

جامعة جيلالي بونعامة – خميس مليانة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

دروس عبر الخط في مقياس

قانون الأملاك الوطنية

موجهة لطلبة ماستر 1 حقوق

تخصص قانون إداري

إعداد

أ/ سردو محمود

السنة الجامعية

2022/2021

المحور الأول: تقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك عمومية وأملاك خاصة:

إن فكرة التمييز بين أموال الدولة العامة والخاصة فكرة قديمة تجد جذورها حتى في الشرائع القانونية القديمة خاصة عند الرومان الذين عرفوا المنع في التصرف الواقع على الأشياء العامة أو تملكها بالتقادم

وانتقل هذا التمييز إلى التشريعات الحديثة بعد أن كان للقانون الفرنسي القديم باع في هذا الشأن ، ونستعرض فيما يلي إلى أهم المعايير التي تبناها الفقه في صياغة التفرقة بين أموال الدولة العامة والخاصة دون نسيان المعيار التشريعي بشقيه الايجابي و السلبي.

المبحث الأول : المعايير الفقهية في التفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة

أولاً : معيار طبيعة المال

القائل بهذا المعيار الفقيهان ديكروغ "Ducrog" وبارثلمي "Barthelemy" ويرتكز معيارهما على طبيعة المال من حيث قابليته للتملك الخاص أم لا ، فإذا كان لا يقبل التملك فهو مال عام أما إذا كان يقبل التملك فهو مال خاص ، ولقد وُجه لهذا المعيار انتقاد لاذع مناطه أن فكرة عدم قابلية التملك الخاص تجافي المنطق ، ذلك أن كل مال أيا كان نوعه يقبل بطبيعته التملك الخاص

ثانياً : معيار التخصيص لاستعمال الجمهور

يعتبر هذا المعيار من أقدم المعايير وأكثرها تأثيراً بالقانون الخاص ، ويرى أنصار هذا المعيار أن الأموال التي تكون تحت تصرف الجمهور بالاستعمال المباشر فهي أموال عامة أما الأموال الأخرى غير المستعملة من قبل الجمهور فهي أموال خاصة تابعة للدولة.

المبحث الثاني : المعيار التشريعي في التفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية

الخاصة

تجد المشرعين حينما يريدون التمييز بين الأموال العامة والأموال الخاصة يعمدون لإتباع أسلوبين هما أسلوب التحديد الايجابي و أسلوب التحديد السلبي.

أولاً : أسلوب التحديد الايجابي

من خلال هذا الأسلوب يقوم المشرع بتعداد عناصر الأموال العامة في صلب القانون بشكل مفصل، مثل ما قام به المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية، الأملاك الوطنية العمومية [المادة 15 و 16 وكذا المواد 35 – 36 – 37] أما الأملاك الوطنية الخاصة [من المادة 17 إلى المادة 20].
لكن يجد هذا المسلك التشريعي انتقادات لاذعة بحكم أن عملية تعداد الأملاك تكون دائماً على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، وبالتالي لا غنى عن الوقوع في الخطأ

ثانياً: أسلوب التحديد السلبي

قد لجأ المشرع إلى استبعاد بعض الأملاك من طائفة الأملاك العامة وبالتالي تصبح أكيد في عداد الأملاك الخاصة بمقتضى نص تشريعي.

الفرع الثالث: المعيار المتبع للترقية بين الأملاك العامة والخاصة في الجزائر

بالرجوع إلى نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية و مواد أخرى في ذات القانون يتأكد لنا أنّ المشرع الجزائري اعتمد على معيار يجمع بين معيار التخصيص للمنفعة العامة الذي هو بدوره يجمع بين معيارين التخصيص لاستعمال الجمهور أو لخدمة مرفق عام و معيار التحديد الايجابي من قبل المشرع لطائفة الأملاك العمومية والخاصة.

ولكن وددت قبل الانتهاء من فكرة التمييز بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة أن أخص أهمية التفرقة بين الأمرين.

فالسؤال الذي يطرح نفسه تبعا لعملية التمييز يكون أكيد عن أهمية التفرقة بينهما ؟ و يجد جوابا شافيا في هذا الصدد، هو أن كلا من الأموال العامة والأموال الخاصة يخضعان لنظامين قانونيين مختلفين عن بعضهما البعض.

فالأموال الوطنية الخاصة من حيث المبدأ تخضع للقانون الخاص مع مراعاة الأحكام التشريعية في هذا الشأن ، كما أن المنازعات الخاصة بها تكون من اختصاص القاضي العادي أما الأملاك الوطنية العمومية فإنها بدون شك تخضع لنظام خاص يستمد روحه من القانون العام وفيه من الأحكام الخاصة ما فيه، حيث قاعدة التصرف، الحماية الجزائية، تحديده لا يشبه تحديد الملكية الخاصة و هذه الأحكام تشكل مفهوم إضفاء الصفة العمومية على الأملاك، ولذلك تجد المنازعات المتعلقة بالأملاك العامة تكون من نصيب القاضي الإداري.

و بالنسبة للجزائر فإن هذه القواعد سواء المتعلقة بالأملاك العمومية أو الأملاك الخاصة تأخذ بكل تحفظ بالرغم من أنها تأخذ، خاصة في غياب قضاء إداري متخصص و ما يلحقه من إتباع للمعايير الموضوعية بدلا من المعيار الشكلي المتبنى حاليا من قبل القضاء الجزائري في تحديد المنازعات ذات الطابع الإداري على ضوء ما أقره التشريع الجزائري

ولذلك أعتقد، أن التمييز بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة التابعة للدولة يصبح من دون مبرر و لا حتى أهمية في الجزائر لأن كلامها يخضعان في النهاية لاسيما في حالة النزاع إلى نظام قضائي واحد، رغم وجود معايير التفرقة على رأسها المعيار التشريعي، فضلا عن صعوبة و نسبية هذا التمييز نفسه في مواطن عدة.

المحور الثاني: الأملاك الوطنية العمومية

المبحث الأول: تعريف الأملاك الوطنية العمومية

لقد ورد في نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 تعريف للأملاك الوطنية العمومية بحيث جاء فيها أنه " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام شريطة أن/أو تكييف في هذه الحالة ، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق و كذا الأموال التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور.

و تضيف المادة في فقرتها الثانية أنه " لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية.

من خلال هذا التعريف يتضح جلياً بأن الأملاك الوطنية العمومية تشكل كافة الأموال التي بطبيعتها أو بتخصيصها تكون تحت تصرف الجمهور، و تكون تبعاً لذلك غير قابلة للتملك الخاص .

وفي حقيقة الأمر أن نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 أعاد صياغة نفس الأحكام الواردة في المادة 12 من قانون 16/84، ولكنه أضاف شيئاً لم يكن معروفاً فيما سبق ، بحيث ضم إلى جانب الأملاك الوطنية العامة التقليدية الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور.

