هي أحكام المادة 02/11 من المرسوم التنفيذي 454/91 و خصوصا حق الشفعة القانونية المخول للخوادم و التي تجد تطبيقاتها في المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93 ، بحيث سيكون التنظيم المحدد لشروط تطبيق هذه المادة ، و الذي بالمناسبة لا بد أن يصدر في أقرب الآجال حتى لا يزيد الطين بلة و بذلك نص المادة 41 نص قانوني يحيل على النصوص العامة التي تفيد بأن إقرار البيع على عقارات الدولة لا يكون إلا برخصة من الوزير المكلف بالمالية.

الفرع الأول : الأملاك المتنازل عنها و شروط الاستفادة من التنازل

أولاً : الأملاك المتنازل عنها

نص المادة 02 الفقرة الأولى من القانون رقم 01/81 يبين لنا طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها بأجزائها المشتركة ، و التي تخص أملاك الدولة و هي المحلات المتواجدة بالبنائيات الجماعية و المساكن الفردية التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 و كذلك البنائيات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر 11/70 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة⁽¹⁾.

و بالمقابل نصت المادة الثالثة من القانون على أن الأملاك العقارية التي لا يمكن أن تكون محلا للبيع أو بالأحرى التنازل كالبنائيات الجماعية المهددة بالانهيار ، البنائيات الفردية من النوع الرفيع ، المساكن الوظيفية المتواجدة داخل نطاق الإدارة أو المؤسسة و المساكن الوظيفية الأخرى التي تكون لضرورة الخدمة الملحة.

ثانياً : شروط الاستفادة من التنازل

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

1) شروط المترشح للاكتساب :

- أن يكون شخصا طبيعيا.

- متمتعا بالجنسية الجزائرية.

(1) ج.ر العدد 09 المؤرخة في 1970/01/27 ص 110.

- مستأجر شرعي (شاغل قانوني) له سند و حائز للأمكنة⁽¹⁾ .
- طلب الشراء لا يكون إلا على محل واحد للاستعمال السكني ، فهل يمكن التحايل على القانون باقتناء محل سكني و محل تجاري مثلا أي مرتين في إطار القانون رقم 01/81 ؟
الواقع أثبت إمكانية ذلك .

(2) الهيئة المكلفة بإقرار التنازل :

هي اللجنة ما بين البلديات ، حيث قراراتها قابلة للطعن أمام اللجنة الولائية للطعن⁽²⁾ .
و نصت المواد 33 إلى 36 عن إجراءات الطعن .

الفرع الثاني : كيفية التنازل و تحرير العقد الإداري

أولا : كيفية التنازل : يمكن أن يكون التنازل إما بدفع الثمن فورا أو يكون بالتقسيم (25 سنة بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني و 03 سنوات للمحلات الأخرى غير المستعملة للسكن).

ثانيا : تحرير العقد الإداري : تقوم مديرية أملاك الدولة بوصفها موثقا للدولة بتحرير العقود بناء على الملف الكامل الذي ترسله المصالح المختصة بالدائرة حيث تم إقرار التنازل .

المطلب الثاني : التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها

الفرع الأول : الإطار القانوني

بموجب القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية⁽³⁾ و الأحكام التطبيقية له لاسيما المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83⁽⁴⁾ و أحكام القانون 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، و المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 06/07/1992⁽⁵⁾ المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها

(1) قرار المحكمة العليا رقم 57/434 المؤرخ في 1990/06/02 ، المجلة القضائية لسنة 1992 عدد 02 ص 148 .

(2) قرار المحكمة العليا رقم 79/461 المؤرخ في 1991/06/12 المجلة القضائية لسنة 1992 عدد 03 ص 20 .

(3) ج.ر العدد 34 المؤرخة في 16 أوت 1983 ص 1373 .

(4) ج.ر العدد 51 المؤرخة في 1983/12/13 ص 3046 .

(5) ج.ر العدد 55 المؤرخة في 1992/07/19 .

فتح المجال أمام الخواص لاكتساب الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها ، و كان ذلك نقطة تحول هامة في السياسة العقارية التي كانت لا تقبل إلا بملكية الدولة للأراضي الفلاحية (الصندوق الوطني للثورة الزراعية).

و الأهداف العامة لهذه النصوص القانونية أكيد لها طابع اقتصادي في الظاهر لكن هنالك أهداف أخرى (محاربة التصحر ، خلق مناصب شغل إلخ ...).

و لقد بينت المادة الأولى من القانون 18/83 إحدى هذه الأهداف ، فنوهت بأن هذا القانون يرمي إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية بقصد استصلاحها⁽¹⁾ و كذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية و القابلة لأن تكون فلاحية.

و تستبعد من نطاق تطبيق هذه الإجراءات الخاصة بالاستصلاح على الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية و التسيير الذاتي⁽²⁾.

الفرع الثاني : ضوابط الاستصلاح و شروط التنازل

أولا : ضوابط الاستصلاح الفلاحي

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

- 1 – توفير الأراضي و المياه و الحاجة إليهما أو ما يسمى بتجنييد المياه.
- 2 – قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة (سقي ، غرسة ، محافظة على التربة).
- 3 – تسهيل الوصول إلى المساحات المستصلحة.
- 4 – إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج و المتعلقة بالزراعات المعتمدة بقصد التنمية.

(1) بالرجوع إلى النص الفرنسي يفهم بأن نص المادة المكتوب باللغة العربية غير مضبوط ، بحيث الكلام كان على استصلاح الأراضي بغية اكتسابها و ليس بنية الحيازة و ينطبق هذا التعقيب على جميع المواد التي ورد فيها استعمال كلمة حيازة و هي من المفروض اكتساب.

(2) الواقع كشف بأن عمليات الاستصلاح كانت على أراضي تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية ، و ذلك يتناقض حتى مع شعار " الأرض لمن يخدمها " .

علما أنه يتولى تقدير إنجاز برنامج الاستصلاح و معاينته لجنة تتكون من ممثلي قطاعات (المالية ، الفلاحة ، الري ، البلدية)⁽¹⁾.

ثانيا : شروط التنازل : يكون التنازل مباشرة أو بعد منح الامتياز بناء على دفتر شروط⁽²⁾ وفقا لما يلي:

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

2 – أن ينصب الاستصلاح على أرض تابعة للدولة واقعة في المناطق الصحراوية أو الأراضي التي تكون مماثلة لها⁽³⁾.

3 – يجب أن تكون مدة الاستصلاح تفوق مدة خمس سنوات ، و هي المدة التي تمنح للمالك لإنجاز برنامجه و يستثنى من ذلك حالة القوة القاهرة⁽⁴⁾.

4 – يكون التسديد بمقابل نقدي من قبل المستصلح المالك⁽⁵⁾.

(1) أنظر إلى نص المادة 21 من المرسوم 724/83.
(2) ألحق المرسوم رقم 289/92 بدفتر شروط يحدد المطبقة على التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية ، كما أن هناك قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 أكتوبر 1998 يحدد تشكيلة و عمل اللجنة المكلفة بدراسة ملفات المترشحين للامتياز على الأملاك المعنية.
(3) أنظر إلى نص المادة 04 من القانون 18/83.
(4) أنظر إلى نص المادة 11 من القانون 18/83.
(5) أنظر إلى نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 289/92 و هذه المادة في الحقيقة تناقض ما جاء في المادة السادسة من القانون 18/83 التي تنص على أن نقل الملكية لفائدة المترشح لاستصلاح الأرض بالدينار الرمزي.

المطلب الثالث : التنازل عن حق الانتفاع الدائم لصالح المستثمرين الفلاحيين في إطار

القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987

جاء القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و المحدد لحقوق المنتجين و واجباتهم بأسلوب جيد خُلف قانون الثورة الزراعية في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، بحيث مُلك المنتجين الفلاحيين المنتظمين في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية (1) حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها مستثمراتهم مقابل أن يدفعوا أتاوى (2) ، على أن تستبقي الدولة على ملكية حق الرقبة (3) .

و لكن المادة السابعة من القانون ذكرت أنه يمكن أن يملك المنتجون ملكية تامة جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض و يكون ذلك بمقابل نقدي.

الفرع الأول : شروط الاستفادة من قبل المنتجين الفلاحيين

طبقا للمادتين 09 و 10 من القانون يجب أن تتوفر في الشخص شروط معينة حتى يصبح في عداد المستثمرين الفلاحيين و هي :

- 1 – أن يكون الشخص من الأشخاص الطبيعيين.
- 2 – أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية و لا تكون له مواقف معادية للثورة التحريرية المضفرة.
- 3 – أن يكون الفرد عامل دائم في القطاع الفلاحي.
- 4 – ألا يكون المستفيد عضوا في مستثمرة فلاحية أخرى (4) .
- 5 – أن يكون المستفيد متمتعا بحقوقه المدنية.

(1) المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية . أنظر إلى القرار رقم 184/041 المؤرخ في 16/12/1998 المجلة القضائية لسنة 1998 عدد 02 ص 41.

(2) تحدد هذه الأتاوى بقوانين المالية ، و في الواقع يختلط مفهومها مع الضرائب فتجد معظم المستثمرات الفلاحية يتصلون من دفعها إلى مفتشيات أملاك الدولة المكلفة بتحصيلها.

(3) حق الانتفاع الدائم هو حق عيني أصلي عقاري يختلف في مفهومه مع حق الانتفاع الأصلي المذكور في القانون المدني المادة 844 و ما بعدها في باب تجزئة حق الملكية.

(4) أنظر إلى نص المادة 09 من القانون 19/87.

الفرع الثاني : كيفية الاستفادة و الطريقة المتبعة لاستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة في

ظل القانون 19/87

أولا : كيفية الاستفادة

يثبت منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المنتجين في البداية بموجب قرارات ولائية ثم تحرر على إثرها عقود إدارية من طرف مديرية أملاك الدولة خاضعة لشكايتي التسجيل و الشهر العقاري.

و يختلف الأمر من حيث الآثار القانونية التي يترتبها المنح بموجب القرارات الولائية و الآثار المترتبة بعد إعداد العقد الإداري بحيث :

- يتسنى للوالي إمكانية سحب القرار و لا يتسنى له سحب العقد الإداري ، بحيث إلغاء الاستفادة المقررة بموجب عقد إداري لا تكون إلا عن طريق القضاء⁽¹⁾.

- في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعرض صاحب العقد الإداري تعويضا عادلا و منصفا لأنه تضرر من نزع حق الانتفاع من أجل المنفعة العمومية أما صاحب القرار فلا يستفيد من التعويض المقرر قانونا.

- في استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة تضمن الدولة حقوق المستفيدين في إطار القانون 19/87 من الأحكام المقررة في المادة 78 من الأمر 26/95 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري ، بحيث إذا مست الأراضي الفلاحية بعمليات الاسترجاع و كانوا متحصلين على عقد إداري و ليس قرار ولائي يمكن الاستفادة مما يلي :

- قطعة أرض جديدة من الأراضي الفلاحية غير الموزعة.

- إدماجهم ضمن مستثمرة فلاحية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي⁽²⁾.

(1) إن إلغاء الحقوق العينية الأصلية الثابتة بعقود رسمية لا يمكن أن يكون إلا بحكم قضائي حائز على قوة الشيء المقضي ، و لكن هناك حالة وحيدة في القانون الجزائري حيث يمكن بقرار إداري إلغاء حق الملكية ثابت بعقد رسمي و الأمر يتعلق بالقانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 الذي تعرضنا إلى أحكامه سلفا. إذ بقرار لجنة الطعن الولائية يعاد تحرير عقد إداري ، و هذا يعد استثناء لا أصلا.

(2) في العقد الإداري الخاص بالمستثمرة الفلاحية الجماعية يُكون العقد ثلاثة أعضاء فما فوق.

الاستفادة من قطعة الأرض تُفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري ، و هذا ما بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة في حقوق الانتفاع للمستفيدين أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري⁽¹⁾ .
- أو يعوضون نقدا وفقا للتشريع المعمول به⁽²⁾ .

