

الطبيعة القانونية للقانون العقاري في التشريع الجزائري
The legal nature of real estate law in Algerian legislation

د. طارق مخلوف،

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي تبسة- (الجزائر)

tarek.makhlouf@univ-tebessa.dz

تاريخ الاستلام: 2024/ 01/10 تاريخ القبول: 2024/ 04/13 تاريخ النشر: 2024/ 04/30

ملخص:

درجت الجامعات الجزائرية على مستوى أقسام الحقوق في تدريس القانون العقاري بإعتباره فرع من فروع القانون الخاص وذلك في جميع أطوار الدراسة (ليسانس – ماستر – دكتوراه) غير أن المتصفح لمحاو المقاييس المرتبطة بذات القانون يجدها تتضمن منظومات قانونية مختلفة بين القانون الخاص وحتى القانون العام، مما يقود إلى التساؤل عن الطبيعة القانونية الدقيقة للقانون العقاري، من أجل ذلك يتعين على الباحثين في مجال العلوم القانونية وكذا المشرع محاولة ضبط الطبيعة القانونية للقانون العقاري. الكلمات المفتاحية: الطبيعة القانونية، الملكية، العقار الخاص، العقار العام.

Abstract:

Algerian universities at the level of law departments used to teach real estate law as a branch of private law in all phases of study (Bachelor - Master - PhD), but the browser of the axes of standards related to the same law finds that they included different legal systems between private law and even public law, which leads to the question of the exact legal nature of real estate law, for this researchers in the field of legal sciences as well as the legislator must try to control the legal nature of real estate law.

Key-words : legal nature, ownership, private property, public property.

مقدمة:

يكاد يجمع الباحثون في مجال القانون في الجزائر أن القانون العقاري فرع من فروع القانون الخاص وعلى ذلك جرى تصنيف التخصصات الأكاديمية داخل كليات الحقوق التابعة للجامعات الجزائرية في الأطوار الثلاث (ليسانس ، ماستر ، دكتوراه).

ومهما كانت المعايير التي اعتمدها أولئك الباحثون في هذا الإطار إلا أن هذا الاتجاه يفتقد إلى الدقة القانونية كون النظام القانوني للعقارات ليس ثابتاً أو قاراً فهو يختلف باختلاف طبيعة العقار في حد ذاته ، فإذا تعلق الأمر مثلاً بطرق تكوين الملكية العقارية نجد أن الأمر يختلف اختلافاً كبيراً بين تلك العقارات المملوكة للخوادم (العقارات الخاصة) ، وبين تلك المملوكة للدولة ملكية عامة (العقارات العامة) وكذلك الشأن فيما تعلق بالمعاملات الواردة على كل منهما ، وكذا آليات حمايتها وغيرها من الأحكام ، وحتى بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده قد نص على ثلاث أصناف للملكية العقارية في الجزائر وذلك بموجب المادة 23 من القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري ، المعدل والمستمر والتي جاء فيها : "مصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية : الأملاك الوطنية ، أملاك الخوادم أو الأملاك الخاصة ، الأملاك الوقفية".

وجعل لكل منها نظاماً قانونياً خاصاً به وذلك للاختلاف الكبير بين الصنفين الأولين خاصة (الأملاك الوطنية والأملاك الخاصة) باعتبار الأملاك الوقفية وهو الصنف الثالث يسري عليها ما ينطبق على الأملاك الخاصة في غالبية أحكامها، مما يقود إلى القول أن النظام القانوني للعقار يختلف باختلاف طبيعة العقار بحد ذاته ما إذا كان عقاراً خاصاً أو عقاراً عاماً .

فإذا تعلق الأمر بالعقارات الخاصة فإن منظومته القانونية تصطبغ بصيغة القانون الخاص ، أما إذا تعلق الأمر بالعقارات العامة فإن روح القانون العام يتجلى على منظومتها القانونية . وعلى ضوء ما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالية : إلى أي مدى يمكن اعتبار القانون العقاري قانون خاص؟

للإجابة على هذه الإشكالية يمكن تقسيم الموضوع إلى مبحثين اثنين يخصص الأول منه لدراسة القانون العقاري كونه من طبيعة خاصة (قانون خاص) في ما يتم تطرق ضمن الثاني إلى دراسة القانون العقاري كونه من طبيعة عامة (قانون عام).

