

# تسيير الأملاك الوطنية

1

نواصية حنان



## مفتاح المصطلحات



مدخل القاموس



مختصر



مرجع بيблиوغرافي



مرجع عام

# قائمة المحتويات

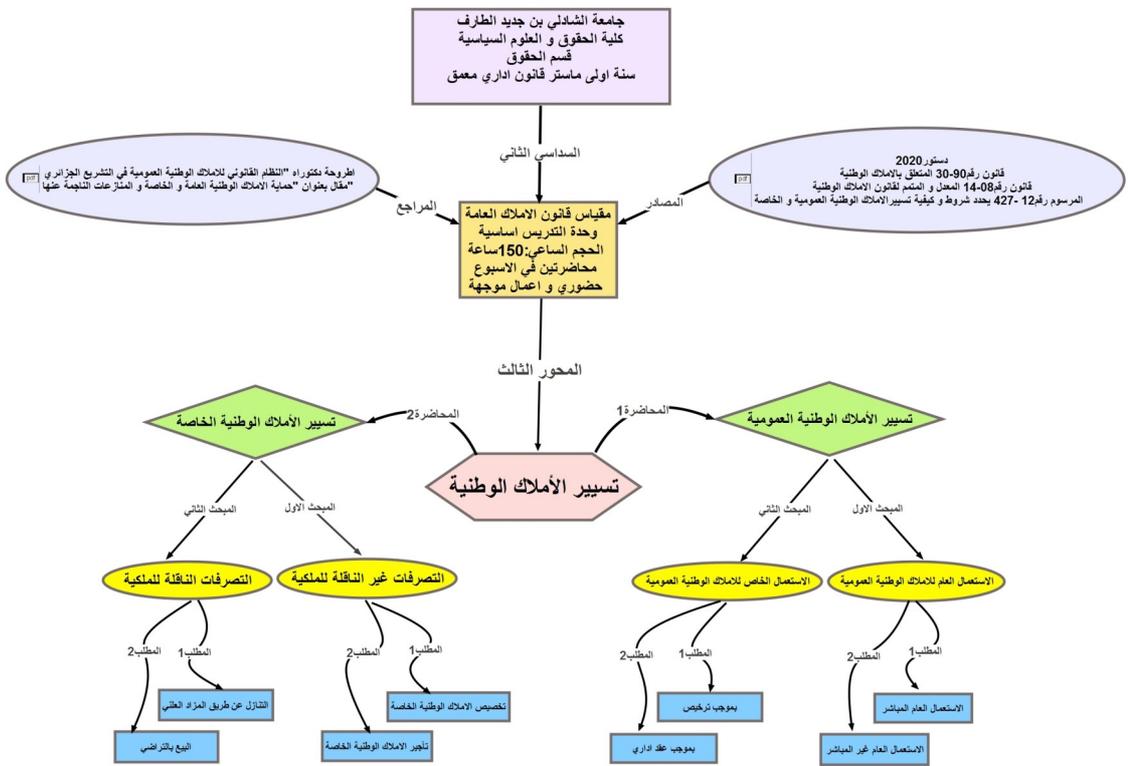
5	وحدة
7	مقدمة
9	I-تمرين
11	II-تسيير الأملاك الوطنية العمومية
11.....	أ. الاستعمال العام للأملاك الوطنية العمومية.....
11.....	1. الاستعمال العام المباشر.....
12.....	2. الاستعمال العام غير المباشر للأملاك الوطنية العمومية.....
12.....	ب. الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية.....
12.....	1. الاستعمال الخاص بموجب ترخيص.....
13.....	2. الاستعمال الخاص بموجب عقد إداري.....
14.....	ب. تمرين.....
17	III-تمرين
19	IV-تسيير الأملاك الوطنية الخاصة
19.....	أ. التصرفات غير الناقلة لملكية الأملاك الوطنية الخاصة.....
19.....	1. تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة.....
20.....	2. تأجير الأملاك الوطنية الخاصة.....
20.....	ب. التصرفات الناقلة لملكية الأملاك الوطنية الخاصة.....
20.....	1. التنازل عن طريق المزاد العلني.....
21.....	2. البيع بالتراضي.....
23	V-تمرين
25	خاتمة
27	حل التمارين
29	مراجع
31	قائمة المراجع

# وحدة

- تتمثل أهم أهداف هذا المحور فيما يلي:
- توضيح السبل القانونية التي أتاحتها المشرع الجزائري لتسيير امثل للأملاك الوطنية .
  - تبسيط مختلف الأحكام القانونية المتعلقة بكيفية تسيير الأملاك الوطنية .
  - التمييز بين طرق تسيير الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة.

