



جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

عنوان المذكرة

التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني و المهني في  
القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر  
تخصص القانون الخاص الشامل

تحت إشراف الأستاذة:

إسعد فاطمة

من إعداد الطالبتين:

- عيباش ليندة

- بحايري سهيلة

أعضاء لجنة المناقشة

- الأستاذ (ة): سعدون كريمة ..... رئيسا

- الأستاذة: إسعد فاطمة..... مشرفا

- الأستاذ (ة): بلاش ليندة ..... ممتحنا

السنة الجامعية: 2016/2015

السنة الجامعية: 2016/2015

## بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

« رَبِّي قَدْ آتَيْتَنِي مِنَ الْمُلْكِ وَ عَلَّمْتَنِي مِنْ تَأْوِيلِ الْأَحَادِيثِ فَاطِرَ  
السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ أَنْتَ وَلِيِّي فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ تَوَفَّنِي مُسْلِمًا  
وَ الْحَقِّنِي بِالصَّالِحِينَ »

سُورَةُ يُوسُفَ الْآيَةُ «101»

# إهداء

الحمد لله حمدا كثيرا و الصلاة و السلام على أشرف المرسلين  
و على آله و صحبه أجمعين.

أهدي هذا العمل إلى الوالدين الكريمين، حفظهما الله و أطال  
في عمرهما و أعانني على برهما، و إلى أخي و كل عائلتي كبيرا  
و صغيرا، و إلى كل من كان علي فضل من الأساتذة و الزملاء.

## سميلة

أهدي هذا العمل إلى الوالدين أطال الله في عمرهما و إلى  
كافة إخوتي و أخواتي، و إلى كل من ساعدني من أساتذتي الكرام  
إلى جانب كل من تحمل معي مشقة إنجاز هذه المذكرة، و إلى كل  
زملائي و أصدقائي.

## ليزدة

# شكر و عرفان

نتقدم بجزيل الشكر للأستاذة المشرفة: د.إسعد فاطمة  
على كل التوجيهات و النصائح القيمة، التي كانت عوناً لنا  
في إنجاز هذه المذكرة، و جزيل الشكر لجميع الأساتذة و الإداريين  
و بالخصوص مديرية أملاك الدولة لولاية بجاية الذين ساعدونا  
على إتمام هذا العمل.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة، على قبول  
مناقشة هذا العمل المتواضع.

## قائمة أهم المختصرات

### 1-المختصرات باللغة العربية:

- ق.أ.و : قانون الأملاك الوطنية.
- ق.م.ج : قانون المدني الجزائري.
- ج.ر : الجريدة الرسمية.
- د.ط : دون طبعة.
- ص.ص : من صفحة إلى صفحة.
- د.س : دون سنة النشر.
- ص : صفحة.
- ف : فقرة.

### 2-المختصرات باللغة الفرنسية:

- éd : édition.
- p : page.

مَدِينَةُ الْمَدِينَةِ

تعتبر الملكية العقارية من أهم القواعد و الأسس التي تبني عليها أي دولة، فهي من مقوماتها الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية، و بمجيء الاستعمار الفرنسي إلى الجزائر، عرفت هذه الأخيرة مصطلح الأملاك الوطنية، الذي يقابله في التشريع الفرنسي بمصطلح الدومين، و الأملاك الوطنية هي ملك للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية، سواء كان ذلك في شكل أملاك وطنية عامة أو أملاك وطنية خاصة.

بعد الاستقلال استمرت الدولة الجزائرية العمل بالتشريع الفرنسي، إلا ما خالف السيادة الوطنية، و قامت الدولة الجزائرية بالتنازل عن أملاكها العقارية الخاصة في سنة 1981، و ذلك بعد استلاءها على الأملاك الشاغرة التي تركها الفرنسيين و التي آلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102.

عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات، من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، و هذا لأهمية الأملاك العقارية التي أولى لها المشرع عناية كبيرة، و كذا صعوبة إجراءات التعامل فيها نظرا للغموض و التناقض الذي يشوب القوانين و التنظيمات المتعلقة بها.

صدر قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعروف بالمنظومة الثابتة حيث عدل في 2008 بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 مايو 2008.

ميز قانون الأملاك الوطنية بين الأملاك الوطنية العامة، و الأملاك الوطنية الخاصة و تظهر هذه التفرقة أساسا من حيث تكوين و تصنيف هذه الأملاك.

إن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية مالية، فهي مبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص، غير ان هذا التعريف ليس دائما صحيحا، لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية و كثيرا ما تخصص للمرافق العامة، و قد عمدت المواد 17، 18، 19 و 20 من قانون رقم 90-30 إلى تعداد الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الولاية و البلدية مؤكدة على معيار عدم تخصيص أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها. نص قانون الأملاك الوطنية على طرق اكتساب هذه الأملاك من طرف الإدارة في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، المتمثلة في طرق الاقتناء المنصوص عليها في القانون الخاص، فيمكن



ان تكتسبها عن طريق التعاقد، التبرع، التبادل، التقادم و الحيابة. أما طرق القانون العام فتكتسبها عن طريق نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية و حق الشفعة.

أقر قانون الأملاك الوطنية و عدة قوانين أخرى، إمكانية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة و عليه يمكن التنازل عنها لفائدة الأشخاص، الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 81-01 المؤرخ في 21 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، فيعتبر هذا القانون أول نص تشريعي يسمح بالتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة، و كان محل عدة تعديلات أولها التعديل بموجب القانون رقم 86-03 المؤرخ في 04 فبراير 1986 و بعد ذلك تم إلغائه بموجب قانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001 الذي تعرض لعدة تعديلات و آخر تعديل له بموجب القانون رقم 15-18، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016.

يصدر عدة مراسيم تنفيذية تحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة، أبرزها المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 يناير 2004، عرف هذا المرسوم عدة تعديلات آخرها تعديل 2015 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-211.

أنشأت أجهزة و مرافق مكلفة بتنظيم و تسيير إدارة الأملاك الوطنية التي تخضع لمجموعة من القواعد و الأحكام، المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك.

يعتبر عقد التنازل عقد إداري، يبرم بين مدير مصالح أملاك الدولة المختص إقليميا و المستفيد من العقار المراد اكتسابه، حيث ينجر على هذا النوع من العقود عدة منازعات يختص بها القضاء الإداري بما أن الدولة و الجماعات المحلية طرفا فيها، خلافا عن المشرع الفرنسي الذي خول الاختصاص للقضاء العادي باعتبار أن توزيع الاختصاص بين القضاء الإداري و القضاء العادي يتم إسنادا على المعيار الموضوعي.

يتم تسوية النزاعات الناجمة عن عقود التنازل، برفع تظلم إداري إلى اللجنة الولائية، فإذا لم تقوم هذه الأخيرة بالرد في الآجال المحدد، فيتم اللجوء إلى الجهات القضائية الإدارية. تكمن أهمية الموضوع، في كون الأملاك الوطنية الخاصة التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية تعد موردا هاما لمداخيلها، كما أنها جزء من إقليمها و ثروتها و تعبر عن سيادتها الوطنية و تمكن المواطنين من الانتفاع بها، و تلبية حاجياتهم بشكل منظم و متساوي دون أي تحيز. أما عن سبب اختيارنا لهذا الموضوع، هو تلك الإجراءات في مجال التنازل و هو ما يشكل الأهمية العلمية و العملية للموضوع، فالتنازل يهدف إلى جلب سيولة نقدية للخزينة، هذا ما يجعل منه هدف اقتصادي و له هدف اجتماعي، يتمثل في سماح الدولة للأفراد بالمشاركة في أملاكها و هو ما ينجر عنه استقرار اجتماعي.

نظرا للأهمية البالغة لهذا الموضوع، ارتأينا إلى طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

- ما مدى فعالية النظام القانوني للتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في تحقيق وظيفية اقتصادية و اجتماعية؟

لمثل هذه الدراسات يتطلب منا الاعتماد على منهجين:

أولهما وصفي الذي يعتمد أساسا على دراسة الظاهرة وفقا لما تنص عليه القوانين و التنظيمات المعمول بها، و الثاني هو المنهج التحليلي الذي يعتمد عليه في تفسير و تحليل النتائج.

و للإجابة على الإشكالية المطروحة، نقسم الدراسة كالتالي:

- الفصل الأول: ماهية أملاك الدولة الخاصة السكنية و المهنية المتنازل عنها.

- الفصل الثاني: التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

و أخيرا خاتمة للموضوع.

# الفصل الأول

ماهية أملاك الدولة الخاصة

السكنية و المصنعية المتنازل عنها

## الفصل الأول

## ماهية أملاك الدولة الخاصة السكنية و المهنية المتنازل عنها

لقد عرف النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال، ففي البداية تبني المشرع فكرة وحدة الأملاك العامة، باعتبار أن الدولة في النظام الاشتراكي تتدخل في كل المجالات.

ثم جاء دستور 1989 ليكرس النظرية التقليدية المبنية على أساس التفرقة بين الأملاك العمومية، التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، أما الأملاك الخاصة التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية فهي تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية بحتة<sup>(1)</sup>.

على أساس هذا التوجه الجديد، صدر قانون التوجيه العقاري<sup>(2)</sup>، الذي نص على ازدواجية الأملاك الوطنية، ثم صدر قانون الأملاك الوطنية، ليضع المبادئ و مجمل القواعد القانونية التي تحدد مفهوم الأملاك الوطنية.

يعد قانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، النظام القانوني الذي يحكم إدارة الأملاك الوطنية، يعرف عن هذا القانون بالمنظومة الثابتة، حيث لم يخضع لأي تعديل، إلى غاية 2008 أين تم إحداث بعض التغييرات فيه.<sup>(3)</sup>

خصصنا هذا الفصل لمعالجة ماهية أملاك الدولة الخاصة السكنية و المهنية المتنازل عنها، بحيث سنتناول مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة (المبحث الأول)، و إدارة أملاك الدولة (المبحث الثاني).

<sup>1</sup>- حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية: في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومه، الجزائر، 2015، ص.ص. 100-101.

<sup>2</sup>- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متضمن التوجيه العقاري، (ج.ر) العدد 49، لسنة 1990، المعدل و المتمم بأحكام الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، (ج.ر) العدد 55، لسنة 1995.

<sup>3</sup>- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج.ر) العدد 52، لسنة 1990، المعدل و المتمم.

## المبحث الأول

### مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

تحتل الأملاك الوطنية العامة و الخاصة أهمية بالغة في التشريع الجزائري، فالأملاك العمومية خصها المشرع بنظام قانوني خاص يميزها عن غيرها من الأملاك، فهي أملاك عامة تخصص للنفع العام أي لاستعمالها من الجمهور، أما الأملاك الوطنية الخاصة فالمشرع يهدف من خلالها إلى تحقيق منفعة مالية.

منه، نتطرق في هذا المبحث إلى المقصود بالأملاك الوطنية الخاصة (المطلب الأول) و مكونات الأملاك الوطنية الخاصة (المطلب الثاني)، ثم إلى تصنيف الأملاك الوطنية (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### المقصود بالأملاك الوطنية الخاصة

الأملاك الوطنية الخاصة، هي الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية و بما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي و مالي، فإنها تخضع في غالب الأحيان لأحكام القانون الخاص بكون أن هذه الأملاك تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية<sup>(1)</sup>. لذلك نقسم هذا المطلب إلى تعريف الأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الأول)، و التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك الوطنية العمومية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

تدخل الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية المتمثلة في الولاية و البلدية، في عداد الأملاك الوطنية<sup>(2)</sup>، هناك عدة نصوص قانونية و تشريعية تطرقت إلى تعريف الأملاك الوطنية، التي سنبينها كآتي:

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هوم، الجزائر، 2013، ص. 21.

<sup>2</sup> - علوي عمار، العقار: الملكية و النظام العقاري في الجزائري، الطبعة السادسة، دار هوم، الجزائر، 2011، ص. 120.

## أولاً: تعريف الأملاك الوطنية حسب الدستور

يقصد بأملاك الدولة في حكم دستور 1996 و بالتحديد المادة 17 منه التي تنص على أن: « الملكية العقارية هي ملك المجموعة الوطنية، و تشمل باطن الأرض، و المناجم، و المقالع و الموارد الطبيعية للطاقة، الثروات المعدنية الطبيعية و الحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، و المياه، و الغابات كما تشمل النقل بالسكك الحديدية و النقل البحري و الجوي، و البريد و المواصلات السلوكية و اللاسلوكية، و أملاك أخرى محددة في القانون. »

كما نصت المادة 18 منه: « الأملاك الوطنية يحددها القانون، و تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة، و الولاية، و البلدية، يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقاً للقانون»<sup>(1)</sup>.

فملكية الدولة من خلال هاتين المادتين، هي ملكية وطنية في شكل ملكية عامة أو خاصة لمجموعة الأموال و النشاطات التي تملكها المجموعة الوطنية، و التي لا تعتبر شخص قانوني بل أن الدولة تمثلها<sup>(2)</sup>.

## ثانياً: تعريف الأملاك الوطنية حسب القانون رقم 90-30

لقد عرف المشرع الأملاك الوطنية في نص المادة 02 بما يلي: « تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق العقارية و المنقولة التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عامة و خاصة، و تتكون هذه الأملاك من:

- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة
- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية
- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية. »

## ثالثاً: تعريف الأملاك الوطنية حسب قانون التوجيه العقاري

نصت المادة 24 من القانون رقم 90-25، على ما يلي: « تدخل الأملاك العقارية و الحقوق

<sup>1</sup>- مرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بنشر الدستور، (ج.ر)، العدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996، المعدل و المتمم.

<sup>2</sup>- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مبراح، ورقلة، 2014، ص.06.

- التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، و تتكون الأملاك الوطنية من:
- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة
  - الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية
  - الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية. «

#### رابعاً: تعريف الأملاك الوطنية حسب القانون المدني الجزائري

عرفت أملاك الدولة في القانون المدني الجزائري بموجب المادة 688 التي نصت على: «تعتبر أموالاً للدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية داخلية في نطاق الثروة الزراعية» (1).

جاء نص المادة 688 من القانون المدني الجزائري، غامضاً في تكييف حق الدولة على أموالها، ذلك أنه حق ملكية و ليس حق حيازة.

نستنتج في هذا التعريف أن المشرع الجزائري أخذ بمعيار مزدوج، حيث أنه خصص الأملاك الوطنية لتحقيق المصلحة العامة، و التخصيص لخدمة المرفق العام المتمثل في الإدارة أو المؤسسات العمومية أو الهيئات ذات الطابع الإداري، وهذا المعيار يتفق مع ما أخذ به القضاء الفرنسي (2).

#### الفرع الثاني

##### تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية

إن التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة و العامة، فكرة قديمة في الشرائع القانونية الأولى حيث منعوا التصرف في الأشياء العامة أو تملكها بالتقادم (3).

<sup>1</sup>- أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، متضمن القانون المدني الجزائري، (ج.ر) العدد 78، صادر في 02 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 05-07، المؤرخ في 13 مايو 2007، (ج.ر) العدد 31.

<sup>2</sup>- دريش وردة، الحماية المقررة للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، 2015، ص.23.

- فاضلي إدريس، نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص.243.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص.

تبنى المشرع الجزائري في سنة 1990 النظرية التقليدية، التي تميّز بين الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة، ذلك بموجب القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية حيث يختلف كل نوع عن الآخر من حيث نظامه القانوني، و تقوم هذه النظرية على معيارين أساسيين هما :

#### أولاً: معيار قابلية التملك الخاص

إن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون محل ملكية للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، أما الأملاك الوطنية العمومية نصّت عليها المادة 689 ق.م.ج<sup>(1)</sup>، و المادة 04 ف 01 من القانون رقم 90-30: « الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف و لا للتقادم و لا للحجز. » عدلت المادة 04 من القانون رقم 90-30، بموجب القانون رقم 08-14 التي تنص على أنه: «... الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز، ما عدى المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية و الاقتصادية... و التصرف فيها وفقاً لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى»<sup>(2)</sup>.

يستفاد من نص هذه المادة أن الأملاك الوطنية العامة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، فهي غير قابلة للتصرف أو الحجز عليها أو اكتساب حق عليها بالتقادم و لا التنازل عنها كونها مخصصة للمنفعة العامة<sup>(3)</sup>.

إن قابلية التصرف هو العمل القانوني الناقل للملكية، و منه نستطيع القول أن عدم القابلية للتصرف في الأملاك، هو ما يفرّق الأملاك الوطنية العامة عن الأملاك الوطنية الخاصة، في حين أنهما يشتركان في عدم القابلية للحجز و لا للتقادم<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup>- تنص المادة 689 من ق.م.ج على أنه: « لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصّص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط إدارتها، و عند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها. »

<sup>2</sup>- قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 مايو 2008، يعدل و يتمم القانون رقم 90-30، متضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج.ر) العدد 69، لسنة 2008.

<sup>3</sup>- أدرار كهيبة و تركي يسرية، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصّص القانون الخاص و العلوم الجنائية، كلية الحقوق و العلوم السياسية- عبد الرحمن ميرة- جامعة بجاية، 2014، ص.29.

<sup>4</sup>- يحيوي أعمار، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، د.ط، دار هومه، الجزائر، 2004، ص.18.



## ثانيا: المعيار الوظيفي

يقوم هذا المعيار بالفصل بين النشاط الإداري و النشاط الاقتصادي، فوظيفة الأملاك الوطنية العامة هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام، و عليه عند تسييرها يحق للإدارة استعمال صلاحيات السلطة العامة، في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساسا حسب ما جاء في القانون لأغراض امتلاكية، فالتمييز يكون حسب الوظيفة التي يؤديها المال<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

## مكونات الأملاك الوطنية الخاصة

بينت أحكام المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90-30 تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، و التي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص، تنطبق على الهيئات و الوصايا التي تقدم للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية التابعة لها<sup>(2)</sup>.  
نتطرق في هذا المطلب إلى تبيان مكونات الأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الأول) و مقارنة مكونات الأملاك الوطنية الخاصة بالأملاك الوطنية العمومية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## مكونات الأملاك الوطنية الخاصة

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة، من أملاك خاصة بالدولة و أملاك خاصة بالجماعات المحلية، و تجدر الإشارة أن الأملاك الخاصة بالجماعات المحلية تماثل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، باستثناء الأملاك التي تستأثر بها الدولة دون غيرها (الأملاك العسكرية، الأملاك الشاغرة أو التي لا صاحب لها... الخ)، و نصت المادة 38 من القانون رقم 90-30 على ما يلي: « تتكون الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية حسب مفهوم هذا القانون بتحديد القانون و طرق الاقتناء أو إنجاز الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية بمختلف أنواعها. »  
يستنتج من هذه المادة أن الأملاك الوطنية الخاصة، تتضمن جميع الأملاك المنقولة و العقارية التابعة للدولة، المخصصة للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية و لكن غير مصنفة ضمن الأملاك

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص.102.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص.21.