المبحث الاول: القانون العقاري قانون خاص

ان كل قاعدة قانونية وضعية يقابلها من الناحية الاخرى حق ذاتي مما يدعو الى القول ان القانون العقاري الخاص يتعلق بالحقوق العقارية الخاصة وهي الحقوق التي تخلص للأفراد¹، وذلك لا يعني اطلاقا ان الدولة مستثناة من تلك الوضعية ، فقد اقتضى التطور اخضاع الدولة إلى القانون الخاص إذا تصرفت كشخص من اشخاص القانون الخاص غير مستعملة امتيازات السلطة العامة وانطلاقا من ذلك فإن تلك العقارات يسري بشأن تنظيمها القانون العقاري وطالما أنها مملوكة للخواص فإن القانون العقاري الخاص هو مختص بشأن تنظيمها .

ومما سبق ولدراسة القانون العقاري الخاص ارتأينا التطرق إلى مفهوم القانون العقاري الخاص ثم بيان طرق اكتساب الحقوق العقارية الخاصة (لاسيما الحق العيني الاصلي) ، ثم نفضح في الاخير آليات حماية تلك العقارات الخاصة وذلك كما يلي :

المطلب الاول :تعريف القانون العقاري الخاص

يتكون مصطلح القانون العقاري الخاص من جزئين اثنين ، الاول : القانون العقاري ، أما الثاني فهو الخاص ، يقصد بالقانون العقاري مجموعة القواعد القانونية المنظمة للعقارات انطلاقا من مفهومه الى طرق اكتسابه وكذا المعاملات الواردة عليه وصولا الى طرق وآليات حمايته وغيرها من الاحكام أما فيما تعلق بالجزء الثاني وهو مصطلح "الخاص" فالمعنى ينسحب الى العقارات الخاصة ، اي تلك المملوكة لأشخاص من القانون الخاص ، او المملوكة للدولة لكن بصفتها شخص من اشخاص القانون الخاص غير متمتع بامتيازات السلطة والسيادة، وذلك باعتبار أن الدولة عندما تكون مرتدية قناع السلطة والسيادة تكون العقارات المملوكة لها من طبيعة مغايرة².

المطلب الثاني : طرق اكتساب الحقوق العقارية الخاصة

نظم المشرع الجزائري طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة في القانون المدني³ ، حيث يستخلص من نصوصه ذات الصلة مجموعة متنوعة من مصادر الملكية العقارية الخاصة يمكن حصرها في مصدرين أساسيين ، أولهما المصادر المادية او الواقعة القانونية ، وثانيتها المصادر المعنوية او التصرفات القانونية .

الفرع الاول : المصادر المادية أو الواقعة القانونية

يمكن حصر المصادر المادية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري في ثلاثة أنواع هي الالتصاق ، الميراث و الحيازة ، كما يمكن تصنيف تلك المصادر الى فئتين اثنتين حسب مظهر الارادة

¹دكتور علي كحلون ، القانون العقاري الخاص، منشورات مجمع الاطرش للكتاب المختص ، تونس 2010 ، ص 05

² د علي كحلون القضاء العقاري ، طرق فصل منازعات العقارية ، مجمع الاطرش للكتب المختص ، تونس 2010 ص 60

³ الامر رقم 58-75 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني (اسباب كسب الملكية)، الجزء التاسع ، ص 245

في كل منهما ، إذ يمكن ان نميز غياب الارادة في كل من الالتصاق والميراث على خلاف الحيابة التي يتجلى فيها مظهر الارادة ، وعليه سيتم تناول المصادر المادية للملكية العقارية حسب الاتي :

أولاً : المصادر المادية غير الارادية

يمكن ان يرتب القانون اكتساب الملكية على بعض الوقائع التي تشكل تعديلاً على أوضاع كانت قائمة ويكون ذلك بسبب الطبيعة لا دخل لإرادة الانسان فيها وهذه الوقائع تتلخص في الالتصاق والوفاة .

1 - الالتصاق:

يعرف الالتصاق على انه اندماج او اتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر ومملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج ¹ وقد تناول المشرع الجزائري الالتصاق باعتباره من أسباب كسب الملكية في المواد : من 778 الى 791 من القانون المدني وباستقراءها يمكن الوقوف على نوعين من الالتصاق ، أولهما طبيعي والآخر اصطناعي .

