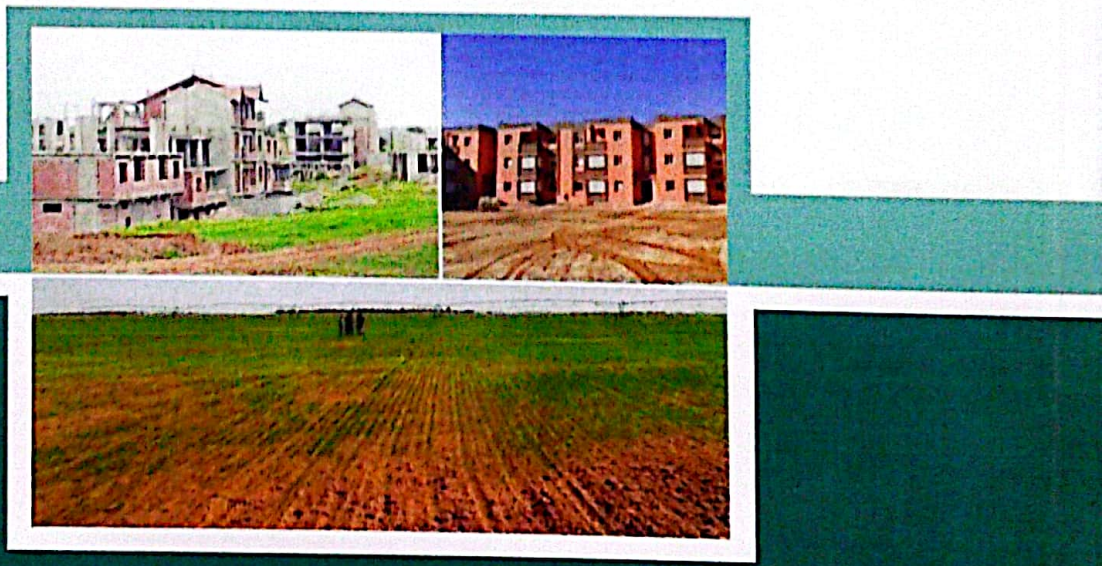
د. أعمر يحياوي

الوسيط في شرح

قانون الأملاك الوطنية



دار الهدى

Scanned with CamScanner
Scanné avec CamScanner

عنوان الكتاب: الوسيط في شرح
قانون الأملاك الوطنية

اسم المؤلف: **يحياوي أعمر**

الحجـــــم: 15 × 22

عدد الصفحات: 256

© منشورات دار الهدى، 2021

ISBN: 978 - 9947 - 76 - 122 - 9

الإيداع القانوني: أفريل، 2021

جميع الحقوق محفوظة

للتواصل معنا

المنطقة الصناعية ص ب 193 عين مليلة - الجزائر

الهاتف: 032. 50. 63. 60 / 032. 50. 63. 59

الفاكس: 032. 50. 63. 61

darelhouda@yahoo.fr

www.darelhouda.com

facebook.com/darelhoudalg

twitter.com/darelhoudalg

دار الهدى
للطباعة والنشر والتوزيع

يمنع طبع هذا الكتاب أو جزء منه بكل طرق الطبع والتصوير والنقل والترجمة والتسجيل المرئي والمسموع والحاسوب وغيرها من الحقوق إلا بإذن خطي من الناشر