ثانيا : طريقة استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة في ظل القانون 19/87

يكون استغلال الأرض في القانون 19/87 في شكل مستثمرات فلاحية حلت محل المزارع (EX.DAS) ، و المستثمر مصطلح اقتصادي يقصد به استعمال و استغلال الأرض الفلاحية من طرف جماعة أو فرد ، و حقيقة هناك مستثمرات فلاحية جماعية و أخرى فردية تقوم أصلا بعمل مدني مع مراعاة أحكام القانون التجاري لاسيما الأعمال التجارية بحسب الموضوع.

1) الأحكام القانونية الضابطة للمستثمرات الفلاحية بشكل عام :

- تستغل الأرض الفلاحية من قبل أعضاء المستثمرة بشكل جماعي مباشر ، و حق الانتفاع يكون ممنوحا لهم بالتساوي و على الشيوع⁽³⁾ و يمكن التنازل عنه و نقله و الحجز عليه طبقا لنص المادة 23 من القانون⁽⁴⁾ .

- المستثمرة شركة مدنية يمثلها رئيس عادة ما يعين بشكل شفوي من قبل باقي أعضاء المستثمرة ثم يرسم ذلك.

1) المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990 حدد شروط إعداد العقد الإداري من طرف مديرية أملاك الدولة ج.ر العدد 06 المؤرخة 1990/02/07.

2) المادة 78 المعدلة جاءت في صيغة مضبوطة أحسن من النص القديم ، لكن يا للأسف حتى على مستوى مرفق القضاء لا تأخذ هذه المادة بعين الاعتبار فيقضى القضاء بضرورة استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة لأصحابها الأصليين و ذلك حق لكن يتغاضون تماما عن حقوق المستثمرين المستفيدين في إطار القانون 19/87 فلا يحكم لهم بما نصت عليه المادة 78 ، و قد وجدنا أحكاما قضائية تقضي بضرورة الاسترجاع دون أن يتم فيها حتى تعيين المسلحة المسترجعة.

3) التجربة أثبتت بأن أعضاء المستثمرات الفلاحية أنفسهم لا يحبذون هذا النمط في الاستغلال ، و كثير منهم من يلجأ إلى إيجار الأرض من الباطن بالرغم أن هذا التصرف محظور قانونا.

4) التنازل عن حق الانتفاع الدائم مر بعدة مراحل ، فلكل شريك حق التنازل عن حصته لشخص تتوفر فيه شروط المادتين 10 و 09 و يلقى بقبول باقي الشركاء دون أي مدة معينة تؤخذ بعين الاعتبار كما ورد في الأمر 26/95 و كانت قبل هذا المدة محددة لإمكانية التنازل 10 سنوات في القانون 25/90 و 05 سنوات في القانون 19/87. كما أن حصة المنتفع يمكن أن تورث إلى الفروع ذكورا و إناثا دون تمييز شريطة الخضوع للأحكام القانونية لاسيما الاستغلال المباشر و الشخصي و غيرها من الشروط الأخرى.

- للمستثمرة ذمة مالية مستقلة عن ذمة الأشخاص المكونين لها.
- على أعضاء المستثمرة أن يسهروا على الالتزام بدفع الأتاوى و الاستغلال الأمثل للأرض و إلا تعرضوا إلى إسقاط الحق (1).
- على كل عضو أن يوفي بالتزاماته اتجاه باقي أعضاء المستثمرة و إلا تعرض إلى فقدان حقوقه (2).

- تمنع قسمة الأرض التابعة للدولة ، اللهم إلا قسمة الانتفاع بين الأعضاء و في هذا الصدد ، لسنا ندري لماذا صدر المرسوم التنفيذي 450/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ؟ (3) بيد أنه من المفروض أن الأراضي الفلاحية تكون ذات مساحات شاسعة غير مجزئة لتعطي مردودية أحسن.

الفرع الثالث : آفاق القانون 19/87

بالرغم من أن القانون 19/87 شكل في وقت مضى إطار تنظيمي جديد يهدف إلى خلق ظروف ملائمة لواقع الفلاحة في الجزائر ، و يسعى إلى تحقيق قفزة نوعية في تلبية حاجات المجتمع لاسيما أمنه الغذائي ، فضلا عن أهداف أخرى لا يسع المقام لذكرها جميعا (4) إلا أن واقع الأراضي الفلاحية في الجزائر لم يرق إلى تطلعات المجتمع بعد بل و أنه أصبح في مكانة لا يحسد عليها ، و لعل ذلك ما حرك دواليب ضرورة التغيير ، بحيث أفرز في البداية مشروع أمر يضبط شروط و كفاءات إيجار أو بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية (5) و كان هدف هذا المشروع تأمين و طمأنه المستغلين الفلاحيين بمنحهم حق الملكية على الأراضي التي يستغلونها ، و قدم عدة انتقادات لاذعة في عرض أسباب القانون 19/87 من بينها.

-
- (1) نصت المادة 28 على إمكانية إسقاط الحق ، و إثر ذلك صدر المرسوم 51/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990 المحدد لكفاءات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 ج.ر العدد 06 المؤرخة في 241/02/06.
 - (2) نصت المادة 29 على هذه الحالة التي تتعلق بالنزاعات الداخلية في المستثمرة و لقد صدر المرسوم 51/89 المؤرخ في 18 أبريل 1989 المحدد لكفاءات تطبيقات المادة 29 من القانون 19/87 ج.ر العدد 16 المؤرخة في 19 أبريل 1989.
 - (3) ج.ر العدد 84 المؤرخة في 21 ديسمبر 1997.
 - (4) مجلة الموثق ، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ، مقال نشر في ثلاثة أعداد للأستاذ بوركى محمد.
 - (5) قدم هذا المشروع من قبل وزارة الفلاحة لمجلس الحكومة بتاريخ 1996/12/28 يتكون من أربعة فصول (تدابير عامة ، بيع الأراضي الفلاحية ، إيجار الأراضي الفلاحية ، أحكام خاصة).

- الأراضي غير مستغلة بشكل عقلائي.

- مشاكل كبيرة تواجه عملية إعداد العقود الإدارية.

- مشاكل في تحصيل الأتاوى.

- تقلص محسوس في الاستثمارات الفلاحية.

بعد تقديم مشروع الأمر الخاص ببيع الأراضي الفلاحية إحدى أهم مكونات الأملاك الوطنية انتشر الحديث بسرعة مذهلة و بلغت سيرته الذروة حتى ظن أنه مطبق لا محالة.

لكن بعد هذه المرحلة تغيرت الظروف نوعا ما بمكان أن الجزائر غيرت من اتجاه شراعتها بعد أن غير الشعب ربان السفينة فكان لفخامة رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة حضور بارز في عدم الارتواء الأعمى في أحضان خوصصة فاقت كل التوقعات ، فتقرر أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية يجب أن تبقى أملاكاً للدولة⁽¹⁾ و تخضع بدلا من حق الانتفاع الدائم إلى منح حق الامتياز عليها وفقا لدفتر شروط محدد المعالم⁽²⁾.

و لذلك نرتقب صدور قانون جديد يلغي أسلوب الاستغلال الفلاحي المعروف في القانون 87/ 19 ، و عليه الشيء المؤكد أن الأراضي الفلاحية ستبقى في حظيرة الأملاك الوطنية.

المطلب الرابع : بيع الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة في إطار الاستثمار

يعتبر قانون الاستثمار الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 حجر الزاوية في برنامج الإنعاش الاقتصادي قانون إصلاحى تقوم فلسفته على تسهيل الاستثمار في جميع المجالات بالجزائر بإعطاء ضمانات للمستثمرين الخواص مواطنين كانوا أم أجانب و رفع الإجراءات و الشكليات المعقدة التي وقفت حجر عثرة في وجه أي استثمار ليس في الجزائر فقط بل في أي بلد من بلدان العالم.

(1) تصريح رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة في اجتماع الولاية بالجزائر أيام 14 ، 13 ، 12 ماي 2000.
(2) أنظر إلى مداخلة السيدة / يمينة نورية زرهوني والي ولاية تيبازة التوصيات الخاصة بالعقار الفلاحي ، اجتماع الولاية قصر الأمم بناي الصنوبر الجزائر العاصمة.

و لعل أهم التسهيلات التي يريدها المستثمرون هي في النقطة المتعلقة بسهولة التحصل على العقارات المستقبلية للمشاريع و قد نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 بأنه " يمكن للدولة أن تمنح و بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي ، تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة " و الجدير بالذكر أنه فيما يخص بيع الأملاك الخاصة في مجال الاستثمار لا يكون مباشرة ، بل لابد من استنفاد الشروط الخاصة بمنح الامتياز حتى لا يكون تبديد لأملاك الدولة بحجة الاستثمار .

الفرع الأول : الامتيازات في قانون الاستثمار

أهم الامتيازات التي جاء بها قانون الاستثمار هي :

1 – إنشاء وكالة وطنية للاستثمارات (APSI) و دعمها و السعي من خلالها لتجسيد قاعدة الشباك الوحيد ، و بذلك تساعد هذه الوكالة المستثمرين في استيفاء الإجراءات القانونية اللازمة ، و الوكالة هي تحت الوصاية المباشرة لرئاسة الحكومة (1).

كما أنشأت على مستوى كل ولاية لجنة ولائية لترقية و مساعدة الاستثمار (CALPI) ، التي و إن عملت في بعض الولايات عملا جبارا لتسهيل ديناميكية الاستثمارات إلا أنها في ولايات أخرى من الوطن كانت أشبه بصناديق بريد لطلبات المستثمرين الذين كذلك لا يخجل بعضهم من وصف نفسه بالمستثمر ، بحيث ملفه مجرد تجريدا مطلقا من فكرة المشروع ، و إن كان هنالك مشروع حقيقة فتجده خاليا من أي بعد اقتصادي يحقق نشاطا هادفا و يضمن مناصب شغل دائمة. و أعتقد أن تجميد العمل بالمادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 المعدل للمادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 (2).

بموجب تلكس يحمل رقم 247 صادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مؤرخ في 2000/07/23 الذي يمنح استثناءا إمكانية البيع و الامتياز على أراضي موجهة للاستثمار

خارج

- (1) من الناحية الواقعية الوكالة تلعب في الكثير من الحالات دور الموجه و هو دور سلبي لأنها من المفروض أن تبذل قصارى جهدها لكسب احترام المستثمر ، كما أن المعايير التي تأخذها الوكالة كمرجع لقبول الاستفادة معايير لباسها فضفاض ، بحيث أن هنالك استفادات أعطيت في مجالات لا تسمن ولا تغني من جوع ، في حين هناك قطاعات هامة لم تلق نفس الحظ من العناية و لعل ذلك ما حمل المشرع على تعويض الوكالة APSI بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI أنظر إلى نص المادة 34 من أمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار ج.ر العدد 47 ص 09.
- (2) قانون المالية لسنة 1998 صدر بموجب القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 ج.ر العدد 89 المؤرخة في 1997/12/31 ، ج.ر العدد 89 المؤرخة في 1997/12/31 ، أما قانون المالية لسنة 1994 صدر بموجب المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 ج.ر العدد 85 المؤرخة في 1993/12/30.

المناطق الصناعية و مناطق النشاطات لكن ضمن المحيط العمراني بالطريقة الودية ، كان هدفه مشروعا و مبررا للغاية و إن كانت الطريقة لم تحترم قاعدة تسلسل القوانين ، لكن كان ذلك قبل أن يرفع التجميد بموجب برقية رقم 192 مؤرخة في 30 أفريل 2001 التي أعادت المياه إلى مجاريها ، بحيث أصبح بالإمكان الاستفادة من قطع أراضي بالشكل المبين أعلاه ، لكن في هذه المرة تم حصر إمكانية المنح بطاقة معينة من الاستثمارات الخاصة المتعلقة بمشاريع ذات الطابع الصناعي البحت⁽¹⁾ و حسنا ما فعلت وزارة المالية في هذا الشأن.

2 – الإعفاء من ضريبة نقل الملكية و الرسم على القيمة المضافة على السلع و الخدمات التي توظف مباشرة في المشروع ، و كذا تطبيق رسم ثابت في مجال التسجيل قدره 5% فيما يخص العقود التأسيسية.

3 – فيما يخص الرسوم الجمركية تطبق نسبة 3% للسلع المستوردة بغرض إنجاز الاستثمار.