العمومية<sup>(1)</sup>، من خلال ما نصت عليه المادة 38 تتكون أملاك الدولة الخاصة، من الأملاك التابعة للدولة و الولاية و البلدية التي نبينها كآلآتي:

#### أولاً: الأملاك العقارية التابعة للدولة

عملا بالمادة 39 من القانون رقم 90-30 التي عدلت الفقرة الأولى و الثانية منه بموجب المادة 12 من القانون رقم 08-14، تتشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من: « الهبات والوصايا التي قدمت للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.

- أيلولة الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب و كذا التركات التي لا وارث لها.
- أيلولة حطام السفن و الكنوز و الأشياء الآتية من الحفريات و الاكتشافات إلى الدولة.
- إلغاء تخصيص بعض الأملاك الوطنية العمومية و إلغاء تصنيفها ماعدا حقوق الملاك المجاورين للأملاك الوطنية العمومية.
- استرداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعتها الغير أو احتجزها أو شغلها بدون حق و لا سند.

- انتقال الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.

- إدماج الأملاك المنقولة و العقارية و حقوق الملكية مختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك العمومية للدولة في الأملاك الوطنية الخاصة.
- تحقيق الحقوق و القيم المنقولة، أو اقتناءها مقابل الحصص و الدعم اللذين تقدمهما الدولة للمؤسسات العمومية.

- ما يؤول إلى الدولة أو إلى مصالحها من الأملاك و الحقوق و القيم الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تقتنيها نهائيا الدولة أو مصالحها. «

نستنتج من هذه المادة، أن الأملاك العقارية التابعة للدولة تشمل الهبات و الوصايا المقدمة لها بمقتضى نص المادة 42 من ق. أ. و: « تخضع الهبات الآتية من المنظمات الخيرية و الهيئات الدولة التي تعمل في إطار المساعدة، أو التعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف...» و تنتقل هذه

<sup>1</sup>-RAHMANI Ahmed, Les Biens publics en droit Algérien, éd, Algérie, 1996, p.176 .

الهبات بموجب قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية<sup>(1)</sup>، و الأملاك الشاغرة التي نصت عليها المادة 48 من ق.أ.و أن: « الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة. » كما نصت عليها أيضا المادة 773 من ق.م.ج: « تعتبر ملكا من أملاك الدولة، جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك و كذلك أملاك الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم. » و كل الأملاك الأخرى التي تؤول إليها.

### ثانيا: الأملاك العقارية التابعة للولاية

تتشكل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية طبقا لنص المادة 40 من القانون رقم 90-30، مما يلي: « إدراج الأملاك الولاية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية. - إدراج الأملاك المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها الولاية بأموالها الخاصة. - أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.

- أيلولة الأملاك المختلفة الأنواع، الناتجة من أملاك الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.

- الهبات و الوصايا التي قدمت للولاية أو مؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بهما... »

### ثالثا: الأملاك العقارية التابعة للبلدية

تتكون أملاك الوطنية التابعة للبلدية حسب المادة 41 من القانون رقم 90-30 التي تنص على ما يلي: « إدراج أملاك البلدية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية. - إدراج الأملاك المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة. - أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة لمساعدة الدولة أو الولاية أو صندوق التضامن المشترك بين البلديات إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.

<sup>1</sup>- نصت المادة 43 من ق.أ.و على أنه: « تقبل الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، و إن اقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين وزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات. »

- أيلولة الأملاك المختلفة الأنواع الناتجة من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية إلى البلدية أيلولة الملكية التامة و تحويلها إليها كذلك.
- الهبات و الوصايا التي تقدم للبلدية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين و التعليمات المعمول بهما...»
- نستنتج من نص هذه المادة، أن الأملاك التي تحوزها البلدية هي الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، أو التي أنجزتها بأموالها الخاصة، و كل الأملاك التي تؤول إليها.

### الفرع الثاني

#### مقارنة مكونات أملاك الوطنية الخاصة بأملاك الوطنية العمومية

بعد أن تطرقنا إلى مكونات أملاك الدولة الخاصة، التي تتكون من أملاك العقارية التابعة للدولة و الولاية و البلدية، بتحديد القانون وطرق الاقتناء الخاصة بها، التي حددها القانون إلى قسمين: طرق القانون الخاص المتمثلة في العقد، التبرع و التبادل و التقادم و الحيازة، أما طرق القانون العام فتتمثل في نزع الملكية<sup>(1)</sup> و حق الشفعة، التي نصت عليه المادة 71 من القانون رقم 90-25 على انه: «ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفر الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية...» و هما طريقان استثنائيين.

أما بالنسبة لأملاك الدولة العمومية فتتكون من الأملاك و الحقوق العقارية و المنقولة، التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل، إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكيفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق، و كذلك الثروات و الموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من القانون رقم 90-30 المذكورة أدناه.

بعد دخول المال في الذمة المالية للإدارة بالفعل أو بالطرق القانونية يجب تخصيصه لاستعمال الجمهور حتى يكون ملك عمومي، و يكون الاستعمال مباشرة أو بواسطة المرفق العام<sup>(2)</sup> و قد نصت

<sup>1</sup>- قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد قواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، (ج.ر) العدد 21، لسنة 1991.

<sup>2</sup>- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري: دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص.177.

المادة 25 من القانون رقم 90-25، على أنه: «تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها. »  
إذا كان القانون قد حدد الطرق التي يتم بها اكتساب الأملاك الوطنية، فإن استيلاء الإدارة على أي مال بغير الطرق القانونية المعروفة، وكيف بأنه اعتداء مادي أو استيلاء على الأموال باغتصابها، و في هذه حالة لا يدخل المال ضمن الأملاك الوطنية، لأنه ما خرج عن الطرق القانونية للاقتناء يعد اكتسابا غير مشروع و بالتالي لا ينتج أي أثر قانوني<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث

#### تصنيف الأملاك الوطنية

تتكوّن الأملاك الوطنية من الأملاك الوطنية العمومية التي تصنف إلى الأملاك الطبيعية و الأملاك الاصطناعية، أما الأملاك الوطنية الخاصة فتصنف إلى أملاك تابعة للدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية، لهذا نتعرض إلى تصنيف الأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الأول)، ثمّ تصنيف الأملاك الوطنية العمومية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تصنيف الأملاك الوطنية الخاصة

لقد قسم المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة إلى أملاك مشتركة بين الدولة و الولاية و البلدية بصفة عامة، في المادة 17 من القانون رقم 90-30، ثمّ خصّص الأملاك التابعة للدولة الجماعات المحلية في المواد 18-19-20 منه.

#### أولا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

نصت عليها المادة 18 من القانون رقم 90-30: «تتضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يلي:

جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة و خصصتها لمرافق عمومية و هيئات إدارية، سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أو لم تكن كذلك، جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها

<sup>1</sup> معمر قوادي محمد، «تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري» المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، الجزائر، د.س، ص.30.

الدولة، أو ألت إليها و إلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو امتلكتها أو أنجزتها و بقيت ملكا لها، العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة، الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة، الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم، الأمتعة المنقولة و العتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة، و إدارتها و مصالحها و المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها، الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية و مكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج، الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات و الوصايا و التركات التي لا وارث لها، و الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا مالك لها و حطام السفن و الكنوز، الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا، الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة و تمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية، و كذلك الحقوق و القيم المنقولة المذكورة في المادة 49 أدناه، الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، و الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة، السندات و القيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك و الحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلفة الاقتصاد وفقا للقانون. «

يتضح من نص هذه المادة، أن هناك مجموعة من الأملاك تؤول إلى الدولة أثناء ممارستها حق السيادة كالأملاك التي تؤول إليها باعتبارها شاغرة و الأملاك التي ليس لها وارث، و كل المعاملات التي تقوم بها الدولة بهدف اقتناء هذه الأملاك<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

نصت عليها المادة 19 من القانون رقم 90-30: «تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية خصوصا على ما يأتي: جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية و التي تملكها الولاية و تخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية، المحلات ذات الاستعمال السكني و توابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة، الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية، لأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية، الأمتعة المنقولة و العتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة، الهبات و الوصايا التي تقدم للولاية و تقبلها حسب الأشكال

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص. 22.

و الشروط التي ينص عليها القانون<sup>(1)</sup>، الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية، التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة، الأملاك التي ألغى تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة أو العائدة إليها، الحقوق و القيم المنقولة أو التي حققتها الولاية التي تمثل مقابل حصص ساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي. »

### ثالثا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

تطرقنا إليها المادة 20 من القانون رقم 90-30، التي نصت على: « تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية خصوصا على ما يلي: جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية، و تخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية، المحلات ذات الاستعمال السكني و تابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة، لأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية، لأماك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة، العقارات و المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون، المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون و نقلت ملكيتها إلى البلدية، الأملاك التي ألغى تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية و العائدة إليها، الهبات و الوصايا التي تقدم للبلدية و تقبلها حسب الأشكال و الشروط التي ينص عليها القانون، الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منها للبلدية أو ألت إليها أيلولة الملكية التامة، الأملاك المنقولة و العتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة، الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها و التي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية و دعمها المالي. »

من خلال استقراء المواد السابقة، يمكن استخلاص خصائص الأملاك الوطنية الخاصة على

النحو الآتي:

<sup>1</sup>- نصت المادة 45 من القانون رقم 90-30، على أنه: « يقبل أو يرفض المجلس الشعبي الولائي أو البلدي الهبات و الوصايا التي تقدم للولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لهما، حسب الشكل و وفق الإجراءات المنصوص عليها في التشريع المعمول به. »

- الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية و إمتلاكية كإقتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات إلى ميزانية الدولة، لكن رغم ذلك قد تؤدي الأملاك الخاصة دورا في تحقيق المنفعة العمومية، فتسهل العمل الإداري مثلا سيارة مصلحة.
- يمكن للدولة و الجماعات المحلية التصرف في الأملاك الخاصة، ببيعها أو التنازل عنها وفقا للأحكام القانونية و التنظيمية<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### تصنيف الأملاك الوطنية العمومية

قام المشرع بالإضافة إلى تعريف أملاك الدولة العمومية، على تعدادها و تصنيفها إلى أملاك طبيعية و أملاك اصطناعية، و التي نصت عليها المادة 14 من القانون رقم 90-30: « الأملاك الوطنية العمومية تنقسم إلى أملاك عمومية طبيعية، و أملاك عمومية اصطناعية على نحو ما ورد في المادتين 15 و 16 منه. »

### أولا: الأملاك الوطنية العمومية بالطبيعة

هي الأملاك التي وجدت بفعل الطبيعة و لم يتدخل يد الإنسان في تكوينها، و هي ملك الدولة وحدها دون الجماعات المحلية، حيث يكتسب صفة الملك العام وفقا للقانون دون الحاجة إلى صدور قرار إداري<sup>(2)</sup>.

و هي الملكية العمومية للثروات و الموارد الطبيعية المنصوص عليها في المادة 15 من القانون رقم 90-30، المتمثلة في: « شواطئ البحر، قعر البحر الإقليمي و باطنه، المياه البحرية الداخلية و طرح البحر و محاصره، مجاري المياه و رفاق المجاري الجافة و الجزر و البحيرات و المساحات المائية الأخرى، الجرف القاري، المناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو سلطتها القضائية و المجال الجوي و الإقليمي، المحروقات السائلة منها و الغازية و الثروات المعدنية و المنتجات المستخرجة من المناجم و المحاجر و الثروات الغابية . »

<sup>1</sup>- يحيوي عمر، الوجيز في أموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، المرجع السابق، ص. 22.

<sup>2</sup>- حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص. 105.



## ثانيا: الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية

الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية هي الأملاك التي وجدت بمساهمة الإنسان في تكوينها فلقد تم تعدادها على سبيل الحصر، فكل الأملاك المخصصة للاستعمال العام هي أملاك عمومية<sup>(1)</sup> التي نصّت عليها المادة 16 من القانون رقم 90-30 التي عدلت بموجب المادة 07 من القانون رقم 08-14، و التي تشتمل على: « الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج، السكك الحديدية و تابعها الضرورية لاستغلالها، الموانئ المدنية و العسكرية و تابعها لحركة المرور البحرية، الموانئ الجوية و المطارات المدنية و العسكرية و تابعها المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية، الطّرق العادية و السريعة و تابعها، المنشآت الفنية الكبرى، و المنشآت الأخرى، و تابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية، الآثار العمومية و المتاحف و الأماكن و الحضائر الأثرية و الحدائق المهيأة، البساتين العمومية، الأشياء و الأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة و المنشآت الأساسية الثقافية و الرياضية، المحفوظات الوطنية، حقوق التأليف و حقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية، المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية و كذلك العمارات الإدارية المصمّمة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام، المنشآت و وسائل الدفاع المخصّصة لحماية التراب الوطني برا و بحرا و جوا، المعطيات المترتبة عن أعمال التنقيب و البحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات. »

يستنتج من نص المادتين، على أن الأملاك الوطنية العمومية تشمل جميع الأملاك العقارية و المنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور، إما مباشرة كشواطئ البحر و مجر المياه، و إما عن طريق مرفق عمومي مثل السكك الحديدية و المطارات، و كذلك الأملاك المهيأة خصيصا لأداء خدمة عمومية مثل البنايات العمومية.

إن مبدأ عدم قابلية التصرف لا يتعارض مع الاستغلال الصناعي و التجاري للأملاك الوطنية العمومية، التي يمكن أن تكون محل أعمال خاصة<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المرجع السابق، ص.106.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص. 19.

## المبحث الثاني

### إدارة أملاك الدولة

بعدها تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم أملاك الدولة و تصنيفها، سوف نعالج في هذا المبحث إدارة أملاك الدولة كجهاز إداري، من حيث المصالح التابعة له، و تنظيمه و هيكلته و معرفة الأدوار و المهام التي يؤديها في مجال تنظيم و تسيير الأملاك الوطنية، و أخيرا قواعد إدارتها و حمايتها.

على هذا الأساس، تم تقسيم المبحث إلى ثلاث مطالب يعالج مصالح إدارة أملاك الدولة في (المطلب الأول)، المرافق ذات الوظيفة التقنية في (المطلب الثاني)، و قواعد استعمال و حماية الأملاك الوطنية الخاصة في (المطلب الثالث).

### المطلب الأول

#### مصالح إدارة أملاك الدولة

للأملاك الوطنية مصالح إدارية تسهر على حسن تسييرها و استغلالها، و هي موزعة عبر كامل التراب الوطني ابتداء من المديرية المركزية إلى آخر مصلحة على مستوى القاعدة، و هذه المصالح يسيرها موظفون و مسؤولون عموميون، حيث أعطى لهم المشرع عدة صلاحيات من أجل إنجاز مهامهم بدقة، لهذا سوف ندرس، مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي في (الفرع الأول)، و مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى الجهوي في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### مصالح إدارة أملاك الدولة على مستوى المركزي

لتسيير الأملاك الوطنية يجب تدخل مصلحة إدارية ضخمة تابعة لوزارة المالية، و هذا يتجسد بتنظيم إداري هدفه الأساسي حماية الأملاك الوطنية، و دراسة وزارة المالية من الناحية الإدارية البحتة خاضعة للقواعد العامة للقانون الإداري<sup>(1)</sup>. منه تنقسم مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي، إلى وزير المالية و المديرية العامة للأملاك الوطنية.

<sup>1</sup>-DELAUBADERE André, Traité de droit administratif, tome 2, 7<sup>ème</sup> éd, Paris, 1980, P.143.

## أولاً: وزارة المالية

يعتبر وزير المالية المسؤول الأول عن إدارة أملاك الدولة، ذلك أن الإدارة العامة للأملاك الوطنية، من المديرية العامة المكونة للوزارة، فأعطى له المشرع صلاحيات في مجال تسييرها وفقاً للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-364 يتمتع بالصلاحيات التالية: « يطبق الأحكام التشريعية و التنظيمية و الإجراءات اللازمة، جرد الممتلكات العمومية و تقييمها و صيانتها، ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار، مسك السجل العقاري و ضبطه باستمرار، يقوم بتطبيق التدابير و الإجراءات المتعلقة بنظام الملكية العقارية و غير العقارية و إصلاحها<sup>(1)</sup>. »

حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 90-188 فإنه: « يساعد الوزير في أداء مهامه، رئيس ديوان في جميع أشغال الدراسات و البحوث و الاستشارات الرطبة بالقطاع خاصة المتعلقة بأملاك الدولة، و مفتشية عامة في عملية الرقابة و ضمان تطبيق التشريع و سير الهياكل، و السهر على الاستعمال الأمثل للوسائل، و المواد الموضوعة تحت تصرف الوزارة و الهيئات التابعة لها<sup>(2)</sup>. »

## ثانياً: المديرية العامة للأملاك الدولة

تطرق المشرع لمهام و دور المديرية العامة للأملاك الوطنية، من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المذكورة على سبيل المثال كالاتي: « حيث تقوم أو تكلف من يقوم بتطبيق القوانين و القرارات المتعلقة بأملاك الدولة، ترقى كل دراسة عامة أو خاصة تتعلق بالأملاك الوطنية، يرمي دورها كذلك إلى تنظيم التسيير الحسن للممتلكات العمومية في ظروف تسمح بالحفاظ على أموال الدولة، و السهر على حماية هذه الممتلكات من أي ضرر مادي أو معنوي و مراقبة الشروط الضمنية و الشكلية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية و الخاصة بالحقوق العقارية الأخرى، الحراسة على أملاك الدولة، قيد سجلات الجرد و الإحصاء لممتلكات الدولة، تقوم المديرية العامة للأملاك الوطنية بتمثيل الدولة أمام المحاكم فيما يخص المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة. »

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 07-364، مؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، (ج.ر.) العدد 75، لسنة 2007.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 90-188، مؤرخ في 27 مايو 1990، المحدد لهياكل الإدارة المركزية و أجهزتها في الوزارات، (ج.ر.) العدد 26، لسنة 1990.

