جامعـــــة أدرار

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قســم الحقـوق

طرق اكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة في إطار قانون الأملاك الوطنية الجزائري

مذكـرة لنيل شهادة المـاستر في القانون العقاري

إعـداد الطالبين:

جلـــــــــولي محمد

قاسة بغدوش مصطفى

إشـراف:

أ.غيتاوي عبد القادر

لجنة المناقشـــــــة:

الأستاذ رحمـــــــــوني محمد	أستاذ مساعد	جامعة ادرار	رئيســـــــاً
الأستاذ غيتـــاوي عبد القادر	أستاذ مساعد	جامعة ادرار	مشرفاً ومقرراً
الأستاذ يوسفات علي هاشم	أستاذ مساعد	جامعة ادرار	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية 2013 - 2014

الإهداء

إلى كل المخلصين حيثما كانوا.

إلى من علمني كيف تخط الحروف.

إلى روح والدي الحبيب الذي تمنيت أن يكون اليوم أمامي.

إلى والدتي العزيزة التي ربتني صغيرا التي كابدت العناء و الليالي الطوال.

إلى زوجتي وأبنائي الأعزاء "شرف الدين –لؤي –رنيم –لوجين "اللذين قصرت في حقهما لانجاز هذا العمل .

إلى كل إخوتي وأخواتي الأعزاء.

إلى كل أصدقائي وزملائي.

اهدي هذا العمل.

قاسة بغدوش مصطفى

الإهداء

إلى من أعلى الله منزلتهما وربط طاعتهما بعبادته

إلى من لهما الفضل بعد الله عز وجل فيما وصلت إليه .

إلى أمي الغالية التي سأظل اهديها ثمرة جهدي كل الحياة لمساندتها لي في أحلك لحظات السام و التردد، و لزرعها في قلمي الأمل ، ورسمها على دفاتري أجمل وأقدس دعوات الخير والتوفيق.

إلى روح والدي، الذي كان دائما يشجعني على مواصلة الجهد في طلب العلم .

إلى كل إخوتي وأخواتي الأعزاء.

إلى زوجتي و أبنائي الأعزاء.

إلى كل أصدقائي وزملائي.

إلى كل من ساهم في إخراج هذا العمل إلى الوجود.

جلولي محمد

شكر وتقدير

نتقدم أولا بالحمد والشكر و الثناء لله عز وجل الذي وفقنا إلى انجاز هذا العمل ، ثم نتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الفاضل "**غيتاوي عبد القادر**" الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث فلم يبخل علينا بتوجيهاته و نصائحه و غمرنا بكرمه و ساعدنا في تأصيل هذا البحث.

نتقدم بالشكر مسبقا إلى الأساتذة الكرام الذين تفضلوا بمناقشة هذه المذكرة.

إلى كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة ادرار .

إلى كل الأصدقاء الذين ساعدونا من قريب أو بعيد.

مقدمة

تلعب الملكية العقارية دورا هاما في صنع قواعد التنمية لأية دولة من دول العالم منذ القـــــدم، حيث حظيت باهتمام الحضارات الانسانية قديما وحديثا، حتى وان درجة وقوة وهيمنة الدول كانت تقاس بمدى توسع رقعتها الجغرافية وامتدادها الاقليمي .

ويعتبر حق الملكية من أوسع الحقوق العينية وذلك تماشيا مع التطور التاريخي، ولم يعد مرتبطا بالشخص الطبيعي، بل أصبح للشخص المعنوي الذي يتمتع بالسلطة العامة أيضا حقوق مالية يعترف له بها، و عليه فان قواعد و تنمية بناء الدول اصبح يحدد بمدى توسع رقعتها الاقليمية و سيطرتها على ممتلكاتها خاصة العقارية منها، ولذلك يعد العقار قطاعا استراتيجيا هاما لأنه غالبا ما يرتبط بالجانب الاجتماعي و الاقتصادي والسياسي، لذا نظمه المشرع بكل عناية لأهمية التعامل فيه، و لكون النظام العقاري مرتبط بالنظام السياسي، لان علاقة السياسة بحق الملكية علاقة تبعية .

وتماشيا مع الأوضاع السياسية التي مرت بها بلادنا، تطور مفهـــــــــوم الامـــلاك الوطنية، حيث كان يطلق عليها في العهد العثماني أملاك البايلك، وبعد دخول الاستعمار الفرنسي ضمها المشرع الفرنسي إلىأملاك الدولة الفرنسية و التي يعتمد نظامها على تقسيم الاملاك الوطنية الى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة، و بعد الاستقلال و بسبب الفراغ المؤسساتي و في ظل غياب هيئة تشريعية، بقيت الأملاك الوطنية خاضعة للنظام القانوني الفرنسي طبقا للأمر**157/62** الصادر بتاريخ **1962/12/31** الذي نص على سريان القوانين الفرنسية مالم تمس بالسيادة الوطنية، وذلك إلى غاية صدور أول قانون للأملاك الوطنية تحت رقم **16/84**المؤرخ في**1984/06/30** في ظل دستور **1976** والذي تميز بالاشتراكية التي انعكست على مفهوم الأملاك الوطنية، حيث أعتبر المشرع الدستوري الاموال كلها مدمجة في القطاع العام للمجموعة الوطنية طبقا للمواد **13** و**14** من الدستور حيث نصت ف **1** من المادة **14** على أنه " تحدد ملكية الدولة بأنها الملكية المحوزة من طرف المجموعة الوطنية التي تمثلها الدولة "

واستمر هذا الوضع الى غاية صدور دستور **1989**بتاريخ **1989/02/28** الذي أخذ بثنائية التقسيم ضمن المواد **17** و**18** حيث نصت المادة **17** على أن " الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية، وتشمل الارض و المناجم و المقالع و الموارد الطبيعية للطاقة و الثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الاملاك الوطنية البحرية و الميـــــــاه و الغابات، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية و النقل البحري و الجوي و البريد والمواصلات السلكية و اللاسلكية و أملاك أخرى محددة في القانون "

.

كما نصت المادة18 منه على أن " الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية، يتم تسيير الأملاك الوطنية وفقا للقانون " .

ثم تلاه صدور القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، الذي ميز بين ثلاث أنواع من الملكية ضمن المادة 23 منه و هي الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الملكية الخاصة و الأملاك الوقفية، وبتاريخ 1990/12/01 صدر القانون 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/08/03، والذي أقر بتقسيم الاملاك الوطنية الى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة وفقا لأحكام المادة 18 من دستور 1996، وقد نصت المادة 12 من القانون 30/90 على أنها " تتكون الاملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الاملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل اما مباشرة و اما بواسطة مرفق عام شريطة أن /أو تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها او تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو اساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق ، وكذا الاموال التي تعتبر من قبيل الملكيةالعمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور " و تضيف الفقرة الثانية من نفس المادة انه " لا يمكن أن تكون الاملاك الوطنية العمومية موضوع تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكية " كما كرس قواعد حمايتها بعدم قابليتها للتصرف وعدم قابليتها للحجز و لعدم قابليتها للاكتساب بالتقادم .

وعلى غرار الاملاك الوطنية العمومـية أو الدومين العام، هناك الأملاك الوطنية الخاصـــــة أو الدومين الخاص و التي تتكون من مجموعة الاملاك غير المخصصة للمنفعة العامة و التي هي موضوع دراستنا، و حق الدولة او الجماعات الاقليمية على هذا النوع من الاملاك هو حق ملكية خاصة و ليس حق ملكية ادارية مثل الاملاك العمومية، فالدولة شخص معنوي عام يتمتع بالسلطة العامة، الا انه يمكنها ان تمتلك اشياء او اموال مثلها مثل الاشخاص الطبيعـية و المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، وتباشر عليها كافة التصـــــــرفات و الاعمال التي تباشرها أشخاص القانون الخاص، وبالرجوع إلى قانون الأملاك الوطنية، نجد أن المشرع لم يضع تعريفا خاصا للأملاك الوطنية الخاصة، كما فعل بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية ضمن أحكام المادة 12 منه، ولكن بالاطلاع إلى الفقرة الثانية من المادة الثالثة من قانون الاملاك الوطنية 30/90 نجده عرفها بمفهوم المخالفة على أنها هي الاملاك الاخرى غير المصنفة في الاملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكيه و مالية فتمثل الاملاك الوطنية الخاصة، و على اعتبار أن للملكية العقارية الخاصة للدولة بصفتها حق عيني، سلطة مباشرة تخول سلطة حق الاستئثار باستعمالها و استغلالها و التصرف فيها بشتى أنواع التصرف بصفة دائمة، وهي كغيرها من الحقوق العينية الاصلية الاخرى تكتسب بأسباب مختلفة كالاستيلاء أو الميراث أو الوصية أو الشفعة...وغيرها من الاسباب الاخرى القانونية أو المادية و عليه سيتحدد موضوع بحثنا هذا في طرق اكتساب الملكية العقارية

الخاصة للدولة في اطار قانون الاملاك الوطنية وبالأخص المادة 26 منه والتي نصت على أنها تقام الاملاك الوطنية أما بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، ويقصد بالوسائل القانونية طرقالاقتناء العادية و هي العقد و التبرع والتبادل والتقادم والحيازة و طريقتان استثنائيتان هما نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و الحق في الشفـــــعة و كذلك أيلولة الاملاك الشاغرة طبقا لأحكام المواد 39– 48 وما يليها من قانون الأملاك الوطنية .

فطرق كسب الملكية العقارية للدولة تعتبر من أهم وسائل تكوين الاملاك الوطنية الخاصـــــة ، الشيءالذي يجعل دراسة هذا الموضوع يكتسي أهمية كبيرة نابعة من أهمية الاملاك الوطنية الخاصة، مما بلغ بالمشرع افراد نصوص قانونية و تنظيمية خاصة بها و بالأخص المواد 26 و39من القانون 30/90 و كذا الاحكام التنفيذية الواردة في المرسوم التطبيقي له رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط و كيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ويكتسي موضوع الاملاك الوطنية الخاصة ايضا اهمية كبيرة و ذلك لكونه يتعلق بالرصيد العقاري للدولة، لذا خصها المشرع بجملة من النصوص القانونية و التنظيمية تنظم طرق اكتسابها وتسييرها، على أنها تمثل حجما معتبرا في الاملاك الوطنية مقارنة مع حجم الأملاك الوطنية العمومية، وذلك بالنظر لكثرة التنوع الذي يميزها،لكونها تضم أصنافا مختلفة من الاملاك بحسب طبيعتها ، وبالتالي اصبحت الاملاك الوطنية الخاصة المجال الخصب لاستقبال مختلف النشاطات الاقتصادية من أجل تحقيق مشاريع النفع العام ، ومن هنا اقتضت الحاجة الى اختيار دراسة موضوع طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة ، لكونها تحتل اليوم رصيدا كبيرا وهاما من نشاط الإدارة، لانفرادها بامتيازات السلطة العامة في مجال اتخاذ القرارات و ابرام العقود المتعلقة بعملية ادارة وتسيير هذا النوع من الأملاك، كما تبرم الإدارة في بعض الاحيان عقود مع الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص على قدم المساواة مجردة من كل الامتيازات التي تمنحها اياها السلطة العامة.

فهدف دراستنا لموضوع طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة هو البحـــــث و التوصل الى معرفة الطرق و الكيفيات و الاجراءات التي تكتسب بها الدولة الاملاك العقارية من اجل تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، كما تهدف الدراسة ايضا الى التوصل الى تحديـــــد و معرفة النظام القانوني الذي يحكمها في التشريع الجزائري.

من الصعوبات التي إعترضتنا في البداية و اثناء هذا البحث هي قلة المراجع المتخصصـــــة و الدراسات المعمقة لموضوعنا بصفة خاصة و للقانون العقاري بصفة عامة، وحتى يتسنى لنا اعطاء هذا البحث حقه أو بالأحرى جزء من حقه أن صح التعبير إعتمدنا على المراجع التي وفقنا الى توفيرها بسعي منا لغرض دراستها وتحليلها من أجل إستخلاص ما يهمنا منها لاستجلاء هذا البحث.

وعليه يمكن صياغة الاشكالية التالية: ماهي طرق تكوين الاملاك الوطنية العقارية الخاصة للدولة ؟ وماهي الاجراءات و الكيفيات و الاحكام القانونية المعتمدة في طرق اكتساب هذه الأملاك ؟وما هو النظام القانوني الذي يحكمها؟

ولدراسة موضوع البحث أعتمدنا المنهجين التحليلي و الوصفي و ذلك من خلال وصف الظواهر وتفسيرها و الوصول الى اسبابها والعوامل التي تتحكم فيها، إضافةإلى القراءة التحليلية للنصوص و التنظيمات القانونية المعتمدة في هذا البحث، إضافةإلى استعمال المنهج الاستقرائي كذلك، وكذا المنهج المقارن والتاريخي في بعض جوانب البحث و ذلك من خلال المراجع القانونية و الفقهية المعتمدة في هذه المذكرة .

وفي سبيل الإحاطة بالموضوع وذلك بالإجابة عن الإشكالية السابقة أعتمدنا على خطة ثنائية مكونة من فصلين ترتكز على المحاور الاساسية التالية :

الفصل الأول : إكتساب الأملاك العقارية بالطرق العادية

الفصل الثاني : إكتساب الأملاك العقارية الخاصة بالطرق غير العادية

الفصل الأول

طرق اكتساب الملكية العقارية بالطرق العادية

قد تلجأ الدولة في اكتسابها للأملاك العقارية الخاصة إلى أساليب القانون الخاص الرضائية التي تنظمها قواعد القانون المدني، بالإضافة إلى بعض النصوص القانونية الخاصة المتعلقة بالشكليات والإجراءات ، والتي تستهدف بصورة خاصة تأكيد المصلحة العامة، فطبقاً لأحكام المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، قد تكتسب الدولة العقار أما عن طريق الشراء (العقد) أو المبادلة وقد يوصي بالعقار

أو يوهب لها من قبل مالكه أو عن طريق الحيازة ونميز ضمن وسائل الاكتساب هذه بين نوعين اثنين يتعلق بعمليات الاكتساب بمقابل مالي (المبحث الأول) والثاني يتعلق بعمليات الاكتساب بدون مقابل مالي أو المجاني (المبحث الثاني)

المبحث بالأول

طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة بمقابل مالي

تخضع طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة بمقابل مالي لمبدأ سلطان الإرادة شانها شأن الأشخاص الطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص مع احترام مبدأ عدم الإضرار بالدولة وتتمثل هذه الطرق في الشراء (مطلب أول) والتبادل (مطلب ثاني).

المطلب الأول

عقد الشراء

تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العينية العقارية من قبل الدولة وذلك من حيث الشكليات والإجراءات والكيفيات الواجب إتباعها إلى عدد من المبادئ الهامة التي تنص عليها الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال، ولاسيما تلك الأحكام التي تضمنها قانون المالية لسنة 1983 وفي إطار هذا القانون منحت لمصالح الأملاك الوطنية صلاحيات واختصاصات واسعة في متابعة عمليات شراء العقارات باعتبارها المصلحة المؤهلة للقيام بمثل هذا العمل، وتتعلق هذه الصلاحيات بوجه عام في الخبرة العقارية بتحديد القيمة التجارية للعقار المراد شراءه، وفي إبداء الرأي حول ملائمة العقار واستعماله، وكذا في تحرير العقود المتعلقة بذلك،[1]ومن خلال هذا المطلب سنتعرض إلى تعريف عقد الشراء(الفرع الأول) والى إجراءات عمليات الشراء (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف عقد الشراء

[1]القانون 14/82 المؤرخ في 1982/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1983.

عقد الشراء هو اتفاق على نقل ملكية عقار من يد إلى يد، وعرفه الأستاذ السنهوري بأنه" عقد ملزم للجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي أخر ويلزم المشتري بان يدفع مقابل ذلك ثمناً نقدياً ".[2]

وعرفه الأستاذ محمد حسنين بأنه " عقد يمثل الوجه الثاني من المعاملة أو التصرف القانوني لعقد البيع فكلاهما أي البيع والشراء وجهان لتصرف قانوني واحد"، كان الرومان يسمونه الشراء والبيع.[3]

وعرف المشرع الجزائري عقد الشراء في المادة **351** [4]من القانون المدني بأنه " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي".

وطبقاً للقواعد العامة فإن لعقد الشراء ثلاثة أركان الرضا والمحل والسبب وعقد البيع أو الشراء العقاري يقع على عقار أو حق عيني عقاري بحيث لا ينتقل بموجبه الحق أو المبيع إلى المشتري ولا الثمن إلى البائع بمجرد انعقاد العقد إلا بعد استيفاء الشكل أو الرسمية المنصوص عليــه قانوناً، حيث تنص المادة **324** من القانون المدني على أنه " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

وعليه فالبيع أو الشراء العقاري لا ينعقد انعقاداً صحيحاً إلا إذا استوفى ركن الشكلية كركن رابع إضافة إلى الأركان الأخرى .[5]

الفرع الثاني

إجراءات عمليات الشراء

نظراً لكون الدولة طرفاً مشترياً فإن ذلك يستوجب إتباع إجراءات وشكليات تستهدف بصورة جوهرية تأكيد المصلحة العامة وسد الثغرات التي قد تقود إلى بعض الانحرافات التي تهدد مصالح الدولة المالية .[6]

---

[2] عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، البيع ،الجزء الرابع ، الطبعة الثالثة الجديدة ، دار النهضة العربية ،القاهرة ، 2011 ،ص21.

[3] محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الخامسة ،الجزائر ،2006 ،ص09.

[4] الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

[5] زاهية سي يوسف ، عقد البيع ، الطبعة الثالثة ، دار الأمل ،الجزائر ، 2000 ، ص86.

[6] محمد فاروق عبد الحميد ،التطور المعاصر للنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري ، دارسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988 ، ص378.

هذه الإجراءات والشكليات تنظمها النصوص التشريعية والتنظيمية خاصة القانون 30/90 المعدل و المتمم والمرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، حيث نصت المادة 94 من هذا الأخير ،على ان عملية الشراء تتم وفقاً للأشكال والكيفيات المنصوص عليها في المواد 91.91 مكرر إلى 91 مكرر02 من القانون 30/90 المعدل والمتمم.

حيث أكد التعديل الجديد لقانون الأملاك الوطنية في المواد المذكورة أعلاه،على الدور الاستشاري والرقابي للإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية، حيث أصبح التصرف في العقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها، لا يتم إلا بعد أخذ رأي إدارة أملاك الدولة ، فنصت المادة 91 مكرر على أنه " لا يجوز القيام بالعمليات الآتية إلا بعد أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلبات البائع أو المؤجر ووفق الشروط والكيفيات المحددة عن طرق التنظيم.

–شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية محل متابعة من طرف مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها...".

إضافة إلى الدور الاستشاري والرقابي، نصت المادة 91 مكرر 01 على دور تقدير القيمة التجارية لمحل الشراء بصفتها خبير الدولة، حيث نصت المادة على أنه " تختص الإدارة المكلفة بأملاك الدولة بعملية تركيز ومراقبة للعناصر المخصصة لتحديد القيمة التجارية أو القيمة الإيجارية للعقارات المتوقع شراؤها أو إيجارها من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية المذكورة في المادة السابقة، وعلى الإدارات المالية التابعة للدولة أن تبلغ الإدارة المكلفة بأملاك الدولة كل المعلومات والوثائق التي تحوزها بشأن الخواص لكي تمكنها من تحديد القيمة المذكورة في الفقرة السابقة.