4 – زيادة على الحوافز الضريبية و شبه الضريبية و الجمركية المذكورة أعلاه ، و كذا المزايا الأخرى المنصوص عليها في القانون العام فإن آخر نص تشريعي صدر في هذا المجال الاستثماري إلا وهو الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 الذي ضمن للمستثمرين مزايا أخرى ، كما أن هناك امتيازات خاصة بالاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة و المناطق الحرة⁽²⁾.

الفرع الثاني : الاستثمار في المناطق الحرة و المناطق الخاصة

أولا : الاستثمار في المناطق الحرة

تنص المادة 25 من قانون الاستثمار على أنه " يمكن القيام باستثمارات تنجر انطلاقا من تقديم حصص من رأس مال بعملة قابلة للتحويل الحر ، و مسعرة رسميا من البنك المركزي الجزائري الذي يتأكد قانونا من استيرادها في مناطق من التراب الوطني تسمى مناطق حرة ، حيث تتم عمليات الاستيراد أو التصدير وفقا لإجراءات جمركية مبسطة " .

(1) صدر منشور وزارتي مشترك بين وزارتي الصناعة و إعادة الهيكلة و المالية مؤرخ في 09 ديسمبر 1999 تحت رقم 01 متعلق بكيفيات و شروط تطهير العقار الصناعي (خاصة ذلك الموجود داخل المناطق الصناعية).
(2) أنظر إلى نص المادة 09 و ما بعدها من الأمر رقم 03/01 المذكور أعلاه.

و لذلك المناطق الحرة هي مناطق يكون فيها التبادل التجاري خاضع لنظام قانوني يختلف عنه في منطقة أخرى لا سيما من حيث الرسوم و الضرائب ذات الطابع الجبائي و شبه الجبائي و الجمركي.

و في هذا الشأن، صدر المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994 خاص بالمناطق الحرة، حيث أهم ما جاء فيه أنه يمنح امتياز استغلال المناطق الحرة و تسييرها شخصا معنويا عموميا أو خاصا على أساس اتفاقية يلحق بها دفتر شروط يحدد خصوصا حقوق صاحب الامتياز و واجباته لاسيما دفتر الأتاوى المدفوعة للخزينة العمومية عن طريق صناديق مفتشيات أملاك الدولة ، حيث تتواجد المناطق الحرة (1).

ثانيا : الاستثمار في المناطق الخاصة

صدر مرسوم تنفيذي يحمل رقم 321/94 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار تطبيقا لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 (2).

و أهم ما جاء فيه ما يلي :

- طالب الامتياز يجب أن يكون شخصا من أشخاص القانون الخاص (مواطنون ، أجانب ، مؤسسات عمومية اقتصادية).

- طالب الامتياز لا يكون له ملك عقاري في المنطقة المقصودة.

- الملف يقدم إلى الوالي.

- الامتياز يتراوح لمدة ما بين عشرين (20) و أربعين (40) سنة.

قد يدفع دينار رمزي طوال المدة المتروكة للمنتفع لاستكمال إقامة مشروعه لكن يقوم بدفع الأتاوى الجارية طوال المدة المتبقية إلى غاية إتمام العقد المتضمن الامتياز بعقد بيع نهائي.

هناك دفتر شروط يحصر كل النقاط المذكورة سلفا و نقاط أخرى (الضمان ، الاتفاقات ،

التأجير الفرعي ... إلخ)

(1) أنظر إلى نص المادة الرابعة من المرسوم 320/94 المذكور أعلاه ج.ر العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994 ص 14.

(2) ج.ر العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994 ص 18.

- يتم فسخ الاستفادة في الحالات الآتية :

- 1 - في أي وقت باتفاق الطرفين.
- 2 - بمبادرة من صاحب الامتياز شريطة توجيه إشعار قبل ستة (6) أشهر.
- 3 - بمبادرة من الإدارة عند عدم احترام بنود العقد من طرف المنتفع⁽¹⁾.

ملاحظة :

إلى جانب البيوع التي تم التطرق إليها أنفا هناك كذلك بيوع أخرى قد لا تحض بنفس الأهمية نظرا لخصوصيتها ، و كذا لأنها محاطة بمجموعة من النصوص الاستثنائية التي بمجرد أن تستنفذ مضامينها لا تصبح لها مبررات وجود ، و كأنها قوانين ظرفية سُنت لحالات معينة ينتهي الكلام عليها بمجرد تسوية الإشكاليات الخاصة بها ، و نذكر منها ما يلي :

أولا : البيوع التي تكون بالمزاد العلني لأصول المؤسسات العمومية غير المستغلة

المحلة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري⁽²⁾

و تعد هذه البيوع المرحلة الأخيرة في تصفية الجانب المادي الذي كان بحوزة المؤسسة العمومية الاقتصادية بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة⁽³⁾.

و التصفية بهذا الشكل هي مجموعة الأعمال المنصبة على تسوية الأصول و الخصوم⁽⁴⁾ على مرحلتين :

(1) أنظر إلى نص المادة 12 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز على أراضي أملاك الدولة الخاصة لإنجاز استثمارات بالمناطق الخاصة الملحق بالمرسوم 321/94.

(2) يخضع حل و تصفية المؤسسات EPIC, EPL لأحكام المواد 151 إلى 182 من قانون المالية لسنة 1994 و المرسوم التنفيذي 294/94 المؤرخ في 25 سبتمبر 1994 المتعلق بكيفيات حل و تصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة ج.ر العدد 63 المؤرخة في 1994/10/05 ص11.

(3) أقرت المادة 108 من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتعلق بقانون المالية لسنة 1993 بأن المؤسسات العمومية المحلية تعد ملكا للدولة ج.ر العدد 04 المؤرخة في 20 جانفي 1993 ص 03.

(4) يعين المصفي على غير العادة من طرف وزير المالية لأن التصفية تكون في الأصل تحت وصاية القضاء.

- الجانب الاجتماعي (أجور العمال المسرحين و تعويضاتهم ... إلخ).
 - الجانب المادي و هو الذي يهمننا (جرد المنقولات و العقارات و الحقوق الأخرى مع تقييمها و السعي لبيعها بالمزاد العلني) تحت رقابة لجنة التصفية الولائية التي يترأسها مدير أملاك الدولة في الولاية في حالة المؤسسات العمومية المحلية المحلة (EPL) أما في حالة المؤسسات الاقتصادية المحلة (EPE) فالمصفي هو الذي يقوم بهذا الدور وحده لكن تحت وصاية مجلس مساهمات الدولة⁽¹⁾.
- و في نفس عملية التصفية قد يحصل و أن يشكل العمال شركة تخضع لقواعد القانون التجاري ، و تكون لهم حق الأسبقية في اقتناء أصول المؤسسة المحلة بالطريقة الودية.

ثانياً : تحويل ملكية الأملاك الشاغرة الآيلة إلى الدولة بموجب الأمر 102/66

المؤرخ في 06 ماي 1966 إلى دواوين الترقية و التسيير العقاري بموجب

المرسوم التنفيذي 290/93 المؤرخ في 28 نوفمبر 1993⁽²⁾.

تقضي أحكام هذا المرسوم بأن تحول الملكية الكاملة لمحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 و التي لم يتم التنازل عنها لشاغليها في إطار القانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 إلى دواوين الترقية و التسيير العقاري التي كانت تضمن تسييرها بعقود إيجار فقط.

فهذه الأملاك حقيقة تابعة للدولة في ملكيتها و لكنها مسيرة من صاحب الاختصاص في تسيير أملاك القطاع العام ديوان الترقية و التسيير العقاري ، و لكن بعد الانتهاء من عملية التحويل يصبح الديوان مالكا لا مسيرا.

(1) يعمل مجلس مساهمات الدولة تحت سلطة رئيس الحكومة ، و قد حلّ هذا المجلس مكان الشركات القابضة التي هي بدورها حلت محل صناديق المساهمة ، على كل و مهما كانت المسميات فإن عمل المجلس يتحضر في تحديد الاستراتيجية الشاملة في مجال مساهمات الدولة و خصوصة المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تأكدت عدم نجاعتها الاقتصادية.

(2) ج.ر العدد 79 المؤرخة في 01/12/1993 ص 13.

و تتم عملية التحويل بجرد الأملاك في البداية أو حصرها ثم يوافق على هذه الجرد من قبل الوزير المكلف بالمالية و وزير السكن.
و للعلم أن التحويل لا يكون بالمجان بل تحدد قيمة الأملاك المحولة على أساس الأسعار المعمول بها عند نشر المرسوم 290/93 مع تطبيق تخفيض عام قدره 25 % بالنسبة للمحلات الفردية و 40 % بالنسبة للمحلات التابعة للبنائيات الجماعية.
و يحول المبلغ إلى خزينة الدولة لفترة أقصاها عشرة (10) سنوات يسري مفعولها من تاريخ الموافقة على الجرد.

المبحث الثالث : المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

المطلب الأول : ماهية المنازعة الإدارية

الفرع الأول : تعريف المنازعة الإدارية

كلمة منازعة لغة تعني نزاع أو دعوى أو خصومة و تهدف إلى كل شيء متنازع فيه (1) و يقابل كلمة منازعة باللغة الفرنسية " Contentieux ".
و إذا ارتبطت هذه المنازعة بالإدارة نكون حينئذ أمام المنازعات الإدارية التي تتألف من مجموعة الدعاوى الناجمة عن النشاط الإداري و أعوان الإدارة أثناء قيامهم بوظائفهم ، و المنازعات الإدارية تفقد مبرر وجودها حينما تخضع للقاضي العادي (2).
ذلك أنه من المفروض و نظرا لطبيعة عمل الإدارة و خصوصياته فإن أعمالها تخضع لقاض يراعي ذلك يطلق عليه اسم القاضي الإداري.

(1) المنجد في اللغة الإعلام دار المشرق الطبعة 27 بيروت لبنان سنة 1984 ص 801.
(2) د/ أحمد محيو ، المنازعات الإدارية طبعة سنة 1993 ديوان المطبوعة الجامعية الجزائر ص 05.

الفرع الثاني: تحديد طبيعة منازعات أملاك الدولة الخاصة

كنا قد تعرفنا فيما سبق بأن النظام القانوني للأملاك الخاصة التابعة للدولة هو نظام مختلط يخضع أصلا لقواعد القانون الخاص لكنه كذلك يخضع لقواعد قانونية تستمد روحها من قواعد القانون العام، و هذه الصبغة أكيد أنها ستؤثر على النظام القضائي الخاضعة إليه هذه الأملاك أيضا، فحسب النظرية الكلاسيكية فإن الأملاك الخاصة تكون من نصيب القاضي المدني خاصة و أنها تؤدي وظيفة مالية و إمتلاكية، أما الأملاك العامة و بالنظر إلى وظيفتها في تحقيق المنفعة العامة تخضع دائما لاختصاص القاضي الإداري.

و ما يلاحظ في الجزائر أن الجدل في هذا الموضوع غير ذي أهمية على الأقل في تحديد الاختصاص القضائي، بحيث أن الأملاك الوطنية الخاصة فضلا عن العامة تدخل تطبيقا لنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية في نطاق اختصاص القاضي الإداري⁽¹⁾.

أي الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية الفاصلة في المواد الإدارية لكن مع مراعاة الاستثناءات الواردة في نص المادة 07 مكرر (مخالفات الطرق، المنازعات المتعلقة بالإيجارات الفلاحية و الأماكن المعدة للسكن ... إلخ) التي تكون من اختصاص القاضي المدني.

(1) د/ أحمد محبو، مرجع سبق ذكره، ص 105.

و في الجزائر ينطوي تعريف النزاع الإداري على المعيار الشكلي⁽¹⁾ ، بحيث يكفي أن يكون أحد أطراف النزاع شخصا معنويا عاما (الدولة ، الولاية ، البلدية ، إحدى المؤسسات ذات الطابع الإداري) لاعتبار النزاع إداري ، و قد كان هذا الأخير يحدد قبل الإصلاح القضائي على أساس معايير موضوعية (نشاط المرفق العام ، امتياز السلطة العامة) مثل ما هو عليه حال في فرنسا مهد القانون الإداري.

المطلب الثاني : تمثيل الدولة أمام القضاء

لقد أشارت المواد 09 ، 125 و 126 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 ، و كذا المواد 183 إلى 188 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 إلى السلطة المؤهلة لتولي تمثيل الدولة في الدعاوى التي تكون فيها مدعية أو مدعى عليها كما حددت مجال هذا التمثيل.