Scanned with CamScanner Scanné avec CamScanner

الفهرس

مقدمة 4

الفصل الأول

تطور الأملاك الوطنية

المبحث الأول: فترة ما قبل الاستعمار 8

المطلب الأول: **الأنظمة العقارية الأصيلة** 8

الفرع الأول: أراضي ملك 8

الفرع الثاني: أراضي عرش 8

المطلب الثاني: **الأنظمة العقارية الدخيلة** 9

الفرع الأول: أراضي بايلك أو عزل 9

الفرع الثاني: أراضي الحبوس 10

المبحث الثاني: الحقبة الاستعمارية 13

المطلب الأول: **الأملاك الوطنية** 13

الفرع الأول: الأملاك العامة 13

أولا: **تعدادها** 13

ثانيا: **استغلالها** 14

الفرع الثاني: أملاك الدولة 15

أولا: **تعدادها** 15

ثانيا: **التصرف فيها** 18

المطلب الثاني: **أملاك المحافظات والبلديات** 19

الفرع الأول: أملاك المحافظات 19

Scanned with CamScanner Scanné avec CamScanner

الفرع الثاني: أملاك البلديات 20
المبحث الثالث: مرحلة ما بعد الاستقلال 21
المطلب الأول: صدور نصوص متفرقة 22
الفرع الأول: أحكام خاصة بالأملاك الشاغرة 22
أولا: إدارة الأملاك الشاغرة 22
1- المحلات ذات الطابع السكني 23
2- المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري والحرفي أو الزراعي 23
ثانيا: التنازل عن الأملاك الشاغرة 24
الفرع الثاني: أحكام خاصة بالأراضي الزراعية 25
الفرع الثالث: أحكام خاصة بأملاك المؤسسة الاشتراكية 25
الفرع الرابع: أحكام خاصة ببعض الأملاك المسماة 25
أولا: ملك الدولة العمومي البحري 25
ثانيا: قانون المياه 26
ثالثا: النظام العام للغابات 26
المطلب الثاني: قانون الأملاك الوطنية (1984) 27
المطلب الثالث: قانون الأملاك الوطنية (1990) 29

الفصل الثاني

مفهوم الأملاك الوطنية

المبحث الأول: الأملاك العامة 32
المطلب الأول: تعريف الأملاك العامة و تمييزها عن الأوقاف العامة 32
الفرع الأول: تعريف الأملاك العامة 32
الفرع الثاني: تمييز الأملاك العامة عن الأوقاف العامة 34
المطلب الثاني: أنواع الأملاك العامة 38
الفرع الأول: الأملاك العامة الطبيعية 38
الفرع الثاني: الأملاك العامة الاصطناعية 39
المطلب الثالث: خصائص الأملاك العامة 41
الفرع الأول: خصائص ذاتية 41

Scanned with CamScanner Scanné avec CamScanner

أولا: الحرية 41
ثانيا: المساواة 43
ثالثا: المجانية 45
رابعا: عدم القابلية للتصرف 46
الفرع الثاني: خصائص عامة 48
أولا: عدم القابلية للتقادم 48
ثانيا: عدم القابلية للحجز 50
المبحث الثاني: الأملاك الخاصة 50
المطلب الأول: تعريف الأملاك الخاصة وتمييزها عن غيرها من الأموال 50
الفرع الأول: تعريف الأملاك الخاصة 51
الفرع الثاني: تمييز الأملاك الخاصة عن غيرها من الأموال 51
أولا: تمييز الأملاك الخاصة عن الأموال التابعة للخواص 51
ثانيا: تمييز الأملاك الخاصة عن الأموال العامة 55
ثالثا: تمييز الأملاك الخاصة عن الأموال الموقوفة 55
المطلب الثاني: تصنيف الأملاك الخاصة 56
الفرع الأول: أملاك خاصة للدولة 56
الفرع الثاني: أملاك خاصة للولاية 60
الفرع الثالث: أملاك خاصة للبلدية 61
المبحث الثالث: الجهات المكلفة بالتسيير 62
المطلب الأول: مديرية أملاك الدولة 62
المطلب الثاني: مصالح الدولة الحائزة 66
المطلب الثالث: المجالس الشعبية المحلية 67

الفصل الثالث

تكوين الأملاك الوطنية

المبحث الأول: تكوين الأملاك العامة و زوال صفتها العامة 70
المطلب الأول: تكوين الأملاك العامة 70
الفرع الأول: الإدراج في الأملاك العامة الطبيعية 70
أولا: الإدراج بحكم القانون 70