أما الالتصاق الطبيعي بالعقار ظهور زيادة رقعة الارض من جراء جريان المياه ² والتي قد تكون مياه نهر ، او قد تكون مياه بحر ، فتعتبر الرقعة الزائدة في الاولى ملكية خاصة ، وتعتبر في الثانية ملكية تابعة للدولة ³ والالتصاق الصناعي هو ذلك الذي ينشأ عن إقامة أغراس او منشآت أخرى على سطح الارض او في جوفها ⁴ الا انه يتعين لتطبيق قواعد الالتصاق الصناعي ان يتم اثبات ان البناء او الغراء او المنشآت قد اقيمت بمواد غير مملوكة لصاحب الارض ، وقد اوجد المشرع في هذا الاطار ثلاثة حالات لكل منها شروطها وآثارها وهي ⁵ :

_ إقامة المنشآت من قبل صاحب الارض بمواد مملوكة لغيره

_ إقامة المنشآت بمواد من أقامها ولكن على أرض غيره.

_ إقامة المنشآت على أرض الغير وبمواد مملوكة لشخص ثالث.

2 - الوفاة:

تؤدي وفاة الشخص الى انتقال حقوقه بقوة القانون الى اشخاص معينين دون اعتبار لإرادته ⁶ وقد أكد المشرع الجزائري ان الميراث يكون مستحقاً بموت المورث سواء كان الموت حقيقة او حكماً ⁷ كما

د- عبد الرزاق السهري ، الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية)، الجزء التاسع ، ص 245.¹

د-مصطفى الجمال ، نظام الملكية ، الفتح لطباعة والنشر الاسكندرية ، 2000،، ص 353²

³المادتين :778،779، من الامر رقم 75-58، المعدل و المتمم السابق الذكر

⁴د-مصطفى الجمال ،نفس المرجع السابق ص 357.

⁵المواد من 787 إلى 791 من نفس الامر .

⁶د مصطفى الجمال ،نفس المرجع ،ص377.

⁷المادة 127 من القانون رقم 84-11، مؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الاسرة ،معدل ومتمم

كما أحال على أحكام قانون الأسرة فيما تعلق بتحديد الورثة وأنصبتهم في الميراث . وانتقال أموال التركة على القانون المدني .¹

ثانيا : المصادر الإرادية

خلافا للمصادر المادية واللاإرادية فإن إرادة الشخص تنجلي في رغبته في اكتساب الملكية العقارية ولا يتأثر ذلك إلا من خلال الحيابة التي تعتبر في الاصل واقعة مادية بامتياز . وقد تبين المشرع الجزائري صراحة هذا المصدر في اكتساب الملكية العقارية ، إذ نص على أنه من حاز منقولا او عقارا او حقا عينيا منقولا كان او عقارا دون ان يكون مالكة، او خاصا به صار ملكا له اذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشرة سنة دون انقطاع غير أن هذه المدة القانونية من شأنها أن تكون أقل من ذلك فتصبح عشر سنوات اذا كان الحائز حسن البنية ويستند في حيازته الى سند صحيح²

الفرع الثاني : المصادر المعنوية او التصرفات القانونية

كما تكتسب الملكية من مصادر مادية ، فإنها تكتب أيضا من مصادر أو وقائع معنوية ، او ما يصطلح عليه بالتصرفات القانونية . وباعتبار ان التصرفات القانونية يمكن أن تكون بعوض او تبادلية او قد تكون دون عوض أي تصرفات شرعية فإنه يمكن تقسيم المصادر المعنوية للملكية العقارية الى تصرفات قانونية بعوض ، . وتصرفات قانونية دون عوض

اولا: التصرفات القانونية بمقابل

يمكن اجزم ان اهم هذه التصرفات والتي تؤدي الى اكتساب الملكية العقارية هو العقد ، إذ يعتبر مصدرا من اهم مصادر اكتساب الملكية في صورها المختلفة سواء ورد على الملكية التامة ، او على حق الانتفاع او حق الاستعمال والممكن او حق الحكر او حق الارتفاق ، ونجد من بين اهم العقود الناقلة للملكية ، البيع ، المقايضة ، الهبة والقرض وغيرها وقد نص المشرع الجزائري على عقد الملكية باعتباره مصدرا معنويا لاكتساب الملكية العقارية ، إذ ذهب الى ان الملكية وغيرها من الحقوق العينية العقارية تنتقل بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف³ وقد تشترط المشرع الجزائري في انتقال الملكية العقارية او الحقوق العينية العقارية مراعاة الاجراءات المنصوص عليها قانونا لا سيما تلك التي تدير مصلحة الشهر.⁴