و لكن بالرغم من وجود النصوص القانونية و التنظيمية التي تشكل زخما قانونيا لا يستهان به ، إلا أنه من الناحية العملية قد يحصل بل حصل و إن تداخلت الاختصاصات في التمثيل القضائي بين من أوكلت إليهم هذه المهمة ، أو قد يحصل تنازع سلبي بين هؤلاء و هو الأخطر فلا تقدم حينئذ أية سلطة إدارية عمومية بضمان حماية مصالح الدولة الجديرة في الحقيقة بالحماية و المحافظة عليه من طرف الجميع ، خاصة و أن المنازعات التي تتدخل فيها الإدارة ما فتأت أن تتوسع رقعتها و تنتشعب مشاكلها بشكل يدعو للقلق.

(1) أنظر إلى نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية.

و على هذه الأساس سنسلط الضوء على مهام و مجال تدخل مختلف السلطات الإدارية المؤهلة لتمثيل الدولة في الدعاوى التي تكون فيها طرفا سواء على المستوى الولائي أو المركزي لاسيما دور مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري خاصة بعد التنظيم الجديد الذي رسم معالمه المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 و المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

الفرع الأول : طبيعة التمثيل القضائي

إن الوزير المكلف بالمالية على المستوى المركزي ، مدراء أملاك الدولة و مدراء الحفظ العقاري على مستوى الولاية ، الوزراء المختصين ، الولاة و رؤساء المجالس الشعبية هم وحدهم المؤهلون قانونا لتلقي أي تبليغ قضائي لاسيما العرائض، التكاليف بالحضور ، الأحكام ، الأوامر أو أي قرار قضائي و يسعون في هذا الصدد إلى التوقيع على جميع العرائض و مذكرات الرد (الجوابية) سواء كانوا مدعين أو مدعى عليهم أمام السلطات القضائية.

الفرع الثاني : امتداد التمثيل القضائي

أولا : مجال تمثيل الوزير المكلف بالمالية

يختص بالمنازعات المتعلقة بالمسائل الآتية :

1 – مجموعة الأملاك الخاصة التابعة للدولة كما هي مبينة في المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية المسيرة مباشرة من طرف إدارة الأملاك الوطنية أو المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية.

2 – تسيير الأملاك التابعة للخواص (المسيرة من طرف إدارة الأملاك الوطنية) التي

تسند إليها إدارتها طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي و هي تشمل على ما يلي :

- الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها أو التي تم التخلي عنها.

- الأملاك المصادرة بموجب قرارات قضائية لحساب الدولة.

- الأملاك المحجوزة التي تمارس عليها الدولة حقا محتملا للملكية.

- الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية.

- الكنوز و الحطام.

3 - تحديد طابع الملكية الوطنية العامة و الخاصة ، بحيث في المنازعات التي تقوم على المطالبة بملكية عقارات أو منقولات تابعة للأملاك الوطنية فإنه يتعين على إدارة أملاك الدولة التدخل للدفاع عنها.

4 - صحة جميع الاتفاقيات التي تخص اقتناء الأملاك الوطنية أو تسييرها أو التصرف فيها و تنفيذ الشروط المالية الخاصة بها ، لاسيما الاتفاقيات المتعلقة بما سيلي سرده :

- منح حق الامتياز على المرافق العمومية.

- البيوع التي تتم في إطار التنازل عن أملاك الدولة.

- عقود الشراء في مجال تنفيذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

- عقود الشراء في مجال ممارسة حق الشفعة المنصوص عليها قانونا.

- عقود الإيجار .

- البيوع الواردة في الأحكام الخاصة بقانون المالية لسنة 1983.

- البيوع التي تتم عن طريق المزاد العلني.

يبقى أن نوه بأن هذه التصرفات القانونية السالف ذكرها ليست على سبيل الحصر بل على سبيل المثال فقط.

على كل نوهت المادة 186 من المرسوم رقم 454/91 بصريح العبارة أن إدارة أملاك الدولة و من المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ، كما تقدم لهم جميع الآراء و الاستشارات دفاعا عن أملاك الدولة التي تستعملها و تسييرها و تحافظ عليها هذه المصالح أو المؤسسات العمومية ، بل حتى يمكنها تقديم يد المساعدة نفسها للجماعات المحلية.

5 - المنازعات المتعلقة بتحصيل حقوق الدولة خاصة تلك المنصبة على إجبارية و قيمة المبالغ المستحقة و ليس على نظامية الإجراءات المتبعة.

و عائدات أملاك الدولة لا تتضمن فقط الأتاوى الخاصة بشغل الأملاك العمومية ، نتائج إيجار الأملاك الوطنية و أتاوى حق الامتياز السكني و إنما أيضا محاصيل بيع الأملاك الوطنية ، الأملاك الشاغرة ، التركات الشاغرة أو التي لا صاحب لها.

دور مديرية أملاك الدولة و مديرية الحفظ العقاري في التمثيل القضائي

يؤهل مديري أملاك الدولة بالولايات و مديري الحفظ العقاري بالولايات أيضا كل فيما يخصه بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام الجهات القضائية الآتية :

- المحاكم .

- المجالس القضائية.

- المحاكم الإدارية .

و بالمقابل يعمد المدير العام للأملاك الوطنية بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري أمام الجهات القضائية التالية :

- المحكمة العليا.

- مجلس الدولة.

- محكمة التنازع.

بالنسبة لمديري الحفظ العقاري على مستوى الولايات مجال تدخلهم في المنازعات مرتبط تمام الارتباط بمسألة مسك السجل العقاري و الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري لاسيما القرارات المتخذة من طرف المحافظين العقاريين أثناء أداءهم لوظائفهم العادية على مستوى المحافظات العقارية ، و يتعلق الأمر على وجه الخصوص بـ :

- النزاعات المترتبة على إعداد مسح الأراضي العام و المحافظة عليه المادة 5 أمر 74-75 (تغيير حدود الملكية ، الدفتر العقاري ، ترقيم العقارات الممسوحة إلخ ...).

- المنازعات المترتبة على مسك البطاقات العقارية (تسجيل الحقوق العينية الأصلية ، و قيد الحقوق العينية التبعية ، فحص العقود).

- القرارات المتخذة من قبل المحافظ العقاري (رفض إيداع الوثائق موضوع الشهر العقاري ، رفض الإجراء ... إلخ).

كما ننوه بأن تمثيل الدولة أمام العدالة من قبل المحافظين العقاريين يكون متعلقا في كل الفرضيات بحالة العقار ، و في هذا الصدد تكون الدولة مسؤولة على الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري في حالة ثبوت الخطأ الجسيم لهذا الأخير ، و هذا له ما يبرره لأن المشرع الجزائري تبنى قاعدة أساسية مناطها بأن كل التصرفات العقارية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر اتجاه الغير و لا حتى بين المتعاقدين إلا إذا روعيت فيها الإجراءات الخاصة بالشهر في مجموعة البطاقات العقارية ، و على هذا الأساس ينبغي على المحافظ العقاري تشديد حرصه لاستقرار المعاملات العقارية و هذا الأمر يكون في كل التصرفات بشكل عام ، أما إذا تعلق الحال بالتصرف في أملاك الدولة فإن المحافظ العقاري مطالب بأن يكون حارسا لأملاك الدولة يزود عنها بكل ما أوتي من سلطة يمنحها إياه القانون.

ثانيا : مجال تمثيل الوالي

أما فيما يخص الولاية فيجدر التأكيد بأنهم يتمتعون بازدواجية في التمثيل القضائي ، فتارة يمثلون و يدافعون على مصالح الدولة عملا بنص المادة 184 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 و بنص المادة 92 من قانون الولاية رقم 09/90 ، و تارة أخرى يتبعون دون غيرهم الدعاوى باسم و لحساب الولاية التي لها شخصية معنوية مستقلة تمام الاستقلال عن الدولة ، و هذا ما ورد في نص المادة 87 من قانون الولاية رقم 09/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990⁽¹⁾.

كما تنص المادة 184 فقرة 02 على أنه يمكن للوالي المختص إقليميا ، حيث تقع الأملاك الوطنية موضوع النزاع أن يمارس دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها ، و هذا عملا كذلك بقانون الولاية فالوالي يتصرف و كأنه ممثل عن كل وزير في ولايته.

(1) ج.ر. العدد 15 المؤرخة في 11/04/1990 ، ص 434.

ثالثا : رؤساء المجالس الشعبية البلدية

عملا بنص المادة 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية فإن رؤساء المجالس الشعبية يمكنهم أيضا المثل أمام القضاء مدعين أو مدعى عليهم فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

و قد يمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للأملاك المعنية أو التشكيك في حماية الحقوق و الالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة.

كما أن المادة 67 من قانون البلدية رقم 08/90 قد نصت على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يضطلع إلى تمثيل الدولة على مستوى البلدية⁽¹⁾.

و الجدير بالذكر في هذا الصدد ، أن المادة 186 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 نوهت بأن إدارة أملاك الدولة يمكن أن تقدم يد المساعدة متى طُلب منها ذلك للجماعات المحلية (الولاية ، البلدية) للدفاع عن الأملاك الوطنية الولائية أو البلدية.

و عليه ، يتضح جليا بأن إدارة أملاك الدولة يمكن أن تكون طرفا رئيسيا في المنازعة كما يمكن أن تكون فقط مساعدة ، كما يمكن أيضا أن تقدم ذات المساعدة للمصالح و المؤسسات ذات الطابع الإداري.

رابعا : مجال تمثيل السلطات الأخرى

بمقتضى القوانين و التنظيمات المعمول بها يمكن للوزراء المختصين أن يمثلوا الدولة أمام السلطات القضائية ، و طبعا تدخل هذه السلطات الوصية يكون على وجه الخصوص متعلق بالأملاك العمومية التي تضمن تسييرها و استغلالها و استصلاحها ، و على سبيل المثال نذكر النزاعات القائمة على ما يلي :

(1) صدر قانون البلدية بموجب القانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 ج.ر. العدد 15 المؤرخة في 11/04/1990 ، ص 420.

- الأملاك العامة الغابية.
- الأملاك العامة المائية.
- الأملاك العامة المنجمية.
- الأملاك العامة الاصطناعية في مجال الطرق.
- الأملاك العامة الاصطناعية التابعة للسكك الحديدية.
- الأملاك المتعلقة بالأماكن و المعالم التاريخية و الأثرية.
- الأملاك العامة المنائية و المطارية.
- الأملاك الممنوحة في إطار تزويد المؤسسات العمومية أو لضرورة الخدمة.
- الأملاك التي تم شراؤها أو إنجازها من قبل المؤسسات المعنية.

و في هذه المنازعات الأخيرة تمثيل الدولة من لدن الوزارة الوصية و الجهاز المؤهل في المؤسسة العمومية يكون بشكل مشترك و متزامن بالرغم من أن الدولة و المؤسسة كلاهما يتمتعان بشخصية معنوية مستقلة عن بعضها البعض.

المطلب الثالث : أوجه المنازعات المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك

العقارية الخاصة التابعة للدولة

تندرج المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ضمن مجال المنازعات العقارية بشكل عام ، و التي تعرف على أنها مجمل الدعاوى القضائية المتعلقة بالملكية العقارية بغض النظر على المالك أو صاحب الحق العيني سواء أكان من أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص ، ترمي إلى فض نزاع قائم أو من المحتمل أن يقوم.

و لقد توسعت رقعة المنازعات العقارية بشكل مذهل يدعو للقلق خاصة إذا علمنا أن الكثير منها تكون الدولة أو الجماعات المحلية طرفا فيها مدعية أو مدعى عليها ، وقد وجدنا المنازعات الناجمة عن البيوع الخاصة بأملاك الدولة تشكل نسبة لا يستهان بها من مجموعة هذه المنازعات بحيث بلغت حجما لا يمكن تجاهله ، لذا فكرت أن أسلط الضوء على النماذج البارزة المطروحة بكثافة أمام مرفق القضاء ، و لعل المنازعات المترتبة على تطبيق القانون 01/81 و القانون 19/87 أخذت نصيب الأسد بحكم كثرة و شيوع حالاتها في الواقع و بالتالي إمكانية أكبر لنشوب منازعات أو خصومات فيها.

