

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج-
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba
كلية الحقوق و العلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة و تعمير
المسومة ب:

الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العمومية
- الجرد أنموذجا -

إشراف:
الدكتورة: دوار جميلة

إعداد الطالبتين:
- لبقع صباح
- مخلوفي باية

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
صديقي سامية	أستاذة محاضرة - أ-	رئيسا
دوار جميلة	أستاذة محاضرة - أ-	مشرفا ومقررا
زاوي رفيق	أستاذ محاضر - ب-	ممتحنا

السنة الجامعية
2022/2021

الله أكبر

كلمة شكر

لا شكر إلا بعد شكر الذي سمل لطالبع العلم الطريق إلى الجنة و بسط له أجنحة الملائكة

الذي قال: "إنما يخشى الله من عباده العلماء"

نشكركم على النعم التي وهبها لنا وعلى القدرة التي أتممها إيانا لإتمام

هذا البحث المتواضع

سبحانه و تعالي

نتقدم بجزيل الشكر و العرفان إلى:

-الأستاذة الماهرة دوار جميلة التي لم تبخل علينا بنصائحها القيمة و توجيهاتها التي كانت

عونا لنا في إتمام هذا البحث

-إلى جميع أساتذة كلية الحقوق خاصة الأستاذة بلقمرى و الأستاذ زيداني

-إلى جميع موظفي مديرية أملاك الدولة ببرج بوعريبرج خاصة السيد :

فيرواني عبد الغاني و حياذ يوسف

-إلى كل من قدم لنا يد المساعدة في إنجاز هذا العمل المتواضع من قريب أو من بعيد

خاصة زملائنا في العمل حتى وإن كانت كلمة تشجيع واحدة ،وممن فاتنا ذكر أسمائهم

جزاهم الله خير الجزاء

إهداء

الحمد لله ومهما حمدناه فلن نستوفي حمده و الصلاة و السلام على من لا نبي بعده
أهدي ثمرة جهدي المتواضع هذا إلى من كلله الله بالهيبة و الوقار ...إلى من
علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل اسمه بكل افتخار...إلى الذي تحبب لكنه
حاضر دائما في قلبي و حياتي...إلى أبي الغالي رحمه الله ،ستبقى دائما حاضرا رغم
فراقك.

إلى ذلك الحرف الامتناهي من الحب و العنان، إلى ملائكي في الحياة ،إلى من كان
دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى التي جعل الله الجنة تحت أقدامها، أمي
الغالية و الحبيبة حفظها الله.

إلى من أرى السعادة بأعينهم و أرتاح و أنا بينهم إخوتي الأعز: ياسين، عبد
الرحمان، سليمان ، كنانة، أنيسة، زينة، مروة.

إلى براعم الحياة و زهور العائلة:لعوبي، رشيد، عبد الرحيم، ميساء تسنيم، دعاء، آية،
أسيل، لين، أنفال ، حفزان مريم، وأخيرا الكوكب أيوب

إلى كل الأهل و العائلة

إلى أعز صديقاتي وأقرب إلى قلبي: وهيبه، نسيمه، طليحة، فضيلة.

إلى من جمعني بها القدر لتكون رفيقتي في هذا العمل، المحبوبة : صباح.

إلى اللواتي جمعني بهم الأيام، صديقاتي في العمل: لامية، فتية، غنية،

مايا، سعاد.

إلى كل زملائي في العمل .

إلى كل من سقط من ذاكرتي سهوا

إلى جميع هؤلاء أهدي ثمرة جهدي.

بإيـة

قائمة الأشكال

والجدول

قائمة الأشكال و الجداول

الصفحة	عنوانه	الأشكال و الجداول
65	الهيكل التنظيمي لمديرية أملاك الدولة على المستوى الولائي و البلدي	شكل رقم 01
57	الموارد البشرية لمصالح مديرية أملاك الدولة بولاية برج بوعريريج	جدول رقم 01
73	إحصاء العقار الفلاحي بولاية برج بوعريريج	جدول رقم 02
76	إحصاء العقار الصناعي بولاية برج بوعريريج	جدول رقم 03



إن قيام الدولة بوظائفها على أكمل وجه يستلزم العنصر البشري إضافة إلى العنصر المالي، الذي يتمثل في الأموال الثابتة "العقارية" و الأموال المنقولة ، وهي ما يعرف بثروات الدولة حتى يتسنى للدولة تقديم مختلف الخدمات المتعلقة بالمرافق العامة الاقتصادية ، و الاجتماعية على سواء وذلك بهدف تحقيق المصلحة العامة.

وظهرت فكرة الأملاك الوطنية بفرنسا في نهاية القرن الثامن عشر بصدور قانون يقر بملكية الدولة للأموال والتي تكون غير قابلة للتقادم و التصرف ، أين تطورت هذه الفكرة مع مرور الوقت، فظهرت مفاهيم أخرى مثل الدومين العام و الدومين الخاص، ويطلق مصطلح الأملاك الوطنية على الأملاك العامة التي تخصص للمنفعة العامة ويستعملها الجميع إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام، و الأملاك الخاصة التي يقتصر الغرض منها الحصول على الأموال و إنباء موارد الدولة و جماعاتها المحلية، حيث تؤدي إلى تحقيق المنفعة العامة بطريقة غير مباشرة.

إن النظام القانوني للأملاك الوطنية يرتبط ارتباطا وثيقا بالنظم السياسية والاقتصادية والاجتماعية ما جعله دائم التغير و التطور ، وذلك تماشيا مع السياسة الوطنية المتبعة من طرف الدولة، وقد مرت الأملاك الوطنية في الجزائر بمراحل عديدة فبعد الاستقلال عرفت الجزائر حالة فراغ قانوني ما دفع الدولة إلى الاستمرار في العمل بالقوانين الفرنسية ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية، وأحكام الشريعة الإسلامية، إذ بقيت الأملاك الوطنية بالجزائر خاضعة للنظام القانوني الموروث عن الحقبة الاستعمارية مع إصدار بعض النصوص القانونية التي بينت مشتملات الأملاك الوطنية، وفي ظل دستور 1976 الذي تميز بالشحنة الاشتراكية صدر أول قانون ينظم الأملاك الوطنية في الجزائر وه و قانون 16/84 المؤرخ في 30/06/1984 الذي سار على خطى نهج الدستور و تضمن مبدأ وحدة الأملاك الوطنية دون تقسيمها.

نتيجة لتغير الظروف السياسية والاجتماعية خاصة أحداث أكتوبر 1988، إضافة للانتقادات و النقائص الموجهة للقانون المعمول به ، وكذا عدم مسابرة للتوجه الجديد الذي انتهجته الدولة الجزائرية ألا وهو التوجه الليبرالي ، صدر دستور 1989 الذي يعتبر مرحلة تحول كبرى في تاريخ الجزائر، بحيث كرس الرأس مالية كنظام سياسي واقتصادي وكان المشرع الجزائري أمام إلغاء القانون 16/84، وسن قانون جديد يتماشى مع هذا التوجه والمعطيات السياسية والاقتصادية ، أين صدر قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 وأقر المشرع الجزائري بنظام الازدواجية للأملك الوطنية للدولة والجماعات المحلية، وقسمها إلى أملاك وطنية عامة و أملاك وطنية خاصة، بموجب أحكام هذا القانون ، المعدل و المتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20.

ولأهمية هذه الأملاك فقد أخضعها المشرع إلى حماية دستورية و أخرى قانونية ، وقد ربط الأملاك الوطنية بالتنمية المستدامة وعامل الإقليم ، إضافة إلى حماية مدنية التي نص عليها كل من قانون الأملاك الوطنية و القانون المدني المتمثلة في عدم قابلية التصرف ، عدم جواز امتلاكها بالتقادم و عدم قابلية الحجز عليها، أما الحماية جزائية فقد نص عليها كل من قانون العقوبات و قانون 01/06 المتعلق بمكافحة الفساد، إضافة إلى القوانين الخاصة بقانون حماية الغابات 12/84....إلخ.

ونظرا لعدم كفاية هذه المبادئ التي أقرتها النصوص القانونية لحماية الأملاك الوطنية من جميع الاعتداءات غير القانونية ، أحاطها المشرع بقواعد إدارية من شأنها تعزيز حماية أكبر لها، وتتمثل هذه القواعد في مجموعة من الالتزامات و التصرفات التي فرضها المشرع الجزائري بغية حسن تنظيم وتسيير واستغلال هذا النوع من الأملاك لضمان بلوغ الهدف الأساسي في تحقيق المنفعة العامة ، و تتمثل الحماية الإدارية في الالتزام بالصيانة، والرقابة كوسيلة لحماية الأملاك الوطنية و إصدار لوائح الضبط الإداري.

إضافة إلى عملية الجرد كآلية لحماية الأملاك الوطنية، الذي يعتبر الوسيلة المثلى للمحافظة على الأملاك الوطنية و تثمينها، وبالنظر لأهمية هذه العملية، فقد خصها المشرع الجزائري بمجموعة من الإجراءات، تختلف باختلاف الشيء المراد جرده من منقولات و عقارات، ولحسن سير هذه العملية كلف مجموعة من الهيئات و المؤسسات سواء على المستوى المركزي المتمثلة في الوزير و المديرية العامة للأملاك الوطنية، أو المحلي بصفة أصلية الولاية و البلدية، وبصفة استثنائية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي للإشراف عليه، غير أنه تواجه هذه العملية صعوبات قانونية وتقنية من شأنها عرقلة مسار العملية وبطؤها.

لفهم الموضوع أكثر توجب القيام بدراسة ميدانية لعملية جرد الأملاك الوطنية، إذ اخترنا مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج أنموذجا للدراسة، بحيث نجد أن الهيئة المتمثلة في المديرية الولائية للأملاك الدولة لها دور كبير في السهر على حماية أملاك الولاية الواقعة في إقليم اختصاصها، وهو ما يقودنا إلى معرفة التنظيم الإداري لمديرية أملاك الدولة بالولاية، إضافة إلى المفتشيات التابعة لها على مستوى البلديات، وكذا معرفة أنواع العقارات القابلة للجرد بالولاية و الإجراءات المتبعة.

إن اهتمام المشرع الجزائري بآلية الجرد من خلال سنه لترسانة من القوانين تنظمه، قادنا إلى معرفة الأهمية التي يتميز بها الجرد العام:

أهمية البحث:

وتكمن أهمية الموضوع في دور الأملاك الوطنية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية كمورد هام لمداخيله، كما أنها جزء من إقليمها و ثرواتها و تعبر عن سيادتها الوطنية و تمكين المواطنين من الانتفاع بها وتلبية حاجياتهم و متطلباتهم اليومية بشكل

منتظم ، وجب على الدولة أن توفر الحماية ، وتكمن أهمية الجرد كآلية من آليات الحماية الإدارية في صيانتها وتثمينها و محافظة عليها من الاعتداءات.

ونظرا لأهمية البحث الذي سنقوم بدراسته، دفعنا إلى طرح الإشكال كآتي:

صياغة الإشكالية:

ما مدى فعالية عملية جرد العقارات باعتباره أهم إجراء يضمن الحماية الإدارية للملكية العامة؟

وتنبثق من هاته الإشكالية التساؤلات التالية:

- كيف نظم المشرع الجزائري آلية الجرد في القانون الجزائري ؟
- ماهي الإجراءات المتبعة لتجسيد هذه العملية على أرض الواقع؟

إن اختيارنا لهذا الموضوع دفعنا إلى طرح عدة تساؤلات من شأنها أن تقودنا إلى تحقيق الأهداف المرجوة من الدراسة، يمكن تبيانها كالتالي:

أهداف البحث:

- تهدف دراستنا إلى إزالة الغموض عن بعض المفاهيم وهذه الدراسة كغيرها من الدراسات علمية تحتوي على عدة أهداف يمكن إيجازها فيما يلي:
- تسليط الضوء على عملية الجرد وكيفية أدائها؛
- تحديد الهيئات المكلفة بالجرد؛
- إزالة الغموض ومعرفة القوانين و التشريعات التي تحكم هذه العملية؛
- مدى فاعلية آلية الجرد على أرض الواقع.

ولتحقيق هاته الأهداف تحتم علينا في دراسة هذا الموضوع مكان وزمان لها، يمكن حصرها في:

حدود البحث:

تتمثل حدود البحث في الحدود المكانية و الزمنية وهي كالتالي:

- الحدود المكانية: اقتصر البحث على مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج؛
- الحدود الزمنية: في الفترة الممتدة ما بين شهر جانفي وشهر ماي من سنة 2022.

ولبلوغ ما نسعى إليه من خلال هذه الدراسة اعتمدنا على منهج معين، يتمثل في:

المنهج المتبع:

سنعتمد في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي، ويظهر المنهج الوصفي في الإطار النظري للموضوع وشرح بعض المفاهيم القانونية التي تفرضها الدراسة، وإعطاء صورة شاملة لمفهوم الجرد العام للأماكن الوطنية في التشريع الجزائري.

أما التحليلي فيظهر من خلال اعتمادنا على نصوص قانونية وما تتطلبه من تحليل لمضمونها و شرحها.

وللإجابة على التساؤلات المطروحة و إزالة الغموض حول هذا الموضوع، قمنا بتقسيم الموضوع إلى:

عرض خطة البحث مع التبرير:

من خلال التساؤلات التي بلورت في أذهاننا قمنا بتقسيم دراستنا إلى فصلين أين حاولنا من جهة وضع خطة متوازنة و منطقية ومن جهة أخرى الإلمام بأقصى قدر من المعلومات وهذا بغرض إفادة كل من يبحث في هذا الموضوع.

الفصل الأول: سرتطرق فيه إلى الإطار النظري لعملية جرد الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، حيث خصصنا له مبحثين الأول مفهوم الجرد كآلية لحماية الأملاك الوطنية و المبحث الثاني إجراءات الجرد و الهيئات المكلفة بها.

الفصل الثاني: سنحاول دراسة عملية جرد الأملاك الوطنية على مستوى ولاية برج بوعريريج، وتبيان العقارات المتواجدة بولاية برج بوعريريج، حيث خصصنا له مبحثين الأول فصلنا في التنظيم الإداري لمديرية أملاك الدولة بولاية برج بوعريريج و المبحث الثاني جرد العقارات بمديرية أملاك الدولة للولاية.

الفصل الأول

الإطار النظري للمطالبة بجد الأملاك الوطنية

تكتسي الأملاك الوطنية أهمية كبرى في إشباع حاجات المواطنين و كذا المساهمة في التنمية الاقتصادية للدول و مسايرتها لركب تقدمها، لذلك سن المشرع مجموعة من القوانين و الآليات لصيانتها و المحافظة عليها ومن بين هذه الآليات الجرد الذي يعتبر الوسيلة المثلى للمحافظة عليها فقد خصه بمجموعة من الإجراءات تختلف باختلاف الشيء المراد جرده، وكلف مجموعة من الهيئات والمؤسسات سواء على المستوى المركزي أو المحلي للإشراف على ذلك.

غير أنه ثمة صعوبات تعرقل مسار هذه العملية و هذا ما سنحاول معالجته في هذا الفصل من خلال تسليط الضوء في المبحث الأول على مفهوم الجرد، خصائصه وأنواعه وكذا النظم المشابهة له، بينما في المبحث الثاني سنتطرق للإجراءات المنظمة لعملية الجرد و الهيئات المشرفة عليه.

المبحث الأول: مفهوم عملية الجرد

إن القانون أوجب على الإدارة المالكة للمال العام، أو المخصص لها، أو المسيرة له حمايته، وهذا باستعمال الوسائل القانونية المخولة لها¹، وحتى تستطيع الإدارة أن تحافظ على الأملاك الوطنية يجب عليها أن تتعرف على هاته الأموال، وذلك عن طريق جرد عناصرها ومحتوياتها، ولهذا سنقوم بالتعرف أكثر على عملية الجرد، بحيث استوجب تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، تطرقنا فيه لتعريف الجرد، مجالاته وتصنيفاته.

المطلب الأول: تعريف عملية الجرد

قبل التطرق إلى مصطلح الجرد بالمعنى القانوني، كان الأجدر بنا معرفة المعنى الاصطلاحي له وما يتضمنه هذا المصطلح من معاني، وتسلط الضوء على المعنى الذي يخدم موضوعنا.

الفرع الأول: التعريف الاصطلاحي لعملية الجرد

أولا/ لغة: الجرد هو مصدر لفعل جَرَدَ، يجرد، جردا فهو جارد و المفعول مجرود، ويحمل عدة معاني حسب موقعها في الجملة من بينها: جرد أفعال الكتاب أي استخراجها وجعلها في قائمة، وكذا جرد البضائع ومختلف المواد أي إحصاء ما تبقى منها بتفصيل، كذلك من المعاني التي تحملها الكلمة قائمة الجرد أي بيان مفصل بالموجودات أو الأملاك²، ويقابل مصطلح الجرد في اللغة الفرنسية كلمة "Inventaire".

1- يوسف عبد السلام ، عبد العزيز حططاش ، حماية الأملاك الوطنية العامة، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، الدفعة

الخامسة، مدة التكوين أكتوبر/2004/يوليو/2007، ص16.

2- <https://www.almaany.com>، تاريخ الاطلاع 2022/03/03، على الساعة 36: 12.

ثانيا/ اصطلاحا : هو تسجيل دقيق وإحصاء وكتابة و تدوين ومتابعة لجميع الممتلكات و العتاد، وأيضا هو عبارة عن حصر كلي لجميع الأملاك سواء كانت منقول أو عقار.

وهو جمع معلومات محددة في جذاذات أعدت لذلك مسبقا ويمكن أن تتغير من عملية لأخرى¹.

ثالثا/ فقهيًا : لم يتطرق الفقه إلى عملية الجرد من جانب تخصيص تعريف له، غير أنه ثمة اجتهادات لبعض أساتذة القانون من بينهم الفقيه والأستاذ بن أعراب محمد الذي يعرف عملية الجرد كالتالي: "هو عملية التسجيل الوصفي والتقييمي لجميع الأملاك بما يبين حركة هذه الأملاك و العناصر المكونة لها وظروف تسييرها وحفظها و صيانتها"².

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعملية جرد الأملاك الوطنية

أدرج المشرع الجزائري تعريف عملية الجرد في عدة نصوص قانونية وهي تصب في بوتقة واحدة، حيث يعد الالتزام بجرد الأملاك الوطنية من أهم الالتزامات الواقعة على الإدارة وقد نص المشرع الجزائري على هذا الالتزام، بداية بقانون المالية لسنة 1972، لاسيما من المادة 28 إلى غاية 32 منه، وقد سبق القانون المتعلق بالأملاك الوطنية الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا صدور المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وهي النصوص التي تكفلت بوضع حدود ملكيات الدولة و الولايات و البلديات.

1- <https://elearn.univ-tlemcen.dz>، تاريخ الاطلاع 2022/03/06، الساعة 12:47.

2- محمد بن أعراب ، محاضرات في مقياس الأملاك الوطنية ،الموجهة للسنة الثالثة حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مح مد لمين دباغين، سطيف 2، الموسم الجامعي 2014/2015، ص23.

نظم المشرع الجزائري هذا الإجراء بموجب القانون رقم 16/84¹ المؤرخ في 30 يوليو 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية، في القسم الأول من فصله الثاني في المواد من 28 إلى غاية 32 حيث أكد على ضرورة إعداد الجرد العام للأموال الثابتة للمؤسسات والجماعات المحلية²، وقد عرف الجرد في المادة 28 على: "أن الجرد يتم على أساس إحصاء الممتلكات التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية"، بحيث صدر مرسوم تنفيذي يحدد أشكال هذه الإحصاءات و كيفية درجها في الجرد العام³، و صدر المرسوم التنفيذي رقم 135/87 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، وقد نص في مادته الأولى على: "يحدد للدولة و الجماعات المحلية في إطار إعداد الجرد العام للأملاك الوطنية أشكال وشروط و الكيفيات المتعلقة بصياغة جرد الأموال الثابتة و الأموال المنقولة والعقارية، التابعة للمقاولات والمؤسسات والهيئات العمومية والوحدات الفلاحية في القطاع العمومي المسير على الشكل التجاري، وكذلك الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للمنشآت و المصالح والهيئات والمؤسسات العمومية ذات طابع إداري، كما يحدد كيفيات ضبط هذا الجرد باستمرار و جمع معلوماته و فحص مجروداته"⁴.

ونص المشرع الجزائري على إلزامية الجرد العام للأملاك الوطنية بأحكام القانون رقم 30/90، المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم⁵، الذي ألغى بموجبه القانون رقم 16/84، وحسب هذا القانون يتمثل الجرد العام في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع

1- قانون رقم 84 / 16، المؤرخ في 30/06/1984، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 27، صادرة في 03/07/1984.

2- حدة توأمة، قواعد حماية الأملاك الوطنية العمومية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الإدارة المالية، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، سنة المناقشة 2010-2011، ص 55.

3- عبد الحميد محمد فاروق، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري - دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية-، ديوان المطبوعات الجامعية، (دون طبعة)، الجزائر، (دون سنة)، ص 190.

4- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 135/87، المؤرخ في 02 يونيو 1987، المتعلق بجرد ممتلكات القطاع الوطني، الجريدة الرسمية، عدد 23، صادرة في 03/06/1987.

5- قانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52، صادرة في 02/12/1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم

14/08 المؤرخ في 20/07/2008، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 44، صادرة في 03/08/2008.

الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية¹، وأحال كيفية إجراءاته إلى التنظيم الذي تمثل في أحكام المرسوم التنفيذي 455/91 المؤرخ في 1991 /11/23 والمتعلق بجرد الأملاك الوطنية²، أين عرف هذا المرسوم التنفيذي الجرد من خلال المادة 02 على أنه: "يعنى الجرد العام للأملاك الوطنية التسجيل الوصفي والتقييمي لجميع الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت و المؤسسات و الهياكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات و الهيئات العمومية".

ومن خلال هذا التعريف نجد أن الجرد يتضمن عنصرين هما: تسجيل وصفي ويتمثل في بيان كافة مكونات الملك العام وخصائصه، وتسجيل تقويمي وهو إثبات القيمة النقدية للمال العام³، إذا فهو إجراء شامل بالنسبة لجميع الأملاك الوطنية الخاصة منها و العمومية إلا ما استثنى بنص⁴.

إضافة للقوانين المذكورة سابقا ورد تعريف الجرد في قوانين أخرى أهمها :

***القانون رقم 25/90**⁵، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم، في الفصل

الثاني في المادة 38 منه: "يجب على البلدية أن تقوم بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على ترابها، بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية، يشتمل الجرد على تعيين الأملاك و التعريف بملّاكها أو حائزها و/أو شاغلها".