Scanned with CamScanner Scanné avec CamScanner

ثانيا: **تعيين الحدود** 71
1- الطبيعة القانونية لتعيين الحدود 71
2- إجراءات تعيين الحدود 72
أ- الأملاك العامة البحرية 72
ب- الأملاك العامة المائية 72
3- آثار تعيين الحدود 73
أ- الطابع التصريحي 73
ب- حقوق الغير 74
الفرع الثاني : الإدراج في الأملاك العامة الاصطناعية و تعيين حدودها 75
أولا: **الإدراج في الأملاك العامة الاصطناعية – التصنيف** 75
1- التصنيف العادي 75
أ- الإجراءات الأولية 75
أ- 1- التملك المسبق 75
أ-2 - التهيئة الخاصة 75
ب- عقد التصنيف 76
ب- 1- التصنيف بوجه عام 77
ب- 1- أ- التصنيف في الأملاك العامة للدولة 77
ب- 1- ب- التصنيف في الأملاك العامة للجماعات المحلية 77
ب- 2- تصنيف طرق المواصلات 78
ج- التصنيف الفعلي 78
2- تصنيف من نوع خاص 78
ثانيا: **تعيين حدود الأملاك العامة الاصطناعية** 79
1- تعيين حدود طرق المواصلات 81
أ- المخطط العام للتصفيف 81
أ- 1- إذا كان الطريق موجودا 81
أ- 2- إذا كان الطريق متوقعا 81
ب - التصفيف الفردي 82
2- تعيين حدود أملاك السكة الحديدية 82
83

Scanned with CamScanner Scanné avec CamScanner

3- تعيين حدود الأملاك البحرية المينائية 84
4- تعيين حدود المباني الإدارية 84
المطلب الثاني: **زوال الصفة العامة عن الأملاك العامة** 85
الفرع الأول: بحكم الظواهر الطبيعية 85
الفرع الثاني: بالعقد 86
الفرع الثالث: بالفعل 87
المبحث الثاني: **تكوين الأملاك الخاصة** 88
المطلب الأول: **الاقتناء بمقابل** 89
الفرع الأول: الشراء 89
الفرع الثاني: التبادل 90
الفرع الثالث: نزع الملكية 92
الفرع الرابع: الشفعة 104
أولا: **الشفعة لحماية مصالح الخزينة العامة** 105
ثانيا: **الشفعة لحماية المصلحة العامة** 107
1- الشفعة في النصوص التنظيمية 107
2- الشفعة في القانون المدني 108
المطلب الثاني: **الاقتناء مجانا** 110
الفرع الأول: التبرعات 110
الفرع الثاني: التركات الشاغرة 112
الفرع الثالث: أملاك المفقود 115
الفرع الرابع: الأملاك الشاغرة و دون مالك 118
الفرع الخامس: الحطام 121

الفصل الرابع

التصرف في الأملاك الوطنية

المبحث الأول: **التصرفات الواردة على الأملاك العامة** 124
المطلب الأول: **تحويل التسيير** 124
الفرع الأول: تعريف 124
الفرع الثاني: الإجراءات 125

Scanned with CamScanner Scanné avec CamScanner

أولا: تحويل تسيير الأموال العامة غير طرق المواصلات..... 125
ثانيا: تحويل تسيير طرق المواصلات..... 125
الفرع الثالث: الآثار..... 125
أولا: إلغاء التخصيص..... 126
ثانيا: المقابل المالي..... 127
المطلب الثاني: تراخيص الاستعمال والاستغلال..... 127
الفرع الأول: تعدد الرخص..... 127
أولا: رخص الاستعمال غير العادي للمال العام..... 128
1- رخصة الوقوف..... 128
أ- تعريف..... 128
ب- تسليم رخصة الوقوف..... 128
2- رخصة الطريق..... 129
أ- تعريف..... 129
ب- تسليم رخصة الطريق..... 133
ثانيا: رخص الاستعمال العادي للمال العام..... 133
1- رخصة شغل أماكن الطرق الحضرية..... 134
2- رخص استعمال و استغلال الموارد الطبيعية..... 134
الفرع الثاني: النظام القانوني للرخص..... 135
أولا: سلطات الإدارة..... 135
1- سلطة منح الرخصة..... 135
2- تحصيل الأتاوى..... 135
3- إلغاء الرخصة..... 136
ثانيا: حقوق المستفيد من الرخصة..... 139
1- طلب التجديد..... 139
2- الحق في التعويض..... 139
3- الحق في الحماية القانونية..... 141
أ- دعوى الحيازة..... 141
ب- دعوى الملكية..... 142
المطلب الثالث: عقود الاستعمال والاستغلال..... 144
الفرع الأول : مفهوم العقود..... 144