أما بالنسبة للبيوع الأخرى و خاصة البيع بالمزاد العلني الذي يعتبر الأصل في بيع أملاك الدولة العقارية فإننا لا نجد منازعات كثيرة تطرأ على مثل هذه البيوع نظرا لقلتها في الواقع ، فضلا على أنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية و التنظيمية تحول في الكثير من الحالات دون نشوب نزاع قضائي ، و حتى و إن ورد احتمال المنازعة فإنه عادة ما يحل النزاع بالطريقة الودية و قد يكون الحل بمبادرة من الإدارة ذاتها.

و لكن قبل التطرق إلى أوجه المنازعات القضائية المترتبة عن البيوع الإدارية لأملاك الدولة العقارية، وددت أن أوضح أمرا هاما يكمن في أنه يتعين في المنازعات العقارية عامة السعي لشهر الدعاوى على مستوى المحافظات العقارية و إلا فإنها ستكون عرضة للرفض و عدم القبول ، و ذلك عملا بنص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و الغرض من ذلك ليس تجميد التصرف على العقار المتنازع فيه و إنما فقط شهر العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية ، و ذلك كفيل بأن يعلم الغير بأن العقار هو موضوع تنازع قضائي.

و فيما يلي أهم أوجه المنازعات القضائية الناجمة عن البيوع القائمة على الأملاك العقارية التابعة للدولة.

الفرع الأول : منازعات بيوع أملاك الدولة في إطار القانون 01/81

إن تطبيق القانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتعلق بالتنازل على أملاك الدولة ترتب عليه وجهان رئيسيان من المنازعات عموما :

أولا : المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل ، بحيث في كثير من الحالات تكون هناك طلبات شراء على أملاك تابعة للدولة غير قابلة بطبيعتها لأن تكون محلا للتنازل (السكنات الوظيفية المخصصة لضرورة الخدمة مثلا).

ثانيا : المنازعات المترتبة على مدى حق الاستفادة من التنازل عن الأملاك القابلة للبيع ، حيث يلاحظ مرارا أن هنالك طلبات استفادة على ملك عقاري واحد من قبل أكثر من مترشح و تخص ما يلي :

- توفر صفة الشاغل الحقيقي الشرعي المستوفي لالتزاماته.
- شراء محل واحد على مستوى كل التراب الوطني.
- الشخص الطبيعي صاحب الجنسية الجزائرية.
- ضرورة رفع الطعن (التظلم الإداري المسبق لقبول الدعوى أمام القضاء).

و بالنسبة للمنازعات هذه يجدر التنويه بأنه قبل إقرار التنازل فإن ديوان الترقية و التسيير العقاري في كل ولاية بحكم أنه المسير هو من يضمن متابعة القضايا على مستوى القضاء ، أما بعد إقرار البيع فإن مديرية أملاك الدولة تضمن متابعة القضايا لكن مع الأخذ بعين الاعتبار أنها تحرر العقود فقط على أساس مقررات اللجان ما بين البلديات أو لجان الطعن الولائية.

الفرع الثاني : منازعات الأراضي الفلاحية

يتعلق الأمر بالمنازعات التي تنشأ من جراء تطبيق القانون 19/87 سواء قبل أو بعد تحرير العقد الإداري و تكون عادة بين الإدارة و المستفيدين أو بين المستفيدين أنفسهم و حتى تجاه الشاغلين غير الشرعيين للأراضي الفلاحية ، و نلمح أن الدولة تمثل في شخص الوالي متابعة القضايا مع مساعدة تقنية لتقديم التفسيرات الضرورية للقاضي.

و في هذا الصدد ، لا بد من إعطاء إمكانية التقاضي للمصالح الفلاحية على المستوى الولائي التي تنعدم لها الصفة حاليا فلا يكتف بحصر التمثيل القضائي على الوالي محليا أو وزير الفلاحة على المستوى المركزي ، و أعتقد أن منح الصفة و الأهلية لمديرية المصالح الفلاحية على المستوى الولائي سيعطي لا محالة دفعا أفضل في متابعة القضايا.

و أهم أوجه هذه المنازعات :

- عدم دفع الأتاوى من قبل المستفيدين أو التهاون في دفعها.
- عدم الالتزام ببنود العقد الإداري.
- الإقدام على تصرفات محظورة قانونا (إيجار الأرض مثلا).

و في مجال الحديث عن المنازعات المترتبة عن الأراضي الفلاحية يثار أمر يدعو للدهشة يتمثل في عدم اعتراف بعض الهيئات القضائية بقرارات المنح الولائية بحجة صدورها عن هيئات إدارية ولائية و مطالبتها بالعقد الإداري الذي حسب ظننا لا يقوم مقامه شيء بالرغم من أن العقد الإداري يحرر على أساس القرار الولائي لفائدة المستثمرات الفلاحية.

الفرع الثالث : منازعات بيع الأملاك التابعة للدولة لفائدة المؤسسات العمومية

الاقتصادية

لقد تطرقنا فيما سبق إلى أن المؤسسات العمومية الاقتصادية السليمة التي أثبتت نجاعتها الاقتصادية على أرض الواقع ، يمكنها الاستفادة من التنازل على الممتلكات العقارية التابعة للدولة المحازة من طرفها. لكن عملية تطهير الممتلكات أو التسوية لحساب هذه المؤسسات العمومية الاقتصادية ابتداء بالتحقيق إلى غاية إعداد العقد الإداري الناقل للملكية مرورا بتحديد الملكية مساحيا و تقييمها ، تعترض سبيلها الكثير من المشاكل و العراقيل التي إن تطور حجمها تكون هي ذاتها أوجه المنازعات القضائية و التي تكون عادة في شكل الصور الآتية :

■ ادعاء ملكية العقار من قبل المؤسسة استنادا على عقود ملكية محررة قبل الاستقلال لفائدة المؤسسات الفرنسية التي سبقت هذه المؤسسات الاقتصادية.

* محاولة تسوية لعقارات ليس لها علاقة بالنشاط الاقتصادي (سكنات ، خدمات إلخ...).

* المطالبة بتسوية عقارات غير مشغولة أصلا من طرف المؤسسات المعنية.

* هناك مؤسسات اقتصادية عمومية لم تفهم إلى حد الآن موقعها من النظام الاقتصادي بحيث لازالت ذهنية التبعية للدولة ، فترفض التحصل على عقد إداري ينقل الملكية العقارية لفائدتها.

* عدم إعطاء أي أهمية للقوائم الحسابية المبلغة للمؤسسات الاقتصادية المتضمنة إشعار بدفع القيمة التجارية للعقارات موضوع التسوية ، مما يؤدي بمحاسبى أملاك الدولة لاستنفاذ إجراءات التحصيل الإجباري التي أقرها القانون.

* ادعاء ملكية العقارات المبنية دون الوعاء العقاري التي بنيت فوقه بحجة أن هذه العقارات المبنية تم تشييدها من ميزانية المؤسسة ولكن في الواقع الكثير من هذه المؤسسات قامت بعمليات البناء قبل استقلاليتها أصلا ، و ذلك دليل على أنها هي و عقاراتها تابعة للدولة.

* محاولات بيع الأملاك العقارية من هذه المؤسسات حتى قبل تسديد قيمتها الكلية لفائدة خزينة الدولة.

الفرع الرابع : منازعات مختلفة أخرى

أولا : المنازعات المترتبة عن البيوع في إطار الاستثمار : و ترجع هذه المنازعات إلى ما يلي :

- عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري من قبل المستثمرين.
- تقاعس بعض المستثمرين على دفع الأتاوى السنوية.
- محاولات بيع الأراضي حتى قبل الانتهاء من إنجاز المشروع.
- النية السيئة لبعض المستثمرين الذين يستنفذون جميع الإجراءات الإدارية الخاصة بالتحصل على العقار ، و لكن ليس لإنجاز مشروع عليه بل للتحصل على قروض من البنوك تدعم مشاريعهم الأصلية.

ثانيا : المنازعات المترتبة عن البيوع في إطار تسوية أملاك الدولة المدمجة في

الاحتياطات العقارية للبلديات (نص المادة 86 من قانون التوجيه العقاري)

- عدم التزام البلديات بتسديد قيمة العقارات لفائدة الدولة.
- تداخل الصلاحيات بين البلديات و الوكالات العقارية.

- عدم توفر وثائق التسوية (رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، مداولة مصادق عليها قبل 18 نوفمبر 1990 التاريخ الموافق لصدور قانون التوجيه العقاري).

ثالثا : المنازعات المترتبة عن البيوع في إطار الترقية العقارية :

و تتجلى مظاهرها في :

- عدم احترام الإجراءات التي ينص عليها القانون ، و كذا شروط المنح من قبل المرقيين العقاريين و حتى من المؤسسات التابعة للدولة.
- إقرار منح قطع أراضي من أجل الترقية العقارية في حين هي أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاح ، و دونما احترام أدوات التهيئة و التعمير.
- تباين بين مساحة الأراضي في المخططات و المساحة على أرض الواقع إما بالزيادة و هو الأخطر و إما بالنقصان.
- تسديد سعر التنازل عن الأراضي (تعاونيات ، تجزآت).
- إعادة بيع القطع الفردية مباشرة بعد التحصل على العقد الإداري من مديرية أملاك الدولة.
- تصرف الجماعات المحلية في ملك الدولة دون وجه حق ، و خاصة البلديات.

رابعا : المنازعات المترتبة عن البيوع المقررة لفائدة العمال الأجراء و حتى

بالمزاد العلني في مواجهة المصفي في إطار تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية : (خاصة من حيث تكوين الحصص ، المساحة المقرر بيعها ، الوعود بالبيع ، مدة تعاقد المصفي ، قيمة الأصول المتنازل عنها سواء أكانت منقولة أم عقارية (القاعدة تجارية و العقار) إلخ ...).

الخاتمة

بتوفيق من الله عز وجل حاولت من خلال بحثي أن أسلط الأضواء على موضوع مهم لم يلق فيما سلف نصيباً وافياً من البحث والدراسة من قبل الباحثين، فكان سعي مساهمة ولو بقسط في إظهار جوانب هامة وحساسة كادت نار النسيان أن تأتي عليها.

ولو أنني أعلم علم اليقين أن جزئتي بالبحث في خبايا موضوع بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ستكون محدودة، لأنني مهتماً بالبحث وتحديث عن هذا الموضوع فلن أوافيه حقه نظراً لتشعب عناصره وتداخلها بموضوعات أخرى هي كذلك لم تسلم من تقاعس الباحثين يا للأسف، فأصبحت هي كذلك عرضة لنار النسيان فهل من أقلام تكتب تنجيها لتنجي فتبعث روح البحث فينا ؟

ولاشك أن موضوع بحثي بلغ من الأهمية بمكان ، حيث كان مناسبة لا تقبل التقييد للكلام عن جملة من الموضوعات المقترنة بمختلف ميادين الحياة في بلادنا ، ولعل ما يستهلهها موضوع العقار وما يثيره من تناقضات وإشكاليات معقدة في الكثير من الأحوال ، عملت مفعولها السلبي، و الذي قد يصل به الحد إلى تشتيت الجهود والنيل من العزائم ناهيك عن الوقوف حجر عثرة في وجه الإصلاحات التي تعرفها جزائرنا الحبيبة على مختلف الأصعدة. ولا أريد المبالغة إذا قلت بأن أي تحرك اقتصادي أو اجتماعي لتأسيس قواعد متينة للتنمية لن يكتب له النجاح والوصول إلى شاطئ النجاة إلا إذا روعي في معادلته الجانب الخاص بالتحكم الفعال في المجال العقاري تحكماً لا يجعلنا في كل مرة نعود إلى نقطة الصفر، حيث الخيبة تعبت بأشلاننا.

و فعلاً اعتمدت بلادنا برنامجاً ذو طابع خاص نظراً لما يتميز به من سعة الأهداف المرجوة منه وتنوعها يرمي إلى دعم الإنعاش الاقتصادي بما يحقق الاستقرار والازدهار في ربع الوطن ويبعث في النفوس روح الأمل ونخوة الإقدام على ركب ما تبقى من الصعاب .

