**المبحث الثاني: الاحكام القانونية للاملاك الوطنية طبقا للقانون 90-30**

تمتلك الادارة العامة أموال عقارية و منقولة لتحقيق ما أنيط بها من مهام جسيمة تتمثل في تحقيق الرفاهية العامة ، و لكن لا تندرج جميع هذه الاموال في فئة واحدة ، البعض منيا يندرج ضمن الاموال العامة ( الدومين العام) و التي هي عبارة عن ممتلكات ثابتة و منقولة التي تمتلكها الدولة و تخضع للنظام القانوني الذي يحكم الاموال العامة أما البعض فيندرج ضمن الاموال الخاصة (الدومين الخاص) و تملكها الدولة أو الاشخاص المعنوية العامة الاخرى بملكية خاصة ، كما يمتلك الافراد ممتلكاتهم الخاصة و تخضع للنظام القانوني الذي يحكم أموال الافراد العاديين أو القانون الخاص .

لضمان ديمومة الاملاك العامة و تحقيقها للمنفعة العامة يجب اخضاع تكوين**(المطلب الاول)** و استعمال و تسيير **(المطلب الثاني)** هذه الاملاك لنظام قانوني خاص .

**المطلب الاول: طرق تكوين الأملاك الوطنية**

تطورت اساليب تكوين الاملاك الوطنية في ظل القانون رقم 84-16 **(الفرع الاول)** وظهرت طرق جديدة نص عليها القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم **( الفرع الثاني)** و يعود ذلك الى تبني ازدواجية الاملاك الوطنية عمومية و خاصة.

**الفرع الاول: طرق تكوين الأملاك الوطنية في القانون رقم 84-16**

نصت المادة 35 من القانون رقم 84-16 كيفيات تكوين الأملاك الوطنية بنصه تتكون الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة .

وتتمثل الوسائل القانونية في العقود القانونية التي يضم بموجبها ممتلك ما إلى الأملاك الوطنية وفي الشروط المنصوص عليها في هذا الباب .

وينجم اكتساب الممتلكات الواجب ضمها إلى الأملاك الوطنية بموجب عقد قانوني، وفي إطار القوانين والأنظمة الجاري بها العمل عما يلي :

- أنماط الإكتساب الخاضعة للقانون العام، العقد والتبرع والتبادل والتقادم والحيازة.

- طرق القانون غير المألوفة: نزع الملكية وحق الشفعة [[1]](#footnote-2).

**الفرع الثاني: طرق تكوين الأملاك الوطنية في القانون رقم 90-30**

أما عن طريق تكوين الأملاك الوطنية فقد بينت المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 على أنها تقام إما بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة. ويقصد بالوسائل القانونية وأن المشرع قسمها إلى طرق اقتناء عادية هي العقد والتبرع والتبادل والتقادم والحيازة وطريقتان استثنائيتان هما نزع الملكية والحق في الشفعة والكل يخضع لأحكام القانون العام أي تطبق عليها أحكام القانون الإداري وتخضع منازعاتها للقضاء الإداري .

وتكوينها يتفرع عن إجراءين هما تعيين الحدود والتصنيف كما ورد في المادة 27 .

بينما تتكون الأملاك الوطنية الخاصة بتحديد القانون، والإقتناء، والإنجاز، والهبات، وأيلولة الأملاك، وإلغاء التخصيص، والإسترداد، والإدماج، والإدراج، طبقا للمواد 38، 39 و 40 .

**اولا: طرق تكوين الاملاك الوطنية العمومية**

يتم تكوين الاملاك الوطنية حسب القانون 90-30 المعدل و المتمم بالوسائل القانونية او بفعل الطبيعة [[2]](#footnote-3):

1-**التكوين عن طريق الوسائل القانونية:**

و يقصد بالوسائل القانونية هي تلك التصرفات القانونية او التعاقدية التي تضم بمقتضاها نقل ملكية ما الى الاملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها كما هي نتيجة عمل بشري و تهيئة خاصة و تستوجب صدور قرار بادماجها ضمن الاملاك العمومية وتخصيصها لاهداف المنفعة العامة[[3]](#footnote-4).

و يحدد هذا القانون مجمل الطرق القانونية التي تنقل الملكية الى الاملاك الوطنية و حددها في طرق الاقتناء التي تخضع الى القانون العام و هي العقد، التبرع،التبادل،التقادم،و الحيازة....الخ و الطرق التي تخضع الى القانون العام و هي استثناءات عنه نزع الملكية و حق الشفعة[[4]](#footnote-5).

**2-التكوين الطبيعي:**

في هذا الاسلوب توجد الاملاك الوطنية بفضل الطبيعة و تكتسبها الادارة بفعل الواقع و ليس بالتصرف القانوني، فيتم الادماج بصورة الية و يقتصر قرار الادارة على كشف الحدود الطبيعية لتلك الثروات الطبيعية الواقعة عبر التراب الوطني او في المجالات البحرية الخاضعة لسيادة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وتكتسب هذه الثروات بمجرد تكوينها بوضعية طبيعية تجعلها تابعة للاملاك الوطنية العمومية، و ذلك بعد معاينتها كثروات طبيعية كالمعادن و المناجم و الحقول وكذلك تلك التي تكتشف اثناء الحفر و التنقيب اما بفعل العمال او بفعل الطبيعة و كذلك الموارد المائية بمختلف انواعها السطحية او الجوفية التي تتكون بفعل الطبيعة....الخ[[5]](#footnote-6).

**ثانيا: طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة**

سنقوم بإيضاح طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حسب ما جاء في قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل و المتمم كالتالي:

**1- قوائم الملاك الخاص:**

يضم الملك الوطني الخاص عدة أملاك وعدة تصنيفات ممكنة لهاته الأملاك (منقولات، عقارات، عقارات بالتخصيص......) وسنتمسك هنا بالتصنيف المتبنى في قانون الأملاك الوطنية الذي يعتمد على الشخص العمومي صاحب الملكية أي الملك الخاص للدولة، الملك الخاص للولاية، والملك الخاص للبلدية.

**1-1-الأملاك الخاصة التابعة للدولة:**

تبعا للمادة 12 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم و المادة 39 من نفس القانون، الملك الخاص للدولة يضم ما يلي:

- الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.

- أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها إلى الدولة وكذا الشركات التي لا وارث لها.

- أيلولة حطام السفن والكنوز والأشياء الآتية من الحفريات والاكتشافات إلى الدولة.

- إلغاء تخصيص بعض الأملاك الوطنية العمومية، وإلغاء تصنيفها ماعدا حقوق الملاك المجاورين للأملاك الوطنية العمومية.

-استيراد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعها الغير أو احتجزها أو شغلها بدون حق ولا سند.

- انتقال الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تم تهيئتها تهيئة خاصة.

- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي تدخل ضمن الأملاك العمومية للدولة في الأملاك الوطنية الخاصة.

- تحقيق الحقوق والقيم المنقولة، أو اقتنائها مقابل الحصص و الدعم الذين تقدمهما الدولة للمؤسسات العمومية.