ولكن ما الغرض من إلحاق الملكية العمومية بالأملاك الوطنية العمومية؟

كان يهدف المشرع من خلال ذلك إلى تقرير بل توسيع الحماية المقررة قانوناً للأملاك الوطنية العمومية حتى تشمل الأملاك الآتية الذكر والواردة في المادة 17 من الدستور " باطن الأرض ، المناجم ، المقالع و الموارد الطبيعية للطاقة ، و الثروات المعدنية الطبيعية و الحية ، في مختلف الأملاك الوطنية البحرية و المياه و الغابات ، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية ، و النقل البحري و الجوي ، و البريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية و أملاك أخرى محددة بالقانون ".

فترى المشرع قد حملته أهمية الثروات و القطاعات الإستراتيجية المذكورة منذ قليل لإدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية معتقداً أنه قرر حماية إضافية لها، لكن تصرف المشرع بهذا الشكل قد عبر عن عدم التحكم الجيد بالمصطلحات و في المفاهيم ، فكان الخلط بين الأملاك الوطنية العمومية و الملكية العمومية من جهة و الأملاك الوطنية العمومية بالذمة التابعة للدولة من جهة أخرى خاصة و أن مشتقات الملكية العمومية من ثروات و موارد طبيعة و قطاعات مهمة تخضع كل واحدة منها إلى نظام قانوني خاص بها في حين تعتبر جزءاً من الأملاك الوطنية العمومية التي لا تخضع إلا لقانون الأملاك الوطنية 30/90.

يضاف إلى ذلك أنه من خصائص الأملاك الوطنية العمومية أنها غير قابلة للتصرف فيها و لا يمكن أن تكتسب بالتقادم و لا تقبل الحجز عليها ، لكن ذلك لا ينطبق تماماً مع سبل التسيير المعمول بها مثلاً في

النقل الجوي و البحري و البريد و غيرها من مشتملات الملكية العمومية التي تخص الدولة دون سواها، و لذلك يتساءل المتخصصون عن الأمر الذي وقف حائلا في وجه إدراج الملكية العمومية في نطاق الأملاك الوطنية الخاصة و ليس العامة بالرغم من طبيعتها الاقتصادية المحضة.

المبحث الثاني: خصائص الأملاك الوطنية العمومية

للأملاك الوطنية العمومية جملة من الخصائص يمكن أن نلخصها فيما يلي:

أولاً: استعمال الأملاك الوطنية العمومية من طرف الجميع

تكون هذه الأملاك محل استعمال من طرف الجمهور بشكل جماعي، تلقائي و مجاني ضمنه القانون مثل السير في الطريق العمومي أو التنزه في حديقة عمومية.

لكن هذا الاستعمال لا يكون دائما مباشرا فقد يكون بواسطة مرفق عام أو مصلحة عمومية تسهر بموجب عقد تخصيص أو عقد التزام على جعله تحت تصرف الجمهور مثل المتاحف.

كما يمكن أيضا أن تكون الأملاك الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور محل شغل خاص، لكن في هذه الحالة الاستثنائية يجب أن يخضع الاستعمال الخاص لرخصة إدارية مسبقة مع دفع أتاوى (Redevances) في شكل عقد أحادي الطرف أو اتفاقية ، كالشغل المؤقت للأملاك العمومية واستغلال المياه المعدنية أو مياه السدود ، علما أن الترخيص بطبيعته مؤقت و غير ملزم للسلطة المرخصة التي لها دائما أن ترجع عنه بدواعي المصلحة العامة أو لتلبية حاجات خاصة بها.

ثانياً: الحماية الخاصة

تتمتع الأملاك الوطنية العمومية بحماية خاصة مضمونة قانونا ، بحيث أي تعدي عليها.

لا يرتب فقط تعويض مادي مدني يلقي على عاتق الشخص المسؤول بل يحرك ذلك أيضا دواليب العقوبات الجزائية المنصوص عليها قانونا ، و لذلك تجد الأملاك الوطنية العمومية تتميز بحماية خاصة [مدنية و جزائية] تم النص عليها في قانون الأملاك الوطنية ابتداء من المادة 66 إلى المادة 69 وفي قوانين أخرى كقانون العقوبات

و في ذات الصدد ، لا بد أن نعلم جيدا بأن تقرير حماية خاصة بشقيها [مدنية و جزائية] للأملاك الوطنية العمومية لا يفهم على أن الأملاك الوطنية الخاصة غير محمية إطلاقا ، فهي محمية بنص القانون لكن ليس بنفس درجة حماية الأملاك الوطنية العمومية بحكم مقتضيات المنفعة العامة التي خصصت لأجلها.

ومظاهر الحماية المدنية للأموال الوطنية العمومية نصت عليها المادة الرابعة من القانون 30/90 حيث ورد فيها بأن الأموال الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا اكتسابها بالتقادم ولا الحجز عليها.

1- عدم قابلية التصرف في الأموال الوطنية العمومية. "Inaliénabilité"

لا يمكن التصرف في المال العام بأي طريقة كانت ، فيحظر نقل ملكيته بالبيع أو الهبة أو بغير ذلك من الأسباب كما يعنى عدم جواز رهنه أيضا ، والسبب في ذلك هو أن هذه القاعدة تمثل ضمانا للوجهة المخصص إليها المال العام لاسيما التخصيص من أجل المنفعة العامة ، ومن مبدأ عدم قابلية التصرف نستنتج ما يلي :

- الأموال العمومية لا تقبل إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- تعفى الأموال العمومية من الأعباء العادية والقيود التي تتبع حق الملكية

2- عدم اكتساب الأموال العمومية عن طريق التقادم *Imprescriptibilité* :

ترجع هذه القاعدة إلى أصول ثابتة منذ القدم، ومناطقها أنه لا يمكن وضع اليد على المال العام سواء بقصد التملك أو بقصد حيازته، وعليه فلا يقبل من أحد الادعاء باكتساب ملكية مال عام بالتقادم المكسب أو أن يحتج بدعاوى وضع اليد ليحيي حيازته غير المشروعة للمال العام.

3- عدم قابلية الحجز على الأموال العمومية *Insaisissabilité*

تعد هذه القاعدة من قواعد النظام العام التي استقر عليها الفقه والقضاء، وهي نتيجة منطقية للقاعدة الأولى التي تقرر عدم قابلية التصرف في المال العام بما يتعارض مع تخصيصه للمنفعة العامة، ذلك أن الحجز ينتهي حسب المجرى العادي للأمر إلى بيع إجباري للأموال، فإذا كان البيع الاختياري محظورا فمن باب أولى أن يمنع البيع الإجباري.

ولذلك إذا كان الحجز غير جائز فإنه لا يجوز أخذ حق اختصاص من المال العام.

المبحث الثالث: تصنيف الأملاك الوطنية العمومية

تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الخصوص والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها مباشرة أو عن طريق مرفق عام .