ونصت المادة 151 من قانون المالية لسنة 1983 على أنه "يستوجب على جميع الإدارات المالية تقديم المساعدة للحصول على هذه القيمة "وأضافت المادة 156 من نفس القانون على انه "لرئيس مصلحة أملاك الدولة كل الصلاحيات في اتخاذ القرار بالشراء وتحديد القيمة الشرائية أو الإيجارية وتوضيح ما إذا كانت هناك حالة آو ضرورة تقويم جديد"، وفي حالة التأخير في إتمام العملية خلال شهرين (02) إبتداءا من تاريخ تقديم الطلب للشراء، وفي حالة التأخير يحق للهيئة أن تطلب الترخيص بقرار من وزير المالية بالبدء أو مباشرة العملية، مع العلم بان الجهة طالبة الشراء في حالة قبولها الثمن الذي يزيد عن القيمة المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة يجب عليها طلب الترخيص من طرف الوزارة المعنية .[7]

---

[7] أسيا حميدوش ، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/93 ،مذكرة ماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص ،فرع القانون العقاري ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، السنة الجامعية ، 2009- 2010 ، ص68.

إضافة إلى الأدوار السابقة، يأتي دور إعداد عقد الشراء بصفتها موثق للدولة طبقاً لنص المادة **91** مكرر**2** حيث تختص الإدارة المكلفة بأملاك الدولة وحدها بوضع العقود المثبتة لشراء أو إيجار العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية التي تعنى بها المصالح العمومية للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، كما تختص بوضع الملحقات المتضمنة مراجعة الإيجار.

وينتج عن أعمال الشراء، التخصيص بقوة القانون إلى المصلحة العمومية للدولة أو الهيئة أو المؤسسة التي ينبغي أن يمثلها لهذا الغرض ممثل في إبرام العقد، حيث تنص المادة **120** /ف**2**و**3** على أنه "..... يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكذلك عقود الاقتناء والاستئجار المذكورة في المادة **91** أعلاه مع مراعاة أحكام المادتين **9**و **117** أعلاه وأحكام القوانين الخاصة، ويضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها".

وتشير المادة **183** من المرسوم **427/12** أنه " يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين **2،3** للمادة **120** من القانون **30/90** المعدل والمتمم، أن يمنح بموجبه تفويضاً للمدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها".

وهو ما تضمنه القرار الصادر بتاريخ **1992/01/20** عن السيد وزير المالية حيث فوض مديري أملاك الدولة في الولايات لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

وطبقاً للمواد **271** و**353**[8] من قانون التسجيل والمادة **161** من قانون المالية لسنة **1983** تعفى عقود الاكتساب من رسوم التسجيل والإشهار.

المطلب الثاني

التبادل

يعتبر التبادل الوسيلة الثانية لكسب الملكية العقارية الخاصة للدولة بمقابل مالي، حيث يتم من خلاله تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مقابل أملاك عقارية يملكها الأشخاص الخاضعين للقانون العام أو الخاضعين للقانون الخاص، و سنتطرق إلى تعريف التبادل (الفرع الأول) و الإجراءات والكيفيات التي تخضع لها عملية التبادل(الفرع الثاني) .

الفرع الأول

تعريف التبادل

[8] الأمر 76-105 المؤرخ في 1976/12/20 ، المتعلق بالتسجيل الجريدة الرسمية عدد 101.

التبادل إجراء يتم بمقتضاه مبادلة مال بمال آخر نصت على ذلك المادة **413** من القانون المدني"المقايضة عقد يلتزم به كل المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود" وتم النص على التبادل في المرسوم **427/12** ضمن المواد من **115** إلى المادة **123** وفي القانون **30/90** المعدل والمتمم، فقد حصر عملية التبادل بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط فنصت المادة **92/ف2** من القانون المذكور أعلاه على أنه " كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لاسيما القانون المدني" وتنص أيضاً المادة **01/95** من القانون نفسه على انه" يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجمعيات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة".[9]

إذن فنهاك شكلين للتبادل :الأول بين الدولة من جهة والمجموعات العمومية الإقليمية من جهة ثانية طبقاً للمادة **92/ف1**، والثاني بين الدولة والخواص كما نصت عليه المادة **92/ف2** وهو الذي له دور كبير في تكوين الأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني
إجراءات التبادل

نميز بين نوعين من الإجراءات بحسب أشكال أو صور التبادل بين تلك التي تتم بين الأشخاص العامة فيما بينها وتلك التي تتم بين الدولة والخواص .

أولا–إجراءات التبادل بين الأشخاص العامة

بالنسبة لتبادل العقارات فيما بين الأشخاص العامة، ويكيف على أنه تغييرا مزدوجاً في التخصيص وذلك وفقاً لأحكام المادة **115** من المرسوم **427/12** حيث نصت على أنـــه " يعد تبادل المصالح العمومية للأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة في مفهوم الفقرة الأولى من المادة **92** من القانون **30/90**.... تغييراً مزدوجاً في التخصيص، ويجب أن يتم حسب الأشكال والشروط المحددة في المادة **88** أعلاه ".[10]

---

[9] سلطاني عبد العظيم ، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2010 ، ص188 ، 189.

[10] أعمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،دار هومة ،الجزائر ،2001 ،ص50 ،51.

أما إذا تعلق الأمر بعملية تبادل مع الهيئات المحلية، يكون قرار التبادل من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الأحوال بعد مداولة المجلس الشعبي المعني وذلك طبقاً لأحكام المادة 195ف01 من القانون 30/90 وكذا قانون البلدية وقانون الولاية.

وتستكمل العملية بإعداد عقد إداري من السلطة التي اتخذت قرار التبادل ، على أن يخضع هذا العقد الإجراءات التسجيل والإشهار العقاري.[11]

ثانيا–إجراءات التبادل بين الدولة والخواص

تتم عملية التبادل إما بمبادرة أحد الخواص أو المصلحة العامة المعنية، فإذا كانت بمبادرة من طرف المالك الخاص الذي يرغب في التبادل مع شخص عام، يقدم المعني طلباً إلى الوزير المكلف بالمالية يتضمن نسخة من عقد الملكية، المخطط وشهادة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العامة المعنية.[12]

أما إذا كان الطلب من مصلحة عامة فيجب تقديم الملف للهيئة الوصية التي تحيله إلى وزير المالية في حالة الموافقة، مصحوباً بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل، وقد نصت التعليمة رقم 98/3439 على تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص لا يرخص به إلا إذا كان مبرراً وفيه فائدة للمصلحة العمومية.[13]

ويتكون ملف الترخيص بالتنازل من :

تقرير مفصل ممضي من طرف مدير أملاك الدولة للولاية مرفوقاً بالوثائق التالية :

- طلب التبادل (يقدم من الجهة طالبة التبادل).
- عقود الملكية المتعلقة بأملاك الغير (شهادة توثيقية في حالة وجود الورثة أو ذوي الحقوق).
- مخططات طبوغرافية للأملاك العقارية المراد تبادلها.
- تقارير تقييم لأملاك العقارية المراد تبادلها.
- وصف للأملاك العقارية موضوع التبادل مع التبريرات الموضوعية التي أدت إلى عملية التبادل.
- معدل فارق القيمة المترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر
- شهادة تثبت الحالة السلبية لأملاك المتبادل بها مع الدولة.[14]

---

[11] أعمر يحياوي ، نفس المرجع ،ص50 ،51.

[12] سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص189.

[13] التعليمة رقم 3439 المؤرخة في 1998/08/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية.

[14] مجمع النصوص ، تعليمات ، منشورات مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، 1998 ، ص29.

حيث يجب على المالك إبطال كل سجلات الرهون على العقار خلال الأشهر الثلاثة الموالية للأشعار الذي تبلغه إياه مصالح أملاك الدولة،طبقاً لأحكام المادة **118** من المرسوم **427/12** بعدها يأمر الوزير المكلف بالمالية المصالح المختصة بالأملاك الوطنية بدراسة الملف قصد التحقيق من وضعية المالك الخاص وحقيقة تقديم العقارات ومعدل فارق القيمة اللاحق عند الاقتضاء.[15]

ويأخذ عقد التبادل شكل عقد إداري أو توثيقي فإذا كان في شكل عقد إداري تقوم إدارة أملاك الدولة بتحريره باعتبارها موثق الدولة ويوقعه والي الولاية، أما إذا كان العقد في شكل توثيقي فإنه يتم عند الموثق وتتبع فيه كل الإجراءات الخاصة بالعقود ويمثل فيه مدير أملاك الدولة ويتحمل الطرف المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق ويخضع العقد في الحالتين لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري.

بعدها يلحق العقار بذمة الإدارة، ويتم دمجه في نطاق الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها وذلك بصورة مؤقتة، حتى يتم تخصيصه وتطبيقه حينما تراه الإدارة المختصة، وإذا كان العقار يفوق في قيمته قيمة العقار الآخر فإن الشخص الذي يستفيد من العقار الأكبر قيمة يدفع الفارق إلى الشخص الذي تحصل على العقار الأقل قيمة .[16]

المبحث الثاني

طرق إكتساب الملكية العقارية بدون مقابل مالي

تتمثل طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة بدون بمقابل مالي في التبرعات و التي تكمن في الهبة والوصية و الإجراءات التي تخضع لها إضافة إلى الحيازة والتقادم و حالاتها وصورها التي تكتسب بها الدولة أملاكها العقارية الخاصة (مطلب أول) والتركات الشاغرة والأملاك الشاغرة وبدون مالك (مطلب ثاني) .

المطلب الأول

[15] سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص190.

[16] سلطاني عبد العظيم ، نفس المرجع ،ص191.

التبرعات و الحيازة

تعتبر التبرعات المتمثلة في كل من الهبات والوصايا، من الطرق الفعالة التي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية الخاصة وهي تخضع لقواعد القانون الخاص وسنتطرق إلى الهبة و أركانها وشروطها (الفرع الأول) والوصية و أركانها وشروطها (الفرع الثاني) و الإجراءات التي تكتسب بها الدولة أملاكها عن طريق التبرعات(الفرع الثالث)،إضافة إلى الحيازة (الفرع الرابع)التي تعتبر من بين أهم الطرق التي تتكون بها أملاك الدولة العقارية الخاصة في ظل قانون الأملاك الوطنية رغم أن هذا الأخير، لم يتطرق إلى الكيفيات التي تكتسب بها الدولة أملاكها العقارية الخاصة عن طريق الحيازة والتقادم مما يتوجب علينا الرجوع إلى الشريعة العامة لدراستها من حيث نطاقها و الحالات و الصور التي تمتلك بها الدولة الأملاك العقارية بالحيازة والتقادم .

الفرع الأول

الهبة

نتعرف على مفهوم الهبة و ذلك من خلال تعريفها وفقا لقانون الأسرة الجزائري و إلى الشروط و الأركان الواجبة لقيامها .

أولا–تعريف الهبة

عرفت المادة **202** من قانون الأسرة أن"الهبة تمليك بلا عوض ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تمامها على إنجاز الشرط "

ونصت المادة **206** من نفس القانون على أنها" تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم بالحيازة مع مراعاة أحكام التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات، وإذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة".

يستخلص من هذين النصين أن عقد الهبة تصرف صادر من جانبين، رغم كونها تمليك بدون مقابل، فلا بد لإنعقادها من صدور الإيجاب من طرف الواهب والقبول من طرف الموهوب له وهي لا تتم إلا عن طريق الحيازة، وإذا كان محل الهبة عقار فلا بد من تحرير العقد على يد موثق طبقاً لأحكام قانون التوثيق، وكل ذلك تحت طائلة البطلان.

والهبة تنتج أثارها في الحال، ولا يتراخى أثرها إلى حين موت الواهب فهي عقد تمليك في الحال دائماً مالم يقترن بشرط أو بأجل ككل العقود الأخرى.[17]

ثانيا–أركان وشروط الهبة

أ–شروط الانعقاد

[17] زهدور محمد ، الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية ، المؤسسة الوطنية لكتاب ،الجزائر ، 1991 ،ص32.

طبقاً لأحكام المادة206 من قانون الأسرة تنعقد الهبة بالشروط التالية:

أ–تطابق الإيجاب والقبول.

ب–الحيازة ويقصد بها تمكين الموهوب له من وضع يده على الشيء الموهوب قصد السيطرة المادية عليه بغية الظهور عليه بمظهر صاحب الحق.

ج–شكل الهبة ويقصد بها مراعاة أحكام قانون التوثيق بالنسبة للعقارات وذلك باحترام الرسمية وإحترام الإجراءات الشكلية طبقاً لأحكام المادة 324 مكرر2 وما بعدها من القانون المدني والمادة 61 وما بعدها من المرسوم 63/76.[18]

د–المحل في عقد الهبة : بحيث يكون موجوداً ومعيناً أو قابلاً للتعيين صالحاً للتعامل فيه مملوكاً للواهب.

و–السبب في عقد الهبة ويسري على عقد الهبة ما يسري على غيرها من العقود.

ب–شروط الصحة

أ–الأهلية في عقد الهبة طبقاً لأحكام المادة 203 من قانون الأسرة.

ب–عيوب الرضا : يجب خلو العقد من هذه العيوب وهي الغلط التدليس والإكراه والاستغلال.

ج–الرجوع في الهبة : يجوز للواهب أن يرجع في الهبة إما بالتراضي مع الموهوب له وإما بالتقاضي دون رضا الموهوب له.[19]

الفرع الثاني

الوصية

نتعرف على الوصية بالوقوف على تعريفها وفقا لقانون الأحوال الشخصيـــــــة الجزائري، والى الأركان المستوجب توافرها لقيام الوصية و جواز الرجوع عن الوصية صراحة أو ضمنيا .

أولا–تعريف الوصية

هي إسم لما أوجبه الموصي في ماله بعد موته، وعرفها البعض بأنها تمليك مضاف إلى ما بعد الموت، وهي أيضاً عهد خاص مضاف إلى ما بعد الموت.[20]

---

[18] حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات ،الهبة– الوصية-الوقف ، دار هومه ، الجزائر ، 2004 ، ص08.

[19] حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ،ص31.

[20] بن شويخ الراشد ، الوصية والميراث في قانون الأسرة الجزائري الجزائري ، دراسة مقارنة ببعض التشريعات العربية ،الطبعة الأولى ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2008 ، ص 6.

أما المشرع الجزائري لم يعرفها في القانون المدني، وإنما أحالها إلى قانون الأحوال الشخصية حيث نصت المادة 775 على أنه " يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص القانونية المتعلقة بها"

وعليه نظمها المشرع في قانون الأسرة في المواد من 184 على 201 حيث عرفت المادة 184 الوصية " الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع"

ثانيا –أركان الوصية

يجب لإبرام الوصية توافر أركان هي : الموصي، الموصي به، الموصي له ويشترط لنفاذها قبول الموصي له:

أ–الموصي: يشترط أن يكون سليم العقل، بالغاً 19 سنة على الأقل .

ب–الموصى له : كل شخص يجوز له التملك، سواء كان موجوداً او منتظر الوجود كالحمل بشرط أن يولد حياً .

ج–الموصى به : يجب أن يكون مالاً من أموال الموصي، يشترط أن يكون في حـــدود الثلث، وما زاد يتوقف على إجازة الورثة.[21]

د–الصيغة : صيغة التصرف هي المعبرة عن إرادة المتصرف، وهي تصدر على أشكال مختلفة حسب طبيعة العقود والتصرفات.[22]

هـ–إثبات الوصية : تثبت الوصية أما تصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وأما بحكم يؤشر على هامش أصل الملكية في حال وجود مانع قاهر يحول دون التصريح أمام الموثق.

ثالثا–الرجوع عن الوصية

يجوز الرجوع صراحة أو ضمناً، فالرجوع الصريح يكون بوسائل إنشائها، والضمني يكون بكل تصرف يستخلص من الرجوع فيها، إلا أن رهن الموصي به لا يعد رجوعاً في الوصية.[23]

الفرع الثالث

إجراءات التبرعات لفائدة الدولة

تطبيقاً لأحكام المواد 26،18، 39 من قانون الأملاك الوطنية يجوز لأي شخص أن يتبرع للدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها سواء بطريق الهبة أو الوصية، فهي وسائل اكتساب مجانية صادرة عن

[21] ليلى طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 ، ص481.

[22] حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات ، المرجع السابق ،ص46.

[23] ليلى طلبة ، المرجع السابق ، ص46.

الأفراد وكذلك الهبات الآتية من المنظمات الخيرية والهيئات الدولة التي تعمل في إطار المساعدة أو التعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف والدولة مهيأة لقبول مثل هذه الوصايا والهبات طالما كانت غير مشروطة بشروط تتعارض مع المصلحة العامة أو النظام العام.[24]

وفي هذا الإطار يتعين على أي موثق اؤتمن على وصية تشمل على تبرعات لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية، أن يعلم فور فتح الوصية، الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثـــــــــلاً للدولة، ويرفق هذا الإعلام بالنسخة الحرفية للتراتيب التي اتخذها الموصي لفائدة الدولة أو مؤسساتها وبقائمة الورثة الذين علم بوجودهم، ويرسل إلى الوزير المكلف بالمالية جميع عناصر الملف ليقرر التبرع أو رفضه، حسب الشروط المحددة في القانون، مع مراعاة الأحكام التشريعية السارية في هذا المجال لاسيما أحكام قانون الأسرة، تطبيقاً لنص المواد **169**، **170** من المرسوم **427/12**.

وبعد ذلك تقوم مصالح إدارة الأملاك الوطنية بإجراء بحث قبلي لتقدير مدى أهمية هذه الهبـــــــة، وملائمة وجهة الأملاك الموهبة والشروط المحتملة لتخصيصها، ومعرفة الورثة من حيث قبولهم تنفيذها أو معارضتهم ذلك.

ويترتب على تسليم الموصي به إما لإدارة الأملاك الوطنية أو للمصالح العمومية ذات الطابع الإداري، إدماج هذا الملك في الأملاك الخاصة للدولة، وتنشأ جميع الآثار القانونية، أما إذا تعلق الأمر بمؤسسات وطنية ذات طابع تجاري أو صناعي متمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، فإن الأملاك الموصي بها لها، يتم إدماجها في الأملاك التابعة لهذه المؤسسات وتنشأ عنه جميع الآثار القانونية طبقاً لأحكام المادة **171** من المرسوم **427/12**، وتختص إدارة الأملاك الوطنية بتلقي الأملاك الناجمة عن ذلك، وتقوم بإجراءات التسجيل ونقل الملكية طبقاً للقواعد القانونية لفائدة الدولة، وتتولى بعد ذلك الإشراف على إدارتها وتشغيلها.[25]

وتثبت الوصايا والهبات المتبرع بها للأشخاص المعنوية العامة بعقود إدارية طبقاً لأحكام المادة **47** من قانون الأملاك الوطنية وفقاً للأشكال والإجراءات القانونية المعمول بها حيث يرجع تحرير هذا النوع من العقود لإدارة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة طبقاً لأحكام المادة **120**/ف**2**و**3** والمادة **183**من المرسوم **427/12** والقرار الوزاري المؤرخ في **1992/01/20** الصادر عن السيد وزير المالية الذي يمنح تفويضاً لمديري أملاك الدولة بإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

الفرع الرابع

[24] محمد فاروق عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص481.

[25] محمد فاروق عبد الحميد ،المرجع السابق ،ص381.

الحيازة والتقادم

تعتبر الحيازة و التقادم وسيلـــــــــة مادية لاكتساب الملكية العقارية الخاصة لفائدة الدولـــة، بصفتها شخص معنوي عام مثلها مثل الأشخاص الطبيعية إذا توافرت عناصرها وشروطها كما سنرى أدناه، كما سنتعرف أيضا على الحالات و الصور التي تكتسب بها الدولة الأملاك العقارية الخاصة عن طريق الحيازة .