¹ المادة 774 من نفس الامر

² المادتين : 827- 838 من نفس الامر

³ المادة 792 من الامر رقم 75-58، المعدل والمتمم ، السابق الذكر

⁴ المادة 793 من نفس الامر

ثانيا : التصرفات القانونية دون عوض

تعتبر الوصية تصرفا قانونيا بإرادة الموصي المنفردة ويمكن ان تكون سببا لانتقال الملكية سواء الملكية التامة او انتقال او انشاء حقوق الملكية الناقصة اذ يجوز للموصي المأكل ان يوصي بحق الانتفاع او الاستعمال او السكن على ان تصرف الوصية يترتب آثاره القانونية بعد وفاة الموصي ، إذ أن الوصية بطبيعتها تصرف مضاف الى ما بعد الموت بطريق التبرع.

وقد اعتبر المشرع الجزائري الوصية من اسباب اكتساب الملكية العقارية¹ ونص على ان الوصية تمليك مطاف الى ما بعد الموت بطريق التبرع² وعليه يجوز للموصي المالك ان يوصي بأمواله التي يملكها قبل موته عينيا كانت او منفعة³

وإذا كان المشرع المدني قد اتى على ذكر الوصية دون سواها من التصرفات التبرعية التي تعد بدورها سببا من أسباب اكتساب الملكية (فيما عدا الوقف) فذلك لا يعني اطلاقا ان التصرفات التبرعية الاخرى (الهبة) مستثناة بل أن عقد الهبة بدوره تصرف تبرعي يترتب ذات الاثر القانوني وهو انتقال الملكية وهو ما أكدته المشرع بنصه على أن الهبة تمليك بلا عوض⁴ إلا أن ذلك على خلاف الحال وتصرف الوقف اذ بالرغم من كونه تصرف قانوني تبرعي الا انه غير ناقل للملكية اي لا يعتبر سببا من أسباب اكتسابها فهو حسب المشرع حبس للمال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصرف⁵ ومحل ذلك التصرف هو المنفعة وتكون على الفقراء او على وجه من وجوه البر والخير⁶

ثالثا: الشفعة

ضمن المشرع الجزائري في الفصل المتعلق بطرق اكتساب الملكية الشفعة واعتبرها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار وانطلاقا من ذلك فإن المشرع الجزائري اعتبر الشفعة رخصة لا حق عيني ولا حق شخصي تجيز لصاحبها اكتساب الملكية العقارية .

هذا وقد نظم المشرع أحكام الشفعة من هلال المواد(794 الى 807) من القانون المدني اذ تطرق الى شروط الاخذ بالشفعة في المواد (794 الى 798) ، ثم الى اجراءاتها في المواد (899 الى 803)، وكذلك اثار الشفعة في المواد (804 الى 806)، أما سقوط الحق في الشفعة فقد نظمه المشرع في المادة 807 من نفس القانون.

¹المواد من 775 الى 777 من الامر رقم 75-58، المعدل المتمم، السابق الذكر

²المادة 184 من الثانون رقم 84-511، المعدل والمتمم ،سابق الذكر

³المادة 190 من نفس الامر

⁴المادة 202 من نفس الامر

⁵المادة 213 من نفس القانون

⁶المادة 03 من القانون رقم 91-10، مؤرخ في 27 افريل 1991 يتعلق بالأوقاف ،معدل ومتمم

المطلب الثالث : الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة

حتى يتسنى للمالك العقار التصرف فيه واستعماله واستغلاله فقط بسط المشرع حماية ثلاثية تتعلق بمختلف صور لاعتداء التي قد تطال تلك الملكية وقد تجلت تلك الحماية في صور ثلاث هي ، الحماية المدنية والحماسة الادارية وأخيرا الحماية الجزائية ، وسيتم تناولها كما يلي :

الفرع الاول : الحماية المدنية

ويتم ضمان هذه الحماية من هلال مجموعة من الدعاوي القضائية التي كفلها المشرع للمالك من أجل حماية ملكيته من بعض أنواع التعدي التي من شأنها أن تطاب ملكيته وتخلص تلك الدعاوي القضائية في :