# مقدمة

يخول حق الملكية في القواعد العامة لصاحبه حق التمتع والذي يراد به حق الاستغلال وحق الاستعمال، وهذا يثبت للأشخاص الإقليمية أيضا طالما أنها تملك حق ملكية على الأملاك الوطنية، ويدخل ذلك في أعمال التسيير التي تهدف إلى تشغيل هذه الأملاك واستخدامها واستعمالها بما يحقق المصلحة العامة، وعلى الوجه الذي يضمن سلامة وحماية هذه الأملاك والمحافظة عليها. وما دام أن الأملاك الوطنية العمومية تختلف عن الأملاك الوطنية الخاصة في طبيعتها ونظامها القانوني، فإنها تختلف حتى في طرق وقواعد تسييرها، وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:



فرنسية

# تمرين



[ 27 ص 1 حل رقم ]

هل يجوز التصرف في الأملاك الوطنية العامة؟

نعم

لا

# تسيير الأملاك الوطنية العمومية



11	الاستعمال العام للأملاك الوطنية العمومية
12	الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية
14	تمرين

لقد نظم المشرع الجزائري طرق استعمال الأملاك الوطنية العمومية من خلال نص المادتين 12 و 59 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم 1<sup>قانون</sup>، و التي يمكن حصرها في طريقتين:

## آ. الاستعمال العام للأملاك الوطنية العمومية

يكون الاستعمال العام للأملاك الوطنية العمومية، على شكلين، و هذا ما نصت عليه المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم : "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق.....".

### 1. الاستعمال العام المباشر.

و هو الاستعمال العادي للأملاك الوطنية العمومية لأنه يتطابق مع الأهداف العامة للتخصيص كاستعمال الطريق أو الشاطئ أو البحار و الأنهار من طرف الجميع . و تحكم هذا الاستعمال العام المباشر مبادئ عامة، 2[سماعيني هاجر][سماعيني هاجر] تتمثل في:

أولاً- مبدأ حرية استعمال الأملاك الوطنية العمومية: يحق للفرد استعمال الأملاك الوطنية العمومية وقت ما شاء و كيف ما شاء دون الحاجة إلى الحصول على ترخيص أو تعاقد مسبق مع الإدارة، شريطة استعماله وفقاً للغرض المخصص له. و تجدر الإشارة إلى أن إعمال مبدأ حرية استعمال الأملاك الوطنية العمومية لا يعني إطلاقه، فهو لا يتعارض مع وضع بعض الحدود و الضوابط لتنظيم استعماله واتخاذ التدابير والإجراءات الكفيلة بالمحافظة عليه. فقد تتدخل سلطات الضبط الإداري بواسطة قرارات تنظيمية أو فردية لتنظيم حرية استعمال الملك العمومي، وتبيان كيفية و أشكال و حدود استعماله، كفرض الإدارة حصول كل سائق مركبة على رخصة سياقة توافق المركبة التي يستعملها، وذلك بهدف الحفاظ على النظام العام جهة، و لتفادي الأضرار التي قد تنتج عن الاستعمال السيئ و عدم التحكم في المركبة لعدم حيازة رخصة السياقة من جهة آخر .

ثانياً- مبدأ المساواة بين مستعملي الأملاك الوطنية العمومية:

بما أن الملكية العمومية مخصصة للمنفعة العامة فإن الجمهور يكون على قدم المساواة عند الانتفاع، 3لوصف نوال، "الأملاك العامة للدولة بين الاستعمال العام و الاستعمال الخاص"، مجلة تشريعات التعمير و البناء، تصدر عن جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، العدد الثالث سبتمبر 2017

حيث يتساوى كل المواطنين في استعمال الأملاك العمومية دون استثناء أحد بها، أو حرمان آخر من استعمالها، وهذا ما أكدت عليه المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم (12-427) 4 مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 ، يحدد شروط و كيفية إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، ج. رقم 69، و التي جاء

فيها: "عملا بالمبدأ الأساسي القاضي بتساوي الجميع أمام القانون وفي إطار التشريع المعمول به يتمتع جميع الرعايا بالتساوي في حق الاستعمال و المعاملة في ميدان استعمال الأملاك العمومية ومرافقها الموضوعة تحت تصرفهم. كما يتمتعون بالتساوي في حق الدخول لا سيما إلى المعالم والمباني و الحدائق العمومية و الحظائر المهيأة و الغابات و الأماكن و المتاحف والمنشآت الفنية والهياكل الأساسية الثقافية والترفيهية والرياضية والطرق العمومية و شواطئ البحر ومرافق الأملاك العمومية المدنية والبرية والجوية والبحرية و لمينائية و المطارية والسكك الحديدية والمائية المفتوحة للجمهور و المخصصة لاستعماله المباشر مع اشتراط امثال التنظيمات السارية عليها الخاصة بحفظ النظام و المحافظة عليها...."

