

## الأملاك البلدية ودورها في خلق الثروة المحلية

### La propriété municipale et son rôle dans la création de richesses locales

الباحث : محمد غليسي طالحة

طالب دكتوراه - كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة محمد خيضر - بسكرة / الجزائر

[leghlissi@yahoo.fr](mailto:leghlissi@yahoo.fr)

الدكتورة : يعيش تمام آمال

استاذة محاضرة " أ " - كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة محمد خيضر - بسكرة / الجزائر

[dr.amelyt@gmail.com](mailto:dr.amelyt@gmail.com)

تاريخ النشر :	تاريخ القبول :	تاريخ الإرسال :
2018/02/04	2019/12/15	2018/10/28

### ملخص :

قسم المشرع الجزائري الأماك الوطنية إلى أملاك وحقوق عقارية ومنقولة للدولة تسييرها إدارة أملاك الدولة، وأملاك وحقوق عقارية ومنقولة للجماعات المحلية، والتي تدير تحت سلطة والي الولاية بالنسبة للأملاك الولاية، أما أملاك البلدية فتدير تحت إشراف المجلس الشعبي البلدي.

وفي ظل الظروف الاقتصادية العصبية التي تمر بها الجزائر نتيجة لانخفاض أسعار البترول الذي يمثل أهم مصادر الدولة من العملة الصعبة، توجب على البلديات البحث عن مصادر لخلق الثروة.

ولعل الاستغلال الأمثل للأملاك هذه الجماعات المحلية يمثل أحد مصادر التمويل التي يمكن أن تساهم في تحسين مداخيل البلدية بشكل فعال من جهة، وسد الفراغ الناتج عن نقص الدعم المقدم من طرف السلطات المركزية من جهة أخرى.

**الكلمات المفتاحية:** أملاك البلدية، الأماك الخاصة، الثروة المحلية.

### Résumé:

La propriété publique est divisée en propriété et droits immobiliers et mobiliers de l'Etat, et celle des collectivités locales, Elle est gérée sous l'autorité du wali s'agissant de La propriété de la wilaya, et gérée par l'A.P.C quant à la propriété de la commune.

Compte tenu des circonstances économiques difficiles qu'a connu l'Algérie, en raison de la baisse des prix du pétrole, qui représente un important générateur de fonds de l'Etat en devises, les communes doivent rechercher des ressources de création de richesse.

L'utilisation optimale de La propriété publique des collectivités locales est l'une des sources de financement pouvant contribuer à l'amélioration effective des revenus des communes, d'une part, et pour compenser le manque d'aides à fournir par l'autorité centrale, d'autre part.

**Mots-clés:** Propriété de la municipalité, Propriété privée, Richesse locale

### مقدمة:

إلى جانب المركزية الإدارية تأخذ الجزائر أيضا بنظام اللامركزية الإدارية الذي يتجسد فيما يسمى بالجماعات الإقليمية ممثلة في البلدية والولاية، وتعتبر البلدية الجماعة الإقليمية القاعدية بنص الدستور، ولذلك فإن الوضعية الاقتصادية للبلديات ستؤثر بشكل مباشر على اقتصاد البلاد، مما يحتم على البلديات عن طريق المجالس الشعبية البلدية المنتخبة السعي إلى تطوير الأنشطة الاقتصادية المسطرة في برنامجها التنموي مستغلة في ذلك جميع الوسائل المتاحة لديها المادية منها والبشرية، خاصة في ظل الأوضاع الاقتصادية الصعبة التي تعيشها الجزائر.

وتعتبر الأملاك من بين أهم الوسائل المادية التي تساعد على تحقيق التنمية المطلوبة، لذلك تم تقسيم الأملاك الوطنية بين الوحدات الإقليمية المكونة للدولة ممثلة في الدولة، الولاية والبلدية، فجميع البلديات عبر الوطن لها أملاك تمكنها من تحقيق الحد الأدنى من تطلعات سكان الإقليم و توفير حاجياتهم.

وتصنف الأملاك الوطنية بصفة عامة إلى أملاك عمومية لا يمكن التنازل عنها ولا اكتسابها بالتقادم ولا الحجز عليها وهذا لطبيعتها ووظيفتها الأساسية المرتبطة بالمصلحة العامة، وأملاك خاصة يمكن أن تخضع في تسييرها لقواعد القانون الخاص، مما يتيح مجالا واسعا أمام مسيرها من أجل تحقيق مداخيل هامة تساهم في ترقية الجماعات المحلية بشكل خاص.

إن اختيارنا لموضوع أملاك البلدية دفعتنا إليه أسباب شخصية وذلك بصفتي مواطن جزائري يعايش المعاناة اليومية الناجمة عن عجز البلديات وتراكم ديون أغلبها، وأسباب موضوعية أملتها الظروف الاقتصادية الصعبة التي تعرفها البلاد والتي أدت إلى تقليص الإعانات المقدمة للجماعات المحلية، مما حتم على البلديات البحث عن مصادر أخرى للدخل والتمويل، ويعد الاستغلال الأمثل للأملاك البلدية وترشيدها أحد الحلول الممكنة في هذا الإطار، ومن هذا المنطلق طرحنا الإشكالية التالية:

- كيف يمكن للبلدية عن طريق أملاكها الخاصة والعمومية أن تحد أو تقلص من إعانات السلطة المركزية من جهة، وأن تتحول من عبء على الخزينة العمومية إلى مصدر لخلق الثروة المحلية وبالتالي المساهمة في دعم الدخل الوطني من جهة أخرى؟

للإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج التحليلي للبحث في مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالبلدية وتسيير ممتلكاتها وقسمنا هذه الدراسة إلى مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: سنتطرق فيه إلى مضمون الأملاك البلدية

المبحث الثاني: سنتناول فيه آليات استعمال أملاك البلدية

المبحث الأول: مضمون الأملاك البلدية

تشمل الأملاك البلدية أملاكها العقارية والمنقولة، والتي تصنف إلى أملاك عمومية وأخرى خاصة، وتنقسم العمومية منها إلى أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية اصطناعية، وقد جاء النص على ذلك في الدستور وفي قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم وكذا قانون البلدية رقم 11-10.