أولا– مفهوم الحيازة

أ–تعريف الحيازة

الحيازة واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني أو حق شخصي سواء كان الحائز هو صاحب هذا الحق أو لم يكن.[26]

ويقتضي تحقق الحيازة القانونية ضرورة توافر العنصرين المادي والمعنوي بأن تكون هناك أعمال مادية تظهر الشخص بمظهر صاحب الحق مع توافر نية الحيازة لحسابه وليس لغيره ونتعرض لبيان هذين العنصرين كمايلي:

1–العنصر المادي في الحيازة

الحيازة واقعة مادية لا تستند لأي حق للحائز الذي له مباشرة مجموعة من الأعمال تظهره بمظهر صاحب الحق على الشيء كإحراز الشيء أو استعماله أو الانتفاع به، ويمكن أن تباشر السلطات المادية للحائز بنفسه أو انتقالها إلى الغير بواقعة الإرث أو الوصية أو بصفة غير مباشرة أثناء ممارسة الحيازة بالوساطة من الخادم أو الوكيل طبقاً لأحكام المادة **810** من القانون المدني الجزائري.[27]

2–العنصر المعنوي في الحيازة

أي حيازة الشيء بنية تملكه[28]، أو هو القصد أي أن يتصل في نية الحائز أنه يباشر الأعمال المادية بقصد استعمال الحق الذي يريد حيازته ويجب أن يوجد عنصر القصد لدى الحائز شخصياً إلا إذا كان عديم التمييز يمارس الحيازة عن طريق من ينوب عنه.

وعليه لا تقوم الحيازة بسبب الأعمال التي يأتيها الشخص على أنها مجرد رخصة أو لسبب أعمال يتحملها على سبيل التسامح، وكذلك إذا اقترنت الحيازة بعيب من هذه العيوب الإكراه، الإخفاء،

---

[26] ليلي طلبة ،المرجع السابق ، ص60

[27] محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، الطبعة الثانية ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2010 ،ص93.

[28] حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة ، عقد الشهرة ، شهادة الحيازة ، دار هومه ، الجزائر ، 2001 ، ص32-33

اللبس، فإنه لا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب.[29]

ويتمثل أيضاً في حيازة العقار بقصد الاحتفاظ به وإستعماله حسب ما هو معد له بطبيعته، وأن لا تكون هذه الحيازة لغرض مؤقت برخصة من المالك والحيازة لا تصبح مشروعة إلا إذا توافرت شروطها القانونية الواردة في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية والمرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/005/21 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية والذي ألغي بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بقولها" دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/ 2007 والمذكور أعلاه يلغي المرسوم 352/83...".[30]

فالحيازة باعتبارها سبباً لكسب الملكية إذا قامت صحيحة فإن القانون يحميها ويرتب عليها أثاراً قانونية بحيث تعتبر سبباً لكسب الملكية بالتقادم طبقاً لأحكام المادتين 827-828 من القانون المدني، اللتان يستخلص منهما أن مدة التقادم المكسب لملكية العقار تختلف حسب نية الحائز فالمبدأ أن تكون هذه المدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع ولكن استثناء فإنها تكون عشر سنوات، إذا كانت الحيازة مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح.[31]

ب-نطاق الحيازة

تفترض عملية تحديد نطاق التقادم المكسب معرفة الأملاك العقارية التي تقبل لأن تكون محلا للتملك بهذه الوسيلة، مما يؤدي بنا إلى التعرض وبحسب التقسيم القانوني الجديد للأملاك العقارية المنصوص عليه في المادة 23 من قانون التوجيه العقاري إلى معرفة مدى قابلية الأملاك العقارية الوطنية والأملاك العقارية الوقفية لنظام الاكتساب بالتقادم المكسب عن طريق الحيازة .

1-حظر تملك الأملاك الوطنية العقارية العمومية بالتقادم والحيازة

نصت المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية على أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا التقادم ولا الحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة،وعليه فان الأملاك الوطنية العقارية بحكم طبيعتها وبقوة القانون لا تقبل التملك بالحيازة والتقادم.[32]

---

[29] ليلى طلبة ، المرجع السابق ، ص60-61.

[30] عبد الحفظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة السادسة ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ،ص96.

[31] ليلى طلبة ، المرجع السابق ،ص61 .

[32] عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق ،ص104.

2-حظر تملك الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم والحيازة

يؤخذ على الأملاك الوطنية الخاصة نفس الحكم الذي يسري على للأملاك العمومية طبقاً للمادة 04/ف2 من قانون الأملاك الوطنية .." الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز..."

3-حظر تملك الأملاك العقارية الوقفية بالتقادم

يعرف الوقف عل أنه" منع التصرف في رقبة العين التي يمكن إلانتفاع بها مع بقاء عينها وجعل المنفعة لجهة من جهات الخير ابتداء وانتهاء، وتم تنظيمه في البداية بموجب القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، ليصدر أول قانون تحت رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم والذي نص في المادة 23 منه على منع التصرف في أصل الملك الوقفي بشتى أنواع التصرف.[33]

ثانيا- الحالات والصور التي تكتسب بها الدولة الأملاك العقارية الخاصة بالحيازة

تعتبر الحيازة والتقادم من أهم الطرق التي تتكون بها الأملاك العقارية الخاصة لفائدة الدولة وذلك طبقاً لنص المادة26 من قانون الأملاك الوطنية، إلا أنه ما يعاب على هذا الأخير أنه لم يتضمن الكيفيات والإجراءات ضمن قواعده القانونية، ولم يحيلها إلى نصوص تنظيمية أخرى، مع العلم أن القانون تم تعديله بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 2008/08/03 إلا أنه لم يتدارك هذا الفراغ القانوني واكتفى كما اشرنا ضمن المادة 26 منه باعتبار الحيازة والتقادم طريقة أو وسيلة لإكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة وعليه يستوجب الرجوع إلى القواعد العامة للتقادم المكسب ضمن القانون المدني والقوانين الخاصة.

فإذا حازت الدولة عقار أو حقاً عينياً عقارياً دون أن تكون مالكه له صار ملكاً لها إذا استمرت حيازتها له مدة خمسة عشرة 15 سنة بدون انقطاع وإذا وقعت الحيازة و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة إلى سند صحيح فان مدة التقادم تقصر إلى عشر (10) سنوات في حين أن حسن النية يتوفر فقط في الشخص الطبيعي دون الشخص المعنوي.[34]

أما المادة 2/824 من القانون المدني نجدها حملت الشخص المعنوي ما لا يمكن تحمله حينما نصت على أنه " وإذا كان الحائز شخصاً معنوياً فالعبرة بنية من يمثله " وهو ما يتناقض مع المادة 50 من القانون المدني التي نصت على أنه " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما

---

[33] عبد العزيز محمودي ،نفس المرجع ،ص103.

[34] أعمر يحياوي ،الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، المرجع السابق ، ص53

لصفة الإنسان..."، فالنية قوة نابغة من وجدان الكائن البشري ولا يمكن أن تمتد إلى كائنات أخرى وعليه لا يمكن تطبيق أحكام التقادم المكسب القصير المدة في حق الدولة بينما تبقى تخضع الدولة لأحكام التقادم الطويل المدة لإكتساب الملكيـــــة العقارية، أما لمدة خمسة عشرة (15) سنة أو ثلاثة وثلاثين سنة(33) طبقاً لأحكام المواد 827 و829 من القانون المدني على التوالي .[35]

وقد أضاق القانون 14/08 في المادة 54 مكرر أن الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس منذ (15) سنة على الأقل عند تاريخ نشر القانون المذكور هي ملك للدولة.

ولمن استوفى شروط التقادم المكسب تجسد الملكية في عقد رسمي وفقاً للأشكال المنصوص عليها قانوناً، على أن الدولة والجماعات المحلية غير معنية بهذا الإجراء وهذا في غياب النصوص التنظيمية والقانونية المتعلقة بالحيازة والتقادم المكسب للملكية العقارية الخاصة لفائدة الدولة .[36]

المطلب الثاني

الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها

طبقا للمادة 48من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/18 تنص على أن "الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773من القانون المدني ".

و بالرجوع للمادة 773 من القانون المدني نجدها تنص على أنه "تعتبر أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك و كذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم، فمن خلال استقراء هاتين المادتين يتبين أن الأملاك التي تكتسبها الدولة يجب أن تكون شاغرة، و يقصد بالشغور أن لا يكون لها مالك معروف أو تركة لا وارث لها أو تخلى عنها الورثة ولا ينحصر هذا المعنى على عدم وجود المالك سوء كان أصليا أو خلفا عاما "الورثة "بل يمتد إلى عدم وجود أي شخص يمارس سلطة فعلية على العقـار،ويستأثر به بممارسته عليه أعمال مادية تظهره بمظهر مالك أو صاحب الحق العيني، فالحيازة الظاهرة هي عنوان الملكية إلى أن يثبت العكس، و إن كانت غير مطابقة للوضع القانوني، فهي ترتب أثرا قانونيا, و هو حمايتها بكافة دعاوى الحيازة، دعـــــوى لاسترداد، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة، و بالتالي فلا يبق لمن ينازع الحائز و إن كانت الدولة إلا أن تستعمل دعوى الاستحقاق أو دعوى إنكار الحق بإثبات ما يدعيـــــه، إذ لا يكلف القانون الحائز المدعي عليه في هذه الحالة أي عبء لإتباث ملكيته للعقار كونه صاحب الحق العيني الوارد عليه الحيازة،

---

[35] أعمر يحياوي ، نفس المرجع ، ص53

[36] أعمر يحياوي ،الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، المرجع السابق ، ص54.

و من ثمة لا يمكن تطبيق المادة 48المذكورة أعلاه، و إدماج العقار ضمن أملاك الدولة الخاصـــــة،فالمشرع لم يمنحها أي امتياز على الأشخاص في اكتساب الأملاك، لأن الأملاك الشاغرة هي ملكية خاصة و أن حمايتها مضمونة حتى في مواجهة الدولة و القول بغير ذلك يمس أيضا بوجود قواعد التقاعد المكسب التي تعتبر من النظام العام،و يخرق مبدأ حق أساسي نص عليه الدستور و هو حق الملكية [37].

أما إذا تحقق شرط الشغور، فيدمج العقار ضمن ممتلكات الدولة طبقا لأحكام المادة 18من قانون الأملاك الوطنية و المادة 773 من القانون المدني التي خصت إدماج العقارات الشاغرة للدولة وحدها.

و يستوجب على الدولة إتباع إجراءات محددة قانونا لإدراج هذه الأموال ضمن ممتلكاتها و هذا ما سوف نتطرق إليه في الفروع الموالية .

الفرع الأول

انعدام المالك أو الوارث

أولا– تعريف حالة انعدام المالك أو الوارث

يقصد بها التركات التي لا وارث لها ما تضمنته المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية بأنه"إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفى مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة..."و طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني أنها تعتبر ملك من أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة و التي ليس لها مالك و كذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث آو الذين تهمل تركتهم .

ويستلزم لإثبات حالة الشغور توافر ثلاث شروط وهي :

- أن يتعلق الأمر بشيء قد سبق و أن اكتسب ملكيته شخص معين
- أن لا تكون هذه الأملاك قد حولت ملكيتها إلى شخص أخر
- أن يكون المالك الأصلي قد توفي أو غاب دون ترك أي ممثل عنه .

ثانيا–إجراءات حالة انعدام المالك او الوارث

بالنسبة للتركات التي لا وارث لها و التي مالكها مجهول، فإنه و في إطار مجال ممارسة المهام العادية للموثقين و ضباط الشرطة القضائية، و عن طريق الصدفة إن يتعاملوا كل في إطار اختصاصه مع وقائع و

[37] أحمد محيو، المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،1983 ، ص 116

تصرفات يجدون من خلالها أملاك عقارية دون مالك فمثلا : بموجب محاضر لكتابة ضبطية الشرطة القضائية في حالة وفاة شخص من دون أي وارث له أو توفي في المستشفى و تبث عدم وجود أي شخص يدعي ملكية ما ترك الهالك، فإن المصالح المعنية تبلغ ضباط الشرطة القضائية و هذه الأخيرة تعلم مديرية أملاك الدولة، و بالنسبة للمالك المجهول فهو في حكم المفقود أو الغائب بمفهوم المادة **31** من قانون المدني و المادتين **109**و**110** من قانون الأسرة, وبعد إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة **177**من المرسوم **427/12**.

كما يمكن اكتشاف شغور الملك في نزاع معروض على القضاء، حيث أنه يمكن أن تثور مسألة الشغور في إطار نزاع حول الملكية فتثبت أنها شاغرة بموجب الحكم القضائي.

و حسب المعاملات الموجودة في الواقع، فإن أغلب الحالات التي يكتشف فيها شغور الملكية يكون في نزاعات مطروحة على القضاء تثور فيها مسألة إثبات الملكية أو مسألة المطالبة بكسب الملكية بالتقادم .

و بالتالي فإنه في أي إطار يصل إلى علم مصلحة أملاك الدولة وجود ملك معين لعقار من دون مالك له يستوجب إتباع إجراءات قانونية يدرج من خلالها المال ضمن الملكية الخاصة للدولة و ذلك وفقا للإجراءات نص المادتين **51**و **52** من قانون الأملاك الوطنية فإنه يمكن حصر إجراءات طلب أيلولة التركة إلى الدولة بسبب انعدام المالك أو الوارث في ثلاث إجراءات أساسية و هي :التحقيق و البحث عن الورثة،استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية،و أخيرا إعلان الشغور و تسليم التركة.[38]

أ–التحقيق و البحث عن الورثة

تلتزم الإدارة قبل أن تطالب بالتركة أمام القضاء،بإجراء تحقيق قصد البحث و التحري عن الملاك المحتملين،لكن النص قد سكت عن إجراءات التحقيق،مما يعطي للإدارة سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال، فقد تكتفي الإدارة بنشر إعلان في الصحافة[39].

حيث يجب إجراء تحريات عن الملاك المحتملين أو الورثة،فبعد إعلام الوزير المكلف بالمالية بمقتضى المادة **173**و مايليها من المرسوم التنفيذي**427/12** أو بموجب المادة **51**من القانون رقم **30/90** عن وجود ملك بدون صاحب له، تقوم مديرية أملاك الدولة بتحقيق أولي حول طبيعة ملكية التركة محل الشغور، وتقوم بعدها بالتكفل بالعقار محل الشغور مؤقتا لغرض الحراسة،للضرورة التي تفرضها المحافظة على الملك من خطر استيلاء الغير عليه .

---

[38] أعمر يحياوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2005 ، ص 64.

[39] أعمر يحياوي،الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع السابق ،ص 56

و عادة ما تتم إجراءات البحث و التحري عن طريق نشر إعلانات بشغور التركة في الجرائد.

ب- استصدار حكم بانعدام الوارث و وضع التركة تحت الحراسة

في حالة عدم وجود اعتراض عن إعلان الشغور المنشور في الجرائد، يقوم مدير أملاك الدولة برفع دعوى أمام المحكمة المختصة لاستصدار حكم يصرح بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية، و ذلك حسب الشروط و الأشكال السارية في الدعاوى القضائية .

لكن قبل الإعلان عن شغـــور التركة بموجب القانون، على الدولة المطالبـــة بواسطة الأجهــزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة نوعيا و محليا بحكم يصرح بانعـــدام الوارث، لكن بعد إتباع إجراءات معينة40.

فللدولة إذن أن ترفع دعوى قضائية بواسطة ممثلـــها القانوني و هو الوزير المكلف بالماليـــة، طبقا لنص المادة 174 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،حيث تنص على أن "تتم المطالبة بالتركة الشاغرة،باسم الدولة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ".

ترفع الدعوى في مثل هذا النوع من القضايا باسم الدولة من قبل مدير أملاك الدولة كما هو جاري به العمل في بعـــض الجهات القضائية للمطالبـــة بحق الدولة في وراثة تلك الأموال، و إقامة الدعوى في هذه الحالة يكون بعريضة افتتاحية تودع لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، تكون مرفقة بالوثائق التي تثبت وجود هذه الأملاك، عـن طريق إحضـار المستندات و الوثائق التي تثبت قيام الإدارة بالبحث و التحري عن الملاك المحتملين أو الورثة[41].

فالمدعي في هذه الدعوى هو مدير أملاك الدولة كممثل للدولة،و لكن هذا لا يمنع أي شخص أثناء سير إجراءات الدعوى من أن يتدخل في الخصومة إذا رأى بأن له مصلحة في النزاع42.

و العريضة الافتتاحية للدعوى يطالب فيها خاصة على مايلي :

- الترخيص لإدارة أملاك الدولة بإعداد الجرد و التسيير المؤقت للتركة و ممارسة كل الحقوق و الدعاوي المرتبطة بها .
- تحديد الأجل الممنوح لوزير المالية لطلب إعلان الشغور .
- نشر النيابة لمستخرج الحكم المراد النطق به في الصحافة.

---

[40] حمدي باشا .ليلى زروقي ،المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، الطبعة الحادية عشر ، دار هومه ، الجزائر ،2009 ، ص 243

[41] **حمدي باشا .ليلى زروقي،المرجع السابق ، ص 244**

[42] **حمدي باشا .ليلى زروقي، نفس المرجع ، ص 244**

وهذه الدعوى يجب على مدير أملاك الدولة رفعها باسم الدولة أمام المحكمة المختصة التي توجد فيها الأملاك الشاغرة دون غيرها.

ترفع الدعوى من قبل مدير أملاك الدولة أمام القضاء العادي " القضاء العقاري " على الرغم من أن الإدارة طرف في النزاع، و يعد هذا استثناءا على القاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي الوارد في المادة 800من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،و هذا ما يمكن أن يستشف من أحكام المادة 51 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 12/01 /1990 المتضمن الأملاك الوطنية .

والحكمة من تخويل الاختصاص في مثل هذه المسائل إلى المحاكم العادية هو أن القاضي العادي هو الحامي الطبيعي للملكية الخاصة.

ولكن على الرغم من صراحة النصوص، إلى أن مجلس الدولة في القرار 916761المؤرخ في 1999/05/31نظر في الدعوى المستأنفة من طرف "ب ع د" ضد مدير أملاك الدولة لولاية البليدة متجاهلا هذه الأحكام، رغم أن مسألة الاختصاص النوعي تعد من النظام العام

وهناك من المحاكم العادية من تقضي بعدم اختصاصها،و ترفض الدعوى شكلا باعتبار أن الاختصاص يعد للمحاكم الإدارية، إلا أن اختصاص القضاء العادي من بين الاستثناءات الواردة بأحكام خاصة وهي المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة التي أخضعت صراحة للقاضي العادي[43].

غير أنه و في الواقع بالرجوع إلى شروط رفع الدعاوي القضائية فإنه حسب نص المواد 13. 14 .15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على أن العريضة التي ترفع بها الدعوى يجب أن تكون مشتملة على البيانات الخاصة بطرفي الدعوى من حيث الاسم و اللقب...الخ، لكن في دعوى الحال،لم يحدد القانون ضد من ترفع الدعوى.

والملاحظ عمليا أن كل الدعاوى التي ترفع بغرض استصدار حكم التصريح بانعدام الوارث ترفض من حيث الشكل لأن المدعي عليه في الدعوى مجهول، و بالتالي لا تقبل هذه الدعوى عند تسجيلها لدى كتابة ضبط الحكمة،و ما يلاحظ فعلا أن مديرية أملاك الدولة واقعة في الإشكالية " ضد من ترفع الدعوى " التي يفرضها الفراغ القانوني و الواقع العملي، ولقد حاول المكلفون بالمنازعات لدى مديريات أملاك الدولة اجتهادا منهم في إيجاد حل حتى تقبل الدعاوي التي ترفع في مثل هذه الحالة وبالتالي قبول استصدار حكم يصرح بانعدام الوارث من المحاكم المختصة، ففي بداية الأمر قدم الطلب في شكل رسالة موصى عليها إلى رئيس المحكمة المختصة ،يطالب فيها التصريح بانعدام الوارث، لكن هذه الأخيرة كانت ترفض شكلا لعدم استيفائها الشروط القانونية لرفع الدعوى،ثم رفعت الدعوى ضد و

[43] بوزيري أمينة - داود فريال ، مفهوم الأملاك الشاغرة في القانون الجزائري وإجراءات إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة ، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 16 ، الجزائر ، 2008/2005 ، ص38

كيل الجمهورية على أساس أنه يطلع على كل القضايا التي تكون الدولة طرفا فيها لكن تم رفض الدعوى كذلك من حيث الشكل لأنه لا يوجد سند قانوني يشير على أن الدعوى ترفع ضد السيد وكيل الجمهورية أو أنه هو المؤهل قانونا ليكون في مركز المدعى عليه في مثل هذا النوع من الدعاوي و بالتالي بقي مشكلا "ضد من ترفع الدعوى ".