كما تجدر الإشارة إلى انه لا يعتبر خرقا لمبدأ المساواة اتخاذ تدابير لحسن سير المصالح العمومية، كتخصيص ممرات للمعاقين، أو حجز ممرات لذوي الأسبقية في المرور، كسيارات الإسعاف، وقد يكون التمييز لاعتبارات علمية، كقصر دخول بعض المكتبات على ذوي الشهادات.

ثالثا- مبدأ مجانية استعمال الأملاك الوطنية العمومية:

هذا المبدأ يقضي بأن يكون استعمال الملك العمومي بدون مقابل، ما دام استعمال الأفراد له يتفق و الغرض المخصص له هذا الملك، و ما دامو يحترمون الضوابط والأنظمة التي تضعها السلطات المختصة، غير أن هذا المبدأ لا يمكن إعماله على إطلاقه و إنما قد ترد عليه استثناءات، حيث يمكن لها إلزامه بدفع رسوم لدخوله المتاحف أو بعض الحدائق أو الوقوف والسير في بعض الطرق، و ذلك نظرا لطبيعة بعض المشاريع الكبرى وما تتطلبه من نفقات مرتفعة ، لذلك تفرض رسوم و إتاوات على المواطنين المنتفعين للمساهمة في هذه المشاريع.

## 2. الاستعمال العام غير المباشر للأملاك الوطنية العمومية.

و يكون بواسطة مرفق عام يخضع للقواعد المتعلقة بالمرفق ذاته والتي تختلف من مرفق إلى آخر، حيث تختلف المرافق الإدارية كمرفق القضاء و الصحة و التعليم، و تحكمها المبادئ المقررة في قواعد القانون الإداري المتمثلة في مبدأ استمرارية المرفق العام، و مجانية المرفق العام، و قابلية المرفق العام للتبديل والتغيير. و لكي تقوم هذه المرافق العامة بالدور المنوط بها ترصد لها أموال لتحقيق المنفعة العام، و بالتالي يمكن للأفراد الانتفاع بها بطريقة غير مباشرة من خلال الخدمات التي يقدمها المرفق العام كمرفق الصحة مثلا،

أما الانتفاع من الأملاك المخصصة للمرافق العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري فيكون عن طريق عقود الاشتراك التي يبرمونها معها كمرفق توزيع الكهرباء والغاز، مرفق النقل بالسكك الحديدية أو الطائرات و بالتالي فإن نظامها القانوني هو الذي يحدد شروط و إجراءات هذا الانتفاع، و ذلك حماية للمصلحة العامة من جهة و حماية للأملاك العمومية من جهة أخرى .

## ب. الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية

هذا النوع من الاستعمال يمكن السماح به استثناءا ، حيث نصت عليه المادة 59 من قانون الملاك الوطنية المعدل و المتمم و التي جاء فيها ما يلي: "تمتع السلطات الإدارية المكلّفة بتسيير الأملاك الوطنية العمومية بمقتضى التشريع أو التنظيم كل واحدة في حدود اختصاصها بسلطة اتخاذ الإجراءات الخاصة بإدارة الأملاك الوطنية العمومية قصد ضمان حمايتها و حفظها. و يمكن هذه السلطات أن تأذن حسب الشروط و الأشكال المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المطبقين في هذا المجال بالشغل المؤقت لملاحقات الأملاك الوطنية العمومية التي تتكفل بها"

فإذا كانت الأملاك الوطنية العمومية تُستعمل مباشرة من قبل الجمهور، على قدم المساواة وبكل حرية، شرط الحفاظ على هذه الأملاك وعدم الإضرار بها واستعمالها وفقا للغرض الذي خصصت من أجله، فإن الأفراد لا يتمتعون بهذه الحرية والمساواة في استعمالهم لهذا المال المستعمل استعمالا خاصا، و نظرا لخطورة هذا النوع من الاستعمال على الأملاك الوطنية العمومية، عمل المشرع من خلال النصوص القانونية والتنظيمية على وضع الآليات وتبيان شروط وإجراءات الاستعمال الخاص لهذه الأملاك،

### 1. الاستعمال الخاص بموجب ترخيص

يخضع الاستعمال الخاص للأملاك العمومية لقواعد قانونية معينة تتفق و الطبيعة الفردية للترخيص بقرار

تصدره السلطة الإدارية المختصة للشخص طالب الانتفاع بجزء منها المخصص أساسا للاستعمال العام للجمهور، وبذلك يكون هذا الاستعمال غير عادي.