إن التنوع في الأملاك البلدية يؤدي إلى الاختلاف في طرق تكوينها واكتسابها بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة، ورغم هذا فإن جميع هذه الأملاك يتم اقتنائها إما بإحدى طرق القانون الخاص كالشراء والمبادلة كقاعدة عامة أو بطريق القانون العام بموجب استثنائين وهما نزع الملكية و الشفعة.

وعليه سنبحث في تصنيف أملاك البلدية (المطلب الأول) وكذا تكوينها (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: تصنيف الأملاك البلدية

أوجد الفقه عدة طرق يمكن من خلالها تصنيف الأموال العامة، فمنهم من ذهب إلى تصنيفها وفقا للشخص العام المالك للمال (الدولة- الولاية- البلدية...)، ومنهم من صنفها على أساس نوع المال (بري- جوي - بحري)، وقسمها البعض وفقا للأغراض التي أعدت لها (الاستعمال الجماهيري المباشر- والاستعمال الجماهيري غير المباشر- المرفق العامة)، أو حسب طبيعتها (طبيعية- اصطناعية).<sup>1</sup>

"الأمالك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية." هكذا ورد تصنيف الأملاك الوطنية في المادة رقم 20 من التعديل الدستوري الجزائري لسنة 2016.<sup>2</sup>

أما قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم فقد قسم الأملاك الوطنية في مادته الثانية إلى أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة وأملاك عمومية وخاصة تابعة للولاية وأملاك عمومية وخاصة تابعة للبلدية.<sup>3</sup>

وبذلك يكون المشرع الجزائري قد أقر وجود نظامين مختلفين للملكية العمومية الأول يسمى بالأملاك الوطنية العمومية والثاني يسمى بالأملاك الوطنية الخاصة، أما المادة الثالثة من قانون الأملاك الوطنية تؤكد أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن التصرف فيها وبهذا فإنها تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية.<sup>4</sup>

كما أن المادة 157 من قانون البلدية رقم 11-10 جاءت لتؤكد النظام الثنائي للأملاك البلدية، ومن هذا المنطلق فإن أملاك البلدية تنقسم إلى قسمين:<sup>5</sup> أملاك عمومية (الفرع الأول) وأملاك خاصة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الأملاك العمومية التابعة للبلدية

تعرف الأملاك الوطنية عامة بأنها الأموال المملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص التابعين لها الخاضعين للقانون العام، وتشمل عقارات طبيعية واصطناعية ومنقولات مخصصة للمنفعة العامة أو موضوعة لاستعمال الجمهور فعليا أو بموجب قانون.<sup>6</sup>

أما المشرع الجزائري فقد عرف الأملاك العمومية بأنها الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة، لذلك حصنها بعدم إمكانية التصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم ولا الحجز عليها.<sup>7</sup> وتنقسم الأملاك العمومية التابعة للبلدية إلى أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية اصطناعية.<sup>8</sup>

### أولا: الأملاك العمومية الطبيعية

لقد نص الدستور على الأملاك العمومية الطبيعية في الفقرة الثانية من المادة 18 منه حينما عدد الملكية العامة إذ تضم كل من باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة و الثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات، كما حددت المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم الأملاك العمومية الطبيعية على النحو التالي:<sup>9</sup>

**1- الأملاك العمومية الطبيعية البحرية:** تشمل الأملاك العمومية الطبيعية البحرية شواطئ البحر وقعر البحر الإقليمي وباطنه وما يحويه من ثروات طبيعية بحرية، والمياه البحرية الداخلية التي تشكل مواقع البحر المنحصرة بالأراضي التي لها اتصال مباشر مع البحر، بالإضافة إلى طرح البحر التي تضم كل ما يطرحه البحر من رواسب طينية ومحاسره.

**2- مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة:** ويضم جميع مجاري المياه الرئيسية والفرعية والبحيرات الداخلية من أنهار وأودية، والجزر التي تتكون داخل المجاري والبحيرات والمساحات المائية، والمياه الجوفية التي تتدفق في الطبيعة.

**3- المجال الجوي للإقليم:** ويتمثل في المساحة المتواجدة فوق إقليم الدولة البري منه والبحري.

**4- الثروات والموارد الطبيعية:** سواء كانت سطحية أو جوفية وتضم جميع الموارد المائية والمحروقات السائلة والغازية وكل الثروات المعدنية الطاقوية والحديدية والمعادن الأخرى، بالإضافة إلى المنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية.

وتضم أيضا الثروات الغابية الواقعة في المجالات البرية والبحرية، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الوطنية أو لسلطتها القضائية.

تجدر الإشارة إلى أن جميع الأملاك العمومية الطبيعية التي وردت في المادة 18 من الدستور والمادة 15 من قانون الأملاك الوطنية هي ملك للدولة أي أن البلدية ليس لديها أملاك عمومية طبيعية.

#### ثانيا: الأملاك العمومية الاصطناعية للبلدية

عدد الدستور في الفقرة الثالثة من المادة 18 منه الأملاك العمومية الاصطناعية، حيث تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأشار إلى أملاك أخرى محددة في القانون.

وقد نص المشرع على الأملاك العمومية الاصطناعية في المادة 16 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، وتشمل:<sup>10</sup>

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج.
  - السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.
  - الموانئ المدنية والعسكرية و توابعها المخصصة لحركة المرور البحرية.
  - الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو الغير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.
  - الطرق العادية والسريعة وتوابعها.
  - المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية.
  - الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحضائر الأثرية.
  - الحدائق المهيأة.
  - البساتين العمومية.
  - الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة.
  - المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية.
  - المحفوظات الوطنية.
  - حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأماكن الوطنية العمومية.
  - المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام.
  - المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني.
  - المعطيات المترتبة عن أعمال التنقيب المتعلقة بالأماكن المنجمية للمحروقات.
- أما ما ورد في المادة 16 من قانون الأماكن الوطنية، فإن الأماكن العمومية الاصطناعية للبلدية تضم<sup>11</sup>:
- 1- طرق البلدية: تقسم الطرق إلى وطنية وولائية وبلدية، وهذا حسب امتداد الطريق سواء بين الولايات أو بين البلديات أو داخل تراب البلدية، كما يشمل جميع ملاحقه من أرصفة وأسلاك كهربائية.