1- المادة 08، المرجع نفسه.

2- حدة تامة، المرجع السابق، ص56.

3-أعمر يحيادي، نظرية المال العام، دار هومه، (دون طبعة)، الجزائر، 2002، ص114.

4- يوسف عبد السلام، عبد العزيز حططاش، المرجع السابق، ص16.

5- قانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد49، صادرة في 1990/11/18، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 26/95

المؤرخ في 1995/09/25، الجريدة الرسمية، عدد55، صادرة في 1995/09/27.

*القانون رقم 04/98¹، المتعلق بحماية التراث الثقافي الجزائري في المادة السابعة منه على أن الجرد الأثري هو عبارة عن عملية تسجيل للممتلكات الثقافية سواء كانت عقارية (ثابتة) أو منقولة².

إذا فالجرد العام للأملاك الوطنية يتكون حسب الأشخاص الإقليمية المالكة من جرد أملاك الدولة و جرد أملاك الجماعات المحلية³، كما تعنى الهيئات العمومية التابعة للقطاع الاقتصادي بما فيها الشركات التي تساهم الدولة في جانب من رأسمالها والتي تتخذ شكل الشركات التجارية وذلك على أساس سجل جردها المنظم على مدى أحكام القانون التجاري⁴.

من خلال ما تم تقديمه حول تعريف الجرد، نخلص حسب رأينا إلى تعريف الجرد بأنه إجراء قانوني واحترازي يكون في شكل وصف إحصائي، وكذا يعتبر آلية من آليات الحماية الإدارية للأملاك الوطنية، ويعد عملية تقنية تقوم بها الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري قصد إحصاء الأملاك الوطنية التابعة لكل من الدولة والولاية والبلدية سواء كانت عقارات أو منقولات.

الفرع الثالث: خصائص عملية جرد الأملاك الوطنية

من خلال تعريف عملية الجرد نخلص إلى أن الجرد يتميز بمجموعة من الخصائص أهمها:

-تسجيل وصفي وتقييمي للأموال العامة والذي من خلاله يبين القيمة النقدية للمال العام؛

1- قانون رقم 04/98، المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44، صادرة في 17/06/1998.

2- <https://elearn.univ-tlemcen.dz>، المرجع السابق، تاريخ الاطلاع 07/03/2022، الساعة 13:15.

3- حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015، ص168.

4- عبد الحميد محمد فاروق، المرجع السابق، ص190.

- إجراء تلتزم به الدولة و الجماعات المحلية بغرض حماية أملاكها ومراقبتها؛
- تدبير وقائي و احترازي لردع الاعتداء على المال العام؛
- وسيلة قانونية مثلى لتسهيل رصد حركة الأملاك و تحديد الوضعية الواقعية والقانونية لكل صنف منها؛
- وسيلة تقنية تمكن من دراسة إمكانيات التثمين و الاستغلال الاقتصادي؛
- آلية تسمح بإنجاز دراسات أكثر دقة و واقعية، لاستثمارها في المستقبل.

الفرع الرابع: تمييز عملية جرد الأملاك الوطنية عن النظم المشابهة له

إن عملية الجرد المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 455/91، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية تتشابه مع نظم تشريعية أخرى من حيث الأهداف المرجو تحقيقها ويمكن حصر هذه النظم في:

أولا/ نظام المسح العام في الأراضي : حيث وضعت أهداف وإجراءات خاصة

به لكنها لا تختلف كثيرا عن التي جاءت في عملية الجرد فأصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75¹، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري وعليه سنتطرق إلى:

تعريف المسح العام للأراضي، وتبيان العلاقة الموجودة بين العمليتين، فنص المشرع الجزائري على عملية المسح في المادة الثانية من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري السالف الذكر أن: "مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وأضافت المادة الرابعة من نفس الأمر أنه يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح الأراضي.

1- الأمر رقم 74/75 ، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس سجل عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92، صادرة في 18/11/1975.

وعليه يمكن تعريفه على أنه عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق¹، وتكمن أهمية نظام المسح العام للأراضي في تحقيق جملة من الأهداف أهمها إعلام الغير بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات وهذا ما نجده في عملية جرد الأملاك الوطنية، خاصة منها العقارية، إضافة إلى أنه في حالة ما إذا كانت الهيئات المكلفة بالجرد وجدت أن العقار المراد جرده قد مرت عليه عملية المسح، فهي تسهل من عمل مصالح أملاك الدولة، وهنا تجسد علاقة تكاملية بين العمليتين.

ثانيا/ التحقيق العقاري : نظرا للعلاقة الموجودة بين عملية جرد الأملاك الوطنية

العمومية والتحقيق العقاري، حيث كلتا الآليتي ن يهدفان إلى تطهير الملكية العمومية ومحاولة معرفة المالك الأصلي لكل عقار، وحمايته من كل تعدي، هذا ما دفعنا إلى دراسة التحقيق العقاري أين نص عليه المشرع الجزائري في قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/07، والمتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية لتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، وقد منحت المادة الرابعة 04 من القانون السالف الذكر الحق لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على العقار لم تشمله عملية المسح العام بعد وبدون سند، أو للمالك الذي يحوز على سند ملكيته محرر قبل 1961/03/01 والذي لم يعد يعكس وضعية العقار الحالية في طلب فتح تحقيق عقاري من مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا من أجل معاينة الأملاك العقارية التي تكون محل حيازة.

1- نعيمة حاجي ، جلول زغود، (المسح العقاري بين التشريع و التطبيق) ، معارف مجلة علمية محكمة، قسم العلوم القانونية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، السنة

السابعة، المجلد:08، العدد 14 ، جوان 2013، ص 238 و239

2- قانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية لتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية، عدد

15، صادرة في 2007/02/28.

من خلال استقراء نص هذه المادة يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل العناصر والمعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية، وجمعها من أجل دراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، إضافة إلى مفاهيم أخرى تشترك مع الجرد في الأهداف كالجرد الإضافي¹.

المطلب الثاني: مجالات عملية جرد الأملاك الوطنية

لقد أدرج المشرع الجزائري إجراء الجرد وهذا من أجل بلوغ أهداف، وغايات تسعى الدولة لتحقيقها، ومن خلال هذه الأهداف تتجلى أهمية الجرد، لهذا سنوضح في هذا المطلب أهمية وأهداف عملية جرد الأملاك الوطنية.

الفرع الأول: أهمية جرد الأملاك الوطنية

قصد معرفة الأملاك الوطنية والمحافظة عليها تتولى المصالح المسيرة إعداد جرد عام للأملاك التي تسييرها بالتنسيق مع مصالح الدولة²، باعتباره يشمل كافة الأملاك الداخلة في نطاق ملكية المجموعة الوطنية سواء كانت في حيازة الدولة أو الأشخاص العامة الإقليمية المحلية أو الأشخاص العامة المرفقية³، ويحظى الجرد بأهمية بالغة ليس كالتزام بحد ذاته بل بالنظر إلى الغاية التي يسعى إلى تحقيقها وهي حسن متابعة الملك العمومي و مراقبة حركته داخل الإدارة الواحدة أو بين مختلف الإدارات، إضافة إلى أنه

1- الجرد الإضافي: وهو يخص الممتلكات الثقافية العقارية التي تكتسي أهمية تاريخية وثقافية، والتي لا تستوجب التصنيف الفوري تسجل في قائمة الجرد الإضافي، أين تسجل بقرار من الوزير المكلف بالثقافة بالنسبة للممتلكات ذات الأهمية الوطنية، أما إذا كانت ذات أهمية محلية تسجل بقرار من الوالي بناء على قرار من الوزير المكلف بالثقافة و الجماعات المحلية، والعلاقة بينه وبين الجرد العام أن كلتا العمليتين الهدف منها حماية الممتلكات العقارية و ردع المعتدين عليها مع الاختلاف في الإجراءات.

2- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه،(دون طبعة)، الجزائر، 2003، ص 97.

3- عبد الحميد محمد فاروق ، المرجع السابق، ص190.

سمح بمراقبة مدى تطابق تخصيصه الفعلي مع الغرض¹، والمتمثل في معرفتها وحصرها وحمايتها من السلب و الإتلاف و الحرص على استعمالها وفق الأهداف المسطرة لها².

ويكتسي الجرد أهمية خاصة عبر المشرع الجزائري في نص المادة 2/08 من قانون الأملاك الوطنية بقوله: " يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية و التنظيمية المعمول بها"³.

الفرع الثاني: أهداف جرد الأملاك الوطنية

وتظهر أهمية الجرد من خلال الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها، وتتمثل فيمايلي :

- ضمان حماية الأملاك الوطنية و الحرص على استعمالها وفقا للأهداف المسطرة لها؛
- حماية الأملاك الوطنية من كل اعتداء قد يمسها، أو أي ادعاء بملكيتها قد يثار بشأنها، وهذا ما نصت عليه المادة 23 من القانون رقم 30/90، المتضمن الأملاك الوطنية: " يتعين على المصالح المستفيدة من بعض الأملاك الوطنية أو المالكة لها أن تسيروها وفق الأهداف والبرامج والمهام المسطرة لها و أن تقوم بتسجيلها وترقيمها طبقا للأحكام التشريعية "؛
- حماية الأملاك الوطنية ضد مخاطر التفكك و الهلاك نتيجة الاستعمال السيئ من طرف الجماهير؛

1- حنان مزهود ، آليات حماية المال العام في القانون الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، تاريخ المناقشة 24/06/2019، ص24.

2- أحمد النوعي ، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، السنة الجامعية 2017/2018، ص352.

3- حدة توأمة، المرجع السابق، ص 56.

- تهدف عملية الجرد أساساً للمحافظة على النظام العام بمدلولاته الثالثة وهي الأمن، الصحة والسلامة¹ ، وهذا ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 455/91 على أنه يستهدف جرد الأملاك و الثروات و موارد الأرض و باطنها التابعة للأملاك الوطنية وتحقيق أغراض إحصائية و اقتصادية؛
- حماية الأملاك الوطنية من سوء التسيير ومن سوء تصرفات أعوان الإدارة أو الجماهير، إضافة إلى تقويم كميات ومستويات المواد و الموارد المتوفرة قصد استثمارها.

في الأخير يمكن القول بأن الجرد يعد وسيلة قانونية مثلى لرصد حركة الأملاك و تحديد الوضعية الواقعية والقانونية لكل صنف منها بما يسمح بتحديد وتطبيق النظام القانوني لكل صنف و كذا تحديد المسؤوليات المترتبة عن استعمال و استغلال ملحقات هذه الأملاك²، ويعتبر أنجع طريقة لإحصاء وضبط مشتملات الأملاك الوطنية بكل أنواعها و أشكالها.

المطلب الثالث: تصنيفات عملية جرد الأملاك الوطنية

لدراسة أنواع عملية جرد الأملاك الوطنية، وجب علينا أن نتطرق إلى تطور المفهوم التشريعي للأملاك الوطنية، وتتجلى أنواع الجرد في جرد العقارات و المنقولات.

الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية

يقصد بالملكية العمومية كل الأموال التي تمتلكها الدولة أو الأشخاص المعنوية وتكون معدة للاستعمال العام و تحقيقاً للمنفعة العامة، ومن ثمة تخضع للقانون العام

1- رضوان عابلي ، محاضرات في مقياس قانون الملكية العمومية ، الموجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس ، تخصص الإدارة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة

حسبية بن بوعلوي ، الشلف، الموسم الجامعي 2015/2016، ص92.

2- حدة توامة ، المرجع السابق، ص56.

وتتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك العقارية¹، وقد عرفها المشرع الجزائري في دستور 1976 في المادة 14 منه: "تعد أيضا أملاك للدولة بشكل راجعة فيه كل المؤسسات و البنوك و مؤسسات التأمين والمنشآت المؤمنة ومن مؤسسات النقل بالسكك الحديدية و النقل البري و البحري و الجوي، الموانئ و الوسائل، المواصلات و البريد و البرق، الهاتف و التلفزيون و الإذاعة و الوسائل الرئيسية للنقل البري أو مجموع المصانع أو المؤسسات أو المنشآت الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية التي أقامتها الدولة أو تقيمها أو التي إكتستها أو تكتسيها"².

وعلى نفس النهج سار في كل من دستور 1996³، في نص المادة 17 منه، وكذا دستور 2020⁴ في نص المادة 18 منه، وبهذه النصوص الدستورية قطع المشرع دابر كل خلاف فقهي يثور حول طبيعة أموال المؤسسات أو الهيئات العامة⁵.

وباستقراء هذه المواد تقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك عمومية طبيعية و أملاك عمومية اصطناعية، ويقصد بالأملاك الطبيعية عند معظم الاقتصاديين القدامى سطح الأرض و لذلك ركزوا على أنها أصلية لا تهلك، غير أن الفكر الاقتصادي المعاصر ينظر إلى الموارد الطبيعية نظرة شمولية عمومية، فيعرفها بأنها أية أشياء مادية لها قيمة اقتصادية ليس للإنسان دخل في إيجادها⁶، أما الأملاك الاصطناعية هي الأملاك التي تنشأ أو تقام بوسائل اصطناعية بتدخل من الإنسان، و تخضع لعملية الإدراج باعتبارها

1- محمد عباس محرز، اقتصاديات الملكية العامة، النفقات العامة، الإيرادات العامة، الميزانية العامة للدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة، الجزائر، دون سنة، ص119.

2- عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1987، ص48.

3- المادة 17 من دستور 1996 .

4- المادة 18 من دستور 2020 .

5- عبد العزيز السيد الجوهري، المرجع السابق، ص 48.

6- عبد الحفيظ فارة، تسيير و إدارة الأملاك المحلية، مذكرة تخرج مقدرة لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، شعبة تسيير الجماعات المحلية و التنمية، كلية العلوم

الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2008/2007، ص 33.

ملكا عموميا اصطناعيا على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات، ولقواعد التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الاصطناعية الأخرى¹، وهذا ما نصت عليه المواد 15 و16 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم ويقصد بالأملاك الخاصة تبعا للمادة 17 من قانون الأملاك الوطنية فإن الأملاك الوطنية الخاصة تشمل على مجموع الممتلكات و الحقوق و القيم المنقولة و العقارية بمختلف الأنواع غير المصنف في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الدولة أ و الولاية أو البلدية، كما ورد في المواد 18،19،20 من قانون الأملاك الوطنية ، ومن جهتها فإن المواد 38 إلى 41 من نفس القانون وضحت كيفية تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية².

كما تنص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية على أنه تتكون الأملاك الوطنية العمومية من حقوق والأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و موضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأموال التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور. حسب نص المادة 08 من القانون رقم 30/90 يضمن حماية الأموال العامة بواسطة عملية الجرد³، حيث يرد الجرد على العقارات والمنقولات.

1- محمد مصطفى الزباني ، (حماية الأملاك الوطنية في ظل التحديات الاقتصادية و الاجتماعية الراهنة) ، مجلة الدراسات القانونية و السياسية ، كلية الحقوق و العلوم

السياسية، جامعة عمار تليجي، الأغواط، العدد04، جوان 2016، ص367.

2- المرجع نفسه، ص 367.

3- أعرس يحيوي، نظرية المال العام،2002،المرجع السابق،ص25.

الفرع الثاني: جرد العقارات

نص عليه في القسم الأول من الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 في المواد من 08 إلى غاية المادة 12، أين تحوز الدولة والجماعات المحلية الأموال المشار عليها أعلاه إما عن طريق التخصيص أو الامتياز.

➤ ويقصد بالتخصيص: أن تخصص الدولة جزء من المال العام التابع لها لإحدى الهيئات الخاضعة للبلدية أو الولاية، وتتطلب عملية التخصيص تقديم طلب معمل ترسله الهيئة أو المصلحة المعنية وباقتراح من المصالح المختصة المكلفة بأموال الدولة ويصدر قرار التخصيص من طرف الوزير المكلف بالمالية إذا تعلق الأمر بالمؤسسات الوطنية أو الدوائر الوزارية ومؤسسات والهيئات عمومية تابعة للدولة ذات اختصاص وطني وهيئات إدارية مستقلة أو جماعات محلية وقد يصدر القرار من الوالي إذا تعلق الأمر بالمصالح غير مركزية والمؤسسات العمومية والهيئات العمومية ذات اختصاص محلي الموجود بالولاية¹.

➤ أما الامتياز: فهو عقد يخول لهيئة أو مؤسسة عامة، ولو كانت اقتصادية حق الاستعمال الخاص للأموال، ومثال ذلك الامتياز الذي تمنحه الدولة أو الجماعات المحلية لوضع مواد في مستودعاتها المحلية²، وتقوم الهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أو الشخصية المعنوية بجرد وصفي تقويمي لعقارات الأملاك الخاصة أو العمومية التابعة لها وذلك بإعداد بطاقة تعريفية حول هذه الأملاك³، ويشترط لمنح حق الامتياز بالانتفاع

1- بھية عفيف ، (الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية) ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 04، ديسمبر 2017، ص 91.

2- أعرم يحيوي، نظرية المال العام، طبعة الثالثة ، دار هومه، الجزائر، 2005، ص118.

3- فطيمة الزهراء فيرم ، (المال العام بين الحماية الإدارية والرقابة المالية)، مجلة الدراسات و الأبحاث "المجلة العربية في العلوم الإنسانية و الاجتماعية"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجلفة، المجلد13، العدد 05 ، السنة الثالثة عشر، أكتوبر 2021، ص308.

بالأملاك الوطنية، قيام مداولة من طرف المجلس الشعبي الولائي أو المجلس الشعبي البلدي ويمنح الامتياز عن طريق إتفاقية تعد بين السلطة المانحة للامتياز و رئيس الجمعية أو الهيئة أو المنظمة الاجتماعية المستفيدة منه، وفق دفتر شروط يحدد الشروط و المتطلبات العامة و الكيفيات التي يجب أن يتم فيها منح الامتياز¹.

إضافة إلى ما نصت عليه المادة 2/08 من المرسوم التنفيذي المتعلق بجرد الأملاك الوطنية يتعين على المؤسسات و الهيئات العمومية ذات الطابع التجاري باعتبارها مجرد مستفيدة من التخصيص أو المنح فيما يتعلق بالملكيات العقارية التابعة للأملاك الوطنية²، أن تقوم بجرد ممتلكاتها وفقا للقانون الساري المفعول.

الفرع الثالث: جرد المنقولات

نص عليها المشرع الجزائري في القسم الثالث من الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 في المواد 17، 18، و 19، وقد تم تعريف المنقول حسب نص المادة 683 من القانون المدني بمفهوم المخالفة.

إن القيام بالخدمة العمومية على أحسن وجه و التكفل بحاجيات المجتمع و تسيير المرفق العام يقتضي أن تخصص مصالح الأملاك الوطنية و مجموعة من المعدات و الآليات و التجهيزات و العتاد للمؤسسات الوطنية بمختلف أنواعها، و للمحافظة على هذه الأملاك تتم عملية جردها بتدوين في سجلات الجرد و تخص كل الأشياء المنقولة و جميع المعدات³.

1- رضوان عابلي ، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص الإدارة و المالية، كلية الح — فوق ، جامعة الجزائر —، السنة الجامعية 2006/005 ص124.

2- المادة 08 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد60، صادرة في 1991/11/24.

3- فطيمة الزهراء فيرم ، المرجع السابق، ص 308.

ويستثنى بعض الأموال عن هذه العملية و يتعلق الأمر بالأشياء القابلة للاستهلاك بالاستعمال الأول والأشياء الغير قابلة للاستهلاك بالاستعمال الأول و التي لا تتجاوز قيمة شراؤها الوحدوية مبلغا يحدد بقرار وزير المالية¹، وهذا ما أكدته المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91، بحيث يمكن أن نوضحها كالتالي:

➤ الأشياء القابلة للاستهلاك بالاستعمال الأول²: وتعتبر قابلة للاستهلاك بالاستعمال الأول الأشياء التي لا يمكن استعمالها إلا مرة واحدة وخاصة "الورق، الوقود، المحروقات و الزيوت و المواد الغذائية و المواد المستعملة في المخابر،المواد المستعملة في التنظيف و مواد البناء و البذور و الأسمدة و مواد الصيدلية و المواد المطهرة إلخ....."، فبالنسبة لهذه الأشياء فإنه من الضروري إنشاء جرد خاص يمكن مراقبة الكميات المستهلكة بمسك حساب للاستعمال لبعض مواد الاستهلاك كالوقود و الزيوت في حين تبقى كميّات المراقبة تحت مبادرة رئيس المصلحة³.

➤ الأشياء غير القابلة للاستهلاك بالاستعمال الأول و التي لا تتجاوز قيمة شراؤها الوحدوية مبلغا يحدد بقرار وزير المالية⁴، ولقد قدر هذا المبلغ بثلاثمائة 300.00 دينار جزائري بمقتضى القرار المؤرخ في أول فيفري 1992 وهو رقم قابل للتغيير وفقا لتطور الأسعار⁵.

من خلال هذا نجد أن المشرع الجزائري لا يعطي صفة الأملاك العمومية للأشياء البسيطة أو ذات أهمية قليلة و بالتالي لا تدرج ضمن الأموال العامة التي تمنح لها حماية قانونية مثل الجرد.

1- أعرم يحيوي، نظرية المال العام، 2002، المرجع السابق، ص25 و26.

2- المرجع نفسه ، ص25.

3- تعليمة رقم 889/م م / م ع أ و ، متعلقة بجرد المنقولات للإدارات و المنشآت العمومية التابعة للدولة.

4- أعرم يحيوي، نظرية المال العام، 2002، المرجع السابق، ص25 و 26.

5- المرجع نفسه، ص 26.

وفيما يخص الكتب و المؤلفات ومجموعات المؤلفات التي تشتريها المصالح و تضعها في مكتباتها أو يحوزها موظفوها فتسجل في سجل خاص بالجرد من قبل مسؤول المكتبة و الذي يثبت فيه تحت مسؤوليته الشخصية تسلم المؤلف ووجوده الفعلي مع البيانات التي تمكن من التعرف عليه ومراقبته¹.

كما لا يخضع الجرد أيضا لأحكام وزارة الدفاع وذلك نظرا لخصوصية هذا القطاع²، حسب ما نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 455/91.