و تتخذ رخصة استعمال الأملاك الوطنية العمومية استعمالا ،خاصا، حسب اتصاله بهذه الأملاك إحدى الصورتين إما رخصة وقوف، أو رخصة الطريق

أولا- رخصة الوقوف:

عرفتها المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 كما يلي "تتمثل رخصة الوقوف في الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العامة لاستعمال الجميع، شغلا خاصا دون إقامة مشتملات على أرضيتها، وتسلم لمستفيد معين "اسميا وتختص بتسليمها السلطة الإدارية المكلفة بأمن المرور عبر مرفق الأملاك العمومية المعني.

كما يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليمها بقرار إذا تعلق الشغل بالطرق الوطنية والولائية الواقعة داخل التجمعات السكنية وكذلك الطرق البلدية.

أما إذا تعلق الشغل بالطرق الوطنية والولائية خارج التجمعات السكنية فيختص الوالي بتسليمها.

يجب أن تتضمن رخصة الوقوف، الشروط التقنية والمالية للشغل ومدته والعقوبات التي تطبق في حالة تقصير الشاغل، وتتمتع هذه السلطات بسلطة تقديرية في منح الرخصة أو رفضها أو سحبها، كما يكون لها الحق في تقييدها بشروط معينة، كأن تُلزم المنتفع بدفع أتاوى مقابل انتفاعه ، غير أن هناك حالات تتسم بالاستعجال يمكن أن تمنح فيها السلطة المختصة رخصة الوقوف بدون مقابل كالترخيص بإقامة سرادات المأتم.

ثانيا-رخصة الطريق:

تتمثل رخصة الطريق في الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع شغلا خاصا مع إقامة مشتملات في أرضيتها ، كتوصيل أنابيب المياه فوق الملك العمومي، أو إنشاء محطات لتوزيع البنزين أو إقامة أعمدة الإعلانات الإشهارية ، وتسلم لفائدة مستعمل معين من طرف السلطة الإدارية المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية العمومية، على عكس رخصة الوقوف التي تعتبر من أعمال الضبط، فهي تعتبر من أعمال التسيير . فيختص بمنحها الوزير المعني إذا تعلق الأمر بملك عمومي تابع للدولة أو ذو أهمية مالية كبرى، فمثلا يرخّص الوزير المكلف بالمناجم بقرار للقيام بأنشطة البحث المنجمي .

كما يختص بتسليمها المدير الولائي للأشغال العمومية المختص، إذا كان الشغل على حافة الطريق الوطني أو الولائي.

أما إذا تعلق الشغل بالطريق السريع، يختص بتسليمها المدير العام للوكالة الوطنية للطرق السريعة، و يعود الاختصاص بتسليمها لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، إذا تعلق الأمر بطريق بلدي.

وللإدارة السلطة التقديرية في منح أو عدم منح الرخصة ، فلها أن تُقدر درجة الخطورة التي قد يتعرض لها الملك العمومي من جرّاء هذا النوع من الاستعمال من جهة، ومقتضيات المصلحة العامة، ولها أن تفرض دفع مقابل الانتفاع على المنتفع، والذي يقبض لفائدة الشخص المعنوي المالك للملك العمومي محل الشغل .

وتنتهي رخصة الطريق بانتهاء المدة القانونية للشغل، أين يتعين على المستفيد أن يغادر الأماكن محل الشغل، كما يمكن له تجديد الرخصة بنفس الشروط والإجراءات التي حصل فيها على الرخصة المنقضية مدتها .

كما يمكن للإدارة أن تنتهي الرخصة بإلغائها قبل انتهاء مدتها لسبب مشروع، كعدم استعمال الملك محل الرخصة خلال المدة المحددة فيها ، و يكون للإدارة سحب هذه الرخصة للأسباب التي تراها مناسبة.

غير أنّ المشرع الجزائري ذكر بعض الحالات التي ترتب التعويض لصالح المستفيد إذا سحبت فيها الإدارة رخصة الطريق قبل الأجل المعلوم، وهي حالة القيام بالأشغال العمومية لمنفعة الملك المشغول أو لغرض تجميل الطرق، أو تعديل محور الطريق العمومي الموجود، أو لكون نفقات أنابيب الماء والكهرباء والغاز والخطوط الهاتفية تستهلك خلال فترة طويلة.

أمّا إذا كان السحب بغرض حماية الملك العمومي والمحافظة عليه، ولاسيما إذا أساء المستفيدون من الرخصة استعماله أو كان استعمالهم له غير مستمر ، وقد يكون لعدم احترام شروط الشغل المحددة في الرخصة.

ففي هذه الحالات لا يترتب على السحب تعويض لصالح المستفيد، إلا إذا ثبت تعسف الإدارة في ذلك.