وتنقسم بدورها إلى قسمين :

1. أملاك وطنية عمومية بالطبيعة :

وتشمل شواطئ البحر ، قعر البحر الإقليمي وباطنه ، المياه البحرية الداخلية ، وطرح البحر ومحاسره ، مجاري المياه ، رفاق المجاري الجافة ، الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري الجافة ، الجزر التي تكون داخل رفاق المجاري ، البحيرات والمساحات المائية الأخرى، الموارد الطبيعية السطحية والجوفية منها والحديدية والمعادن الأخرى ، المنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر ، الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو جوفه ، المناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو سلطتها القضائية.

2. أملاك وطنية عمومية اصطناعية وتشمل :

الأراضي المعزولة اصطناعيا على تأثير الأمواج ، السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها ، الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية ، الموانئ الجوية المطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المدنية أو غير المدنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية ، الطرق العادية والسريعة وتوابعها، المنشأة الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية ، الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية الحدائق المهيأة ، البساتين العمومية الأعمال الفنية ومجموعة التحف المصنفة ، المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية والمخطوطات الوطنية حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية ، المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذا العمارات الوطنية وكذا العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لانجاز مرفق عام المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا ، جوا ، بحر.

المبحث الرابع: تكوين الأملاك الوطنية العمومية

تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية والأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية

أولاً: الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية Domaine public Naturel

تشتمل هذه الأملاك العامة الطبيعية على الأملاك العامة البحرية [شواطئ البحار ، قعر البحر الإقليمي وباطنه ، المياه البحرية الداخلية إلخ ...] ، وكذا الأملاك العامة المائية [مجاري المياه و السواقي، الوديان ، البحريات والمستنقعات وغيرها ...].

كما أضاف المشرع الجزائري إلى طائفة الأملاك العامة الطبيعية الثروات و الموارد الطبيعية السطحية و الجوفية و المحروقات السائلة منها و الغازية و المعادن و المناجم و المحاجرو الثروات الغابية إلخ ...

يتم إضفاء الصفة العمومية على هذه الأملاك عن طريق إجراء يسمى بتعيين الحدود

“ Délimitation ” وهو معاينة السلطة المختصة لضبط حدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية من الملكيات المجاورة لها ، و لعملية تعيين الحدود الطابع التصريحي فهو لا يعد من قبيل تصرفات الإدارة وإنما هو معاينة فقط لما هو موجود في الطبيعة [كتعيين الحدود التي تصل إليها أمواج البحر] و عليه لا يمكن أن يطعن فيه أمام القضاء من طرف الملاك المجاورين ، بالرغم من ذلك يتعين على الإدارة إبلاغ هؤلاء بالتعيين و كذا القيام بنشره طبقا للتشريع المعمول به.

ثانيا : الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية Domaine public Artificiel :

تشتمل هذه الأملاك الاصطناعية على الأملاك العامة في مجال الطرق [الطرق الوطنية ، الطرق السريعة] ، و الأملاك العامة التابعة للسكك الحديدية [المحطات ، الرصاص ، الجوانب و كل المباني المساعدة تقنيا لاستغلال شبكة السكك الحديدية] .

ونجد أيضا الأملاك العامة الاصطناعية الموانئ و المطارات، و كذا الأماكن و المعالم التاريخية و الطبيعية المصنفة [الأعمال الفنية و التحف ، المباني التاريخية إلخ ...] .

و يكون إضفاء الصفة العمومية على الأملاك العامة الاصطناعية بموجب الاصطفاف “ L’Alignement ” و هو إثبات تعيين للحدود الفاصلة بين الأملاك الصناعية و الملكيات المجاورة ، و يكون على مرحلتين :

– المخطط العام للاصطفاف و هو يبين حدود مجموعة من الطرق مثلا.

– الاصطفاف الفردي و له طابع تصريحي على خلاف المخطط العام الذي لديه طابع التخصيص، الهدف منه تبيان للملاك المجاورين الحدود الفاصلة لأملاكهم من الأملاك العمومية.

و قد يكون الاصطفاف بالتراضي أو بإتباع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و بذلك يمكن الطعن فيه أمام القضاء.

و لا يفوتني في مجال الحديث عن إضفاء الصفة العمومية على الأملاك الوطنية الاصطناعية أن أشير إلى إجراء التصنيف “ Le Classement ” و الذي يعرف على أنه تصرف من السلطة المختصة يعمل على إدراج ملك تابع للدولة أو لإحدى الجماعات الإقليمية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، كتصنيف المواقع أو الأماكن التاريخية و الطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال التاريخ أو الفن، علما

أن إلغاء التصنيف يعيد الحال إلى ما كان عليه قبل إجراء التصنيف، بحيث ترفع الصفة العمومية و يبقى الملك من مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة.

المبحث الخامس: تسيير الأملاك الوطنية العمومية

ورد النص على قواعد التسيير في المواد 59 إلى 71 من قانون الأملاك الوطنية 30/90، بحيث يتبين لنا بأن هنالك نوعين من الاستعمال هما:

- الاستعمال العام للأملاك العمومية وهو الذي يمارس بشكل جماعي دون تحديد للمستعملين مثل ما هو الحال في الطرق العمومية.

- الاستعمال الخاص للأملاك العمومية أو ما يطلق عليه بالشغل الخاص وهو استعمال جزء من مشتملات الأملاك العمومية من قبل فرد محدد الهوية مثل التجار المستعملون لمساحات متساوية داخل سوق عمومي ملك للدولة و أيضا القنوات الخاصة بتزويد مصنع خاص بالماء أو الغاز تمر تحت طريق عمومي.

أولاً: الاستعمال الجماعي لممتلكات الأملاك العمومية

ينسجم هذا النوع من الاستعمال مع المفهوم و الأهداف التي خصصت لأجلها الأملاك العمومية لاسيما و أن تحقيق المنفعة العامة يتطابق مع الاستعمال الجماعي الذي يتعين أن يخضع للمبادئ الآتية :

1- مبدأ حرية الاستعمال :

كاستعمال الطريق العام ، الاستحمام على شواطئ البحار و هذا تكريس للحريات و الحقوق العامة دون حاجة لرخصة من أي نوع ، لكن هذا الأمر لا يؤخذ على إطلاقه فهناك ضبطية إدارية تقوم بتنظيم الاستعمال الجماعي للأملاك العمومية ، و من خلال هذا التنظيم تقيّد نوعاً ما الحرية.

2- مبدأ مجانية الاستعمال العام :

كل مستعمل من الجمهور للأملاك العمومية لا يلزم بدفع أي شيء مقابل التجول على ضفاف النهر مثلاً أو السير العادي على الطرقات.

لكن نجد أن لكل قاعدة استثناء خاصة و أنّ مبرر التحولات الاقتصادية يزحف شيئاً فشيئاً ليضيق الخناق على المجانية كدفع رسوم حين الدخول إلى شواطئ البحار أو سلك الطريق السريع في بعض الدول ، و لكن تقرير ذلك لا يكون إلا بنص تشريعي ، يكون عادة في القوانين المنظمة لميزانية الدولة [قوانين المالية]

3- مبدأ المساواة في الاستعمال العام :

بمعنى أن الجميع دون تمييز يمكنهم استعمال الطريق العمومي.