المبحث الثاني: سير عمليات جرد الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

تحتل الأملاك الوطنية التابعة للدولة أهمية كبرى في التشريع الجزائري ، لهذا كلفت هيئات بعملية الجرد العام لممتلكات الدولة كنوع من الحماية ، وذلك لمتابعة الأملاك الوطنية المتمثلة في الأموال العامة و الخاصة وكذا العقارية و المنقولة ، من خلال إحصاءها وعدها وتقييمها ، وقد خصها المشرع الجزائري بإجراءات خاصة بالجرد العام للأملاك الوطنية سواء العقارية منها أو المنقولة، وهذا ما سنحاول معالجته في هذا المبحث من خلال سير عمليات الجرد في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: الهيئات المكلفة بجرد الأملاك الوطنية

هناك هيئات على المستوى المركزي وأخرى على المستوى المحلي تقوم بجرد الأموال العامة التابعة للدولة، إضافة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

1- المادة 23 من المرسوم التنفيذي 455/91، المرجع السابق.

2- علي بن شعبان، (وسائل الإدارة وحماية المال العام) ، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة منتوري ، قسنطينة، العدد 20، ديسمبر

2003، ص 222.

الفرع الأول: الهيئات المكلفة بجرد الأملاك الوطنية على المستوى المركزي

ثمة هيئات على المستوى المركزي تقوم بجرد الأموال العامة التابعة للدولة، ويمكن حصر هاته الهيئات الإدارية التابعة للدولة على مستوى المركزي من جهازين هامين هما:

أولا/ وزير المالية: حيث يتمتع وزير المالية بللمصفة الإدارية، و بالرجوع لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، يقوم وزير المالية تحت سلطته وذلك عن طريق إدارة الأملاك الوطنية ، على مركزية عمليات الجرد و إنجازها وتتبع سيرها و ضبطها باستمرار ومراجعتها الدورية ، كما له عدة صلاحيات أخرى نظما المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة و تسييرها ويضبط كفاءات ذلك، المعدل والمتمم، إضافة إلى صلاحياته في مجال الأملاك الوطنية والمحافظة عليها، فهي تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي 54/95 المحدد لصلاحيات وزير المالية، وكذا قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية.

ثانيا/ المديرية العامة للأملاك الوطنية: لقد نص المشرع الجزائري في المرسوم

التنفيذي 252/21 على تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، إذ تشمل الإدارة المركزية لوزارة المالية تحت سلطة وزير المالية، فقد نص في المادة 3/01 على هيكلها ومن بينها المديرية العامة للأملاك الوطنية¹، أما المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي السالف الذكر، فبينت الهياكل التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وتتكون من قسمين هما: قسم أملاك الدولة وتتكون من م ديرية تسيير أملاك الدولة التي تختص بجرد الملكيات التابعة للدولة من خلال المديرية الفرعية للجرد العام للملكيات التابعة للأملاك الوطنية، حيث تختص بما يأتي:

1- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 252/21، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، المؤرخ في 2021/06/06، الجريدة الرسمية، عدد47، صادرة في

- القيام بإعادة صياغة وتحيين سجلات محتويات الأملاك الوطنية المقيدة لدى المصالح الخارجية للأملاك الدولة؛
 - السهر على تطبيق المعايير المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام من طرف المصالح غير الممركزة و السهر على تحيينها؛
 - المشاركة في تحديد الضريبة العقارية و إعداد الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية؛
 - متابعة عمليات التحيين المنتظم لوثائق مسح الأراضي.
- إضافة إلى مديرية تقيم الأملاك التابعة للدولة¹، وقسم الحفظ العقاري، وكذا مديريات أخرى.

الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بجرد الأملاك الوطنية على المستوى المحلي

إذا كان هدف الدولة هو إشباع الحاجيات العمومية عن طريق الإدارة العامة، إلا أنها لا تستطيع تحقيق هذه الغاية إلا إذا اعتمدت على اللامركزية الإدارية سواء كانت مصلحة أو إقليمية، و تتجسد اللامركزية المحلية في النطاق الإقليمي للدولة عندما يمنح المشرع الشخصية المعنوية لأجزاء محددة تتمثل في البلديات و الولايات، ولهذه الأخيرة أملاك عامة و خاصة ألزمها المشرع بالمحافظة عليها وصيانتها بشتى الطرق على رأسها الجرد، وهذا ما سنحاول دراسته في هذا العنصر.

لكن قبل التطرق إلى مهام الجماعات المحلية في مجال الجرد ارتأينا أن نعرض التطور التشريعي للأملاك الوطنية للجماعات المحلية، إن نظرة التشريع تختلف باختلاف المراحل التاريخية، إذ تعتبر نظرية الأملاك العامة من أكثر النظريات القانونية تأثراً بالاعتبارات السياسية، حيث أن المشرع نسب ملكية الأملاك الوطنية للمجموعة الوطنية بما يثير التساؤل عما إذا كانت المجموعة الوطنية شخص من أشخاص القانون العام

1- المادة 08، المرجع نفسه.

يتمتع بالشخصية القانونية، ما يترتب عنه من تمتعها بالذمة المالية و الممثل القانوني أم أنها تعني الأمة أو الشعب باعتبار ما كان يؤخذ به دستور 1976، الساري المفعول وقتها¹.

وقد اعترف دستور 1989 للجماعات المحلية و الدولة بازدواجية نظام الملكية العمومية بين كل من الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة، كما كان أول دستور جزائري يقر صراحة من خلال فحوى المادة 18 منه، حق الجماعات المحلية في الأملاك الوطنية، كما أن نفس المبادئ قد جاء بها دستور 1996، و هذا الذي تجسد أيضا في قانون الأملاك الوطنية 30/90 في المادة 02 منه عملا بالمادة 18 و 20 من الدستور، وبذلك تأثرت أملاك الجماعات المحلية بكل هذه المبادئ، حيث أكد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 03 منه أن الأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت ملك للدولة ، الولاية، البلدية يمكن التصرف فيها.

لكن بصدر القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم لقانون 30/90، وضع المشرع الجزائري حدا لكل ما يوحي للنظام الاشتراكي بإلغائه التنظيمات التي اعتمدها قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984².

أولا/البلدية: نصت المادة الأولى من قانون البلدية على أن البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة و تحدث بموجب القانون³، و من خلال هذا التعريف نستنتج أن للبلدية جملة من الخصائص وهي:

1- محمد عبد الباسط لطفاري ، (الأملاك الوطنية كمورد من موارد الجماعات المحلية في الجزائر)، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 12، العدد 01، مارس 2020، ص 802.

2- إسماعيل بوقرة، علاء الدين قليل، (النظام القانوني لأملاك البلدية في ظل التشريع الجزائري)، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 07، جانفي 2017، ص 74.

3- قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد 37، صادرة في 03/07/2011.

- 01- تتمتع بالشخصية المعنوية أي لها وجود قانوني مستقل عن كل من الولاية و الدولة ولها ممثل قانوني و حق التقاضي أمام القضاء، هو رئيس المجلس الشعبي البلدي و يمكنها إبرام عقود قبول الهبات؛
- 02- تحدث بموجب القانون أي لا يمكن أن تلغى إلا بموجب القانون، و هذا طبقا لقاعدة توازي الأشكال، لكن يمكن تعديل حدودها الإقليمية بالإضافة أو النقصان، بموجب مرسوم تنفيذي، و تبعا للقانون المدني الجزائري تعتبر البلدية شخصا اعتباريا وحسب المادة 50 من نفس القانون فإنها تتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان ملازم لصفة الإنسان¹.
- خصص المشرع أملاك للبلدية في فصل خاص من قانون البلدية تحت تسمية أملاك البلدية الذي نص صراحة على أن للبلدية أملاك عمومية و أملاك خاصة قام بتعدادها وتبيان أنواعها في المواد من 157 إلى غاية 159²، وبهذا نجد أن أملاك البلدية تنقسم إلى:

01/أملاك البلدية العامة : التي بدورها تنقسم إلى أملاك وطنية عامة طبيعية و أملاك عمومية وطنية اصطناعية³.

02/أملاك البلدية الخاصة : حسب نص المادة 20 من قانون 30/90 المعدل و المتمم تنحصر هاته الأموال في:

- المباني و الأراضي التي خصصتها البلدية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية؛
- المحلات ذات الاستعمال السكني و ملحقاتها التي أنجزتها البلدية بوسائلها الخاصة؛
- الأراضي الجرداء التي لم تخصصها البلدية؛
- العقارات غير المخصصة التي اكتسبتها البلدية أو أنجزتها بوسائلها الخاصة؛

1- شويح بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية-دراسة حالة البلدية-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة

ابي بكر بلقايد ، تلمسان، 2010/2011، ص 15 و 16.

2- إسماعيل بوقرة، علاء الدين قليل، المرجع السابق، ص 78.

3- المرجع نفسه، ص 74.

- العقارات و المحلات ذات الاستعمال المهني، التجاري أو الحرف المحول ملكيتها إلى البلدية وفقا للأشكال و الشروط المقررة قانونا؛

- الأملاك التي تنازلت عنها الدولة أو الولاية لصالح البلدية؛

- المنقولات و العتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة؛

- الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها و التي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية و دعمها المالي¹.

➤ المصالح المكلفة بحماية الأملاك الوطنية التابعة للبلدية : تنص المادة 15 من

قانون البلدية لسنة 2011 على مايلي: تتوفر البلدية على:

- هيئة مداولة المجلس الشعبي البلدي؛

- هيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي².

وإذا عدنا إلى قانون البلدية و القوانين الأخرى، منها قانون الأملاك الوطنية نجدها

تلقي على عاتق كل من المجلس الشعبي البلدي و رئيسه مهمة تسيير و حماية الأملاك

الوطنية التابعة للبلدية³، وعلى خلاف قانون البلدية لسنة 1990، ركز المشرع الجزائري

في قانون البلدية لسنة 2011 على عملية الجرد، إذ خصها بخمس مواد منه و أناط

المجلس الشعبي البلدي مهمة مسك، و تحيين سجلي جرد الأملاك العقارية و المنقولة

التابعة للبلدية و ذلك تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴، وهي كمايلي :

- يتم إحصاء أملاك البلدية غير المنقولة في سجل البلدي لجرد الأملاك العقارية، ويتم

جرد الأملاك المنقولة في سجل الأملاك المنقولة؛

1- أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومه، (دون طبعة)، الجزائر، 2001، ص 20 و 21.

2- المادة 15 من قانون رقم 10/11، المرجع السابق.

3- حنان ميساوي، (حماية الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في ظل قانون 10/11)، مجلة الدراسات الحقوقية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة،

العدد 02، سنة 2014، ص 68.

4- المرجع نفسه، ص 79.

- يسهر المجلس الشعبي البلدي تحت مسؤولية رئيس المجلس على مسك و تحيين سجل جرد الأملاك العقارية و سجل جرد الأملاك المنقولة؛
- يتعين على المجلس الشعبي البلدي القيام بصفة دورية باتخاذ التدابير اللازمة من أجل تامين أملاك البلدية المنتجة لمداخل و جعلها أكثر مردودية؛
- لا يمكن القيام بأي نفقة متعلقة بملك بلدي إلا إذ تم تطهير وضعيته وتسجيله في سجل جرد أملاك البلدية¹.

وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري قد نص على إلزامية الجرد، و مسك سجل جرد الأملاك العقارية من خلال نص المادة 161 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية: "يكتسي مسك سجل الأملاك العقارية وسجل الجرد المنصوص عليهما في المادة 160 أعلاه طابعا إلزاميا تجاه المصالح المشرفة على تخصيصات أملاك البلدية".

ويخول هذا الإجراء معرفة حركة الأملاك التابعة للبلدية مما يسهل عملية مراقبة العمليات الواردة عليها و لاسيما مراقبة مدى سلامة استعمالها وعدم الاعتداء عليها، لذا يتعين تسجيل المعلومات بصفة دقيقة و صحيحة عن أوضاع الأملاك ومحتواها و ملكيتها ، لتسهيل تتبع و مراقبة حركتها و استعمالها بقصد حمايتها².

ثانيا/الولاية: طرأ تغيير على قانون الولا يي ليشتمل مع دستور الجزائر لسنة 1989 المكرس لنظام التعددية الحزبية بدلا من الحزب الواحد الذي كان سائدا بموجب دستور 1976، حيث صدر القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990، والذي تم استبداله بللقانون رقم 07/12³.

1- المواد 160، 161، 162، 163، 164 من قانون رقم 10/11، المرجع السابق.

2- حنان ميساوي، (حماية الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في ظل قانون 10/11)، المرجع السابق، ص79.

3- آسيا حميدوش، صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التا بعة للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة، السنة الجامعية 2018-2019 ، ص123.

وتعرف الولاية حسب القانون رقم 07/12 على أنها: " هي جماعة إقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية وهي أيضا الدائرة الإدارية غير الممركزة للدولة، وتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية و التشارورية بين الجماعات الإقليمية و تساهم مع الدولة في إدارة و تهيئة الإقليم و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و حماية البيئة، وكذا حماية و ترقية وتحسين القطاع المعيشي للمواطنين و تتدخل في كل المجالات الاختصاص المخول لها بموجب القانون شعارها هو بالشعب وللشعب و تحدث بموجب القانون"¹.

ومن خلال هذا التعريف نستخلص أن للولاية مجموعة من الخصائص هي:

- تتمتع بالشخصية المعنوية؛
- هيئة إدارية غير ممركرة للدولة؛
- تتمتع بالاستقلال المالي؛
- تشكل فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية و التشارورية بين الجماعات الإقليمية و الدولة؛
- تساهم في تهيئة الإقليم و تنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و حماية البيئة؛
- تحسين المستوى المعيشي للمواطنين.

وتتكون الولاية طبقا لنص المادة 02 من القانون رقم 07/12 من هيئتان وهما: المجلس الشعبي الولائي و الوالي بدلا من ثلاثة هيئات في ظل القانون القديم، ليصبح المجلس التنفيذي للولاية الهيئة الثالثة من الأجهزة المساعدة للوالي ، كما أكد قانون الولاية

1- المادة 01 من قانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، عدد 12، صادرة في 2012/02/29.

الجديد على ضرورة حسن تسيير المحفظة العقارية الخاصة للولاية و صيانتها و الحفاظ عليها و ترميمها¹.

وحسب نص المادة 06 من قانون الولاية المذكور أعلاه: "تتوفر الولاية على أملاك تتولى صيانتها و ترميمها"، ومن خلال هذه المادة نستنتج أن للولاية أملاك عمومية تابعة لها، وهذا ما نصت عليه كل من المواد 13 و 14 من قانون 30/90، وتتمثل في أملاك عمومية طبيعية و أملاك عمومية اصطناعية.

أما أملاك الولاية الخاصة هي:

- الأراضي و المباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية؛
 - المحلات ذات الاستعمال السكني و ملحقاتها التي أنجزتها أو اقتنتها الولاية بإمكانياتها الخاصة؛
 - العقارات غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية؛
 - الأراضي الجرداء التي لم تخصصها الولاية؛
 - المنقولات و العتاد التي اقتنتها الولاية بإمكانياتها الخاصة؛
 - الهبات و الوصايا التي قبلتها الولاية وفقا للأشكال و الشروط المنصوص عليها قانونا؛
 - الأموال الخاصة التي تتنازل عنها الدولة أو البلدية لمصالح الولاية؛
 - الحقوق و القيم المنقولة التي تمثل مقابل حصصها أو تزويدها في مؤسسات العامة²
- وهذا ما نصت عليه المادة 19 من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

لقد تأثر قانون الولاية بالأسس والمبادئ الواردة في دستور 1989، وهو ما يتجلى من خلال الصلاحيات و الاختصاصات التي منحها إياها المشرع الجزائري سواء للوالي

1- آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص123.

2- أعرس يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، المرجع السابق، ص 19 و 20.

أو رئيس لمجلس الشعبي الولائي، وهي تلك الصلاحيات الممنوحة في إطار الرقابة و الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للولاية، و في هذا الإطار نلاحظ أن الوالي يتمتع بصلاحيات هامة في إطار ممارسة الرقابة على هذه الأملاك، حيث يمتاز المركز القانوني بالازدواجية في الاختصاص حيث يمثل الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي بالإضافة إلى ممارسة سلطات باعتباره ممثلاً للدولة على مستوى المحلي¹.

وقد ربط قانون رقم 07/12 بين الملكية العمومية للولاية وواجب صيانتها و ترميمها و الحفاظ عليها، و هذا مبدأ جديد دخل القاموس القانوني الجزائري، لكن نجده لم يتطرق صراحة في صلاحيات المجلس الشعبي الولائي بصفته هيئة منتخبة، حيث نجدها في بعض المجالات مثل ما نص عليه في المادة 85 منه أنه يبادر المجلس الشعبي الولائي بالاتصال مع المصالح المعنية بكل الأعمال الموجهة إلى تنمية و حماية الأملاك الغابية في مجال التشجير و حماية التربة وإصلاحها.

ورغم نص قانون الولاية الجديد مثله مثل قانون البلدية على أملاك الولاية في فصل خاص إلا أنه أحال كل عمليات تسيير الأملاك العقارية للولاية سواء ما تعلق بالاقتناء أو العقود إلى القوانين المعمول بها في هذا المجال، وهو يقصد هنا قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 454/91 المعدل و المتمم، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك²، وذلك بموجب المادة 132 من قانون الولاية 07/12، وقد جاء قانون الولاية يخلو من مواد منظمة لعملية جرد الأملاك الوطنية، غير أن المرسوم التنفيذي 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية نص على جرد الأملاك التابعة للولاية طبقاً لنص المواد 2، 3، 5، 8، 6 و 13.

1- مهدي شعور، (وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية)، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، المجلد ب، العدد 49، جوان

2018، ص 431.

2- رضوان عابلي، (أملاك الجماعات المحلية و مبدأ اللامركزية الإدارية)، مجلة الفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 10، ص 517.

وتجدر الإشارة أن ثمة هيئات أخرى إلى جانب الولاية والبلدية، تساهم في عملية الجرد المتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ومديرية أملاك الدولة، وهذا ما يتم تناوله في الفصل الثاني بالتفصيل.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

قبل 1989 كان المسح العقاري من اختصاص الدولة ممثلاً في وزارة المالية طبقاً لنص المادة 08 من الأمر 74/75، لكن الإصلاحات السياسية والاقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور 1989 أجبرت السلطات في إعادة تجديد دور أجهزتها المركزية وكذا تنظيمها الداخلي، من بينها وزارة المالية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 189/90 المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الاقتصاد.

إذ تم التنازل عن مهمة المسح لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وهي حسب نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي سابق الذكر: "عبارة عن مؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تخضع لسلطة وزير المالية"¹.

ومن خلال هذا التعريف نستخلص أن للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجموعة من

الخصائص وهي:

- مؤسسة عمومية ذات طابع إداري؛
- تتمتع بالشخصية المعنوية؛
- تتمتع بالاستقلال المالي؛
- تخضع لسلطة وزير المالية.

1- نعيمة حاجي ، جلول زغدود ، المرجع سابق ، ص 242.

وتتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة وأثناء عملية مسح الأراضي مهام أساسية وأخرى استثنائية.

أولا/ المهام الأساسية في إعداد المسح العام :

- 01- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافية وبأساليب أرضية أو بتصوير مسامي ضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري؛
- 02- تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف؛
- 03- تحضير و تحرير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام؛
- 04- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري؛
- 05- ترقيب الأشغال التي أنجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العامة؛
- 06- تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسة باستعمال الإعلام الآلي للتحكم في تقنيات.

ثانيا/ المهام الاستثنائية في مجال الجرد العام :

- 01- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية وذلك بالتسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، البلدية الولاية التي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها والتي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية؛
- 02- إعداد الأساليب والمنظمات الحديثة لتسيير الجرد وضبطه بانتظام؛

- 3- إبرام الصفقات أو الاتفاقيات ببرامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية؛
- 4- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتريات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطويرها¹.

ومع التنظيم الجديد فإن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أصبحت تسمى بمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري.

المطلب الثاني: إجراءات عملية جرد الأملاك الوطنية

وسنتناول في هذا المطلب الإجراءات المطبقة على العقارات و المنقولات

الفرع الأول: إجراءات جرد العقارات في التشريع الجزائري

أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ليبيّن أشكال و كفاءات وشروط الجرد، حيث أوجب على كل المؤسسات الوطنية أن تمسك دفاتر لجرد كل الأملاك العقارية الموجودة بحوزتها، سواء مالكة لها أو مخصصة لها، ويتم بإعداد بطاقة تعرف فيها المؤسسة أو الهيئة الإدارية الإقليمية أو المصلحة التي تحوز العقار، و تبين في هذه البطاقة نوع العقار و محتواه وحدوده و أصل ملكيته وقيمه و الحقوق الواردة عليه²، إذا عملية جرد الأملاك الوطنية العقارية تتم على مرحلتين سنشرحها كالتالي:

أولاً/إعداد البطاقة التعريفية للعقار (البطاقة العقارية): بالرجوع إلى نص

المادة 1/11 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية فعلى المستفيد من التخصيص أو الامتياز أن يعد بطاقة تعريف العقار

1- سامية بودقزدام، ربيعة إغات، (المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري)، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 06، العدد خاص (2021)، تاريخ النشر 2021/07/01، ص 259.

2- يوسف عبد السلام، عبد العزيز حططاش، المرجع السابق، ص 17

"fiche d'identification d'immeuble"¹ تابع للأملاك الوطنية، خصص لها أو أسند إليها تسييره أو تحوزه بأي صفة كانت ، إذا هو التزام يقع على عاتق كل مصلحة أو هيئة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو ذات طابع صناعي و تجاري في حال وجودها بالنسبة للعقارات المخصصة لها، وتتضمن هذه البطاقة البيانات و المعلومات التالية:

01- الهيئة المستفيدة من التخصيص أو الامتياز²: حسب نص المادة 2/11 يجب أن تشمل هذه الأخيرة على المعلومات التالية " تسميتها، مرجع النص الذي أنشأها، والجماعة العمومية التي تنتمي إليها(الدولة أو الولاية، البلدية)؛

02- العقار: وينبغي تحديد نوعيته حيث تستمد نوعية العقار من الهدف الذي خصص للمال العام، فقد يكون مبني يأوي المصالح الإدارية أو ذا استعمال اجتماعي أو ثقافي أو تكويني أو تعليمي، وقد يكون عقار غير مبني³، محتواه ويتعلق بالمعلومات الخاصة بالعمارة من رقم وعدد الطوابق و المساحة⁴، مكان وجوده، الجماعة العمومية التي يتبع لها أصلا وقيمه⁵، طبقا لنص المادة 2/11 من نفس المرسوم التنفيذي.