[5]ميساوي حنان

## 2. الاستعمال الخاص بموجب عقد إداري

قد تلجأ الإدارة في سبيل تسيير الأملاك الوطنية إلى الأسلوب التعاقدى ، أين يكون المتعاقد مع الإدارة في مركز أكثر استقرارا مقارنة مع صاحب الرخصة ، ويكون ذلك في صورة عقد امتياز.

وقد عرف عقد الامتياز بموجب المادة 19 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم كما يلي: "يشكل

منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك . المسمأة السلطة صاحبه حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل 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". ويتجسد الامتياز في عقد ينقسم إلى قسمين اتفاقية ودفتر شروط، يُحدّدان شروط الاستعمال المسموح به قانونا ومدته وحقوق وواجبات صاحب الامتياز، وكيفيات التصفية عند انتهاء العقد أو فسخه، وكذا المقابل المالي

ويتم منح الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة لكل شخص طبيعي أو معنوي ترسو عليه المزايدة ويتعهد باحترام دفتر الشروط، ويمكن أن يؤول الامتياز بالتراضي للمجالس الشعبية البلدية المعنية عندما تكون المزايدة غير مثمرة .

ويمنح الامتياز الذي يكتسي طابعا شخصيا وغير قابل للتنازل بموجب اتفاقية، يوقعها الوالي المختص إقليميا لحساب الدولة والشخص الذي يرسو عليه المزايدة، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة، و يُحدّد نموذج الاتفاقية ودفتر الشروط بقرار وزاري مشترك، دون أن يشارك الملتزم في ذلك ويوافق عليها بموجب مرسوم تنفيذي .

ينشأ عقد الامتياز حقوق لكلا الطرفين، فبالنسبة للإدارة الحق في وضع الشروط اللازمة لضمان الاستعمال الحسن والرشد لهذه الأملاك ، و لها الحق في التوجيه و الرقابة على تنفيذ العقد محل العقد ، كما لها سلطة تعديل الشروط التنظيمية للعقد وإدارة صاحب الامتياز : وذلك لتحسين أداء الخدمات للمنتفعين، وتكييف هذا الشغل مع المستجدات السياسية والاقتصادية وطلبات المنتفعين، وضمان عدم إضرار هذه التغييرات بالملك العمومي محل الامتياز. إضافة إلى ذلك لها الحق في توقيع عقوبات في حالة عدم الالتزام بما ورد في الاتفاقية أو دفتر الشروط الخاصين بالامتياز، أو في حالة عدم استعمال صاحب الامتياز الحقوق الممنوحة له في إطار الامتياز في الأجل المحدد، بعد إعداره في أجل خمسة عشرة يوما، أو في حالة توقفه عن استغلال الامتياز لأي سبب كان إما جزئيا أو كليا، وعدم امتثاله لإعذار السلطة مانحة الامتياز باستئناف الاستغلال، وذلك بعد انقضاء أجل خمسة عشرة يوما من تاريخ الاستغلال.

أما بالنسبة لصاحب الامتياز فنصت المادة 65 من قانون الأملاك الوطنية على حقوقه، وتمثل في حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية ، حق الانتفاع به والاستفادة من ناتجه، وتحصيل الأتاوى من المستعملين ، الحق في التعويض في حالة الاعتداء على حقوقه، الحق في التوازن المالي للعقد. نشير في الأخير أنّ الاستعمال الخاص للأملاك العمومية، بموجب عقد الامتياز لا يقتصر على صورة الشغل غير العادي، وإنّما قد يكون بمقتضى عقد يخول الشاغل حق استعمال عادي، طالما أنّه لا يتعارض مع الغرض المخصص له كشغل أماكن في الأسواق بمقابل يُدفع للهيئة المسيرة. وبمقتضى هذا الشغل يتضاءل مجال السلطة التقديرية للإدارة، التي يتعين عليها أن تمنح حق الاستعمال الخاص لكل طالب طالما توافرت الأماكن المطلوب شغلها، وليس لها أن ترفض منح الرخص إلا لأسباب تتعلق بحفظ النظام العام أو حماية الملك العمومي من سوء استعماله.

## ب. تمرين

[ 27 ص 2 حل رقم ]

كيف يتم تسيير الأملاك الوطنية العمومية؟

<input type="checkbox"/>	يتم تسيير الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الاستعمال العام المباشر او غير المباشر.
<input type="checkbox"/>	يتم تسيير الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الاستعمال الخاص .
<input type="checkbox"/>	يتم تسيير الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الاستعمال العام المباشر أو غير المباشر كقاعدة عامة و عن طريق الاستعمال الخاص استثناءا.

الاستعمال العام	الاستعمال الخاص
مباشر. غير مباشر(عن طريق مرفق عام).	عن طريق الترخيص. عن طريق العقد.