ثانياً: الاستعمال الخاص للأملاك العمومية

إن أشكال الشغل الخاص للأملاك العمومية تمثل استعمالات يجب أن تتوافق دائما و التخصيص للمنفعة العامة بشكل لا يعطله أو يقلل من فعاليته ومثال ذلك ، محطات البريد ، أكشاك بيع الجرائد ، خطوط الكهرباء و الغاز ، حفر الآبار وغيرها إلخ ...

يخضع الاستعمال الخاص للقواعد الآتية :

- وجوب التحصيل على ترخيص مسبق من طرف السلطة المختصة.
- دفع مقابل مالي تحدده الإدارة يطلق عليها نعت " الأتاوى "
- أن يكون الترخيص مؤقتا وقابل للسحب في أي وقت من طرف الإدارة و دونما تعويض ، فهولا يلزمها بأي شيء بحكم المصلحة العامة
- و الترخيص قد يتخذ شكلين :

- الترخيص الانفرادي [رخصة الوقوف و رخصة الطريق].
- الطابع التعاقدى [أو ما يطلق عليه بعقد الالتزام و هو عقد يبرم بين الإدارة و المستفيد من الامتياز بهدف شغل الأملاك العمومية و ضمان تسييرها حسب ما اتفق عليه] مثل تنظيم شغل الأسواق العمومية

ثالثا : استعمال الأملاك العمومية المخصصة للمرافق العامة

حتى تؤدي المرافق العامة الأهداف المنوطة بها على أحسن وجه لا بد أن يتم تزويدها بالأملاك المتقولة و العقارية ، و يتخذ هذا التزويد شكل قانوني يسمى بالتخصيص تصدره الهيئة أو الإدارة المالكة ، فعلى الجماعات العمومية و المصالح و الهيئات أن تستعمل هذه الأملاك لتحقيق النفع العام. إضافة إلى طريقة استعمال الأملاك العمومية المخصصة للمرافق العامة نجد أيضا أحكام تخص استعمال هذه الأملاك على أساس عقد التزام للمصلحة العمومية المقصودة .

المحور الثالث : الأملاك الوطنية الخاصة:

تشمل كل الملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وبما ان هذه الأملاك تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فهي تخضع لأحكام القانون الخاص. غير انه لا يتبع التطبيق الكلي القواعد لقانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية.

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 30/90 لكن باستقراء نص المادة الثالثة من ذات القانون يظهر لنا بأنّ المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة إذ نوهت هذه المادة بأنّ الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة. ومن هذه الفقرة يمكن استخلاص

الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة:

- الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية أو امتلاكية [كافتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات إلى ميزانية الدولة]، لكن رغم ذلك قد تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة دورا في تحقيق المنفعة العمومية فتسهل العمل الإداري مثلا سيارة مصلحة.
- الأملاك الخاصة يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية غير أنّ الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأنّ هناك أحكام قانونية وتنظيمية لا بد من مراعاتها.
- الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو للجماعات المحلية لا تقبل لأن تكون محلا للتقادم المكسب، أما عن قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها، فالأصل يقضي أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها.
- تخضع الأملاك الوطنية الخاصة للنظام القانوني المعمول به في القانون الخاص لكن هذه القاعدة في الجزائر لا تجد لها تطبيق شامل و كامل خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار الإجراءات المعمول بها في التقاضي.

الفرع الثالث: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية والولاية

ورد النص على هذه الأملاك في المادتين 19 و 20 من القانون 30/90 المتعلق بتنظيم الأملاك الوطنية، وهي تماثل تقريبا الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة باستثناء الأملاك التي تستأثر بها الدولة دون غيرها [الأملاك العسكرية الأملاك الشاغرة أو التي لا صاحب لها ... إلخ].

هناك مجموعة من المصادر التي على أساسها يتم تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويمكن سردها كما يلي :

- اقتناء العقارات أو المنقولات.
- الهبات والوصايا المقدمة للدولة.
- الكنوز والحكام.
- أيلولة التركات الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها
- حق الشفعة المستعمل من قبل الدولة.

إنّ الحديث عن استعمال حق الشفعة من قبل الدولة يستدرجنا مباشرة إلى التحدث عن نص المادة 118 من قانون التسجيل

حيث وفي إطار مكافحة التهرب الضريبي المتفشي بشكل مذهل في التعاملات العقارية ، حيث يتم بسوء نية التصريح بثمن غير الثمن الحقيقي المكتوب في العقد الرسمي المتضمن البيع مثلا، فإنه يمكن لمصالح التسجيل التابعة لمديريات الضرائب في كل ولاية أن تستعمل هذا الحق في أجل أقصاه سنة تبدأ من يوم تسجيل العقد و على إثر أخذ القرار المتضمن التصريح بممارسة حق الشفعة يجوز للدولة نزع العقار من يد صاحبه على أن تدفع له نفس الثمن المصرح به في العقد مزيدا بـ 10%.

المبحث الثاني: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

سننتقل إلى طرق تكوين الاملاك الوطنية الخاصة حسب ما جاء في قانون الاملاك الوطنية سواء بحسب الطرق العادية أو بحسب طرق القانون العام (بمقابل أو مجانا).

الفرع الأول: عمليات الاقتناء بدون مقابل

يتعلق بالهبات، بمعنى انه يمكن للأشخاص إجراء هبات وتبرعات لصالح الأشخاص العمومية 2، ولقد أورد المشرع الجزائري تعريفا لعقد الهبة بمقتضى المادة 202 من قانون الأسرة على أن "الهبة تمليك بلا عوض ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تمامها على انجاز الشروط " يتضح من التعريف المقدم لعقد الهبة أن هذا العقد يعتبر من عقود التبرع، يتصرف أحد الأشخاص في ماله دون مقابل، والشخص الذي يقبل الهبة يسمى الموهوب له، وعقد الهبة لا ينعقد بمقتضى إرادة الواهب، إنما يتم بمقتضى إيجاب و قبول، وهو من التصرفات المنفردة كالوصية والقانونية الناقلة للملكية، ويستلزم المشرع فيها تحقق أهلية التبرع عند الواهب وكذا مراعاة ركن الشكلية في عقود الهبة الواردة على العقارات 3 وهو ما أشارت إليه المادة 206 من قانون الأسرة إذ اختلفت هذه القيود بطلت الهبة حيث جاءت المادة ، وا 206 من ق. أ. ج أن الهبة تنعقد بالإيجاب والقبول مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات لذا فان 4 الهبة الواردة في الشكل العرفي تعد