ويقوم الوزير المكلف بالمالية بتحديد نموذج البطاقة وكيفية إعدادها، وذلك بموجب قرار، حسب ما نصت عليه المادة 3/11 من المرسوم التنفيذي 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

1- أعرس يحيوي، نظرية المال العام، 2005، المرجع السابق، ص 119.

2- المرجع نفسه، ص 119.

3- أعرس يحيوي، نظرية المال العام، 2002، المرجع السابق، ص 119.

4- المرجع نفسه، ص 119.

5- باديس بومزير ، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية

الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، ، السنة الجامعية 2011/2012، ص 103

نستنتج مما تم سرده أن هناك ضوابط لابد توافرها لجرد الأملاك الوطنية العقارية، وهي معلومات خاصة بالمصلحة المالكة أو المخصصة لها العقار، ومعلومات متعلقة بالعقار.

إن القيام بعملية جرد الأملاك الوطنية العقارية هدفها التثمين الفعلي و الحقيقي للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية، حيث تعتمد القيمة الحقيقية الواردة في عقد التخصيص، أو إذا أنجز العقار بمساهمة الدولة أو الجماعات الإقليمية، أما في حالة الشراء أو التبادل فإن قيمة العقار هي الواردة في عقد نقل الملكية¹، معنى هذا تحديد قيمة العقار المعتمدة عند إعداد البطاقة التعريفية، طبقا لما جاء في نص المادة 09 و 10 من المرسوم التنفيذي 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

ثانيا/ إعداد شهادة تسجيل العقار: بعد إتمام الإجراء الأول والمتعلق بإعداد البطاقة التعريفية للعقار، تقوم إدارة أملاك الدولة باستغلال هذه البطاقات بتسجيل العقار في سجل الجرد في الجدول العام للأملاك الوطنية، بعد ترقيم العقارات تعد إدارة أملاك الدولة لكل عقار تم جرده شهادة التسجيل في الجدول العام للأملاك الوطنية وفق التشريع.

الفرع الثاني: إجراءات جرد المنقولات في التشريع الجزائري

نظرا لما يتمتع به الجرد من قوة ثبوتية في ميدان الرقابة، ولاسيما إذا تعلق الأمر بإثبات حيابة الأملاك الوطنية و استعمالها و تسييرها يلقي على عاتق الإدارات و المنشآت المحلية تحيين هذه السجلات باستمرار و إصلاحها في حالة تضررها²، و تكون كل الأشياء المنقولة مهما كانت طبيعتها أو مصدرها محل جرد إلا الأشياء التي استثناها المشرع الجزائري في المادة 20 من المرسوم التنفيذي 455/91 المتعلق بجرد

1- رضوان عابلي، مريدوية الأملاك الوطنية ، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق القانون العام، كلية الحقوق ، سعيد حمدين ، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية 2014/2015،

ص38.

2- حنان مساوي ، آليات حماية الأملاك الوطنية ، المرجع السابق، ص 170

الأملاك الوطنية والتي تم سردها سابقا في تصنيفات عملية جرد الأملاك الوطنية، وبالرجوع للمرسوم المذكور آنفا يتم جرد الأملاك المنقولة كالتالي:

أولا/ سجل الجرد و المصالح المكلفة بمسكه : إن مسك سجل الجرد يهدف إلى

السماح لكل الهيئات بتبرير فيما يتعلق بكل منقول مكتسب أو متسلم: (إما وجوده، إما تحطمه أو ضياعه، إما التحقق من عدم قابليته للاستعمال و إرجاعه إلى مصلحة أملاك الدولة للبيع)¹، ويشرع في إصلاح كل سجلات المنقولات لتابعة للإدارات والمنشآت المعنية بالأمر في مدة سنة ابتداء من 1991/11/24 تاريخ نشره في الجريدة الرسمية طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

ويجب أن يرقم سجل الجرد قبل كل استعمال من طرف رئيس المصلحة، والمحدد

بموجب القرار المؤرخ 1987/07/21² (أنظر الملحق رقم 01)، وفق مايلي:

- 01- ترقيم كل ورقة إذا لم يتم ذلك مطبعيا و تتكون الورقة من صفحة مزدوجة مفتوحة؛
- 02- تكتب على الصفحة الأولى عبارة التي تكون مؤرخة و ممضي عليها "سجل الجرد الخاص بالمحتوي على....ورقة تم ترقيمه و تأشيرته من طرف(اسم و لقب ورتبة المسؤول)"، ويتم إمضاء سجل الجرد من طرف مدير أملاك الدولة في بداية عهده ونهايتها لتحديد مسؤولياته خلال فترة توليه المنصب³؛
- 03- تدون في الورقة الأخيرة العبارة "الورقة..... والأخيرة" وتكون كذلك ممضي عليها، غير أن الترقيم يكون متسلسل غير منقطع في كل سجل؛

وتضبط أعمدة كل ورقة حسب القرار المذكور أعلاه، وفقا للبيانات التالية:

1- تعليمة رقم 889/م م / م ع أ و ، المرجع السابق.

2- القرار المؤرخ 1987/07/21، الذي يضبط المنوال النموذجي لسجل جرد المنقولات، الجريدة الرسمية، عدد 53، صادرة في 1987/12/26.

3- عيد الغاني قيرواني، رئيس مصلحة الإدارة العامة و الوسائل بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعرييج ، مقابلة يوم 2022/04/12، على الساعة 09.30 صباحا.

01-رقم التسجيل: يسجل كل شيء في سطر مستقل ويعطي له رقم مستقل مهما تكرر و الأرقام تكون متسلسلة و متعاقبة مهما كانت طبيعة الشيء المجرود و نوعه مع ذكر مواصفاته و مميزاته؛

02-تاريخ التكفل بالتسجيل: وهو التاريخ الذي يسجل فيه الشيء المجرود لأول مرة في السجل و عادة يكون هو نفسه تاريخ دخوله المخزن غير أنه يمكن أن يكون بتاريخ تحرير الفاتورة؛

03-تعيين الشيء المجرود: يذكر الشيء المجرود و يوصف وصفا مختصرا و دقيقا وواضحا و يحتوي على (أرقام الصنع، الطراز، القوة، الأبعاد، نوع مادة الصنع،... إلخ)؛

04-مصدر الشيء المجرود: ويعني به مصدر الشراء؛

05- قيمته: ويسجل ثمن شرائه مع جميع الرسوم وفي حالة عدم وجوده تسجل القيمة التقديرية في تاريخ التكفل بجرده؛

06-تخصيصه: وهو تعيين المحل المخصص للشيء المجرود وذلك بغية تسهيل إجراءات المراقبة وعملية الفحص؛

07-وسيلة خروجه: يحال على الوثائق التي تثبت كل عملية أنجز عنها خروج الشيء المجرود لأي سبب من الأسباب مثل: تسقط وفقا للمقرر رقم.....بتاريخ.....، أُلّف أو ضاع أو سرق حسب المحضر رقم.....، المؤرخ في.....؛

08-الملاحظات: تدون كل الملاحظات التي يكون من المفيد إثباتها مثل سلم لمصلحة أملاك الدولة بتاريخ.....؛

ويسجل تحت نفس الرقم الشيء المنقول المتكون من مجموعة قطع مثل السيارة المرفقة ب: مفاتيح، مذياع، عجلة مطاطية....، فتدون كلها في خانة تعيين ويكون له رقم

واحد، عكس قطع التبديل المشتراة تكون منفردة في سجل الجرد تحت رقم معين كل واحدة على حدا ولكل منها رقمها الخاص بها مثل البطاريات¹.

وهذا ما أكدته المادة 24 من المرسوم التنفيذي 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية: " يجب أن يسجل كل شيء تحت رقم متميز، و يوصف وصفا دقيقا، وكاملا حتى يمكن التعرف عليه فيما بعد، كما يجب أن يثبت فيه الرقم الذي منح إياه"، وإذا تعلق الأمر بالسيارات دونت كل وحدة مع تجهيزها العادي (الدواليب المطاطية، رافعة الأثقال، المذياع....) تحت رقم واحد، لكن قد تتعرض ملحقات السيارة أو مكوناتها (المحرك، البطاريات الدواليب المطاطية....) للعطل، ففي هذه الحالة يبين إلغاء استعمالها في هامش سجل الجرد الذي دونت فيه السيارة أما عن قطع الغيار و الملحقات الأخرى المستبدلة فتسجل تحت رقم متميز².

ويتم إعداد جرد المنقولات تحت المسؤولية الشخصية المباشرة للأعوان العموميين المخولون قانونا، ليتولوا في إطار وظائفهم المختلفة إدارة الوسائل العامة و تسييرها، وهي المنصوص عليها في المادة 17 و 18 من المرسوم التنفيذي 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، إضافة إلى مادة 32 و 33 من القانون 21/90 المتعلق بالمحاسبة العمومية .

ثانيا/ فحص المجرودات : يهدف فحص المجرودات إلى معاينة وجود جميع الأشياء التي كانت مسجلة في الجرد خلال العملية السابقة، وما أضيف إليها منذ ذلك الوقت³، وبيادر رؤساء المصالح بفحص المجرودات لزوما في الظروف الآتية :

01- عند القيام بالجرد أو إصلاحه؛

1- المرجع نفسه، على الساعة 09.40 صباحا.

2- أعمر يحيوي، نظرية المال العام، 2005 ، المرجع السابق، ص15 و116.

3- تعليمة رقم 1889/م م/م ع أ و ، المرجع السابق.

02- في نهاية كل سنة وهي ما جرت العادة القيام بها لدى الإدارات، غير أنه قانونا لا يوجد وقت محدد وإنما يمكن فحص المجرودات في أي وقت¹؛

03- عند تحويل أو مغادرة المسؤول أو العون المكلف بالعتاد أو الجرد ولا تبرأ ذمته إلا بعد تأشير المسؤول السلمي على محضر فحص المجرودات²، طبقا لنص المادة 3/28 من المرسوم التنفيذي 455/91.

كما يجب على إدارة أملاك الدولة تفحص الأملاك المنقولة المخصصة لاستعمال بعض الموظفين و المسؤولين الذين زود بأثاث يستعملونها استعمالا شخصيا، وهذا حسب المادة 29 من المرسوم التنفيذي 455/91، على أن تعد الإدارة المعنية بالأمر مايلي:

- قائمة مبينة لكل ولاية للموظفين العموميين المزودين بالأثاث وترسل هذه القائمة إلى وزارة المالية؛

- الجرد الوصفي حسب كل واحد من هؤلاء الموظفين لجميع الأثاث المخصصة لاستعماله الشخصي، و يحرر هذا الجرد من نسختين توضع إحداها في مصلحة أملاك الدولة للولاية التي يقيم بها الموظف المعني بالأمر، ويجب على هذا الأخير القيد في الفترة الزمنية الفاصلة بين الفحص، وآخر على النسخة الموضوعة تحت تصرفه الزيادات في كمية الأشياء المنقولة و إلغاءات الاستعمال و البيوع الواردة من جهة أخرى؛

ونشير إلى أن المنقولات محل الجرد، قد تتعرض للتخريب أو الفقدان أو السرقة فيجب تحرير محضر يبين فيه بدقة الظروف التي تم فيها ذلك، ويشطب هذا المنقول من الجرد ، أما إذا اتضح أن المنقول أصبح غير صالح للاستعمال ففي هذه الحالة يجب أن يقترح إلغاء استعماله³، وهذا ما أكدته المادة 25 و 26 من المرسوم الخاص بجرد الأملاك الوطنية.

1- عيد الغاني قيرواني، المرجع السابق ، يوم 2022/04/12، على الساعة 09:50 صباحا.

2- أعرم يحياوي، نظرية المال العام، 2005، المرجع السابق، ص 117.

3- حنان ميساوي ، آليات حماية الأملاك الوطنية ، المرجع السابق ،ص171.

وبين المشرع في المادتين 30 و 37 من المرسوم 455/91 كيفية جرد كل من الأملاك المنقولة، و كذا جرد الأملاك العامة ، ونص على أن هذا الجرد يبين موقع وجودها ومحتواها وتسجيلها، في شكل مسح الأراضي، أو أي شكل آخر ينص عليه التنظيم المعمول به في هذا الشأن، و كذا جرد الأملاك الموجودة في الخارج، ونص على تولي المصالح المختصة في وزارة المالية جدولاً عاماً للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية تدريجياً كلما انتهت عمليات الجرد، و كلما تم إصلاح سجلات التدوين محتويات أملاك الدولة و تصنف حسب كل جماعة عمومية ترتبط بها الدولة ، البلدية، الولاية، وتبعاً لكل صنف من الأملاك الوطنية¹.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على عملية جرد الأملاك الوطنية

عملية الجرد التي خصها بالمرسوم التنفيذي رقم 455/91، المحدد لعملية جرد هذه الأملاك سواء كانت عقارية منها أو منقولة، غير أن هذا الإجراء يواجه الكثير من الصعوبات وكذا تترتب على عملية الجرد مسؤوليات سنحاول تبيانها.

الفرع الأول: الصعوبات المترتبة على إجراء عملية جرد الأملاك الوطنية

تتمثل الصعوبات التي تواجه عملية الجرد في مايلي:

01-صعوبة ضبط هذه البطاقات لانعدام الوثائق خاصة فيما يتعلق بأصل ملكية العقار و محتواه و قيمته²؛

1- سناء بولقواس، (الحماية الإدارية للأملاك الوطنية في القانون الجزائري)مجلة المعيار، كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبدالقادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، المجلد 25،

العدد59، تاريخ النشر 2021/09/30، ص 512.

2-علي بن شعبان، المرجع السابق،ص223.

- 02- اعتماد المشرع الجزائري التقسيم التقليدي لأنواع التعديلات التي يتعرض لها الملك العمومي، وهذا ما يلاحظ من خلال النصوص القانونية المكرسة لعملية حماية هاته الأملاك؛
- 03- تهاون الإدارة في القيام بواجباتها فيما يخص عملية جرد الأملاك العمومية مما يعرقل تحقيق الأهداف المرجوة؛
- 04- العشرية السوداء التي عرقلت من سير هذه العملية، فالأملاك الوطنية كثير ما تقع في مناطق شبه معزولة، مما خلق عدة صعوبات في جردها، نظرا للأوضاع التي كانت تعيشها الجزائر آنذاك؛
- 05- شساعة نطاق الأملاك العقارية الوطنية، فهذه الأملاك لا حصر لها مما جعل جردها أمر يصعب تحقيقه بسرعة كافية؛
- 06- نقص الإمكانيات المادية والبشرية لتفعيل عملية الجرد وكذا محدودية استعمال أنظمة الإعلام الآلي على مستوى الإدارات العمومية، الشيء الذي من شأنه إعاقة سير هذه العملية من أحسن وجه؛
- 07- الحركة السريعة التي تتميز بها الأملاك الوطنية (بيع، شراء، تنازل، تخصيص...) و التي تفرضها مختلف الظروف الاقتصادية والسياسية مما يشكل صعوبة في التعامل معها؛
- 08- بالنسبة للمنقولات لا توجد صعوبات إلا في حالة واحدة تكمن في حالة قيام مديرية أملاك الدولة بعملية البيع بالمزاد العلني لإلغاء الاستعمال أو انتهاء الهدف المراد منه، حيث الاستلام للأشياء المراد بيعها بالمزاد العلني يكون نظريا وتبقى بحوزة إدارته الأصلية، فقد تسيء الاحتفاظ به فيتعرض للإتلاف أو نقص من قيمته مما يخلق صعوبات¹.

1- عبد الغاني قيرواني، المرجع السابق ، يوم 20/04/2022، على الساعة 10:00 صباحا.

الفرع الثاني: مسؤولية إجراء عملية جرد الأملاك الوطنية

ينص القانون 21/90¹ المتعلق بالمحاسبة العمومية، لاسيما نص المادة 32 بـ:

-الأمرون بالصرف مسؤولون مدنيا وجزائيا على صيانة واستعمال الممتلكات المكتسبة من الأموال العمومية، وبهذه الصفة فهم مسؤولون شخصا على مسك جرد الممتلكات المنقولة والعقارية.

في مفهوم أحكام القانون المذكور أعلاه، يعد محاسبا عموميا كل شخص يعين قانونيا للقيام فضلا عن العمليات المشار إليها في المادتين 18 و 22 بالعمليات التالية:

01- تحصيل الإيرادات و دفع النفقات؛

02- ضمان حراسة الأموال أو السندات أو القيم أو الأشياء، أو المواد المكلف بها أو حرصها؛

03- تداول الأموال و السندات و القيم و الممتلكات و العائدات و المواد؛

04- حركة حسابات الموجودات، وهذا ما أكدته المادة 33 من قانون المحاسبة العمومية.

زيادة لما نصت عليه المادة 136 من قانون 30/90 المعدل و المتمم، المتعلق

بالأملاك الوطنية: "يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية، كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات".

كما تقوم مسؤولية مسؤول إدارة الوسائل عند عدم وجود المجرودات، إلا إذا ثبت في سجل الجرد أن الأشياء الناقصة كانت موضوع محضر تحطيم، أو فقدان، أو سرقة، أو سلمت إدارة أملاك الدولة ببيعها بالمزاد العلني وفقا للقانون.

1- قانون 21/90 المؤرخ في: 15/08/1990، المتعلق بالمحاسبة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 35، صادرة في 15/08/1990.

وتقوم المسؤولية في حالة الإلتلاف عمدا للأموال الوطنية خاصة منها المنقولة إذ يتعرض الموظف لعقوبات جزائية المنصوص عليها في قانون العقوبات، و قانون مكافحة الفساد المنصوص عليه بموجب القانون 01/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بالوقاية من الفساد، إضافة إلى عقوبات إدارية بعد مثوله أمام لجنة متساوية الأعضاء، وقد تصل هاته العقوبات الإدارية إلى العزل كعقوبة من الدرجة الرابعة¹.

1- عبد الغاني قبيرواني، المرجع السابق ، يوم 12/04/2022، على الساعة 10:00 صباحا.

خلاصة الفصل الأول

من خلال ما تم سرده نخلص إلى أن الأملاك الوطنية التابعة للدولة لها أهمية بالغة، ولهذا خصها المشرع الجزائري بنظام الحماية، لاسيما في مجال الحماية الإدارية، فقد حاول المشرع الجزائري تدعيمها و ذلك من خلال تكليف الإدارة سواء على المستوى المركزي، أو المحلي المتمثلة في " الولاية و البلدية"، بعملية الجرد العام للأملاك الوطنية، فيعرف على أنه التسجيل الوصفي و التقييمي لجميع الأملاك الوطنية التابعة للدولة، إذا فهو عبارة عن آلية قانونية احترازية يهدف لمتابعة هذه الأملاك سواء كانت أموال عامة أو الخاصة، عقارية منها أو منقولة، و حمايتها وكذا صيانتها وذلك بإعداد سجل الجرد و ضبطه باستمرار.

وقد خص المشرع الجزائري الجرد العام للأملاك الوطنية بإجراءات خاصة، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 455/91، غير أنه ومن خلال دراستنا نجد أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تقوم بعملية الجرد كاستثناء للمهام المخولة لها، والملاحظ أن عملية جرد الأملاك الوطنية تترتب عليها آثار و تتمثل في المسؤولية القائمة من جراء القيام بهاته العملية، زيادة للصعوبات التي تواجه عملية الجرد، والتي تحول دون الوصول للأهداف المرجوة من هاته العملية .

الفصل الثاني

تطبيق عملية جرد الأملاك الوطنية

على مستوى ولاية برج بو عرييج

بعد الانتهاء من الجانب النظري ، والذي تناولنا فيه أهم النقاط المتعلقة بموضوع عملية جرد الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، واستعراض إجراءات و الهيئات التي تقوم بإدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي و المحلي.

في هذا الفصل ارتأينا أن نقوم بدراسة عملية جرد الأملاك الوطنية على أرض الواقع، فاخترنا مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج أنموذجا، بحكم إقامتنا ودراستنا في هذه الولاية، و تلعب مديرية أملاك الدولة بالولاية دور كبير في السهر على حماية أملاك الولاية ، و القيام بمهامها الموكلة إليها على أكمل وجه، ولإثراء هذا الموضوع بالمعلومات سنشرح التنظيم الإداري لمديرية أملاك الدولة بالولاية ، من خلال نشأتها وصلاحياتها، و هيكلتها، وكذا المهام الموكلة لها، إضافة إلى المفتشيات التابعة لها على مستوى البلديات، وبما أننا حصرنا دراستنا بولاية برج بوعريريج سنحاول تبيان أنواع العقارات القابلة للجرد التي تزخر بها هذه الولاية.

وفي الأخير سنقوم بتسليط الضوء على إجراءات عملية جرد العقارات بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج، للمكانة والأهمية الكبيرة التي يتمتع بها العقار.

المبحث الأول: التنظيم الإداري لمديرية أملاك الدولة ببرج بوعريريج

من المعلوم أن النظام المنتهج بعد الاستقلال في الجزائر هو النظام الاشتراكي الذي

يكرس وحدة الأملاك الوطنية، إذ أن الدولة هي المالكة الوحيدة لها دون إشراك الخواص، ففي تلك الحقبة مديرية أملاك الدولة الحالية كانت تسمى آنذاك نيابة مديرية الشؤون العقارية، والتي كانت تابعة لمديرية التنسيق المالي، وهذه الأخيرة كانت تابعة آنذاك لوزارة الاقتصاد، وكانت تنقسم إلى مديرية أملاك الدولة و مديرية الحفظ العقاري و مديرية مسح الأراضي وكل مديرية تنقسم إلى مصلحتين أو ثلاث مصالح بحسب الولاية ومديرية أملاك الدولة بولاية برج بوعريريج كانت تضم مصلحتين آنذاك¹.

بعد أحداث أكتوبر 1988، صدر دستور 1989 أين انتقلت الدولة الجزائرية من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي، وبهذا كانت الدولة أمام تغيرات سياسية طارئة مما أدى إلى إحداث تغيرات على مؤسسات وهيكل الدولة، فبعد 1991 عرفت إعادة هيكلت مديرية أملاك الدولة على المستوى المركزي وكذا المحلي إذ أصبح التقسيم على النحو التالي: مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري، مفتشيات جهوية.