جدول 1 جدول توضيحي

## تمرين



[ 27 ص 3 حل رقم ]

هل يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة؟

نعم

لا

# تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

## IV

19	التصرفات غير الناقلة لملكية الأملاك الوطنية الخاصة
20	التصرفات الناقلة لملكية الأملاك الوطنية الخاصة

تنقسم طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة إلى طرق تتعلق بالتسيير فقط وليس من شأنها نقل ملكيتها للغير، وطرق أخرى تنقل ملكيتها إلى الشخص المالك.

### آ. التصرفات غير الناقلة لملكية الأملاك الوطنية الخاصة

يسوغ للإدارة في إطار القيام بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة ، أن تلجأ إلى طرق عدة لإدارتها دون خروجها من ذمتها ، ومن هذه الطرق نذكر عقد الامتياز الذي يعتبر طريقة مشتركة لتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ولا يختلف في الحالتين إلا في محل العقد، فقد ينصب الامتياز على ملك عام أو ملك خاص للأشخاص الإقليمية، إضافة إلى طرق أخرى، لذا سنقتصر على دراسة أليتي التخصيص و التأجير.

#### 1. تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة

يعتبر التخصيص طريقة من طرق إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، و يختلف عن التخصيص في الأملاك الوطنية العمومية الذي يعتبر وسيلة من وسائل اكتساب صفة العمومية. و عرفته المادة 1/82 من قانون الأملاك الوطنية كما يلي: "يعني التخصيص 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 وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما ، قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها".

وقد ينصب التخصيص على عقار أو منقول ، كما قد يكون التخصيص مجانا وذلك في الحالات التي حددها القانون، وهي تتعلق بمدى تبعية الشخص المستفيد للمالك، إذ يكون التخصيص مجانيا في الحالة التي يتم فيها تخصيص أحد الأملاك الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية لإحدى مصالحها الخاصة، ويكون كذلك في الحالة التي يتم فيها التخصيص لفائدة مصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار عدم التركيز، ومن أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات الإقليمية. كما يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري.و يتم تحديد هذا المقابل من طرف إدارة الأملاك الوطنية، ب القيمة التجارية للعقار أو قيمته الإيجارية لكون التخصيص نهائيا أو مؤقتا.

يختص الوزير المكلف بالمالية بإصدار قرار تخصيص عقارات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، إذا كان المستفيد من التخصيص عبارة عن مؤسسة وطنية، وزارة أو هيئة عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني أو جماعة محلية.

أما إذا كان المستفيد مصلحة إدارية تابعة للدولة على المستوى المحلي كمديرية الصحة، فإنّ التخصيص يكون بموجب قرار يتخذه الوالي بناء على اقتراح إدارة أملاك الدولة.

كما يختص الوالي أيضا بناء على اقتراح المجلس الشعبي المعني، باتخاذ قرار تخصيص العقارات التابعة للجماعات المحلية.

نشير إلى أن المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون هي الأخرى محل تخصيص، إذ يتم ذلك باتفاق بين إدارة أملاك الدولة، إذا كان الملك تابع للدولة والمصلحة المستفيدة، أو بين الجماعة المحلية والمصلحة المستفيدة بعد موافقة المجلس الشعبي المعني بموجب مداولة إذا كان الملك تابع لها.

و يُلغى تخصيص الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بإلغاء استعمالها، إذا قررت المصلحة المستفيدة من التخصيص أن حياة هذه المنقولات أصبحت غير مفيدة لسد حاجات عملها، ويتعين على المسؤول عنها اتخاذ قرار إلغاء الاستعمال. و يلغى التخصيص إذا تحققت إحدى الأسباب التالية: قدم المنقول الناتج عن الاستعمال لمدة طويلة، أو فقدان صلاحية العتاد التقني، أو الاستغناء عن استعمال الأثاث أو العتاد الزائد عن الحاجة أو عدم إمكانية استعماله في الغرض الذي أقتني من أجله.

و يتعين تسليم المنقولات التي أُلغى استعمالها بمجرد صدور القرار، لمصلحة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا لتتصرف فيها، وذلك حماية لها من الإهمال أو التلف أو السرقة.

يلقى على عاتقها ابتداء من تاريخ التسليم، مسؤولية حراسة هذه المنقولات والمحافظة عليها إلى غاية التصرف فيها وتسليمها لمن يشتريها ، بعد شطبها من مجلات الجرد.

## 2. تأجير الأملاك الوطنية الخاصة

تؤجر إدارة أملاك الدولة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة العقارية والمنقولة التي تسييرها مباشرة أو المخصص للمصالح العامة التابعة للدولة ، كما يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي المعني، بتأجير الأملاك الوطنية التابعة للجماعات المحلية، ويكون هذا الإجراء لمدة محددة بموجب المادة 102 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 بخمس و ستين سنة تحدد وفقا لطبيعة الاستثمار .