## الفرع الثاني

## مصالح إدارة أملاك الدولة على مستوى الجهوي

يوجد على المستوى الجهوي مفتش جهوي لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، يتولى تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري التابعة لاختصاصاتها، و دفعها و تنسيقها و مراقبتها و تقييمها، طبقا لنص المادة 03 ف 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65: « يتولى المفتش الجهوي لأملاك الدولة و الحفظ العقاري تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري التابعة لاختصاصه الإقليمي، و دفعها و تنسيقها و مراقبتها و تقييمها<sup>(1)</sup>. »

يعين المفتش بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، و يكون إنهاء مهامه بنفس إجراءات تعيينه<sup>(2)</sup>.

## أولا: على مستوى الولاية

## 1- المديرية الولائية لأملاك الدولة:

مديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، مكلفة بتسيير و رقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح. توجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك الدولة، ينسق أعمالها مفتش جهوي لأملاك الدولة يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، و ينتهي مهامه بنفس الإجراءات<sup>(3)</sup>.

تتمثل مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة في تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للدولة لحمايتها طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455، التي عرفت الجرد بأنه عبارة عن: « تسجيل وصفي و تقويمي لجميع أملاك الدولة، الولاية و البلدية و المؤسسات و الهياكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات و الهيئات العمومية. » و عليه فهي عبارة

<sup>1</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 91-65، مؤرخ في 02 مارس 1991، متضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، (ج.ر) العدد 10، لسنة 1991.

<sup>2</sup>- نصت المادة 04 من نفس المرسوم: « يعين المفتش الجهوي لأملاك الدولة و الحفظ العقاري بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، و تنهى مهامه حسب الطريقة نفسها. »

<sup>3</sup>- نصت المادة 11 من نفس المرسوم: « يعين مدير أملاك الدولة و مدير الحفظ العقاري في الولاية بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، و تنهى مهامه حسب الطريقة نفسها. »

عن حصر كلي و دقيق لجميع الأملاك التابعة للدولة العامة و الخاصة و الجماعات الإقليمية، بهدف تسهيل إدارة أملاك الدولة و جردها و المحافظة عليها<sup>(1)</sup>.

تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة و حفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها، و تقوم بتسيير الممتلكات و التركات الشاغرة أو عديمة الوارث و عمليات الحجز القضائي، فهي التقوية الأولى لسلطة الوالي التي نتجت في الواقع عن تنظيم الأملاك الشاغرة التي أصبحت ملكا للدولة، فهو يقوم بتعاقد أو بيع أو إيجار الأملاك الشاغرة<sup>(2)</sup>.

تقيم العقارات و المنقولات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة و تنفيذ عملياتها، دراسة عمليات بيع العقارات و المتاجر على المستوى المحلي و تتابع تطورها، و نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 على كيفية بيع ممتلكات العقارية الخاصة التابعة للدولة<sup>(3)</sup>.

## 2- المديرية الولائية للحفظ العقاري :

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بعمليات الشهر العقاري، سواء كانت العقارات مملوكة للدولة أو الخواص، توجد على مستوى كل ولاية مديريةية للحفظ العقاري، يرأسها مدير ولائي للحفظ العقاري، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، و تنتهي مهامه بنفس إجراءات تعيينه.

حسب المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، فالمديرية تتولى المهام التالية:

- « تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار.
- تسهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري.
- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري، المرفوعة أمام الجهات القضائية.
- تسهر على التسيير المنتظم لمصالح الحفظ العقاري، و تحليل نشاطها و تقييمه دوريا، و تبليغه للسلطة السلمية.

<sup>1</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 91-455، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، (ج.ر)، العدد 60، لسنة 1991.

<sup>2</sup>- عايلى رضوان، « أملاك الجماعات المحلية و مبدأ اللامركزية الادارية » ، مجلة الفكر، العدد 10، الجزائر، (د.س) ص.514.

<sup>3</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، (ج.ر)، العدد 60، لسنة 1991.

- تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم، و جميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري و سلامتها. »

ثانيا : على المستوى البلدي المشترك

### 1-مفتشية أملاك الدولة :

هي مصلحة غير ممركرة على مستوى البلديات المشتركة، لها مهام مشابهة لوظائف المديرية الولائية، الهدف منها الوقاية من أنواع التقصير في تسيير المصالح العمومية و توجيه المسيرين و إرشادهم لتمكينهم من القيام بصلاحياتهم على أحسن وجه، و السهر على الاستعمال الأمثل للوسائل و الموارد<sup>(1)</sup>.

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، على مهام مفتشية أملاك الدولة المتمثلة في: « تحضير عمليات بيع المنقولات و تنفيذها.

- تحضير العقود المتضمنة تسيير الأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة و تسييرها.

- التعرف على العقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام و مسكه. »

### 2-إدارة الحفظ العقاري:

هي محافظة غير ممركرة على مستوى البلديات المشتركة، لها مهام مشابهة لوظائف مديريةية الولائية للحفظ العقاري، تتولى محافظة الحفظ العقاري المهام التالية طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المهام الآتية : « القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب إعطاؤها للعقود المستوفية على الشروط القانونية.

- تأسيس السجل العقاري و مسكه.

- تعليق على الدفاتر العقارية للحقوق و التكاليف العينية الخاضعة للسجل العقاري، و على إجراءات التسجيل.

-حفظ العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر و التسجيل في السجل العقاري. »

<sup>1</sup> عايلى رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص الإدارة و المالية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2006، ص.36.

## المطلب الثاني

## المرافق ذات الوظيفة التقنية

بعد أن قمنا بتحديد المصالح المعنية بإدارة أملاك الدولة ، نتطرق من خلال هذا المطلب للمرافق ذات الوظيفة التقنية في تسيير و حماية أملاك الدولة، و قد حصرناها في مديرية أملاك الدولة (الفرع الأول)، و مفتشية أملاك الدولة (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## مديرية أملاك الدولة

توجد المديرية الولائية لأملاك الدولة على مستوى كل ولاية، و يرأسها مدير أملاك الدولة الولائي، الذي يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، و هي تنقسم إلى ثلاثة مصالح، و كل مصلحة تنقسم بدورها إلى عدة مكاتب و نبين تنظيمها و مهامها كآآتي.

## أولاً: مصلحة الشؤون العامة و الوسائل

تحتوي هذه المصلحة على أربعة مكاتب، تضمن السير الحسن لها، كما أنها تسيير الميزانية وكذلك مصالح الموظفين، و المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، و السير الحسن لمفتشياتها<sup>(1)</sup>، تضم أربعة مكاتب و تكلف بالمهام التالية:

## 1- مكتب المستخدمين و الإتقان:

- تكوين و إعادة تكوين و تجديد تأهيل الموظفين.

- تسيير كل عمليات ذات طابع إداري يخص الموظفين في كل المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري الذين يمارسون وظائفهم في ذات الولاية.

## 2- مكتب عمليات الموازنة:

- تقييم مدى حاجيات مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري في العتاد التقني و المالي و تقسيمه بطريقة معتدلة.

<sup>1</sup>- قندولي نادية و عشي نوال و كناوي نور الهدى، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2009، ص.02.

- التصرف في ميزانية الصرف مع القروض الممنوحة في تسيير عملية التجهيز و السير الحسن لمصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

### 3- مكتب تحليل الإعلام الآلي و الوثائق و المعلومات:

- جمع و استغلال مجموع معطيات الإحصاء المتعلقة بالقطاع .

- جمع كل المعطيات اللازمة لتحضير ميزانيات التحقيق.

- إعداد و تنظيم الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة.

### 4- مكتب التحقيقات و التفتيش:

- برمجة دوريات للتفتيش و التحقيق في مصالح و مفتشيات، بالتعاون مع المفتشية الجهوية.

- المراقبة القانونية لعمليات المحاسبة و تحليل منتجات أملاك الدولة.

### ثانيا: مصلحة العمليات العقارية

تتضمن ثلاثة مكاتب تتوزع عليها المهام التالية:

#### 1- مكتب تسيير أملاك الدولة:

- تطبيق و تنفيذ العمليات الواقعة على أملاك العقارية.

- ضمان سير الأموال و الممتلكات الشاغرة أو عديمة الورثة.

- تسيير عمليات الحجز القضائي.

#### 2- مكتب الجدول العام للعقارات و تطوير تطبيقات الإعلام الآلي:

و هو مكلف بدوره بما يلي:

- تنظيم عرض العمليات المتعلقة بالجرد لأملاك الدولة.

- التحكم و المراجعة العامة للملكية العمومية<sup>(1)</sup>.

#### 3- مكتب العقود الإدارية و المنازعات:

من مهامها ما يلي:

- دراسة العرائض المتعلقة بعمليات أملاك الدولة مع الخواص.

<sup>1</sup>- قرار وزارة الاقتصاد، مؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لمصالح و مكاتب أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، (ج.ر) العدد 38، لسنة 1991.



- تدرس حالة الاستحقاق و الطعون الإدارية المرفوعة في دائرة إقليمها.  
تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة و تتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى المجال القضائي و المحاكم.

### ثالثاً: مصلحة الخبرة و التقويمات العقارية

تضم مكاتبين و مكلفة ب :

- تنظيم و عرض تقويم العقارات و المنقولات و تدرس طلبات متعلقة بها.  
- دراسة عمليات البيوع العقارية و المتاجرة، في المستوى المحلي و تتابع التقييم و وضع قرارات و تحاليل تقنية.

### 1- مكتب التعويضات العقارية :

- المشاركة في إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة.  
- التحكم و الرقابة على عمليات التقويمات.

### 2- مكتب الدراسات و التحاليل :

- دراسة عمليات البيوع العقارية.  
- دراسة و تنظيم التقويمات و التحقيقات<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### مفتشية أملاك الدولة

مفتشية أملاك الدولة هي مصلحة غير ممركرة على مستوى البلديات المشتركة، لها نفس مهام و وظائف المديرية، حيث تتواجد على مستوى كل دائرة في الولاية مفتشية أملاك الدولة، يرأسها مفتش جهوي الذي يتولى تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة التابعة لاختصاصه الإقليمي<sup>(2)</sup> و تنقسم المفتشية إلى أربعة أقسام.

<sup>1</sup>- قرار وزارة الاقتصاد، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- نوي أمال، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو المهني أو التجاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس، اختصاص قانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010، ص.12.

**أولاً : قسم تسيير الأملاك الوطنية**

- تنظيم و تحضير لائحة لكل المنتجات العقارية و العائدات.
- تحضير و تحقيق البيوع العقارية.
- تحضير العقود الخاصة بتسيير العقارات التابعة للدولة.

**ثانياً: قسم التعريف و الجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية**

- التعرف على العقارات التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد العام.
- تنظيم سجلات المحاسبة و إحصاء الأموال العقارية التابعة للدولة.

**ثالثاً: قسم الخبرات و التقويمات العقارية**

- تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر الخاصة بأملاك الدولة، و متابعة عمليات البيوع.
- تقييم السوق العقارية على المستوى المحلي و تحضير قرار تحاليل التقنية.
- العمل على تنظيم الوثائق المتعلقة بالتقسيمات و الخبرة.

**رابعاً : قسم المحاسبة**

- إحصاء كل الأملاك العقارية و جردها.
- القيام بعمليات المحاسبة اليومية، الأسبوعية، الشهرية، و السنوية<sup>(1)</sup>.

**المطلب الثالث**

**قواعد استعمال و حماية الأملاك الوطنية الخاصة**

تملك الدولة و الجماعات المحلية مثلها مثل الخواص أملاك منقولة و عقارية، و في إطار تكوين و إدراج ممتلكاتها الخاصة، تتبع الدولة عدة أساليب و طرق من أجل اقتناء مثل هذه الأملاك و هذا ما نتطرق إلى طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة في (الفرع الأول)، ثم إلى الآليات القانونية لتحديد الأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الثاني)، ثم حماية الأملاك الوطنية (الفرع الثالث).

**الفرع الأول**

**طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة**

تتفرع طرق تكوين أملاك الدولة الخاصة، طبقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 90-30 إلى الطرق العادية المنصوص عليها في القانون الخاص، و المتمثلة في العقد و التبرع و التبادل

<sup>1</sup>- قرار وزارة الاقتصاد، المرجع السابق.

و التقادم و الحيازة، و إما بالطرق غير العادية للقانون العام المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية، التي تتمثل في نزع الملكية للمنفعة العامة و حق الشفعة.

### أولاً: طرق القانون الخاص

يكون إدراج الأملاك العقارية إلى الدولة وفقاً لطرق يتضمنها القانون الخاص، و على اعتبار أن الدولة في احتواء هذه الأملاك بمثل هذه الطرق، يكون إما بمقابل مالي أو تكون العملية مجانية بدون مقابل<sup>(1)</sup>.

#### 1-العقد:

يمكن للإدارة الحصول على الأملاك عن طريق العقد بالتراضي و توافق الإرادتين، إرادة صاحب الملك و إرادة الإدارة، و يكون نقل الملكية للإدارة بمقابل قيمة المال حسب اتفاق الطرفين<sup>(2)</sup>.

#### 2-التبرع:

تقبل الإدارة الأموال المتبرع بها من قبل الأفراد أو المنظمات المختلفة، مع مراعاة الشروط القانونية المحددة، بأن تثبت هذه التبرعات بعقد إداري تعده السلطة المختصة و هي في العادة مصلحة أملاك الدولة، و يكون ذلك بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية بالنسبة للدولة، أما بالنسبة للولايات و البلديات فيخضع قبول التبرعات أو رفضها للمجالس الشعبية المنتخبة<sup>(3)</sup>.

#### 3-التبادل:

يمكن للإدارة أن تبادل أحد الأملاك الخاصة بها، مع ملك لأحد أشخاص القانون الخاص و يتم ذلك بناء على قرار من وزير المالية بعد المبادرة من الوزير المكلف عن القطاع الذي يتبعه ذلك العقار<sup>(4)</sup>.

1- أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2001، ص.117.  
2- تنص المادة 679 (المعدلة) ف 01 من ق.م.ج: «يتم الحصول على الأموال و الخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات و الشروط المنصوص عليها في القانون. «  
3- قانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، متعلق بالبلدية، (ج.ر) العدد 37، لسنة 2011.  
4- تنص المادة 93 من القانون رقم 90-30: «يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار التبادل بناء على مبادرة الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه ذلك العقار، و يمكن أن يحرر عقد السالف الذكر بناء على ذلك القرار، إما في شكل عقد إداري و إما في شكل عقد توثيق طبقاً للشروط التي يحددها أطراف العقد. «

الإجراء الخاص بالتبادل لا يخص الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فلا يجوز أن تكون بأي حال من الأحوال محل تبادل<sup>(1)</sup>.

#### 4-التقادم و الحيابة:

يتم اكتساب المال و دخوله في نطاق الأملاك الوطنية الخاصة، طبقا لقواعد التقادم المنصوص عليها في القانون المدني، بانقضاء 15 سنة<sup>(2)</sup>.

تعتبر الحيابة من أسباب دخول الأموال في الأملاك الوطنية الخاصة، و هذا الإدراج مقترن بشروط كأن تكون هذه الحيابة لمدة 15 سنة و بدون انقطاع<sup>(3)</sup>.

#### ثانيا: طرق القانون العام

ترجع الدولة و جماعاتها الإقليمية بعض الأموال وفقا لأساليب و طرق تخضع لأحكام القانون العام، فينتقل المال في هذه الحالة من ذمة أحد أشخاص القانون الخاص إلى الذمة المالية للشخص العام دون موافقة المالك الخاص، و بهذا المعنى يغيب عنصر التراضي<sup>(4)</sup>.

#### 1-نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

تعتبر نزع الملكية وسيلة استثنائية، يمكن للإدارة اللجوء إليها قصد سير مرفق عمومي بهدف تحقيق منفعة عامة بإجبار الأفراد على بيع أملاكهم<sup>(5)</sup>، فقرارات نزع الملكية للمنفعة العامة تتخذ في إطار القانون رقم 91-11<sup>(6)</sup> الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه و إلى المستفيد، و يخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، و عندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن<sup>(7)</sup>.

1- يحياوي أعر، الوجيز في أموال الدولة الخاصة و الجماعات المحلية، المرجع السابق، ص.50.

2- المادة 308 من ق.م.ج: « يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون. »

3- المادة 827 من ق.م.ج: « من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً دون أن يكون مالك له أو خاص به، صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع. »

4- عبد الحميد محمد فاروق، المرجع السابق، ص.383.

5- أحمد طلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص.122.

6- قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي ينظم إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، (ج.ر.) عدد 21، لسنة 1991.

7- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص. 76.

يحق للأفراد استرجاع ممتلكاتهم، إذا لم تقم الإدارة بإنجاز المشروع الذي يستهدف المنفعة العمومية في أجل أربع سنوات<sup>(1)</sup>.

## 2- حق الشفعة:

الشفعة الإدارية هي رخصة تجيز للدولة و الجماعات المحلية الحلول محل المشتري في بيع العقار وفق شروط معينة، كما تعرف في فرنسا بأنها عبارة عن الميكانيزم الذي يسمح للسلطة العامة باكتساب ملك عقاري بغرض استعماله في وضع سياستها<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني

#### الآليات القانونية لتحديد الأملاك الوطنية الخاصة

تسير الأملاك الوطنية الخاصة من طرف إدارة أملاك الدولة، على أساس أنها أداة مميزة للدولة لضمان التسيير الحسن للذمة المالية للجماعة الوطنية أو المستفيدة، إما من عملية التخصيص أو المستفيدة من عقود الامتياز على هذه الأملاك، أو عن طريق أسلوب التسيير الحر.

#### أولاً: التخصيص

تكتسب الأملاك التابعة للدولة الصفة العمومية، و ذلك بتخصيصها لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام، فهي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة.