و يقوم القاضي العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار بالتحقيق و البحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، و في حالة ثبوت عدم وجودهم يصدر حكما بانعدام الورثة أو المالك، و تعين الدولة بواسطة ممثلها القانوني كحارس قضائي على أساس أنها الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن طبقا للمادتين 603و604من القانون المدني[44].

وبعد أن يصبح الحكم نهائيا يودع العقار تحت يد الدولة التي تبدأ بممارسة الحراسة القضائية عليه، و ذلك بالمحافظة عليه و إدارته طبقا للمادة 607 من القانون المدني .

وحسب نص المادة 51 من القانون رقم 30/90فمركز الدولة على العقار بعد الحكم بانعدام الوارث هو مركز حارس قضائي، و الحكم ألتصريحي بانعدام الوارث يوكل لإدارة أملاك الدولة التسيير المؤقت للتركة بعد أن يصبح الحكم نهائيا و يضمن استكمال إجراءات الشهر العقاري التي تمكن ذوي الحقوق المحتملين من التدخل في الخصومة و معارضة الإجراءات المتبعة الرامية إلى إدماج التركة في الأموال الخاصة بالدولة بعد حكم إعلان الشغور،علما أن القانون يستوجب رفع دعوى جديدة،يذكـــــر فيها المحكمة بالوقائع و الحكم القاضي بانعدام الوارث ويلتمس إصدار حكم بإعلان الشغور و تسليم التركة لإدارة أملاك الدولة التي تتكفل بتسييرها إلى غاية انقضاء الآجال المقررة قانونا لانقضاء الحقوق الميراثية، و بعدما تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة عملا بنص المادة 03/08من المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 الذي ينظم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري التي تنص على أنه "تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية مايأتي، تقوم بتسيير الممتلكات و التركات الشاغرة أو عديمة الوارث..."، غير أن تسيير إدارة أملاك الدولة للتركة يكون فقط في حدود السلطات المخولـــة لها وفقا للحكم القضائي النهائي القاضي بانعدام الوارث المستصدر من قبـــل الإدارة،فيجب على هذه الأخيرة أن تطلب من جديد من الجهة القضائية المختصة الترخيص لها بالقيام بعمليات بخصوص التركة، غير متضمنة في حكم التصريح بانعدام الوارث كلما كان ذلك ضروريا .

وحسب العمل الإداري غير المكرس في النصوص كل تركة تكون موضوع تسجيل في سجل أو مجلد المحتويات و ذلك بعد الترخيص لإدارة أملاك الدولة قضائيا بالتسيير المؤقت للتركة وفقا للحكم

---

[44] الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري.

النهائي الذي قضى بانعدام الوارث،فيسجل في هذا المجلد اسم ولقب صاحب التركة، مكان وتاريخ الأحكام التي رخصت للإدارة للتسيير المؤقت كما يدون تعين التركة والمداخيل وكذلك المصاريف التي تطلبتها،و بالتالي فإن مديرية أملاك الدولة لها حق إدارة الملك الشاغر،[45]و تجدر الإشارة إلى أنه في قانون 16/84 المؤرخ في 1984/7/30المتعلق بالأملاك الوطنية خول بموجبه لمصالح المديريات أملاك الدولة حتى حق التصرف في الملك الشاغر، فلها أن تتصرف فيه إما بالبيع مثلا على شروط قيد الثمن في الحساب، و هذا فيه مساس بحقوق ذوي الشأن لكن قانون 30/90 قلص من مجال سلطات المديرية، حيث لها حق التسيير المباشر أو غير المباشر، كإيجار العقار و قبض ثمن إيجاره و قيده في السجل المؤقت و انتظار مدة 33سنة و هي مدة تقادم الحقوق الميراثية، و بعدها تدرج الأموال المحصل عليها من الملك الموضوع تحت الحراسة ضمن القيد النهائي للخزينة العامة.

ج-إعلان الشغور و تسليم التركة

وبعد أن يصبح الحكم نهائيا تدمج التركة في الأملاك الخاصة للدولة طبقا لنص المادة 175 من المرسوم 427/12المؤرخ في 2012/12/16.

غير أن الدولة لن تكتمل ملكيتها نهائيا إلا بعد انقضاء مدة 33 سنة المقررة في المادة 829من القانون المدني .

ويرى الأستاذ أعمر يحياوي، أنه لا فائدة و لا جدوى من تطبيق المادة 829من القانون المدني في هذا الخصوص لأن ملكية الدولة في هذا الإطار، حالة الشغور غير مبنية على الحيازة ووضع اليد، بل هي مبنية على الحكم القضائي النهائي الذي يجب شهره في المحافظة العقارية إذا كان متضمن للعقارات، أما إذا لم تتبع الإدارة إجراءات الشغور ووضعت اليد على حقوق ميراثية، فإن هذه الحقوق تصير ملك لها بعد انقضاء الميعاد المقرر في المادة 829 من القانون المدني .

ومما تجدر الإشارة إليه، هو أن حقوق الدولة في مجال الحقوق الشاغرة يجب أن تخصم منها مصاريف التجهيز و الدفن، الديون الثابتة في ذمة المتوفى و الوصية[46].

غير أنه يمكن أن يبرز وارث محتمل، و في هذه الحالة يقرر له القانون ضمان استرجاع حقه في التركة الذي أدمج في الأملاك الخاصة للدولة، فيلتمس المعني بواسطة دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة خلال مدة التقادم المقررة في نص المادة 829من القانـــــون المدني، طالبا استرداد التركة و بالنتيجة إخلاء الدولة لحقوقه الميراثية47.

---

[45] بوزيري أمينة - داود فريال ، المرجع السابق ، ص39

[46] أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق ، ص 60

[47] حمدي باشا عمر لميلى زروقي، المرجع السابق ، ص 248

وعلى من يدعي حق ملكيته على العقار، أن يرفع دعوى أمام القاضي الذي صرح بانعدام الوارث مرفقة بالوثائق التي تثبت صفة المدعي سواء كان وارثا أو مالكا، يطلب فيها استرجاع العقار الموضوع تحت حراسة الدولة،و إذا رأت المحكمة أن طلبه مؤسس و مدعم بالوسائل الثبوتية، تقرر له استرجاع حقه في التركة أو العقار إذا كان ذلك ممكنا، و في حالة استهلاكها يدفع له تعويضا يساوي قيمة العقار محسوبة من يوم الإعتراف بصفة المالك أو الوارث، و بعد أن يصبح الحكم حائزا لقوة الشيء المقضي فيه، تلتزم الدولة بإرجاع العقار عينا إذا كان ذلك ممكنا، بالإضافة إل إرجاع ما حقق من ربح محصل عليه من العقار والمقيد ضمن الحساب المؤقت الذي سبق الحديث عنه مع تحصيل الدولة لما أنفقته في صيانة العقار وتحسينه و إدارته و المحافظة عليه .

وفي حالة هلاك العقار بالسبب الأجنبي، فعلى الدولة أن تثبت التخلص من الالتزام برد العقار وفقا للقواعد العامة تطبيقا لأحكام الحراسة القضائية و وفقا للقواعد و الإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني، و يتوقف في هذه الحالة استرداد العقار أو التعويض، على دفع المالك أو ذوي حقوقه مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قـــد حققتها، و إذا تعذر الحصول على اتفاق بالتراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العمومية طبقا لنص المادة **02/54**من القانون رقم **30/90** المتعلق بالأملاك الوطنية [48].

ولكن تقرير هذا الحكم و إن كان يشكل حماية للملكية الفردية المكرسة دستوريا إلا أنه يتناقض مع حجية الشيء المقضي فيه،لأنه إذا أدمجت التركة في الأملاك الخاصة للدولة بمقتضى حكم إعلان الشغور، لا مجال لعرض القضية نفسها من جديد على الجهة القضائية المختصة مادامت قد فصلت فيها بصورة نهائية، كما أن دفع الإجراءات من جديد يساهم في عدم استقرار المعاملات العقارية[49]، وإرجاع العقار إذا كان ممكنا أو إستحالة ذلك، يعد خرقا للمادة **607** من القانون المدني التي تقضي أنه "يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهودة إليه حراستها و بإدارة هذه الأموال مع القيام بها قيام الرجل المعتاد... "، و كذلك المادة **611**من نفس القانون التي تقضـــــــي بانـه " تنتهي الحراسة باتفاق ذوي الشأن أو بحكم القضاء....".

ومن ثمة فإنه يقع على عاتق الدولة التزام برد العقار إلا في حالة هلاكه بالسبب الأجنبي الذي عليها إثباته للتخلص من التزامها وفقا للقواعد العامة مادامت المادة **175**من المرسوم **427/12** المذكور، تحيلنا إلى تطبيق أحكام الحراسة القضائية وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني .

---

[48] بوزيري امينة - داود فريال ، المرجع السابق ، ص40

[49] أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق ، ص 62

هذا في حالة ظهور المالك أو الوارث خلال سريان مدة التقادم،أما إذا اكتملت المدة المحددة قانونا دون أن يظهر أي مالك أو وارث، وجب على الدولة أن ترفع من جديد دعوى قضائية أمام نفس القاضي لتتمسك بالتقادم المكسب باستصدار حكم يقضي بالشغـور وإلحاق العقار بملكية الدولة،لأن العقار لا يكتسب بالتقادم بمجرد انتهاء المدة كما لا يتحول الحكم التصريحي القاضي بانعدام الوارث أو المالك و تعيين الدولة كحارس قضائي على سند ملكية،بل لا بد من أن يتمسك الحائز "الدولة" بعد اكتمال المدة بإثارته أمام القضاء طبقا لنص المادة **831**من القانون المدني التي جاء فيها " ليس لأحد أن يكتسب بالتقادم على خلاف سنده، على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته، و الأصل الذي تقوم عليه "و هذا فعلا ما تؤكده المادة **175**من المرسوم **427/12**[50]بنصها "، و بعد انقضاء الآجال المقررة عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة،يمكن للقاضي أن يصرح بالشغـور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة، و تثبت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار للدولة و تدمجه في الأملاك الخاصة بالدولة "، فيصبح بالتالي الحكم القاضي بالشغور سند ملكيه الدولة للعقار .

الفرع الثاني

تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة

أولا– تعريف حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة

تعرف هذه الحالة بأنه يمكن لأحد الورثة أن يتنازل عن حصته كلها أو أن يتخلى عنها لفائدة الدولة، وقد تضمنت المادة **53** من قانون الأملاك الوطنية، هذا المفهوم إضافة إلى الأحكام و الإجراءات المتعلقة بكيفيات إدراج تلك التركات ضمـــــن الأمـــلاك الخاصة للدولة، حيث نصت على انه "إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركـــة، يحـق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنيـة بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائيـــــــة ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة "وفق المادة **51** المذكورة أعلاه .

وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الوطنيـــة الخاصة التابعـــة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الوارثة في التخلي عن ذلك الإرث، و سنتعرض في الفقرات الموالية إلى الإجراءات و الكيفيات لإلحاق هذه التركة بملكية الدولة الخاصة .

---

[50] المرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 ،الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 2012/12/19 ، ص 14

ثانيا–إجراءات إدراج التركة ضمن ملكية الدولة الخاصة

تطبيقا لأحكام المادة **53**من قانون الأملاك الوطنية رقم **30/90**، نلاحظ أنه من أجل إثبات التخلي عن حصة في التركة لصالح الدولة يجب إتباع الإجراءات القضائية،و بالتالي يتعين على مديرية أملاك الدولة أن يودع عريضة لدى الجهة القضائية المختصة، و يطلب فيها أتثبت هذا التخلي و كذا تعيين إدارة أملاك الدولة حارسا قضائيا على الجزء المتنازل عنه،غير أن التسليم الفعلي للملك المعني لا يكون إلا بعد استصدار حكم قضائي يعلن الشغور**51** .

ويرى الأستاذ أعمر يحياوي أن الجهات القضائية المختصة هي القضاء الإداري و بقراءة أحكام المرسوم التنفيذي **427/12** المؤرخ في **2012/12/16** السالف الذكر لاسيما المادة **176**منه، يمكن التأكيد على أنه يجب إتباع الإجراءات الإدارية الخاصة بالتبرعات .

ويقول الأستاذ أعمر يحياوي أن هذا المرسوم التنفيذي السابق ذكره جاء مخالف لقانون الأملاك الوطنية، و أكد صحة ما جاء به المرسوم التنفيذي، لأن الأمر يتعلق بالإدارة الحرة لأحد الأفراد المتنازل عن حقه في الإرث،و بالتالي يجب احترام هذه الإدارة مادامت خالية من عيوب الرضا، و ما لم يكن التصرف يقصد منه التعسف في استعمال الحق و الإضرار بكل ذي مصلحة [52].

وحول إمكانية التنازل عن حصة في التركة لصالح الهيئات المحلية فيرى أنه إذا اعتبرنا الحصة المتنازل عنها ملكا شاغرا،فإنها تعود إلى الدولة بمقتضى المادة **773**من القانون المدني غير أن التنازل عن حصة في التركة يعتبر بمثابة هبة وفقا للمواد من **202** إلى **212** من قانون الأسرة،لذلك فإن النص العام،أي نص المادة **773** من القانون المدني مقيد بالنص الخاص المواد **202** و ما بعدها من قانون الأسرة الذي يجيز التبرع، الهبة، لجميع الأشخاص سواء طبيعيين أو اعتباريين[53]، و لكن إذا اعتبرنا أن الملك محل هبة أو محل تخلي، فإن صاحبه معلوم وعليه لا يعد شاغرا، و بالتالي الفرضية الأولى التي طرحها مستبعدة و نخلص إلى أنه يمكن التنازل عن حصة في التركة لصالح الهيئات المحلية وفقا للإجراءات التالية :

–على كل من يريد التبرع للدولة ممثلة في الوزير المكلف بالمالية أو مؤسسة عامة وطنية،يجب عليه أن يصرح بذلك أمام الموثق الذي يلتزم بإرسال إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا وممثل المؤسسة العامة المعنية بالتبرع،لدراسة الملف و تحديد أهمية موضوع التبرع و التعرف على موقف الورثة، و على الوزير إتخاذ القرار بخصوص التبرع خلال الآجال المحددة قانونا .

---

[51] أعمر يحياوي ، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 70

[52] أعمر يحياوي ،الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، المرجع السابق ، ص63

[53] أعمر يحياوي ، نفس المرجع ، ص 64

أما إذا كان التبرع لفائدة مؤسسة عامة و وطنية ذات طابع إداري يجب على و زير المالية أن :

-يطلب رأي الوزير الوصي لإصدار قرار مشترك بينهما.

- إذا كان موضوع التبرع غير مثقل بأي عبء أو شرط أو تخصيص خاص، في هذه الحالة يقبل التبرع أو يرفض وفقا للقانون الأساسي للمؤسسة و لا يشترط أي قرار مركزي.
- أما إذا كانت العين المتبرع بها مثقلة بعبء من الأعباء فزيادة على ضرورة استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في القانون الأساسي للمؤسسة الوطنية ذات الطابع الصناعي و التجاري، فإن قرار الرفض أو القبول يعود لوزير المالية أو الوزير الوصي طبقا لأحكام المواد 43و44 من قانون الأملاك الوطنية والمواد 169.170.171 من المرسوم 427/12.[54]

و في كل الأحوال يرفض التبرع:

- إذا كان بهدف الإضرار بالورثة طبقا لنص المادة 41 من القانون المدني.
- إذا أوصى المتبرع بالثلث لجهة معينة، ثم أوصى للدولة بما زاد على ذلك و أفصح الورثة عن رفضهم، فتصح الوصية الأولى و تبطل الثانية تطبيقا لأحكام المادة 185 من قانون الأسرة.
- إذا كان المتبرع فاقدا للأهلية طبقا لنص المادتين 186و193من قانون الأسرة.
- إذا رجع الموصى في الوصية صراحة، و ذلك سواء كان الرجوع أمام الموثق أو بحكم أو ضمنا، ولا يعد رهن موضوع الوصية رجوعا ضمنيا طبقا لنص المادتين 192و193من قانون الأسرة.

كما أنه يمكن للمتبرع أن يرجع في هبته ما لم تكن بقصد المنفعة العامة حسب المادة 212 من قانون الأسرة، و عليه إذا كان مآل موضوع الهبة هو الإدراج في الأموال الخاصة للدولة التي تجري بشأنها المضاربة، فيمكن الرجوع في الهبة، أما إذا كان المال ليدرج في الأموال العامة فلا مجال للرجوع في الهبة لأن المال العام مخصص للمنفعة العامة[55].

أما فيما يخص التبرعات المقدمة للهيئات المحلية نتكون موضوع رفض أو قبول بمداولة من المجلس الشعبي المعني،و يتطلب الأمر المداولة نفسها بالنسبة لمؤسساتها،إذا كان التبرع مثقلا بعبء أو شرط أو تخصيص خاص،و عندما يكون هذا التبرع غير مثقل بأي عبء فإن القبول أو الرفض يكون من المؤسسة ذاتها طبقا لقانونها الأساسي، و على أي حال تثبت ملكية الشيء المتبرع به للأشخاص العامة بعقد إداري معد وفقا للأشكال القانونية طبقا لأحكام المادة 47من قانون الأملاك الوطنية.

الفرع الثالث

أملاك المفقودين أو الغائبين

---

[54] بوزيري امينة - داود فريال ، المرجع السابق ، ص41.

[55] أعمر يحياوي ،منازعات أملاك الدولة ، المرجع السابق ، ص 46

اولا– تعريف المفقود والغائب

أ : تعريف المفقود

عرفت المادة 109 من قانون الأسرة المفقود على انه هو من لا يعرف لا مكان وجوده ولا حياته أو موته، و لا يعتبر مفقودا إلا بحكم .

ب : تعريف الغائب

عرفت المادة 110 من قانون الأسرة[56]الغائب هو من يتعذر عليه بسبب القوة القاهرة الرجوع إلى موطنه لإدارة أمواله بنفسه أو عن طريق الغير، و استمر ضرر الشخص ما، ويعتبر الغائب في حكم المفقود .

ثانيا – إجراءات إلحاق أملاك المفقودين و الغائبين بملكية الدولة

لأسباب متعلقة بأيلولة الإرث، يمكن للدولة ممثلة بالوزير المكلف بالمالية أن يرفع إلى القضاء دعويين، دعوى لطلب النطق بالفقدان و دعوى أخرى لاستصدار حكم بموت المفقود تطبيقا لحكم المادة 110 من قانون الأسرة.

أ–دعوى طلب الحكم بالفقد

على الدولة ألا تبتدئ الإجراءات إلا إذا وجدت قرائن قوية تدل على أنها سوف تتحصل على تركة المفقود ،و إذا كان إحتمال إرث المفقود واردا،ينبغي على الدولة إيداع عريضة لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المختصة ،و تتضمن هذه العريضة مايلي [57]:

- تحديد هوية المفترض غائبا أو مفقودا مع بيان أن الشروط المنصوص عليها في المادتين 109و 110 من قانون الأسرة متوافرة .
- إثبات أن الأمر يتعلق بذمة مالية معتبرة ـمهمة .

و تتضمن العريضة البيانات التالية :

- الحكم بالفقد و تعيين إدارة أملاك الدولة مقدما لتسيير أموال المفقود وفقا للمادة 111من قانون الأسرة
- نشر هذا الحكم .

---

[56] القانون 11/84 المؤرخ في 1984/07/09 ، المتضمن قانون الأسرة ، المعدل والمتمم بالأمر 02/05 ، المؤرخ في 2005/02/27 جريدة رسمية عدد ،28-15 .

[57] بوزيري أمينة - داود فريال ، المرجع السابق ، ص42

- بيان المدة التي يرفع خلالها طلب الحكم بالموت المفقود.