و يتم تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات المحلية كأصل عام عن طريق المزاد العلني، إذا كانت هذه العقارات غير مخصصة أو أُلغى تخصيصها، و ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية.

كما يمكن أن تتم عن طريق التراضي على أساس القيمة الإيجارية الحقيقية، وذلك بشرط أن يكون اللجوء إلى هذا النوع من الإيجار مبررة قانونا، وأن يكون الهدف من ذلك تحقيق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية .

أما بالنسبة للأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، فيمكن أن تكون هي الأخرى محل تأجير من طرف مصلحة أملاك الدولة، و يحق للمصلحة المخصص لها، أن تضع بنود العقد باستثناء ما يتعلق بالجانب المالي، الذي تختص به إدارة أملاك الدولة، أما إذا لم يكن المنقول محل تخصيص فيكون التأجير مباشرة من طرف مصلحة الأملاك الوطنية التي تُسيّرهُ و يثبت التأجير في اتفاقية تُعدّها إدارة الأملاك الوطنية، وتُصَب عائدات هذا الإيجار في الخزينة العمومية.

كذلك الشأن بالنسبة للمنقولات التابعة للجماعات المحلية، يمكن أن تكون محل إيجار و الذي يتم بموجب اتفاقية بين السلطة المختصة و المؤجر، على أن تُصَب عائدات الإيجار في ميزانية الجماعة الإقليمية المحلية المعنية .

## ب. التصرفات الناقلة لملكية الأملاك الوطنية الخاصة

طالما أن الأملاك الوطنية الخاصة غير محمية بقاعدة عدم جواز التصرف فيها نظرا لوظيفتها الامتلاكية والمالية، فيجوز التصرف فيها بنقل ملكيتها للغير، بحيث يخرج الملك محل التصرف من ذمة الدولة، الولاية أو البلدية حسب الحالة بمقابل قد يكون عينيا كما هو الحال في عملية التبادل التي تطرقنا إليها سابقا كآلية لاكتسابها، وقد يكون نقديا ، وفي كلا الحالتين يجب أن لا يقل عن قيمته التجارية ، وعليه سنقتصر على دراسة التنازل كتصرف ناقل للملكية، والذي و يتم عن طريق المزاد العلني كأصل عام واستثناء عن طريق التراضي.

### 1. التنازل عن طريق المزاد العلني

يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي أُلغى تخصيصها ، إذا ورد عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني شرط احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.

تكون المزادات العلنية على أساس دفتر شروط، تُعدّه مصلحة الأملاك الوطنية، و الذي يكون مطابقاً للنموذج الذي يقره وزير المالية، و تحدد فيه جميع الشروط القانونية للعملية، بما فيها السعر الأدنى لفتح المزايده، والذي يختلف حسب القيمة التجارية للعقار.

يتم البيع بالمزاد العلني، عندما يأذن الوالي المختص إقليمياً بذلك، بعد أخذ رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، ويُعلن عن المزايده بواسطة ملصقات وإعلانات في الجرائد اليومية، قبل عشرون يوماً من تاريخ إجراء البيع الذي تحدده مصلحة الأملاك الوطنية.

و فيها يخص المنقولات، يتم بيعها بعد إلغاء استعمالها بموجب قرار يتخذه المسؤول عن المصلحة المختصة لها.

و بعد تسليمها لإدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، التي تتحمل ابتداءً من تاريخ تسليمها مسؤولية حراستها والمحافظة عليها إلى غاية التصرف فيها، وتسليمها إلى مشتريها، تتولى إدارة الأملاك الوطنية بيع جميع الأشياء المنقولة التابعة للأملاك الدولة الخاصة عن طريق المزايده، والتي يقوم بها أعوان محلّفون من مصلحة الأملاك الوطنية، لفائدة الخزينة العمومية، والذين لا يجوز لهم تحت طائلة توقيع عقوبات، أن يتدخلوا في عملية الشراء سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة، أو أن يقبلوا رد البيع للأشياء التي كلفوا ببيعها.

أما بالنسبة للمنقولات التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية، فإن هذه الأخيرة تتولى بيع أملاكها المنقولة، وتصب عائدات البيع في حساب الولاية أو البلدية حسب الحالة.

غير أنه يمكن للولاية أو البلدية أن تطلب من إدارة الأملاك الوطنية أن تبيع منقولاتها بالمزاد العلني، وتُصب عائداته في حساب الجماعة المحلية المعنية، على أن يتم اقتطاع مصاريف الإدارة والبيع والتحصيل لفائدة الخزينة العمومية. كما يمكنها اللجوء إلى خدمات محافظ البيع بالمزايده .