فتزول الصفة العمومية عن المال ليدخل في نطاق الأملاك الخاصة للإدارة، و ذلك عند انتهاء العوامل التي أكسبته هذه الصفة أو بإنهاء تخصيصه للمنفعة العامة<sup>(3)</sup>.

#### ثانياً: منح الامتياز

الامتياز هو عقد من عقود القانون العام، يمنح في إطار تشجيع الاستثمار للأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة، فيمكن للامتياز أن يتحول إلى تنازل بطلب من صاحبه بعد إنجاز المشروع الاستثماري، و يستفيد من خصم الأتاوى الإجارية و ذلك في أجل سنتين بعد الآجال المقررة لإنجاز

<sup>1</sup> - العشي علاء الدين، مدخل للقانون الإداري، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر، (د.س)، ص.102.

<sup>2</sup> - SOLER Couteaux, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 1996, p.242.

<sup>3</sup> - عايلى رضوان، أملاك الجماعات المحلية و مبدأ اللامركزية الإدارية، المرجع السابق، ص. 511.

المشروع، و الآجال القصوى للامتياز هي 20 سنة قابلة للتجديد، و تخضع عقود الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة لدفع رسوم الشهر العقاري<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: التسيير الحر

منح المشرع للدولة و لجماعاتها المحلية الحق في تأجير أملاكها الوطنية الخاصة، و ذلك وفق لدفتر الشروط<sup>(2)</sup>، و تحدد الجماعات المحلية مبلغ تعويض التسيير الذي يدفع لصالح الولاية و البلدية المعنية، كما يمكن لها أن تتنازل على أساس دفتر الشروط بعد استشارة المصالح التقنية لإدارة أملاك الدولة عن العناصر غير المادية في المحلات التجارية و المستثمرات الحرفية التابعة لأملاكها و يدفع عائد البيع لها<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث

#### حماية الأملاك الوطنية

إن غرض المنفعة العامة يبرر حماية الأملاك الوطنية بموجب نظام خاص، لضمان بقاء هذه الملكية الجماعية بين أيدي ملاكها و عدم ابتعادها عن أهداف المنفعة العامة المنوطة بها، فإن الإدارة تملك جملة من الوسائل القانونية الكافية لحماية المرافق العمومية، من كل محاولات السلب و التعدي، و الإلتفاف، و مجموعة من المبادئ و القواعد التي تصب في هذا الصياغ، مع دعم هذه الوسائل بالأحكام الجزائية<sup>(4)</sup>.

#### أولا : الحماية الإدارية

الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة ما هي إلا امتداد للحماية المدنية، من حيث ضمان أداء الدور المخصص له، فالإدارة ملزمة بالحفاظ على المال العام و صيانتة إلى جانب التزامها باستمراريته<sup>(5)</sup>، و من أجل ذلك كلف المشرع هذه الهيئات ببعض الإجراءات و العمليات و السلطات التي تساعد و تصب في حماية هذه الأملاك، المتمثلة فيما يلي :

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص.77.

<sup>2</sup> يحيوي أعمار، الوجيز في أموال الدولة و جماعاته المحلية، المرجع السابق، ص.146.

<sup>3</sup> عابلي رضوان، المرجع السابق، ص. 511.

<sup>4</sup> قاسم جعفر محمد أنس، النظرية العامة للأملاك الدولة و الأشغال العمومية، الطبعة الثالثة، الجزائر، ص.46.

<sup>5</sup> رفيق محمد سلام، الحماية الجنائية للمال العام، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998، ص.96.

**1-الجرد :**

لعملية الجرد أهمية بالغة تظهر جليا من خلال النصوص القانونية التي خصها المشرع لتنظيم هذه العملية، و حتى تستطيع الإدارة أن تحافظ على الأملاك التي تحت سلطتها، يجب عليها أن تتعرف على هذه الأموال، لا يتم ذلك إلا عن طريق جرد عناصرها و محتوياتها، و الجرد عملية تتمثل في تسجيل وصفي و تقيمي لجميع الأملاك الوطنية، بشكل يبين حركتها و العناصر المكونة لها<sup>(1)</sup>.

**2- الصيانة:**

تلتزم المصالح الإدارية المعنية بصيانة الأملاك الوطنية التي تسيرها و الحفاظ عليها، كي تؤدي المهام المخصصة لها، و ذلك من خلال القيام بالصيانة و التجديدات اللازمة على هذه الأملاك<sup>(2)</sup>.

**3- الرقابة:**

من بين السبل التي وضعها المشرع لحماية أملاك الوطنية أسلوب الرقابة، بحيث يعد إجراء سابق عن كل أشكال الحماية، و تتم عملية الرقابة بإتباع إجراءات قانونية محددة من طرف هيئات أسند إليها المشرع هذه المهمة<sup>(3)</sup>.

**ثانيا: الحماية المدنية**

يقصد بالحماية المدنية للأملاك الدولة، القواعد و الأحكام التي تضمنها القانون المدني لحماية المال العام، و تأمين دوره لتحقيق المنفعة العامة التي خصص لها<sup>(4)</sup>.

تعد الحماية المدنية للأملاك الوطنية العامة من المبادئ المقررة في القانون المدني، حيث أن هذه الحماية تستمد أساسها من نص المادة 689 ق.م.ج التي تنص على: « لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم. »

<sup>1</sup>- عياط سارة و عزيزي مريم، جرد الأملاك العقارية الوطنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون العام، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص.12.

<sup>2</sup>- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص.106.

<sup>3</sup>- رفيق محمد السلام، المرجع السابق، ص.97.

<sup>4</sup>- وليد بدر نجم الراشدي، الحماية القانونية للمال العام من آثار الفساد، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008، ص.15.

**1- عدم القابلية للتصرف:**

لا يجوز للدولة التصرف في الأملاك العمومية، و الهدف من هذا القيد هو استمرار سير المرفق العام بانتظام، أي أنه لو سمح بالتصرف فيه لأدى ذلك من إخراج المال من ذمة الشخص الإداري و هذا يؤدي إلى المساس بتخصيص هذه الأموال للمنفعة العامة، وعدم جواز التصرف يكون في التصرفات المدنية دون الإدارية، كالبيع و الهبة و الرهن و غيرها من التصرفات المدنية، أما التصرفات الإدارية فيحق للسلطة الإدارية القيام بها في حدود القوانين و اللوائح التي تنظمها، كجواز مبادلة الأموال العامة<sup>(1)</sup>.

**2- عدم القابلية للتقادم:**

الهدف من مبدأ عدم جواز اكتساب الأملاك الوطنية بالتقادم، هو حمايتها من أي اعتداء أو تلف، و حتى لا يكون هناك أي سبب يعطل الانتفاع بها. من خلال استقراء المادة 689 من ق.م.ج المذكورة سابقا، نجد أن الأملاك الوطنية غير قابلة للتملك عن طريق التقادم سواء العامة أو الخاصة.

**3- عدم القابلية للحجز:**

يوجد أساس هذا المبدأ في المادة 689 من ق.م.ج و المادة 66 ف 01 من ق.أ.و التي نصت على أنه: «تضمن حماية الأملاك الوطنية العمومية بموجب الأحكام القانونية و التنظيمية الجاري بها العمل و المطابقة بهذا الشأن، كما تضمن بالأعباء المحددة لفائدة هذا الصنف من الأملاك الوطنية و تستمد القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية مما يلي:

- مبادئ عدم قابلية التصرف، عدم قابلية التقادم، و عدم قابلية الحجز. »

حيث تضمنت هذه المواد عدم جواز الحجز على الأملاك العقارية التابعة للدولة.

**ثالثا: الحماية الجزائية**

المقصود بالحماية الجزائية، هي حماية الأموال العامة و الخاصة من تعديات الأفراد التي من شأنها التعطيل أو الإضرار بالمنفعة العامة التي رصدت لتحقيقها<sup>(2)</sup>، و قد نصت المادة 136 من

<sup>1</sup>- قاسم جعفر محمد أنس، المرجع السابق، ص.48.

<sup>2</sup>- مأمون محمد سلامة، « جرائم الموظفين ضد الإدارة العامة » ، مجلة القانون و الاقتصاد، العدد الأول، سنة 1969، ص. 172.



القانون رقم 90-30، على أنه: « يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات. »

# الفصل الثاني

التنازل عن الأملاك العقارية

الخاصة التابعة للدولة

## الفصل الثاني

### التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

بعد الاستقلال ترك الاستعمار الفرنسي في الجزائر رصيد عقاريا متنوعا لصالح الدولة يتكون من أراضي فلاحية، قطع أرضية عمرانية، مؤسسات صناعية، محلات سكنية، مهنية، حرفية و تجارية ... مما أدى بالمشرع إلى التدخل لمعالجة هذه الوضعية، عن طريق إصدار سلسلة من النصوص تعلن عن شغور تلك الأموال، تم في مرحلة لاحقة إدماجها في أملاك الدولة<sup>(1)</sup> بموجب الأمر رقم 66-102<sup>(2)</sup>.

تتصرف الدولة بالتنازل عن أملاكها ذات الطابع السكني و المهني و التجاري، لصالح الأفراد و من الأسباب التي دفعت الدولة إلى هذا التنازل، تحقيق السياسة الوطنية للسكن و تمكين المواطنين من تملك سكناتهم أو محلاتهم التجارية أو المهنية في هذا الصدد صدر القانون رقم 81-01<sup>(3)</sup> الذي ينظم عمليات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و جماعاتها المحلية، و نتج عن هذه العملية أن الدولة أصبحت تنفق على صيانة و ترميم هذه الأملاك مما شكل عبئا ثقيلا على خزينة الدولة، أما السبب الآخر فيتمثل في رغبة الدولة بدفع المواطن إلى إخراج أمواله السائلة لاستثمارها في مشاريع مختلفة و تطوير التنمية.

على هذا الأساس سنتطرق إلى مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في (المبحث الأول)، و إلى دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص.303.

<sup>2</sup> أمر رقم 66-102، مؤرخ في 06 مايو 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، (ج.ر) العدد 36، لسنة 1966.

<sup>3</sup> قانون رقم 81-01، مؤرخ في 21 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، (ج.ر) العدد 06، صادر في 10 مارس 1981، معدل و متمم بالقانون رقم 86-03 مؤرخ في 04 فيفري 1986، (ج.ر) العدد 05، لسنة 1986.

### المبحث الأول

#### مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تكتسب الملكية العقارية بعدة طرق، منها ما يكون على سبيل الإجراءات القانونية مثل البيع التبادل و الهبة، و منها ما يكون على سبيل الوقائع المادية، مثل ما هو في الميراث و الوصية و كل هذه الطرق تخضع لقواعد القانون الخاص، أما فيما يتعلق بالتنازل و الذي تقوم به الدولة لفائدة أفرادها هو إجراء استثنائي، الغرض منه إشراك الأفراد في اكتساب بعض عقاراتها، و هو يخضع للقانون العام و الذي يعتبر موضوع هذه الدراسة<sup>(1)</sup>.

بناء على ما سبق نتطرق إلى المقصود بالتنازل و مجالاته في (المطلب الأول)، الشروط الموضوعية للتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في (المطلب الثاني)، و الشروط الإجرائية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في (المطلب الثالث).

### المطلب الأول

#### المقصود بالتنازل و مجالاته

عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع، كلها تسميات لعقد ينصب في نتيجة واحدة، و هي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية و شاملة بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام، كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية<sup>(2)</sup>.

فيما يلي نتناول تعريف التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة (الفرع الأول)

وعن مجال التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تعريف التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تعتمد الإدارة العامة على عقود التنازل متى أرادت تحويل ملكيتها العقارية الخاصة التابعة للدولة مقابل قيمتها التجارية، و سعيا من المشرع لترويج الإنعاش الاقتصادي، فلقد عمد إلى إصدار قانون رقم 01-81، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني

<sup>1</sup> قندولي نادية و عشي نوال و كناوي نور الهدى، المرجع السابق، ص.08.

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص.62.

أو المهني، أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات، و الأجهزة العمومية.

حدد المشرع الجزائري الإطار الذي يتم فيه التنازل عن أملاك الدولة الخاصة التي تعود بالمنفعة على الشعب، من مختلف السكنات التي تكون من أولويات المواطن الجزائري، و كذا العقارات ذات الاستعمال المهني أو الحرفي<sup>(1)</sup>، فمنذ بداية عملية التنازل التي بدأت سنة 1981 و انتهت في شهر سبتمبر 1986، سجلت الجزائر 323000 ملك عقاري، أبرمت له مصالح أملاك الدولة عقد التنازل من مجمل 458000 عقار (مباني، مساكن، محلات) كانت مطروحة للتنازل.

عرف قانون 1986 تعديلات لقانون 81-01 المتمثلة فيما يلي:

- توسيع التنازل فيما يخص المحلات ذات المساحة الواسعة، ذات الاستعمال التجاري، الحرفي و الصناعي.

- فتح إمكانية اكتساب أملاك الدولة للأشخاص المعنوية (الشركات و المؤسسات الخاصة) و ليس لأشخاص الطبيعية فقط.

الملاحظ من خلال هذا القانون، أن الدولة رفعت القيود المتعلقة بقانون 81-01، المتعلق بالتنازل عن أملاك الخاصة للدولة و جماعاتها المحلية.

بعد سريان هذا القانون برهنة من الزمن، قام المشرع بموجب القانون رقم 2000-06<sup>(2)</sup> بتعديل القانون رقم 81-01 المعدل و المتمم و جميع النصوص المتخذة لتطبيقه، تنفيذا لإدارة السياسة التي ارتأت بأن هذا القانون يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة لأن عمليات التنازل كانت تتم بثمان زهيد حيث فقدت الخزينة العمومية أموالا باهضة<sup>(3)</sup>.

بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي 03-269، الذي يحدد شروط كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لديوان الترقية العقارية الموضوعة في حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة

<sup>1</sup> - صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2013، ص.54.

<sup>2</sup> - قانون رقم 2000-06، مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، متضمن قانون المالية لسنة 2001، (ج.ر) العدد 80، لسنة 2000.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص.304.

2004، و الملاحظ على هذا المرسوم أنه استعد في تنظيمه الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية، و قد نص هذا المرسوم على أن يتم بيع العقارات بثمن لا يقل عن قيمتها التآجيرية.

### الفرع الثاني

#### مجال التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

إن مجال التنازل عن أملاك الدولة، يتبين من خلال تحديد طبيعة هذه الأملاك، المتمثلة في الأملاك القابلة و غير القابلة للتنازل، و الأشخاص المستفيدون منه.

أولاً: الأملاك القابلة و غير القابلة للتنازل

#### 1- الأملاك القابلة للتنازل:

أمام تعدد قوانين المنظمة لعملية التنازل، يتم تحديد هذه الأملاك في إطار أحكام القانون رقم 01-81، ثم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-211<sup>(1)</sup>.

#### أ- الأملاك القابلة للتنازل في القانون رقم 01-81:

تتمثل الأملاك القابلة للتنازل حسب المادة 02 من القانون رقم 01-81 فيما يلي:

« المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66-102، و البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 70-11<sup>(2)</sup>.

- المحلات السكنية والبنايات الجماعية و المساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية.

<sup>1</sup>- مرسوم رقم 15-211، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 يناير 2004، (ج.ر) العدد 44، لسنة 2015.

<sup>2</sup>- أمر رقم 70-11، مؤرخ في 22 يناير 1970، متعلق بملكات مؤسسات الدولة، (ج.ر) العدد 09، لسنة 1970.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية و لنقابات البلدية، و المحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم 80-11<sup>(1)</sup>.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للمؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.

- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3 و 4 أعلاه، و كذا الحقوق التجارية المرتبطة بها و المتعلقة أساسا بالمحلات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة و التي آلت إليها بموجب القانون، و تلك التي تسييرها إدارة أملاك الدولة، و كذا التابعة للجماعات المحلية و للنقابات البلدية آنذاك. «

صدر في هذا الصدد قرار عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 78633 بتاريخ 07 أبريل 1991، الذي جاء فيه: (من المقرر قانونا بالمادة 15 من الأمر رقم 70-11، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، أن العقارات السكنية و المهنية المؤممة التي أعطيت أو تم نقلها أو تعيينها إلى مؤسسات أو هيئات عامة يعاد إدراجها ضمن أملاك الدولة.

و لما كان الثابت - في قضية الحال - أن السكن موضوع النزاع يدخل ضمن أملاك الدولة، فإن مقرر الوالي المتضمن ببيع السكن إلى المطعون ضده في إطار قانون التنازل عن أملاك الدولة يعد مقرا قانونيا<sup>(2)</sup>.

ب- الأملاك القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-211:

حسب المادة الأولى من هذا المرسوم التنفيذي تتمثل الأملاك القابلة للتنازل في:

« الأملاك العقارية التابعة للدولة.

- الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير.

بشرط أن تكون مستلمة أو موضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004. «

<sup>1</sup>- قانون رقم 80-11، مؤرخ في 31 ديسمبر 1980، متضمن قانون المالية لسنة 1981، (ج.ر) العدد 54، لسنة 1980.

<sup>2</sup>- نقلا عن: حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص.305.

يستثنى من هذا المرسوم، كل الأملاك التابعة للجماعات المحلية التي تم تحديد كفيات التنازل عنها طبقاً لنص المادة 50 من قانون المالية 2016 التي عدلت أحكام المادة 41 من القانون رقم 06-2000 و المتضمن قانون المالية لسنة 2001 على أنه: «... لا يمكن التنازل عن أملاك الجماعات المحلية إلا بعد المصادقة على مداوات المجالس الشعبية الولائية البلدية من قبل السلطة الوصية...»<sup>(1)</sup>

كما نص المادة 03 من القرار الوزاري المشترك على أنه: «يجب أن تكون العقارات المبنية أو غير المبنية التي يمكن التماس شرائها:  
- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.
  - واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة لل عمران كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة و التعمير أو المخصصة لاستيعاب برامج انجاز السكن الريفي المدعم.
  - المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3 و 4 أعلاه، و كذا الحقوق التجارية المرتبطة بها<sup>(2)</sup>. «
- 2- الأملاك غير القابلة للتنازل:

نظراً لتغير المنظومة القانونية لعملية التنازل و أمام تعدد القوانين المنظمة لهذه العملية يتم تحديد هذه الأملاك في إطار أحكام القانون رقم 81-01، ثم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 .