- ما يؤول إلى الدولة أو لمصالحها من الأملاك والحقوق والقيم الناتجة عن التجزئة حق الملكية التي تقتنيها نهائيا الدولة أو مصالحها.

- يضم الملك الخاص للدولة أيضا الأراضي العارية غير المخصصة، المحلات ذات الطابع التجاري أو المهني، الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني المعتبرة كدعم (تعاونيات، حظائر تسلية الخ). الأملاك المخصصة لتمثيل الدبلوماسي في الخارج، الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي السهبة وهو ما أكدته المادة 18 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم.

**1-2-الأملاك الخاصة التابعة للولاية:**

حددت المادة 40 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم الأملاك التي تشكل الملك الخاص للولاية زيادة عن المادة 26 من نفس القانون ويتعلق الأمر بـ:

- إدراج أملاك الولاية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.

- إدراج الأملاك المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها الولاية بأموالها الخاصة.

- أيلولة الأموال المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها .

- إدراج الأموال المختلفة الأنواع الناتجة عن الأملاك الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة تحويلها إليها كذلك.

- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

- إلغاء تخصيص الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية وإلغاء تصنيفها وكذلك الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو البلدية الملغى تخصيصها أو تصنيفها بإعادتها إلى الأملاك الأصلية.

- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وانجازها لصالح الولاية بمقتضى مساهماتها في الشركات والمؤسسات او المستثمرات حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

- ونقل الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة، ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة.

- إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية في الأملاك الخاصة.

- أيلولة الأملاك والحقوق، والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تقتنيها الولاية أو مصالحها نهائيا.

**1-3-الأملاك الخاصة التابعة للبلدية:**

الأملاك الخاصة للبلدية منصوص عليها في المادة 41 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم زيادة على المادة 26 من نفس القانون و يتعلق الامر بـ:

- إدراج أملاك البلدية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.

- إدراج الأموال المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة.

- أيلولة الأموال المختلفة الأنواع الناتجة من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.

- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

- إلغاء تخصيص الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والغاء تصنيفها، وكذلك الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو الولاية الملغى تخصيصها أو تصنيفها بإعادتها إلى الأملاك الأصلية.

- إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وانجازها لصالح البلدية بمقتضى مساهماتهما في الشركات والمؤسسات أو المستثمرات حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

- نقل الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة، ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة. - إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في الأملاك الخاصة.

- أيلولة الأملاك والحقوق، والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تقتنيها البلدية أو مصالحها نهائيا .

**المطلب الثاني: ادارة و تسيير الاملاك الوطنية**

ورد النص على قواعد تسيير الاملاك الوطنية العمومية في المواد 59 الى 71 من القانون رقم 90-30 **( الفرع الاول)،** اما تسيير الاملاك الوطنية الخاصة منصوص عليها من المواد 80 الى 88 من نفس القانون **(الفرع الثاني).**

**الفرع الاول: تسيير الاملاك الوطنية العمومية**

يكون استعمال الاملاك الوطنية العمومية عن طريق الاستعمال المباشر بصورة جماعية و هذا هو الاستعمال الجماعي او المشترك للاملاك الوطنية العمومية، و اما ان ينفرد شخص او بعض الاشخاص باستعمال الاملاك الوطنية العمومية و هذا هو الاستعمال الخاص للاملاك الوطنية العمومية، هذا ما نصت عليه كل من المادة 61 و 62 الفقرة 1 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم.

**اولا: الاستعمال المباشر للاملاك العمومية:**

يتجلى في صورتين : الاستعمال الجماعي للاملاك الوطنية العمومية ، و الاستعمال الخاص للاملاك الوطنية العمومية.

**1-الاستعمال الجماعي للاملاك العمومية**

نصت عليه ايضا المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط و كيفيات ادارة و تسيير الاملاك العمومية و الخاصة للدولة[[6]](#footnote-7) ، و في هذه الصورة يوضع المال العام تحت تصرف الجمهور دون تحديد لاشخاص بانفسهم كقاعدة عامة لا يرد عليها الا استثناءات قليلة، حيث يتميز هذا الاستعمال بتطابقه مع اهداف النفع العام التي خصص لها المال تطابقا تاما، و يقصد بالاستعمال الجماعي الاستعمال العام و المشترك للاملاك العمومية باتاحة لكافة الافراد بلا تمييز في نطاق ما خصص له[[7]](#footnote-8).

و يخضع الاستعمال الجماعي المشترك للاملاك العمومية لمبادئ الحرية و المساواة و المجانية نصت عليها المادة 62 الفقرة 2 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم نلخصها فيمايلي:

**-مبدأ الحرية في استعمال الاملاك الوطنية العمومية:**

الاصل ان الفرد حر في الانتفاع بالاملاك العمومية وقت ما شاء و لا يخضع هذا الاستعمال لاي ترخيص او تعاقد مسبق مع الادارة التي لا تملك في هذه الحالة سوى سلطات البوليس، او الضبط الاداري بهدف تنظيم الاستعمال و الانتفاع دون ان يصل الى درجة المنع، غير ان ذلك لا يعني ان هذه الحرية مطلقة، بل انها خاضعة لضوابط تسهر الادارة على احترامها و اهمها ان يكون هذا الاستعمال عاديا طبقا للغرض الذي خصص له المال العام، كما تملك الادارة حق تغيير تخصيص المال الذي يجب ان يمتثل له المستعملون بالاضافة الى تدخلها لحماية النظام العام و على حسن استعمالها[[8]](#footnote-9).

**-مبدأ المساواة في الاستعمال:**

هذا المبدا له اساس دستوري تضمنته المادة من التعديل الدستوري الاخير التي تقضي بان كل المواطنين سواسية امام القانون ، و هذا عملا باعلان حقوق الانسان و المواطن الصادر في 26 اوت 1876 القاضي بمبدا المساواة امام القانون، لذلك فان استعمال الاملاك الوطنية العمومية يخضع لهذا المبدأ بحيث يتمتع جميع المواطنين بالتساوي في حق الاستعمال المتعلق بالاملاك العامة، غير انه يجب ان لا يفهم من مبدا المساواة ان الادارة ملزمة بتطبيق المساواة المطلقة بين جميع المستعملين، و انما تكون المساواة بين المستعلمين الذين تتماثل ظروفهم و نوع استعمالهم و لا تحدث تفرقة او تمييز بينهم في هذا الاستعمال[[9]](#footnote-10)، و قد نصت المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السالف الذكر على مبدا المساواة مع اشتراط حفظ النظام العام و المحافظة على هذه الاملاك[[10]](#footnote-11).