Scanned with CamScanner Scanné avec CamScanner

أولا: **تعريف العقد**..... 145
ثانيا: **تصنيف العقود**..... 146
1- عقود ذات طابع شخصي..... 146
2- عقود ذات طابع عيني..... 148
أ- الامتياز العيني لشغل الأملاك العامة..... 148
أ- 1- عناصر الامتياز..... 148
أ- 1- أ- أطراف الامتياز..... 148
أ- 1- ب- محل الامتياز..... 149
أ- 1- ج- نطاق الامتياز..... 150
أ- 1- د- الإتاوة..... 151
أ- 2- مقارنة الامتياز بالمؤسسات المشابهة..... 151
أ- 2- أ- الصفقات العمومية..... 151
أ- 2- ب- الإيجار الإداري طويل المدة..... 152
أ- 2- ج- تفويض المرفق العام..... 154
ب- امتيازات الأضرحة..... 155
الفرع الثاني : النظام القانوني للعقود..... 156
أولا: **إعداد العقود**..... 156
ثانيا: **حقوق والتزامات الأطراف**..... 158
1- حقوق الإدارة..... 158
أ- تحصيل الإتاوة..... 158
ب- تعديل العقد..... 159
ج- فسخ العقد..... 161
2- حقوق المتعاقد مع الإدارة..... 163
أ- الاستعمال و الاستغلال..... 163
ب- التعويض..... 164
ج- ديمومة الاستعمال والاستغلال..... 165
المبحث الثاني: التصرفات الواردة على الأملاك الخاصة..... 169
المطلب الأول: **البيع**..... 169
الفرع الأول: البيع بالمزاد العلني..... 169
أولا: **بيع العقارات**..... 169

Scanned with CamScanner Scanné avec CamScanner

ثانيا: بيع المنقولات..... 170
الفرع الثاني: البيع بالتراضي..... 173
أولا: بيع العقارات..... 173
ثانيا: بيع المنقولات..... 174
المطلب الثاني: **أنظمة خاصة في التصرف**..... 174
الفرع الأول: تصرفات في مجال الاستثمار..... 175
أولا: **الامتياز العام**..... 175
ثانيا: **الامتياز الخاص أو الشراء**..... 175
1- امتياز استغلال الأراضي الفلاحية..... 176
2- امتياز المواقع السياحية أو شراء العقارات في هذه المواقع..... 176
الفرع الثاني: تصرفات في مجال الترقية العقارية..... 177
أولا: **الترقية العقارية التجارية**..... 177
ثانيا: **الترقية العقارية المدعومة من الدولة**..... 178
المطلب الثالث: **التأجير**..... 179
الفرع الأول: تأجير العقارات..... 179
أولا: **التأجير بالمزاد العلني**..... 179
1- تأجير من أجل الاستثمار..... 179
2- تأجير محلات ذات استعمال تجاري..... 180
ثانيا: **التأجير بالتراضي**..... 180
1- تأجير من أجل الاستثمار..... 180
2- تأجير محلات ذات استعمال تجاري..... 181
3- تأجير محلات ذات استعمال سكني..... 181
أ- سكن وظيفي..... 182
ب- سكن اجتماعي..... 183
4- تأجير لفائدة بعثات دبلوماسية..... 183
الفرع الثاني: تأجير المنقولات..... 184
أولا: **تأجير المنقولات المادية**..... 184
ثانيا: **تأجير المنقولات غير المادية**..... 185
المطلب الرابع: **التصرف في المشاع**..... 185
الفرع الأول: القسمة..... 186