أولا : دعوى الاستحقاق

قد تكون الملكية العقارية ولأسباب مختلفة تحت يد الغير لا يد صاحبها من أجل ذلك أوجد المشرع بين يدي صاحب الملكية العقارية مكنة قانونية أصطلح عليها بدعوى الاستحقاق تخوله التوجه الى الجهات القضائية المختصة طالبا استحقاق ملكيته ، وعليه فإن دعوى الاستحقاق هي الية قانونية قضائية تتيح لمالك العقار المطالبة بتوفير الحماية القانونية لحقه على الشيء في مواجهة الغير الذي يضع يده عليه¹

ثانيا : دعوى منع التعرض

وهي تلك الدعوى القضائية التي تخول للمالك كف يد الغير من أشكال التعرض الذي من شأنه أن يحرم المالك من ممارسة سلطاته القانونية على الحق الغير الاصلي²

ثالثا : دعوى وقف الاعمال في الملكية

وهي ذات طابع استعجالي يؤسسها المدعي على واقعة الحيازة كما قد يؤسسها على الملكية فتصبح حينذاك من دعاوى الملكية ، وإذا تعلق الامر بالحالة الاخيرة فإن المالك المدعي يمارس هذه الالية طالبا من الجهات القضائية المختصة وقف الاعمال التي انطلق الغير في اقامتها ولم الانتهاء منها ومن شأن تلك الاعمال أن تؤثر على ملكية صاحب العقار³

الفرع الثاني : الحماية الادارية

حتى وان كانت أليات الحماية الادارية تظهر للوهلة الاولى بأنها قيود ترد على التصنع بحق الملكية الا أنها في جوهرها تمثل مظهرا من أهم مظاهر حماية الملكية العقارية الخاصة إذ تحدد تلك الليات

¹ محمد لهشاش ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، أطروحة دكتوراه جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2016 ، ص22ق

² نعيمة مراح ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة ، مجلة البحوث القانونية والسياسية العدد 6 السنة 2016 ، ص43

³ بديدة حداد ، الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية المجلد 14 ، العدد 1 ، سنة 2021 ص94.

مجموعة من القوائم والاجراءات التي يتعين على صاحب الحق العيني الاصلي أن يتخذها ابتداء قبل الانطلاق في بعض انواع الاعمال التي يعزم القيام بها على ملكية وتتمثل تلك الاليات الادارية لحماية الملكية العقارية الخاصة في مجموعة الرخص والشهادات التي نص عليها المشرع كرخصة البناء ، وشهادة التجزئة وغيرها¹.

الفرع الثالث : الحماية الجزائية

واخيرا قد يشكل المساس بالملكية العقارية الخاصة عملا مجرما يتطلب تدخل قانون العقوبات لردعه ومعاقبة مرتكبه ، وهو ما يمثل الحماية الجزائية ولعل أخطر حالات المساس والاعتداء على الملكية العقارية الخاصة وتحرم المالك من ممارسة حقه على ملكيته هي جرعة التعدي على الملكية العقارية والتي نص عليها المشرع على ان كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك عن طريق الخلسة والتدليس يعاقب بالحبس من سنة الى خمسة سنوات وبغرامة مالية 2000 دج الى 20000 دج² ونخلص مما سبق ان القانون العقاري يتم تكييف طبيعته القانونية كونه قانون خاص إذا استقلت أحكامه بتنظيم الملكية العقارية المملوكة للخواص سواء من حيث طرق اكتسابها ، او اليات حمايتها وغيرها من الاحكام التي يتطلب التطرق اليها محاور عديدة والتي تتعلق جميعها بروابط القانون الخاص .

فالقانون العقاري الخاص هو مجموعة القواعد القانونية التي تنظم العقارات المملوكة للأفراد او ما يعرف بالملكية الخاصة .

المبحث الثاني : القانون العقاري قانون عام

تحتاج الدولة وجماعاتها الاقليمية من اجل القيام بمهامها وتقديم خدماتها للأفراد الى وسائل بشرية وأخرى مادية ، وتتمثل الوسائل البشرية في الموظفين العاملين الذين يشرفون على النشاط الاداري بينما تتمثل الوسائل المادية من أملاك الدولة العقارية منها والمنقولة والذي يعيننا في هذا البحث انما هو املاك الدولة العقارية .