**-مبدأ مجانية الاستعمال:**

اذا كان الجمهور المستعمل للاملاك الوطنية العمومية يمارس حرية عامة، فان ذلك يقتضي مبدئيا ان يكون هذا الاستعمال مجانا، فمبدأ المجانية هو ثالث مبدأ نص عليه المشرع الجزائري في قانون الاملاك الوطنية الى جانب الحرية و المساواة، فالاصل اذا هو ان الاستعمال الجماهيري المشترك للاملاك العمومية يتم بدون مقابل، الا ان تطبيق هذا المبدأ ايضا يتم بصورة مطلقة، فواجب الادارة في صيانة مالها العام و في الاستخدام الامثل و الاقتصادي له ، كل هذا يستدعي فرض بعض القيود على مبدا المجانية في صورة استثناءات ، و قد نص المشرع الجزائري على هذا المبدأ و استثناءاته في نص المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السالف الذكر .

فاشتراط النص للحالات الاستثنائية المنصوص عنها قانونا يعني انه لا يمكن للادارة ان تفرض اي رسم من تلقاء نفسها، و الا كان عملها غير مشروع.

و من امثلة ما نص عليه المشرع الجزائري من الاستعمال العام المشترك مقابل رسم وقوف السيارات في حظائر تهيئها الادارة خصيصا للتوقف داخل التجمعات السكنية و غيرها[[11]](#footnote-12).

**2-الاستعمال الخاص للاملاك الوطنية العمومية:**

يتم هذا الاستعمال اما في شكل رخصة و اما عن طريق الطابع التعاقدي وذلك حسب المادة 63 من القانون رقم 90-30 المعدلة بموجب المادة 17 من القانون رقم 08-14 ، كما نصت عليه ايضا المادة 60 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السالف الذكر ، ويتميز الاستعمال الخاص للاموال العمومية بكونه يمارس من طرف شخص معين يستحوذ على جزء من المال العام، و ينفرد به لاستعماله الخاص و لا يتم ذلك الا بموافقة الادارة التي تمنحه ترخيصا مقابل عوض مادي يدفعه المرخص له وللادارة سلطة تقديرية في منح هذا الترخيص الذي يكون وقتيا ، بمعنى انه يكون قابلا للسحب كما يكون معرضا لعدم التجديد متى قام لدى الادارة سبب المنفعة العامة و للمستفيد المطالبة بالتعويض عن سحب الرخصة قبل انقضاء مدتها بدون داعي المنفعة العامة او خطأ المستفيد.

و الاستعمال الخاص يكون اما عن طريق الترخيص او الاستعمال عن طريق التعاقد نوجزها كمايلي:

**أ-الاستعمال الذي يتخذ صورة ترخيص:**

يتميز الاستعمال الخاص للاملاك العمومية عن طريق رخصة ادارية بكونه استعمال مؤقت، و هو يتم باحدى وسيلتين، تختلف بحسب ما اذا كان شغلا سطحيا للملك العمومي لا يستدعي وجود اساسيات ثابتة في الارض و هو مايسمى برخصة الوقوف، او انه استعمال اكثر التصاقا بالملك العمومي اي ان له اساسيات ارضية بمعنى انه شغل مستقر و هو مايسمى برخصة الطريق و ذلك طبقا لنص المادة 64 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم.

**أ-1-رخصة الوقوف:**

هي رخصة تمنح للاستعمال الذي لا يتطلب اتصالا دائما بالمال العام فيكون لصاحب الرخصة مجرد اتصال سطحي لا يتضمن تثبيت اي منشات على الملك العمومي، و لا حفرا و لا اقامة بناء اي انه لا يعدل من وعاء الملك العمومي و لا من شكله[[12]](#footnote-13)، و من امثلة ذلك الترخيص للسيارات بالوقوف في اماكن معينة من الطريق العام و كذلك الترخيص لاصحاب المقاهي بوضع مقاعد و طاولات على الارصفة، و يعرف المشرع الجزائري رخصة الوقوف على انها في ترخيص بشغل قطعة من الاملاك العمومية لاستعمال الجميع شغلا خاصا دون اقامة مشتملات على ارضيتها، و تسلم لمستفيد معين اسميا[[13]](#footnote-14).

**أ-2-رخصة الطريق:**

و يطلق عليها البعض تسمية" رخصة التطرق"، عرفتها المادة 72 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السالف الذكر كمايلي " تتمثل رخصة الطريق في الترخيص بشغل قطعة من الاملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع شغلا خاصا مع اقامة مشتملات في ارضيتها، و تسلم لفائدة مستعمل معين، كما تنجر عنها اشغال تغير اساس الاملاك المشغولة" ، و هي تختلف عن رخصة الوقوف بحيث انها تعطي لصاحبها الحق في شغل الملك العمومي شغلا مستقرا عن طريق اقامة منشات تؤدي في الغالب الى احداث بعض التغييرات في وعاء الطريق او في شكله الطبيعي كتراخيص انشاء محطات البنزين و حفر الانفاق و بهذا الصدد نصت المادة 64 من قانون الاملاك الوطنية على مايلي: "...و تخول رخصة الطريق استعمالا خاصا لاملاك وطنية عمومية يترتب عليه تغيير اساس الطريق العمومي..."

و تسلم رخصة الطريق من طرف:

-المدير الولائي للاشغال العمومية المختص: اذا كان الشغل في حافة الطريق الوطني او الولائي ، وتسلم من طرف المدير العام للوكالة الوطنية للطرق السريعة اذا كان الشغل في حافة طريق سريع.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي: اذا تعلق الامر بطريق بلدي، او بشبكة الطرق الحضرية داخل التجمع السكاني.

-الوالي: اذا تعلق الامر بجزء من الطريق الوطني المار بتراب الولاية، او اذا تعلق الامر بطريق يشمل بلديتين او اكثر من بلديات الولاية

-وزير الاشغال العمومية: اذا كانت الاشغال تمس عددا من الولايات[[14]](#footnote-15).

و للادارة حق رفض تسليم الرخصة بسبب الحفاظ على النظام العام او حماية المال العام من التلف، و هي اسباب تقليدية اما الاسباب التي تقبلها القضاء فيما بعد فمنها: تعارض الترخيص مع اهداف التخصيص، او اذا كان الترخيص يؤدي الى الاضرار بحقوق المرخص لهم سابقا او بحقوق المالكين المجاورين[[15]](#footnote-16).

و قد اجاز المشرع للادارة سحب الرخصة لسبب مشروع او بدافع المنفعة العامة او بسبب حفظ النظام العام، و هناك حالات تسحب فيها الرخصة بحكم القانون و هي على النحو التالي:

-اذا لم تستعمل في ظرف ستة (6) اشهر.

-اذا توقف عن استعمالها لمدة شهرين(2)، مع احتمال توقيع عقوبات في هذه الحالة، و في مقابل هذه السلطة التقديرية الواسعة الممنوحة للادارة في منح و سحب رخصة الطريق[[16]](#footnote-17)، فان قرارها يجب ان يكون في حدود الاسباب التي حددها المشرع و الا كان عرضة للالغاء بدعوى تجاوز السلطة.