فعلى المستوى الولائي نجد مديرية أملاك الدولة و مديرية الحفظ العقاري و مديرية مسح الأراضي، أين تم دمجها عام 2021 تحت هيئة واحدة وهي "مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري"، وعلى مستوى البلديات توجد مفتشيات أملاك الدولة التي تكون تابعة لمديرية أملاك الدولة و كذا المحافظة العقارية².

1- المرجع نفسه، يوم 20/04/2022، على الساعة 10:10 صباحا.

2- المرجع نفسه، على الساعة 10:20 صباحا.

المطلب الأول: مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج

سندرس في هذا المطلب نشأة وهيكل مديرية أملاك الدولة على المستوى ولاية برج بوعريريج ، وكذا المهام المخولة لها ، كدراسة على أرض الواقع.

الفرع الأول: نشأة مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج

إن تطرقنا لنشأة مديرية أملاك الدولة على مستوى الولايات في التشريع الجزائري يتوجب علينا أولا تعريف مديرية أملاك الدولة، فهي تعتبر مؤسسة عمومية تمتع بالشخصية المعنوية وذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح، بحيث توجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك الدولة، فهي تعد من أهم الإدارات التي تستفيد منها الولاية وكذا الأشخاص الطبيعيين و المعنويين، وهذا لمختلف الصلاحيات و المهام التي تقوم بها، وهي الهيئة التي أكلها كل من قانون 30/90 المتضمن للأملاك الوطنية مهمة تسيير المحفظة العقارية الخاصة بالدولة، لاسيما في عملية البيع والشراء والتبادل والتأجير¹، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 427/12 بحيث أكد في فحوى نصوصه أن المديرية الولائية للأملاك الدولة هي صاحبة الاختصاص في تسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة على المستوى الولائي.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحيتها، فقد نص على وجوب تواجد مديرية أملاك الدولة على مستوى كل ولاية، إضافة إلى مديرية لمسح

1-المواد:95،92،91،90،89،88،81 من القانون30/90 ، المرجع السابق.

الأراضي و الحفظ العقاري¹ ، غير أنه يستثني كل من ولاية الجزائر و قسنطينة و وهران، حيث تنظم المصالح الخارجية المذكورة أعلاه كالتالي: (مديرية لأملاك الدولة في شرق الولاية، مديرية لأملاك الدولة في غرب الولاية)، نفس الشيء بالنسبة لمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري في هاته الولايات² .

للإشارة وحسب نص المادة 3/08 من المرسوم التنفيذي 393/21 المذكور سابقا يحدد الاختصاص الإقليمي لمديريات أملاك الدولة في شرق الولاية ومديريات أملاك الدولة في غرب الولاية، المذكورة في المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي، بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية.

انبثقت ولاية برج بوعريريج عن التقسيم الإداري لسنة 1984 وذلك بموجب القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، بحيث أدرجت على أنها ولاية، وتتشكل من 34 بلدية³.

مما توجب إنشاء مديرية أملاك الدولة كما هو منصوص عليه في التشريع الجزائري، وبما أننا بصدد دراسة مديرية أملاك الدولة بولاية برج بوعريريج من حيث الهيكلية و التنظيم و مهامها، ارتأينا تحديد موقع هاته الهيئة بولاية برج بوعريريج، أين كان مقرها سابقا بمجمع المجلس التنفيذي ، وحاليا تقع مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج بدار المالية الطابق الثالث بحي 17 أكتوبر وسط المدينة بلدية برج بوعريريج⁴.

1- المادة 3/02 من المرسوم التنفيذي 393/21، المؤرخ في 2021/10/18، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحيتها ، الجريدة الرسمية، عدد 80 ، صادرة في 2021/10/20.

2- المادة 4/02 ، المرجع نفسه.

3- المادة 38 من القانون 09/84، المؤرخ 1984/02/04 ، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية، عدد 06، صادرة في 1984/02/07.

4- عبد الغاني قهيواني، المرجع السابق، يوم 2022/05/12، على الساعة 09:15 صباحا.

الفرع الثاني: صلاحيات مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج

تمارس المديرية الولائية لأملاك الدولة تحت السلطة السلمية لمفتشيات أملاك الدولة التابعة لاختصاصها الإقليمي، حيث تقوم بمجموعة من الاختصاصات و الصلاحيات على قطاعها الإقليمي و الجغرافي وبهذه الصفة فهي تسهر على احترام تنظيم و تشريع أملاك الدولة ومراقبة عمل مصالحها وتحقيق الأهداف المسطرة، وتكلف على وجه الخصوص بالصلاحيات التالية:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها؛
- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية المتعلقة بأملاك الدولة أو التي تتابع مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة لعمليات اقتنائها أو استئجارها؛
- الشروع في تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ ذات الصلة بها؛
- ضمان تسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث وعمليات الحجز القضائي؛
- الشروع في دراسة عمليات بيع العقارات و المتاجر على المستوى المحلي و متابعة تطورها، و إعداد تقارير و تحاليل تقنية بشأنها؛
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة أمام الهيئات القضائية المختصة؛
- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة الأملاك الوطنية و استغلالها وتبادلها؛
- التحليل الدوري لنشاط مفتشيات أملاك الدولة وإعداد تلاميذ عنها و تبليغها للسلطات السلمية؛
- ممارسة السلطة السلمية على مجموع مستخدمي مصالح المديرية الولائية لأملاك الدولة؛

- ضمان تزويد مصالحها بوسائل و تجهيزات العمل و السهر على صيانتها و استعمالها في أحسن الظروف¹.

إضافة إلى الصلاحيات المذكورة أعلاه تجدر الإشارة إلى أنه ثمة صلاحيات أخرى نص عليها المرسوم التنفيذي 427/12، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 454/91، حيث نص على أن للمدير الولائي لأملاك الدولة إبرام العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها بتفويض من الوزير المكلف بالمالية، جرد الأملاك الوطنية الخاضعة لهذا المرسوم جردا عاما، متابعة الدعاوي المتعلقة بصحة عقود اقتناء الأملاك العقارية أو تأجيرها و الحقوق العقارية و حقوق المحال التجارية، كما تقدم استشارات دفاعا عن أملاك الدولة التي تسييرها و تستعملها وتحافظ عليها².

ويسير المديرية الولائية لأملاك الدولة مدير ولائي يعين بموجب مرسوم وتنتهى مهامه حسب الأشكال نفسها طبقا لقاعدة توازن الأشكال³، ويعتبر أمر بالصرف وممثل الوزير المكلف بالمالية أمام القضاء⁴.

الفرع الثالث: هيكلية مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج

تنظم المديرية الولائية لأملاك الدولة في مصالح، وتنظم كل مصلحة في مكاتب أين تحدد صلاحيات وتنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية، طبقا لما جاء به المرسوم التنفيذي 393/21⁵.

1- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المرجع السابق.

2- المواد 183، 184، 193، 194، المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 69 ، صادرة في 2012/12/19.

3- المادة 09 ، المرجع نفسه.

4- عبد الغاني قيرواني، المرجع السابق، يوم 2022/05/12، على الساعة 10:10 صباحا.

5- المادة 08، من المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المرجع السابق.

تجدر الإشارة إلى أن المديرية الولائية للأملاك الدولة سابقا كانت تضم بين مصلحتين إلى ثلاث مصالح وكل مصلحة تضم بين مكاتبين إلى أربع مكاتب حسب أهمية المهام، وحسب كل ولاية، والمديرية الولائية للأملاك الدولة لولاية برج بوعريريج آنذاك كانت تضم مصلحتين، لكن بصدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27، أصبحت مديرية أملاك الدولة على مستوى كل الولايات تضم أربع مصالح، ثلاثة منهم تقنية والرابعة عامة خاصة بالإدارة والوسائل¹.

صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27 ليحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، تطبيقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، بحيث تتكون مديرية أملاك الدولة في الولاية من المصالح التالية:

01/ مصلحة العمليات العقارية؛

02/مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية؛

03/مصلحة العقود والمنازعات؛

04/مصلحة الإدارة العامة و الوسائل².

وحسب نص المادة 03 من القرار المذكور أعلاه تتكون مصلحة العمليات العقارية من:

- مكتب تسيير أملاك الدولة و الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية؛

- مكتب متابعة التحصيلات و التحقيقات.

كما نصت المادة 04 من نفس القرار على انه تتكون مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية من:

1- عبد الغاني قيرواني، المرجع السابق، يوم 20/04/2022، على الساعة 11:10 صباحا.

2- المادة 02 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2017/06/27 ، يحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة

الرسمية، عدد 58، صادرة في 2017/10/15.

- مكتب التقييمات العقارية؛
- مكتب دراسة السوق العقاري و التلخيص.

أما بالنسبة لمصلحة العقود و المنازعات فنتكون من مكتبين وهما:

- مكتب العقود الإدارية؛
- مكتب منازعات أملاك الدولة¹.

في الأخير و حسب المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه تتكون مصلحة الإدارة العامة و الوسائل من:

- مكتب المستخدمين و تحسين المستوى؛
- مكتب عمليات الموازنة و الوسائل و الوثائق و الأرشيف.

أما بالنسبة للموارد البشرية، فيمكن إحصاء عدد الموظفين التابعين لمديرية أملاك الدولة و الحفظ العقاري بولاية برج بوعريريج بمجموع 269 موظف، تتوزع ما بين الأعوان المتعاقدين و الموظفين الدائمين، ويمكن تبيان عدد الموظفين التابعين لمديرية أملاك الدولة للولاية بما فيها المفتشيات الستة التابعة لها حسب الجدول التالي²:

1- المادة 05 ، المرجع نفسه.

2- عبد الغاني قيرواني، المرجع السابق، يوم 2022/05/18، على الساعة 09:30 صباحا.

الجدول رقم 01: الموارد البشرية لمصالح مديرية أملاك الدولة بولاية برج بوعريريج

عدد الموظفين	الموظفين	الهيئة
60	مديرية أملاك الدولة ببرج بوعريريج	
12	برج بوعريريج	المفتشيات التابعة لمديرية أملاك الدولة ببرج بوعريريج
12	رأس الوادي	
08	مجانة	
10	برج الغدير	
04	المنصورة	
07	بئر قاصد علي	

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات مصلحة الإدارة العامة و الوسائل بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج.

إذا فمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج بما فيها المفتشيات التابعة لها تضم 113 موظف دائم.

الفرع الرابع: مهام مصالح و مكاتب مديرية أملاك الدولة بالولاية

بالرجوع لنص المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المذكور آنفا، فقد بين لنا أنه يتم تحديد مهام المصالح و المكاتب المشار إليها أعلاه، بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية، وعلى هذا الأساس صدر القرار الوزاري رقم 433 المؤرخ في 2018/06/27 محدد المهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، و سنوضح بموجب هذا القرار مهام كل مصلحة و مكتب على حدا:

أولا/ مصلحة العمليات العقارية: تختص هذه المصلحة بـ:

- تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للدولة و حمايتها و تسييرها؛
- ضمان تسيير الممتلكات و التركات الشاغرة أو عديمة الوارث و الأملاك المحجوزة¹.

01/مكتب تسيير أملاك الدولة و الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية :

وحسب نص المادة 03 من القرار المذكور أعلاه تتمثل مهامه في:

- تطبيق التنظيم المتعلق بأملاك الدولة؛
- ضمان تسيير ممتلكات و التركات الشاغرة أو عديمة الوارث و الأملاك المحجوزة؛
- تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة و التصرف فيها و تحصيل نواتجها؛
- القيام بجرد المنقولات التابعة للأملاك الدولة؛
- مسك سجل جرد الأشياء المنقولة و تحيينه؛
- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الأملاك التابعة للدولة؛
- مسك الجدول العام للممتلكات العمومية و مراجعته؛
- إصدار كل اقتراح مجد بخصوص تنقيح سجل قوام أملاك الدولة و كل سجل متعلق بجرد الأملاك التابعة للدولة.

02/ مكتب متابعة التحصيلات و التحقيقات : حسب نص المادة 04 من القرار المذكور

أعلاه يتكلف بما يأتي:

- متابعة تحصيل نواتج وإيرادات أملاك الدولة؛
- إصدار سند التحصيل لإيرادات أملاك الدولة؛
- متابعة بيوع المنقولات؛
- تنفيذ برامج مراقبة و تفتيش المصالح المعدة بالتنسيق مع المديرية الجهوية؛
- ضبط العمليات المحاسبية المرتبطة بتحصيل إيرادات أملاك الدولة؛

1- المادة 02 من القرار رقم 433 المؤرخ في 2018/06/27، الذي يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

- القيام بعمليات المراقبة في مجال التقييمات والخبرات العقارية؛
- التحقيق من نظامية بيوع أملاك الدولة؛
- فحص مدى قانونية و دقة الملاحظات و الكتابات التي تحملها المستندات و السجلات المحاسبية و سجلات القوام وكل الوضعيات المتعلقة بجرد العقارات و المنقولات؛
- التحقق من المسك الجيد لقوام أملاك الدولة و الملفات المذكورة آنفا و تحيينها؛
- تقديم نتائج التحقيقات في عرض حال لمدير أملاك الدولة.

ثانيا/ مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية : طبقا لنص المادة 05 من القرار رقم

433 تكلف هاته المصلحة بـ:

- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات و المتاجر التابعة لأملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية عمليات اقتنائها أو استئجارها؛
- القيام بدراسة عمليات بيع العقارات و المتاجر على المستوى المحلي و متابعة تطورها و إعداد التقارير و التحاليل التقنية.

01/ مكتب التقييمات العقارية: حسب نص المادة 06 من نفس القرار يختص بـ:

- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر التابعة لأملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية عمليات اقتنائها أو استئجارها؛
- المشاركة في تمثيل عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية؛
- إصدار رأي مسبق فيما يتعلق بالعمليات العقارية المنجزة من طرف المصالح و الهياكل العمومية؛
- مراقبة عمليات التقييمات.

02/ مكتب دراسة السوق العقاري و التلخيص : طبقا لنص المادة 07 من نفس القرار

يتكفل بمايلي:

- القيام بدراسة عمليات بيع العقارات و المتاجر على المستوى المحلي و متابعة تطورها وإعداد التقارير و التحاليل التقنية؛
- مسك السجل المحلي للتقييمات و الخبرة؛
- مباشرة الاستغلال الإحصائي لعمليات التقييمات العقارية المنجزة على المستوى المحلي و وضع حصيلة لها و تبليغها للهيئة المعنية.

ثالثا/ مصلحة العقود و المنازعات: تكلف على الخصوص بـ:

- دراسة بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية و الجهات المختصة كل الملفات المتعلقة بإعداد العقود الإدارية؛
- دراسة الطعون الإدارية و متابعة قضايا المنازعات المرفوعة أمام المحاكم و المجالس القضائية و المحاكم الإدارية¹، وتتكون من مكتبين هما:

01/ مكتب العقود الإدارية: ويتولى بـ:

- دراسة بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية و الجهات المختصة كل الملفات المتعلقة بإعداد العقود الإدارية؛
- تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة و حفظ النسخ الأصلية ذات صلة بها؛
- إعداد حصيلة دورية للعقود الإدارية المحررة².

02/ مكتب منازعات أملاك الدولة: تتمثل مهامه في:

- دراسة الشكاوي و الطعون الإدارية و ضمان معالجة ملائمة لها؛

1- المادة 08، المرجع نفسه.

2- المادة 09، المرجع نفسه.

- تقييد و متابعة جميع الدعاوى القضائية الرامية للدفاع عن مصلحة الدولة و التي تدخل ضمن مجال اختصاصها؛

- متابعة جميع القضايا المرفوعة ضد إدارة أملاك الدولة، أمام المحاكم و المجالس القضائية و المحاكم الإدارية، وذلك من خلال إعداد وتسجيل المذكرات الجوابية الملائمة؛

- الحرص على سحب الأحكام و القرارات القضائية الصادرة في القضايا التي تمت متابعتها؛

- متابعة تنفيذ الأحكام و القرارات القضائية؛

- إعداد حصيلة دورية لقضايا المنازعات و الأحكام و القرارات الصادرة و إبلاغها للإدارة المركزية، كما نصت عليه المادة 10 من القرار 433، هذا بالنسبة لمهام المصالح و المكاتب ذات الطابع التقني.

أما مصلحة الإدارة العامة و الوسائل بما فيها المكاتب التابعة لها و المتمثلة في "مكتب المستخدمين و تحسين المستوى، مكتب عمليات الموازنة و الوسائل و الوثائق والأرشيف"، تكلف على العموم بضمان تسيير الاعتمادات المفوضة لها، و موظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري في الولاية، وتسهر على السير الحسن و المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها¹.

المطلب الثاني: مفتشيات أملاك الدولة على مستوى بلديات الولاية

وتدعيما بمهام مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري وحسن تسييرها على المستوى المحلي استحدثت مفتشيات على مستوى البلديات، وهذا ما سنقوم بمعالجته في هذا المطلب من حيث المصالح التي تقوم بإدارة أملاك الدولة على المستوى البلدي و مهامها المنوط القيام بها.

1- المواد 11، 12، 13، المرجع نفسه.

الفرع الأول: هيكله مفتشيات أملاك الدولة بولاية برج بوعريريج

مفتشية أملاك الدولة نص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 393/21 في المواد 13،14،15، وهي عبارة عن مصلحة ذات طابع إداري على مستوى الدوائر، التي تضمها ولاية، ولها مهام مشابهة لوظائف المديرية الولائية للأملاك الدولة الهدف منها تقريب الإدارة من المواطن، يشرف على المفتشية رئيسا لها برتبة محاسب ثانوي ويساعده تحت مسؤوليته وسلطته السلمية كل من:

- مكلف بالتحصيل لمتابعة عمليات تحصيل منتوجات و عائدات أملاك الدولة، و مسك الكتابات المحاسبية المتعلقة بها؛
- مكلف بالمواد المحجوزة و البيوع لمتابعة، و تأطير العمليات الخاصة بالمواد المحجوزة و تنظيم مختلف البيوع بالمزادات العلنية.

وتعتبر هذه الوظائف عليا يحدد شروط التعيين فيها طبقا للتنظيم والنشر، وتتحدد قائمة مفتشيات أملاك الدولة و اختصاصها الإقليمي بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية، و صدر في هذا الشأن قرار مؤرخ في 2013/03/12 يتضمن تعيين مفتشيات أملاك الدولة، وتحديد دوائر اختصاصها الإقليمي، وتضمن الجدول الملحق لهذا القرار قائمة المفتشيات لولايات الوطن.

وحسب هذا الملحق تم تعيين مفتشيات أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج بستة (06) مفتشيات، وهي على النحو التالي: "مجانة، برج بوعريريج، منصور، رأس الوادي، برج الغدير، بئر قاصد علي"¹.

1- قرار مؤرخ في 2013/03/12 يتضمن تعيين مفتشيات أملاك الدولة و تحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية، عدد 47، صادرة في 2013/09/25.

وطبقا لنص المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 1991/06/04 المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، و باستقراء هذه المادة نجد أن مفتشيات أملاك الدولة تنفرع إلى أربع أقسام وهي:

- قسم تسيير الأملاك الوطنية؛

- قسم التعريف و الجرد العام للعقارات؛

- قسم الخبرات و التقييمات العقارية؛

- قسم المحاسبة¹.

الفرع الثاني: مهام مفتشيات أملاك الدولة بولاية برج بوعريريج

بالرجوع لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 393/21 ، تكلف مفتشية أملاك

الدولة بصفتها إدارة أملاك الدولة على المستوى البلدي بمايلي:

- تحديد وعاء كل ناتج أو عائد لأملاك الدولة و تحصيله؛

- تحضير عمليات بيع المنقولات و انجازها؛

- تحضير العقود المتضمنة تسيير العقارات التابعة لأملاك الدولة و تثمينها؛

- أشغال تقييم العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية المتعلقة بأملاك الدولة

أو التي تتابع مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة

عمليات اقتنائها أو استئجارها؛

- الاعتراف بالعقارات التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد العام و مسكه؛

- مسك سجلات مشتملات أملاك الدولة و تحيينها؛

- إعداد البيانات الرقمية الخاصة لأنشطة الأملاك الوطنية واستغلالها و تبادلها؛

- السهر على مسك محاسبة الإيرادات طبقا لقواعد المحاسبة العمومية المحددة للتشريع

و التنظيم المعمول بهما.

1- قرار وزارة الاقتصاد مؤرخ في 1991/06/04، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 38، صادرة في 1991/08/14.

وحسب ما جاء في ملحق القرار المؤرخ في 1991/06/04 المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية ، تنحصر مهام كل قسم كالتالي:

أولاً/ قسم تسيير الأملاك الوطنية: ويختص بـ:

- تنظيم وتحضير لائحة لكل المنتوجات العقارية و العائدات؛
- تحضير و تحقيق البيوع العقارية؛
- تحضير العقود الخاصة لتسيير العقارات التابعة لأملاك الدولة و تسييرها.

ثانياً/ قسم التعريف و الجرد العام للعقارات: ويختص بـ:

- التعرف على العقارات التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد؛
- تنظيم سجلات المحاسبة و إحصاء الأموال العقارية التابعة للدولة؛
- جمع و تنظيم الأملاك المنقولة التابعة للدولة.