أ- الأملاك غير القابلة للتنازل في القانون رقم 81-01:

- تتمثل الأملاك غير القابلة للتنازل فيما يلي:
- البنايات المهددة بالانهيار التي يستوجب هدمها بعد تقرير المصالح الإدارية المختصة.

<sup>1</sup>- قانون رقم 15-18، مؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، (ج.ر) العدد 72، لسنة 2015.

<sup>2</sup>- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 05 أبريل 2003، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو المخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو البناء، (ج.ر) العدد 35، لسنة 2003.



- البنايات و المحلات المعنية بإجراء المواصفة أو التجديد وفقا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب.
  - المساكن و المحلات التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة و الجماعات المحلية.
  - البنايات و المحلات التجارية ذات الطابع السياحي، التي تعتبر جزء من المجموعة السياحية، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي و التي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.
  - مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة، و جماعاتها المحلية الإقليمية و المؤسسات و الأجهزة و الهيئات العمومية، صدر قرار في هذا الشأن و هو قرار صادر عن مجلس الدولة تحت رقم **144 629** المؤرخ في **1999/02/22**: « حيث يستفاد من عناصر الدعوى بأن السكن موضوع التنازل يعد سكنا وظيفيا و يدخل في نطاق المرسوم رقم **10/89**<sup>(1)</sup> المتضمن تحديد و ضبط كيفية التنازل عن السكنات و كذلك المنشور الولائي الصادر في **1990/11/26**، الذي يبين الحالات الخمسة التي لا يمكن التنازل عنها و منها وجود السكن الحالي بمدرسة ريفية مما لا يمكن التنازل عليه<sup>(2)</sup>. »
  - المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.
  - البنايات الفردية من النوع الرفيع.
  - المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، التي تعتبرها الهيئة التنفيذية للبلدية واسعة المساحة، و بعد ترخيص من الوزير أو الوزراء المعنيين و تبعا لعناصر كل ملف و كل فرع نشاط.
  - المحلات والعقارات المرتبة كأثار تاريخية.
  - الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي.
- بالإضافة إلى ذلك يمنع التنازل عن الأراضي ذات القيمة العالية إلى جانب الأراضي

<sup>1</sup> - مرسوم التنفيذي رقم 89-10، مؤرخ في 07 فبراير 1989، يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن، (ج.ر) العدد 06، لسنة 1989.

<sup>2</sup> - سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص. 1116.

الفلاحية، التي يجب الحفاظ عليها خاصة تلك التي منح لها حق الانتفاع الدائم<sup>(1)</sup>.  
 ب- الأملاك غير القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل و المتمم بموجب  
 المرسوم التنفيذي رقم 15-211:

يستثنى من البيع في إطار هذا المرسوم الأملاك العقارية التالية:

- الأملاك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول يناير 2004.  
 - الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كفاءات التنازل عنها بموجب نص  
 لاحق.

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة و الجماعات المحلية.

- الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.

ثانيا: الأشخاص المستفيدون من عمليات التنازل

حصر القانون عملية التنازل على طائفة معينة من الأشخاص حسب المادة الأولى من القرار  
 الوزاري المشترك على أنه: « يبين هذا القرار الوزاري المشترك في إطار أحكام المادتين 12 و 13  
 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 و المذكور أعلاه، شروط و كفاءات التنازل بالتراضي لمتعاملين  
 عموميين أو خواص عن عقارات مبنية أو غير مبنية تابعة للدولة و معدة للاستعمال في إنجاز  
 عمليات التعمير أو البناء. » بالتالي فالأشخاص المستفيدين من التنازل بالتراضي عن العقارات  
 التابعة للأملاك الخاصة للدولة هم المتعاملون العموميون أو الخواص و الذين يقصد بهم في مفهوم  
 القرار الوزاري المشترك كل شخص طبيعي أو معنوي يمكنه القيام بعمليات التعمير و البناء<sup>(2)</sup>.  
 يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني الأشخاص  
 الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية، و شركات الأشخاص و الشركات التجارية الخاضعة للقانون

<sup>1</sup>- زيدي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون  
 المنازعات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص.52.

<sup>2</sup>- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، (د.ط.) دار هومة، الجزائر، 2011، ص.264.

الخاص الجزائري، و التي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية و الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم موفون لالتزاماتهم الإيجارية و يمارسون نشاطهم في هذه الأماكن.<sup>(1)</sup>

طبقا للقرار الصادر عن المحكمة العليا العرفة الإدارية رقم **75212**، الذي نص على أنه:

« من المقرر قانونا أنه يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية و يمارسون نشاطهم في هذه الأماكن.

و لما كان من الثابت -في قضية الحال- أن المطعون ضده لا تربطه بالطاعة المألقة للمحل المتنازع عليه أية علاقة إيجارية قانونية فإن قضاة الموضوع برفضهم طلب الطاعة برد المطعون ضده خالفوا القانون<sup>(2)</sup>. »

بما يخص الزوجة المطلقة المستفيدة من السكن بعد حكم طلاق لحضانة الأولاد لا يخول لها القانون الاستفادة منه لأن حقا فيه ينتهي بانتهاء الحضانة.

قررت المحكمة العليا عن الغرفة الإدارية في القرار رقم **81197** بتاريخ **1990/12/23** أنه:

« من المقرر قانونا، أنه يجوز للقاضي في حالة الطلاق أن يعين الزوجين من يمكن له الانتفاع بحق الإيجار لأجل حضانة الأولاد.

و لا يكتسب حق السكن الممنوح للمطلقة باعتبارها حاضنة الصبغة النهائية، بل ينتهي بانتهاء مدة الحضانة لأن هذا الحق مقصور على الانتفاع و ليس سندا للملكية.

و من ثم فإن إبطال عقد التنازل -لفائدة الزوج- في قضية الحال ليس له أي أثر قانوني<sup>(3)</sup>. »

<sup>1</sup>-KHALFOUNE Tahar, Le domaine public ; Réalité et fonction, La domanialité public a l'épreuve du droit algérien, thèse de doctorat en droit public, faculté de droit et science politique, Université Jean Moulin Lyon, 3 décembre 2003, p 327.

<sup>2</sup>- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري: في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة و المحكمة العليا، الطبعة التاسعة، دار هومه، الجزائر، 2009، ص.57.

<sup>3</sup>- نقلا عن: حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص.310.

### المطلب الثاني

#### الشروط الموضوعية للتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة لتابعة للدولة

تتنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة طبقاً لجملة من الشروط الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة التي سنتطرق إليها في (الفرع الأول)، و الشروط الخاصة بالمستفيدين من عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة بالتنازل في (الفرع الثاني) و شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة في (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول

#### الشروط الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 على أنه: « يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل تنازل في إطار هذا المرسوم :  
- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- غير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها.  
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير»<sup>(1)</sup>.  
كما أن الاستفادة من التنازل يجب أن لا تتعدى بأي حال من الأحوال :

1- محل واحد للاستعمال السكني، صدر قرار عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية قرار رقم 633 78، ينص على ما يلي: ( متى كانت أحكام المادة 08 من قانون التنازل عن أملاك الدولة أنها تقرر: لا يجوز للمترشحين الشراء في إطار هذا القانون و على مجموعة التراب الوطني أكثر من محل معد للسكن.

و من ثم فإن الطاعن -في قضية الحال- الذي اشترى فيلا ملكا للدولة لا يمكنه التمسك بشراء السكن المتنازع عليه<sup>(2)</sup>.

2- محل واحد للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي.

<sup>1</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت سنة 2006 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج.ر)، العدد 27 لسنة 2007.

<sup>2</sup>- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.57.

هذا من أجل تكريس مبدأ المساواة بين الأفراد المجتمع في الاستفادة من عملية التنازل<sup>(1)</sup>.  
يمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها، و بهدف منح ضمان للمستفيد من الامتياز فقد حددت المدة بعشرين سنة قابلة للتجديد و قابلة قانونا للتحويل من طلب صاحب الامتياز إلى تنازل، إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدماتي<sup>(2)</sup>.

فيما يخص السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة و المتنازل عنها لشاغلها، و كذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك و ضرورة توزيع التركة<sup>(3)</sup>.

إن قانون الأملاك الوطنية 90-30، لم يتضمن أي جديد بشأن عمليات التنازل، لأنه جاء مشابها للقانون رقم 84-16<sup>(4)</sup>، حيث منع التصرف في الأملاك العقارية في حالة عدم وجود نص قانوني يسمح بذلك.

بعد تعديل قانون الأملاك الوطنية 90-30 جاء قانون 08-14، لوضع حد للتلاعبات التي عرفت أملاك الدولة الخاصة في المجال العقاري و أراضي أملاك الدولة، فإنه تطرق لموضوع التنازل و ضبطه بطريقة ممتازة متناسقة مع القوانين الأخرى، فجاءت المادة 26 من قانون

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص. 312.

<sup>2</sup> - حجاري محمد، « إشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر » ، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، عدد 16، الجزائر، لسنة 2012، ص. 326.

<sup>3</sup> - بوسنة إيمان، « قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر » ، مجلة المفكر، عدد 11 الجزائر، د.س، ص. 391.

<sup>4</sup> - قانون رقم 84-16، مؤرخ في 30 جوان 1984، يتعلق بالأملاك الوطنية، (ج.ر) العدد 03، لسنة 1984.

رقم 08-14 لتعديل نص المادة 89<sup>(1)</sup> السابقة، فسمحت التنازل عن الأراضي الخاصة للدولة و الجماعات المحلية، وفقا للشروط التالية: « - أن يتم إلغاء تخصيصها أو عدم تخصيصها أصلا. - يجب أن تتم عملية التنازل عن طريق المزاد العلني. - يمكن التنازل عن هذه الأملاك إلا في حالة ورود احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها لدى المصالح العمومية.

- يجب احترام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير عند القيام بالتنازل عن أملاك الدولة و الجماعات الإقليمية.

- يمكن بصفة استثنائية التنازل بالتراضي مع مراعاة القيمة التجارية للملك محل التنازل إذا كانت هذه العملية تحقق فائدة كبيرة للدولة و الجماعات الإقليمية. »

### الفرع الثاني

#### الشروط الخاصة بالمستفيدين من عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة

يجوز للمستأجرين و الأشخاص الطبيعيين أن يعبروا عن رغبتهم في تملك الأملاك القابلة للتنازل إذا توافرت في كل واحد منهم الشروط التالية:

- 1- أن يكون جزائري الجنسية، و خاضع للقانون الجزائري.
- 2- عدم امتلاكه للملك العقاري في ظل القانون 81-01.
- 3- أن يكون بالغا مدنيا، وبالنسبة للقاصر الذي لم يبلغ سن الرشد و الذي تتوفر فيه شروط التنازل، فيجوز لهم أن يترشحوا لاكتساب المحل القابل للتنازل على الشيوخ بواسطة وليهم الذي يعمل لحسابهم في إطار التشريع المعمول به في هذا المجال<sup>(2)</sup>.

4- أن يقدم سندا قانونيا لشغل الملك، صدر قرار عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية 97696 المؤرخ في 1992/10/25: « من المقرر قانونا أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة، توفر شرطين معا متلازمين هما: الحيازة على السند أولا، و شغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانيا.

<sup>1</sup> المادة 89 من ق.أ.و 90-30: « يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة لأملك الدولة الخاصة، والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها... »

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص.312.

- و من المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توفر هذين الشرطين معا تعطى الأولوية للشخص الذي يحوز سندا قانونيا.
- و لما ثبت -من مستندات القضية الحالية- أن الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة، و لم تعطي مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به، فإنه بالتالي يعد غير قانوني و لا ينتج آثاره، و متى كان كذلك استوجب رفض الطعن<sup>(1)</sup>.»
- 5- أن يكون مستوفيا الواجبات الإيجابية، في هذا الشأن صدر قرار من الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 62093 بتاريخ 16 جوان 1990 الذي جاء فيه: « من المقرر قانونا أنه يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجابية و يمارسون نشاطاتهم في هذه الأماكن<sup>(2)</sup>. »
- 6- أن يشغل السكن على الدوام أو يمارس أعماله في المجال نفسها إذا تعلق الأمر بمحل تجاري أو مهني أو حرفي أو تقليدي<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث

#### شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة

يتم تنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للمستفيدين بأسعار متفاوتة، حيث تستفيد بعض العقارات من تخفيضات في أسعارها، و يقتضي بأنه لا يجب التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة إلا بمقابل القيمة التجارية لها، و التي تمثل القيمة الحقيقية المتداولة في السوق الحر، و مصالح إدارة أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة<sup>(4)</sup>.

1- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.ص. 67-68.

2- قرار المحكمة العليا رقم 62093، المجلة القضائية، العدد رقم 02، لسنة 1992، المؤرخ في 16 جوان 1996، ص. 153.

3- المرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، (ج.ر)، العدد 06، لسنة 1981.

4- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص.ص. 269-270.

أولاً: نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة

حدد المشرع نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي الخاصة التابعة للدولة بموجب القرار الوزاري المشترك، فإنه بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال عمليات الترقية ذات الطابع الاجتماعي، والتي تكون مبنية في قرار الوالي صراحة، فتقدر نسبة التخفيض بـ 80% من القيمة التجارية من طرف مصالح أملاك الدولة.

أما بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار، فإن نسبة التخفيض تحدد بصفة استثنائية بـ 100%<sup>(1)</sup>.

ثانياً: الاستفادة من التخفيضات في حالة دفع الثمن كاملاً أو بالتقسيط

يحق للمستفيد من التنازل عن الملك العقاري ذات الطابع السكني، الخيار بين دفع الثمن كاملاً أو بالتقسيط، و الذي اختار دفع الثمن كاملاً يستفيد من تخفيض قيمته 10% من ثمن التنازل أما من اختار الدفع بالتقسيط يمكن أن يستفيد من تخفيض في سعر التنازل و هذا في الحالتين التاليتين:

- تخفيض نسبة 07% من قيمة العقار عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من 03 سنوات أو تساويها.

- تخفيض بنسبة 05% من قيمة العقار عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن 03 سنوات و أقل من 05 سنوات أو تساويها.

و في حالة عدم دفع المستفيد من عملية التنازل لأقساطه لمدة 06 أشهر متتالية يمكن إلغاء عملية البيع<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثالث

الشروط الإجرائية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

تقوم الدولة بالتنازل عن عقاراتها الخاصة ذات الاستعمال السكني المهني، بإتباع الإجراءات الأولية لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة (الفرع الأول)، ثم مباشرة إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة (الفرع الثاني).

<sup>1</sup>- قرار وزاري مشترك، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص. 273.



### الفرع الأول

#### الإجراءات الأولية لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة

لشراء الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، يجب إيداع طلب خطي من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة، التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليميا.

**أولاً: وجود الملف كاملاً**

يقوم المستفيد من عملية التنازل بطلب خطي مرفق بملف يتضمن حسب المادة 16 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-211، ما يلي: « عقد إيجار الملك العقاري.

- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.
- شهادة ميلاد المقبل على الشراء.
- نسخة من بطاقة الهوية المقبل على الشراء. »

يضاف إلى هذا الملف، تصريح شرفي بعدم الاستفادة من ملك عقاري في إطار القانون 81-01، للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، الوثائق التالية حسب كل حالة:

- نسخة من السجل التجاري، إذا تعلق الأمر بشركة تجارية.
- نسخة من الاعتماد إذا تعلق الأمر بجمعية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا تعلق الأمر بشركة مدنية.

في حال غياب الشخص المعنوي، يمكن أن ينوبه وكيل على أن تكون الوكالة موثقة<sup>(1)</sup>.

#### ثانياً: دراسة الملف

تكلف لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء و الفصل فيها، حسب ما جاء في نص المادة 16 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211: « تتكون اللجنة من:

- المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني أو ممثله، رئيساً.
- ممثل عن المدير الولائي للأملاك الدولة.
- ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن.
- ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

<sup>1</sup>- قندولي نادية و عشي نوال و كناوي نور الهدى، المرجع السابق، ص.08.

تتجمع اللجنة مرتين في الأسبوع حتى إتمام طلبات التنازل، و تتولى مصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة. »

طبقا لنص المادة 16 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 تنص على ما يلي:  
« يتعين على لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري الفصل في كل طلب، في أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

يجب أن تبلغ المقبل على الشراء، برسالة موسى عليها من إشعار بالاستلام، بقرارها و بثمن التنازل و بوثيقة الالتزام بالشراء، تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب مقرر من الوزير المكلف بالسكن. في هذه الحالة، يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدي اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ و يقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة. »

طبقا لنص المادة 16 مكرر 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 على أنه: « بعد دراسة الملفات المتعلقة بطلب شراء الأملاك العقارية، التي تسييرها دواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة قيد الدراسة على مستوى لجان الدائرة المكلفة بالتنازل عن الأملاك العقارية، يجب أن يتم تحويلها إلى دواوين الترقية و التسيير العقاري المعنية، في أجل لا يتعدى شهرين ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم التنفيذي في الجريدة الرسمية. »

### الفرع الثاني

#### مباشرة إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة

بعد التأكد من وجود الملف كاملا و دراسته من اللجنة المختصة، تأتي مرحلة مباشرة إجراءات التنازل المتمثلة فيما يلي:

#### أولا : في حالة قبول الملف

تقوم الإدارة بتقويم الأملاك المتنازل عنها و ذلك في حالة قبول الملف، على أساس عدة عناصر، كالمساحة و الموقع و المنطقة و نوع العقار، ثم يحدد السعر الإجمالي للتنازل. يسلم إلى المعني وصل الاستلام وفق النموذج المرفق في الملحق يتضمن رقم التسجيل، حيث يجب أن يبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع إشعار باستلام قرارها و بثمن التنازل، و ذلك لتمكينه من الطعن أمام اللجنة الولائية.

تعد وثيقة الالتزام بالشراء طبقاً لنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، و في هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

يجب على أمانة اللجنة مسك سجل مرقم و ممضى من طرف رئيس الدائرة، تسجل فيه بحسب الترتيب الزمني مجموع الطلبات التي تم قبول إيداعها.