**2- المؤسسات والمباني التعليمية:** تشمل ممتلكات البلدية الاصطناعية مؤسسات التعليم الابتدائي و ملحقاتها، بالإضافة إلى مؤسسات التكوين و ملحقاتها الآيلة للبلدية أو المنجزة من طرفها.

**3- المراكز الصحية وقاعات العلاج المنجزة من طرف البلدية:** تضم أملاك البلدية الاصطناعية المراكز الصحية و قاعات العلاج و ملحقاتها التي أنجزتها البلدية.

**4- أسواق البلدية:** تعمل البلديات على إنشاء أسواق من خلال تخصيص قطع أرضية أو تشييد أسواق أسبوعية أو جوارية، بغرض تخصيصها للمنفعة العامة.

**5- مقابر البلدية:** تدخل ضمن نطاق أملاك البلدية الاصطناعية المقابر المحاطة بسور والمساحات المهيأة المخصصة للدفن، وتجدر الإشارة هنا أن المقابر الموقوفة لا تدخل في نطاق الأملاك العمومية التابعة للبلدية.

**6- الحدائق والبساتين والمساحات العمومية البلدية:** بغرض تحقيق الرفاهية، تعمل البلدية على إنشاء حدائق عمومية والتي تضم المباني والمنشآت المزروعة المخصصة للتسلية والترفيه والمخصصة لاستعمال الجمهور.

**7- محفوظات البلدية:** وتضم جميع الوثائق التي تحفظها البلدية والتي تكتسي أهمية تستدعي حفظها لمدة زمنية نظرا لبعدها التاريخي أو الإداري.

**8- حقوق التأليف والملكية الآيلة ملكيتها إلى أملاك البلدية:** رغم أن حقوق التأليف والملكية الفكرية والثقافية تكون عادة موضوع ملكية خاصة وهذا وفقا لنصوص القانون المدني، إلا أن تصرف المؤلف في حقه بموجب عقد اتفائي مع البلدية يكسب هذا طابع الملكية الاصطناعية.

**9- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات البلدية وكذلك العمارات الإدارية المصممة لإنجاز مرفق عام والتابعة للبلدية:** كل المباني التابعة للبلدية والمخصصة سواء لأجيزتها الإدارية أو المخصصة لمصالح تابعة للدولة تدخل في نطاق الأملاك البلدية.

### الفرع الثاني: الأملاك الخاصة التابعة للبلدية

تعرف الأملاك العمومية الخاصة بأنها الأملاك التي تشمل الأموال المنقولة وغير المنقولة و الحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة أو أحد جماعاتها الإقليمية، والتي لم تخصص للمنفعة العامة، أي لم تخصص لاستعمال الجمهور.<sup>12</sup> أما الأملاك الخاصة للبلدية فقد حدد مفهومها قانون البلدية بموجب المادة 159 بأنها مجموع الأملاك العقارية والمنقولة التي لم يحصنها المشرع بعدم إمكانية التنازل عنها أو الحجز عليها أو اكتسابها بالتقادم مقارنة بالأملاك العمومية، وتشمل الأملاك الخاصة للبلدية.<sup>13</sup>

1- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأماك العمومية سواء كانت طبيعية أو اصطناعية التي تملكها البلدية.

2- جميع العقارات والمنقولات التابعة للبلدية والغير مصنفة في أملاكها العمومية والتي تم تخصيصها للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.

3- المحلات ذات الاستعمال السكني والتي أنجزتها بأموالها الخاصة إضافة إلى توابعها المتبقية ضمن أملاك البلدية الخاصة.

4- الأراضي الجرداء التي تملكها البلدية و التي لم يتم تخصيصها.

5- الأماك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية وأنجزتها بأموالها الخاصة.

6- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون.

7- المساكن المرتبطة بالسكن أو الوظيفة التي فرعها القانون ونقلت ملكيتها إلى البلدية .

8- الأماك التي ألغي تصنيفها في الأماك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها.

9- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.

10- الأماك الناتجة عن الأماك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تنازل عنها كل منها للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة.

11- الأماك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة.

12- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.

#### المطلب الثاني: تكوين أملاك البلدية

لبيان كيفية تكوين الأملاك البلدية، لا بد من التمييز بين أملاكها العمومية وأملاكها الخاصة، وقد اشترط المشرع اقتناء الملك قبل إدراجه ضمن أملاك البلدية سواء بالطرق العادية الرضائية التي ينص عليها القانون الخاص والمتمثلة في العقد والتبرع والتقادم والتبادل والشفعة والحيازة، أو وفق طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام وهما نزع الملكية وحق الشفعة.<sup>14</sup>

#### الفرع الأول: تكوين الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية



تتكون الأملاك الوطنية العمومية عن طريق إجراءات محددة بموجب المادتين 27 و28 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، حيث يثبت إدراج الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية عن طريق العملية الإدارية المسماة تعيين الحدود، ويكون إدراج الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات وعلى أساس التصنيف حسب العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى.

#### أولاً: تكوين الملكية العمومية الطبيعية

يتم إدراج الأملاك ضمن الملكية الوطنية العمومية الطبيعية عن طريق إجراء تعيين الحدود. وتعيين الحدود هو العمل الذي تقوم به السلطة المختصة بمعاينة الحد الفاصل بين الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية والأملاك الخاصة،<sup>15</sup> وتتم هذه العملية:

أ- بالنسبة لشواطئ البحر من جهة الأرض.

ب- بالنسبة لضفاف الأنهار حين تبلغ الأمواج أو المياه المتدفقة أعلى مستواها.

ج- حدود المساحات التي يغطيها المد و الجزر أو مجاري المياه أو البحيرات.