Scanned with CamScanner Scanné avec CamScanner

أولا: القسمة الودية 186
ثانيا: القسمة القضائية 188
الفرع الثاني: البيع أو التأجير 189
أولا: البيع أو التأجير بالتراضي 189
ثانيا: البيع بالمزاد العلني 190

الفصل الخامس

حماية الأملاك الوطنية

المبحث الأول: الحماية الجنائية 192
المطلب الأول: المخالفات 192
الفرع الأول: مخالفات خاصة بالأملاك و مخالفات الطرق 192
أولا: مخالفات خاصة بالأملاك 192
ثانيا: مخالفات الطرق 193
الفرع الثاني: مخالفات خاصة بنظام المحافظة 194
أولا: مخالفات الأملاك العامة البحرية 194
ثانيا: مخالفات الأملاك العامة المائية 195
ثالثا: مخالفات نظام الغابات 196
المطلب الثاني: المتابعات 197
الفرع الأول: محاضر الاعتداء على الأملاك الوطنية 197
الفرع الثاني: الإحالة إلى القضاء 198
المبحث الثاني: الارتفاقات 201
المطلب الأول: ارتفاقات القانون العام 202
الفرع الأول: مضمون الارتفاق 202
الفرع الثاني: عقد الارتفاق 202
أولا: الشراء 203
ثانيا: الهبة 203
المطلب الثاني: الارتفاقات الإدارية 204
الفرع الأول: ارتفاقات الأملاك العامة الطبيعية 204
أولا: ارتفاقات الشاطئ 204

Scanned with CamScanner Scanné avec CamScanner

1- ارتفاق عدم البناء 204
2- الارتفاق المحجوز للمنفعة العامة 205
ثانيا: ارتفاق الحافة الحرة 205
ثالثا: ارتفاقات الأملاك العامة الغابية 206
1- ارتفاقات الوقاية من الحرائق 206
2- ارتفاقات الحماية من الانجراف 206
الفرع الثاني: ارتفاقات الأملاك العامة الاصطناعية 207
أولا: ارتفاقات متعلقة بالمواصلات 207
1- ارتفاقات المطارات 207
أ- ارتفاقات التوسعة 207
ب- ارتفاقات الإرشاد 208
2- ارتفاقات الطرق العامة 209
3- ارتفاقات السكك الحديدية 210
ثانيا: ارتفاقات متعلقة بغير المواصلات 210
1- ارتفاقات الأملاك العامة الاصطناعية المائية 211
2- ارتفاقات شبكات الكهرباء والغاز 211
أ- مضمون الارتفاقات 211
أ- 1- نطاق الارتفاقات 211
أ- 2- شروط الارتفاقات 212
ب- الترخيص بالارتفاقات 212
3- ارتفاقات الأملاك العامة العسكرية 213
أ- ارتفاقات حول منشآت الدفاع 213
ب- ارتفاقات حول النقاط العسكرية الحساسة 213
المبحث الثالث: واجب الصيانة 214
المطلب الأول: **خرق واجب الصيانة** 215
المطلب الثاني: **مسؤولية الإدارة** 218
الفرع الأول: قيام المسؤولية على أساس افتراض الإهمال في الصيانة 218
الفرع الثاني: انتفاء المسؤولية بإثبات مراعاة واجب الصيانة 222
المبحث الرابع: **الجرد** 224
المطلب الأول: **جرد المنقولات** 225