يتم إعداد قائمة تتضمن أسماء و ألقاب أو الغرض للمتشحين و العناوين الكاملة للعقارات المعنية، و كذا طبيعتها فور تسجيلها لترسل في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة، و هذا عن طريق جدول إرسال مقابل وصل الاستلام.

تقوم أمانة اللجنة بتحضير الملفات ليتم دراستها من طرف اللجنة تماشياً مع استلامها لبطاقات التقسيم من طرف المصالح المالية<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: في حالة رفض الملف

إذا قوبل طلب المواطن المتضمن التنازل عن الذمة العقارية الإيجارية التابعة للقطاع العمومي بالرفض و عدم القبول، فعلى الإدارة تسبب رفضها، سواء بعدم توافر الشروط المنصوص عليها قانوناً في العقار المراد الحصول عليه، أو أن يكون العقار غير قابل للتنازل. و هو ما يتجلى من قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1997/03/26 تحت رقم 116 647، جاء فيها: « حيث أن المستأنف عليها كانت مستأجرة من بلدية، محل ذي استعمال مهني كصيدلية بموجب العقد المؤرخ في 1984/04/01.

- حيث أنه في إطار التنازل عن أملاك الدولة، التمسّت السيدة " أ.ب.ب " شراء المحل المذكور.
- حيث أنه في بمقتضى قرار لجنة الدائرة، فإن طلبها قوبل بالرفض.
- حيث أنه بناء على الطعن المستأنف عليها، فإن اللجنة الولائية أيدت قرار الرفض.
- حيث أن السبب الوحيد المشار من اللجنة المذكورة يتمثل في كون أن المحل ذو منفعة عمومية.
- حيث أن المادة 03 من القانون رقم 81-01، المتضمن التنازل عن أملاك الدولة صنفت الأملاك غير القابلة للتنازل.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص. 306.

- حيث أنه بسبب عدم وضوح أسباب الرفض، فإنه يتعذر بذلك تصنيف المحل المتنازل عليه من ضمن الأصناف المذكورة في المادة 03 المذكورة أعلاه.
- حيث أنه في حالة ما إذا كانت لجنة الدائرة و الولاية لها الحق في رفض طلب الشراء، فإنه يتعين بالنتيجة تسبب تبرير هذا الرفض وفقا لمقتضيات المادة 03 من القانون رقم 81-01 المتعلق بالأملاك غير القابلة للتنازل عنها، أو طبقا لمقتضيات المادة 05 و 06 من نفس القانون المتعلقين بالأشخاص الذين يحق لهم الترشح للشراء.
- حيث أن قرار الرفض اتخذ مخالفة لمقتضيات القانون رقم 81-01، و أنه يتعين بالتالي القول بأنه اتخذ بخرق القانون<sup>(1)</sup>. «

### المبحث الثاني

**دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة**

بعد أن تطرقنا في المبحث الأول إلى تعيين الأملاك المعنية بالتنازل، و إلى الإجراءات المتبعة لقيام التنازل، تأتي دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل و لتتم انتقال الملكية من الدولة إلى المستفيد لابد من إبرام عقد التنازل، الذي يخضع لقواعد الشهر و التسجيل لدى المحافظة العقارية و ذلك لثبوت الملكية للمستفيد، و من أجل تنفيذ عمليات التنازل و مراقبتها أحدثت الدولة ثلاث لجان تتكفل بذلك، و فيما يخص المنازعات المتعلقة بالتنازل فترفع أمام القضاء الإداري. و على هذا الأساس نتطرق دور إدارة أملاك الدولة في تحرير عقد التنازل في (المطلب الأول) و الهيئات المباشرة لعمليات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في (المطلب الثاني) و أخيرا المنازعات الناتجة عن عقود التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في (المطلب الثالث).

### المطلب الأول

#### دور إدارة أملاك الدولة في تحرير عقد التنازل

لا تنتقل الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة أو أحد جماعاتها المحلية، إلا بعد تحريره في عقد رسمي، الذي يقوم به مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة و الولاية، أما بالنسبة لممتلكات البلدية، فيكلف رئيس المجلس شعبي البلدي بتحرير العقود، لاكتسابها حجية النفاذ اتجاه

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص. 308.

الغير<sup>(1)</sup>، فإذا قام المستفيد من العقار بالدفع الكلي، فيسلم له العقد مباشرة و تنتقل إليه الملكية، أما في حالة الدفع بالتقسيط، يرهن العقار محل التنازل فلا يزول ذلك الرهن إلى غاية دفعه الكلي للقيمة الإجمالية للعقار، بعدها يلجأ إلى مكتب تحرير العقود على مستوى مديرية أملاك الدولة، لرفع اليد عن العقار و إزالة الرهن، فيحرر له عقد جديد لإثبات ملكيته على ذلك العقار، لذلك نتطرق إلى تنفيذ إجراء الشهر العقاري (الفرع الأول)، و إجراءات الخاصة بتسجيل عقد التنازل (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تنفيذ إجراء الشهر العقاري

يخضع عقد التنازل عن أملاك الدولة الخاصة إلى قواعد الإشهار، و ذلك حرصا على تساوي حظوظ المستفيدين من عملية التنازل، في هذا الشأن صدر عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية قرار رقم 76 077 المؤرخ في 1990/07/28: « من المقرر قانونا أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح الأشخاص، يخضع إلى قواعد الإشهار حرصا على تساوي حظوظ المترشحين. و من ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب خرق القانون. و لما كان من الثابت -في قضية الحال- أن المقرر الإداري الذي منح القطعة الأرضية دون استثناء لشكلية الإشهار و التي هي من النظام العام، خالف القانون و تجاهل مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون.

و متى كان كذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه<sup>(2)</sup>.»

عملية الشهر العقاري عبارة عن إجراء تقني و فني، يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات القانونية التي ترد على الأملاك العقارية الخاصة للدولة<sup>(3)</sup>.

لاعتبار السندات الإدارية مثبتة للملكية العقارية، يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي، يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة أو الموثق إذا اختارت الدولة اللجوء إليه، و لاحتجاج الإدارة

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، التقنيات العقارية: العقار الفلاحي، الجزء الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص.126.

<sup>2</sup> - نقلا عن: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.49.

<sup>3</sup> - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، (د.ط)، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص.101.

فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير، يجب أن يكون قد تم إشهارها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية المختلفة، إعمالاً بنص المادة 16 من الأمر رقم 75-74 التي نصت على أنه: «إن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصحيح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشره في مجموعة البطاقات العقارية<sup>(1)</sup>.»

تحرر إدارة أملاك الدولة عقود التنازل لأن ذلك من اختصاصها، فتقوم بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل و الطبع بمفتشية الضرائب و شهرها بالمحافظة العقارية، فهي ملزمة بالقيام بجميع هذه الشكليات، أما في حالة امتناع أو تقاعس الإدارة عن إتمام شكليات التسجيل و الإشهار العقاري، ففي هذه الحالة و استثناء لمبدأ الفصل بين السلطات و عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من طرف القاضي، اعتبر القضاء الإداري الجزائري بأن رفض الإدارة القيام بشكليات التسجيل و الشهر العقاري يعد بمثابة تعدي، فيجوز للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة و إلزامها بإتمام شكليات التسجيل و الشهر<sup>(2)</sup>.

تختلف إجراءات الشهر العقاري من بلد لآخر حسب طبيعة النظام القانوني العقاري، بحيث أنه قد يكون نظام شهر شخصي أو شهر عيني.

### أولاً: نظام الشهر الشخصي

يعتمد نظام الشهر الشخصي على القائمة الاسمية لطرفي التصرف القانوني في العقار الذي يكون محل التنازل من قبل الدولة و التصرف القانوني في انتقال الملكية العقارية، يقتضي تحديد هوية، و عنوان إقامة الأشخاص المعنيين بعملية التنازل، من دون النظر للعقار الذي يكون محل التصرف القانوني، و هذا النظام يعتمد على طريقة وضع السجلات العقارية و يكون ترتيبها حسب أسماء مالكي العقار<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، متضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، (ج.ر) العدد 92، لسنة 1975.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة، ص.ص 54-55.

<sup>3</sup> - رامول خالد، المرجع السابق، ص.16.

### ثانيا: نظام الشهر العيني

يعتبر نظام الشهر العيني عملية إحصاء العقارات حسب القطع الأرضية بغض النظر عن أصحابها، فهو تأمين قانوني لكل المعاملات العقارية على العقار من حيث تحديد موقعه و مساحته و حدوده، أي بطاقة فنية عن الأوعية العقارية، تدون فيها كافة الحقوق التي ترد عليها بصفة تجعلها في متناول كل من يريد معرفة أي وعاء عقاري، و بشكل يجعل التصرفات القانونية الواقعة عليه معروفة لدى الغير، حيث أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني كآلية قانونية لتنظيم العقار<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني

#### تسجيل عقد التنازل

يتطلب نظام الشهر العقاري ضرورة تسجيل الأوعية العقارية في المحافظة العقارية، فعمليات التسجيل العقاري لها إجراءات أساسية يقتضي احترامها بين المعني بالأمر، الذي يقدم طلب التسجيل و توثيق عقاره في مجموع الصحائف الموجودة على مستوى المحافظة العقارية في كل ولاية، بعد التحري و التحقيق في طلب المودع لديها، بحيث أن على هذه الأخيرة أن تحدد أوصاف كل العقار و حالته القانونية.

يجب أن توزع نسخة من السجل العقاري على مستوى كل ولاية و بلدية لمعرفة طبيعة الأملاك العقارية الموجودة، و مسك مجموع البطاقات العقارية من قبل المحافظ العقاري للمحافظة على المعلومات المدونة فيه.

يؤسس السجل العقاري على أساس المسح الشامل للأراضي الذي يكون قد أنجز بحيث تدون فيه كل المعلومات الرئيسية لمساحة العقار، موقعه، و طبيعته القانونية<sup>(2)</sup>.

باعتبار أن العقود الإدارية اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة باعتباره موثق الدولة و المستفيد من العقار المراد اكتسابه، ينبغي أن يتوفر على أركان العقد و هي الرضا، المحل و السبب بالإضافة إلى ركن الشكلية، و هي واجبة في العقود الواردة على العقارات دون المنقولات.

<sup>1</sup> - خلوفي مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص.96.

<sup>2</sup> - حسين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص.101.

يجب أن يتضمن عقد التنازل بيان وصفي يتضمن رقم القطعة، عمارة، الدرج، طابق، نوعية القطعة، المساحة، بالنسبة لملكية القطعة المشتركة حسب النموذج المرفق في الملحق و ذلك فيما يلخص البيانات المشتركة أو الجماعية، أما البيانات الفردية غير معنية بالبيان الوصفي ما عدا الاكتفاء بتعيين حدود العقار.

بعد الانتهاء من إبرام العقد من طرف الموظف المختص، يقوم طرفا العقد بالإمضاء عليه و ذلك بحضور المشتري شخصيا أو من ينوبه، ثم يحول إلى البائع أي إلى مدير أملاك الدولة بالإمضاء عليه أيضا.

تخضع المحلات ذات الاستعمال التجاري إلى إتاوة بنسبة 2,5% من ثمن التنازل عند تسجيل العقد بمصلحة التسجيل، و نسبة 1% عند إجراء عملية الشهر. كما أنه يقيد في عملية الشهر رهن قانوني لأصحاب العقود ذات الدفع بالتقسيط، يخضع لهذا القيد المحلات ذات الاستعمال التجاري و المحلات ذات الاستعمال السكني التي تعفى من الإتاوة لكن لا تعفى من القيد.

ألزم المشرع في العقود التي تحررها إدارة أملاك الدولة الخاصة بالتنازل، وجود بند يتضمن عدم إعادة التنازل لمدة عشر سنوات، و ذلك مهما كانت طريقة الدفع سواء كلي أو جزئي<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني

#### الهيئات المباشرة لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

أحدثت من أجل تسيير عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ثلاث هيئات للتنفيذ و المراقبة، لذلك نتطرق إلى المصالح المحلية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في (الفرع الأول) و المصالح المركزية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة (الفرع الثاني) و دور إدارة أملاك الدولة في تحصيل عائدات التنازل عن الأوعية العقارية الخاصة التابعة للدولة (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> - حسين محمد، المرجع السابق، ص. 102.



### الفرع الأول

المصالح المحلية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة للنظر في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية، أحدث المشرع لجان مختصة بذلك، المتمثلة فيما يلي:

#### أولاً: اللجنة الولائية

تتكون اللجنة الولائية من الأعضاء الآتية:

- الوالي، رئيساً.
  - المدير الولائي للأملاك الدولة.
  - المدير الولائي المكلف بالسكن.
  - المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني.
- يرأس هذه اللجنة الوالي، و مكلفة بالمهام التالية:
- تنشيط العمليات التي تجريها اللجنة ما بين البلديات و مراقبتها.
  - النظر في الطعون المقدمة من المترشحين للاكتساب ضد القرارات التي اتخذتها لجنة ما بين البلديات.
  - تقديم عرض دوري للجنة الوطنية عن نتائج العملية<sup>(1)</sup>.

#### ثانياً: اللجنة البلدية

كانت هذه اللجنة تسمى في ظل القانون رقم 81-01 بلجنة الدائرة، ثم استبدلت تسميتها بلجنة ما بين البلديات بموجب القانون رقم 86-03<sup>(2)</sup>، و هي لجنة يرأسها رئيس الدائرة على مستوى كل دائرة و تتكون من:

- رئيس الدائرة، رئيساً.
- ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص. 313.

<sup>2</sup> - قانون رقم 86-03، مؤرخ في 04 فيفري 1986، معدل و متمم للقانون رقم 81-01 مؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، (ج.ر) العدد 5 لسنة 1986.

- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
- ممثل عن ديوان الترقية و التسيير العقاري المعني.
- ترسل ملفات الاكتساب إلى هذه اللجنة التي تسلم وصل استلام مقابل ذلك، و تقوم بإبداء رأيها في طلبات التنازل بعد فحص الملف المعروض<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني

- المصالح المركزية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة**
- تتمثل المصالح المركزية في اللجنة الوطنية، التي يتزأسها وزير الداخلية و المجموعات المحلية على المستوى الوطني، و أسندت لها المهام التالية:
- السهر على تطبيق التنظيم المعتمد في مجال عملية التنازل.
  - تتبع عملية اللجان و تقديم عرض للحكومة حول تطوير و سير العملية.
  - تختص اللجنة الوطنية بالنظر في الطعون المتعلقة بعملية التنازل<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث

- دور إدارة أملاك الدولة في تحصيل عائدات التنازل عن الأوعية العقارية الخاصة التابعة للدولة**
- يرفع مفتش أملاك الدولة دعوى الحجز على أموال المدين قصد تحصيل مستحقات إدارة أملاك الدولة، لكن قبل مباشرة هذا الإجراء يجب على المفتش أن يصدر للمدين سند التحصيل.

#### أولاً: طبيعة سند التحصيل

- الأصل أنه يجب على المدين تجاه إدارة أملاك الدولة أن يدفع مستحقات الدولة في الآجال المحددة، و إلا صدر ضدهم مفتش أملاك الدولة سند التحصيل، قد يكون هذا السند فردياً أو جماعياً و هو بمثابة وثيقة يراد بها تحصيل عائدات أملاك الدولة.

#### ثانياً: تبليغ سند التحصيل

- يبلغ سند التحصيل عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، فيقوم المدين بمقتضاها بالدفع الفوري للمبالغ المستحقة، و إذا تعذر التبليغ عن طريق البريد، أمكن اللجوء إلى خدمات

<sup>1</sup>- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س، ص.305.

<sup>2</sup>- حمدي باشا عمرو زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص.314.

محضر قضائي أو أي عون مؤهل آخر.

يبقى السند التنفيذي في المكتب، و يبلغ للمدين إما بنسخة من السند إذا تعلق الأمر بسند  
تحصيل فردي، و إما مستخرج من السند إذا تعلق الأمر بسند تحصيل جماعي<sup>(1)</sup>.  
توجه الرسالة الموصى عليها إلى موطن أو محل الإقامة، أو مقر المدين سواء في الجزائر  
أو في الخارج، لكن المرسل قد يثير إشكالات حول محتوى الرسالة الموصى عليها، لذلك لا يضع  
مفتش أملاك الدولة النسخة أو المستخرج في ظرف، و إنما يستعمل الاستمارة المعدة لذلك الغرض  
و التي تظهر عليها علامة مصلحة البريد<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثالث

#### المنازعات الناتجة عن عقود التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

في النظام الجزائري، بحكم أن الأملاك الوطنية سواء العامة أو الخاصة هي ملك للدولة  
أو الجماعات المحلية، فإن المنازعات المتعلقة بها تكون من اختصاص المحكمة الإدارية، بينما  
أسندت فرنسا منازعات الدومين الخاص لاختصاص القضاء العادي، و تبقى منازعات الدومين  
العام من اختصاص القضاء الإداري<sup>(3)</sup>، التسوية الإدارية لحل المنازعات الناتجة عن عملية  
التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة في (الفرع الأول)، ثم التسوية القضائية لحل المنازعات الناتجة  
عن عملية التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### التسوية الإدارية لحل المنازعات الناتجة عن عملية التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة

يمكن لكل مترشح يرى أنه مغبون و أن حقوقه أغفلت، أن يرفع طعنا إلى اللجنة الولائية المكلفة  
بعمليات التنازل، و هذا في ظرف شهرين التالين لتبليغ القرار المتخذ ضده، و له الحق كذلك أن  
يرفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري في حالة رفض الطعن المقدم إلى اللجنة المركزية.  
في هذا الصدد صدر عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية قرار رقم 63 778 ينص على أنه:

<sup>1</sup>- يحياوي أعمر، منازعات أملاك الدولة، (د.ط) دار هومو، الجزائر، 2005، ص. 83.

<sup>2</sup>- يحياوي أعمر، نفس المرجع، ص. 84.

<sup>3</sup>- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية: نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، (د.ط)، ديوان المطبوعات  
الجامعية، الجزائر، 1999، ص.402.

« من المقرر قانوناً بالمادة 33 من القانون رقم 81-01<sup>(1)</sup>، المتضمن على التنازل عن أملاك الدولة، أن يجوز لكل مترشح للاكتساب يرى أنه مغبون و أن حقوقه أغفلت، أن يرفع طعنا إلى اللجنة الولائية و ذلك في ظرف شهرين التاليين لتاريخ تبليغه القرار المتخذ ضده، و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد تجاوزاً في السلطة.