وتتم عملية تعيين الحدود بمراعاة حقوق الغير وبعد استشارته أثناء القيام بإجراء المعاينة، وتتسم عملية تعيين الحدود بطابعها التصريحي.<sup>16</sup>

#### ثانياً: تكوين الملكية العمومية الاصطناعية

ينشأ الملك العمومي الاصطناعي بتوفر شرطين رئيسيين:<sup>17</sup>

- أن يطلع الملك بمهمة ذات مصلحة عامة أو أن يتم تخصيصه لها.
- أن يتم تهيئة الملك تهيئة خاصة للوظيفة المخصص لها، فلا تكون العقارات المقتناة جزءاً من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها.

وعموماً تتشكل الملكية العمومية الاصطناعية عن طريق:

أ- الاصطفاف: وهو العمل الرامي إلى تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة لها، ويتم تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على مرحلتين:

1- المخطط العام للاصطفاف والذي يحدد عموماً حدود أحد الطرق أو حدود مجموعة من الطرق.

2- الاصطفاف الفردي وله طابع تصريحي، ويبين للمجاورين حدود الطريق وحدود أملاكهم.<sup>18</sup>

ب-التصنيف: هو العمل القانوني الذي تقوم به السلطة المختصة والرامي إلى إدراج الملك ضمن الأمالك العمومية الاصطناعية ويشترط أن يكون الملك المراد تصنيفه ملك للدولة أو لإحدى الجماعات الإقليمية (البلدية، الولاية) إما بمقتضى عقد سابق وفق طرق القانون الخاص (الاقتناء، التبادل، الهبة) أو بأسلوب القانون العام كنزع الملكية للمنفعة العامة، على أن تقوم بالاقتناء الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه،<sup>19</sup> هذا ويتم التصنيف بموجب قرار يتخذه الوالي بناء على اقتراح من طرف المجلس الشعبي البلدي واستشارة المصالح التقنية المعنية.<sup>20</sup>

ج- إلغاء التصنيف: هو العمل القانوني الذي يجرد الملك من طابع الأمالك الوطنية العمومية، ويتم بموجبه إدراج الملك ضمن الأمالك الوطنية الخاصة.<sup>21</sup>

### الفرع الثاني: تكوين الأمالك الخاصة التابعة للبلدية

تتكون الأمالك الخاصة للبلدية باقتنائها كما سبق ذكره باستعمال إحدى طرق القانون الخاص -كالتبادل و التقادم والحيازة- أو باستعمال طريقي القانون العام و هما نزع الملكية والشفعة، ويمكن أن تتشكل الأمالك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية أيضا عن طريق.<sup>22</sup>

أولا- إدراج أملاك البلدية غير المصنفة في الأمالك الوطنية العمومية.

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

ثالثا - أيلولة الأمالك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو صندوق التضامن المشترك بين البلديات إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها .

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

خامسا - الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية أو مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما.

سادسا - إلغاء تخصيص الأمالك الوطنية العمومية التابعة للبلدية وإلغاء تصنيفها وكذلك الأمالك الوطنية العمومية التابعة للدولة أو الولاية الملقى تخصيصها أو تصنيفها بإعادتها إلى الأمالك الوطنية.

سابعا - إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح البلدية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات والمستثمرات حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

ثامنا - نقل الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة. ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة.

تاسعا - إدماج الأملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في الأملاك الخاصة

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

### المبحث الثاني: آليات استعمال أملاك البلدية

مع تعدد أملاك البلدية بين عمومية وخاصة تتعدد وتختلف طرق استعمالها، لذلك فصل المشرع الجزائري ضمن قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة بين آليات وطرق استعمال ممتلكات البلدية وهذا بناء على طبيعة الملك، فالأملاك العمومية التي حصنها المشرع بعدم إمكانية التنازل عنها أو اكتسابها بالتقادم أو الحجز عليها غالبا ما تستخدم من طرف الجمهور وتخضع لمبدأ المجانية، أما الأملاك البلدية الخاصة فقد حدد المشرع آليات استغلال تتوافق مع طبيعتها.

ومن أجل التفصيل في آليات استعمال أملاك البلدية سنميز بين استعمال أملاك البلدية العمومية (المطلب الأول) واستعمال أملاك البلدية الخاصة (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: استعمال الأملاك العمومية للبلدية

يتم استعمال الأملاك العمومية التابعة للبلدية إما عن طريق الاستعمال المباشر لها من طرف البلدية ، حيث تقوم باستغلال مصالحها العمومية بشكل مباشر، وعادة ما تكون ملحقات الأملاك العمومية التي تستغلها البلدية مباشرة ليس لها طابع صناعي أو تجاري، كما يمكن أن يتم الاستعمال بواسطة مصالح عمومية تتمتع بميزانية مستقلة، أي أن هذه المصالح لها الطابع الإداري فهي لا تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة إنما تتمتع فقط بالميزانية المستقلة، وقد تستغل البلدية أملاكها العمومية أيضا بواسطة مؤسسات عمومية تتمتع بامتياز المصلحة العامة.

كما يمكن للبلدية أن تنشئ مؤسسات عمومية بلدية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي لتسيير مصالحها العمومية، وقد تكون هذه المؤسسات ذات طابع إداري أو صناعي وتجاري.<sup>23</sup>

وبالتالي يمكن تقسيم طرق استعمال البلدية للأملاك إلى: الاستعمال المباشر للأملاك العامة للبلدية (الفرع الأول)، والاستعمال الغير مباشر للأملاك العامة للبلدية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة

يقصد بالاستعمال المباشر الاستفادة من الملك العمومي بصفة مباشرة من الجمهور، دون الحاجة لوجود وساطة في الاستعمال، وهذا الاستعمال قد يكون في شكل جماعي أو يكون فردياً.