و بعد أن يصبح الحكم نهائيا لصالح الدولة، تشرع إدارة أملاك الدولة في تسيير أموال المفقود حسب ما حدده الحكم القضائي، و مهما يكن فإن سلطات هذه الإدارة باعتبارها مقدما، لا تختلف عن سلطات الوصي الذي يتصرف و كأنه ولي.

ب–دعوى طلب الحكم بموت المفقود

ترفع هذه الدعوى في الآجال التي يحددها القاضي في حكم الفقد،و مهما يكن فإن القاضي لا يحكم بموت المفقود ألا بعد انقضاء الميعـــاد المقرر في المادة 113 من قانون الأسرة، و الذي يحسب اعتبارا من تاريخ نشر الحكم الذي قضى بالفقد، و قد صيغت هذه المادة كما يلي :" يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب و الحالات الاستثنائية بمضي أربع سنوات بعد التحري،و في الحالات التي تغلب فيها السلامة يفوض الأمر إلى القاضي في تقدير المدة المناسبة بعد مضي أربع سنوات "[58]

وبعد أن يصبح حكم موت المفقود نهائيا ن تؤول تركته إلى الدولة،في حالة ما إذا لم يترك وارثا،على أن تخصم من هذه التركة الديون،وما أوصى به وفقا لنص المادة 180من قانون الأسرة .

وتشير المادة 115 من قانون الأسرة إلى أنه إذا ما ظهر المتوفى حكما من جديد يخول له حق الاسترجاع العيني أو القيمي .

الفرع الرابع

الأطراف المتدخلة في عملية إلحاق التركات والأملاك الشاغرة

وبدون مالك إلى ملكية الدولة

طبق القانون الأملاك الوطنية رقم 30/90،والمرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، تعتبر الأطراف المتدخلة في عملية إدراج الأشخاص المشار إليهم أدناه،وعليه

يمكن التحدث عنهم على التوالي :إدارة أملاك الدولة . الوالي . الموثق .

أولا– إدارة أملاك الدولة

تتمتع السلطات الإدارية في الجزائر بتسيير الأملاك الوطنية قصد ضمان حمايتها و الحفاظ عليها، و لقد أوكلت هذه المهمة إلى مديرية أملاك الدولة بمقتضى المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02،حيث توجد على مستوى كل ولاية مديرية قائمة بذاتها.

---

[58] بوزيري أمينة - داود فريال ، المرجع السابق ، ص43

وقد تم إنشاؤها كهيئة محلية لا مركزية لتقريب الإدارة من المواطن و تقوم هذه المديريات بتنظيم و تسيير و حماية أملاك الدولة.

وتتكفل المديرية بمهمة تنفيذ عمليات الجرد للممتلكات التابعة للدولة و حمايتها، و كذا تحرير العقود الخاصة بالعمليات المنصبة على أملاك الدولة،و حفظ النسخ الأصلية المتصلة بها وكذا تسيير الأملاك و التركات الشاغرة .

وقد نصت المادة 191 من المرسوم التنفيذي 427/12 على حالات عامة بتدخل إدارة أملاك الدولة بما يجعل تدخلها محددا ليس بطبيعة النزاع ولكن بطبيعة الأملاك محل النزاع

كما تختص إدارة أملاك الدولة بمتابعة الدعاوى المتعلقة بـ :

- الأملاك المنقولة و العقارية الموضوعة تحت تصرفها، أي تلك الأملاك الخاصة بهـا والأملاك المسلمة لها من طرف المصالح و المؤسسات الإدارية و كذلك الأموال الشاغرة و بدون مالك، و الأملاك التي لا وارث لها .[59]
- الأملاك التابعة للخواص التي تستند إليها إدارتها و تصفيتها " التركات الشاغرة و غير المطالب بها، الأملاك المصادرة " و تتمثل هذه النزاعات في حالتين :

1. المنازعات المتابعة من طرف إدارة أملاك الدولة بصفتــها ممثلة للمالك أو الورثة المحتملين .
2. المنازعات التي تؤدي إلى تحميل إدارة أملاك الدولة مسؤولية أخطاء في التسيير و التي يرفعها ضدها المالك أو ورثته .

و بالتالي فإن المنازعات المتابعة من طرف مديرية أملاك الدولة بصفتها ممثلة للمالك أو الورثة المحتملين، ذلك لأن حقوق الورثة المحتملين أو حق المالك الذي تعتبر إدارة أملاك الدولة ممثلة له، تكون حقوقه مصانة، لأنه تمكنهم أن يمارسوا حقوقهم على الأثمان الصافية للأملاك المبيعة حسب الشروط و الآجال التي تخولهم ممارسة هذه الحقوق على أملاك نفسها طبقا للقانون .

بالإضافة عن دور إدارة أملاك الدولة في عملية التحري و البحث عن الورثة المحتملين في المرحلة الأولى التي تمر بها عملية إدماج الأملاك ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، فالمديرية هي التي تضمن حسن سير العملية ميدانيا قبل الانتقال إلى المرحلة القضائية للمطالبة بالشغور و وضع الأملاك تحت الحراسة القضائية .

ثانيا– الوالي

---

[59] بوزيري أمينة - داود فريال ، المرجع السابق ، ص43.

تنص المادة **01/110** من القانون **07/12** المؤرخ في **2012/02/21** المتعلق بقانون الولاية على أن الوالي هو ممثل الدولة و مندوب الحكومة علي مستوى الولاية و هو بذلك يمثل مختلف الوزراء، إذ يلتزم بالتنفيذ التعليمات الصادرة من كل وزير، و عليه فهو مكلف بالتنسيق و التنشيط و المراقبة لأعمال المصالح الخارجية للوزارات " المديريات " المتواجدة على مستوى الولاية باستثناء بعض القطاعات نظرا لطبيعة مهامها التي تقتضي بقاء ارتباطها المباشر بالإدارة و المصالح المركزية للوزارات و يتولى التنسيق بين مختلف المصالح داخل تراب الولاية.[60]

أما فيما يخص دور الوالي في عملية إدراج الأموال الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة فإنه وفقا لنص المادة **89** من المرسوم **454/91**المؤرخ في **1991/11/23** و التي تنص "يطالب والي الولاية التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة باسم الدولة أمام الجهات القضائية المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الأملاك " وبعد صدور المرسوم **427/12** تم تعديل المادة **89** بالمادة **174** والتي تنص على أنها "تتم المطالبة بالتركة الشاغرة،باسم الدولة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها "وعليه أصبح مدير أملاك الدولة هو المختص بصفته ممثلا للدولة باسم السيد وزير المالية بمتابعة الإجراءات القضائية فيما يخص هذا النوع من الأموال،وما يستشف من قراءة المواد **173** ومايليها من المرسوم المنوه عنه أعلاه هو إعفاء الوالي من متابعة إجراءات الإدراج الخاصة بالتركات الشاغرة.

ثالثا–الموثق

أن الموثق بصفته ضابطا عموميا و محررا للعقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية يتدخل في مسألة إدراج الأملاك الشاغرة، و ذلك وفقا لنص المادة **88** من المرسوم **454/91** " يجب على الموثق أن يخبر الوالي، الذي يتبعه مكان فتح التركة باعتباره ممثلا للدولة، كلما كانت الدولة معنية بتصفية هذه التركة أو قسمتها، و على الوالي أن يعلـــــــــم بذلك الوزير المكلف بالمالية، و يكون الإجراء حينئذ وفقا للمادة **84** أعلاه " تم تعديل المادة **88** بالمادة **173** والتي تنص على أنها: كلما كانت الدولة معنية بتصفية تركة،يجب إعلام وزير المالية باعتباره ممثلا للدولة ويكون الإجراء حينئذ وفقا للمادة **169** أعلاه.[61]

حيث يلزم القانون الموثق أن يخبر الوزير المكلف بالمالية الذي يتبعه مكان فتح التركة باعتباره ممثلا للدولة و ذلك كلما كانت الدولة معينة بتصفية هذه التركة أو قسمتها، والدي كان قبل تعديل المرسوم ملزم بأخبار الوالي، و هو ما يؤكد إعفاء الوالي من كونه طرف في هذه الإجراءات.

---

[60] عمار بوضياف .الوجيز في القانون الإداري ، دار الريحانة،بدون طبعة،الجزائر، بدون سنة نشر ،ص130

[61] بوزيري أمينة - داود فريال ، المرجع السابق ، ص44.

الفصل الثاني

طرق اكتساب الملكية العقارية بالطرق غير العادية

نصت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية على وسيلتين استثنائيتين يتمثلان في نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية والشفعة، بهما تكسب الدولة الأملاك العقارية الخاصة لغرض تكوين الأملاك الخاصة وسنتطرق إلى نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في (المبحث الأول) وحق الشفعة في (المبحث الثاني)

المبحث الأول

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

يعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبراً، لغرض تخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عما يناله من ضرر مسبق وعادل ومنصف.

وعليه فإن نزع الملكية للمنفعة العمومية يؤدي إلى المساس بحق الملكية الخاصة، وتبريره هو تحقيق المنفعة العمومية لجميع المواطنين وذلك بإنشاء مرفق عام.

إلا أنه يجب على الإدارة في كل الحالات وهي تستعمل الأساليب والطرائق المنصوص عليها قانوناً ألاَّ تستولي على عقارات المواطنين بغير سند قانوني أو خارج إطار شرعي أو دون غرض تحقيق المنفعة العمومية أو من غير مراعاة الإجراءات القانونية، وقد نصت المادة 766 من القانون المدني انه" لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال أو الشروط المنصوص عليها في القانون ، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلاَّ أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعاً لحيازة الأملاك المنتزعة"،وعليه فإذا استولت الدولة على الأملاك العقارية للغير دون إتباع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً اعتبر تصرفها غصباً ويستوجب المسؤولية المدنية والإدارية.

وحتى يتسنى لنا معرفة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إنها تعتبر سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية لفائدة الدولة ، نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتعرض لمفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (المطلب الأول)وذلك بالتطرق إلى تعريفها وأساسها وتميزها عن غيرها من المفاهيم المتشابهة ونطاقها أو موضوعها وأشخاصها ثم نتعرض إلى إجراءاتها في الحالات العادية وفي الحالات ألاستعجاليه والخاصة(المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

نتعرض في هذا المطلب إلى تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (الفرع الأول) وأساسها القانوني (الفرع الثاني) وتميزها عن غيرها من المفاهيم المشابهة(الفرع الثالث) ونطاقها أو موضوعها(الفرع الرابع) وأشخاصها(الفرع الخامس).

الفرع الأول

تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

اختلفت التعريفات حول موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بحسب فقهاء القانون الإداري فعرفه الدكتور محمد فاروق عبد الحميد بأنه " هو طريقة استثنائية للحصول على ملكية الأموال الفردية الخاصة دون رضا مالكها وذلك بهدف تحقيق المصلحة العامة وتغليبها على مصلحة المالك الخاصة، وفي نفس الوقت يتضمن أحكام نزع الملكية توفير اكبر قدر من الضمانات لمالك المال المنزوع ملكيته بحيث لا تطبق هذه الأحكام إلاَّ بعد التثبت من تحقق مقتضيات النفع العام الداعية لنزع ملكية المال فإذا تحققت وفر للمالك ضمانات مؤكدة للحصول على تعويض عادل بسبب نزع ملكيته مما يضفي على أحكام نزع الملكية الطابع الاستثنائي المحض والحرص على إبراز قدسية الملكية الخاصة".[62]

ويعرفه الدكتور محمد يوسف المعداوي بأنه " إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبراً عنه تتخذه الإدارة بهدف تخصيص العقار للمنفعة العامة مقابل تعويض عما يناله من ضرر".[63]

وعرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي " يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك من ملكه جبراً للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر".

كما يمكن تعريف نزع الملكية من عدة محاور وسوف نركز على محورين أساسين وهما كونه امتياز من امتيازات السلطة العامة وكونه وسيلة لإكتساب الأملاك والحقوق العقارية والذي هو موضوع بحثنا بالتحديد.

أولا–نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية امتياز من امتيازات السلطة العامة

يعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية موضوع من موضوعات القانون الإداري بصفة عامة وللنشاط الإداري بصفة خاصة وعليه فالإدارة العامة تزود بإمكانات ووسائل قانونية تخولها استعمال ما

---

[1] سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دراسة مقارنة ، د.ط ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1975 ، ص649.

[63] محمد فاروق عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص396.

يعرف بامتيازات السلطة العامة تحقيقاً للمصلحة العامة بما يترتب عنها من تدابير وإجراءات وقرارات تمس بالمراكز القانونية للأفراد تتخذها الإدارة بإرادتها المنفردة .[64]

ثانيا–نزع الملكية وسيلة لإكتساب أملاك وحقوق عقارية

نصت المادة 26 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/02/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم أن نزع الملكية يعتبر من الطرق الاستثنائية التي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية الخاصة، وهو ما أكدته المادة 02 من القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم بقولها " نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعد طريقه استثنائية لإكتساب أملاك الدولة أو حقوق عقارية بعد أن أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشأة وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

الفرع الثاني

أساس نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

ما دام أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو إجراء خطير على الملكية الخاصة بحيث لا يبرره إلاَّ إيثار المصلحة العامة على المصلحة الخاصة مع ضرورة مراعاة هـــــذه الأخيرة، وعليه فقد تناولته العديد من الدول ضمن تشريعاتها الأساسية والعادية بصفة خاصة ومن بينها المشرع الجزائري، فقد نصت المادة 17 من دستور سنة 1976 على أنه" لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه أداء تعويض عادل ومنصف ولا يجوز معارضة إجراء نزع الملكية للصالح العام بحجة أيه اتفاقية دولية ".

ونصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري على أنه لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الأملاك العقارية أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة، مقابـل تعويض عادل ومنصف، وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي"[65].

وقد نصت المادة الأولى من الأمر 76/48 المؤرخ في 1976/05/25 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنه يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنه طريقة إستثنائية لامتلاك العقارات والحقوق العينية العقارية لكل الأشخاص المعنوية ومختلف الهيئات لتمكينها من

---

[64] عمار عوابدي ، القانون الإداري ، التنظيم الإداري والنشاط الإداري ، دار العلوم ، الجزائر ، 2004 ، ص09.

[65] محمد يوسف المعدواي ، المرجع السابق ، ص44-45.

انجاز عمليات معينة في إطار مهامها لأجل المنفعة العامة كما نصت المادة 35 من قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984 على أن نزع الملكية كأسلوب غير مألوف لكسب ملكية الأملاك الوطنية .[66]

وعليه فإن الأسباب الشرعية لنزع الملكية هي تلك الحالات المادية أو القانونية المستقلة عن الإدارة نازعة الملكية والتي تدعوها إلى التدخل من أجل إنجاز أشغال عامة أو إدخال تحسينات عمرانية أو أي عمل آخر يستوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص حتى يتم تنفيذ العمل المراد انجازه لتحقيق النفع العام.

أما القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم في المادة 02منه، فقد وسع المجال في أسباب نزع الملكية وترك المجال مفتوحاً، وما ذكره من أسباب فإنها على سبيل المثال لا على سبيل الحصر وأمام تعذر الحالات الواقعية والقانونية التي يكون قيامها سبباً لنزع الملكية يمكن حصرها في إطارين هما:

أ–وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز وأشغال كبرى.

ب–قيام الحاجة العامة وهو ما يستفاد من روح المادة 02 من القانون 11/91 فالحاجة مفهوم مرن يصعب ضبطه بمعايير محددة وبمرونته تكون للإدارة سلطة واسعة في تقدير قيامها .[67]

الفرع الثالث

تمييز نزع الملكية عن غيره من المفاهيم المتشابهة

أولا–نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية و التأميم

التأميم هو وليد السياسة الاشتراكية للدولـــة والتي انتهجت النظـــام الاقتصادي الموجه، و أن أخذت به بعض الدول الرأسمالية من اجل تنفيذ خطط الدولة الاقتصادية باعتبار انه من وسائل كسب الإدارة لملكية عناصر مالية لأخذ أموال أشخاص القانون و تحويلها إلى ذمتها المالية من اجل إدارتها لحساب و صـالح الأمة، و يمكن أن نفرق بينهما من عدة جوانب

أ. من حيث الجانب التاريخي

نزع الملكية مفهوم مرتبط بصفة عامة ، بمفهوم الملكية الخاصة الذي يعتبر من وسائل تقييد حق الملكية و تعود أصوله إلى حقبة تاريخية بعيدة، بينما التأميم يعتبر مفهوم جديد فهو وليد السياسة الايديولوجية و الاشتراكية .[68]

---

[66] محمد فاروق عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 396-397.

[67] وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2006 ، ص05. ، ص 62

[68] منذر عبد الحسين الفضل ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988 ص 168

ب. من حيث الأثر

يتفق كلاهما في أثرهما الناقل للملكية، إلا أنهما يختلفان من حيث أن التأميم يؤدي إلى نقل ملكية النشاط الاقتصادي من القطاع الخاص إلى القطاع العام، و لا تدخل المشاريع المؤممة الاقتصادية ضمن ملكية الدومين العام، بينما تدخل الأملاك العقارية المنزوعة الملكية من الأفراد إلى ملكية الدومين الخاص بعد تخصيصها للمنفعة العمومية،كما ان التأميم طريق لإنكار الملكية الخاصة في جوهره على عكس نزع الملكية التي يعترف بها، و إن كانت وسيلة لتقييدها .[69]

ج. من حيث الموضوع

ينصب التأميم على جميع أمـــوال المشاريع والأنشطة الاقتصادية، بنما نزع الملكية لا يرد إلا على العقارات و الحقوق العينية العقارية .[70]

د. من حيث دفع التعويض

كلاهما مقابل تعويض عادل، إلا أنهما يختلفان في أن نزع الملكية يتم التعويض قبليا، ويكون قابلا لرقابة القضاء، بينما التعويض في التأميم يتم بعد إتمام و انتهاء عملية التأميم و لا يخضع لرقابة القضاء [71].

هـ. من حيث الإجراءات

تختلف الإجراءات اختلافا جوهريا فالتأميم عمل قانوني يتم بناءا على نص قانوني طبقا لأحكام المادة 678 من القانون المدني، وعليه يعتبر من أعمال السيادة، بينما نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية يتم عن طريق قرار إداري تصدره الجهة المختصة .[72]

ثانيا–نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية والمصادرة

إن كان مقررا أن الإدارة يسوغ لها اللجوء إلى نزع الملكية كلما تطلبت المصلحة العامة ذلك، فان المصادرة تنتج عن خطا يرتكبه الشخص، فقد تكون بحكم قضائي بسبب جريمة جنائية أو بقرار إداري إذا نص القانون على مثل هذا الإجراء .

ويتفق الإجراءان في كونهما ينقلان الملكية إلى الإدارة لكنهما يختلفان من حيث المركز القانوني و المخاطبين بهما، فالمخاطب بنزع الملكية يحميه القانون و يخوله الحصول على التعويض العيني أو النقدي، بينما المخاطب بالمصادرة شخص يخضع للعقاب، كما إنهما يختلفان من حيث المحل، فنزع الملكية يرد

---

[69] منذر عبد الحسين الفضل ، نفس المرجع ، ص 168.

[70] منذر عبد الحسين الفضل ، نفس المرجع ، ص 168 .

[1] محمد زغداوي ، الرجع السابق ص 64

[2] منذر عبد الحسين الفضل ، المرجع السابق ، ص 168

[3] منذر عبد الحسين الفضل ، نفس المرجع ، ص168 .

على العقارات و الحقوق العينية العقارية، أما المصادرة فتنصب على كل مال له علاقة بالجريمة المقترفة [73].

ثالثا–نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و الاستيلاء

أ. نزع الملكية ذو طابع نهائي اي تنتقل فيه الملكية إلى الجهة المستفيدة بينما الاستيلاء ذو طابع مؤقت .

ب. موضوع نزع الملكية عقار أو حقوق عينية عقارية بينما موضوع الاستيلاء منقولات وعقارات أو خدمات .[74]

ج. التعويض في نزع الملكية يكون مسبقا و في الاستيلاء يكون بعد الانتهاء.