باطلة لعدم استيفائها الشروط الجوهرية. إذن إذا نص عقد الهبة على عقار، فإن المشرع يوجب إفراغه في شكل رسمي يحرره الموثق، وليس إعطاء عقد الهبة الصيغة الرسمية أي أثر بالنسبة لانتقال ملكية العقار الموهوب من الواهب إلى الموهوب له ، ما لم يستكمل الإجراء الشكلي الآخر، المتمثل في إخضاعه إلى الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية. نما ينبغ فتوثيق العقد في هذه الحالة، لا يعتبر كافيا لوجود التصرف المتضمن عقد الهبة، و اي مراعاة ما قرره التشريع العقاري في مجال مادة الإشهار العقاري تطبيقا للقاعدة العامة المقررة بمقتضى نص المادتين 15 و16 من الأمر رقم /74 75 المؤرخ في 1975/12/11 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

أولا: الهبات والتبرعات لفائدة الدولة :

ويعتبر قبول هذه التبرعات بترخيص إداري يمنح بمقتضى قرار لوزير المالية أو قرار وزاري مشترك مع الوزير المكلف بضمان تخصيص الهبة في أجل 3 أشهر ويتعين على أي موثق أو ثمن على وصية تشمل على تبرعات لفائدة الدولة أو مؤسسات عمومية وطنية أن يعلم فور فتح الوصية وزير المالية تطبيقا للمادة 169 من المرسوم 427/12. فإذا قام الموصي بشهرو وصيته بواسطة المكتب العمومي للتوثيق بعد أن يتم إفراغها في قالب رسمي بيد الموثق، فإن هذا الشهر يكون مصدرا لنيل الموصي له حقا عينا عقاريا يرد على ملكية الموصي العقارية وهذه الملكية تنتقل بعد وفاة الموصي باعتبار الوصية تصرف قانوني يضاف إلى ما بعد الموت. يسند الملف لإدارة أملاك الدولة وذلك قصد تحديد قيمة الهبة ومدى توافقها مع وجهة الأملاك المتبرع بها. أو الشروط المحتملة لتخصيصها، ويتم تبليغ الورثة والأشخاص المعنية بأحكام الوصية بما جاء فيها أي ما تضمنته، فالوصية طريق من طرق اكتساب الملكية العقارية، خصها المشرع الجزائري بقسم خاص تحت فصل يتضمن طرق اكتساب الملكية في المواد 775 و776 و777 من القانون المدني.

ثانيا: الهبات والتبرعات للجماعات المحلية :

الهبات الممنوحة للجماعات المحلية والمؤسسات ذات الطابع الإداري التابعة لها يتم قبولها أو رفضها من طرف المجالس المداولة طبقا للمادة و 45 46 من ق و.أ. . فنصت المادة 46 على انه "يأذن المجلس الشعبي الولائي أو المجلس الشعبي البلدي المعني عن طريق المداولة بقبول أو رفض التبرعات التي تقدم للمؤسسات التابعة للولاية أو البلدية الوارد ذكرها في المادة 45 أعلاه، عندما تكون مثقلة بأعباء أو شروط أو مقيدة بتخصيص خاص"

الفرع الثاني: عمليات الاقتناء بالمقابل

يمكن أن تكون عن طريق:

- نزع الملكية من اجل المنفعة العامة .
- ممارسة حق الشفعة
- التأميم أو التسخير

أولاً: نزع الملكية من اجل المنفعة العامة :

من بين مبادئ القانون الإداري نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، فيمكن تعريف نزع الملكية من اجل المنفعة العامة بأنه ذلك الإجراء الذي من خلاله، تخول الإدارة سلطة ارغام " استثنائيا " المملك الخواص على التنازل لفائدتها عن الأملاك والحقوق العقارية من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف .

عرفت المادة 02 من القانون المؤرخ في /27/ 04 /1991 نزع المتمم للملكية من أجل المنفعة العمومية ك «طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا تتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية». فإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة يمكن من خلالها إجبار الأفراد من طرف الدولة على بيع ممتلكاتهم من اجل المنفعة العامة فهي تخضع لإجراءات صارمة محددة في قانون 11/91 المؤرخ في 1 /27/4 /1991. وموضح في المرسوم 186/93 المؤرخ في /27/ 07 /1993 والمتمم بالمرسوم 08/2002 مؤرخ في 07 يوليو 2008 والذي اقر بضرورة متابعة المشاريع الكبرى دون الالتزام بالمراحل الواجبة في نزع الملكية . وكما سبقت الإشارة أن نزع الملكية تكون بعوض يغطي كل ما لحق الشخص من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع ملكيته، على أن هذا التعويض تعده مديرية أملاك الدولة، ويجوز أن يأخذ شكله. تقديم لفائدة المزروع منه ملكيته للمنفعة العمومية، عقار مماثل للملكية التي انتزعت منه وهو ما أشارت إليه المادة 72 / 18/ 11/1990 في المؤرخ 25 /90 قانون من

ثانياً: تسخير الأملاك

التسخير لا ينجر عنه نقل الملكية للإدارة وليس طريقة لاقتناء الأملاك وهو مقرر في المادة 679 من القانون المدني المعدل بالقانون رقم /88 14 المؤرخ في /03/ 05 /1988 " يتم الحصول على الأموال

والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون"

ثالثا: حق الشفعة

الشفعة لغة هي عملية إضافة شيء آخر كان فردا أي وترا ليصبح بعد الشفعة زوجا أي شفعا. أما بالنسبة للاصطلاح القانوني فالشفعة كسب من أسباب كسب الملكية العقارية، هي رخصة يمنحها القانون لشخص معين (الشفيع) تتوافر فيه شروط محددة تجيز له الحلول محل المشتري المشفوع منه في بيع العقار، فهي لا تنصب إلا على عقار.

والشفعة الإدارية هي كالشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تقرر لمصلحته الحلول محل المشتري في عقد البيع ، لكنها تختلف عنها في كون الشفيع في الشفعة المدنية هو من أشخاص القانون الخاص ويهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة ، أما في الشفعة الإدارية فالشفيع هو أحد أشخاص القانون العام وبالتحديد الدولة و الجماعات المحلية ، حيث يحق للإدارة عندما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح 1نفسها مشتريا بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية. كذلك تسمح للإدارة بالاعتراض في عملية بيع عقارية على البائع في الحالات والشروط المنصوص عليها قانونا ونذكر في هذا المقام المادة 118 من الأمر رقم -76 105 المؤرخ في /29/ 12 1976 المتضمن قانون التسجيل و الذي يجيز للدولة بان تأخذ مكان المشتري إذا تبين أن الأملاك التي يراد بيعها مصرح بأقل من قيمتها (تم تحويله عن طريق المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011 إلى قانون الإجراءات الجبائية).