### أولاً: الاستعمال المشترك أو الجماعي للأمالك العمومية للبلدية

هو الاستعمال الذي يمكن أن يقوم به جميع المواطنين حسب الشروط نفسها، وينسجم هذا النوع من الاستعمال مع المفهوم والأهداف التي خصصت لأجلها الأمالك العمومية لاسيما وأن تحقيق المنفعة العامة يتطابق مع الاستعمال الجماعي، فمن خصائص هذه الأمالك قابليتها للاستعمال من طرف الجمهور بصفة مباشرة دون تدخل أي جهة، وهذا الاستعمال يتعين أن يخضع للمبادئ الآتية:<sup>24</sup>

**1- مبدأ حرية الاستعمال:** كاستعمال الطريق العام، الاستحمام على شواطئ البحر وهذا تكريس للحريات والحقوق العامة دون حاجة لرخصة من أي نوع، لكن هذا الأمر لا يؤخذ على إطلاقه فهناك ضبطية إدارية تقوم بتنظيم الاستعمال الجماعي للأمالك العمومية.<sup>25</sup>

**2- مبدأ مجانية الاستعمال العام:** كل مستعمل من الجمهور للأمالك العمومية لا يلزم بدفع أي شيء مقابل التجول على ضفاف النهر مثلاً أو السير العادي على الطرقات، إلا أن هذا لا يمنع دفع مبالغ مقابل الاستفادة من بعض المرافق.

**3- مبدأ مساواة المنتفعين أمام المرافق العامة:** وهو مبدأ مستمد من الدساتير أين ينتفع الجمهور من المرفق العام بنفس الشروط ودون تمييز بين كل المنتفعين.

### ثانياً: الاستغلال الفردي للأمالك العمومية للبلدية

إن الاستعمال الفردي أو الخاص للأمالك العمومية المخصصة بالأساس لاستعمال الجمهور استعمال جماعي هو إجراء احتياطي يتم من خلاله انتزاع قطعة من الأمالك العمومية لفائدة فئة خاصة من المستعملين أو المستفيدين الأفراد، ويترتب على ذلك دفع أتاوى.<sup>26</sup>

ويشترط في هذه الاستعمالات أن تتوافق دائماً والتخصيص للمنفعة العامة بشكل لا يعطله أو يعيقه أو يقلل من فعاليته، ويتم هذا الاستعمال بشكل مؤقت بموجب ترخيص يمكن للإدارة سحبه في أي وقت، ويكون الشغل الخاص للأمالك العمومية في شكلين:

#### 1- الترخيص: كآلية للاستغلال الفردي للأمالك العمومية للبلدية

وفقاً لهذا الشكل يكون الاستغلال عن طريق عقد أحادي الطرف في شكل رخصة تصدر بموجب قرار إداري من السلطة المختصة،<sup>27</sup> وهناك نوعين من الرخص رخصة الوقوف ورخصة الطريق.

أ-رخصة الوقوف: هي ترخيص بشغل ملك عمومي دون تغيير القوام التقني لهذا الملك، ولا تسمح رخصة الوقوف إلا بإقامة بنايات خفيفة بدون أساسات أو وضع تجهيزات فوق الملك العمومي دون إقامة مشتتات على أرضيتها، مثل وضع كراسي وطاولات في ساحة خاصة بالمقاهي، يبيع على الرصيف قطع التحف الفنية، أكشاك بيع الزهور غير المبنية على الأساسات.<sup>28</sup>

هذا وتكون رخصة الوقوف مؤقتة و قابلة للإلغاء بدافع المنفعة العامة أو حفظ النظام العام، و تختلف السلطة الإدارية المصدرة لهذه الرخصة حسب موقع الملك و طبيعة استعماله، فيصدر من رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا تعلق الأمر بالطرق الوطنية والولائية والبلدية داخل التجمعات السكانية وتصدر عن الوالي إذا كانت الطرق خارج التجمعات السكانية.

أما بخصوص الشروط المالية لرخصة الوقوف فإنها خاضعة لدفع أتاوى تستفيد منها السلطة المسلمة للرخصة.<sup>29</sup>

ب- رخصة الطريق: تتمثل هذه الرخصة في شغل الأملاك الوطنية العمومية بما فيها مشتتاتها، ويقتضي ذلك إحداث تغييرات في القوام التقني للأملاك، مثل الأكشاك لبيع الزهور والجراند ومحطات توزيع المحروقات، وتصدر هذه الرخصة بتصرف انفرادي يصدر عن الإدارة بإجراءات تحددها مجموعة من القوانين التي تحدد مجالات استعمال الأملاك العامة، ابتداء من منح الرخصة إلى سحها أو إلغائها، مثل القانون المتعلق بالأنشطة المنجمية القانون المتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات، قانون البريد والمواصلات السلكية و اللاسلكية.<sup>30</sup>

وتتميز رخصة الطريق بطابعها المؤقت و قابلية إلغائها أو سحها في أي وقت من طرف السلطة المانحة، وتسلم هذه الرخصة من طرف مدير الأشغال العمومية إذا كان الطريق وطني أو طريق سريع، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي إذا كان الشغل المبرمج يخص طريق بلدي أو ولائي، وهذا في شكل قرار ترسل نسخة منه إلى المحاسب العمومي المعني لتحصيل مبلغ الإتاوة.<sup>31</sup>

## 2- التعاقد كآلية للاستغلال الفردي للأملاك العمومية البلدية:

أو ما يطلق عليه بعقد الالتزام أو الامتياز وهو عقد يبرم بين البلدية والمستفيد من الامتياز سواء كان شخص معنوي أو طبيعي بهدف شغل الأملاك العمومية و ضمان تسييرها حسب ما اتفق عليه مقابل أن يدفع صاحب الامتياز أتاوى سنوية على أساس القيمة الإلزامية للملك العمومي أو نتائج استغلال هذا الملحق. على أن يحصل المستفيد من أجل تغطية تكاليف التسيير والاستثمار وكسب أجرته على أتاوى يدفعها مستعملو المنشأة أو الخدمة وفق تعريفات أو أسعار قصوى محددة كشرط مسبق (مثل تنظيم شغل الأسواق العمومية) ويكون تحديد شروط منح هذا الحق وفقا لدفتر شروط يحدد عن طريق

التنظيم، وفي مقابل ذلك يحق للمتعاقد أن يتحصل على تعويض إذا ما قامت الإدارة بتغيير عقد الشغل أو إلغائه قبل انقضاء اجل العقد، على أن لا تتجاوز مدة الامتياز 65 سنة.<sup>32</sup>