د. الإجراءات في نزع الملكية تكون طويلة و معقدة مقارنة بالاستيلاء التي تتسم بالبساطة

هـ. المنفعة العامة المرجوة من نزع الملكية أوسع من تلك المرجوة من عملية الاستيـــــلاء المؤقت .[75]

الفرع الرابعً

مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

لقد استقر الفقه والتشريع على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يرد على العقارات والحقوق العينية العقارية فقط وهو ما نصت عليه المادة 677 من القانون المدني وكذا المواد 2–3 من القانون 11/91.

حيث نصت المادة 677 من القانون المدني على أنه " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف".

ونصت المادة 02 من القانون 11/91 عل انه " يعد نزع الملكية للمنفعة العمومية طريقة استثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية...".

ونصت المادة 03 من نفس القانون على أنه " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقاً ما ياتي....".

ومن خلال النصوص القانونية المذكورة أعلاه نتطرق إلى طبيعة الأملاك محل نزع الملكية .

أولا–العقارات

---

[4] أعمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، المرجع السابق ،ص 79-80

[5] محمد يوسف المعدواي ، المرجع السابق ، ص 50

[75] اعمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، المرجع السابق ، ص 77-78

ينصب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على العقار بأكمله أو على جزء منه فقط مع مراعاة أحكام طلب نزع الملكية الكلية من طرف المنزوعة ملكيته إذا توفرت الشروط المحددة في القانون حيث تنص المادة 683 من القانون المدني على أن " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شـــيء فهـو منقـول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص" ويشمل العقارات بشكل عام على الأراضي، سواء كانت مزروعة أو غير مزروعة، أو مباني بمختلف أشكالها وأصنافها، سواء كانت ذات طابع سكني أو صناعي أو تجاري أو مهني.

وعليه لا يثور الإشكال بشأن العقارات بطبيعتها على خلاف العقار بالتخصيص فمن خلال التعريف الذي جاءت به فقرة 2 من المادة 693 من القانون المدني فإن كل منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقـار بالتخصيص، وبالتالي فإنه يجوز نزع ملكية العقار بالتخصيص وهو ما ذهب إليه بعـــض الفقهاء [76].

وقد نصت المادة 22 من القانون 11/91 أن من حق الأشخاص طلب نزع الملكية التامة للعقار إذا كانت المساحة الباقية غير صالحة للاستعمال كما يقصد بنزع الملكية ما فوق الأرض و يقصد به باطن الأرض و في هذه الحالة الأخيرة نصت المادة 31 من المرسوم 41/94 المؤرخ في 1994/01/29 على انه " إذا رفض مالك الأرض التي تفجرت فيها مياه معدنية إيجارها أو تنازلا عنها فإنها يمكن نزع ملكيتها وفقا لأحكام القانون 11/91 بعد إنذار لمدة سنة واحدة من طرف الوالي المختص فقط ".

و عليه فالمشرع الجزائري فيما يتعلق بالعقارات بالتخصيص فانه لم يتطرق لها الأمر 48/76 و لا القانون 11/91 كما أن نزع ملكية الأملاك المعنية و المقامات التاريخيـــــة و الأثرية لم يتطرق إليها القانون 11/91 والأمر 48/76 و عليه يمكن القول بان القانون 11/91 لم يغطي النقص الذي شاب الأمر 48/76 بل أن القانون 11/91 نفسه يحتوي على عدة نقائص .

و قد نصت المادة 689 من القانون المدني على انه لا يمكن نزع ملكية الأملاك العمومية للدومين العام بفضل الحماية القانونية الخاصة التي يتمتع بها، والتي تجعل منه أموالا غير قابلة للتصرف فيها .

و عليه يمكن نزع ملكية الأملاك العقارية التابعة للخواص و كذلك الأملاك العقارية الخاصة و التابعة للأشخاص المعنوية العامة .

أ. الأملاك التابعة للخواص

كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء الخواص أشخاصا طبيعيين أو معنويين و ذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكيها، إذ يجوز نزع ملكية كل الأملاك

[76] محمد فاروق عبد المجيد ، المرجع السابق ، ص25.

العادية والأملاك التي تتمتع بحماية قانونية خاصة مثل الأملاك التابعة للقصر و المحجور عليهم و عديمي الأهلية والأملاك الوقفية و أملاك الغائبين والأموال الموضوعة تحت الرقابة القضائية وأملاك الأجانب، ويرجع ذلك إلى طبيعة هذا الإجراء الذي هو جبـري ولا يستثني من ذلك إلا أملاك الدول الأجنبية لصبغتها الدبلوماسية .[77]

ب. الأملاك الخاصة للدولة والأشخاص المعنوية العامة

حيث أنه لا يمكن لشخص معنوي من أشخاص القانون العام أن يقوم بنزع ملكية عقارات تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة لإدراجها ضمن أملاكه الخاصة، إذ لا يمكن مثلا أن تقوم البلدية بنزع ملكية عقار تابع للدومين الخاص لإدخاله ضمن الدومين العام لها لان هذه العملية يجب أن تتم بمقتضى قرار إداري صادر عن الشخص المعنوي نفسه و يخصص بمقتضاه هذا العقار للدومين العام، كما يمكن نزع ملكية هذا العقار التابع للبلدية من طرف شخص معنوي آخر كالولاية أو الدولة .

ثانيا–الحقوق العينية العقارية

تعرض القانون 11/91 الذي نظم عملية نزع الملكية في الجزائر إلى الحقوق العينية العقارية في المادة الثانية منه والتي تنص " يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية "، والحقوق العقارية هنا هي الحقوق العينية الأصلية والتي نظمها القانون المدني وحددها على سبيل الحصر وهي تنقسم إلى حقوق عينية وهي (حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن وحقوق الارتفاق)و حقوق عقارية تبعية وهي الرهـــون المتمثلـــــة في (الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيـــازي، وحقوق الامتياز) فهذه الحقوق تعتبر أموالا عقارية، طبقا للمادة 684 من القانون المدني الجزائري و التي تنص " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقـار، بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار " .

و لما كانت هذه الحقوق العينيـة قابلة للانتقال بنفس الطرق التي تكتسب بها الملكـــــــية، كالعقد و الوصية و غيرهما، فإنها تكون كذلك قابلة للاكتساب بالطرق الجبرية كنزع الملكية و الاستيلاء، كما يمكن نزع الحقوق العينية العقارية الواردة على عقار دون نزع ملكيته باستثناء حق الارتفاق، إذ يمكن للدولة إنشاء حق ارتفاق على العقارات المملوكة ملكية خاصة دون الالتجاء إلى طريق نزع الملكية مثال ذلك شق القنوات من اجل تمرير أنابيب الغاز أو صرف المياه حيث تنشىء الدولة في هذه الحالة حق ارتفاق عام .

[1] أسيا حميدوش ،المرجع السابق ،ص101

أما حقوق الارتفاق التي يمكن أن تكون موضوع نزع الملكية فهي لا تتم إلا مع نــزع العقار، فحق الارتفاق هو الحق العيني العقاري الوحيد الذي يتطلب إلغائه أو نزعه من طرف الإدارة نزع ملكية العقار، وبعد نزع الملكية الخاصة فان حقــوق الارتفاق التي كانت على العقار تزول [78].

كما أن القانون يمنع جواز ترتيب حق الارتفاق على مال عام إلا إذا كان ذلك لا يتنافى مع الغرض الذي خصص من اجله و هو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 867 من القانون المدني التي تنص " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار أخر لشخص آخر و يجوز أن يرتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال ".

و يمكن القول أن نزع ملكية العقارات يتبعه حتما نزع حق الارتفـاق و لا يزول هذا الحق من على العقار المنزوع إلا إذا كان استعماله يتعارض مع الغرض الذي نزعت من اجله الملكية .[79]

الفرع الخامس

أشخاص نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

أولا–السلطة المختصة بنزع الملكية

ما دام نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو طريقة استثنائية لإكتساب الدولة لأملاك أو حقوق عقارية فإنها هي صاحبة الحق في هذا الإجراء لكونها صاحبة السلطة العامة وعليه يعتبر هذا من امتيازاتها التي تقوم بها من أجل المصلحة العامة.

وبالرجوع إلى أحكام القانون 11/91 والمرسوم التنفيذي له 186/93 فإنها تنحصر في الأشخاص المعنوية للإدارة التي لها الحق في نزع الملكية وهذا خلافاً للتشريع القديم المتمثل في الأمر 48/76 وذلك في المادة 02 منه حيث نصت على أنه" يمكن الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين احتياطات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي عن طريق نزع الملكية، وذلك ضمن الشروط المحددة بهذا الأمر "، أما المادة 02 من القانون 11/91 فإنه ينص على أن نزع الملكية لا يكون ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن طريق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية " وما يستفاد من هذا النص هو أن السلطة المختصة في طلب نزع الملكية هي أشخاص القانون العام المتمثلة في الدولة والولاية والبلدية، حيث تؤول سلطة إصدار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إما إلى الوزير أو الوالي، فهي تكون من اختصاص الوزير إذا كان العقار أو الحقوق العينية العقارية تقع في تراب

---

[78] أسيا حميدوش ، المرجع السابق ،ص 102

[79] أسيا حميدوش ، المرجع السابق ،ص 102

ولايتين أو أكثر، وأضاف قانون المالية لسنة 2005 في المادة 65 أن قرار نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية يكون بموجب مرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني واستراتيجي ، ويكون الوالي هو المختص إذا كان العقار أو الحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولاية واحدة،كما يكون اختصاصه طبقا للمادة 40 من المرسوم 186/93 على انه: هو المؤهل لاتخاذ، مباشرة بعد الدخول في الحيازة، قرار نزع الملكية و الأملاك و الحقوق العينية العقارية المنزوعة ، والمتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة [80].

ثانيا–الجهات المستفيدة من نزع الملكية

لم تحدد النصوص المتعلقة بنزع الملكية شروط الاستفادة منها ولا الجهات المستفيدة منها في المرسوم 186/93 الذي نص على شروط الاستفادة في المادة الثانية منه وما يتضح من الجانب العملي أن الجهات التي لها الحق في مباشرة إجراءات نزع الملكية هي نفسها الجهة المستفيدة وهذا في أغلب الأوقات، وقد تكون الجهات المستفيدة جهات أخرى[81] خاضعة لأحكام القانون الخاص باعتبارها مؤسسات عمومية مكلفة بتسيير منشآت عمومية أو إنجاز أشغال عمومية كبرى ومن أمثلة ذلك، ما نص عليه القانون 03/2000 المؤرخ في 2000/08/05 [82]المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية ضمن الفصل الثالث في المادة 50 " حينما يترتب على هذه الارتفاقات، إزالة المباني التي تعد عقارات بطبيعتها وفي حالة انعدام اتفاق ودي تنزع ملكية هذه العقارات طبقاً للأحكام القانونية الخاصة بنزع الملكية".

ونص القانون رقم 01/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات في المادة 03 منه " تعتبر توزيع الكهرباء والغاز نشاط للمرفق العام من أجل ضمان التمويل بالكهرباء والغاز وبالنتيجة نصت المادة 54 منه" طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما وأحكام هذا القانون يستفيد المتعاملون المتدخلون في النشاطات المذكورة في المادة 01 من هذا القانون من الحقوق الآتية : تخصيص الأراضي، واقتنائها عن طريق التنازل عنها أو الامتياز أو نزع من أجل المنفعة العمومية..."[83]

المطلب الثاني

---

[80] التعليمة رقم 9056 المؤرخة في 2008/10/07 ، المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

[81] أسيا حميدوش ، المرجع السابق ، ص 143 -144

[82] القانون رقم 200-03 المؤرخ في 2000/08/05 ،الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد و الموصلات السلكية واللاسلكية ،الجريدة الرسمية عدد ،48 .

[83] عبد الرحمان بربارة ،محاضرات في مقياس نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ،السنة الثانية ماستر قانون عقاري ،جامعة ادرار ،السنة الجامعية 2013/2012

إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

يقصد بالإجراءات الشكليات التي يجب على الإدارة إتباعها بهدف الوصول إلى نقل الملكية من الذمة المالية للشخص المنزوعة ملكيته إلى ذمة نازع الملكية بهدف تحقيق المنفعة العمومية، ويشترط تحت طائلة بطلان الإجراءات (نزع الملكية) تقديم ما يثبت فشل المحاولات الودية وإلا اعتبر كل نزع باطل وبالتالي بطلان جميع الآثار المترتبة عنه وبالتالي إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها طبقاً لأحكام المادتين 03و29 من القانون 11/91، تخضع عملية نزع الملكية إلى خمس إجراءات وهي :

- التصريح بالمنفعة العمومية
- تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم الملكية.
- تقرير تقيم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها.
- قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها
- قرار نزع الملكية.[84]

الفرع الأول

التصريح بالمنفعة العمومية

يقتضي الإعلان عن المنفعة العمومية سلوك إجراءين هما تحقيق المنفعة العامة وقرار الإعلان عن المنفعة العامة.

فبالنسبة للتحقيق المنفعة العمومية هو إجراء يتم بمقتضاه التأكد من مدى توفر المنفعة العمومية للمشروع المراد تحقيقه على العقار الذي ستنتزع ملكيته ويفتح التحقيق عن طريق الوالي المختص إقليمياً، والذي يجب أن يعين لجنة تحقيق من بين الأشخاص المعنيين لهذا الغرض من القائمة التي تعد سنوياً، ويجب أن يشهر قرار التحقيق في الأماكن المعتادة على مستوى البلدية المعنية، ويجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان البيانات التالية . [85]

- شروط عمل اللجنة (أوقات الاستقبال، المكان، دفتر تسجيل الشكاوي)
- تاريخ بداية ونهاية التحقيق .

84ليلى طلبة ، المرجع السابق ، ص 106-107.

85 سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومه ، الجزائر ، 2003 ، ص230.

- بيان هدف العملية ومكان إقامة المشروع.[86]

أما بالنسبة لقرار الإعلان عن المنفعة العامة فإنه يأتي من بعد تأكيد لجنة التحقيق على المنفعة العامة للمشروع، ويجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان البيانات التالية.

- الهدف من نزع الملكية.
- موقع العقار ومساحته.
- حصيلة الأشغال التي سيشرع فيها.
- تقرير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية.
- أجل تحقيق المنفعة العامة.

ثم بعد ذلك ينشر القرار ثم يبلغ إلى الشخص المخاطب بنزع الملكية ويحق لذي المصلحة أن يطعن في هذا القرار خلال آجال شهر من تاريخ التبليغ أو النشر [87].

الفرع الثاني

تحديد الأملاك والحقوق العقارية المراد نزعها وهوية أصحابها

خلال الخمس عشر يوم التالية لنشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية يعين الوالي خبيراً عقارياً معتمداً للقيام بإجراءات التحقيق حول الأملاك المراد نزعها وبيان ملاكها، ويجب أن يتضمن قرار التعيين تحت طائلة البطلان البيانات التالية.

- اسم ولقب وصفة المحقق.
- المقر ، الأيام، ساعات العمل، الإيداع ، الاحتجاجات.
- تاريخ بداية ونهاية التحقيق

ثم يقوم المحقق بفحص عقود ومستندات الملكية وذلك بالتأكد من صفتها وموافقتها للتشريع المعمول به، وفي حالة عدم وجود هذه المستندات يجب إثبات حقوق الملكية على العقار المعني وذلك باستحضار وثائق الحالة المدنية، وإشهاد مكتوب يثبت مدة الحيازة أو أي وثيقة أخرى تثبت ذلك، وللمحقق الاستعانة بالجهات المعنية إذا اقتضى الأمر كمسح الأراضي أو المحافظ العقاري أو أملاك الدولة[88].

86سماعين شامة ، ،نفس المرجع ،ص230.

[87]أعمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،المرجع السابق ، ص 87-108

[88]أعمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،نفس المرجع ، ص 84-85-86

وبعد ذلك يقوم المحقق بإعداد محضر مؤقت ونشره في الأماكن المخصصة وعلى الجمهور او المصالح المعنية أن يودع الاحتجاجات والاعتراضات في أجل 15 يوماً مـن تاريـــخ الصفة، وبعد إنهاء المدة يعد المحقق محضر نهائي يدون فيه النتائج المتوصل إليها، ويحال الملف إلى الوالي.

الفرع الثالث

تقرير تقييم الأملاك والحقوق العينية المطلوب نزعها

بعد إعداد الخبير العقاري مخطط العقار المعني بنزع الملكية يحيل الوالي ملف نزع الملكية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل تقويم الأملاك أو الحقوق موضوع نزع الملكية وفقاً لسعر السوق العقارية أثناء عملية النزع وذلك وفقاً لأحكام المادة 21 من قانون نزع الملكية،[89] وذلك بصفتها إدارة أملاك الدولة خبير للدولة حيث تقوم بإجراء تحديد مبالغ التعويض الناجمة عن هذه العمليات طبقاً لأحكام المذكرة رقم 6408 المؤرخة في 2005/10/15 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.[90]

الفرع الرابع

قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق

بعد إتمام عملية التقييم من طرف مديرية أملاك الدولة يصدر الوالي المختص إقليمياً قرار التنازل الذي يتضمن وجوباً البيانات التالية:

- قائمة العقارات والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها.
- هوية الملاك أو أصحاب الحقوق.
- مقدار التعويض وطريقة حسابه.[91]

وتتم هذه العملية وفق صورتين :

- عن طريق التراضي أي قبول نزع الملكية لقاء التعويض الممنوح لهم.
- وفي حالة عدم قبول المعنيين وعدم اقتناعهم سواء بنزع الملكية أو بمقدار التعويض لهم أجال مدة شهر ابتداء من تاريخ التبليغ لتقديم الطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.[92]

الفرع الخامس

قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

---

[89] أعمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،المرجع السابق ،ص87

[90] أعمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،نفس المرجع ،ص87

[91] موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، نصوص تشريعية وأخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي ، دار الهدى ، الجزائر ، 2012 ، ص97.

[92] سماعين شامة ،المرجع السابق ، ص 234.

يصدر الوالي قرار نزع الملكية بغرض تحويل الملكية إذا توافرت الشروط التالية:

- عندما لا يقدم طعناً قضائياً ضد قرار قابلية التنازل خلال الشهر الموالي لإنتهاء أجل تقديم معارضة لتقييم أملاكه فيفسر ذلك على أساس أن ذلك يعد قبولاً ضمنياً لذلك التقييم.
- عندما يصدر قرار نهائي من الجهة القضائية لصالح نزع الملكية .[93]

وفي هذه الأحوال يبلغ قرار نزع الملكية إلى منزوعي الملكية والمستفيدين من نزع الملكية من طرف الوالي ويشهر على مستوى إدارة الشهر العقاري في نفس الشهر الذي تم فيه التبليغ.[94]

المبحث الثاني

حق الشفعة

بعد دراستنا للطريقة الاستثنائية الأولى المتمثلة في نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية التي تكتسب بها الدولة ملكيتها العقارية الخاصة، سنتطرق للطريقة الثانية التي نصت عليها المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 رغم أن المشرع الدستوري لم يشر إليها على خلاف نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، وسنعالج مفهوم الشفعة طبقا لأحكام القانون المدني (مطلب أول) والأحكام القانونية الخاصة للدولة للممارسة الشفعة الإدارية (مطلب ثاني)

المطلب الأول

مفهوم الشفعة

تنص المادة 794 من القانون المدني أن الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا، وتبيانا لموقف المشرع الجزائري من الطبيعة القانونية للشفعة التي سنقف على تعريفها (الفرع الأول) وخصائصها (الفرع الثاني) وشروطها (الفرع الثالث) وإجراءاتها (الفرع الرابع).

الفرع الأول

تعريف الشفعة

هي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في أحوال معنية، نصت عليها المادة 794 وما بعدها من القانون المدني.

---

[93] سماعين شامة ،نفس المرجع ،ص235

[94] المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 الصادر بتاريخ 2007/09/02 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي.