و لما ثبت -في قضية الحال- أن الطاعن قام برفع دعواه أما اللجنة الولائية، و من ثم فإن المجلس (الغرفة المدنية) عندما قبلوا الدعوى قبل انقضاء الأجل المنصوص عليه قانوناً يكونوا قد جاوزوا سلطتهم<sup>(2)</sup>. »

تختص اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي، بالفصل في التظلمات الموجهة إليها ضد قرارات لجان ما بين البلديات، التي تختص بدراسة ملفات الشراء فقط، أما الطعون ضد قرارات هذه الأخيرة فتوجه للجنة الولائية لأن قرار لجنة البلدية ليس له أثر تنفيذي.

يمكن للشخص الذي ترفض لجنة ما بين البلديات طلبه، أن يودع طعن في أجل شهر واحد أمام اللجنة الولائية، و التي لها مدة شهر واحد من أجل الفصل في الطعون المقدمة لها<sup>(3)</sup> و هذا وفقاً لنص المادة 16 مكرر 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 أنه: « توجه الطعون المحتملة في قرارات لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري لدى لجنة ديوان الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن، المذكورة في المادة 16 مكرر 4 أدناه، في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ. »

### الفرع الثاني

#### التسوية القضائية لحل المنازعات الناتجة عن عملية التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة

يمكن للمترشحين المستفيدين من عملية التنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة و جماعاتها المحلية، التي تتوفر فيهم شروط التقاضي المتمثلة في الصفة و المصلحة و الأهلية، رفع الطعن

<sup>1</sup> - نصت المادة 33 من القانون رقم 81-01، على أنه: « يجوز لكل مترشح للاكتساب يرى أنه مغبون أو أن حقوقه أغفلت أن يرفع طعناً إلى اللجنة الولائية المشاركة إليها في المادة 14 أعلاه، و ذلك في ظرفين الشهرين التاليين لتاريخ تبليغ القرار المتخذ ضده. »

<sup>2</sup> - نقلاً عن: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.ص. 60-61.

<sup>3</sup> - شيهوب مسعود، المرجع السابق، ص.403.

أمام الهيئات القضائية المختصة في حالة رفض تظلمهم<sup>(1)</sup>، لكن إذا وقع خطأ في عقد التنازل فإن القانون لا يسمح للقضاء أن يحل محل الإدارة لتصحيحه، وهذا ما أكده مجلس الدولة في القرار رقم 172.459 الصادر بتاريخ 12/07/1999: « حيث ثبت من خلال الوقائع أن الوكالة العقارية لواد تليلات تعترف صراحة بالخطأ الوارد في عقد التنازل، المؤرخ في 22/10/1994 رقم 203 المسجل في 08 مايو 1995 و الذي أدمج المساحة الأرضية 22 آر 12س ملك لإدارة البريد و المواصلات بموجب عقد التنازل رقم 614 الصادر عن والي ولاية وهران.

حيث أن والي ولاية وهران صرح بدوره بأنه سبق له الاتصال بمديرية الشؤون العقارية لإيجاد الحل النهائي للنزاع، و عليه لا يمكن للقضاء الإداري أن يحل محل الإدارة لحل النزاع الحالي لأنها هي صاحبة القرار المناسب، و بالتالي يتعين المصادقة على القرار المستأنف الذي أصاب فيما قضى به، لأن الإدارة هي التي لها صلاحية من أجل القيام بتصحيح الخطأ الوارد في عقد البيع<sup>(2)</sup>. «  
يبطل عقد التنازل في حالة تصريح غير صحيح يدلي به صاحب الطلب وفقا لنص المادة 37 من القانون 81-01 التي تنص على أنه: « يترتب على كل تصريح غير صحيح يدل به صاحب الطلب ببطان التنازل و يعرض المصريح للحبس لمدة تتراوح بين شهرين و سنتين و غرامة مالية تتراوح مبلغها من 500 إلى 5000 د.ج. »

في حالة بطلان عقد التنازل لا يسترجع المستفيد المبالغ المدفوعة، و ذلك وفقا لنص المادة 39 من القانون رقم 81-01 التي تنص على أنه: « يترتب على بطلان التنازل، فضلا عن فقد المتملك حقوقه في الامتلاك عدم استرجاع المبالغ المدفوعة من قبله بعنوان التنازل، التي تصبح مكتسبة للدولة بصفة نهائية. »

### أولا: طبيعة النزاع

تترتب عن عمليات التنازل عن أملاك الدولة الخاصة آثار و منازعات بين الأشخاص المستفيدين و إدارة أملاك الدولة، و المفروض أنه يوزع الاختصاص حسب طبيعة الأملاك فيختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية، و يختص القاضي العادي

<sup>1</sup> - خلوفي رشيد، المنازعات الإدارية: الدعوى و طرق الطعن الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2013، ص.38.

<sup>2</sup> - نقلا عن: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص. 77.

بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة. لكن و نظرا لتطبيق المعيار الشكلي أو العضوي المنصوص عليه كقاعدة عامة في توزيع الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري<sup>(1)</sup> فطبقا لنص المادة 800 من القانون رقم 08-09 على أنه: « المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات التي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيها<sup>(2)</sup>. »

يستنتج من نص هذه المادة أن كل المنازعات التي تكون الإدارة فيها تخضع مبدئيا للقاضي الإداري و أنه يشترط للانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية و مجلس الدولة للنظر في المنازعات الإدارية، أن يكون أحد طرفي النزاع شخص من أشخاص القانون العام، و هو الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

### 1- اختصاص المحاكم الإدارية

تعد المحاكم الإدارية جزءا من هيئات القضاء الإداري في الجزائر، و هي صاحبة الاختصاص العام في النظر و الفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها في ظل النظام القضائي الجزائري الجديد<sup>(3)</sup>.

استقر اجتهاد المحكمة العليا على تكريس اختصاص المحكمة الإدارية، سواء في مجال عقود التنازل أو في القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل، ففي مجال عقود البيع الواردة طبقا للقانون رقم 81-01، فإن المحكمة العليا تقرر بصفة ضمنية اختصاصها بمنازعات هذه العقود، و في حالات أخرى أعلنت المحكمة العليا اختصاص المحكمة الإدارية صراحة، مؤسسة لذلك على أن عقود التنازل متعلقة بدومين خاص للدولة هي عقود إدارية<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هوم، الجزائر، 2011، ص.32.

<sup>2</sup> - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (ج.ر) العدد 21، لسنة 2008

<sup>3</sup> - بعلي محمد الصغير، المحاكم الإدارية: الغرف الإدارية، (د.ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص. 140.

<sup>4</sup> - شيهوب مسعود، المرجع السابق، ص.403.

## 2- مجلس الدولة

مجلس الدولة هو هيئة قضائية إدارية عليا مستحدثة، بموجب تعديل الدستوري 1996 بموجب نص المادة 152 التي تنص على أنه: « يؤسس مجلس الدولة كهيئة مقاومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية. » فهو يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة و الفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية، و كذا النظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة على الجهات القضائية الإدارية.

## 3- محكمة التنازع

جاء الدستور 1996 بتأسيس هيئة قضائية تفصل في تنازع بين جهات القضائية العادية و الإدارية، في حالة وقوع تنازع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري و القضاء العادي حيث تتمسك كل جهة بوجهة نظرها، و يرجع ذلك إلى دقة الاختصاص في بعض الأحيان و محاولة كل جهة أن توسع ولايتها، فيرفع الاختصاص لمحكمة التنازع باعتبارها هيئة قضائية سامية تضمن السير الحسن لنظام القضاء المزوج<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء

نصت المادة 10 من قانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء، و المتمثلون فيما يلي: « يتولى الوزير المكلف بالمالية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة و الجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون. »

### 1- على المستوى المركزي

يمثل إدارة أملاك الوطنية أمام الجهات القضائية على المستوى المركزي، كل من وزير المالية و المدير العام للأملاك الوطنية.

#### أ- الوزير المكلف بالمالية:

يتولى وزير المالية تمثيل الدولة في مجال منازعات الأملاك الوطنية، يعتبر مجال تمثيله في: - جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية، مباشرة و من ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية.

<sup>1</sup> - بعلي محمد الصغير، نفس المرجع، ص.141.

- تسيير الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تسند إليه الإدارة طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي.

- صحة جميع الاتفاقيات التي تتعلق بالافتناء الأملاك الوطنية و تسييرها أو تصرف فيها و تطبيق الشروط المالية لهذه الاتفاقيات<sup>(1)</sup>.

منح المشرع لوزير المكلف بالمالية اختصاصا عاما في تمثيل الدولة في جميع الدعاوى القضائية الرامية إلى حماية الأملاك الوطنية، و يمكن لوزير المالية أن يشرك معه الوزير المختص بقطاع معين في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة أو المخصصة لهذا القطاع، و مثال ذلك أن ترفع دعوى من قبل وزير المالية رفقة وزير الثقافة في الدعاوى الرامية إلى حماية بعض المنشآت الثقافية التابعة للأملاك الوطنية.

#### ب- المدير العام للأملاك الوطنية:

يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، و منه أصبح المدير العام للأملاك الوطنية هو ممثل الوزير في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري، المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة<sup>(2)</sup>.

#### 2- على المستوى المحلي

نجد على المستوى المحلي كل من المدير الولائي للأملاك الدولة و المدير الولائي للحفظ العقاري و كذا الوالي و رئيس المجلس الشعبي.

##### أ- المدير الولائي للأملاك الدولة:

يؤهل المدير الولائي للأملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة، المرفوعة أمام المجالس القضائية، و قد يتدخل المدير شخصيا أو يمثله أحد أعوان الإدارة التابعة لمصلحته مصحوبا بوكالة، أو يمثّل بواسطة محامي.

##### ب- المدير الولائي للحفظ العقاري:

يكن مجال تدخل المدير الولائي للحفظ العقاري في مسك السجل العقاري و الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، و لاسيما القرارات المتخذة من طرف المحافظين العقاريين أثناء أداءهم

<sup>1</sup> عابلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص.229.

<sup>2</sup> يحيواوي أعمر، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص.48.



- وظائفهم العادية على مستوى المحافظات<sup>(1)</sup>، و يتعلق الأمر على وجه الخصوص فيما يلي:
- الالتزامات المترتبة على إعداد مسح الأراضي و المحافظة عليها و هذا ما نصت عليه المادة 05 من الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
  - المنازعات المترتبة عن مسك البطاقات العقارية.
  - المنازعات المتخذة من قبل المحافظ العقاري.

### ج- الوالي:

بالإضافة إلى نص المادة 10 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، نصت المادة 184 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، التي تنص على أنه: « يمارس الوالي المختص إقليمياً فيما يخص الأملاك الوطنية الواقعة في ولايته، دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها طبقاً لقانون الولاية، إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك. »

باعتبار أن الوالي تارة يتصرف بصفته ممثلاً للدولة، و تارة أخرى بصفته ممثلاً للولاية، لذلك يمكن القول أنه صاحب اختصاص مزدوج، لذلك منح المشرع له الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء، في شأن الدعاوى المرفوعة أمام القضاء دفاعاً عن الأملاك الوطنية التابعة للدولة<sup>(2)</sup>.

د- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

من خلال استقراء نص المادة 10 من القانون رقم 90-30 السالف الذكر، يتضح أن نفس المبادئ المذكورة بالنسبة للوالي، تنطبق على رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث أن اختصاص هذا الأخير محلي لأنه لا يتعدى اختصاص البلدية، و هو كذلك مسؤول عن تمثيل الدولة أمام القضاء في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة للدولة، سواء بصفته مدعى أو مدعى عليه. و هو ما أكدته نص المادة 82 من قانون البلدية رقم 11-10، في الفقرة 2 على أنه: « يجب عليه على وجه الخصوص القيام بما يلي: التقاضي باسم البلدية و لحسابها. »

<sup>1</sup>- عابلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، نفس المرجع، ص.230.

<sup>2</sup>- يحيوي أعمار، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص.ص. 47-48.

خاتمه

في ختام دراستنا، يتضح أنه يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة بالتنازل، و لكن هذه القاعدة ليست مطلقة لأنه لا يمكن للإدارة التنازل عن أملاكها إلا إذا لم تكن مخصصة للمرافق العامة، و بشرط أن لا يحتاج إليها أي مرفق، و من خلال ما سبق يمكن استخلاص عدة نتائج نذكر منها:

- حق الملكية الذي تمارسه الدولة أو الجماعات المحلية على الأملاك الوطنية الخاصة، هو حق ملكية خاصة ليس حق ملكية إدارية، حيث أن العقارات التابعة للدولة لا بد أن تخصص لخدمة المرافق و الهيئات العمومية التي تهدف إلى تحقيق النفع العام، و عند الاقتضاء حينما يثبت حقيقة عدم قابلية هذه العقارات لتأدية وظيفتها، فإنه يلجأ إلى التنازل عنها لحساب خزينة الدولة.

- تبني المشرع نظام ازدواجية الأملاك الوطنية، و تتضح معايير التفرقة بين الأملاك العقارية العامة و الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، هو أن الأملاك العمومية تستعمل مباشرة من طرف الجمهور، أو عن طريق تخصيص المرافق العامة و هي خاضعة للقانون العام. بينما الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، تؤدي وظيفة تملكية و تحقق عائدات مالية للخزينة العمومية وهي تخضع في كثير من أحكامها للقانون الخاص.

- نظم القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، و أخضعها لقواعد قانون مزدوج، و مثال ذلك الهبات و الوصايا التي لا تقبل من طرف الإدارة إلا بعد موافقة وزير المالية.

- كلف المشرع جهاز إداري يسهر على إدارة الأملاك الوطنية، ذو كفاءة عالية في التسيير و قادر على متابعة و إحصاء هذه الأملاك و حمايتها.

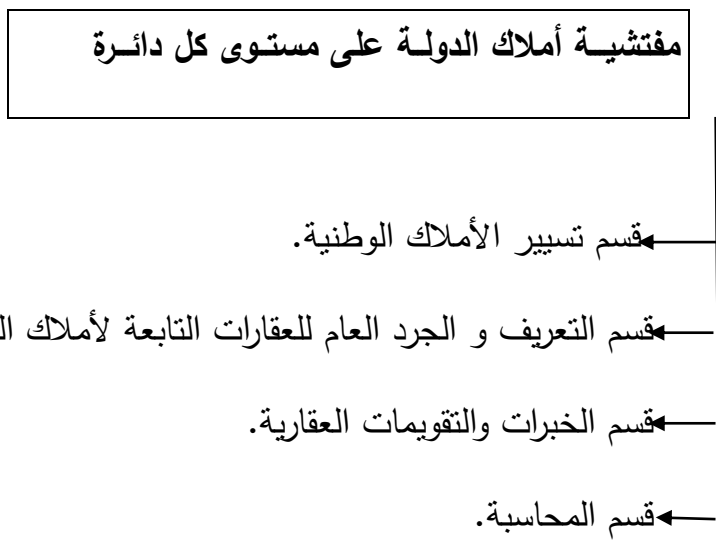
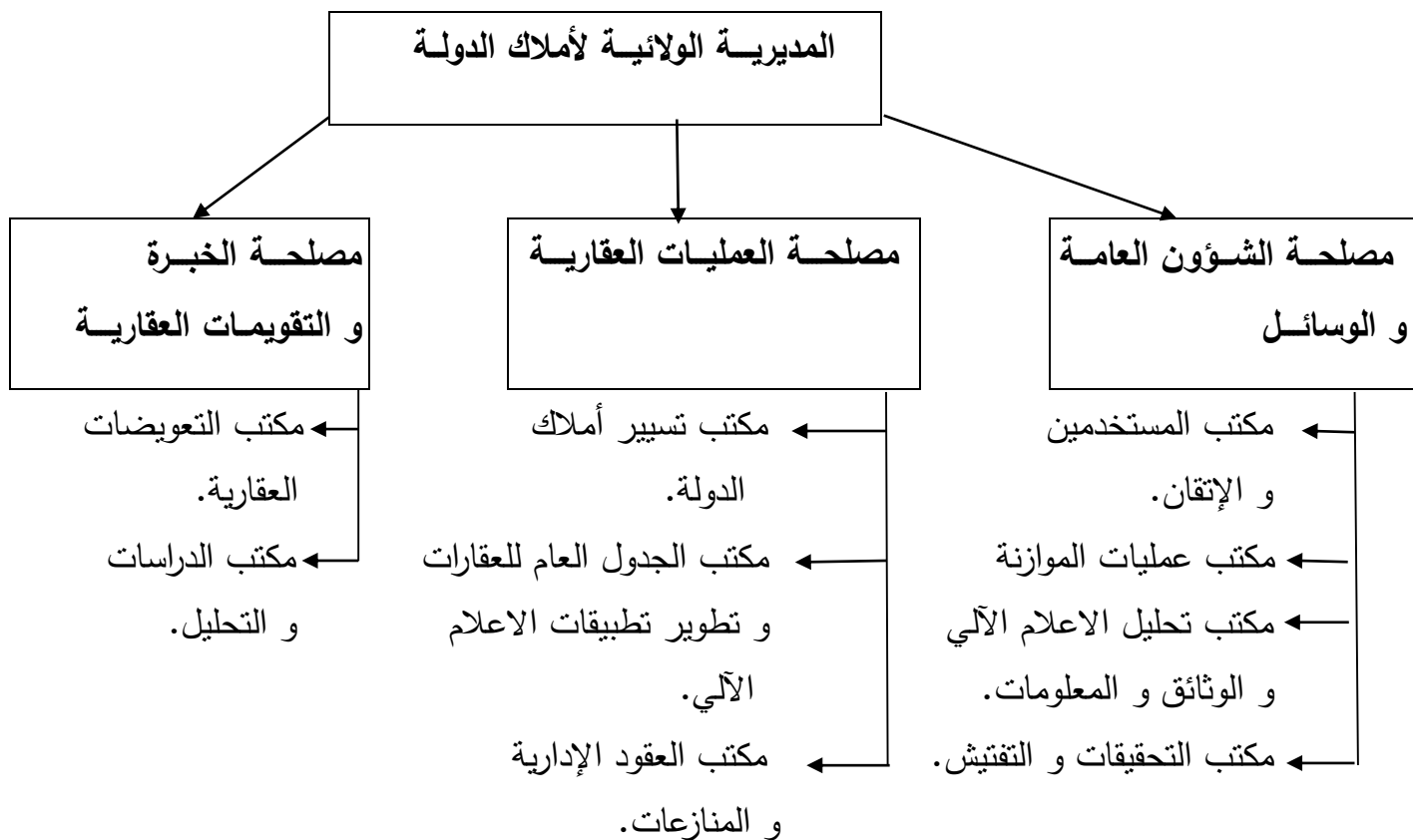
- يعتبر التنازل السبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب و الامتلاك، و هو إجراء من الإجراءات القانونية الذي تقوم به إدارة أملاك الدولة بهدف التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة و الجماعات المحلية و ديوان الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الأجهزة العمومية، المتضمنة في القانون رقم 81-01، المؤرخ

في 21 فبراير 1981.