ونذكر كمثال على ذلك عقد امتياز استغلال شواطئ البحر من طرف الدولة للبلديات عن طريق قرار يتخذه الوالي لمدة ثلاثة، أو ستة، أو تسعة سنوات.<sup>33</sup>

### الفرع الثاني: الاستعمال غير المباشر للأماك العامة للبلدية

يعتبر استعمال الأماك العمومية للبلدية استعمالا غير مباشر عند تخصيص المرافق العمومية للجماعات المحلية أو مصالحتها بغرض استعمالها مباشرة لأغراضها العادية، كما قد يكون الاستعمال الغير مباشر من خلال استعمال المرافق العامة من طرف مؤسسات أو مقاولات عمومية غير الإدارات العمومية أو ما يقوم مقامها بمهمة تحقيق المصلحة العمومية أو المنفعة العامة شريطة أن يكون ذلك باسم البلدية ولحسابها وتحت سلطة شخصية عمومية مثلما سنبينه على النحو التالي.<sup>34</sup>

#### أولاً: استعمال الأماك العامة من طرف المصلحة العمومية الممنوح لها الامتياز

من أجل الاستغلال لمصلحة عمومية ما يمكن للبلدية أن تسند التسيير إلى صاحب امتياز عمومي أو خاص بحيث أن استغلال هذه المصلحة العمومية يتطلب في بعض الأحيان استعمال الملك العمومي، وهو نفس الاتجاه الذي أقره مجلس الدولة الفرنسي.<sup>35</sup>

فالامتياز طريقة لتسيير واستعمال العقارات التابعة للدولة ويعد من بين العمليات العقارية التي أقرها المشرع من أجل الاستجابة لبعض المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية لاسيما ترقية الاستثمار، ويستعمل الامتياز في حالات، بموجب رخصة عامة في شكل عقد امتياز.<sup>36</sup>

ويخضع تسيير مرافق الأماك العمومية من طرف هذه المصالح والهيئات والمؤسسات، إلى بعض القواعد النظامية من أجل الاستفادة من مردوديتها العالية وضمان استعمال هذه الأماك بشكل موافق لغرض تخصيصها، وكذلك حماية لحقوق الشخص العمومي صاحب الامتياز، فتوكل للمصلحة القيام بـ

أ- جميع الأشغال الضرورية لاستغلال النشاط طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

ب- تمنح غيرها رخص شغل الأماك بعقد وحيد الطرف أو متعدد الأطراف.

ج- قبض وتجمع الثمار الطبيعية والمداخيل المدنية الناتجة عن الأماك الممنوحة لها، وتحصل أتاوى شغل الأماك.

د- تتلقى تعويضا إذا مس الشخص العمومي المالك حقها في التمتع بالامتياز في حال ما تغير تخصيص مرفق الأماك الممنوحة له أو المخصص لها أو نزع الصفة العمومية منه.

ثانيا: استعمال الأملاك العامة التابعة للبلدية من طرف الإدارات العمومية (الوكالة المباشرة)

يمكن أن تلجأ البلدية بموجب عقد تخصيص إلى وضع ملك تحت تصرف إحدى مصالحتها حيث يكتسي هذا التخصيص طابعا داخليا، وفي هذه الحالة نحن أمام وضعية أكثر شيوعا والتي لا ينتج عنها أية صعوبات معينة حيث تتحمل الإدارة المخصصة لها مهمة صيانة الملك مع بقاء الإصلاحات الكبرى على عاتق الشخص العمومي المالك.

ويمكن أن يكتسي التخصيص شكلا خارجيا عندما توضع شخصية عمومية ملكا تملكه تحت تصرف شخصية عمومية أخرى حتى يتسنى لهذه الأخيرة ضمان عمل المصلحة العمومية.<sup>37</sup>

### المطلب الثاني: استعمال الأملاك الخاصة للبلدية

يرتبط استعمال الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك البلدية الخاصة بذمتها المالية لما قد تدره من مداخيل، في ظل إمكانية خضوع هذه الأملاك للقانون الخاص من جهة، وتخصيص المشرع لآليات خاصة تهدف في مجملها لضمان التسيير العقلاني لهذه الممتلكات ومساعدة البلديات على تحسين مداخيلها من جهة أخرى.

لذلك سنتطرق في هذا المطلب لقواعد تسيير الأملاك الخاصة للبلدية (الفرع الأول)، والتصرف فيها (الفرع الثاني)، وكذا التصرف في أملاكها المنقولة (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: قواعد تسيير الأملاك الخاصة للبلدية

بغية السهر على ضمان التسيير العقلاني للأملاك الخاصة التابعة للبلدية والتسيير الحسن للذمة المالية للجماعة الإقليمية وكذا حمايتها والمحافظة عليها، فإنها تسيّر من طرف المصالح المستفيدة عن طريق التخصيص، أو عن طريق أسلوب التسيير الحر مثلما سنبينه.

### أولا: التخصيص وإلغاء التخصيص

يرتكز استعمال الملك الخاص للبلدية من طرف شخص عمومي على العقد القانوني للتخصيص، الذي يسمح للبلدية صاحبة الملكية من وضع الملك إما في يد احد مصالحتها التابعة لها ماليا ويسى في هذه الحالة بالتخصيص الداخلي، أو في يد شخص عمومي آخر، ويسى بالتخصيص الخارجي.

**1- التخصيص:** يعرف التخصيص على انه وضع ملك من الأملاك الخاصة للدولة أو شخص عمومي تحت تصرف دائرة وزارية، مرفق عام أو هيئة عمومية أو مصلحة تابعة لها لضمان تأدية خدمة عمومية مسندة لها، على أن لا يشمل التخصيص إلا الأملاك المملوكة للجماعات العمومية،<sup>38</sup> غير أن الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع يمكن أن تكون محل تخصيص، وبالمقابل فالأملاك المتاحة على سبيل الحراسة أو التصفية القضائية لا يمكن أن تكون محل تخصيص.<sup>39</sup>

ويكون التخصيص إما مؤقتاً أو نهائياً، ويكون بمقابل أو مجاناً.