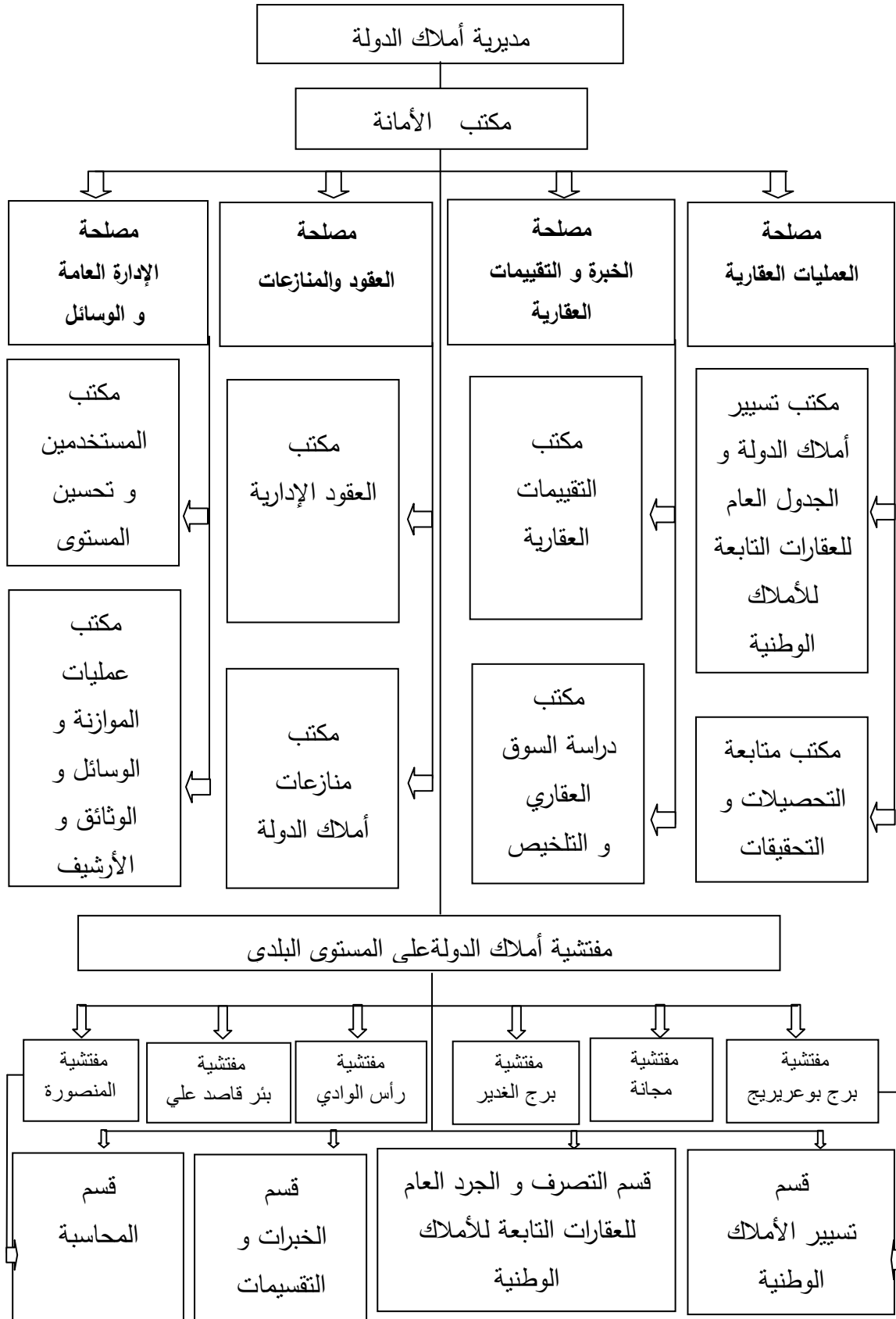
ثالثاً/ قسم الخبرات و التقييمات العقارية: ويختص بـ:

- بتقييم العقارات و المنقولات و المتاجر الخاصة بأملاك الدولة و متابعة العمليات؛
- تقييم السوق العقارية على المستوى المحلي و تحضير قرار و تحاليل تقنية للعمل على تحيين و تنظيم الوثائق المتعلقة بالتقييمات و الخبرة.

رابعاً/ قسم المحاسبة: وتختص بـ:

- إحصاء كل الأملاك العقارية و جردها؛
 - القيام بعمليات المحاسبة اليومية، الأسبوعية، الشهرية، السنوية.
- وسنوضح ما تم سرده في مخطط يبين المصالح التابعة لأملاك الدولة على المستوى الولائي و البلدي.

الشكل رقم 01: الهيكل التنظيمي لمديرية أملاك الدولة على المستوى الولائي و البلدي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات مصلحة الإدارة العامة و الوسائل بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج و النصوص القانونية.

ولإشارة توجد مديريات الحفظ العقاري على المستوى الولائي و التي تضم (03) مصالح وكل مصلحة تضم مكتبين، أما على المستوى البلدي فتوجد المحافظة العقارية التي تضم(03) أقسام، طبقا لنص المادة 03 من القرار المؤرخ في 04/06/1991، الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، زيادة إلى وجود مفتشيات جهوية على المستوى الجهوي و بلغ عددها 12 مفتشية في حين كانت 09 مفتشيات سابقا¹.

المبحث الثاني: جرد العقارات بمديرية أملاك الدولة ببرج بوعريريج

سنحاول في هذا المبحث الإلمام بأنواع العقارات التي تدخل في المحفظة العقارية التابعة لولاية برج بوعريريج، والإجراءات المعتمدة لجرد هذه العقارات، لكن قبل ذلك ارتأينا أن نتطرق إلى تعريف العقار و نطاق تطبيق عملية جرد العقارات إذ قسمنا المبحث إلى ثلاث مطالب في الأول تناولنا تعريف العقار و نطاقه، أما الثاني شرحنا فيه أنواع العقارات، والمطلب الثالث تناولنا إجراءات جرد العقار بالولاية.

المطلب الأول: مفهوم العقار

في هذا المطلب سنقوم بشرح كل من تعريف العقار وخصائصه، إضافة إلى نطاق تطبيق عملية جرد العقارات.

الفرع الأول: تعريف العقار

تعددت التعاريف التي أعطيت للعقار، وتأرجحت بين ما هو لغوي و اصطلاحى، وما هو قانوني.

1- عبد الغاني قيرواني، المرجع السابق بيوم، 2022/05/12، على الساعة 09:45 صباحا.

أولا/ لغويا: يعرف العقار على أنه كل ما له أصل كالأرض و الدار ، و العقار مفرد عقارات¹، ويقابله المنقول، إذ يتمثل المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال و متصلة بالأرض و قد يكون هذا الأخير عقارا أصليا مرتبطا بالأرض أو عقارا بالتخصيص يخدم العقار الأصلي.

ثانيا/ اصطلاحا: يعرف العقار على أنه كل ملك ثابت له أصل ، والعقار الحر كل ما كان خالصا الملكية أو غير مرتبط برهن أصلي أو حيازة أو أية ديون أخرى، و يأتي بدخل سنوي دائم، والذي يسمى ريعا²، إذا فالعقار هو كل ملك ثابت لا يمكن نقله من محل إلى آخر.

ثالثا/ قانونا: عرف المشرع الجزائري العقار في كل من:

01/ القانون المدني: حيث نص المشرع الجزائري في هذا القانون على تعريف العقار بموجب المادة 683 أين نصت على أن العقار: " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول "، ويؤخذ من هذا التعريف أن القانون يقسم الأشياء إلى عقار و منقول وقد عرف العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف كالأرض و المباني في حين يعرف المنقول على أنه كل شيء ما عدا العقار كالنقود و الملابس و مع ذلك جعل القانون بعض المنقولات عقارات بالتخصيص و جعل بعض العقارات منقولات بحسب المأل.

02/ قانون 25/90: بالرجوع للمادة 27 من قانون 25/90، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم، نجدها لا تعرف العقار، وإنما تعرف الملكية العقارية الخاصة بحيث تنص على أن: " الملكية العقارية حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"، إذ لا تعد سوى أن تكون

1- إبراهيم أنس، عبد الحليم منتصر، عطية الصوالحي، محمد خلف الله أحمد، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الثانية، القاهرة(مصر)، 1972، ص615.

2- المرجع نفسه، ص615.

سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله و يستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين و الأنظمة المعمول بها، ومن بين التصرف في الملكية العقارية نقل الملكية العقارية انتقال تلك السلطة من شخص لآخر.

03/ القرار المؤرخ في 1992/02/04: حسب هذا القرار المحدد لنموذج بطاقة

التعريف لعقارات الأملاك الوطنية ويضبط كميّات إعدادها، يعرف العقار في نص المادة 02 منه: "يعتبر العقار موضوع بطاقة التعريف المشار إليها في المادة الأولى أعلاه كل ملكية عقارية ذات أرضية واحدة مكونة من مبنى واحد أو أكثر أو من محلات و ملحقات مبنية أو غير مبنية و تكون وحدة عقارية متميزة تابعة لمالك واحد أو أكثر و تكون محل حيازة من مصلحة واحدة"¹.

ومن خلال هذه التعاريف نستنتج أن للعقار مجموعة من الميزات و الخصائص تميزه عن الأشياء و تميزه بصفة خاصة عن المنقول، فنجد الأحكام التي تسري على العقار تختلف عن تلك التي تسري على المنقول وأهم هذه الخصائص هي:

أ- تترتب على العقار حقوق كحق الارتفاق، وحق الرهن الرسمي، وحق التخصيص... إلخ و التي لا تترتب على المنقول؛

ب- الحقوق العينية الواردة على العقار تعتبر أموال عقارية، كذلك الدعاوي العقارية، بينما الحقوق التي ترد على المنقول تعتبر أموال منقولة؛

ج- يمكن تنظيم إجراءات التسجيل و القيد بالنسبة إلى العقار، لأنه له مقر ثابت ولا يمكن ذلك بالنسبة إلى المنقول لأنه ليس له مقر ثابت، ومن ثمة تسري قواعد التسجيل و القيد على العقار، أما المنقول فتسري عليه قواعد الحيازة لأنه لا يحتوي على مكان ثابت؛

1- القرار المؤرخ في 1992/02/04، يحدد نموذج بطاقة التعريف لعقارات الأملاك الوطنية، ويضبط كميّات إعدادها، الجريدة الرسمية، عدد 26، صادرة في 1992/02/08.

د- يجوز تملك العقار بالشفعة بينما لا شفعة في المنقول، كما يجوز تملك المنقول بمجرد الحيازة، بينما لا يجوز تملك العقار بمجرد الحيازة، إلا إذا استمرت الحيازة 10 سنوات أو 15 سنة بشروط معينة و بحسن نية؛

الفرع الثاني: نطاق تطبيق عملية جرد العقارات

لجرد العقارات المنصوص عليه في قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية أهمية بالغة في المحافظة على هذه الممتلكات العقارية ومن أجل تنشيط هذه العملية، فإن الهيئات و المصالح خاصة على المستوى المحلي، ملزمة بالمساهمة في عملية جرد الأملاك التي يشغلونها و تسجيلها في الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية و لتحقيق ذلك، أقر المشرع الجزائري بموجب المادة 83 من قانون المالية 2003 خضوع صرف نفقات صيانة و ترميم كل عقار تشغله إحدى الهيئات المذكورة آنفا إلى الحصول على أمر بصرف النفقة، في شهادة تسجيل العقار المعني، وفي هذا الإطار تم إصدار المنشور الوزاري رقم 03/01 يبين كيفية تطبيق أحكام المادة المذكورة أعلاه، وبالرجوع لمحتوى هذا المنشور فإن التسجيل في الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية لا يخص إلا العقارات التي تمتلكها، الدولة أو الولاية أو البلدية ملكية تامة، وعليه فإن العقارات التي تحوزها هاته الجماعات العمومية بعنوان الاستئجار غير معنية بالعملية، ويقصد بالملكية التامة هي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث هي حق الاستعمال و حق الاستغلال و حق التصرف، وهذه الحقوق التي يمارسها المالك على ملكه سواء كان عقارا أو منقولاً¹، وتحدد نطاق حق الملكية التامة حسب ما هو منصوص عليه في القانون المدني² ، وكذا قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري في كل من المادة 27 و 28 منه.

1- يوسف صياد، رئيس مكتب التلخيص ودراسة السوق العقاري بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج، مقابلة يوم 2022/05/15، على الساعة 09:00 صباحا.

2- المواد 674، 675، 676، 677 من القانون المدني .

المطلب الثاني: أنواع العقارات القابلة لعملية الجرد ببرج بوعريريج

إن دراستنا للعقار من حيث مفهومه، تبين لنا أنه هناك أنواع من العقارات، وذلك بحسب استخدامه فقط يكون صناعيا، فلاحيا، إداريا،.... إلخ، وتختلف هذه الأنواع من ولاية إلى أخرى، وسنبين من خلال هذا المطلب على أهم أنواع العقارات التي تزخر بها ولاية برج بوعريريج.

الفرع الأول:العقار الفلاحي

أولا/تعريفه : تعرف الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية في

المادة 04 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنها: "هي كل أرض لا تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"، وإن العقار الفلاحي أيضا يتشكل من الأرض الفلاحية و مشتملاتها من بنايات و تجهيزات سيما العقارات بالتخصيص المخصصة لخدمة الأرض الفلاحية، وقد نصت المادة 46 من قانون التوجيه الفلاحي بأن المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي و الدواجن، و الحقول و البساتين و الاستثمارات المنجزة، والعقار الفلاحي يرتبط بأمرين لازمين في هذا المجال هما النشاط الفلاحي الذي يمارس على العقار الفلاحي و المستثمر الفلاحي أو الفلاح الذي يمارس الأنشطة الفلاحية على الأرض¹.

تصنف الأراضي الفلاحية حسب نص المادة 05 من قانون التوجيه العقاري إلى أراضي خصبة جدا، وأراضي خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب، وينقسم العقار الفلاحي إلى قسمين هي أراضي رعوية و أراضي فلاحية، ويقصد بالأراضي

1- عيسى بن دوحة، مريم بوشري، (الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم

السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، العدد 01، مارس 2016، ص 139.

الرعوية : " هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات، وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات"¹.

ثانيا/أصناف العقار الفلاحي : تصنف جميع الأملاك العقارية على إختلاف

أنواعها طبقا لنص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري ضمن الأملاك الوطنية أو الأملاك الخاصة أو الأملاك الوقفية، وبطبيعة الحال لا يخرج العقار الفلاحي عن هذا التقسيم فتصنف الأملاك العقارية الفلاحية إلى:

01- الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية (الخاصة)؛

02- الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الخواص أو الأملاك الخاصة؛

03- الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الوقفية².

إن أول النصوص المنظمة للأراضي الفلاحية هو الأمر رقم 953/68 المتعلق

بالتسيير الذاتي للفلاحة، حيث منحت الدولة من خلاله استغلال الأراضي الفلاحية

المدرجة ضمن أملاك الدولة بدون مقابل، وذلك لمدة غير محدودة، وهو غير قابل

للتصرف أو الحجز، بعدها صدر الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية

و التي منحها حق الانتفاع المؤبد بدون مقابل، و غير قابل للتنازل أو الحجز ، واستمر

إلى غاية الثمانينات، وأمام انخفاض أسعار البترول ونقص مردودية القطاع الفلاحي تم

إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية، و خوصصت الإنتاج الزراعي، إذ تم صدور قانون رقم

19/87 المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية والذي منحها حق الانتفاع الدائم بمقابل

على الأراضي الفلاحية الخاضعة للتسيير الذاتي.

1- المادة 11 من قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

2- عيسى بن دوحة ، مريم بوشري، المرجع السابق، ص141.

وينظم العقار الفلاحي من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، باعتباره أداة تابعة للدولة تنفذ السياسة العقارية الفلاحية، كما يقوم بمهام تسيير و متابعة عقد الامتياز و يقوم بمراقبة حسن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹، وأمام المشاكل التي شهدتها القطاع الفلاحي رغم تملك حق الانتفاع من الأراضي غير المستغلة و تحويل طابعا الفلاحي إلى غير ذلك، وغياب المراقبة من طرف الهيئات الإدارية المختصة لجأ مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 14/12/1997، إلى تبني فكرة بيع أو إيجار الأراضي الفلاحية، و التي طرحت أمام مؤتمر طرابلس، لكن جمد العمل بهذا المشروع، إذ تم المصادقة على مشروع القانون المحدد لشروط و كفاءات بيع أو إيجار الأراضي الفلاحية وجمد إلى غاية سنة 2010، أين تم صدور قانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة حيث استبعد فكرة البيع، و تولى عن تأييد حق الانتفاع، وتبنى حق الاستئجار المؤقت عن طريق حق الامتياز².

ومن خلال بحثنا حول العقار الفلاحي والمعلومات التي أفادنا بها موظف بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعرييرج من خلال المقابلة، فقد زدنا بإحصائيات حول ما تملكه الولاية من أراضي فلاحية، بمجموع 1671 مستثمرة فلاحية وهي موزعة كالتالي³:

1- سناء بن شريطية، الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتورا علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة

منتوري، قسنطينة، 11/07/2017، ص 73.

2- المرجع نفسه، ص 73.

3- يوسف صياد، المرجع السابق، يوم 16/05/2022، على الساعة 10:00 صباحا.

الجدول رقم 02: إحصاء العقار الفلاحي بولاية برج بوعريريج

عدد المستثمرات بولاية برج بوعريريج	عدد المستثمرات نوع العقار الفلاحي
1413	مستثمرة جماعية
256	مستثمرة فردية
02	مستثمرة نموذجية

المصدر: من إعداد الطالبين بالاعتماد على معطيات مقدمة من مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج.

للإشارة فالمستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية تمنح عن طريق عقود الامتياز، بينما المستثمرة النموذجية فهي التي تحتفظ بها الدولة أو الولاية في تسييرها¹، ويتم تسجيل هاته المستثمرات في سجل خاص معنون بعنوان: (سجل المستثمرات الفلاحية) يتضمن كل البيانات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية من: (المساحة، الموقع، نوع المستثمرة، نوع الأرض.... إلخ)².

الفرع الثاني: العقار الصناعي

أولا/ تعريفه: إن أول عملية تنظيم للعقار الصناعي كانت في بداية سبعينات القرن الماضي حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق صناعية، و مناطق أنشطة متعددة ومهمة، ويحتل مساحة 20000 هكتار³ على المستوى الوطني، ويقصد بالعقار الصناعي

1- المرجع نفسه، يوم 2022/05/24، على الساعة 09:30 صباحا

2- المرجع نفسه، يوم 2022/05/16، على الساعة 10:50 صباحا.

3- وافية تجاني، (العقار الصناعي في الجزائر واقع وآفاق)، مجلة الاقتصاد الصناعي، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة باتنة 01، الحاج لخضر،

المجلد 09، العدد 01، تاريخ النشر 2019/07/31، ص 100.

هو ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الاقتصادية، و الذي سماه محترفو القطاع بالعقار الصناعي تمييزا له عن العقار الفلاحي و الحضري، و قد ورد في المرسوم التنفيذي 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، و المحدد لقانونها الأساسي مصطلح العقار الاقتصادي العمومي، و الذي يعرف الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و مؤسساتها¹، أما القوانين المنظمة للعقار لم تضع مفهوما واضحا للعقار الصناعي، فبالرجوع إلى قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم، لا نجده يعرف العقار الصناعي، إلا ما جاء في المادة 2/86 منه التي نصت على: " تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية أو مناطق أعمال و برامج سكنية و تجهيزية أخرى"، و بالرجوع للمرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن تحديد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء في كل من المادتين 3 و 2/17 و 18 منه، قد أشارت إلى ما يسمى بالتجزئة الصناعية و كذلك رخصة التجزئة الصناعية أو رخصة بناء مؤسسات صناعية.

يشرف على العقار الصناعي هيئات إدارية داعمة للعقار الصناعي ألا و هي:

01/الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري "ANIREF": و التي أنشأت بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 126/12 بتاريخ 2012/03/19.

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، الجريدة

الرسمية، عدد: 27، صادرة في 2007/04/25، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12.

02/ لجنة المساعدة من أجل تحديد و ترقية الاستثمار وضبط العقار " CALPIREF":

والتي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 الذي يحدد كيفية تنظيم و تكوين هذه اللجنة¹.

ثانيا/ أصناف العقار الصناعي: تتمثل أصناف العقار الصناعي في :

01- المناطق الصناعية و مناطق الأنشطة و التي أنشأت بموجب قانون 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 و البالغ عددها 77 منطقة على مستوى أقاليم البلديات و الولايات؛

02- المناطق الخاصة والتي أنشأها في إطار القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار وهي تنقسم بدورها إلى مناطق مطلوب ترقيتها لأنها تعرف تخلف، و مناطق التوسع الاقتصادي، و التي تزخر بطاقات بشرية و طبيعية و هياكل قاعدية²، وكما هو معروف في ولاية برج بوعريريج تصنف من بين أغنى ولايات الوطن من حيث هذه الموارد و تم تصنيفها بموجب قانون تهيئة الإقليم بقطب صناعي، وتعد من أولى ولايات الوطن تمركز للنشاط الصناعي؛

03- عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية، فالعقار الصناعي لا يقتصر فقط على الأراضي لإقامة المشاريع الاستثمارية، وإنما كذلك أصول المؤسسات الاستخدامات الثابتة³ للإشارة هناك مناطق يطلق عليها اسم مناطق خارج منطقة النشاطات " DES POCHE "، تتواجد في ولاية برج بوعريريج ، وهي ذات طابع صناعي مثلها مثل المناطق المذكورة أعلاه⁴.

وحسب الإحصائيات المقدمة لنا من قبل موظف أملاك الدولة بولاية برج بوعريريج

فإن المناطق الصناعية و مناطق الأنشطة بلغ عددها 11 تتوزع كالتالي¹:

1- وافية تجاني ، المرجع السابق، ص 103 و 104 .

2- المرجع نفسه، ص 100، 101.

3- المرجع نفسه، ص 101.

4- يوسف صياد، المرجع السابق، يوم 2022/05/16، على الساعة 10:15 صباحا.

الجدول رقم 03: إحصاء العقار الصناعي بولاية برج بوعريريج

العدد	تسمية المنطقة الصناعية	العقار موقع العقار (بلديات و دوائر)
03	- المنطقة الأولى الأنايب - المنطقة الصناعية طريق مسيلة - المنطقة الصناعية مشتة فطيمة	بلدية برج بوعريريج
02	- القطب الصيدلي - منطقتين لنشاطات العش	بلدية العش
01	- منطقة النشاطات المهير	بلدية المهير
02	- منطقة النشاطات منصور - منطقة النشاطات بوطارة	دائرة المنصورة
02	- منطقة النشاطات مجانة - منطقة النشاطات الصفية "اليشير"	دائرة مجانة
01	- منطقة الصناعية الرمايل	بلدية رأس الوادي

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات مقدمة من مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج.

ويتم اعتماد العقار الصناعي بإلغائه من التصنيف ضمن الأملاك العمومية ويدخل في الحقيبة العقارية الخاصة، إذ يتم تحويل العقار الفلاحي إلى عقار صناعي بموجب قرار من لجنة ولائية و لجنة وطنية ، أما اليوم فأصبح التحويل يتم بموجب مرسوم تنفيذي يمضيه الوزير الأول² .

1- المرجع نفسه، يوم 2022/05/16، على الساعة 09:30 صباحا.

2- عبد الغاني قيرواني، المرجع السابق، يوم 2022/05/18، على الساعة 09:20 صباحا.