وفي حقيقة الأمر تعتبر الشفعة واقعة مركبة لأن فيها تصرف إرادي من جانب الشفيع وان كان المبرر لها سببا مادياً أي واقعة طبيعية وهي الشيع، غير أن هذه الواقعة الطبيعية لا تكسب الملكية بذاتها وإنما الذي يكسب الملكية في الشفعة هو إعلان رغبة الشفيع وهذا تصرف قانوني.[95]

الطبيعة القانونية للشفعة

قام جدل كبير بين فقهاء القانون حول تكييف هذه الشفعة،هل هو حق عيني أو حق شخصي أم رخصة، أم سبب من أسباب كسب الملكية العقارية ومن خلال التعريف السابق نجد أن الشفعة تعتبر سلطة منحها القانون للشفيع للحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن شروط معينة،وعليه فهي وسيلة قانونية لاكتساب الملكية العقارية إلا أنها وسيلة تضرب بمبدأ الرضائية في التصرفات واعتبرها المشرع الجزائري رخصة حيث نصت المادة **794** " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"، حيث يقول الأستاذ عبد الرزاق السنهوري، الشفعة باعتبارها سبب لكسب الحقوق العينية هي واقعة مركبة تقوم على الجمع بين جوهر الوقائع القانونية وجوهر التصرف القانوني بحيث لا يترتب الأثر القانوني عنها إلا بوجود واقعة او عمل مادي معين واجه الإرادة التي تولد هذا الأثر فاقتران العين المشفوعة هي الواقعة المادية ، وإعلان الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة هو العمل القانوني."[96]

الفرع الثاني

خصائص الشفعة

أولا–الشفعة لا ترد إلا على العقارات

نلاحظ من التعريف في القانون المدني أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار..." وعليه فهي لا ترد إلا على العقارات دون سواها.

ثانيا–عدم تجزئة الشفعة

ومعناها انه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة ببعض المبيع في صفقة واحدة دون البعض الآخر، وذلك حتى لا تتفرق الصفقة على المشتري فيضار بذلك وهي قاعدة ملزمة في القانون على ما توجبه المبادئ العامة من احترام للحرية التعاقدية والقوة الملزمة للعقد.

---

[95] حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، الطبعة الثانية ، دار هومه ، الجزائر ، 2000 ، ص33

[96] عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، أسباب كسب الملكية ، الجزء التاسع ، المجلد الأول ، الطبعة الثالثة الجديدة ، دار النهضة العربية ،القاهرة ،2011 ،ص447.

وتعد هذه الخاصية محل اتفاق بين الفقه والقانون رغم عدم وجود نص قانوني بشأنها، فالعبرة منها تكمن في وحدة العقار ووحدة العقد.[97]

ثالثا–مدى اتصال الشفعة بشخص الشفيع

الحكمة من الشفعة هي دفع الضرر عن الشفيع المتصل حقه بالعقار المبيع والذي قد يأتيه المشتري، لذا اعتبرها الفقه والقوانين المختلفة ،نظاما قرر بناءا على اعتبارات شخصية تتعلق بالشفيع ، ويترتب عليها النتائج التالية:

- إن الشفعة لا تنتقل بطريق الحوالـة.
- عدم استعمال الشفعة نيابة عن الشفيع.
- انتقال الشفعة بالميراث.

الفرع الثالث

شروط الشفعة وإجراءاتها

أولا–شروطها

تقسم إلى شروط متعلقة بالشفيع وأخرى تتعلق ببيع العقار

أ–الشروط المتعلقة بالشفيع

ذكرت المادة 795 من القانون المدني الأشخاص الذين يثبت لهم حق الشفعة على سبيل الحصر وهي:

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.
- الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي
- صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.
- وفي حال تزاحم الشفعاء يستعمل حق الشفعة حسب الترتيب التالي:
- إذا كان الشفعاء من طبقة واحدة استحق كل منهم الشفعة بقدر نصيبه.
- وإذا كان المشتري قد توفرت فيه الشروط التي تجعله شفيعاً بمقتضى المادة 795 فإنه يفضل على الشفعاء من طبقة أو من طبقة أدنى ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى.

[97] سناء بن شرطبوة ، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص عقاري ، كلية الحقوق ،جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية ، 2008 ، 2009 ، ص 23 ،20.

.

ب–الشروط المتعلقة ببيع العقار

الشفعة لا تجوز إلا في عقد بيع محله عقار ، وعليه يخرج من نطاق الشفعة الواقعة المادية وكل تصرف قانوني غير عقد البيع بالإضافة إلى الحالات التي نصت عليها المادة 798 من القانون المدني لا شفعة :

- إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفق إجراءات رسمها القانون.
- إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية.

ثانيا–إجراءات الشفعة

وتكون حسب الترتيب التالي:

أ. الإعلان بالإرادة أو الرغبة في الشفعة ويتم بموجب سند توثيقي ويبلغ عن طريق محضر قضائي في ظرف ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ البائع أو المشتري بالعملية التي سوف تقع أو خلال السنة التي تأتي بعد تسجيل عقد البيع في مصالح التسجيل وإلا سقط الحق في الشفعة.

ب. إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال 30 يوماً على الأكثر من تاريخ التصريح أو الإعلان بالرغبة في الشفعة.

ج. رفع دعوى الشفعة : ترفع على البائع في ظرف 30 يوماً من تاريخ الإعلان بالرغبة في الشفعة أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار.

د. صدور حكم بثبوت حق المدعي في الشفعة مع القضاء باعتبار هذا الحكم عقد بيع ويسجل بمصالح التسجيل.[98]

المطلب الثاني

الأحكام القانونية الخاصة للدولة لممارسة حق الشفعة.

اعتبرت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية على أن الشفعة تعتبر وسيلة استثنائية لكسب الملكية العقارية للدولة، دون التطرق إلى الكيفيات والإجراءات التي تتم بها هذه الشفعة، سوآءا ضمن

[98] ليلى طلبة ، المرجع السابق ، ص 58-59.

النصوص القانونية أو التنظيمية، وعليه سنقف على حالات ممارسة الدولة لحق الشفعة على مختلف أنواع العقارات و إلى الإجراءات التي تتم بها دمج الأملاك العقارية ضمن ملكية الدولة الخاصة .

الفرع الأول

حق الشفعة الإدارية

الشفعة الإدارية كالشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تقررت لمصلحته الحلول محل المشتري في هذا البيع لكنها تختلف عنها في كون الشفيع في الشفعة المدنية هو من أشخاص القانون الخاص ويهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة، أما في الشفعة الإدارية فالشفيع هو أحد أشخاص القانون العام وبالتحديد الدولة والجماعات المحلية، بحيث يحق للإدارة عند ما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشترياً بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية، طبقاً لأحكام المادة **71** من قانون التوجيه العقاري " ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية..."[99].

الفرع الثاني

الأساس القانوني للدولة لأخذ بالشفعة

تنص المادة **71** من القانون **25/90** المؤرخ في **1990/11/18** المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم عل أنه " ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى أجراء نزع الملكية.

وتطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة **795** من الأمر **58/75** المؤرخ في **1975/09/26** المذكر أعلاه".

وأقر المشرع حق الشفعة بموجب المادة **552** من ذات القانون والتي جاء في فقرتها الأخيرة "... في هذا الإطار، يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم الشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعاً للرتبة المحددة في المادة **795**..."[100].

---

[99] ليلى طلبة ، نفس المرجع ، ص 107.

[100] سناء بن شرطيوة ،المرجع السابق ، ص65..

وأضافت المادة 26 من القانون 30/90 في فقرتها الأخيرة ان الشفعة تعتبر طريقة استثنائية تخضع للقانون العام لكسب الأملاك العقارية الخاصة للدولة.

ونصت المادة 99 من المرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وإدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، أنه " يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل والمادة 15 من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 والمادتين 62-71 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المذكورين أعلاه وفق الشروط وحسب الكيفيات المقررة بموجب الأحكام أو النصوص المتخذة لتطبيقها".

الفرع الثالث

ممارسة الدولة لحق الشفعة

أولا-ممارسة الدولة لحق الشفعة في الأراضي الفلاحية

حيث نصت المادة 62 من قانون التوجيه العقاري على أنه :"تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 19/87..."، وتمارس حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية المنشئة بموجب المرسوم رقم 96/87 المؤرخ في 1996/02/24 وتسمى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري حيث يكسب الديوان الحصة المعنية عن طريق الأولية أو اكتساب المستثمرة كاملة في حالة حلها ويتولى تسييرها بنفسه أو عن طريق التعاقد ونظراً لتأخر تنصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، صدرت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 19/87 والصادرة عن وزيري الفلاحة والمالية، حيث أشارت هذه التعليمة إلى الشروط المتعلقة بالتنازل عن طريق الانتفاع الدائم كما وردت في القانون وضبطت كيفية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة إذ ألزمت الموثقين قبل تحديد عقد التنازل إبلاغ مدير أملاك الدولة للولاية من أجل ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة ومنحت لهذا الأخير أجل شهر يسري ابتداءا من استلامه التبليغ من الموثق لممارسة حق الشفعة أو السماح بالتنازل .[101]

وبصدور القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ألغى القانون 19/87 بموجب المادة 34 منه وأشارت المادة 02 إلى انه يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87.

---

[101] عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ،المرجع السابق ،ص118-119.

ثانيا–ممارسة الدولة لحق الشفعة على الأراضي العمرانية

تطبيقا لأحكام المادة 71 من قانون التوجيه العقارية، يمارس حق الشفعة على كافة الأراضي العمرانية دون استثناء، وذلك بواسطة وكالات التسيير والتنظيم العقاري الحضري المستحدث بموجب المرسوم رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد لقواعد وكالات محلية التسيير والتنظيم، وقد خص الجماعات المحلية دون الدولة بإنشاء الوكالات العقارية في حين تبقى الدولة صاحبة حق الشفعة تمارسه مباشرة عن طريق مديريات أملاك الدولة بالولايات، وذلك في مرتبة سابقة على الشفعاء المذكورين في المادة 795 من القانون المدني.[102]

ثالثا–ممارسة الدولة لحق الشفعة على كل الأملاك العقارية

الشفعة هي رخصة أو امتياز يجيز للدولة (الخزينة العمومية) استعمال حق الشفعة على العقارات التي تكون محل نقل الملكية وتحل بذلك محل المشفوع منه عندما ترى أن ثمن البيع غير كاف مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايدة فيه العشر (10/1) لذوي الحقوق في أجل سنة واحدة ابتداءا من تسجيل العقد أو التصريح، وقد نص عليها المشرع في المادة 118 من قانون التسجيل.

حيث وضع المشرع تدابير تسمح للإدارة الجبائية استعمال حق الشفعة للعقارات التي تكون محل نقل الملكية بمقابل مصرح به وهذا المقابل يكون أقل من القيمة الحقيقة التجارية لهذا العقار بالرجوع لمضمون نص المادة 118 من قانون التسجيل نستخلص إجراءات أو كيفية ممارسة حق الشفعة.

حيث يتم تبليغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط (المحضر القضائي حالياً)، وإما برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب للولاية التي توجد بدائرة اختصاصها الأموال العقارية المذكورة في نص المادة 118 من قانون التسجيل.

والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين كلهم خاضعين لحق الشفعة على قدم المساواة فتحتفظ الدولة بحق الشفعة وتقوم بشراء الأموال العقارية على أساس الثمن المصرح به مع الزيادة.

والآجال القانونية التي تستعمل الدولة فيها حق الشفعة هي مدة سنة إبتداءا من تاريخ تسجيل العقد أو التصريح، وإذا تجاوزت هذه المدة لا يمكن استعمال هذا الحق، وعليه يسقط حقها في الشفعة وفقاً لنص المادة 118 من قانون التسجيل ويبقى لذوي الحقوق حق الطعن أمام لجنة المصالحة المنصوص عليها بموجب المادة 102 من قانون التسجيل والتي لها الدور في تقدير حالة ما إذا كان للطاعن الحق في الاحتفاظ بحقوقه.

---

[102] سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص250 ، 251.

كما يمكن التنازل عن الأملاك العقارية غير ذات منفعة من قبل الدولة بالتراضي للمصالح أو الهيئات العمومية للسكان المستغلين والذين يثبتون صفة المستأجر الدائم أو بيعها بالمزاد العلني وهذا وفقاً لنص المادة **118** مكرر**1** من قانون التسجيل والتنازل يتم بشروط وفقاً لنص المادة **118** مكرر**2**.

نستخلص مما سبق أنه للدولة الحق في استعمال الشفعة في حالة التصريحات الكاذبة وذلك وفقاً لمعايير محددة وإجراءات واجبة الاحترام.[103]

رابعا–ممارسة الدولة لحق الشفعة بموجب قوانين خاصة

ممارسة حق الشفعة على تصرفات الأجانب في ملكيتهم العقارية طبقاً لأحكام المرسوم **344/83** المتضمن حرية المعاملات، حيث جعل تدخل الدولة إجبارياً أي أنه ليس لها حرية الخيار في الحلول محل المشتري فهي مجبرة على التدخل التلقائي لشراء العقار من الأجنبي ثم تتنازل لفائدة المواطن الذي يحتل العقار محل المعاملة.

حق الشفعة المقرر في المادة **216 /02** من الأمر **07/06** المتعلق بحماية الصحة وترقيتها والذي يقضي بحق الدولة في الشفعة إذا بيعت المجال التي تمارس فيها العيادات الاستشفائية الخاصة .

حق الشفعة المقرر للوكالة الوطنية لتنمية السياحية المستحدثة بموجب المرسوم **70/98** المؤرخ في **1998/02/21** حيث خولت قانوناً لممارسة حق الشفعة على كل عقار يكون موضوع تصرف إداري بعوض أو بدون عوض طبقاً لأحكام المادة **04** من الأمر **62/66** المؤرخ في **1966/03/26** المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية.

حق الشفعة المقرر لمؤسسة اتصالات الجزائر طبقاً لأحكام القانون **03/2000** المؤرخ في **2000/08/05** المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية في المادة **50** " حينما يترتب على هذه الارتفاقات إزالة المباني التي تعد عقارات بطبيعتها وفي حالة انعدام اتفاق ودي تنزع ملكية هذه العقارات طبقاً للأحكام القانونية الخاصة بنزع الملكية"

حق الشفعة المقرر لمؤسسة الكهرباء والغاز طبقاً للقانون **01/02** المؤرخ في **2002/02/05** المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، حيث نصت المادة **154** " طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما وأحكام هذا القانون يستفيد المتعاملون المتدخلون في النشاطات المذكورة في المادة الأولى من هذا القانون من الحقوق الآتية :

تخصيص الأراضي واقتنائها عن طريق التنازل عنها أو الامتياز أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية...".

---

[103] دوة أسيا ورمول خالد ، الإطار القانون والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، الطبعة الثانية ، دار هومه ، الجزائر ، 2009 ،ص100 ، 101 ، 102.

الفرع الرابع

إجراءات ممارسة حق الشفعة

أولا–التصريح بنية التصرف

تبدأ هذه الإجراءات عن طريق التصريح بنية التصرف وهو إجراء إلزامي لكل من البائع والمشتري قبل إتمام عقد البيع، حيث يصرحان بنيتهما على التعاقد إلى الجهة المختصة بممارسة حق الشفعة عن طريق محرر رسمي يتم تحريره على يد موثق،[104] ويبلغ وفق الأشكال المنصوص عليها قانوناً لأحد الهيئتين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كان العقار محل التصرف فلاحياً أو إلى الوكالة المحلية للتسيير العقاري المختصة إذا كان العقار حضرياً.[105]

ثانيا–موقف الإدارة من التصريح بنية التصرف

حيث يتم الرد من قبل الإدارة على هذا التصريح إما بإعلان عن الرغبة في استعمال حق الشفعة أو عدمها، وتكون الإدارة في حال استعمال حــق الشفعة ملزمة بتسبيب موقفها، لكونها تخضع لرقابة القضاء.[106]

---

[104] ليلى طلبة ، المرجع السابق ، ص108.

[105] سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 251.

[106] سماعين شامة ، نفس المرجع ، ص 252.

خاتمـــــــــــة

بعد تعديل دستور 1976 المؤرخ في 1976/11/22 بموجب المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 الموافق عليه باستفتاء 1989/02/23، الذي كرس ثنائية الأملاك ضمن المادة 18 منه التي أقرت بان الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنيـــة وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة، ثم تلاه القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الذي أقر مبدأ ازدواجية الأملاك المنصوص عليه في الدستور، حيث فرق بين الملكية الوطنية العمومية و الملكية الوطنية الخاصة، وبينت المادة الثالثة من القانون 30/90 بأن الأملاك العمومية لا يمكن أن تكون ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكيـــة وماليـــة، وهذه الأخيرة تتميز بطابع خاص فهي تخضع لنظام قانوني مختلط بين القانون الخاص والقانون العام، فقد نص القانون 30/90 على طرق عديدة لتكوين الأملاك العقارية الخاصة لفائدة الدولة، وذلك باستعمال الطرق العامة المنصوص عليها في القانون المدني أو باستعمال طرق استثنائية بالقانون العام و التي تظهر خلالها بمظهر صاحبة السلطة العامة .

فبالنسبة للطرق العادية فإنها تنحصر في نوعين، طرق الاكتساب بمقابل مالي و طرق الاكتساب بدون مقابل مالي أي مجانية، فتتعامل الدولة بطريقة عادية أي أنها لا تظهر بمظهر السلطة العامة و السيادة لكونها تخضع لمبدأ سلطان الإرادة في تعاملها بالتراضي مع أحد أشخاص القانون الخاص مع احترام مبدأ عدم إضرار التصرف بمصالح الدولة .

فعملية شراء العقارات والحقوق العينية العقارية أوكلت سلطة الإشراف فيها لإدارة الأملاك الوطنية، بتقديم رأيـــها وجوبا طبقا لأحكام المادة 91 مكرر من قانون الأملاك الوطنية, وتحديد القيمة

التجارية للعقار موضوع الشراء وإتمام إجراءات تحرير عقد الشراء، وذلك بصفتها الثنائية خبير و موثق الدولة .

أما فيما يخص عملية تبادل العقارات فإنها تخضع لأحكام المادة 92 من قانون الأملاك الوطنية و أحكام المرسوم 427/12 حيث نصت على الإجراءات و المراحل التي تمر بها عملية التبادل بحسب الجهة الطالبة أو المبادرة، و تجسد بعقد تبادل يمكن أن يأخذ شكل عقد إداري آو شكل عقد توثيقي إذا ما اشترط صاحب الملك العقاري ذلك .

وبالنسبة للحيازة و التقادم نصت المادة 26 من القانون 30/90 على أنها من أسباب اكتساب الملكية العقارية غير أن المادة اكتفت بالإشارة إليها فقط دون التطرق أو النص على الكيفيات والإجراءات و الواجبة لإتباع من طرف الأشخاص المعنوية العامة لإقرار هذا الاكتساب ، مما يستوجب الرجوع إلى الشروط المنصوص عليها ضمن القواعد العامة في القانون المدني بما يتلاءم مع صفة الشخص المعنوي العام.

أما فيما يخص التبرعات رأينا أنها تنقسم إلى قسمين الوصية و الهبة و قد نظمت أحكامها وإجراءاتها طبقا للقانون المدني و قانون الأسرة والمادة 43 وما يليها من القانون 30/90 والمادة 169 و ما يليها من المرسوم 427/12، وتنتهي إجراءات عقد الوصية والهبة للعقار المتبرع به للأشخاص المعنوية العامة بعقد إداري وفقا للأشكال القانونية تحت طائلة قبوله للإبطال إذا لم تراع الشروط القانونية لاسيما قانون الأسرة و أحكام المادة 41 من القانون المدني و المتعلقة بالاستعمال التعسفي .

أما فيما يخص الأملاك الشاغرة و التي لا مالك لها و التركات التي لا وارث لها فتكتسب أيضا دون مقابل مالي.