وإذا ارتبط التكييف القانوني للقانون العقاري كونه قانون خاص بنوع الملكية في حد ذاتها باعتبارها ملكية خاصة فإلى أي مدى يتحقق ذلك والحال ان الملكية هنا ملكية عامة.

يعتبر العقد ان طبيعة العقار هي التي تحدد طبيعة القانون المنطبق ، فإذا كانت العقارات خاصة يتم تطبيق القانون الخاص ويكيف على اثره القانون العقاري قانون خاص ، أما اذا كانت طبيعة العقار عامة يتم تطبيق القانون العام ويكيف على اثره القانون العقاري قانون عام³

¹ منيرة فرحان ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، أطروحة دكتوراه ، جامعة باتنة 1 ، 2018، ص 318 و 367.

² المادة 386 من الامر 66-156 ، مؤرخ في 8 جوان 1966 ، المتضمن قانون العقولبت المعدل والمتمم .

³ -د- علي كحلون ، مرجع سابق ص06

ويقودنا الحديث في القانون العقاري العام الى ضرورة التطرق الى تعريفه ثم بيان طرق تكوين الملكية العقارية العامة لنخلص في الاخير الى اليات حماية تلك الملكية وذلك ضمن المطالب الاتية :

المطلب الاول: تعريف القانون العقاري العام

إذا كانت طبيعة العقار هي من يحدد القانون الواجب التطبيق فإنه إذا تعلق الأمر بالعقارات العامة وهي تلك التي تكون مملوكة لشخص معنوي عام (الدولة وجماعاتها الاقليمية) ، فإن القانون الواجب التطبيق هو القانون العام (الاداري) ، فإنه يمكن تعريف القانون العقاري العام بأنه مجموعة القواعد القانونية التي تنظم العقارات المملوكة للدولة أو إحدى جماعاتها الاقليمية ملكية عامة وبذلك تستثنى العقارات المملوكة ملكية خاصة ، إضافة الى اختصاص تلك القواعد القانونية في تنظيم العلاقة بين الفرد تلك الاملاك العقارية العامة لا سيما من حيث قواعد استعمالها واستغلالها .

المطلب الثاني : طرق تكوين الملكية العقارية العامة

لقد تطرق المشرع الجزائري لطرق تكوين الاملاك الوطنية بصفة عامة والملكية العقارية العامة بصفة خاصة في القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم¹ و أجزها في ثلاثة مراحل هي مرحلة الاقتناء ، ثم مرحلة التهيئة وأخيرا مرحلة الادراج ، وسيتم تناول تلك المراحل فيما يلي:

الفرع الاول: مرحلة الاقتناء

انطلاقا من المادة 26 من القانون رقم 90-30، المعدل و المتمم السابق الذكر فإن عملية تكوين الملكية العقارية العامة تتطلب ابتداء التملك القبلي للملك² وهو ما يصطلح عليه بالاقتناء ، وتتم تلك العملية بإحدى الوسيلتين:

إما وسائل القانون الخاص ، أو وسائل القانون العام³ وتشمل وسائل القانون الخاص ، العقد والتبرع و التبادل والتقادم والحيازة ، في حين تشمل وسائل القانون العام كل من : نزع الملكية ، وحق الشفعة .

الفرع الثاني : مرحلة الادراج

وهو العمل القانوني الذي يتم بمقتضاه إضافة صفة العمومية على الملك وتختلف آلياته باختلاف نوع الملكية العقارية المراد ادراجها ضمن قائمة الاملاك الوطنية العمومية ، وذلك ما إذا كانت ملكية عمومية طبيعية ، أو ملكية عمومية اصطناعية⁴ .

¹ القانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1994، يتضمن قانون الاملاك الوطنية ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-4، مؤرخ في

20 جويلية 2008

² المادة 4/27 من نفس القانون

³ المادة 3/26، 4، من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم ، السابق الذكر

⁴ المادة 14 من نفس القانون

إذا تعلق الأمر بملكية وطنية عمومية طبيعية فإن آلية الإدراج هي تعيين الحدود¹، أما إذا تعلق الأمر بملكية وطنية عمومية اصطناعية فيتم إدراجها عن طريق آلية التصنيف² ويضيف المشرع آلية الاصطفاف إذا تعلق الأمر بنوع من أنواع الملك العمومي الاصطناعي وهو طرق المواصفات³

الفرع الثالث: مرحلة التهيئة

وهي عملية فنية تقنية صرفة تتعلق بالأماكن الوطنية العمومية الاصطناعية دون غيرها⁴، وتهدف عملية التهيئة إلى جعل الملك يصطلح بالمهام المخصص لها ذلك الملك وهو تحقيق المصلحة العامة⁵، فيندرج الملك في قائمة الأماكن الوطنية العمومية الاصطناعية بعد استكمال عملية التهيئة⁶.