**ب- الاستعمال الخاص عن طريق التعاقد:**

نصت عليه المادة 64 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم ، فاذا كان الاسلوب الاول للاستعمال الخاص للاملاك العمومية مبني على السلطة التقديرية للادارة التي تمنح او ترفض الرخص مما يجعل اصحابها في مركز تنظيمي لائحي، فان الوضع يختلف بالنسبة للوضع التعاقدي، حيث تتقلص السلطة التقديرية للادارة و يكون المتعاقد معها في مركز تعاقدي على الاقل في بعض بنود العقد، و يطلق على هذا الاسلوب تسمية" الشغل التعاقدي للاملاك العمومية" ، و هو اتفاق بين الادارة و احد الاشخاص بمقتضاه يختص هذا الاخير باستعمال جزء من الملك العمومي المخصص اصلا للاستعمال الجماهيري.

و لتوضيح هذا النوع من الاستعمال نورد نموذجين هما: امتياز استغلال الشواطئ، و عقد شغل اماكن في الاسواق.

**ب-1-امتياز استغلال الشواطئ:**

يمكن للدولة ان تمنح امتياز استغلال شواطئ البحر للبلديات و المؤسسات العامة المكلفة بالنشاطات السياحية، و يكون ذلك بقرار يتخذه الوالي المختص اقليميا لمدة 3،6،9 سنوات و يترتب عن هذا الامتياز دفع مقابل مالي لصالح الدولة.

و يتجسد الامتياز في عقد ينقسم الى قسمين: اتفاقية و دفتر شروط، تمثل الاتفاقية نصا موجزا نسبيا يتضمن المبادئ الاساسية، اما دفتر الشروط فهو نص مفصل و تقني.

غير انه يلاحظ العكس في القانون الجزائري، فعوض ان تعد الاتفاقية بين مانح الامتياز ( الدولة) و الملتزم ( البلدية او المؤسسة المكلفة بالنشاطات السياحية)، نجد ان الامتياز يمنح بقرار دون ان يشارك الملتزم في وضع المبادئ الاساسية لهذا الامتياز.

و لا يجوز باي حال من الاحوال ان يحرم الامتياز الخواص من حقوق الصيد، و الوقوف و اصلاح الزوارق و السفن، و التجول، و استخدام المساحات المؤجرة كوسيلة للمواصلات و السباحة، فهم في هذه الاحوال يمارسون حرية عامة غير مقيدة سوى بالقيود التي يقررها القانون و التي تستهدف تحقيق المصلحة العامة[[17]](#footnote-18).

**ب-2-عقد شغل اماكن في الاسواق:**

و تجدر الاشارة ان السلطة التقديرية في ابرام العقد او عدم ابرامه كما تملك حق تجديد العقد او رفض ذلك[[18]](#footnote-19).

و هو عقد يخول حق استعمال عادي للمال العام، لان السوق بطبيعتها مخصصة لعرض السلع و بيعها، و ككل شغل خاص للاموال العامة يترتب عن هذا العقد دفع مقابل للهيئة المسيرة، كما يتعين على الادارة ان تمنح حق الاستعمال الخاص لكل طالب و ذلك في حدود الاماكن المتوفرة و تراعي عند اعطاء الترخيص حفظ النظام و الحرص على حسن استعمال المال العام و احترام ترتيب الاسبقية[[19]](#footnote-20).

و يستفيد المتعاقد مع الادارة من تعويض في حالة ما اذا غيرت الادارة عقد الشغل او الغته قبل انقضاء الاجل المتفق عليه، غير انه يحرم من التعويض بصفة نهائية و كجزاء له اذا كان سبب انهاء العقد يرجع اساسا الى مخالفته لبعض شروط العقد، و عدم امتثاله للالتزامات التعاقدية على الوجه الاكمل كما يسقط حقه في التعويض اذا كان الالغاء ناجما عن اجراء عام بالغاء تخصيص المال العام المشغول[[20]](#footnote-21)

**ثانيا: الاستعمال غير المباشر للملك الوطني العمومي**

و هو الانتفاع من الملك العمومي بواسطة مرفق عمومي و يشمل :

**1-استعمال المرافق العمومية ذات الطابع الاداري:**

و هي المرافق التي تخصص الجماعات المحلية او مصالحها و تستعملها مباشرة بهدف اداء وظائف الدولة الاساسية المتمحورة في تحقيق المنفعة العامة.

و تستعمل هذه المرافق بناء على عقد تخصيص داخلي( بان يضع مالك الملك العمومي كالولاية او البلدية مثلا، الملك الوطني العمومي تحت تصرف احد مصالحه التابعة و الخاضعة لسلطته الرئاسية)، او بناء على عقد تخصيص خارجي ( بان يضع صاحب الملك الوطني العمومي الملك تحت تصرف شخص عمومي اخر او احدى مصالح هذا الشخص العمومي)، مع تحمل الادارة المخصص لها اعباء الصيانة و التعويض في حال التلف او الفقدان في مقابل احتفاظ الشخص العمومي صاحب الملك بحق الرقابة على الاستعمال[[21]](#footnote-22)

و يكون التخصيص بمقابل مالي عندما يقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية اخرى او مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تابعة لجماعة عمومية اخرى[[22]](#footnote-23).

**2-استعمال المرافق العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري:**

وهي مشاريع الدولة التي تدار باساليب القانون التجاري ، و يخضع لاحكام القانون العام والقانون الخاص، و يتم ذلك عن طريق عقد (تفويض المرفق العمومي)، و هو عقد بموجبه يتعاقد الشخص المعنوي العام مالك الملك الوطني العمومي مع شخص اخر من اشخاص القانون العام او الخاص ليقوم باقامة بناء او اشغال او تسيير و استغلال فقط ، و من صور عقود تفويض المرفق العمومي نذكر: الامتياز، الايجار، عقد البوت...الخ.

**الفرع الثاني:** **طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة**

قسمها المشرع في المادة 683 من القانون المدني الجزائري إلى عقارات ومنقولات. فالعقارات هي كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلفوكل ما عدا ذلك فهو من المنقولات وهناك من يضع منقول لخدمة عقار فيصبح عقار بالتخصيص فالمبدأ العام للأموال هي أن تكون قابلة للتداول بين الأشخاص (سواء كانت معنوية أو طبيعية) سواء تعلق الأمر بنقلها أو التصرف فيها قصد الانتفاع بها، ومن أجل حماية حائز الملكية من كل الأخطار التي تهدد ملكيته، ووضع المشرع قواعد خاصة لنقل الملكية العقارية والحقوق العينية التابعة لها حيث أخضعها لقاعدة الشهر والعلانية، وذلك في المادتين 763 من القانون المدني والمادة 29 من قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990ونتناول كم من نوعين على التفصيل التالي :

**اولا: العمليات المتعلقة باكتساب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة**

ونتناول فيها كل من عمليات وكيفيات اكتساب الدولة للأموال وكذا العمليات المتعلقة بالتخصيص وبيع وتأجير الأملاك العقارية الخاصة.