وفي الأخير خلصنا إلى أنها تخضع لأحكام المادة 773 من القانون المدني و المواد 48،51،52،53 من القانون 30/90 و المواد 173 وما يليها من المرسوم 427/12 حيث أوجب المشرع إتباع إجراءات خاصة منصوص عليها ضمن القوانين والتنظيمات المذكورة أعلاه، وبعد إتمامها تلحق العقارات بملكية الدولة الخاصة بعد استيفاء إجراءات التسجيل والإشهار العقاري للأحكام القضائية النهائية .

بعد تعديل المرسوم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 بالمرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، أصبح الوزير المكلف بالمالية هو ممثل الدولة بدلا من الوالي و عليه فان مديرية الأملاك الوطنية هي المعنية بالإجراءات للأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها، وتعتبر طرفا أصليا سواء بالنسبة للإجراءات الإدارية أو الإجراءات القضائية.

أما طرق الاكتساب التي تخضع للقانون العام فنصت المادة 26 من القانون 30/90، على نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية والشفعة الإدارية تعتبران طريقتان استثنائيتان تخضع للقانون العام و تعتبر أيضا من القيود التي ترد على الملكية الخاصة، ونصت المادة 39 من نفس القانون على أن الأملاك الشاغرة و التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها، تؤول ملكيتها للدولة .

فقد رأينا أن نزع الملكية هو إجراء تقوم به الدولة بصفتها صاحبة السلطة العامة من اجل تحقيق المنفعة العامة وذلك بنزع أملاك عقارية آو حقوق عينية عقارية وفقا لإجراءات وشكليات محددة قانونا وتلزم الإدارة بإتباعها تحت طائلة بطلانها في حالة مخالفتها، إضافة إلى التعويض العادل والمنصف والقبلي الذي تلزم الجهة المستفيدة بتقديمه للأشخاص المنزوعة ملكيتهم والذي يمثل أهم الضمانات لهؤلاء الأشخاص .

ويتم دمج الأملاك المنزوعة ضمن الملكية العقارية الخاصة للدولة، ثم يتم تحويلها إلى مشروع المنفعة العامة ، فإذا تحقق المشروع، تصنف ملكية العقار ضمن الأملاك العمومية للدولة، وإذا لم يتم المشروع المزمع انجازه يبقى العقار ضمن الملكية العقارية الخاصة للدولة .

أما بخصوص الشفعة الإدارية التي تمارسها الدولة فقد أخلصنا إلى أنها كالشفعة المدنية من حيث كونها رخصة تجيز الحلول لمن تقررت لمصلحته محل المشتري في عقد البيع لكن تختلف عليها في كون الشفعة الإدارية تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة أو المنفعة العامة، وتمارس طبقا للقوانين و التنظيمات التي رأيناها في موضوع البحث، لاعتبارها من امتيازات السلطة العامة، كما هو الشأن في نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية .

إذا تلك هي أهم النتائج التي خلصنا إليها من خلال دراستنا لموضوع طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة في إطار قانون الأملاك الوطنية إلا انه بالرغم من الايجابيات التي جاء بها هذا الأخير إلا انه اغفل عن صياغة نصوص تنظيمية وإجرائية وشكلية لبعض طرق كسب الملكية العقارية وهو ما يؤكده الواقع العملي خاصة من طرف موظفو وإطارات إدارة الأملاك الوطنية، بصفتها الإدارة الموكلة إليها إتباع و تطبيق إجراءات وسائل كسب الملكية العقارية الخاصة لفائدة الدولة، وهذا راجع في نظرنا لعدم وجود سعة دقيقة وشاملة للنصوص القانونية، وعدم الإثراء البليغ للقواعد القانونية بصفتها المصدر الأساسي لكل العمليات .

وفي هذا المنوال، وحسب دراستنا لموضوع بحثنا هذا أخلصنا إلى تقديم بعض الاقتراحات التي تثري أو تسهم في إعداد نصوص تنظيمية و إجرائية خدمة لهذا الموضوع و لموضوعات أخرى مشابهة :

–ضرورة إعداد نصوص تنظيمية إجرائية لكيفيات اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة عن طريق الحيازة والتقادم، حيث رأينا أن المادة 26 اكتفت بالإشارة إلى أن الحيازة والتقادم كسبب من أسباب

كسب الملكية للأشخاص المعنوية العامة فقط، حتى نتفادى الرجوع إلى القواعد العامة التي شرعت من اجل الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص .

-أما فيما يخص التبرعات فان أحكام المرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 قد أخلط بين الهبات والوصايا ضمن المواد 169 وما يليها من المرسوم المذكور، على أن التصرفين مختلفين إذ أن المادة 184 من قانون الأسرة الجزائري تنص على انه " الوصية تصرف مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع " وإجراءاتها تبدأ بعد وفاة الموصى طبقا لنص المادة 196 بقوله"...يتعين على كل موثق اؤتمن على وصية ...أن يعلم فور فتح الوصية الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثلا للدولة ..." أما الهبة فتنتقل في الحال، طبقا للمادة 206 من قانون الأسرة " تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول ..."وعليه تبدأ إجراءاتها فور الإعلان عن الهبة لدى الموثق وبالتالي نقترح تعديل هذه الأحكام بدقة وفقا للملاحظات التي أبديناها.

-بالنسبة لتخلي أو تنازل أحد الورثة عن حصته في التركة ينبغي إتباع الإجراءات الإدارية دون القضائية وذلك لكون التخلي أو التنازل يكيف على أساس انه هبة، وهو ما نصت عليه المادة 176 من المرسوم 427/12 " يمكن للوارث أن يتنازل خلال فتح التركة أمام الموثق عن حصته للدولة، وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادتين 169و170 أعلاه ..".،وبعدها تدمج الأملاك العقارية ضمن الأملاك الخاصة للدولة .

-تشريع نصوص تنظيمية تبين كيفيات وإجراءات ممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، كما هو الحال في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وذلك لكونها طريقة استثنائية تخضع لأحكام القانون العام الإداري، تمارسها الدولة بامتياز بصفتها صاحبة السلطة العامة .

المراجـــــع

الكتب

1–أحمد محيو : المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،1983 .

2- بن شويخ الراشد ، الوصية والميراث في قانون الأسرة الجزائري الجزائري ، دراسة مقارنة ببعض التشريعات العربية ،الطبعة الاولى ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2008.

3-دوة أسيا ورمول خالد ، الإطار القانون والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، الطبعة الثانية ، دار هومه ، الجزائر ، 2009.

4–زاهية سي يوسف ، عقد البيع ، الطبعة الثالثة ، دار الأمل ،الجزائر ، 2000.

5–زهدور محمد ، الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية ، المؤسسة الوطنية لكتاب ،الجزائر ، 1991 .

6–حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات ،الهبة– الوصية–الوقف ، دار هومه ، الجزائر، 2004 .

7– حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة ، عقد الشهرة ، شهادة الحيازة ، دارهومه، الجزائر ، 2001.

8- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، الطبعة الثانية ، دار هومه ، الجزائر ، 2000 .

9- حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، الطبعة الحادية عشر ، دار هومه ، الجزائر ،2009.

10– ليلى طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2011.

11–محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة ،الجزائر،2006 .

12–محمد فاروق عبد الحميد ،التطور المعاصر للنظرية الاموال العامة في نطاق القانون الجزائري ، دارسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعاتالجامعية ، الجزائر، 1988 .

13– محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، الطبعة الثانية ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2010.

14-محمد يوسف المعداوي ، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية ، الأموال العامة ، د م ج ، الجزائر ، 1992.

15-منذر عبد الحسين الفضل ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الاسلامية و القانون الوضعي ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988 .

16- موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، نصوص تشريعية وأخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي ، دار الهدى ، الجزائر ، 2012.

17- سلطاني عبد العظيم ، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2010.

18-سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، د.ط، 1975 .

19- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومه ، الجزائر ، 2003.

20-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري الجديد ، أسباب كسب الملكية ، ج98 ، ط3، بيروت ، لبنان ، منشورات الحلبي الحقوقية ، 2000.

21- عمر يحياوي ، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية،دار هومة ،الجزائر،2001.

22-عبد الحفظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة السادسة ، دار هومة ، الجزائر ، 2009.

23- عمار عوابدي ، القانون الإداري ، التنظيم الإداري والنشاط الإداري ، دار العلوم ، الجزائر ، 2004.

24-عمار بوضياف . الوجيز في القانون الإداري . دار الريحانة بدون سنة نشر بدون طبعة ،الجزائر .

الرسائل والبحوث الجامعية

1-الدكتوراه

- محمد زغداوي ، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري ، المفهوم و الاجراءات ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة،1998 .

2- الماجيستر

-سناء بن شرطبوة ، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة ، مذكرة ماجتسير في القانون الخاص تخصص عقاري ، كلية الحقوق ،جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية ، 2008، 2009.

-اسيا حميدوش ، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الاملاك الوطنية رقم 30/93 ،مذكرة ماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص ،فرع القانون العقاري ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، السنة الجامعية ، 2009، 2010.

- وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2006.

المحاضرات

1- عبد الرحمان بربارة ،محاضرات في مقياس نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ،السنة الثانية ماستر قانون عقاري ،جامعة ادرار ،السنة الجامعية 2013/2012.

المصادر الرسمية

1- الدساتير

دستور الجزائر ، 28 نوفمبر 1989

2-القوانين

1-الامر رقم 66-62 ممضي في 26 مارس 1966يتعلق بالمناطق والأماكن السياحيةالجريدة الرسمية عدد 28 مؤرخة في 08 أبريل 1966، الصفحة 326.

2-الامر رقم 75-58 ممضي في 26 سبتمبر 1975يتضمن القانون المدنيالجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

3-الامر رقم 76-48 ممضي في 25 مايو 1976يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العموميةالجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 01 يونيو 1976، الصفحة 698.

4-ألامر رقم 06-07 ممضي في 15 يوليو 2006يعدل ويتمم القانون رقم 85-05 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1405 الموافق 16 فبراير سنة 1985 والمتعلق بحماية الصحة وترقيتهاالجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 19 يوليو 2006، الصفحة 15.

5-القانون رقم 82-14 ممضي في 30 ديسمبر 1982يتضمن قانون المالية لسنة 1983الجريدة الرسمية عدد 57 مؤرخة في 30 ديسمبر 1982، الصفحة 3658.

6-القانون رقم 84-11 ممضي في 09 يونيو 1984يتضمن قانون الأسرةالجريدة الرسمية عدد 24 مؤرخة في 12 يونيو 1984، الصفحة 910.

7-القانون رقم 87-19 ممضي في 08 ديسمبر 1987يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهمالجريدة الرسمية عدد 50 مؤرخة في 09 ديسمبر 1987، الصفحة 1918.

8-القانون رقم 90-25 ممضي في 18 نوفمبر 1990يتضمن التوجيه العقاريالجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، الصفحة 1560.

9-القانون رقم 90-30 ممضي في 01 ديسمبر 1990يتضمن قانون الأملاك الوطنيةالجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990، الصفحة 1661.

10-القانون رقم 91-10 ممضي في 27 أبريل 1991يتعلق بالأوقافالجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 08 مايو 1991، الصفحة 690.

11-القانون رقم 91-11 ممضي في 27 أبريل 1991يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العموميةالجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 08 مايو 1991، الصفحة 693.

12-القانون رقم 2000-03 ممضي في 05 غشت 2000يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكيةالجريدة الرسمية عدد 48 مؤرخة في 06 غشت 2000، الصفحة 3.

13-القانون رقم 02-01 ممضي في 05 فبراير 2002يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنواتالجريدة الرسمية عدد 8 مؤرخة في 06 فبراير 2002، الصفحة 4.

14-القانون رقم 07-02 ممضي في 27 فبراير 2007يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاريالجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 28 فبراير 2007، الصفحة 11.

15-القانون رقم 08-14 ممضي في 20 يوليو 2008يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنيةالجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 غشت 2008، الصفحة 10.

16-القانون رقم 10-03 ممضي في 15 غشت 2010يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولةالجريدة الرسمية عدد 46 مؤرخة في 18 غشت 2010، الصفحة 4.

3- المراسيم

1-المرسوم رقم 76-63 ممضي في 25 مارس 1976يتعلق بتأسيس السجل العقاري

الجريدة الرسمية عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976، الصفحة 498.

2-المرسوم رقم 83-344 ممضي في 21 مايو 1983يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 يناير سنة 1964 والمتعلق بحرية المعاملاتالجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 24 مايو 1983، الصفحة 1463.

3-المرسوم رقم 83-352 ممضي في 21 مايو 1983يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكيةالجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 24 مايو 1983، الصفحة 1473.

4-المرسوم تنفيذي رقم 90-405 ممضي في 22 ديسمبر 1990يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلكالجريدة الرسمية عدد 56 مؤرخة في 26 ديسمبر 1990، الصفحة 1803.

5-المرسوم تنفيذي رقم 93-186 ممضي في 27 يوليو 1993يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 ابريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العموميةالجريدة الرسمية عدد 51 مؤرخة في 01 غشت 1993، الصفحة 26.

6-المرسوم تنفيذي رقم 96-87 ممضي في 24 فبراير 1996يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحيةالجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 28 فبراير 1996، الصفحة 3.

7-المرسوم تنفيذي رقم 94-41 ممضي في 29 يناير 1994يتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالهاالجريدة الرسمية عدد 7 مؤرخة في 06 فبراير 1994، الصفحة 6.

8-المرسوم تنفيذي رقم 98-70 ممضي في 21 فبراير 1998يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسيالجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 01 مارس 1998، الصفحة 30.

9-المرسوم تنفيذي رقم 08-147 ممضي في 19 مايو 2008يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكيةالجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 25 مايو 2008، الصفحة 3.

10-المرسوم تنفيذي رقم 12-427 ممضي في 16 ديسمبر 2012يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولةالجريدة الرسمية عدد 69 مؤرخة في 19 ديسمبر 2012، الصفحة 14.

مقدمة..... أ
الفصل الاول : اكتساب الأملاك العقارية بالطرق العادية.....07
المبحث الأول:طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة بمقابل مالي.....07
المطلب الأول :عقد الشراء.....07
الفرع الاول : تعريف عقد الشراء.....08
الفرع الثاني : إجراءات عمليات الشراء.....09
المطلب الثاني :التبادل.....11
الفرع الأول : تعريف التبادل.....11
الفرع الثاني : إجراءات التبادل.....12.
اولا: فيما بين الأشخاص العامة.....12
ثانيا: فيما بين الدولة و الخواص.....13
المبحث الثاني :طرق اكتساب الملكية العقارية بدون مقابل مالي.....14
المطلب الاول : التبرعات و الحيازة 15
الفرع الأول : الهبة.....15
أولا: تعريفها.....15
ثانيا: أركان وشروط الهبة.....16
شروط الانعقاد.....16
شروط الصحة.....16
الفرع الثاني :الوصية.....17
أولا: تعريف الوصية.....17
ثانيا: أركان الوصية.....17
ثالثا : الرجوع عن الوصية.....18
الفرع الثاني : إجراءات التبرعات لفائدة الدولة.....18
الفرع الرابع :الحيازة و التقادم.....19
أولا : مفهوم الحيازة.....20
أ: تعريف الحيازة.....20

العنصر المادي.....20
العنصر المعنوي.....20
ب: نطاق الحيازة.....21
حظر تملك الاملاك الوطنية العقارية العمومية بالتقادم و الحيازة.....21.
حظر تملك الاملاك الوطنية العقارية الخاصة بالتقادم و الحيازة.....22
حظر تملك الاملاك الوطنية العقارية الوقفية بالتقادم و الحيازة.....22
ثانيا : الحالات و الصور التي تكتسب بها الدولة الأملاك العقارية الخاصة بالحيازة.....22
المطلب الثاني : الاملاك الشاغرة و التي لا صاحب لها والتركات التي لا
وارث لها.....23
الفرع الاول: انعدام المالك او الوارث 25
اولا : تعريف حالة انعدام المالك أو الوارث.....25
ثانيا : اجراءات الحاق التركة في حالة انعدام الوارث أو المالك.....25
أ: التحقيق و التحري عن الورثة.....26
ب :استصدار حكم بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية.....26
ج : اعلان الشغور و تسليم التركة.....30
الفرع الثاني :تخلي احد الورثة عن حصته في التركة.....33
أولا : تعريف تخلي احد الورثة عن حصته في التركة.....33
ثانيا : اجراءات ادراج التركة ضمن ملكية الدولة الخاصة.....34
الفرع الثالث : املاك المفقودين أو الغائبين 36
اولا : تعريف المفقودين أو الغائبين.....36
أ: تعريف المفقود.....36.
ب: تعريف الغائب.....36
ثانيا : اجراءات الحاق املاكالمفقودين او الغائبين بملكية الدولة الخاصة.....37
أ: دعوى طلب الحكم بالفقد.....37.
ب :دعوى طلب الحكم بموت المفقود.....37
الفرع الرابع :الأطراف المتدخلة في عملية إلحاق التركات الشاغرة والاملاك الشاغرة وبدون
مالك إلى ملكية الدولة.....38
أولا:إدارة أملاك الدولة .....38.

ثانيا:الوالي.....40
ثالثا:الموثق.....40
الفصل الثاني : اكتساب الاملاك العقارية الخاصة بالطرق غير العادية.....43
المبحث الاول : نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.....43
المطلب الاول: مفهوم نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.....44
الفرع الاول : تعريف نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.....44
اولا:نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية امتياز من امتيازات السلطة العامة.....45
ثانيا: نزع الملكية وسيلة لإكتساب أملاك وحقوق عقارية.....45
الفرع الثاني : اساس نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.....46
الفرع الثالث: تمييز نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية عن غيرها من المفاهيم
المشابهة.....47
اولا: نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية والتأميم.....47
ثانيا :نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية والمصادرة.....49
ثالثا: نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ولاستيلاء 49
الفرع الرابع :مجال نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.....50
أولا: العقارات.....50
ثانيا: الحقوق العينية العقارية.....53
الفرع الخامس : اشخاص نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.....54
أولا: السلطة المختصة بنزع الملكية.....54
ثانيا :الجهات المستفيدة من نزع الملكية.....55
المطلب الثاني : اجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.....56
الفرع الاول : التصريح بالمنفعة العمومية.....57
الفرع الثاني:تحديد الاملاك و الحقوق العقارية المراد نزعها وهوية أصحابها.....58
الفرع الثالث : تقرير تقييم الاملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزعها.....59
الفرع الرابع: قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية.....59
الفرع الخامس : قرار نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.....60
المبحث الثاني :حق الشفعة.....60
المطلب الأول : مفهوم الشفعة.....61

الفرع الأول: تعريف الشفعة.....61
الفرع الثاني :خصائص الشفعة.....62
أولا: الشفعة لا ترد إلا على عقارات.....62
ثانيا : عدم تجزئة الشفعة.....62
ثالثا : مدى اتصال الشفعة بشخص الشفيع.....63
الفرع الثالث : شروط الشفعة و إجراءاتها.....63
أولا: شروطها 63
الشروط المتعلقة بالشفيع 63
الشروط المتعلقة ببيع العقار 64
ثانيا : إجراءات الشفعة.....64
المطلب الثاني : الاحكام القانونية الخاصة للدولة لممارسة حق الشفعة.....65
الفرع الاول : تعريف الشفعة الإدارية.....65
الفرع الثاني: الاساس القانوني للدولة للأخذ بالشفعة.....66
الفرع الثالث: ممارسة الدولة لحق الشفعة.....67
اولا: ممارسة الدولة لحق الشفعة في الأراضي الفلاحية.....67
ثانيا: ممارسة الدولة لحق الشفعة في الأراضي العمرانية.....68
ثالثا :ممارسة الدولة لحق الشفعة على كل الأملاك العقارية.....68
رابعا : ممارسة الدولة لحق الشفعة بموجب قوانين خاصة.....69
الفرع الرابع : اجراءات ممارسة حق الشفعة الإدارية.....70
اولا: التصريح بنية التصرف 70
ثانيا :موقف الادارة من التصريح بنية التصرف 71
خاتمة 72
قائمة المراجع 78
الفهرس 86