- بين قانون رقم 81-01 و المرسوم التنفيذي رقم 03-269، الأملاك القابلة و غير القابلة للتنازل، و يمكن الترشح لاكتساب الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من طرف الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية و المستوفون للشروط المنصوص عليها قانونا.
  - نظم المرسوم التنفيذي رقم 15-211، المؤرخ في 11 أوت 2015، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 03-269، شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و لديوان الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الأجهزة العمومية.
  - بما أن عقد التنازل عقد إداري، يحرر من طرف مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة يجب تسجيله و شهره، شأنه شأن كافة العقود و التصرفات التي يكون محلها عقارات بشكل عام.
  - منازعات أملاك الدولة الخاصة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري، مثلها مثل منازعات الأملاك العامة، بما أن الدولة و الجماعات المحلية طرفا فيها.
  - يقوم المستفيد عند غبته من طرف الإدارة، باللجوء إلى الطعن أمام الهيئات المختصة، و بعد استنفاد الطرق الودية يلجأ إلى القضاء المختص ضمن القانون العام.
- هذا و لا يفوتنا أن نختم هذه الدراسة بالاقترحات التي رأيناها ضرورية في التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، فيما يلي:
- تفعيل الرقابة الميدانية على المستوى الولائي من طرف المفتشيات الجهوية و أملاك الدول و الحفاظ العقاري من أجل متابعة الإجراءات المعمول بها من طرف الموظفين التابعين لإدارة أملاك الدولة، مع وضع آليات فعالة للرقابة.
  - إنشاء هيئات إدارية وطنية ذات اختصاص في الميدان العقاري تسهر على مراقبة جميع التطورات الحاصل في العقار و تقديم اقتراحات لإعادة النظر في القوانين السارية، بالتالي مساهمة في وضع تعديلات دقيقة و فعالة.
  - و أخيرا يمكن القول أن عملية التنازل عن الأوعية العقارية التابعة للدولة، كانت ذات أهداف اجتماعية أكثر منها اقتصادية، لأن الدولة لم تكن بأي حال من الأحوال تهدف إلى الريح من وراء هذه العملية بل تمكين المواطنين من امتلاك سكن يليق بهم.

علاقت

ملاحق رقم: 01



قائمة

المراجع

أولا: باللغة العربية

أ/ الكتب:

- 1- أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة الأردن، 2001.
- 2- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي، لبنان، 1998.
- 3- العشي علاء الدين، مدخل للقانون الإداري، الجزء الثاني، دار هومه، الجزائر، (د.س).
- 4- بعلي محمد الصغير، المحاكم الإدارية: الغرفة الإدارية، د.ط، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.
- 5- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 6- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، د.ط، دار هومه، الجزائر، 2006.
- 7- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، د.ط، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 8- حسين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- 9- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هومه، الجزائر، 2013.
- 10- —————، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 11- —————، القضاء العقاري: في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة و المحكمة العليا، الطبعة التاسعة، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 12- حمدي باشا عمر و زروقي ليلى، المنازعات العقارية، د.ط، دار هومه، الجزائر، 2015.
- 13- خلوفي رشيد، المنازعات الإدارية: الدعاوى و طرق الطعن الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.
- 14- خلوفي مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.



- 15- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، د.ط، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 16- رفيق محمد سلام، الحماية الجنائية للمال العام، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998.
- 17- زروقي ليلى، التقنيات العقارية: العقار الفلاحي، الجزء الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- 18- شيهوب مسعود، المبادئ العقارية للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 19- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- 20- ———، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية: نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- 21- علوي عمار، العقار: الملكية و النظام العقاري في الجزائر، الطبعة السادسة، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 22- فاضلي إدريس، نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 23- فؤاد حجري، العقار: الأملاك العمومية و أملاك الدولة، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 24- قاسم جعفر محمد أنس، النظرية العامة لأملاك الدولة و الأشغال العمومية، الطبعة الثالثة، الجزائر.
- 25- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري: دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 26- وليد بدر نجم الراشدي، الحماية القانونية للمال العام، من آثار الفساد، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008.

27- يحيوي أعر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، د.ط، دار هومه، الجزائر، 2004.

28- \_\_\_\_\_، منازعات أملاك الدولة، د.ط، دار هومه، الجزائر، 2005.

ب/ الأطروحات و المذكرات

أ- الأطروحات:

1- عايلى رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.

ب- المذكرات:

1- أدرار كهينة و تركي يسرية، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص و العلوم الجنائية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014.

2- بوللى صورية، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2001.

3- دريش وردة، الحماية المقررة للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2015.

4- زيدي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

5- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قصدي مباح، ورقلة، 2014.

6- صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2003.

7- عايلى رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2006.

- 8- عياط سارة و عزيزي مريم، جرد الأملاك العقارية الوطنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون العام، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2015.
- 9- قندولي نادية و عشي نوال و كناوي نور الهدى، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009.
- 10- نوي أمال، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو المهني أو التجاري، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، اختصاص القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010.

ج/ المقالات

- 1- بوستة إيمان، «قواعد تدخل الصندوق للسكن في مجال الدعم المالي للأسر» ، مجلة المفكر، العدد 11، الجزائر، (د.س) ص.391.
- 2- حجاري محمد، «إشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر» ، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد 16، الجزائر، لسنة 2012، ص.326.
- 3- عايلى رضوان، «أملاك الجماعات المحلية و مبدأ اللامركزية» ، مجلة الفكر، العدد 10، الجزائر، (د.س)، ص.514.
- 4- مأمون محمد سلامة، «جرائم الموظفين ضد الإدارة العامة»، مجلة القانون و الاقتصاد، العدد الأول، سنة 1969، ص.192.
- 5- معمر قوادري محمد، «تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري» ، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، الجزائر، (د.س)، ص.ص. 30-36.

د/ النصوص القانونية

أ- النصوص الأساسية:

- 1- دستور 1996، المعدل بموجب القانون رقم 08-19، الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 63، لسنة 2008.

ب- القوانين التشريعية:

- 1- الأمر رقم 66-102، المؤرخ في 06 مايو 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، (ج.ر) العدد 36، لسنة 1966.
- 2- الأمر رقم 70-11، المؤرخ في 22 يناير 1970، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، (ج.ر) العدد 09، لسنة 1970.
- 3- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، (ج.ر) العدد 78، المؤرخ في 02 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2007، (ج.ر) العدد 31.
- 4- الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، (ج.ر) العدد 92، لسنة 1975.
- 5- القانون رقم 81-01، المؤرخ في 21 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، (ج.ر) عدد 06، الصادر في 10 مارس 1981، المعدل و المتمم بالقانون رقم 86-03، المؤرخ في 04 فبراير 1986، (ج.ر) العدد 05، لسنة 1986.
- 6- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، (ج.ر) العدد 49، لسنة 1990، المعدل و المتمم بأحكام الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، (ج.ر) العدد 55، لسنة 1995.
- 7- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج.ر) العدد 52، لسنة 1990، المعدل بموجب القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 مايو 2008، (ج.ر) العدد 69، لسنة 2008.
- 8- القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي ينظم إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، (ج.ر) العدد 21، لسنة 1991.

9- القانون رقم 2000-06، المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، (ج.ر) العدد 80، لسنة 2000.

10- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (ج.ر) العدد 21، لسنة 2008.

11- القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 مايو 2008، يعدل و يتمم القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج.ر) العدد 69، لسنة 2008.

12- القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، (ج.ر) العدد 37، لسنة 2011.

13- القانون رقم 15-18، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية، لسنة 2016، (ج.ر) العدد 72، لسنة 2015.

#### ج/ النصوص التنظيمية

##### أ- المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 81-44، المؤرخ في 21 مارس 1981، يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، (ج.ر) العدد 06، لسنة 1981.

2- المرسوم التنفيذي رقم 90-188، المؤرخ في 27 مايو 1990، المحدد لهياكل الإدارة المركزية و أجهزتها في الوزارات، (ج.ر) العدد 26، لسنة 1990.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، (ج.ر) العدد 10، لسنة 1991.

4- المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة لدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، (ج.ر) العدد 60، لسنة 1991.

5- المرسوم التنفيذي رقم 91-455، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، (ج.ر) العدد 60، لسنة 1991.

6- المرسوم التنفيذي رقم 07-121، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11، المؤرخ في 30 أوت سنة 2006، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج.ر) العدد 27، لسنة 2007.

7- المرسوم التنفيذي رقم 07-346، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، (ج.ر) العدد 75، لسنة 2007.

8- المرسوم التنفيذي رقم 15-211، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 يناير 2004.

#### ب- القرارات الوزارية

1- قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد للنظام الداخلي لمفنتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، (ج.ر) العدد 38، لسنة 1991.

2- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 05 أبريل 2003، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات التعمير أو البناء، (ج.ر) العدد 35، لسنة 2003.

#### د/ القرارات القضائية:

1- المجلة القضائية، العدد رقم 2، لسنة 1992، قرار المحكمة العليا، رقم 620093، المؤرخ في 16 جوان 1996.

ثانيا: باللغة الفرنسية

**A / les ouvrages :**

- 1- DELAUBADERE André, Traité de droit administratif, tome 2, 7<sup>eme</sup> édit, paris, 1980.**
- 2- RAHMANI Ahmed, Les Biens public en droit Algérien, édit, Algérie, 1996.**
- 3- SOLER Couteaux, Droit de l'urbanisme Dalloz, 1996.**

**B / Les Mémoires :**

- 1- KHALFOUNE Tahar, Le domaine public, réalité et fonction, La domanialité public a l'preuve du droit public, Faculté de droit et science politique, Université Jean Moulin Lyon, 3 décembre 2003.**

فصل اول



01	مقدمة
05.....	الفصل الأول: ماهية أملاك الدولة الخاصة السكنية و المهنية المتنازل عنها
06.....	المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة
06.....	المطلب الأول: المقصود بالأملاك الوطنية الخاصة
06.....	الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة
07.....	أولا: تعريف الأملاك الوطنية حسب الدستور
07.....	ثانيا: تعريف الأملاك الوطنية حسب القانون رقم 90-30
07.....	ثالثا: تعريف الأملاك الوطنية حسب قانون التوجيه العقاري
08.....	رابعا: تعريف الأملاك الوطنية حسب القانون المدني الجزائري
08.....	الفرع الثاني: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية
09.....	أولا: معيار قابلية التملك الخاص
10.....	ثانيا: المعيار الوظيفي
10.....	المطلب الثاني: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة
10.....	الفرع الأول: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة
11.....	أولا: الأملاك العقارية التابعة للدولة
12.....	ثانيا: الأملاك العقارية التابعة للولاية
12.....	ثالثا: الأملاك الوطنية التابعة للبلدية
13.....	الفرع الثاني: مقارنة مكونات الأملاك الوطنية الخاصة بالأملاك الوطنية العمومية
14.....	المطلب الثالث: تصنيف الأملاك الوطنية
14.....	الفرع الأول: تصنيف الأملاك الوطنية الخاصة
15.....	أولا: الأملاك الوطنية التابعة للدولة
15.....	ثانيا: الأملاك الوطنية التابعة للولاية
16.....	ثالثا: الأملاك الوطنية التابعة للبلدية
17.....	الفرع الثاني: تصنيف الأملاك الوطنية العمومية
17.....	أولا: الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية

- 18.....ثانيا: الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية.....
- 19.....المبحث الثاني: إدارة أملاك الدولة.....
- 19.....المطلب الأول: مصالح إدارة أملاك الدولة.....
- 19.....الفرع الأول: مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي.....
- 20.....أولا: وزارة المالية.....
- 20.....ثانيا: المديرية العامة للأملاك الدولة.....
- 21.....الفرع الثاني: مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى الجهوي.....
- 21.....أولا: على مستوى الولاية.....
- 23.....ثانيا: على مستوى البلدي المشترك.....
- 24.....المطلب الثاني: المرافق ذات الوظيفة التقنية.....
- 24.....الفرع الأول: مديرية أملاك الدولة.....
- 24.....أولا: مصلحة الشؤون العامة و الوسائل.....
- 25.....ثانيا: مصلحة العمليات العقارية.....
- 26.....ثالثا: مصلحة الخبرة و التقويمات.....
- 26.....الفرع الثاني: مفتشية أملاك الدولة.....
- 27.....أولا: قسم تسيير الأملاك الوطنية.....
- 27.....ثانيا: قسم التعريف و الجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية.....
- 27.....ثالثا: قسم الخبرات و التقويمات العقارية.....
- 27.....رابعا: قسم المحاسبة.....
- 27.....المطلب الثالث: قواعد استعمال و حماية الأملاك الوطنية الخاصة.....
- 27.....الفرع الأول: طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.....
- 28.....أولا: طرق القانون الخاص.....
- 29.....ثانيا: طرق القانون العام.....
- 30.....الفرع الثاني: الآليات القانونية لتحديد الأملاك الوطنية الخاصة.....
- 30.....أولا: التخصيص.....

- 30..... ثانيا: منح الامتياز
- 31..... ثالثا: التسيير الحر
- 31..... الفرع الثالث: حماية الأملاك الوطنية
- 31..... أولا: الحماية الإدارية
- 32..... ثانيا: الحماية المدنية
- 33..... ثالثا: الحماية الجزائية
- 36..... الفصل الثاني: التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
- 37..... المبحث الأول: مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
- 37..... المطلب الأول: المقصود بالتنازل و مجاله
- 37..... الفرع الأول: تعريف التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
- 39..... الفرع الثاني: مجال التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
- 39..... أولا: الأملاك القابلة و غير القابلة للتنازل
- 43..... ثانيا: الأشخاص المستفيدون من عملية التنازل
- 45..... المطلب الثاني: الشروط الموضوعية للتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
- 45..... الفرع الأول: الشروط الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
- 47..... الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستفيدين عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
- 48..... الفرع الثالث: شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة
- 49..... أولا: نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة
- 49..... ثانيا: الاستفادة من التخفيضات في حالة دفع الثمن كاملا أو بالتقسيط
- 49..... المطلب الثالث: الشروط الإجرائية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة
- 50..... الفرع الأول: الإجراءات الأولية لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة
- 50..... الفرع الثاني: دراسة الملف
- 51..... الفرع الثالث: مباشرة إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
- 51..... أولا: في حالة قبول الملف
- 52..... ثانيا: في حالة رفض الملف

المبحث الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....	53
المطلب الأول: دور إدارة أملاك الدولة في تحرير عقد التنازل.....	53
الفرع الأول: تنفيذ إجراء الشهر العقاري.....	54
أولاً: نظام الشهر الشخصي.....	56
ثانياً: نظام الشهر العيني.....	56
الفرع الثاني: تسجيل عقد التنازل.....	55
المطلب الثاني: الهيئات المباشرة لعملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة....	57
الفرع الأول: المصالح المحلية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....	58
أولاً: اللجنة الولائية.....	58
ثانياً: اللجنة البلدية.....	58
الفرع الثاني: المصالح المركزية لمباشرة عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....	59
الفرع الثالث: دور إدارة أملاك الدولة في لتحصيل عائدات التنازل عن الأوعية العقارية الخاصة التابعة للدولة.....	59
أولاً: طبيعة سند التحصيل.....	59
ثانياً: تبليغ سند التحصيل.....	59
المطلب الثالث: المنازعات الناتجة عقود التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....	60
الفرع الأول: التسوية الإدارية لحل المنازعات الناتجة من عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....	60
الفرع الثاني: التسوية القضائية لحل المنازعات الناتجة من عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....	61
أولاً: طبيعة النزاع.....	62
ثانياً: الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء.....	64

68.....	خاتمة.....
71.....	ملاحق.....
79.....	قائمة المراجع.....
88.....	فهرس.....

## ملخص

يمكن القول أن الدولة انتهجت إيديولوجية جديدة أكثر مرونة في التسيير ذلك بصدور دستور 1989 جاء من خلالها بتصور جديد للأمولاك الوطنية، و بإعادة تقسيمها إلى أملاك عمومية و أملاك خاصة، أيضا جاء القانون 90-30، الذي ميز بين الأملاك العامة و الخاصة و تطرق إلى تصنيفها، حيث عدل هذا الأخير بالقانون رقم 08-14، و أوجد المشرع جهاز إداري، يسهر على إدارة هذه الأملاك بهدف حمايتها.

تطرق المشرع لعملية التنازل عن أملاك الدولة و الجماعات المحلية في عدة قوانين خاصة بالأملاك الوطنية، أبرزها قانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة الذي عدل بعدة قوانين و مراسيم تنفيذية، آخرها المرسوم التنفيذي رقم 15-211.

## Résumé

En peut dire que l'État a adopté une nouvelle idéologie et plus de flexibilité dans la gérance, pour commencé la promulgation de la Constitution de 1989 qui venait de filmer une nouvelle propriété nationale, et de re-divisé en domaines publics et domaines privés.

La loi 90-30 est également venu, et a marqué les biens et en a fait ce qui est publics et ce qui est privés, dans des articles divisé en accord avec leurs classification, et la dernière loi a été modifié par la loi n ° 08-14

Pour cela le législateur a créé un organisme administratif, qui veille sur la gérance de ces biens, à fin de les protégé .

Le législateur algérien a organisé la cession des biens immobiliers appartenant à l'État et aux OPGI, dans plusieurs lois de biens nationaux privés, et le législateur a invoqué les dispositions de la lois 81-01, contenant la cession des biens appartenant a l'État, qui a été corrigé par plusieurs lois et décrets exécutif, le dernier décret exécutif n° 15-211 .