## 2. البيع بالتراضي

يتم التنازل عن الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة من قبل إدارة الأملاك الوطنية، استناداً إلى رخصة من الوزير المكلف لفائدة أشخاص محددين على سبيل الحصر شرط أن لا يقل ثمن البيع عن القيمة التجارية للعقار.

و تقوم مصالح أملاك الدولة بتعيين الأراضي الملتمس شراؤها وتبليغ المرقين العقاريين بذلك، و الذين يتعين عليهم تقديم طلباتهم لاقتناء القطع الأرضية التابعة للأملاك الدولة إلى الوالي المختص إقليمياً، والذي يتعين عليه الرد على هذه الطلبات في أجل ثلاثون يوماً من تاريخ إيداعها. ويبلغ قرار التصريح بالتنازل للمرقى العقاري المعني وكذا الهياكل المعنية في أجل خمسة عشر يوماً .

و يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً تحرير العقد الإداري، المتضمن بيع الأرضية لفائدة المرقى العقاري، والذي يتمتع بالملكية التامة للقطعة الأرضية ابتداءً من تاريخ شهر العقد

و يتعين على المرقى العقاري تحت طائلة فسخ العقد، عدم تغيير وجهة القطعة الأرضية أو استعمالها جزئياً أو كلياً لأغراض غير تلك المحددة في دفتر الشروط، كما لا يمكنه التنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها ولا تأجيرها أو هبتها.

و على العموم يتعين عليه احترام بنود دفتر الشروط، وفي حالة العكس يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بمباشرة إجراءات الفسخ عن طريق القضاء، وذلك بعد توجيه إذارين برسالة موصى عليها مع إشعار بالإسلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن .

أما بالنسبة للمنقولات، يمكن التنازل عنها بالتراضي لأسباب تتعلق بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة.

تقوم مصلحة الأملاك الوطنية ببيع المنقولات التابعة للأملاك الوطنية لفائدة المصالح والجماعات أو الهيئات العمومية والجمعيات، مقابل ثمن تحدده هي، بعد استشارة المصلحة بيع المسلمة لهذه المنقولات، ويثبت البيع بمحضر توقع عليه كل من المصلحتين البائعة والمشتريّة.

غير أنه يمكن بيع هذه المنقولات للخوادم أيضاً إذا نص التنظيم المعمول به على ذلك، مثلاً في حالة ما إذا كانت المنقولات محل البيع، سريعة التلف.

طرق التسيير غير الناقله للملكية	طرق التسيير الناقله للملكية
عقد الامتياز. عقد التخصيص. عقد التأجير.	التنازل عن طريق المزاد العلني. البيع بالتراضي.

جدول 2 جدول توضيحي



# تمرين

# V

[27 ص 4 حل رقم]

يعتبر عقد الامتياز طريقة مشتركة لتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة.

صحيح

خطأ

# خاتمة

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لتسيير الأملاك الوطنية العمومية و خصها بالعديد من النصوص القانونية التشريعية و التنظيمية، التي تنظمها و تحدد طرق استعمالها و استغلالها، و التي تختلف حسب نوع الملك العمومي و طبيعته، و هذا للمحافظة على هذه الأملاك العمومية نظرا لدورها المهم في تلبية الحاجات العامة للجمهور، و جلب الأموال للخزينة العمومية.

# حل التمارين

< 1 (ص 9)

نعم

لا

< 2 (ص 14)

يتم تسيير الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الاستعمال العام المباشر أو غير المباشر.

يتم تسيير الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الاستعمال الخاص .

يتم تسيير الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الاستعمال العام المباشر أو غير المباشر كقاعدة عامة و عن طريق الاستعمال الخاص استثناءاً.

< 3 (ص 17)

نعم

لا

< 4 (ص 23)

صحيح

خطأ

# مراجع

- [النوعي احمد، النظام القانوني للأموال الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017-2018.
- [النوعي احمد، النظام القانوني للأموال الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017-2018.]
- [قانون] قانون رقم 90-30، مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية معدل و متمم بموجب قانون رقم 08-14. ج. ر. رقم 44
- [لوصيف نوال، "الأموال العامة للدولة بين الاستعمال العام و الاستعمال الخاص"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، تصدر عن جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، العدد الثالث سبتمبر 2017
- [لوصيف نوال، "الأموال العامة للدولة بين الاستعمال العام و الاستعمال الخاص"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، تصدر عن جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، العدد الثالث سبتمبر 2017]
- [مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.ج.ر.رقم 69
- [مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.ج.ر.رقم 69]

# قائمة المراجع

[سماعيني هاجر] سماعيني هاجر، "حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها"، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، المجلد الرابع، العدد الثاني/2018،

[ميساوي حنان] ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، 2014-2015