وفي ذات الصدد ، لا أعتقد بأنّ هذا البرنامج الذي بدأت الدولة بمختلف أجهزتها وهياكلها من التمكين لميكانيزماته على أرض الواقع سيكون خاليًا من أسباب النجاح لاسيما في إقامة إطار تنظيمي كفيل بأن ينسق الجهود بين كل القائمين على مختلف القطاعات بدءًا بالقطاع العقاري، بما ينسجم مع الرغبة في تنشيط لآليات الاستثمار الوطني والأجنبي على حد سواء ويرقى إلى تطلعات ذات المستثمرين في تملك العقار دون قيود بيروقراطية أو شروط تعجيزية، مع وجود ضمانات لا تخيب في المستقبل مهما كان لون النظام السياسي في الجزائر .

لكن وبالمقابل يتعين على الدولة ألا يتميع دورها تحت أي ظرف كان في الحرص خاصة في هذا الوقت أكثر من أي وقت آخر على حسن التسيير والتصرف في الممتلكات التابعة لها وضمان حمايتها والمحافظة عليها، فنتحاشى تبديد الأملاك أو منحها دون وجه حق خاصة تحت عنوان المحاباة أو أي شكل آخر من أشكال المجاملة، فلا إفراط ولا تقريط وخير الأمور أوسطها .

بناء على كل ما تقدم سرده فإننا نستخلص من خلال بحثنا عدة نتائج نجتزئ منها ما يلي:

أولاً : شهدت الملكية العقارية في الجزائر قديمًا وحديثًا الكثير من القواعد القانونية المتناقضة فيما بينها ، ولعل عملية تعاقب هذه التنظيمات أفرزت فوضى عقارية لا زلنا نعاني من آثارها الجسيمة لاسيما فيما يظهر للعيان من حيث صعوبة التعامل والاستغلال والاستثمار في كافة أنواع العقار خاصة الفلاحي منه بين الأشخاص .

ثانيًا : الأملاك الوطنية يتسع نطاقها ويضيف حسب النظام السياسي السائد في البلاد، بحيث لم تشهد الجزائر اتساعا في دائرة الأملاك الوطنية (الأموال العامة) إلا حينما كانت تعتنق المذهب الاشتراكي، أما الآن وهي ترفع راية الرأسمالية ولو بوجه خجول فإنّ الأملاك الوطنية ضاق نطاقها، خاصة وأنّ قواعد الخصوصية والمنافسة أصبحت هي السائدة ، كما فُتح باب الاستثمار للقطاع الخاص ، وأخضع بالمقابل القطاع العام لذات الأحكام القانونية التي تحكم القطاع الخاص .

ثالثاً: عرف التشريع المنظم للملكية العقارية قفزة نوعية بعد التسعينيات ، بحيث أصبح أكثر عقلانية وواقعية ، وقد واكب في ذلك جملة الإصلاحات التي شرع فيها في كل الميادين ، لكن بالرغم من عقد هذه العزائم لم ترق بعد هذه الجهود إلى الوصول بالملكية العقارية إلى درجة الاحتكام لمرجع قانوني وحيد كفيل بإمطاة ما لحق بها من عوائق وعوالق منعتها من أداء الوظيفة المنوطة بها على أحسن ما يرام .

لكن ومع كل السلبيات التي قد تُلحق بالترسانة القانونية الجديدة المنظمة للعقار في الجزائر ، فإنّ المكاسب التي حققتها على أرض الواقع تشفع لها ونسجل منها ما يلي :

* رفع القيود على مختلف المعاملات العقارية لتصبح حرة غير مكبلة .

* إلغاء الأمر المتعلق بتكوين الإحتياطات العقارية للبلديات .

* إقرار إمكانية استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار الثورة الزراعية أو المتبرع بها أو التي وضعت تحت حماية الدولة .

* تحديد واضح لأصناف الملكية العقارية [الأماك الوطنية ، الأماك الوقفية والأماك التابعة للخوادم] .

* التأكيد على أنّ ممارسة حق الملكية على الأماك الوطنية ثابت للدولة وللولاية والبلدية فقط دون سواها .

* إعادة بعث التقسيم الثنائي للأماك الوطنية .

1- أملاك وطنية عمومية لا تقبل التصرف فيها ولا الحجز عليها ولا تكتسب بالتقادم.

2- أملاك وطنية خاصة تقبل التصرف والحجز والاكْتساب بالتقادم.

رابعاً: حق الملكية الذي تمارسه الدولة أو الجماعات المحلية على الأماك الوطنية الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأماك الوطنية العمومية.

خامساً: إنّ عملية إلحاق الملكية العمومية بالأماك الوطنية العمومية من خلال نص المادة 12 من القانون 30/90 جاءت في غير موضعها ، ذلك أنّ مشتملات الملكية العمومية من ثروات وموارد طبيعية وقطاعات مهمة أخرى تخضع كل واحدة منها إلى قانون خاص بها ولا تخضع للقانون المتعلق بالأماك الوطنية السالف ذكره ، فضلاً عن ذلك خصوصية الأماك العمومية لا سيما من حيث الحماية المقررة لها [غير قابلة للتصرف فيها ولا يمكن

أن تكتسب بالتقادم ولا تقبل الحجز عليها] تتناقض تمام التناقض مع خصائص الملكية العمومية خاصة من حيث إمكانية التصرف فيها ، ولذلك تسرّع المشرع في نظري حينما أعتقد أنه بإدراج الملكية العمومية ضمن الأملاك الوطنية العمومية سيحميها ، فركز على الحماية وتجاهل خصائص أخرى كان عليه أن يأخذها بعين الاعتبار .

سادساً: إنّ أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر تكاد تصبح من دون فائدة بالرغم من أنّ كل واحد منهما يخضع لقواعد تختلف عن بعضها البعض ، والدليل على ذلك أنه في حالة النزاع القضائي فإنهما يخضعان لنظام قضائي واحد بحكم أنّ المشرع الجزائري يعتنق المعيار الشكلي لا المعايير الموضوعية في تحديد المنازعة ذات الطابع الإداري .

سابعاً: إنّ الطرق التي يسمح بها القانون في تسيير الأملاك الوطنية العمومية تختلف تمام الاختلاف عن الطرق المقررة قانوناً في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ، لكن الغريب في الأمر أنه في الميدان العملي هذه الطرق أو السبل في التسيير تختلط بعضها ببعض وكأن هذا التباين غير موجود .

ثامناً: إنّ الأحكام القانونية المتعلقة بالتصرف وخاصة بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ليست بعيدة عن الأحكام الجاري بها العمل فيما بين الخواص، إن لم نقل أنها ذاتها الأحكام المستمدة لأصولها من القانون الخاص.

تاسعاً: يخضع عقد بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة لشكلياتي التسجيل والشهر العقاري شأنه شأن كافة العقود والتصرفات التي يكون محلها عقارات بشكل عام ، لكن تستأثر مديرية أملاك الدولة بتحرير هذا العقد دون سواها .

عاشراً: حماية للأملاك الوطنية الخاصة من كل أوجه التبيد لا تبتاع العقارات في إطار الاستثمار أو الترقية العقارية بشكل مباشر بل يلتجأ إلى صيغة الامتياز قبل إقرار البيع النهائي .

إحدى عشر: هناك الكثير من البيوع تمت من الناحية العملية لم تحترم فيها قاعدة إلغاء التخصيص ، فانتقلت الملكية من الدولة إلى المستفيدين من عملية التنازل بالرغم من أنّ الأملاك العقارية المعنية لا تزال تؤدي وظيفتها في خدمة الهيئات العمومية المستفيدة الأصلية من التخصيص بما يحقق النفع العام .

اثني عشر: في الأصل العقارات التابعة في ملكيتها للدولة وحتى للجماعات المحلية لاسيما تلك الموجودة داخل النسيج العمراني والمشكلة لجيوب عقارية لا بد أن تخصص لإيواء مختلف المرافق والهيئات العمومية التي تهدف إلى تحقيق النفع العام. وعند الاقتضاء، حينما يثبت حقيقة عدم قابلية هذه العقارات لتأدية الوظيفة المنوطة بها، فإنه يلتجأ إلى بيعها بالطرق التي تحتل المنافسة أي بطريقة المزاد العلني العائدة بالنفع على خزينة الدولة.

ثلاثة عشر: من المفروض أن تكون الطريقة العادية والأصلية لبيع العقارات التابعة للدولة هي طريقة البيع بالمزاد العلني كما رأينا ذلك أعلاه، لكن بالشروط المنصوص عليها قانوناً. فالواقع كشف ولا زال يكشف بأن طريقة البيع بالمزاد العلني لم تلق إن صح التعبير من يدعمها بتطبيق أحكامها إلا في حالات استثنائية بالرغم من أنها القاعدة الأصلية في البيع. ولعلنا نجانب الصواب قيد شعرة إذا قلنا بأن جل البيوع التي تتم من الناحية العملية تكون بالطريقة الودية أي بالتراضي ولعل ذلك يرجع إلى ما يلي :

* فراغ تشريعي دام أكثر من ست (06) سنوات ابتداءً من سنة 1991 تاريخ صدور المرسوم التنفيذي 454/91 إلى غاية 1997 التاريخ الذي صدر فيه القرار المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المحدد للبنود المطبقة على بيع العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي تكون بالمزايدة العلنية .

* نقص فادح في الإمكانيات المادية التي تسهل عملية البيع بالمزاد العلني لدى القائمين على تنظيم البيوع (إتمادات مالية محدودة جداً في ميزانيات مديريات أملاك الدولة لا تغطي مصاريف عمليات البيع).

* عدم التعود على تنظيم البيوع عن طريق المزاد العلني ترك المجال مجدداً للبيوع الرضائية.

أربعة عشر: الغريب أيضاً أنه حتى البيوع الرضائية التي تتم وفقاً لأحكام العامة لا تجد لها تطبيقاً واسع النطاق على أرض الواقع، وبالتالي نصيب الأسد أخذته البيوع الرضائية التي تتم وفقاً لأحكام خاصة (أي البيوع التي تكون لفائدة المتعاملين في الترقية العقارية أو في مجال الاستثمار) وكأنها هي القاعدة العامة في بيع أملاك الدولة العقارية.

فضلاً عن كل ذلك ، الشروط الخاصة بالبيع وفقاً لأحكام خاصة وردت في القرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 07 جوان 1994 والذي عمل به طويلاً ولا زال العمل به ساريًا، بحيث بيعت الكثير من العقارات على أساسه بالرغم من أنه وهذا شيء غريب للغاية لم يصدر قط في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، و حتى لا أمر مرور الكرام على هذه النتائج السالف ذكرها وددت أن أقدم مجموعة من الاقتراحات أمل أن تلقى من يزيكها:

أولاً: ضرورة تنظيم السوق العقارية بقوانين واضحة المعالم تتساوى فيها جميع الأطراف، مع الإقدام على رفع القيود أو بالأحرى ما تبقى منها على المعاملات العقارية بما ينسجم ويتجاوب مع تنشيط الاستثمار الوطني والأجنبي.

ثانياً: ينبغي إعطاء أهمية إضافية لعمليتي الجرد العام للأموال الوطنية ومسح الأراضي العام من قبل مؤسسات الدولة.

ثالثاً: يتعين على الدولة في المستقبل القريب وبعد مرور فترة على عمليات الخصخصة أن تنهض بنفسها لتنتقل من دور الدولة المالكة للعقار إلى دور المنظمة له.

رابعاً: إن عملية بيع المؤسسات العمومية الاقتصادية التي لم تحقق النجاح الاقتصادية لا يعني في حد ذاته نجاحاً بل لا بد من التنظير السليم لمآل ممتلكات هذه المؤسسات بعد البيع خاصة العقارية منها.

وفي نفس الصدد ، بيعها بشكل استثنائي للعمال الأجراء المنتظمين في شكل شركات تجارية هو حل ظرفي فقط لأن الواقع كشف بأن الكثير من هؤلاء العمال الذين استفادوا من تسهيلات مالية كبيرة من قبل الدولة وتخفيضات في قيمة العقارات المبتاعة لهم ، قاموا بإعادة بيعها لخواص لهم الأموال الكافية لشرائها ، فالمضاربة قد تتخذ أشكال عدة على حساب خزينة الدولة.

خامساً: قبل الشروع في أي عملية بيع لا بد من التأكد من إلغاء التخصيص للعقارات موضوع البيع.

سادساً: ضرورة تقرير حماية إضافية للأموال العقارية الخاصة التابعة للدولة.

سابعاً: توسيع نظام التنازل عن الأملاك العقارية الموجودة في المناطق الصحراوية بعد استصلاحها.