والمشعر الجزائري أضاف حالات أخرى يتقرر فيها حق الشفعة، أوردها في إطار القانون الصادر تحت رقم 25/90 المؤرخ في /18/ 11 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري فالحق في الشفعة كما يشير إليه هذا القانون ، تم تقريره للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وللدولة وجماعاتها المحلية وفقا للمواد التالية : المادة 52 من قانون التوجيه العقاري ، أشارت إلى حالة قانونية تتمثل في ممارسة حق الشفعة لهيئة عمومية "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، المادة 55 من قانون التوجيه العقاري نفسه تجيز للهيئة العمومية ، أن تمارس حق الشفعة عندما تبرم معاملات عقارية ، تنص على أراضي فلاحية من شأنها إلحاق ضررا بقبليتها للاستغلال أو تحويل طبيعتها الفلاحية. وفي الأخير نرى أن حق الشفعة هو حق يقرر لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية كما سبق الإشارة إليه، وهو ما جاءت به المادة 71 من ق

ت. ع « ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

الفرع الثالث: الأملاك والتركات الشاغرة والحطام والكنوز

أولاً: الأملاك الشاغرة

تعتبر الدولة الوحيدة المخول لها الحصول على التركات المهملة والأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها والحطام والكنوز بدون مقابل -أ الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها: نصت المادة 773 من ق " م . تعتبر ملكا للدولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وكذا أملاك الأشخاص الذين يموتون بدون ترك وارث أو الذين تهمل تركتهم" ومن هنا نجد: أن الدولة هي المؤهلة الوحيدة لتملك بدون مقابل هذا النوع من الأملاك. يجب الإشارة في هذا المجال أن مفهوم الشغور على حسب المرسوم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963 يهدف حماية الاقتصاد الوطني بشكل أفضل بعد الذهاب المكثف للأوروبيين من جهة ولأسباب تتعلق بالنظام العام من جهة أخرى، كانت محل إلغاء بموجب المرسوم رقم 80 / 278 المؤرخ في 29/11/1980 الإجراءات الجديدة المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم المواد 48 إلى 54 وكذا المحددة بالمرسوم التنفيذي 12 / 427 في المواد من 120 إلى 182 جاءت لتعويض تلك المتضمنة في المرسوم المؤرخ 88/63 ، إذ أن القانون المدني لم يعرف بشكل واضح ودقيق الشغور وإنما اكتفى بالإشارة إلى مبدأ عام في مادته 773 ، ومن خلال هذه المادة نلاحظ الخلط بين التركات المهملة أو التي لا وارث لها وبين الأملاك الشاغرة الخاضعة لنفس النظام ، أما المادة 51 من ق.أ. و. عرفت الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها الأملاك التي توفي أصحابها دون أن يتركوا ورثة أو التي لا يكون لها مالك معروف حيث جاء في نص هذه المادة "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، ويترتب على الحكم ، بعد ان يصبح نهائيا ، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 الى 829 من القانون المدني.

وبعد انقضاء الأجل المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصح انعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط أو الأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها . "كما

أكدت المادة 48 على أن الأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا صاحب لها تكون ملكا للدولة. و الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها لا تذهب مباشرة إلى الدولة إلا بعد إجراء مسبق لأخذ هذه الأملاك وهو ما أكدته المواد الخاصة بقانون الأملاك الوطنية فلا بد من شروط إدارية وأخرى قضائية.

1- الشروط الإدارية

لم يحدد القانون بصفة دقيقة إجراءات التحقيق، فعندما يكون هناك عقار وكان مالكة مجهولا يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظة العقارية والضرائب وعند الاقتضاء لدى المصالح القنصلية إذا تعلق الأمر بعقار ملك لأجنبي وبالموازاة مع هذا التحقيق ينشر إشهار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة على الأقل في صحيفتين 3 وطنيتين ويعلق لمدة 4 أشهر.

2- شروط القضائية

إذا لم تتم المطالبة بحق الملكية خلال سنة ابتداء من تاريخ نهاية مدة الإعلان يطلب مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة الحصول على أمر على ذيل عريضة يأمر بوضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ. بعد انقضاء الأجل المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح انعدام الوارث يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها.

على أن الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية تدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث. نصت المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم": إذا وقعت حيازة العقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادتين و 51 53 أعلاه، وأكد الاسترداد المشروع قانونا حكم له قوة الفصل في الأمر فان هذا الاسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ذلك ممكنا أو يتضمن دفع تعويض يساوي قيمة العقار المذكور محسوبة يوم الاعتراف بصفة المالك. ويتوقف في هذا الحال استرداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي حقوقه مبلغ فوائض القيمة العينية إذا تعذر الحصول على اتفاق التراضي يحدد مبلغ الت التي يحتمل ان تكون الدولة قد حققتها وا عويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العمومية، وفق القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

ثانيا: التركات المهملة

تكون التركة مهملة عندما يكون الملك مملوكا لشخص طبيعي ويتوفى دون أن يترك ورثة أو ورثة غير معروفين، أو احتمال تخلي الورثة عن حقوقهم في الميراث من جهة أخرى. من خلال هذا التعريف نجد أنه لا يمكن أن تكون تركه بدون وارث إلا إذا توفرت هذه الشروط:

- أن تكون الأملاك ملكا لشخص معروف قد توفي .
- يجب أن لا يتقدم أي شخص لأخذ التركة بما فيها الدولة
- إذا وجد عليه أن يتنازل عن حقه في الميراث يجب أن لا يكون هناك وارث محدد

ثالثا: الحطام والكنوز

عند انتهاء آجال التقادم المقرر بـ 33 سنة المنصوص عليه في القانون المدني م. 829 يمكن للقاضي بعد رفع دعوى أن يعلن الشغور والتصريح بتسليم أموال التركة كلها، ويشهر الحكم المعلن للشغور بالمحافظة العقارية .

1- الحطام:

من خلال المادة 55 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم "تعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكها في أي مكان، وكذا التي يكون مالكا مجهولا". ومن هنا يمكن أن نعتبر حطاما، أشياء منقولة أهملت من طرف صاحبها أي التي تخلى عنها دون أن تكون له النية في ذلك وتذكر على سبيل المثال: السيارات الموضوعة في حظائر الحجز والتي يتركها ملاكها ولم يطالب بها (....) يعتبر الحطام ملكا للدولة، يباع من طرف مصالح الدولة ويفرغ الناتج في الخزينة العمومية، ويبقى الأجل المحدد للاسترجاع لفائدة المالك مدة 366 يوما كاملة.

إن القيم المنقولة الأخرى التابعة للحطام كما هو بالنسبة للأموال المودعة أو الحسابات الجارية المودعة لدى الحسابات البنكية وكذلك الفوائد المترتبة عن التزامات المتعاقدين للدولة اتجاه الخواص والغير مطالب بها والتي بلغت التقادم المسقط طبقا لما جاء في المواد 162 إلى 168 من المرسوم التنفيذي 427 / 12 والتي حددت كيفية امتلاكها من طرف الدولة.