تلجأ الدولة للاكتساب إلى أساليب القانون الخاص الرضائية التي تضمنتها قواعد القانون المدني إضافة إلى بعض النصوص القانونية التي تتعلق بالشكليات والإجراءات من أجل تحقيق المصلحة العامة. وهناك ثلاث طرق للاكتساب:

أولهم الاكتساب بمقابل مالي وثانيهم الاكتساب بالمجان وثالثهم الاكتساب بإستعمال الطرق الاستثنائية ونتناولهم على التوالي:

**1-بالنسبة لعمليات الاكتساب بمقابل مالي:**

فإنها تتمثل في عمليات الشراء والاستئجار (حق الانتفاع ) والتبادل.

- بالنسبة لعملية الشراء: فقد منحت لمصالح الأملاك الوطنية صلاحيات وإختصاصات واسعة في متابعة عمليات شراء العقارات أو الحقوق العينية العقارية أو المحلات التجارية، وذلك باعتبارها المصلحة المؤهلة للقيام بهذا العمل وتتعلق هذه الصلاحيات في الخبرة العقارية وذلك بتحديد القيمة التجارية للعقار المراد شراءه في شكل تقرير تقييمي، وتقديمه ملائما للاستعمال، وتحرير العقود الخاصة بذلك.

إذ يستوجب على المصالح والمؤسسات التابعة للدولة عند عقد عمليات الشراء أن تستشير إدارة أملاك الدولة في سعر الشراء. عندما تكون القيمة التجارية الإجمالية للعقار، تزيد عن (180.000دج ) وكذا حصص الشراء ذات المبلغ الأدنىالتي تدرج مع ذلك ضمن حصيلة مشتركة تتعلق بأملاك من نفس النوع وتكون قيمتها مساوية للمبلغ المذكور أو تزيد عنه.

وفي أجل أقصاه شهرين تصدر الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية رأيها إبتداء من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي، وبعد انقضاء هذا الأجل يجوز القيام بالعملية، وفي حالة رفض طلب المصالح يجب عليها إصدار قرار من وزير المالية.

بعد تحديد الثمن والموافقة تتم عملية الشراء أمام مدير الأملاك الوطنية إقليميا بمساعدة المصلحة المعنية (المشترية) وتقوم مصلحة أملاك الدولة بتحرير العقود المثبتة للشراء وتخضع هذه الأخيرة لإجراءات الشهر والتسجيل، وبعدهذا تحتفظ بالنسخ الأصلية للعقود.

كما تقوم إدارة أملاك الدولة بتطهير العقار من الديون الجبائية كالرهن الشرعي والرهن القضائي للخزينة المعنيين في التسجيل لكي يعتبران مسجلين وفقا للقواعد الصادرة في المادة 436 من قانون الضرائب المباشرة، والمادة 497 من قانون الضرائب غير المباشرة والمادة 55 من قانون الرسم على الأعمال والمادة 367 من قانون التسجيل.

**2- أما بالنسبة لعمليات الاستئجار:** فتلجأ الدولة والمصالح العمومية التابعة لها إلى استئجار عقارات من مالكيها الخواص وذلك في إطار تسيير مرافقها المختلفة ومن أجل تمكين إدارتها من أداء المهام المسندة إليها في أحسن الظروف.

وطبقا للمادة 157 من قانون 82/14 فإنه يجب على مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها والراغبة في استئجار عقارات لا تنتمي إلى القطاع العام أن تأخذ مسبقا رأي إدارة أملاك الدولة في حالة ما إذا كان المبلغ السنوي الإجمالي للكراء يساوي أو يزيد عن ( 18.000 دج) بما في ذلك الأعباء وكذلك إذا كانت مدة الإيجار تتجاوز تسعة (09) سنوات مهما يكن مبلغ الكراء ونفس الشيء فيما يخص هذه العملية فيجب أخذ رأي إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا في أجل شهرين من تاريخ إستلام الإدارة طلب إبداء الرأي وفي حالة الرفض يجب إتباع نفس الإجراءات الخاصة بالشراء.

وبعد الموافقة تحدد إدارة الأملاك الوطنية سعر الكراء بتحرير عقود مثبتة للإيجار في الشكل الإداري وتخضع للتسجيل والشهر العقاري وتحتفظ بالنسخ الأصلية للعقود.

**3- عمليات التبادل:**

نصت المادة 413 من القانون المدني الجزائري السالف الذكر على انه " المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين ان ينقل الى الاخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود "، فاستنادا لهذه المادة فعملية التبادل في القانون المدني يكون محل تبادل عقارا او منقولا.

و عقد التبادل يتم فيه مبادلة عقار تابع للادارة بعقار تابع للخواص و هذا ما نصت عليه المادتين 92 و 95 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم.

و بالرجوع للمادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 سالف الذكر نجدها تنص على مايلي " يتم تبادل الاملاك العقارية ، التابعة للاملاك الخاصة بالدولة، مقابل املاك عقارية يملكها الخواص.

و منه و طبقا لنص المادة 92 من قانون الأملاك الوطنية رقم:90/30 فإنه يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصةبين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم ويعتبر هذا التبادل تغييرا مزدوجا في التخصيص، كما يتم التبادل مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص ويكون طبقا للتشريع الجاري العمل به لا سيما القانون المدني ويعرف هذا الأخير بالتبادل أو المقايضة على أنه عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود وبهذا يعتبر عملية مزدوجة تضم البيع والشراء في نفس الوقت ويعد كل من المتبادلين بائعا ومشتريا للشيء موضوع التبادل.

بعد العملية يتم إدراج الملك الجديد في الأملاك الوطنية للدولة، وذلك لإعطائه التخصيص النهائي المحدد له. وإذا تبين من التبادل أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك تخول هذه العملية للدولة الحق في تحصيل الفارق الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية.

و تتم عملية التبادل بمبادرة المصلحة العمومية التابعة للدولة بتقديم طلب للسلطة الوصية عليها بالاضافة لملف يتضمن مايلي:

-الاوراق الثبوتية المتعلقة بالعقارات موضوع العملية لاسيما عقود الملكية.

-اوصاف الاملاك

-المخططات

و في ىحالة صدور طلب من طرف المالك من الخواص، يقدم الطلب الى وزير المالية مرفوقا بملف يحتوي على السندات التالية:

-وثيقة ذات صلة بعقار محل المبادلة

-شهادة تثبت الموافقة المبدئية الصادرة عن المصلحة العمومية المعنية[[23]](#footnote-24)

و يتم تحرير عقد التبادل اما في شكل اداري او توثيقي و ذلك وفق الشروط التي يتفق عليها اطراف العقد و ذلك بعد دراسة الملف من طرف مصالح املاك الدولة المختصين اقليميا[[24]](#footnote-25).

و بعد اتمام عملية التسجيل و الشهر في المحافظة العقارية تقوم الادارة بادماج العقار في نطاق الاملاك الخاصة التابعة لها بصفة مؤقتة الى غاية تخصيصه و تطبيقه[[25]](#footnote-26).