ثامناً: لا بد من تحديد دفتر شروط خاص بالتنازل ومنح الامتياز للعقارات الموجودة في المناطق الساحلية والسياحية.

تاسعاً: لا يتم التنازل عن العقارات الموجودة داخل المحيط العمراني ما لم تراخ الشروط القانونية الخاصة بمنح شهادة التعمير وقرار التصفيق.

عاشراً: على الدولة أن تتعامل بحزم مع مسألة الواجهة النهائية للجيوب العقارية الموجودة داخل المحيط العمراني، إذ يتعين عليها أن ترصدها للمرافق العمومية وعند الاقتضاء تبتاع بالطرق التي تحتل المنافسة، لكن عليها أيضاً ألا تقدم على بيعها كلية ولو بالمزاد العلني حتى لا تقعد ملومة محسورة فتضطر لشراء العقارات من الخواص لإقامة مرافق عمومية (كالمستشفيات، الجامعات، المدارس وغيرها... إلخ).

إحدى عشر: بالنسبة للعقارات الموجودة خارج المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والموجهة للاستثمار الخاص فإنه لا يقبل بيعها إلا إذا بلغت درجة كبيرة من الأهمية، بحيث تؤدي إلى تشغيل اليد العاملة وجلب العملة الصعبة والمساهمة في بناء اقتصاد وطني متين الركائز.

اثني عشر: إقرار إمكانية التنازل عن العقارات التي أقيمت عليها بناءات فوضوية لصالح شاغليها وفقاً لسعر السوق العقاري مع تطبيق غرامات مالية، وبالمقابل السعي لتدعيم شرطة العمران لزر كل التجاوزات الجديدة المتعلقة بعدم احترام قواعد التعمير.

ثلاثة عشر: إدراج بنود أكثر حزمًا في البيوع التي تتم بالتفريط مع متابعة فعالة لدفع الأقساط في أوانها وتمكين أعوان المتابعة من استنفاد الإجراءات القانونية الخاصة بالتحصيل الإجمالي في حالة ثبوت العدول عن التسديد لحساب الخزينة العمومية.

أربع عشر: حتمية التخصيص القضائي لاسيما في المجال العقاري.

خامسة عشر: بقصد التكفل الجيد بالمنازعات التي تنطوي على الأملاك الوطنية لا بد من أن تكون منازعات الأملاك العمومية من اختصاص القاضي الإداري أما منازعات الأملاك الخاصة فتكون من اختصاص القاضي المدني، وذلك تعبيراً ضمنياً بضرورة الاعتماد على المعايير الموضوعية في تحديد طبيعة المنازعة الإدارية.

سادس عشر: ضرورة توفير الاعتمادات المالية الضرورية لضمان تنظيم بيوع ناجحة خاصة تلك التي تكون بالمزاد العلني.

سابع عشر: من المعلوم أن الأحكام القضائية تكسب مرتان المرة الأولى أمام دوائر الحكم والمرة الثانية أمام دوائر التنفيذ، فالكثير من الأحكام القضائية تكسب لصالح الدولة ضد من ينازعها في ملكية عقاراتها لكن ويا للأسف النقص الفادح في الاعتمادات المالية المخصصة لمديرية أملاك الدولة تتركها معلقة دون تنفيذ بالرغم من وجود إمكانية التنفيذ عن طريق النفقات الاحتمالية لكن بعد مرور زمن قد لا ترضيه طائفة المحضرين القضائيين ، والغريب في الأمر أن مديرية أملاك الدولة في كل ولاية تقوم بتحقيق إيرادات مالية كبيرة لحساب خزينة الدولة في حين الميزانيات المخصصة لها ضعيفة جدًا لا تغطي حتى النفقات الضرورية .

ثامن عشر: ينبغي السعي الجاد من قبل جميع أجهزة ومؤسسات الدولة للتنسيق فيما بينها أمام مرفق القضاء للوقوف أمام التسبب والإهمال اللذين طالما عانت منه أملاك الدولة.

تاسع عشر: يتعين التعامل بأكثر سرعة ومرونة من قبل المشرع مع المستجدات التي تتمخض عن الواقع المعاش، وفي هذا الشأن نلمح أنه منذ إلغاء القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن أملاك القطاع العام في سنة 2000 لم يصدر إلى غاية اليوم نص قانوني يحل محله مبيّنًا كيفية بيع هذا الصنف من الأملاك.

عشرون: هناك مجموعة من الأحكام القانونية متعلقة ببيع الأملاك العقارية التابعة للدولة وحتى بغيره يتعين إعادة النظر فيها وتعديلها بالكيفية التي تتسجم مع المنظومة القانونية بشكل عام، ومن بين هذه الأحكام:

* إن المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري لا يمكن أن تستفيد من التنازل عن الأملاك العقارية لأنّ تملك العقار يخضع لمبدأ الإقليمية (دولة ، بلدية ، ولاية).

* ورد في دفتر الشروط الخاص بالبيع للعقارات التابعة لأملاك الدولة عن طريق المزادات بأنّ الملكية تنتقل برسو المزداد، لكن القاسي والداني يعلم بأنه في الجزائر الملكية العقارية لا تنتقل إلا من يوم شهر التصرف أمام مصالح السجل العقاري (المحافظات العقارية).

* بالرغم من أنّ نص المادة 2/11 ونص المادة 40 من المرسوم التنفيذي 454/91 تعالجان نفس النقطة الخاصة باستفادة الخواص من البيع الودي في حالة الشيوخ لكن المادة الأولى تنص على أنّ إقرار التنازل يكون من الوزير المكلف بالمالية أما المادة الثانية (40) فتتص على أنّ إقرار ذلك يكون من قبل الوالي المختص إقليميًا.

لا يسعني في الأخير، إلا أن أنوّه بأني أقدم هذا العمل بين يدي رجال القانون أقوى ما أكون
أملًا في أن يملأ فراغًا وأن يسد حاجة، كما أبتغي ألاّ تصل رسالتي إلى زملائي بمديرية
أملاك الدولة أو زملائي بمقاعد الدراسة (ماجستير) فحسب، بل إلى كل طالب علم يسعى
للإلمام بالجانب النظري وما يجري داخل هيئات إدارية صعب له أن يفهم دورها أو حتى أن
يدخل مقراتها في بعض الأحيان، فأردت أن أختصر له الزمن والطريق بما يوفر الجهد لفهم
هذا الموضوع.

المراجع

قائمة المراجع باللغة العربية : أولاً : المؤلفات :

- 1- د. أحمد محيو ، المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1993.
- 2- د. أسعد دياب ، ضمان العيوب الخفية في البيوع ، دار اقرأ ، الطبعة الأولى لبنان ، 1981 .
- 3- السيد قطب ، فقه السنة ، دار الفتح للإعلام العربي الطبعة الخامسة ، القاهرة ، مصر ، 1997 .
- 4- د. حماد محمد شطا ، تطور وظيفة الدولة ، الكتاب الأول (نظرية المرافق العمومية) ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1984 .
- 5- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار العلم ، عنابة ، الجزائر ، 2000 .
- 6- د. حليلة آيت حمودي ، نظرية الباعث في الشريعة الإسلامية وفي القانون الوضعي ، الطبعة الأولى . دار الحدائق . لبنان 1986 .
- 7- د. زهدي يكن ، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية ، الجزء الأول ، الطبعة الثالثة . دار الثقافة ، لبنان ، 1974 .
- 8- د. سليمان محمد الطماوي ، مبادئ القانون الإداري ، الطبعة الثانية ، 1966 .
- 9- د. عبد الحميد الشواربي والمستشار أسامة عثمان ، منازعات الأوقاف والأحكار والنظام القانوني لأملاك الدولة الخاصة ونزع الملكية ، الطبعة الثالثة ، منشأة المعارف ، مصر ، 1998 .
- 10- د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الكتاب الرابع (عقد البيع) ، الكتاب الثامن (حق الملكية) الطبعة الثالثة منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 1998 .
- 11- د. عبد العزيز الجوهري ، محاضرات في الأموال العامة، دراسة المقارنة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعة، الجزائر، 1987 .
- 12- د. لعشب محفوظ، سلسلة القانون الاقتصادي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997 .
- 13- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول (العقار الفلاحي) الطبعة الأولى، الديوان الوطنية للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- 14- د. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985 .
- 15- د. محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1988 .
- 16- د. ناصر سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1986 .
- 17- د. وهبة الزحيلي ، الفقه الإسلامي وأدلته ، الجزء الرابع ، مصر ، 1984.

ثانيًا : القواميس :

- المنجد في اللغة والإعلام ، دار المشرق ، الطبعة 27 ، بيروت ، لبنان ، 1984.

ثالثًا : المجلات :

- 1- مجلة الثورة الإفريقية ، عدد 12-18 جانفي ، 1973 .
- 2- مجلة الجيش ، عدد شهر مارس ، 1972 .
- 3- مجلة الحقوق الكويتية ، العدد الثاني ، مجلس النشر العلمي ، جامعة الكويت ، 1998 .
- 4- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، وزارة العدل ، الجزائر ، أعداد سنوات 1989 إلى 1998 .
- 5- مجلة الموثق ، دورية داخلية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين ، الأعداد 07 ، 08 ، 09 و 10 .
- 6- نشرة الأملاك الوطنية [أملاك الدولة والحفظ العقاري] المؤرخة في الفاتح فبراير 1997 - دورية داخلية تصدر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية - وزارة المالية .

قائمة المراجع باللغة الفرنسية :

I.- OUVRAGES :

- 1- Ahmed Rahmani «Les Biens publics en droit Algérien» Editions Internationales, Alger 1996 .
- 2- Andre laubadere - jean claude venizia - yves Gaudement «Droit Administratif» L.G.P.S, 15^{ème} Edition, Paris , 1995 .
- 3- Denis Touret «Droit Administratif des Biens» cours , Université de Paris 12 , Faculté de droit , France , 2001 .
- 4- Elhadi Chalabi «les Nationalisations de terres dans la Révolution Agraire» O.P.U , Alger , 1984 .
- 5- Henri dementhon «traité du domaine de l'état» Troisième Edition , la préparation Administrative , Paris , 1964 .
- 6- Martine Fell - Oliviers Sers - laurent Zeidenberg «les 1000 Questions à l'avocat» Hachette , France , 1989 .
- 7- Pascale Salvage , Gerest «les Sûretés , la publicité Foncière» le Droit en plus , France , 1994 .
- 8- Philippe Godfrin «Droit Administratif des Biens , Domaine , Travaux , Expropriation» 6ème Edition Armand Colin , Dalloz , 2001.

II.- Codes :

- 1- Code civil Français , librairie Dalloz , Paris , 1990 .
- 2- Code de Commerce Français , librairie Dalloz , Parais , 1961 .

قائمة النصوص القانونية

أولاً : النصوص التشريعية :

- * الأمر 020/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة ج.ر العدد 12 ص 138 .
- * الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة ج.ر العدد 36 المؤرخة في 06/05/1966 .
- * الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم ج.ر العدد 47 المؤرخة في 09/06/1966 .
- * الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ج.ر العدد 49 المؤرخة في 11/06/1966 .
- * الأمر رقم 11/70 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة ج.ر العدد 09 المؤرخة في 27/01/1970 .
- * الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية ج.ر العدد 97 المؤرخة في 30/11/1971 .
- * الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية للبلديات ج.ر العدد 19 المؤرخة في 05/03/1974 .
- * الأمر رقم 258/74 المؤرخ في 27 أوت 1974 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية .
- * الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ج.ر العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 .
- * الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23/10/1996 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية ج.ر العدد 12 المؤرخة في 09/02/1977 .
- * الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 07/08/1976 المتضمن قانون التسجيل ، المعدل والمتمم ج.ر العدد 81 المؤرخة في 18/12/1976 .
- * القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، معدل ومتمم ج.ر العدد 06 المؤرخة في 10/02/1981 .
- * القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم ج.ر العدد 30 المؤرخة في 19/07/1983 .
- * القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية ج.ر 34 المؤرخة في 16 أوت 1983 .
- * القانون رقم 06/84 المؤرخ في 07/01/1984 المتضمن قانون المناجم المعدل والمتمم ج.ر العدد 05 المؤرخة في 31/01/1984 .
- * القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن قانون الغابات المعدل والمتمم ج.ر العدد 26 المؤرخة في 26/06/1984 .

- * القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر العدد 24 المؤرخة في الفاتح جويلية 1984 .
- * القانون 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ج.ر العدد 55 المؤرخة 1984/12/26 .
- * القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ج.ر العدد 50 المؤرخة في 1987/12/09 .
- * القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتعلق بقانون التوثيق ج.ر العدد 28 المؤرخة في 1988/07/13 .
- * القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بقانون البلدية ج.ر العدد 15 المؤرخة في 1990/04/11 .
- * القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بقانون الولاية ج.ر العدد 15 المؤرخة في 1990/04/11 .
- * القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 .
- * القانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير ج.ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 .
- * القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ج.ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 .
- * القانون رقم 03/91 المؤرخ في 08 يناير 1991 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي ج.ر العدد 02 المؤرخة في 1991/01/09 .
- * القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم ج.ر العدد 21 المؤرخة في 1991/04/27 .
- * المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 ج.ر العدد 04 المؤرخة في 20 جانفي 1993 .
- * المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في الفاتح مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج.ر العدد 14 المؤرخة في 1993/03/03 .
- * المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في الفاتح مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج.ر العدد 14 المؤرخة في 1993/03/03 .
- * المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بقانون الاستثمار الخاص ج.ر العدد 64 المؤرخة في 1993/10/10 .
- * المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ج.ر العدد 85 المؤرخة في 1993/12/30 .
- * الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ج.ر العدد 55 المؤرخة في 1995/09/27 .
- * الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ج.ر العدد 82 المؤرخة في 1995/12/31 .
- * القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31/12/1999 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ج.ر العدد 89 المؤرخة في 1997/12/31 .

- * القانون 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ج.ر. العدد 80 المؤرخة في 24/12/2000 .
- * القانون رقم 10/01 المؤرخ في 03/07/2001 المتعلق بقانون المناجم ج.ر. العدد 35 المؤرخة في 04/07/2001 .
- * الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 02 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ج.ر. العدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001 .
- * القانون رقم 21/01 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 ج.ر. العدد 79 المؤرخة في 23/12/2001 .

ثانياً : النصوص التنظيمية :

- * المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23/10/1962 المتعلق بتنظيم المعاملات العقارية الشاغرة ج.ر. العدد 01 المؤرخة في 26/10/1962 .
- * المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة ج.ر. العدد 12 المؤرخة في 20/03/1963 .
- * المرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963 المتضمن وضع الأملاك المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة ج.ر. العدد 30 المؤرخة في 14/05/1963 وعدلت بعض أحكام هذا المرسوم في ج.ر. العدد 34 المؤرخة في 28/05/1963 .
- * المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في الفاتح أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة ج.ر. العدد 73 المؤرخة في 04/10/1963 .
- * القرار المؤرخ في 21/01/1978 المتعلق بالقانون الأساسي للتعاونيات العقارية ج.ر. العدد 07 المؤرخة في 14/02/1978 .
- * المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 المتضمن إلغاء جميع النصوص المتعلقة بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة ج.ر. العدد 61 المؤرخة في 02/12/1980 .
- * المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج.ر. العدد 21 المؤرخة في 04/05/1983 .
- * المرسوم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 ج.ر. العدد 51 المؤرخة في 13/12/1983 .
- * المرسوم رقم 02/86 المؤرخ في 07/01/1986 المتعلق بكيفيات تحديد أثمان الاقتناء والبيع من قبل البلديات للأراضي المدمجة في الإحتياطات العقارية ج.ر. العدد 01 المؤرخة في 08/01/1986 .
- * القرار المؤرخ في 22 جوان 1988 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الخاص بالبيع للمنقولات التابعة لأمالك الدولة عن طريق المزاد العلني ج.ر. العدد 37 المؤرخة في 14/09/1988 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 07/02/1989 المتعلق بنظام منح حق الامتياز السكني على العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو للمؤسسات العمومية .

- * القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب المخولة حق الامتياز في المساكن التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات ذات الطابع العمومية ج.ر العدد 21 المؤرخة في 24/05/1989 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 90/190 المؤرخ في 23 جوان 1990 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية [المديرية العامة للأموال الوطنية] ج.ر العدد 26 المؤرخة في 27/06/1990 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري ج.ر العدد 10 المؤرخة في 14/08/1991 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 91/147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إنشاء وتنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري ج.ر العدد 25 المؤرخة في 29/05/1991 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك ج.ر العدد 60 المؤرخة في 24/11/1991 .
- * القرار المؤرخ في 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأموال الدولة الخاصة ج.ر العدد 30 المؤرخة في 23/04/1992 .
- * القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 المتضمن تحديد شروط وكفاءات بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة ج.ر العدد 23 المؤرخة في 25/03/1992 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 92/289 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها ج.ر العدد 55 المؤرخة في 19/07/1992 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 92/371 المؤرخ في 10/10/1992 المحدد للقواعد المطبقة في تسيير الأملاك العسكرية ج.ر العدد 74 المؤرخة في 14/10/1992 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 93/08 المؤرخ في 02/10/1993 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91/147 المؤرخ في 12/05/1991 الخاص بتنظيم عمل دواوين الترقية والتسيير العقاري ج.ر العدد 02 المؤرخة في 06/01/1993 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 93/156 المؤرخ في 07/07/1993 المتعلق بكيفية منح الامتياز لصالح الجمعيات ذات الطابع الاجتماعي ج.ر العدد 45 المؤرخة في 11/07/1993 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 93/290 المؤرخ في 28 نوفمبر 1993 المتعلق بتحويل ملكية الأملاك الشاغرة الآيلة إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري ج.ر العدد 79 المؤرخة في الفاتح ديسمبر 1993 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 93/303 المؤرخ في 08/12/1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ج.ر العدد 82 المؤرخة في 12/12/1993 .
- * القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 جوان 1994 تحت رقم 02 المتضمن تحديد شروط وكفاءات بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة [لم يصدر في الجريدة الرسمية] .
- * القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/08/1994 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المعمول به في المزادات القائمة على تأجير العقارات التابعة للدولة ج.ر العدد 01 المؤرخة في 08/01/1995 .

- * القرار الوزاري المشترك رقم 15 المؤرخ في 14/09/1994 المحدد لنسب التخفيض المطبقة على ثمن الأراضي المخصصة لإنجاز عمليات الترقية العقارية و/أو للأراضي ذات الطابع الإجتماعي. ج.ر العدد 61 المؤرخة 17/09/1994 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 294/94 المؤرخ في 25/09/1994 المتعلق بكيفيات حل وتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة . ج.ر العدد 63 المؤرخة في 05/10/1994 .
- * المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بالمناطق الحرة ج.ر العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994 .
- * المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بالمناطق الخاصة ج.ر العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994 .
- * القرار المؤرخ في 05 مارس 1997 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية ج.ر العدد 55 المؤرخة في 08 مارس 1997 .
- * المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/03/2001 المتعلق بالبيع الإيجاري وبيان شروطه ج.ر العدد 25 المؤرخة في 23 أبريل 2001 .

ثالثًا : التعليمات والمذكرات :

- التعليمات رقم 17 الصادرة عن رئاسة الحكومة المؤرخة في 10 أبريل 1996 المتعلقة بالحفاظ على الأملاك الوطنية .
- المذكرة رقم 383 المؤرخة في 06 ماي 1997 الصادرة عن وزارة المالية المتعلقة بالتنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة (الحماية والاستعمال) .
- المذكرة رقم 05 للسيد رئيس الحكومة المؤرخة في 21 سبتمبر 1998 المتعلقة بتبديد الأملاك الوطنية .
- التعليمات رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيق العقاري المندرج ضمن إطار إعداد مسح الأراضي العام .

رابعًا : المناشير :

- * المنشور الوزاري المؤرخ في 23 جانفي 1991 تحت رقم 275 الصادر عن وزارة الاقتصاد (وزارة المالية حاليًا) والمتعلق بالأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأملاك الوطنية .
- * المنشور المؤرخ في 17 فبراير 1991 المبين لكيفية تطبيق أحكام قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 .
- * المنشور رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993 المتعلق بتسوية الممتلكات التابعة للأملاك الخاصة للدولة المحازة من طرف المؤسسات العمومية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري .

- * المنشور رقم 02 المؤرخ في 09 سبتمبر 1996 المتعلق بتسوية الممتلكات التابعة لأملاك الدولة الخاصة المحازة من طرف المؤسسات العمومية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري .
- * المنشور الوزاري المشترك رقم 64 المؤرخ في 20 مارس 1997 المتعلق بالمحافظة والحماية للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية .
- * المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 24 مارس 1998 تحت رقم 98/01 المتعلق بتحديد نطاق تدخل كل من مديرية أملاك الدولة ومحافظ البيع بالمزاد العلني ، و اختصاص كل واحد منهما .
- * المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 09 ديسمبر 1999 تحت رقم 01 المتعلق بتحديد كفاءات وشروط تطهير العقار الصناعي .
- * المنشور رقم 01 المؤرخ في 20 مارس 2002 المعدل للمنشور رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993 المعدل والمتمم ، المتعلق بكفاءات تحويل ملكية الأملاك الخاصة التابعة للدولة المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري .

المصطلحات القانونية :

- * Affectation..... التخصيص
- * Affiches..... الملصقات
- * Alignement..... الاصطفاة
- * Aliénation..... بيع
- * Arrêté..... مقرر
- * ANDI..... الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات
- * A.P.S.I..... وكالة مساعدة الاستثمارات ودعمها
- * C.A.L.P.I..... الوكالة المحلية لمساعدة وترقية الاستثمار
- * Cession..... البيع
- * Classement..... التصنيف
- * Concession..... الامتياز
- * Contentieux..... المنازعة
- * D.A.S..... المزارع الفلاحية الاشتراكية
- * Déclaration de la Vacance..... التصريح بالشغور
- * Délimitation..... تعيين الحدود
- * Domaine privé de l'Etat..... الأملاك الخاصة التابعة للدولة
- * Domaine public de l'Etat الأملاك العمومية التابعة للدولة
- * Domaine public Artificiel..... الأملاك العمومية الاصطناعية
- * Domaine public Naturel..... الأملاك العمومية الطبيعية
- * Droit de préemption..... حق الشفعة
- * E.A.C..... المستثمرة الفلاحية الجماعية
- * E.A.I..... المستثمرة الفلاحية الفردية
- * Echange..... التبادل
- * E.P.A..... المؤسسة العمومية الإدارية
- * E.P.E..... المؤسسة العمومية الاقتصادية
- * E.P.I.C..... المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري
- * E.P.L..... المؤسسة العمومية المحلية
- * Etatisation des Biens..... دولنة الأملاك
- * Evaluation..... التقييم وليس التقويم
- * F.N.R.A..... الصندوق الوطني للثورة الزراعية
- * Immeuble par Nature..... عقار بطبيعته
- * Immeuble par Objet..... عقار بحسب الموضوع
- * Immeuble par Destination..... عقار بالتخصيص
- * Imprescriptibilité..... عدم قابلية الاكتساب بالتقادم
- * Inaliénabilité..... عدم قابلية التصرف
- * Insaissabilité..... عدم قابلية الحجز
- * Insertion dans la presse..... الإعلان في الصحف

- * Ilot..... القطعة
- * La révolution Agraire..... الثورة الزراعية
- * Les biens mis sous protection de l'Etat..... الأملاك الموضوعه تحت حماية الدولة
- * Les Réserves foncières communales..... الاحتياطات العقارية للبلديات
- * Location..... تأجير
- * Ordre public..... الأمن العمومي
- * Partage..... القسمة
- * Paix Social..... السلم الاجتماعي
- * Propriété privé..... ملكية تابعة للخواص
- * Propriété public..... ملكية عمومية
- * P.D.A.E..... المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- * P.O.S..... مخطط شغل الأراضي
- * Redevances..... أتاوى
- * S.L.W..... المكتب الولائي للسكن
- * Section..... القسم
- * Soulte..... الفرق في القيمة
- * S.S.P..... عقد عرفي
- * Théorie du cantonnement..... نظرية التموقع (التمركز)
- * Vente..... البيع
- * Vente aux enchères publique..... بيع بالمزاد العلني