الفرع الثالث: العقار الخدماتي

أولا تعريفه: ويقصد بالعقار الخدماتي هو مجموع المنشآت و المرافق التي تقدم خدمات للجمهور بغرض تحقيق المنفعة العامة¹، وتعرف المنفعة العامة على أنها الشعور باللذة أو السعادة المتولدة من إشباع حاجات معينة لدى الفرد، و المذهب النفعي اعتبر سعادة الإنسان لا تكتمل إلا بتحقيق سعادة الآخرين من حوله، وتحقيق المنفعة عند السعي لإشباع الحاجات العامة على أساس أنه إذا كان للفرد حاجته الخاصة التي يسعى لتحقيقها².

ثانيا/ أشكال العقار الخدماتي: تختلف أشكال هذا العقار باختلاف الهدف من

إنشاء المنشأة أو المرفق وتنقسم إلى :

01-عقار تربوي ويقصد بهذا العقار هو مجموع العقارات التربوية من مدارس بجميع أطوارها؛

02- عقار تجاري و يضم هذا العقار العقارات التي تستخدم لأغراض تجارية من محلات وشركات، إضافة إلى العقارات التي تستخدم في تسهيل العملية التجارية من مخازن و مستودعات؛

03-عقار الرياضي ويضم المنشآت الرياضية من ملاعب مسابح وقاعات الرياضة.

04-عقار صحي ويقصد به العقار التي تشرف على تسييره مديرية الصحة من مستشفيات و مستوصفات و قاعات علاج.

1- يوسف صياد، المرجع السابق، يوم 2022/05/16، على الساعة 09:35 صباحا.

2-سهام براهيمي، التصريح بالمنفعة العمومية في نزح الملكية -دراسة مقارنة-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس،

2011/04/13، ص 15.

05- عقار إداري وهي كل مؤسسة ذات طابع إداري تخضع للقانون الإداري و القضاء الإداري وعليه فإنها تخضع للقانون العام وهي كل الإدارات التي تشرف على تسيير كل القطاعات.

وقد تم إحصاء إجمالي لهذا العقار بولاية برج بوعرييرج سنة 2018 بـ 616 عقار في حين بلغ عددها سنة 2021 بـ 752 عقار، بفارق 136 عقار خلال ثلاث سنوات الأخيرة¹.

و الملاحظ ببطء عملية جرد العقارات خلال 03 سنوات الأخيرة بعد أن عرف رواجاً منذ سنة 2003 ، وهذا راجع لعدة أسباب من بينها جائحة كورونا التي أثرت على العالم بصفة عامة و الجزائر بصفة خاصة، ويتم جرد هذه العقارات بطلب من صاحبة التخصيص².

إلى جانب هذه العقارات المذكورة أعلاه ، يوجد نوع آخر وهو العقار السياحي و بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 75/66 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية التي تم إلغاؤه بموجب المادة 51 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، نجد أنه لم يتم بوضع تعريف للعقار السياحي ونفس الشيء بالنسبة للقانون 03/03 السالف الذكر، حيث تعرض هذا الأخير مباشرة إلى تشكيل العقار السياحي دون أن يورد تعريف له، وعليه يمكن تعريفه تبعاً للغرض الذي وجد من أجله فيقصد به: " ذلك الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي و يمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"³.

1- يوسف صياد، المرجع السابق، يوم 2022/05/16، على الساعة 09:40 صباحاً.

2- المرجع نفسه، على الساعة 10:30 صباحاً.

3- عبد الحق لخزاري، حسبية زغلامي، (الاطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري) ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 1، جانفي 2019، ص 255 و 256.

وفي الولاية مناطق سياحية تصنف ضمن العقار السياحي تتمثل في آثار تعود إلى ما قبل التاريخ توجد بالمهير، و آثار عن الدولة العثمانية في كل من مجانة و بلدية برج بوعريريج و أخرى استعمارية ، وكذا حمامات معدنية مثل "حمام البيبان و حمام أولاد حالة"، وبعض الغابات مثل غابة بومرقد و الحدائق مثل حديقة الحجر الأزرق ببلدية برج زمورة، وهي تسير من طرف الخواص، يمنح للخواص هذا العمل تحت شعار تشجيع الاستثمار بموجب قرار لجنة يترأسها الوالي، وتسمى هذه اللجنة بـ: "لجنة ترقية و دعم الاستثمار"، وهي سارية العمل إلى غاية 2022/05/21، حيث بعد هذا التاريخ تم توقيع مرسوم ينظم مجال الاستثمار في انتظار ما ستسفر عليه الأيام القادمة¹.

المطلب الثالث: إجراءات جرد العقارات بمديرية أملاك الدولة

لولاية برج بوعريريج.

ألزم المشرع الجزائري الدولة و الجماعات المحلية القيام بعملية جرد الأملاك الوطنية، كما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 455/91، وهذا ما شرحناه في الفصل الأول، غير أنه وبعد المقابلة التي أجريناها بالمديرية الولائية للأملاك الدولة لولاية برج بوعريريج فقد تم تقديم معلومات من بينها القرار المؤرخ في 1992/02/04 الذي جاء ليبيّن كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي الآنف الذكر، ومن خلال هذا نخلص إلى أن عملية جرد العقارات تمر بجملة من الإجراءات، أين ارتأينا تقسيمها إلى إجراءات تمهيدية و إجراءات نهائية ، مع تقديم مقارنة بين ما هو نظري وما هو على أرض الواقع.

1- يوسف صياد، المرجع السابق ، يوم 2022/05/22، على الساعة 10:30 صباحا.

الفرع الأول: الإجراءات التمهيديّة لجرد العقارات بمديرية أملاك الدولة

لولاية برج بوعريريج

يمكن حصر الإجراءات التمهيديّة لجرد العقارات في النقاط التالية:

أولاً/ تقديم طلب شهادة تسجيل الملك العقاري في سجل الأملاك العقارية: تقوم

الهيئة أو المصلحة المستفيدة من التخصيص ، المسيرة ، المالكة للعقار ، و المنصوص عليها في المادة 02 من القرار المؤرخ في 1992/02/04، بإيداع طلب منح شهادة تسجيل الملك العقاري في سجل الأملاك العقارية(الجدول العام للأملاك الوطنية)، يوقع من طرف الأمر بالصرف .

ثانياً/تقديم ملف تقني: تطلب مديرية أملاك الدولة بالولاية من المصلحة صاحبة

الطلب، إيداع ملف تقني خاص بالوعاء العقاري، ويكون هذا الملف يحتوي على الوثائق التالية¹:

01/ البطاقة التعريفية للعقار: تقدم مديرية أملاك الدولة بالولاية، للمستفيدة من التسجيل

في السجل بطاقة تعريف العقار في ثلاث نسخ (بنفسجية، بيضاء، خضراء) من أجل ملأها، و حسب نص المادة 01 و 04 من القرار السالف الذكر يتعين على كل مصلحة مستفيدة من التخصيص أو المسيرة، أو المالكة للحيازة بإعداد بطاقة التعريف للعقارات التي تحوزها الهيئات و المصالح و الأجهزة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية على مطبوعة مطابقة لنموذج البطاقة (أنظر الملحق رقم 02).

ويقصد بالمصالح و الأجهزة و المؤسسات العمومية المعنية بإعداد بطاقة التعريف هي تلك التي يحق لها بحكم استقلاليتها في التسيير، الاستفادة طبقاً للتنظيم المعمول به من التخصيص العقاري و بالتالي الأمر بالصرف من اعتماداتها الخاصة للنفقات المترتبة

1- المرجع نفسه، على الساعة: 10:40 صباحاً.

عن التخصيص. وتكون تحت اسم " المصلحة المستفيدة من التخصيص" ¹ ، والبطاقة التعريفية للعقار يجب أن تحتوي على كل المعلومات الخاصة بالعقار المراد جرده و المصلحة المستفيدة من التخصيص أو المسيرة أو المالكة له.

02/ تقديم بطاقة فنية: معدة من طرف مكتب الدراسات أي تحرر من طرف مهندس معماري يوضح وضعية العقار إذا كان العقار مبنيا.

03/ تقديم تقرير خبرة: يعد من طرف خبير عقاري إذ يبين كل ما يتلق بالعقار من أصل ملكية العقار، حدوده، مساحته، موقعه.....إلخ.

04/ تقديم سند ملكية : أي على المصلحة المقدمة للطلب إثبات ملكية العقار إما بدفتر عقاري، أو شهادة تخصيص، أو شهادة حيازة،....إلخ.

عند استكمال الملف المذكور أعلاه يودع لدى مديرية أملاك الدولة بمكتب الجرد و الجدول العام².

ثالثا/ التحقيق والتدقيق في الملف المودع : تقوم مديرية أملاك الدولة بولاية برج بوعريريج من خلال موظفي مكتب الجرد و الجدول العام بالتحقيق و التدقيق في الوثائق المودعة لديه، إذ تتحقق من ملاءمة البطاقة التعريفية للعقار بشكل صحيح وفق للنموذج المنصوص عليه قانونا و المعمول به، فان كانت هناك معلومات ناقصة تدعو المصالح المعنية لتكملة النقص، والتحقق في الملف التقني حيث يمكن أن يستدعي المعاينة الميدانية إن لزم الأمر، فإذا كان العقار محل الجرد واقع بإقليم الولاية فمكتب الجرد و الجدول العام هو الذي يدقق في الملف، أما إذا كان العقار المراد تسجيله في سجل الأملاك العقارية يقع بإقليم أحد المفتشيات الستة التابعة للمديرية الولائية لأملاك الدولة لولاية برج بوعريريج يرسل إلى المفتشية المختصة إقليميا بغرض التحقيق

1- المادة 03 من القرار مؤرخ في 04 /02/ 1992 ، المرجع السابق .

2- يوسف صياد، المرجع السابق ، يوم 2022/05/22، على الساعة 10:45 صباحا.

و التدقيق في الملف ، و يكون التحقيق أكثر دقة إذا كان الطلب مودع من طرف البلدية لأن العقارات المسجلة تخرج من الحقيبة العقارية لملكية الدولة و تدخل ضمن أملاك البلدية أي تصبح المالكة النهائية، و لا يمكن التراجع في حالة الخطأ، عكس الإدارات المستفيدة من التخصيص فإذا ثبت الخطأ بعد منح شهادة التسجيل في سجل الأملاك العقارية(الجدول العام للأملاك الوطنية)، يمكن العدول عنه، وذلك بإلغاء التخصيص، و بالتالي يسترجع العقار¹.

الفرع الثاني: الإجراءات النهائية لجرد العقارات بمديرية أملاك الدولة

لولاية برج بوعريريج

تتمثل إجراءات هذه المرحلة في:

أولا/ ترقيم البطاقة التعريفية للعقار : إذا ثبت أن الملف المقدم مطابق للواقع

و للتشريعات المعمول بها، تقوم مديرية أملاك الدولة للولاية بترقيم بطاقة تعريف العقار بحيث يعتبر هذا الأخير هوية العقار المراد تسجيله، فسبقا كان يتكون الرقم الممنوح للبطاقة من إحدى عشر (11) رقما، بينما حاليا يتكون من عشرة (10) أرقام كل رقم له دلالة، ويمكن شرحها كالتالي:

- 01-الرقم الأول و المتكون من رقمين يدل على رمز الولاية الواقع بها هذا العقار؛
- 02-الرقم الثاني و المتكون من رقمين يدل على رمز البلدية الواقع بها العقار؛
- 03- الرقم الثالث يتكون من رقم واحد، ويكون إما (1 أو 2 أو 3) يدل على العقار ملك للدولة أو الولاية أو البلدية؛
- 04- الرقم الرابع يتكون من رقم واحد، ويكون من (1 إلى 6) يدل على صنف العقار إذا كان ضمن الأملاك العامة أو الخاصة؛

1- المرجع نفسه، على الساعة 10:50 صباحا

05- الرقم الأخير و المتكون من أربع أرقام فيدل على الرقم التسلسلي لسجل الجرد في الجدول العام للأملاك الوطنية¹.

ثانيا/ شهادة تسجيل في السجل الجرد في الجدول العام للأملاك الوطنية : بعد

استكمال الإجراءات السالفة الذكر ، تمنح شهادة التسجيل للملك العقاري للمصلحة المستفيدة، موقعة من طرف المدير الولائي لمديرية أملاك الدولة بالولاية، بعدما كان في السابق توقع من قبل الوالي²، (أنظر الملحق رقم 03).

ثالثا/ إرسال البطاقة التعريفية للعقار و شهادة التسجيل : ترسل شهادة التسجيل

مع البطاقة التعريفية للعقار، الممنوحة للهيئات المذكورة في القرار المؤرخ في 1992/02/04 على النحو التالي:

01/ تسلم النسخة البنفسجية للمصلحة المستفيدة من التخصيص أو المالكة أو المسيرة وهذا حسب المادة 04 من القرار السالف الذكر.

02/ أما البطاقة الخضراء و البيضاء فتجمع حسب البلديات و يتم إرسالها إلى المسؤول المعني حسب الحالة.

أ- إلى مصلحة أملاك الدولة في الولاية حينما يتعلق الأمر بالعقارات التي تحوزها الهيئات أو المصالح ، الأجهزة أو المؤسسات التابعة للدولة؛

ب- نسخة إلى الوالي حينما يتعلق الأمر بالعقارات التي تحوزها المصالح أو الهيئات أو المؤسسات العمومية التابعة للولاية؛

ج- إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حينما يتعلق الأمر بالعقارات التي تحوزها البلدية³.

1- المرجع نفسه، على الساعة 10:55 صباحا

2- المرجع نفسه، يوم 2022/05/24، على الساعة 09:40 صباحا.

3-المادة 04 من القرار المؤرخ في 1992/02/04 ، المرجع السابق.

كما يتعين على مصلحة أملاك الدولة في الولاية عندما تخص بطاقة التعريف عقارات تابعة للولاية أو البلدية إرسال النسخة البيضاء إلى الجماعة الإقليمية المالكة ، في حين أن الإجراءات في الواقع تختلف البطاقة البنفسجية ترسل للهيئة المستفيدة، و النسخة البيضاء تحتفظ بها مصلحة أملاك الدولة في الولاية ، أما النسخة الخضراء فترسل إلى المفتشية الإقليمية لأملاك الدولة مكان تواجد العقار .

وذلك أن مصلحة أملاك الدولة في الولاية تحتفظ بنسخة في شتى الحالات، أما تبليغ الوالي فسبقا كان يبلغ كونه المختص في إمضاء شهادة التسجيل في سجل الجرد في الجدول العام للأملاك الوطنية، بحكم أن مديرية أملاك الدولة كباقي المديريات كانت تابعة لوزارة الاقتصاد ، وتمت إعادة هيكلة الوزارات أين أصبحت مديرية أملاك الدولة تابعة لوزارة المالية ، و هذا هو الفرق الجوهرى الذي تم استنباطه بين الإجراءات القانونية و ماهو في الواقع.

كما سبق القول أن العقارات المعنية بعملية الجرد، هي الأملاك التي تحوزها الدولة و الجماعات المحلية ملكية تامة ، غير أنه ثمة حالات يصعب فيها إثبات ملكية العقار المراد تسجيله، وهذا راجع إلى عوامل سياسية بحتة، إذ تظن له المشرع في قانون المالية لسنة 2019، في المادة 33 منه حيث تم تعديل المادة 83 من قانون المالية 2003 بإلزام الإدارات الواقعة في هذا الإشكال بتقديم لدى المراقب المالي تصريح بالالتزام باتخاذ التدابير اللازمة قصد القيام بالتسجيل لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا للعقار المعني ضمن الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية وذلك قبل 2022/01/01 وهذا ما تم تأكيده في المادة 142 من قانون المالية لسنة 2022، حيث جاءت بصيغة: "لا يجوز للأمر الصرف بصرف النفقات المتعلقة بأشغال الصيانة وترميم العقارات التي تشغلها هيئة أو مصلحة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة للدولة أو الجماعات المحلية إلا بتقديم لدى المراقب المالي تصريح ممضي من طرفه و مؤشر عليه من طرف

مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا يلتزم من خلاله بتسجيل العقار المعني في الجدول العام للأملاك التابعة للأملاك الوطنية في أجل أقصاه "2024/12/31 (أنظر الملحق 04).

ومن خلال استقراء نص هذه المادة يتولى الآمرون بالصرف بالتكفل بالنفقات المتعلقة بأشغال الصيانة و إصلاح المباني التي تشغلها مؤسسة أو إدارات أو هيئات أو مؤسسات ذات طابع إداري تابعة للدولة أو للجماعات المحلية، دون اشتراط تقديم شهادة تسجيل العقار المعني في الجدول العام للأملاك الوطنية التي تقدمها مصالح الدولة المختصة إقليميا إلى غاية 2024/12/31، وكما هو الحال في ولاية برج بوعريريج في المكان المسمى "دوار السوق" حيث أن ملكية العقار تعود للبلدية أين تم إنشاء مشروع مجمع إداري و إقامة بعض الإدارات مثل الحماية المدنية، غير أنه لم تستكمل إجراءات نقل الملكية، فأبي صيانة أو إصلاح لهذه العقارات الواقعة في المكان المسمى "دوار السوق" يخضع إلى هذا الإجراء المتمثل في التصريح بالالتزام بتسجيل الملك العقاري ضمن الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية، في حين أنه قبل سنة 2019 ، كانت تمنح شهادة تسجيل مؤقتة على هذه العقارات وشهادة تسجيل نهائية بالنسبة للعقارات المطابقة للتشريع المعمول به¹.

1- يوسف صياد، المرجع السابق، يوم 2022/05/22، على الساعة 10:45 صباحا.

خلاصة الفصل الثاني

إن شرح وفهم أكثر لعملية جرد الأملاك الوطنية، ساقنا الموضوع إلى القيام بدراسة ميدانية على مستوى مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج، أين يمكن القول بأن مديرية أملاك الدولة تعد بمثابة موثق لأعمال الدولة وجماعاتها المحلية، وهذا من خلال تطرقنا للتنظيم الإداري لمديرية أملاك الدولة بولاية برج بوعريريج ، من حيث هيكلتها و مهامها و نشأتها، وبما أننا سلطنا الضوء على العقارات فقد بينا مفهوم العقار من خلال تعريفه و تحديد العقارات التي يمكن أن تخضع لعملية الجرد .

تعرف ولاية برج بوعريريج بتنوع في العقارات، من عقار فلاحي، وصناعي وخدماتي وكذا عقار السياحي، ولا يتم جرد هذه العقارات إلا بناءا على طلب من الهيئة المستفيدة من التخصيص أو المسيرة أو المالكة لهذه العقارات ، ويتم جردها وفق إجراءات هي تقنية أكثر منها قانونية ، غير أنه ثمة ممتلكات لم يفصل في ملكيتها، وذلك لعدة أسباب، إذ تتم الأشغال بها بناءا على تعهد، تتعهد الإدارة بتسوية وضعيتها خلال الآجال المحددة قانونا.



وفي ختام هذه الدراسة التي حاولنا أن نتعرض فيها إلى أهم النقاط التي تتعلق بعملية الجرد العام للأموال الوطنية، فبالرجوع للتشريع الجزائري نجد أن المشرع أولى أهمية كبرى للأموال الوطنية، خاصة منها الأملاك العقارية لما لها من دور أساسي في التنمية الشاملة و النمو الاقتصادي للدولة.

فالدولة لا تقوم بتقديم مختلف الخدمات المتعلقة بالمرافق العامة الاقتصادية والاجتماعية و الثقافية التي تصب في المنفعة العامة إلا بتوفر العنصر المادي المتمثل في الأموال العقارية و المنقولة التابعة للدولة و جماعاتها المحلية، ولهذا نجد المشرع الجزائري ومنذ الاستقلال قد أعطى أهمية لهذه الأموال وخصها بحماية دستورية، مدنية وكذا جزائية، ولعدم كفاية هذه الحماية أقر لها حماية إدارية تتمثل في مجموعة من التصرفات و الالتزامات بغرض حمايتها من الاعتداء عليها و حسن تسييرها و استغلالها وتتمثل الحماية الإدارية في الرقابة و الصيانة و كذا الجرد العام للأموال الوطنية الذي هو محل دراستنا.

إذ يعد الجرد العام عملية تسجيل وصفي و التقويمي للأموال الخاصة و العامة التابعة للدولة و جماعاتها المحلية، وتختلط عملية الجرد بمجموعة من النظم التي تشبهه من حيث الأهداف ، حيث يتميز الجرد بمجموعة الخصائص أهمها أنه يعد إجراء قانوني و تقني، يهدف إلى حماية الأملاك الوطنية وتأمينها وصيانتها، ونظرا لهذه الأهمية كلف المشرع هيئات ذات طابع إداري على المستوى المركزي و المحلي للإشراف على هذه العملية، و السهر على حسن سيرورتها سواء بصفة أصلية أو استثنائية، وتترتب مجموعة الآثار من جراء هاته العملية.

وبحكم إقامتنا و دراستنا بولاية برج بوعرييج اتخذنا مديرية أملاك الدولة للولاية أنموذج لدراستنا حيث تطرقنا إلى تنظيمها الإداري من حيث هيكلتها المادية و البشرية

و نشأتها و كذا مهام الموكل لها ودورها في حماية أملاك الولاية، كما تطرقنا إلى أهم العقارات التي تتميز بها الولاية، و الإجراءات التي تقوم بها في سبيل القيام بعملية الجرد من الناحية القانونية و الناحية الواقعية لجرد العقارات.

وفي ختام هذه الدراسة خلصنا إلى جملة من النتائج والتوصيات أهمها:

➤ النتائج:

- عدم تعديل النصوص القانونية التي تنظم عملية الجرد منذ عام 1991؛
- عدم مسايرة القرار المؤرخ في 1992/02/04 الذي يحدد نموذج بطاقة التعريف لعقارات الأملاك الوطنية و يضبط كفاءات إعدادها لما هو في الواقع في نص المادة 05 منه إذ أن مصلحة أملاك الدولة تحتفظ بنسخة من البطاقة العقارية في كل الحالات بغض النظر عن لونها لأن العبرة بشهادة التسجيل، في حين أن المادة 05 تشترط إرسال النسخة البيضاء إلى الجماعة الإقليمية المالكة إذا تعلق الأمر بالأملاك التابعة للولاية أو البلدية واحتفاظ مصلحة أملاك الدولة بالنسخة البيضاء إذا تعلق الأمر بالعقارات التابعة للدولة مصلحة أملاك الدولة؛
- بطء عملية مسح الأراضي حال دون استكمال عملية الجرد.