**ثانيا: التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الطابع السكني، التجاري، المهني والحرفي**

تقوم الدولة لفائدة أفرادها بإجراء استثنائي فيما يتعلق بالتنازل والذي الغرض منه إشراك الأفراد في اكتساب بعض عقاراتها وتحديدا فيما يخص التنازل في الأملاك الوطنية العقارية الخاصة ، المحلات ذات الطابع السكني والمهني ، التجاري ، والحرفي الذي يعتبر موضوع هذه الدراسة لنعرف من خلالها القواعد والأسس المتعلقة بتنظيماته والنصوص المتعلقة بشروطه وكيفياته وإجراءاته وإلى دور أملاك الدولة في عملية التنازل ، بتعريفه ، شروطه ، كيفياته وإجراءاته وفي الثاني دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل يمثل في تحصيل عائدات التنازل وتحرير العقد الإداري المكرس للعملية بذلك التعريف الموضح ومجالاته أي الأملاك المعنية بالعملية والأسس القانونية .

**1- تعريف التنازل :**

يعتبر التنازل سبيل الذي يؤدي إلى الاكتساب والامتلاك ، وهو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يقوم به الأفراد والجماعات ومن بين التنازلات الموجودة حاليا ما تعمل عليه إدارة أملاك الدولة في مصلحة العمليات ، تقوم بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة عقارا كان أو منقول وفي هذا السياق يتخلل التنازل عن المحلات ذات الطابع السكني ، التجاري ، المهني ، الحرفي التابعة لدولة والذي اخذ به بادئ الأمر في القانون 81 / 01 المؤرخ في 07 جوان 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة والجماعات المحلية وديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، والذي الغي بموجب القانون 2000/06 المؤرخ في 23 نوفمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 نتيجة عملية التقييم التي كانت تقدر العقارات بأسعار زهيدة مقارنة بالسوق العقارية التي تشهد يوما بعد يوم تزايد في أسعار العقارات ، بالإضافة إلى توسع الحضيرة العقارية لدولة ، ما ساعد على ظهور مرسوم نظم عملية التنازل وهو المرسوم التنفيذي 03 / 269 المؤرخ في 7 / 8 / 2003 يحدد شروط كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولديوان الترقية والترقية العقارية الموضوعة في حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ، والملاحظ على هذا المرسوم انه استعد في تنظيمه الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية ، ومفسرا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 وأحكام المادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 وقد نص المرسوم على أن يتم بيع العقارات بثمن لا يقل عن قيمتها التأجيرية ، وعلى المهتم بذلك الواجب عليه معرفة هذا الإجراء والاطلاع على القواعد والأسس والتنظيمات السارية فيه[[26]](#footnote-27) ، ليتكن في حدوده من الاستفادة واكتساب العين الشاغل لها وعند غبنه من طرف الإدارة يلجا إلى الأساليب التي يسلكها لمواجهة ذلك من طعن أمام الهيئات المختصة ، وبعد استنفاذ الطرق الودية التوجه إلى القضاء المختص ضمن القانون العام .

و التنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية .

والقاعدة العامة انه بيع لممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ويتم عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري فيه المفعول .

**2- لمحة عن التشريع المتعلق بالتنازل :**

أبقيت نص المادة 40 من قانون المالية 2001 سريان القانون المتضمن التنازل المذكور سابقا (81/01) إلى غاية تسوية طلبات المودعة من تاريخ 31/12/2000 .

وأعقبت بالمادة 41 من نفس القانون والتي تمنح دفع جديد لتمكين الشاغلين الشرعيين للأملاك الخاصة التابعة للدولة ، المنصوص عليها في القانون 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والنصوص اللاحقة له لا سيما المرسوم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المعدل والمتمم المتعلق بشروط وكيفية استعمال الأملاك الوطنية التابعة للدولة وخاصة أحكام المادة 11 منه التي تنص على انه بمكان إدارة الأملاك الوطنية التنازل بالتراضي عن ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة استنادا لترخيص الوزير المكلف بالمالية .

وفي إطار تطبيقه بالمرسوم التنفيذي 03/269 وللأجل الزمني الذي امتد إلى 2010 ونص المادة 57 من القانون 07/12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 والمتعلقة بعدم إعادة التنازل لعشر سنوات الذي حدد شروطه المرسوم التنفيذي 03/269 المؤرخ في 6/7/2008.

**3- الأملاك المعنية بالتنازل :**

حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 03/269 المذكور سابقا يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى من نفس المرسوم لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية.

تحدد معايير القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن .

غير انه تستثنى من تطبيق هذا المرسوم السكنات المنجزة لفرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المصنفة المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992 وكذا الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي : انتهى نص المادة .

والأملاك التي تقصدها المادة المذكورة أعلاه هي :

الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني و هي السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة لتنازل باستثناء :

- السكنات المنجزة أو الضرورية لسير المصالح والهيئات العمومية للدولة لاسيما تلك المخطط أو المنجزة أو المكتسبة أو المستأجرة من طرف الدولة .

- السكنات الإلزامية

- السكنات موضوع منح امتياز للضرورة الملحة للمصلحة .

كما أن مجموع الأملاك العقارية المبنية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستقلة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1/1/2004 قابلة للتنازل لفائدة شاغليها الشرعيين بما فيها الأجزاء المشتركة سواء كانت هذه الأملاك العقارية ذات استعمال سكني أو تجاري أو مهني أو حرفي .

**4/ شروط و اجراءات التنازل :**

يمكن الترشح لاكتساب العقارات القابلة للتنازل في إطار هذه العملية :

الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري . والتي تثبت صفة شاغل شرعي حائز على سند قانوني ومستوفاه لكل الالتزامات الكرائية إلى غاية تاريخ الشراء مع عدم امتلاكه للملك العقاري في ظل القانون 81/01 المذكور سابقا لشراء الأملاك العقارية يجب إيداع طلب خطي من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليميا .[[27]](#footnote-28)

يرفق الطلب ملف يتضمن :

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري

- وثيقة تثبت دفع مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة

- شهادة ميلاد المشتري

- نسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري

مع تصريح شرفي بعدم الاستفادة من ملك عقاري في إطار القانون 81/01 للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري ، يجب إرفاق إضافة إلى الملف المذكور الوثائق التالية : وذلك حسب كل حالة :

- نسخة من السجل التجاري ، إذا تعلق الأمر بشركة تجارية

- نسخة من الاعتماد إذا تعلق الأمر بجمعية

- نسخة من القانون الأساسي إذا تعلق الأمر بشركة مدنية

في حالة غياب الشخص المعنوي يمكن أن ينوبه وكيل على أن تكون الوكالة موثقة .

يدرس الملف من لجنة تتكون على مستوى الدائرة من :

- رئيس الدائرة رئيسا

-ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة (رئيس المفتشية على مستوى الاختصاص الإقليمي

- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن

- ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني .

توسع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية .

تجتمع لجنة الدائرة حسب عدد الملفات الشراء الواردة إليها ، وفي كل الأحوال مرة واحدة على الأقل في الشهر يجب إرسال الملفات المزمع دراستها من طرف اللجنة إلى مجموع الأعضاء على الأقل 48 ساعة في الاجتماع

تكرس كل الاجتماعات اللجنة بمحاضر اجتماع مختصرة ممضاة من طرف كل الأعضاء الحاضرين يمكن لرئيس اللجنة استدعاء اي شخص من شانه تقديم توضيحات للجنة خلال دراستها للملفات . تكلف اللجنة بالنظر في طلبات الشراء والفصل فيها في اجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب .

عند قبول الملف يسلم إلى المعني حينا وصل استلام وفق النموذج المرفق في الملحق يتضمن رقم التسجيل ، حيث يجب أن يبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام بقرارها وبثمن التنازل وذلك لتمكينه من الطعن أمام اللجنة الولائية .

وبوثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا لنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن وفي هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ [[28]](#footnote-29).

يجب على أمانة اللجنة مسك سجل مرقم وممضى من طرف رئيس الدائرة تسجل فيه بحسب الترتب الزمني ، مجموع الطلبات التي تم قبول إيداعها .

حيث يتم إعداد قائمة تتضمن أسماء وألقاب أو الغرض للمترشحين والعناوين الكاملة للعقارات المعنية وكذا طبيعتها فور تسجيلها لترسل في اجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة وهذا عن طريق جدول إرسال مقابل وصل استلام .

تقوم أمانة اللجنة بتحضير الملفات ليتم دراستها من طرف اللجنة تماشيا مع استلامها لبطاقات التقسيم من طرف المصالح المالية .

و في حالة رفض الملف من لجنة الدائرة يبلغ قرار الرفض برسالة موصى بها مسببة .

أنشأت المادة 15 من المرسوم 03/269 اللجنة الولائية المكلفة بالدراسة والفصل في الطعون المحتمل تقديمها من طرف المترشحين لشراء في اجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ

تتكون اللجنة الولائية من :

- الوالي رئيسا

- المدير الولائي لأملاك الدولة

- المدير الولائي المكلف بالسكن

-ـ المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني

تجتمع اللجنة الولائية بحسب الطعون الواردة إليها في كل الأحوال يتعين عليها البث وتخصيص رد مبرر للعارض في اجل أقصاه شهر من تاريخ استلامها للطعن .

إضافة إلى إبلاغ العارض ، فان قرارات اللجنة الولائية يجب تبليغها كذلك إلى لجنة الدائرة المعنية عندما يتعلق الأمر بإصدار قرار عن اللجنة الولائية لفائدة العرض يتضمن تعديل أو تعديلات سواء في السعر أو المكونات فانه على لجنة الدائرة إعداد مقرر ببيع تعديلي يتضمن

- كل الملفات غير الكاملة يجب أن تكون محل رفض إيداع مبرر .

يخول اختصاص كلي وخاص لإدارة أملاك الدولة لإجراء تقييم الأملاك القابلة للتنازل التي تشرف عليه تطبيقا للتشريع المعمول به .

وبالنسبة للممتلكات الاجتماعية وللأخذ بعين الاعتبار الاستثمارات الشخصية فان عناصر التقدير ينبغي أن تكون تلك الموجودة وقت منح العقار وليس تلك الملاحظة وقت التقييم ( التحسينات التي اكتسبها العقار[[29]](#footnote-30) .

وبالنسبة للسكنات الفردية تضاف إلى قيمة البيانات التي تم تحديد قيمتها على أساس المساحة المصحة والمطورة خارج الجدران وبنفس الكيفيات الخاصة بالسكنات الجماعية القيمة التجارية للأرضية التابعة لها وفق الطرق العادية .

إن تعلق الآمر بمحلات جماعية أو فردية يتم احتمالا الأخذ بعين الاعتبار الأقدمية التي تحدد نسبتها بدلالة عمر البناية وحالة صيانتها ، كذلك عندما يتعلق الآمر بعقار فردي فان المساحة التي يتم أخذها بعين الاعتبار من اجل تحديد سعر التنازل هي المساحة المطورة والمعدلة خارج الجدران .

يستلزم إجراء التقييمات وإرسال بطاقات التقييم إلى أمانة لجنة الدائرة في اجل لا يتعدى شهر واحد من تاريخ إيداع قوائم الأملاك المعنية ، حتى تتمكن الأمانة من برمجت الملفات للدراسة من طرف لجنة الدائرة .

ملاحظة : يستفيد المعوقين بسبب حرب التحرير وأرامل وأصول أبناء الشهداء والمجاهدين وكبار المعطوبين المعوقين الدائمين من امتياز مالي يتمثل في تخفيض نسبة معتبرة من ثمن التنازل يكون حسب كل حالة من الحالات المذكورة سابقا ودرجة خطورة الإعاقة ويؤخذ بعين الاعتبار أيضا دخل كل فئة والنسبة المئوية المحددة في (31) من القانون 18/01 ما يلي :

- 100 % عندما يكون المستفيد مصاب بشلل كلي ودائم.

- 40 % عندما يكون الدخل ما دون 30000 دج

- 30 % عندما يكون الدخل ما بين 30000 إلى 60000 دج

- 20 % عندما يكون الدخل ما فوق 60000 دج .

وفيما يخص المحلات ذات الاستعمال السكني، يمنح امتيازات مالية لفائدة المترشحين للاكتساب الذين لم يكتسبوا عقارا في إطار القانون رقم 18/01 المؤرخ في فيفري 1981 الملغى أو لم يستفيدوا من مساعدة مالية من الدولة للحصول نعلى مسكن .

يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتفاء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعنى .

ففي حالة حالة الدفع الفوري اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا ، يستفيد المشتري من تخفيض قيمة 10 % من ثمن التنازل وخصم مبالغ الإيجارات المبنية في شهادة الاستيفاء المسلمة من طرف المصلحة المسيرة وفقا للنموذج المرفق بالملحق رقم 3 .

و في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط يستفيد المشتري من اجل أقصاه عشرون سنة لدفع ثمن التنازل أو يستفيد من اجل لا يتعدى 5 سنوات مع حصوله على امتيازات تتخلى كل فترة وأخرى ويقدر التخفيض نعلى مبلغ التقييم بنسبة :

- 7 % عندما تكون نسبة التسديد اقل أو تساوي ثلاثة سنوات

- 5 % عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث سنوات أو تقل عن خمس سنوات أو تساويهـا .

وفي كل الأحوال يجب تقديم دفع أولي بنسبة 5 % من ثم التنازل ، يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يدفع عند إبرام عقد البيع ، وهذا بناءا على أمر بالدفع محضر من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة .

في نفس الوقت يجب إرسال سند تحصيل إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني من اجل إعادة دفع مبلغ الضمان إلى حساب مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا والذي يقيده في الحساب النهائي المناسب .

يخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ 1 % في السنة .

لا يمكن للمترشحين الذين يشغلون عدة محلات بصفة شرعية من الاستفادة من الامتيازات المالية السالفة الذكر عند اكتساب هذه المحلات الا بالنسبة لمحل واحد فقط ، إن اكتساب عقارات أخرى لا يعطي الحق لأي تخفيض .

نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 03/269 على الغرامات الناتجة عن أي تأخير في تسديد المستحقات الشهرية ، بعد شهر واحد من تاريخها المحدد، تطبيق زيادة 0,5 % .

في حالة نعدم دفع المشتري ستة مستحقات شهرية متتالية تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، لا سيما إلغاء البيع . وفي هذه الحالة تؤول المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة .

إن عملية اكتساب المحلات ذات الاستعمال التجاري ، الحرفي أو المهني ، غير معنية بالامتيازات المالية الممنوحة للمحلات ذات الاستعمال السكني .

تقوم إدارة أملاك الدولة بإيداع العائدات المتحصلة من عملية التنازل في حساب الدولة ما ذكرته المادة 65 من القانون رقم 03/22 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2003 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2004 : " تصب العائدات الناتجة عن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي ، التي تحققها دواوين الترقية والتسيير العقاري بمساهمات مؤقتة من الدولة في الحساب رقم 007 – 201 .

ومن بين الوظائف المسندة إلى مديرية أملاك الدولة وظيفة التوثيق ، فهي مكلفة بجميع العقود الإدارية الواردة على العقارات ، التي تمتلكها الدولة ، وفي باب التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني والتجاري والمهني والحرفي ، تقوم المديرية بتحرير عقود التنازل لفائدة المترشحين سواء كانت هذه العقارات أو المحلات أملاك تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري .

وباعتبار أن العقود الإدارية اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه ينبغي أن يتوفر على أركان العقد وهي الرضا ، المحل والسبب بالإضافة إلى ركن الشكلية ،والشكلية واجبة في العقود الواردة على العقارات دون المنقولات.

كما يجب أن يتضمن عقد التنازل بيان وصفي لتقسيم يتضمن رقم القطعة ، عمارة ، درج ، طابق ، نوعية القطعة ، المساحة ، بالنسبة لملكية القطعة المشتركة حسب النموذج المرفق في الملحق وذلك فيما يلخص البيانات المشتركة آو الجماعية ، أما البنايات الفردية غير معنية بالبيان الوصفي ما عدى الاكتفاء بتعيين حدود العقار .

إضافة إلى تعيين الأطراف تعيين الملك وتحديد القيمة حسب النماذج في الملاحق .

بعد الانتهاء من إبرام العقد من الموظف المختص ( موثق الدولة ) يقوم طرفا العقد بالإمضاء عليه وذلك بحضور المشتري شخصيا أو من ينوبه ثم يحول إلى البائع أي إلى مدير أملاك الدولة بالإمضاء عليه أيضا .

يخضع عقد التنازل لإجراءات التسجيل والشهر العقاري و يقع على الإدارة القيام بالإجراءات ، التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع والشهر لدى المحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية من الدولة إلى الأفراد .

تخضع المحلات ذات الاستعمال التجاري إلى إتاوة حيث يقتطع ما نسبته 2,5 % من ثمن التنازل عند تسجيل العقد بمصلحة التسجيل والطابع وما نسبته 1 % عند إجراء عملية الشهر . كما انه يقيد في عملية الشهر رهن قانوني لأصحاب العقود ذات الدفع بالتقسيط ، يخضع لهذا القيد المحلات ذات الاستعمال التجاري والمحلات ذات الاستعمال السكني التي تعفى من الإتاوة لكن لا تعفى من القيد .

حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 08/196 ألزم المشرع من خلالها في العقود التي تحررها إدارة أملاك الدولة الخاصة بالتنازل وجود بند يتضمن عدم إعادة التنازل لمدة عشرات السنوات وذلك مهما كانت طريقة الدفع كلي أو جزئي[[30]](#footnote-31).

1. طبقا للمادة 35 من القانون رقم 84-16 السالف الذكر. [↑](#footnote-ref-2)
2. طبقا للمادة 26 الفقرة 1 من القانون رقم 90-30 [↑](#footnote-ref-3)
3. احمد النوعي، تكوين الاملاك الوطنية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، مجلة الفكر ، العدد الخامس عشر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 15جوان 2017، ص 347. [↑](#footnote-ref-4)
4. طبقا للمادة 26 الفقرة 3 من القانون رقم 90-30. [↑](#footnote-ref-5)
5. احمد النوعي ، المرجع السابق، ص 351. [↑](#footnote-ref-6)
6. جريدة رسمية عدد 69. [↑](#footnote-ref-7)
7. عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 85. [↑](#footnote-ref-8)
8. صفراني كريمة، النظام القانوني للاملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الجلفة، 2014-2015، ص 19 [↑](#footnote-ref-9)
9. عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 90. [↑](#footnote-ref-10)
10. احمد النوعي، الاستعمال الجماعي للاملاك الوطنية العمومية من طرف الجمهور و مبادئه في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية ، المجلد الثاني، العدد 22 ، الجزائر ، ص 53. [↑](#footnote-ref-11)
11. احمد النوعي، المرجع السابق، ص 51-52. [↑](#footnote-ref-12)
12. المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 [↑](#footnote-ref-13)
13. في المادة 71 الفقرة 1 المرسوم التنفيذي رقم 12-427 [↑](#footnote-ref-14)
14. المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 سالف الذكر [↑](#footnote-ref-15)
15. المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 سالف الذكر [↑](#footnote-ref-16)
16. المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 سالف الذكر. [↑](#footnote-ref-17)
17. باديس بومزبر، مرجع سابق، ص 86. [↑](#footnote-ref-18)
18. طبقا للمادة 168 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك ( جريدة رسمية عدد 60 ) [↑](#footnote-ref-19)
19. باديس بومزبر ، المرجع السابق، ص 87. [↑](#footnote-ref-20)
20. المادة 168 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 454 السالف الذكر. [↑](#footnote-ref-21)
21. المواد 78 و 80 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 وكذا المواد من 82 الى 85 من القانون 90-30 المعدلة بموجب المادة 24 من القانون رقم 08-14 . [↑](#footnote-ref-22)
22. طبقا للمادة 25 من القانون رقم 08-14 المعدلة للمادة 86 من القانون رقم 90-30 [↑](#footnote-ref-23)
23. المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 سالف الذكر. [↑](#footnote-ref-24)
24. باديس بومزبر، المرجع السابق، ص 52. [↑](#footnote-ref-25)
25. عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 191. [↑](#footnote-ref-26)
26. عيباش ليندة ، بحايري سهيلة، التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني و المهني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص القانون الخاص الشامل ، جامعة عبد الرحمن ميرة، جامعة بجاية، 2015،2016، ص ص 37-43. [↑](#footnote-ref-27)
27. عيباش ليندة ، بحايري سهيلة، المرجع السابق، ص 45. [↑](#footnote-ref-28)
28. عيباش ليندة ، بحايري سهيلة، المرجع السابق، ص 45. [↑](#footnote-ref-29)
29. عيباش ليندة ، بحايري سهيلة، المرجع السابق، ص ص47-49. [↑](#footnote-ref-30)
30. عيباش ليندة ، بحايري سهيلة، المرجع السابق، ص ص53-55. [↑](#footnote-ref-31)