Scanned with CamScanner Scanné avec CamScanner

المطلب الثاني: **جرد العقارات** 227
الفرع الأول: الجرود الجزئية 227
أولا: **جرد الهيئات المستفيدة من التخصيص** 228
ثانيا: **جرد الأملاك العامة** 228
ثالثا: **جرد الأملاك الموجودة في الخارج** 229
رابعا: **إصلاح سجلات تدوين العقارات** 229
خامسا: **الجرد الخاص للأملاك العسكرية** 231
الفرع الثاني: الجرد العام 231
المبحث الخامس: الحماية التي نقترحها - الدعاوى الفردية 232
المطلب الأول: **ملكية الأموال العامة** 233
الفرع الأول: الجدل الفقهي 233
أولا: **النظرية المنكرة ملكية الأشخاص العامة للأموال العامة** 233
ثانيا: **النظرية المقرة بملكية الأشخاص العامة للأموال العامة** 234
الفرع الثاني: عيوب النظريتين تفترض ملكية الأفراد للأموال العامة 235
أولا: **عيوب النظريتين** 235
ثانيا: **ملكية الأفراد للأموال العامة** 237
المطلب الثاني: **الوكالة في تسيير الأموال العامة** 238
الفرع الأول: الأشخاص العامة وكلاء في تسيير الأموال العامة 238
أولا: **انطباق الوكالة في تسيير الأموال العامة** 238
ثانيا: **نوع الوكالة** 239
الفرع الثاني: أثر الوكالة في تسيير الأموال العامة 239
أولا: **واجب الأشخاص العامة** 239
1- مضمون الواجب 240
2- مخالفة الواجب 240
ثانيا: **حق الأفراد** 241
1- الرجوع على الوكلاء - الحق في مقاضاة الإدارة 241
2- الأساس الدستوري للرجوع على الوكلاء 242
3- ضوابط الحق في مقاضاة الإدارة 243
فهرس 245

Scanned with CamScanner Scanné avec CamScanner

هذا الكتاب

تعود ملامح الأملاك الوطنية إلى أراضي عرش و أراضي بايلك. لكن نظرية الأملاك الوطنية بالمفهوم القانوني ترتبط بمصدرها الفرنسي عندما سنت السلطات العامة الاستعمارية قانون 1851 حول الملكية في الجزائر حيث تم تقسيم الأملاك الوطنية إلى الأملاك العامة و أملاك الدولة.

وبعد رحيل المستعمر الفرنسي، لم يعد هناك ما يسمى بقانون الأملاك الوطنية وإنما صدرت قوانين متفرقة حول الأملاك: الأملاك الشاغرة؛ أراضي الثورة الزراعية؛ أملاك المؤسسة الاشتراكية؛ الملك العمومي البحري؛ قانون المياه والنظام العام للغابات. وبما ان الجزائر اتبعت النهج الاشتراكي، ظهر قانون للأملاك الوطنية سنة 1984 اتسم بتقسيم الأملاك إلى فئات: أملاك عمومية؛ أملاك اقتصادية؛ أملاك مستخصة؛ أملاك عسكرية وأملاك خارجية. إلا ان رياح التغيير في نهاية الثمانينيات من القرن الماضي أفرزت قانون أملاك وطنية ليبرالي النزعة سنة 1990. و من ثمة لم يعد تقسيم الأملاك الوطنية إلى فئات وإنما تبنى المشرع ثنائية الأملاك الوطنية: أملاك عامة وأملاك خاصة مملوكة للدولة او الولاية او البلدية. يمكن ان تدر هذه الأملاك مداخيل هامة للخزينة العامة، من خلال تسييرها في إطار الوظيفة الموكلة إليها، إذا لم تحد الإدارة عن تسييرها العقلاني. غير أن القصور في حماية الأملاك العامة جعل الكاتب يقترح وسيلة الدعوى الفردية لوقف الاعتداء على الملكية العامة سواء أكان الاعتداء من الإدارة نفسها أم من الأفراد وذلك بعد تكييف العلاقة بين الفرد و الإدارة، عندما تسير الأملاك العامة، على أنها علاقة تقوم على الوكالة في التسيير.

يوجه هذا الكتاب إلى كل دارسي العلوم القانونية و الإدارية و العاملين في الإدارة العامة ولاسيما الطلبة في كليات الحقوق والموظفين في إدارة أملاك الدولة والجماعات المحلية.

ISBN 978-9947-76-122-9
9789947761229

Scanned with CamScanner
Scanné avec CamScanner