➤ توصيات:

- تعديل النصوص القانونية المتعلقة بعملية الجرد؛
- استخدام التكنولوجيا في القيام بعملية الجرد؛
- الاستعانة بمختصين في مجال التقني؛
- الفصل في الملكيات العقارية التي تحول دون تسجيلها في سجل الجدول العام للأملاك الوطنية؛
- إنهاء عملية مسح الأراضي لتسريع عملية الجرد نظرا للعلاقة الوثيقة بينهما؛

- إعداد وتكوين المتخصصين في المجال العقاري لاسيما فيما يتعلق الأمر بالجانب القانوني و التقني و العملي؛
ونأمل أن نكون قد وفقنا في هذا العمل، وأن يكون بحثنا مرجع لدارسين من أساتذة وطلبة في الاستزادة من العلم في هذا الموضوع والمواضيع ذات الصلة .

الملاحق

قائمة الملاحق

الصفحة	عنوانه	الملاحق
93	سجل جرد المنقولات "المنوال النموذجي"	ملحق رقم 01
94	البطاقة التعريفية للعقار	ملحق رقم 02
95	شهادة التسجيل في السجل العام للأموال الوطنية	ملحق رقم 03
96	التصريح بالالتزام بتسجيل الملك العقاري ضمن الجدول العام للعقارات التابعة للأموال الوطنية	ملحق رقم 04

الملحق
الورقة رقم:.....

سجل الجرد
(الموال النموذجي)

ملاحظات	خروجه	تخصيصه	قيمه	مصدره	تعيين الشيء المجروح	تاريخ التكفل بالتسجيل	رقم التسجيل
- 8 -	- 7 -	- 6 -	- 5 -	- 4 -	- 3 -	- 2 -	- 1 -
			(— —)	(— —)			

FICHE D'IDENTIFICATION D'IMMEUBLE

14442316927314
(Fabrique réservée à l'informatique)

IMMATRICULATION

PROPRIETAIRE DOMANALITE

1 SERVICE AFFECTAIRE

Dénomination: CONTRAT DE MESSURAGE

Statut 1016 Turelle 1919

Texte de Création 04 N° Date 1991/01/01
 Décision d'affectation 3 N° Date 2003/03/16

2 SITUATION DE L'IMMEUBLE

Dénomination: MARCHE MEDONHADI
 Rue (ou lieu dit): MEDJANA CERATRE

N° rue: Nos bâtiments:
 Commune: MEDJANA

Code commune: 3413 Wilaya: BEHLADER
 Zone 4 Références Cadastre: Section 57 lot 66

3 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nature: 14 Utilisation: 45166 CONMERCIAL

4 ORIGINE DES DROITS

Origine MM Construction Nature des l'acte ou du texte
 Références de l'acte ou du texte: Date
 N° acte ou texte Volume ou N° JO

5 CONSISTANCE

REPARTITION DES BATIMENTS PAR CATEGORIE

N° Bâtiment	Nbre niveaux	Sup. Bâtie au sol	S. D. H. O
Bt <u> </u>	<u> </u>	<u> </u> m ²	<u> </u> m ²
Bt <u> </u>	<u> </u>	<u> </u> m ²	<u> </u> m ²
Bt <u> </u>	<u> </u>	<u> </u> m ²	<u> </u> m ²
Bt <u> </u>	<u> </u>	<u> </u> m ²	<u> </u> m ²
Bt <u> </u>	<u> </u>	<u> </u> m ²	<u> </u> m ²
Total des superficies bâties		<u> </u> m ²	<u> </u> m ²
Superficie du terrain d'assiette:		<u> </u> m ²	<u>14512</u> m ²

6 REPARTITION DES SURFACES UTILES PAR NATURE DE LOCAUX

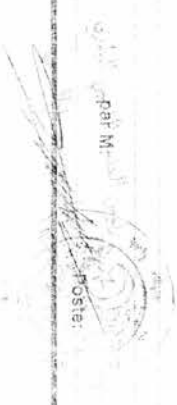
Nbre	bureau	arch	L. hab	L. cult	L. ind	L. ensq	garage	divers
sup	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Total des superficies utiles <u> </u> m ²								

7 EVALUATION

V.V = D.A VL = D.A
 Mode de détermination des valeurs Age Entretien

8 OBSERVATIONS

Fiche établie le par M. Poste:
 Tél:



الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية

Ministère des Finance

Direction Générale du Domaine National

المديرية العامة للأموال الوطنية

Direction des Domaines De la Wilaya de B B A

مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريج

شهادة التسجيل

في الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية

يشهد المدير الولائي لأموال الدولة، أن العقار الآتي وصفه مسجل في الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية
تحت رقم: 3413360751

وصف العقار:

الطبيعة: السوق اليومية

البلدية : مجانية

المحل: بلدية مجانية - الشارع (المكان المعين) /

المساحة: 1452 م²

المبنية: / م²

غير المبنية: / م²

م.م.أ.م. / م²

الملكية: ملك بلدي

اصل الملكية: الت الى البلدية عن طريق الاجراء الاولي للاشهر الثابت ذلك بموجب البطاقة العقارية المقيدة
بالمحافظة العقارية بجماعة بتاريخ 2012/02/29 حجم 03 تربيعة 2092 والتابعة للقسمه المساحية 57 مجموعة
ملكية رقم 66

المصلحة المستفيدة من التخصيص:

التسمية: بلدية مجانية

النظام الأساسي: هيئة تابعة للدولة

الوصاية: وزارة الداخلية والجماعات المحلية

قرار التخصيص: /

الاستعمال: تجاري

26 افريل 2022

برج بوعريج في:

المدير الولائي لأموال الدولة



الملحق رقم 04

تصريح بالتزام بتسجيل ملك عقاري ضمن

الجدول العام للعقارات التابعة للأمالك الوطنية

تطبيقا لأحكام المادة 83 من القانون رقم 11-02 المؤرخ في 20 شوال 1423 الموافق 24 ديسمبر 2002 والمتضمن قانون المالية لسنة 2003 المعدل والمتمم ، يلتزم الأمر بالصرف ل(5) دار الثقافة محمد بوضياف وملحقة (1) لولاية برج بوعريريج

وتطبيقا لأحكام المادة 142 من قانون المالية لسنة 2022.

باتخاذ التدابير اللازمة قصد القيام بتسجيل ، لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا ، العقار المعين أدناه ضمن الجدول العام للعقارات التابعة للأمالك الوطنية وذلك ، قبل 31 ديسمبر 2024 .

وصف مختصر للملك العقاري (1): المركب الثقافي عائشة حداد برج بوعريريج

العنوان حديقة السلام برج بوعريريج .

المالك (2) الدولة البلدية الولاية

الاستعمال (3) إداري ، سكني ، ثقافي .

المساحات : الوعاء العقاري : 11314 م² المساحة المبنية المطورة (كل المستويات) خارج 1481 م²

الاستعمال (محسوبة خارج الجدران) : /

نظام الملكية (4) : مفرز

الهيئة المستفيدة من التخصيص :

تسمية الهيئة العمومية : مديرية الثقافة لولاية برج بوعريريج

النظام الأساسي (5) : مؤسسة عمومية تابعة للدولة .

السلطة الوصية : وزارة الثقافة .

سند التشغيل (6) : قرار تخصيص رقم : 548 المؤرخ في : 01 جوان 2008.

26 أفريل 2022

حرر ببرج بوعريريج ، في

تأشير مدير أملاك الدولة لولاية

الجزائر الوطني أملاك الدولة بالولاية

امضاء : محمد بوعنيفة

امضاء الأمر بالصرف

سامي

مدير دار الثقافة

- (1) الوحدة العقارية بمفهوم المادة 2 من القرار الوزاري (مالية) المؤرخ في 04 فيفري 1992 (ج . ر . رقم 26 المؤرخة في 08 أفريل 1992) .
- (2) وضع علامة في الخانة الموافقة .
- (3) ملك عقاري ذو استعمال إداري ، سكني (بما فيها السكنات الوظيفية) ، فلاحية ، صناعية ، رياضية ، ثقافية أو غيره
- (4) ملك مفرز ، في الشبوع ، ملكية مشتركة
- (5) هيئة تابعة للدولة ، مصلحة عمومية تابعة للدولة أو للجماعات المحلية ، مؤسسة ذات طابع إداري ، علمي ، رياضي ، ثقافي ... تابعة للدولة أو للجماعات المحلية ، مركز بحث وتنمية ، هيئة إدارية مستقلة ، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تابعة للدولة أو للجماعات المحلية ، مؤسسة عمومية اقتصادية أو غيره .
- (6) قرار تخصيص ، مقرر أو غيره .

قائمة المصادر

والمراجع

أولا/ النصوص الرسمية:

- 01/ دستور 1996.
- 02/ دستور 2020.
- 03/ الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس سجل عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92، صادر في 18/11/1975.
- 04/ القانون المدني.
- 05/ القانون 09/84، المؤرخ 04/02/1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية، عدد 06، صادرة في 07/02/1984.
- 06/ قانون رقم 16 / 84، المؤرخ في 30/06/1984، المتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 27، صادرة في 03/07/1984.
- 07/ قانون 21/90 المؤرخ في 15/08/1990، المتعلق بالمحاسبة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 35، صادرة في 15/08/1990.
- 08/ قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49، صادرة في 18/11/1990، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية، عدد 55، صادرة في 27/09/1995.
- 09/ قانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52، صادرة في 02/12/1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، المتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 44، صادرة في 03/08/2008.
- 10/ قانون رقم 04/98، المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44، صادرة في 17/06/1998.
- 11/ قانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية لتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، صادرة في 28/02/2007.

- 12/ قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد 37، صادرة في 03/07/2011.
- 13/ قانون 07/12 المؤرخ في 21/02/2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، عدد 12، صادرة في 29/02/2012.
- 14/ المرسوم التنفيذي رقم 135/87، المؤرخ في 02 يونيو 1987، المتعلق بجرد ممتلكات القطاع الوطني، الجريدة الرسمية، عدد 23، صادرة في 03/06/1987.
- 15/ المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 60، صادرة في 24/11/1991.
- 16/ المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 27، صادرة في 25/04/2007، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12.
- 17/ المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 16/12/2012، الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 69، صادرة في 19/12/2012.
- 18/ المرسوم التنفيذي رقم 252/21، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، المؤرخ في 06/06/2021، الجريدة الرسمية، عدد 47،، صادرة في 15/06/2021.
- 19/ المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المؤرخ في 18/10/2021، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحيتها، الجريدة الرسمية، عدد 80، صادرة في 20/10/2021.
- 20/ القرار المؤرخ 1987/07/21، الذي يضبط المنوال النموذجي لسجل جرد المنقولات، الجريدة الرسمية، عدد 53، صادرة في 26/12/1987.
- 21/ قرار وزارة الاقتصاد مؤرخ في 04/06/1991، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 38، صادرة في 14/08/1991.
- 22/ القرار المؤرخ في 04/02/1992، يحدد نموذج بطاقة التعريف لعقارات الأملاك الوطنية، ويضبط كفاءات إعدادها، الجريدة الرسمية، عدد 26، صادرة في 08/02/1992

- 23/ القرار المؤرخ في 2013/03/12 ، يتضمن تعيين مفتشيات أملاك الدولة و تحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية، عدد 47، صادرة في 2013/09/25.
- 24/ القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2017/06/27، يحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية، عدد 58، صادرة في 2017/10/15.
- 25/ القرار رقم 433 المؤرخ في 2018/06/27، الذي يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.
- 26/ تعليمة رقم 889/و م / م ع أ و، متعلقة بجدد المنقولات للإدارات و المنشآت العمومية التابعة للدولة

ثانيا/ المؤلفات:

- 01/ إبراهيم أنس، عبد الحليم منتصر، عطية الصوالحي، محمد خلف الله أحمد، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الثانية، القاهرة(مصر)، 1972.
- 02/ السيد الجوهري عبد العزيز، محاضرات في الأموال العامة دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1987.
- 03/ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، (دون طبعة)، الجزائر، 2003.
- 04/ عبد الحميد محمد فاروق، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري-دراسة مقارنة فيظل قانون الأملاك الوطنية-، ديوان المطبوعات الجامعية، (دون طبعة)، الجزائر، (دون سنة).
- 05/ محرز محمد عباس، اقتصاديات الملكية العامة، النفقات العامة، الإيرادات العامة، الميزانية العامة للدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة، الجزائر، دون سنة.
- 06/ يحيىوي أعمار، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومه، (دون طبعة)، الجزائر، 2001.
- 07/ يحيىوي أعمار، نظرية المال العام، دار هومه، (دون طبعة)، الجزائر، 2002.
- 08/ يحيىوي أعمار، نظرية المال العام، دار هومه، طبعة الثالثة، الجزائر، 2005.

ثالثا/ مقالات:

- 01/ الزربراني محمد مصطفى، حماية الأملاك الوطنية في ظل التحديات الاقتصادية و الاجتماعية الراهنة، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، العدد04، جوان 2016.
- 02/ بن دوحه عيسى، بوشري مريم، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ، العدد 01، مارس 2016.
- 03/ بن شعبان علي، وسائل الادارة وحماية المال العام، مجلة العلوم الانسانية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 20، ديسمبر 2003.
- 03/ بودقزدام سامية، إغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 06 ،العدد خاص(2021)، تاريخ النشر 2021/07/01.
- 04/ بوقرة إسماعيل، قليل علاء الدين، النظام القانوني لأملاك البلدية في ظل التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد07، جانفي 2017.
- 05/ بولقواس سناء، الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري، مجلة المعيار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، المجلد 25، العدد59، تاريخ النشر 2021/09/30.
- 06/ تجاني وافية، العقار الصناعي في الجزائر واقع وآفاق، مجلة الاقتصاد الصناعي، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة باتنة 01، الحاج لخضر، المجلد 09، العدد01، تاريخ النشر 2019/07/31.
- 07/ حاجي نعيمة، زغدود جلول، المسح العقاري بين التشريع و التطبيق، معارف مجلة علمية محكمة، قسم العلوم القانونية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، السنة السابعة، المجلد 08، العدد 14 ، جوان 2013.

- 08/ شعوة مهدي، وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، المجلد ب، العدد 49، جوان 2018.
- 09/ عايلي رضوان، أملاك الجماعات المحلية و مبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 10، 10/15/2014.
- 10/ عفيف بهية، الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 04، ديسمبر 2017.
- 11/ فيرم فطيمة الزهراء، المال العام بين الحماية الإدارية والرقابة المالية، مجلة دراسات و أبحاث "المجلة العربية في العلوم الإنسانية و الاجتماعية"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجلفة، المجلد 13، العدد 05، السنة الثالثة عشر، أكتوبر 2021.
- 12/ لخزاري عبد الحق، زغلامي حسبية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 11، جانفي 2019.
- 13/ لظاوي محمد عبد الباسط، الأملاك الوطنية كمورد من موارد الجماعات المحلية في الجزائر، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 12، العدد 01، مارس 2020.
- 14/ ميساوي حنان، حماية الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في ظل قانون 10/11، مجلة الدراسات الحقوقية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، العدد 02، سنة 2014.

رابعاً/الرسائل الجامعية:

أ/أطروحات الدكتوراه:

- 01/ النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2018/2017.

- 02/ بن شريطوة سناء، الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتورا علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017/07/11.
- 03/ حميدوش آسيا، صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2019/2018 .
- 04/ عايلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق القانون العام، كلية الحقوق ، سعيد حمدين ، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2015/2014
- 05/ مزهود حنان، آليات حماية المال العام في القانون الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2019/06/24.
- 06/ ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015-2014.

ب/رسائل الماجستير:

- 01/ براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية -دراسة مقارنة-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2011/04/13.
- 02/ بن عثمان شويح، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية-دراسة حالة البلدية-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان، 2011/2010.
- 03/ بومزير باديس، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2012/2011.

04/ توأمة حدة، قواعد حماية الأملاك الوطنية العمومية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الإدارة المالية، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، سنة المناقشة 2011/2010.

05/ عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/005

ج/المدارس العليا:

01/ عبد السلام يوسف ، حططاش عبد العزيز، حماية الأملاك الوطنية العامة، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، الدفعة الخامسة، مدة التكوين أكتوبر 2004/ يوليو 2007.

02/ فارة عبد الحفيظ، تسيير و إدارة الأملاك المحلية، مذكرة تخرج مقدره لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، شعبة تسيير الجماعات المحلية و التنمية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة ، السنة الجامعية 2008/2007.

خامسا/ محاضرات:

01/ بن أعراب محمد، محاضرات في مقياس الأملاك الوطنية، الموجهة للسنة الثالثة حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، الموسم الجامعي 2015/2014.

02/ عايلي رضوان، محاضرات في مقياس قانون الملكية العمومية، الموجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس، تخصص الإدارة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة حسيبية بن بوعلي ، الشلف، الموسم الجامعي 2016/2015.

سادسا/ المواقع:

01/ <https://www.almaany.com>

02/ <https://elearn.univ-tlemcen.dz>

سابعاً/المقابلات:

- 01/ صياد يوسف، رئيس مكتب التلخيص ودراسة السوق العقاري بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج.
- 02/ قيرواني عبد الغاني، رئيس مصلحة الإدارة العامة و الوسائل بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعريريج .

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
/	شكر وعران
/	إهداء
/	قائمة الأشكال و الجداول
أ- و	مقدمة
08	الفصل الأول/ الإطار النظري لعملية جرد الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري
09	المبحث الأول/ مفهوم عملية الجرد
09	المطلب الأول/ تعريف عملية الجرد
09	الفرع الأول/ التعريف الاصطلاحي لعملية الجرد
10	الفرع الثاني/ التعريف القانوني لعملية الجرد الأملاك الوطنية
13	الفرع الثالث/ خصائص عملية جرد الأملاك الوطنية
14	الفرع الرابع/ تمييز عملية جرد الأملاك الوطنية عن النظم المشابهة له
16	المطلب الثاني/ مجالات عملية جرد الأملاك الوطنية
16	الفرع الأول/ أهمية عملية جرد الأملاك الوطنية
17	الفرع الثاني/ أهداف عملية جرد الأملاك الوطنية
18	المطلب الثالث/ تصنيفات عملية جرد الأملاك الوطنية
18	الفرع الأول/ تعريف الأملاك الوطنية
21	الفرع الثاني/ جرد العقارات
22	الفرع الثالث/ جرد المنقولات
24	المبحث الثاني/ سير عمليات جرد الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري
24	المطلب الأول/ الهيئات المكلفة بجرد الأملاك الوطنية
25	الفرع الأول/ الهيئات المكلفة بجرد الأملاك الوطنية على المستوى المركزي
26	الفرع الثاني/ الهيئات المكلفة بجرد الأملاك الوطنية على المستوى المحلي
34	الفرع الثالث/ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
36	المطلب الثاني/ إجراءات عملية جرد الأملاك الوطنية
36	الفرع الأول/ إجراءات جرد العقارات في التشريع الجزائري

38	الفرع الثاني/ إجراءات جرد المنقولات في التشريع الجزائري
43	المطلب الثالث/ الآثار المترتبة على عملية جرد الأملاك الوطنية
43	الفرع الأول/ الصعوبات المترتبة على عملية جرد الأملاك الوطنية
45	الفرع الثاني/ المسؤولية المترتبة على عملية جرد الأملاك الوطنية
47	خلاصة الفصل الأول
49	الفصل الثاني/تطبيق عملية جرد الأملاك الوطنية على مستوى ولاية برج بوعرييج
50	المبحث الأول/ التنظيم الإداري لمديرية أملاك الدولة ببرج بوعرييج
51	المطلب الأول/ مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعرييج
51	الفرع الأول/ نشأة مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعرييج
53	الفرع الثاني/ صلاحيات مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعرييج
54	الفرع الثالث/ هيكلية مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعرييج
57	الفرع الرابع/ مهام مصالح ومكاتب مديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعرييج
61	المطلب الثاني/ مفتشيات أملاك الدولة على مستوى بلديات برج بوعرييج
62	الفرع الأول/ هيكلية مفتشيات أملاك الدولة بولاية برج بوعرييج
63	الفرع الثاني/ مهام مفتشيات أملاك الدولة بولاية برج بوعرييج
66	المبحث الثاني/ جرد العقارات بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعرييج
66	المطلب الأول/ مفهوم العقار
66	الفرع الأول/ تعريف العقار
69	الفرع الثاني/ نطاق تطبيق عملية جرد العقارات
70	المطلب الثاني/ أنواع العقارات القابلة لعملية الجرد ببرج بوعرييج
70	الفرع الأول/ العقار الفلاحي
73	الفرع الثاني/ العقار الصناعي
77	الفرع الثالث/ العقار الخدماتي
79	المطلب الثالث/ إجراءات جرد العقارات بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعرييج
80	الفرع الأول/ الإجراءات التمهيديّة لجرد العقارات بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعرييج
82	الفرع الثاني/ الإجراءات النهائية لجرد العقارات بمديرية أملاك الدولة لولاية برج بوعرييج

86	خلاصة الفصل الثاني
88	الخاتمة
92	الملاحق
98	قائمة المصادر و المراجع
107	فهرس المحتويات
/	ملخص

ملخص:

تلعب الأملاك الوطنية المتمثلة في المنقولات والعقارات، المملوكة للدولة، وجماعاتها الإقليمية دورا هاما في تطور الدولة ونموها، لهذا أقر المشرع الجزائري لها حماية دستورية أوجب فيها على كل من الدولة والشعب حمايتها، حتى يتسنى لها تقديم خدمات للجمهور إما مباشرة، أو عن طريق مرفق عمومي، ولتدعيم هاته الحماية أحاطها المشرع بحماية إدارية، أهمها الجرد العام للأملاك الوطنية، بغرض الحفاظ عليها، وتأمينها، وعليه قمنا بدراسة هذا الموضوع من خلال مفهوم آلية الجرد وإجراءاته المتبعة لسيرورة هذه العملية.

الكلمات المفتاحية: الملكية، الحماية القانونية، الحماية الإدارية، الجرد، العقار،

الفعالية.

Résumé :

Les biens nationaux représentés par les biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat et ses collectivités locales jouent un rôle important dans le développement de l'Etat. Pour cette raison, le législateur algérien a approuvé une protection constitutionnelle dans laquelle il est obligatoire pour l'État et le peuple pour les protéger, afin qu'il puisse fournir des services au public soit d'une manière directe, soit par l'intermédiaire d'un service public. Afin de renforcer cette protection, le législateur les a entourées d'une protection administrative, dont la plus importante est l'inventaire général des biens nationaux, dans le but de les préserver et de les valoriser.

Mots clés : propriété, protection juridique, protection administrative, inventaire, immobilier, efficacité.