2- الكنوز:

حسب ما جاء في المادة 57 من القانون 30- 90 المعدل والمتمم، يعتبر كنزا كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة، ولا يمكن لأحد أن يثبت ملكيته. إذا كان

القانون قد اعترف بأحقية الدولة في الحصول على ملكية هذه الكنوز المعثور عليها في توابع الأملاك الوطنية، وهو ما جاءت به المادة 58 من قانون 30/ 90، فانه على العكس من ذلك لم يقم القانون بتكريس هاته الملكية على الكنوز المكتشفة في الأملاك ذات الملكية الخاصة، وعليه فان الكنز المعثور عليه ليس بالضرورة ملك الدولة.

الفرع الرابع: الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند الملكية

الأراضي الصحراوية في مفهوم التشريع المعمول به، التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس، منذ خمسة عشرة (15) سنة على الأقل عند نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، هي ملك الدولة.

المبحث الثالث: قواعد تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة

تفرق هنا بين الأملاك الخاصة المخصصة للمصالح العمومية وتلك الغير مخصصة لها فالتخصيص هو الوجهة العادية للأملاك التي تشكل الملك الخاص الذي يأوي مصالح مختلفة الإدارات .

الفرع الأول: التخصيص

في هذا المجال سنتناول تعريف التخصيص أي المقصود منه مع توضيح كيفية التخصيص وا

أولاً: تعريف التخصيص

عرفت المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، بأن التخصيص يعني استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام .ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة أو زاوية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها .ويمكن أن تكون الأملاك التي تحوزها الدولة أو الجماعات العمومية الأخرى، بغية الانتفاع بها، محل تخصيص ما جاء في المادة 82 من قانون 30/90. تضيف هذه المادة أن التخصيص لا يشمل العقارات التي تسييرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية، أو في طريق التصفية.

-قرار التخصيص يكون بعد طلب محرر يوجه إلى وزير المالية أو الوالي على حسب الحالة من طرف الهيئة أو المصلحة المعنية ويتم قرار التخصيص باقتراح من طرف مصالح أملاك الدولة . من طرف وزير المالية عندما يتعلق الأمر بهيئة وطنية، مؤسسات وتنظيمات عمومية تابعة للدولة ذات اختصاص وطني وجماعات إقليمية.

- من طرف الوالي بالنسبة لمصالح الدولة غير المركزية، المؤسسات العمومية ذات الاختصاص المحلي 1 الواقعة على تراب الولاية. حسب ما جاء في المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ،انه عندما يكون هناك عقار موضوع التخصيص المؤقت ويبقى غير مستغل تشرع إدارة أملاك الدولة بعد اصدار مقدم ضمن الأشكال التنظيمية موجه للمصلحة المستفيدة من التخصيص والقاضي بإلغاء تخصيص العقار، ضمن الشروط التي تم فيها تخصيصه .

ثانيا: كفيات التخصيص

يمكن أن يكون التخصيص مجانا أو بالمقابل مؤقتا أو نهائيا، صريح أو ضمينا.

1- التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل :

جاءت المادة (86 المعدلة بالمادة 25 من القانون رقم 14 -08 مؤرخ في 20 يوليو 2008 كون التخصيص مجانا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من اجل احتياجات مصالحها الخاصة.

أما التخصيص بالمقابل فيكون عندما يتعلق الأمر بتخصيص خارجي، أي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري

2- التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي:

يكون التخصيص مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه، وهذا التخصيص المؤقت يكون في مدة أقصاها خمس سنوات، فإذا تجاوزت هذه المدة أصبح التخصيص نهائيا.

3- التخصيص صريح والتخصيص الضمني :

التخصيص الصريح هو تخصيص مادي يحسب عن طريق قرار التخصيص، يعد تبعا للحالات من طرف، الوزير، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 83 من المرسوم رقم 427/12.

أما التخصيص الضمني فلا يجسد بقرار تخصيص ويكون محصلة منطقية للحالات الآتية:

- العقود الإدارية للاكتساب لصالح الدولة.
- قرار نزع الملكية أو محضر تسليم للبنىات المشيدة على أراضي مخصصة لمصالح عمومية هذه الوثائق تعتبر كسندات تخصيص بدون اللجوء إلى إعداد قرارات التخصيص.

ثالثا: إلغاء التخصيص

إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكا تابعا للأموال الوطنية الخاصة قد توقف تماما عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو المؤسسة التي كان قد خصص لها. وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم استعمال الملك المخصص، للمهمة التي كان قد خصص لها مدة طويلة. جاء في نص المادة 84 من قانون 30/90 أن السلطات المختصة هي من تصدر قرارات تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، أو إلغاء تخصيصها، وفق الشروط والإشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية، أما بالنسبة لإلغاء قرار التخصيص للأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للبلدية أو الولاية، فإن ذلك يكون وفقا لمداوات المجلس الشعبي البلدي، ووفقا لمداوات المجلس الشعبي الولائي.

إذا كان الملك غير مستعمل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أملاك الدولة، أو إذا مرت 3 سنوات على العقار بدون أن يستعمل، ويجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أملاك الدولة التي تقوم بإلغاء تخصيصه. المطلب الثاني: الإيجار والامتياز تقوم إدارة الأملاك الوطنية بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة وفقا للنصوص القانونية فتقوم بتأجير العقارات.

الفرع الثاني: الإيجار

تنص المادة 17 من المرسوم 454/91 الملغى على أنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسييرها مباشرة وألغى تخصيصها. كما انه لا يمكن إبرام عقد إيجار مجانا ولا يجب أن يكون أدنى من قيمة الإيجار. هذا وقد جاءت المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالمادة 26 من القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 على أن الإيجار ينبغي

أن يكون بمدة تتماشى واهتلاك الاستثمارات المزمع إنجازها والتي تكون منشأة لحقوق عينة، ويكون الإيجار قابل للتنازل وفق الشروط المحددة في الشغل الخاص للأمالك العمومية المؤسسة لحقوق عينة طبقا للمواد 69 مكرر، 69 مكرر 2. في حين أن المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 أشارت إلى إيجار المنقولات على أن الأملاك المنقولة التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو غير مخصصة ومهما كانت الجهة المخصص لها أو المسيرة لها لا تستطيع إيجارها لأشخاص طبيعية أو معنوية أو وضعها تحت تصرفهم ولو بصفة مؤقتة من طرف إدارة أملاك الدولة بعد موافقة المصلحة المخصص لها عندما يكون الملك مخصص مسبقا. كذلك المادة 90 من ق.أ. و المعدلة بالمادة 27 من القانون رقم 14-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 حيث نصت على أنه يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية، مع مراعاة الأحكام التشريعية أو التنظيمية الخاصة، أما مباشرة من طرف مصالح أملاك الدولة و إما بتفويض في إطار تعاقدية، من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة، مؤهلة في هذا المجال ووفق الشروط والأشكال المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما. وتقوم السلطة المختصة بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصاتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفرع الثالث : الامتياز

يرتب عقد الامتياز لصاحب الامتياز الحصول على حق عيني تبعية وهو حق الانتفاع حيث تنص المادة 20 من القانون رقم 14-08 على انه "يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 مكرر أدناه من حق استعمال الملك التابع للأمالك الوطنية المخصص هذه المصلحة وفق غرض تخصيصه ولفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع به دون سواه ، والاستفادة من ناتجه ، وتحصيل الأتاوى من المستعملين .