أ- التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي: يكون التخصيص مؤقتاً عندما يتعلق الأمر بملك أصبح بصفة مؤقتة غير مفيد للمصلحة المستفيدة من التخصيص دون أن يكون احتمال إلغاء تخصيصه وارداً، هذا التخصيص المؤقت يكون في مدة أقصاها 05 سنوات و إذا تجاوز هاته المدة أصبح نهائياً وبالتالي باتت منفعته مؤسسة، و في حال العكس يعاد الملك إلى ذمته الأصلية قبل التخصيص<sup>40</sup>.

ب- التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل: يكون التخصيص مجانياً إذا كانت العملية تخص ملك تابع للأمالك الخاصة للبلدية من أجل خدمة مصالحها الخاصة، أي أنه إذا تعلق الأمر بتخصيص داخلي، يمكن أن يكون.

في إطار مهامها الرامية إلى تحقيق الخدمة العمومية أو المنفعة العامة تستفيد المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية والكيانات الإدارية المستقلة، من أملاك وطنية خاصة إما على سبيل التخصيص أو حق الاستغلال، وتصبح الأملاك المستلمة على سبيل التخصيص ملك هذه المؤسسات والهيئات في حين أن تلك المخصصة على سبيل حق الاستعمال، ترجع للبلدية بعد انتهاء التخصيص، ويكون التخصيص بمقابل إذا تعلق الأمر بتخصيص خارجي، أي في حالة قيام البلدية بوضع ملك في خدمة جماعة عمومية أخرى، مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية.<sup>41</sup>

2- إلغاء التخصيص: عندما يتوقف الملك التابع للأمالك الخاصة للبلدية تملما عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو الهيئة العمومية أو المصلحة التي كان مخصص لها، يلغى العقد الذي تم من خلاله تخصيص الملك، كما يمكن أن ينتج إلغاء التخصيص عن عدم استعمال العقار لمدة 03 سنوات.<sup>42</sup> يتخذ قرار التخصيص وإلغاء التخصيص من طرف الوالي وينشر في سجل العقود الإدارية.<sup>43</sup>

### ثانياً: التسيير الحر

يمكن للبلدية، أن تؤجر محلاتها التجارية للغير قصد استمرار نشاط هذه المحلات، وفقاً لعقد رسمي يترتب عليه أن يتحول المحل المؤجر إلى التاجر الذي يلتزم بأن يتعامل به وفقاً لما ورد في العقد.<sup>44</sup>

وفيما يخص مقابل الإيجار، فإن البلدية هي الجهة المخولة بتحديدده، بعد استشارة إدارة أملاك الدولة، على أن تكون علاقة المؤجر بالمستأجر محددة وفق دفتر الشروط المرفق مع عقد التأجير سواء تعلق الأمر بمحل تجاري تابع للدولة أو لجماعة محلية.<sup>45</sup>

الفرع الثاني: التصرف في أملاك البلدية الخاصة.



تتمتع البلدية بحرية التصرف في أملاكها الخاصة مثلها مثل الخواص و هذا وفقا للقانون الخاص، إلا أن هذه الحرية مرتبطة ببعض الإجراءات والقيود التي تبطن عملية التعامل في أموالها، كما تخضع ملكيتها للمبدأ العام للملكية الخاصة، فلها الحق في التمتع والتصرف في الأشياء التي تملكها بشرط أن لا تستعمل استعمالا تمنعه القوانين والأنظمة، هذه العمليات والتصرفات قد تؤدي إلى نقل ملكية الشيء إلى الخواص، كما قد تكون مجرد حقوق للخواص ولا تسبب في نقل ملكيتها.

#### أولا: التصرفات الناقلة للملكية

هي التصرفات التي بموجبها يتم نقل ملكية الملك الخاص إلى المتعامل مع البلدية، وتتمثل في بيع الأملاك الخاصة بالمزاد العلني أو بالتراضي، والتبادل وعملية القسمة.

**1- بيع الأملاك الوطنية الخاصة للبلدية:** مبدئيا يتم بيع الأملاك العقارية التابعة للبلدية بالمزاد العلني عن طريق الوكالة المحلية للتسيير العقاري التي تتولى مهام تسيير ممتلكات البلدية بصفة مباشرة، ويتم التخلي عن الأملاك العقارية عن طريق البيع في حالات تضمنتها نصوص قانونية خاصة قبل صدور قانون التوجيه العقاري.<sup>46</sup>

وتخضع العقود التي تبرمها البلدية عند التصرف في أملاكها الخاصة بالبيع لذات الشروط العامة والأركان التي تخضع لها عقود البيع المدنية التي يبرمها الخواص، غير أنه لا يمكن أن تحظى الإدارة بنفس الحرية التي يخضع لها الخواص في اختيار المتعاقد ذلك أنه ليس للإدارة وهي تباع أملاكها الحرية المطلقة في اختيار المتعاقد معها بل إن اختيارها خاضع لمجموعة من الشروط والإجراءات القانونية،<sup>47</sup> فالتصرفات بالبيع التي تقوم بها البلدية خاضعة لنوعين من الشروط والقيود التي تضبط عملية التصرف وهي قيود متعلقة بإجراءات إبرام العقد وأخرى متعلقة بالملك المراد التصرف فيه و هي.<sup>48</sup>

أ. الشروط المتعلقة بالعقار المراد بيعه: وتتمثل في:

- أن لا يكون مخصصا لمصلحة عمومية وغير قابل للتخصيص.
- أن لا يكون العقار المراد بيعه ممنوعا من التصرف.
- ب. الشروط والضوابط المتعلقة بعملية الإبرام: تبرم البلدية عقود البيع بإحدى الطريقتين:
  - البيع بالمزاد العلني والذي يعتبر الأصل عند بيع أملاك البلدية حفاظا على المصلحة العامة.
  - البيع بالتراضي للأملاك العقارية الخاصة للبلدية ويمثل الاستثناء ويتم بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي مصادق عليها.<sup>49</sup>

2- التبادل: الإجراء الخاص بالتبادل لا يخص إلا الأمالك العقارية التابعة للأمالك الخاصة أما الأمالك المنقولة التابعة للأمالك الخاصة فلا يجوز أن تكون بأي حال من الأحوال محل تبادل، حيث يتم تبادل أملاك عقارية تابعة للأمالك الخاصة للبلدية مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص.