المطلب الثالث: الحماية القانونية للملكية العقارية العامة

بالنظر إلى خصوصية العقارات العامة والتي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة فقد خصها المشرع الجزائري بنظام حماية متميز لا مثيل له في قواعد الحماية المطبقة على العقارات الخاصة، وتتجلى مظاهر حماية الملكية العقارية العامة في ثلاث صور هي: الحماية المدنية، الحماية الإدارية، والحماية الجزائرية ويتم تناولها في ما يلي:

الفرع الثالث: الحماية المدنية

نص المشرع الجزائري على هذه الصورة من صور الحماية القانونية المكرسة للأماكن الوطنية العقارية العامة في المادة 689 من القانون المدني والتي جاء فيها أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم، كما تبني المشرع كذلك ذات الأحكام في القانون رقم 90-30، المعدل والمقسم في مادته الرابعة (04) وقد نص بموجبها على أن الأماكن الوطنية العمومية غير قابلة لتصرف فيها ولا حجزها ولا تملكها بطريق التقادم.

وتفيد هذه الحماية المبنية على القواعد الثلاثة أنه لا يجوز التصرف في الأماكن العقارية العامة من قبل الشخص المالك من جهة، كما لا يجوز من ناحية أخرى الحجز عليها من قبل دائي الشخص العام (الدولة أو إحدى جماعاتها الإقليمية) المالك، وأخيرا لا يجوز اكتسابها بمضي المدة القانونية المقررة في التقادم المكسب للملكية العقارية الخاصة.

¹ المادة 2/28 من نفس القانون

² المادة 3/28 من نفس القانون

نفس المادة من نفس القانون³

المادة 1/33 من نفس القانون⁴

نفس المادة من نفس القانون⁵

المادة 2/33 من نفس القانون⁶

الفرع الثاني : الحماية الادارية

يترتب عن الحماية الادارية للأموال العقارية العامة مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق الادارة من أجل ضمان استمرار تحقيق العقار العام الهدف المسطر له وهو تحقيق المصلحة العامة ، وتنوع آليات الحماية الادارية الى : الالتزام بجرد الاملاك العقارية العامة¹ ، والالتزام بالرقابة² ، واخيرا الالتزام بالمحافظة على الاملاك³

الفرع الثالث : الحماية الجزائية

تعد الاملاك العقارية العامة اكثر انواع العقارات عرضة لمختلف انواع الاعتداء وذلك سبب استعمالها المباشر من قبل الجمهور على غرار الطرق العفامة ن وشواطئ البحر وغيرها ، ولاعتبارات المصلحة العامة التي تهدف الى تحقيقها هذه العقارات فقد تشدد المشرع في معاقبة من يتسبب بالحاق الاضرار لهذا النوع من الاملاك

وقد تعددت التشريعات الجزائية المقررة لحماية الملكية العقارية العامة يمكن حصرها في نوعين اثنين الاول يتمثل في قانون العقوبات أما الثاني فيتمثل في تشريعات خاصة نظم بموجبها المشرع قواعد استعمال وحماية.

¹ نصت المادة 08 من القانون رقم 90-30، المعدل و المتمم ، السابق الذكر على أهم العام للأموال الوطنية يتمثل في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الاملاك التي تحوزها تختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الاقليمية ونصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، يتعلق بمجرد الاملاك الوطنية .جريدة رسمية 60 مؤرخة في 1991/12/24 على أن المجرى العام للأموال الوطنية هو تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية ...

² نصت المادة 131 من القانون رقم 90-30، المعدل و المتمم السابق الذكر على التزام الجهات الادارية المختلفة برقابة استعمال الاملاك التابعة للأموال الوطنية .

³ نصت المواد :67/68/69 من نفس القانون على ان التزم المحافظة يتطلب وسيلتين احدهما مادية وهو الالتزام بصيانة الاملاك الوطنية ، وثانيهما قانونية وتتمثل في لوائح ضبط الصيانة.