يتضح من نص المادة أن عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من أجل انجاز مشروعه الاستثماري ، فالامتياز يمنع لصاحبه حق استغلال ملحق الملك العمومي حيث نصت المادة 19 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 على شكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية ، المنصوص عليه في هذا القانون و الأحكام التشريعية المعمول بها" العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي

الطبيعي أو التمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة ، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز ، محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز. "وينتج عن منح الامتياز دفع صاحب الامتياز إتاوة سنوية على أساس القيمة الايجارية وهو ما جاءت به المادة 19 من القانون 14/08 فعقد الامتياز يعد من العقود الإدارية لصلته بالمرفق العام ويحقق المصلحة العامة، تطبق عليه أحكام القانون الإداري ، وبالرجوع إلى القانون المدني باعتباره الشريعة العامة نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09/152 على أن يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مديرية أملاك الدولة المختص إقليميا، وعقد الامتياز لا يمكن أن يتحول إلى تنازل بأي شكل من الأشكال فهو طويل المدى .

الفرع الرابع: التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة

إن الأملاك العامة كما هو معروف غير قابلة للتصرف وهو ما جاءت به المادة 4 من قانون 30/90 المعدلة والمتممة بالمادة 04 من القانون 08/14 المؤرخ في 20/7/2008 على خلاف الأملاك الخاصة - المادة 20 من المرسوم التنفيذي - 09 152 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على 1 الأراضي التابعة للأملاك الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 27، المؤرخ في 06 ماي 2009 .-المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم - 07 122 المؤرخ في 23 أفريل 2007 والذي يضم دفتر الشروط الذي يحدد البنود 2 والشروط المطبقة على منح حق الامتياز، الجريدة الرسمية، عدد 27، لسنة 2007 . الفصل الثاني تكوين الأملاك الوطنية الخاصة وقواعد تسييرها 45 وهي قابلة للتنازل وهو ما جاءت به المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية مع مراعاة الأحكام التشريعية الأخرى

أولا : بيع الأملاك العقارية

يتم البيع عن طريق المزاد العلني (بالإشهار والمنافسة) وبعد صرف هذه الأملاك من الخدمة يتم إشهار هذه العملية عن طريق الإعلانات عبر وسائل الإعلام خلال 20 يوما من إجراء عملية المزاد العلني، وتأطير هذه العملية من طرف لجنة مشتركة تشكل من طرف الوالي، والملصقات بموجب محضري ثبت ذلك يوجه إلى المدير الولائي للأملاك الدولة . فالوالي المختص إقليميا هم من يأذن بالبيع عن طريق المزاد العلني وذلك بناء على اقتراح من المدير الولائي للأملاك الوطنية، ويكون البيع عن طريق المزاد على أساس دفتر الشروط تعده مصلحة الأملاك الوطنية ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف

بالمالية، أما بالنسبة للسعر الأدنى للعقارات محل البيع فإنه يحدد على أساس القيمة التجارية لهذه العقارات. ولا تتم عملية البيع للأموال الوطنية الخاصة إلا بعد إلغاء قرار تخصيصها وهو ما جاءت به المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية على أنه يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية. " فنظام الأملاك الوطنية يخول لمديرية أملاك الدولة الصلاحية تحت إشراف والي الولاية، بالقيام بكل تصرف قانوني من شأنه نقل ملكية عقارات تابع للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية للغير، أما عن أملاك الجماعات المحلية لا تتدخل إدارة أملاك الدولة إلا بطلب من الجماعة المحلية المعنية.

ثانيا: بيع الأملاك المنقولة

إن الأشياء المنقولة والمعدات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا يمكن في أي حال من الأحوال أن إذا صارت غير صالحة للاستعمال لسبب استبدالها أو تباعها المصلحة أو الهيئة العمومية التي تستعملها، ومن الأسباب، وجب أن ترد، حسب الكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 427/12 إلى مصلحة أملاك الدولة التي تكلف بيعها حيث نصت المادة 137 من هذا المرسوم، يلغى استعمال الأملاك المنقولة، إذا قررت المصلحة المختصة لها أن حيازة هذه الأملاك أصبحت غير مفيدة في سد حاجات عملها، وأنه يتعين على ذلك تسليمها لمصلحة أملاك الدولة لتتصرف فيها وأسباب إلغاء الاستعمال هي: • التقدم الناتج عن الاستعمال مدة طويلة • فقدان صلاحية العتاد التقني • الاستغناء عن استعمال الأثاث والعتاد اللذين يكونان في حالة جيدة ويزيدان على الحاجة أو يكونان جيدين، ولم يعد في الإمكان استعمالهما في الغرض الذي اقتنيا من اجله. " ومن خلال نص المادة نستنتج أن الأملاك المنقولة التي لم تعد تقدم أية خدمة للمصلحة المستفيدة من التخصيص تسلم لإدارة أملاك الدولة بغرض بيعها فنقول أنه تم التصريح بعدم صلاحيتها وأسباب ذلك هي ما سبق الإشارة إليه.

كما نصت المادة 146 من المرسوم 427/12 " تخول مصلحة أملاك الدولة وحدها بيع الأشياء المنقولة المستعملة أو غير المستعملة الواردة من مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية التي تمسك محاسبتها بالشكل الإداري " فنجد أن أملاك الدولة هي المخول لها صلاحية بيع المنقولات ويمكن بيع الأشياء المنقولة بالمزاد العلني ويعلن المزاد قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ البيع، عن طريق الملققات، وان اقتضى الأمر عن طريق الإعلانات الصحفية أو بأية وسيلة أخرى يمكن أن تثير المنافسة وماعدا الأشياء و الأملاك القابلة للتلف أو الأشياء التي يتحتم رفعها فورا، أو الأشياء ضئيلة القيمة. و

يكون المزاد العلني، عن طريق العروض المختومة أو بالمزايدة الشفوية، أو بأي طريقة أخرى تحفز على المنافسة ولا يمكن أن يكون سعر المزايدة أقل من السعر الأدنى المحدد مقدما، ويجب أن يكون هذا السعر المحدد سريا، سواء نجحت عملية البيع أو فشلت وتحدده مصلحة أملاك الدولة بناء على تقدير المصلحة أو الهيئة التي وردت منها الأشياء المطلوب بيعها، بعد خبرة يقوم بها الخبراء الفنيون وإذا لم يتمكن الوصول إلى السعر الأدنى، من خلال المزايدات أو العروض فان عون مصلحة أملاك الدولة يعلن تأجيل البيع، ويحرر محضرا لذلك، ويتخذ الإجراء حينئذ وفق ما نص عليه دفتر الشروط العامة.