تبتدئ إجراءات التبادل إما بمبادرة من البلدية أو من أحد الخواص، وعليه يجب على المالك الخاص الذي يرغب في التبادل تقديم ملف إداري يقدم إلى الوالي.<sup>50</sup>

3- القسمة: القسمة تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين البلدية والخواص، متى كان ذلك ممكنا فتخرج حصة البلدية بعد فرزها، ثم يتم إقرار إما بيعها للشركاء في الشيوخ أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة، وقسمة العقار المملوك للبلدية في الشيوخ مع الخواص تتم في حالة كون العقار قابل للقسمة، يؤخذ النصيب العائد للبلدية والباقي يبقى ملك في الشيوخ بين الملاك الآخرين.

يذكر أن القسمة قد تكون ودية (رضائية) في حالة توافق الأطراف أي البلدية والخواص، وقد تكون قضائية في حالة الاختلاف بينهم أين يتم اللجوء إلى القضاء من قبل الطرف الراغب في الخروج من حالة الشيوخ برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>51</sup>

#### ثانيا: التصرفات الغير ناقلة للملكية

التصرف الوحيد الذي تقوم به البلدية في استعمال واستغلال الملك الخاص وبدون تحويل لمكية هذا المال هو عملية التأجير، والتي تشمل كل من العقارات والمنقولات.

1-تأجير الأمالك العقارية: تقوم البلدية مباشرة أو بموجب تفويض تعاقدى بتأجير العقارات التابعة للأمالك الخاصة للبلدية التي تسيرها مباشرة، سواء كانت مخصصة أو ألغى تخصيصها، وتعمل على تحديد الشروط المالية لهذا التأجير، ويكون لمدة لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تتجاوز خمسة وستين (65) سنة، وعن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الاستعمال السكني وفقا لدفتر شروط.

غير أنه في حالة ما إذا كان التأجير يدخل في العمليات الاستثمارية، يحق للمستأجر مباشرة العمليات التالية على العقار محل التأجير:

- إنشاء بنايات أو توسعتها والتي تدخل في نشاط الاستثمار.
- ممارسة كل النشاطات المحددة في عقد الإيجار.
- القيام بصيانة المنشأة والتجهيزات.
- منح إيجارات لآخرين لديهم علاقة بنشاطاته.

- يمكن له أن ينشأ رهونا على الأملاك المنجزة على الملحق التابع للأملاك الدولة موضوع الإيجار، فقط لضمان القروض الممنوحة.<sup>52</sup>

وتستطيع البلدية الاستفادة من إيجار عدد هام من ممتلكاتها نذكر منها.<sup>53</sup>

- المحلات ذات الاستعمال السكني، والمحلات ذات الاستعمال التجاري.

- المذابج.

- مواقف السيارات.

- حقوق المكان داخل الأسواق.

- مداخيل المخيمات الصيفية.

- حقوق الحفلات.

- كراء الأسواق الأسبوعية و اليومية.

## 2- إيجار الأموال المنقولة

يتم تأجير الأموال المنقولة للبلدية وفق الشروط المالية للتأجير التي تضعها البلدية، على أنه لا تتم هذه العملية بأي حال من الأحوال بدون مقابل، ولا بثمن يقل عن القيمة التجارية لهذه الأموال مهما تكن صفة المستأجر، ما لم يوجد نص يخالف ذلك، على أن يدرج المقابل في ميزانية البلدية.<sup>54</sup>

وتتم عملية التأجير بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي مصادق عليها قانونا، ويثبت التأجير باتفاقية تعدها البلدية.<sup>55</sup>

وتستطيع البلدية تحصيل مبالغ مالية من خلال تأجير:

- العتاد (شاحنات، حافلات وغيرها...)

- المعدات الكبيرة (تجهيزات الأشغال العمومية).

الخاتمة:

يعتمد تسيير أملاك البلدية على قواعد عامة تضمن حماية أملاكها العامة من خلال منع التنازل عنها واكتسابها بالتقادم والحجز عليها، كما وضع المشرع الأطر القانونية لاقتناء الأملاك وتكوينها، وآليات تساعد على تسيير هذه الأملاك سواء العمومية منها أو الخاصة، والتي من شأنها المساهمة بشكل فعال في الرفع من مداخيل البلديات التي تعاني عجز كبير في ميزانياتها وتراكم ديونها إذا ما تم استعمالها على النحو المرجو منها.

غير أن الواقع يؤكد أن أغلب بلديات الوطن لا تستثمر بشكل فعال في ممتلكاتها سواء العمومية منها أو الخاصة، عقارية كانت أو منقولة، وقد يرجع ذلك إلى عدم دراية المجالس الشعبية البلدية بالطرق والآليات التي تمكنهم من الاستفادة من إيرادات الأُملاك البلدية، أو تعودها على نمط خاص في تسيير ممتلكاتها يغلب عليه النمطية أكثر من المرونة والإبداع والتكيف.

الأمر الذي دفعنا لتقديم بعض التوصيات منها:

1- ضرورة تنظيم دورات تكوينية لأعضاء المجالس الشعبية البلدية لتوضيح سبل تسيير واستعمال الأُملاك البلدية.

2- لا بد من انفتاح البلدية على المحيط وذلك من خلال فتح المجال للمبادرات الفردية الداخلية منها والخارجية بتقديم الاقتراحات والتجارب في مجال الاستثمار والاستغلال الأمثل لممتلكاتها.

3- الاستفادة من الدراسات الأكاديمية والبحوث العلمية والجامعية خاصة ذات الصلة وتجسيدها ميدانيا وتأطيرها من طرف جميع الكفاءات التي يمكنها المساهمة بالأفضل في مجال الاستغلال الأمثل للممتلكات البلدية وجلب مداخل جديدة أو إضافية لها.

4- لا بد على البلديات أن تسير التطورات المتسارعة والمستجدات في مجال التسيير والاستغلال الأمثل لممتلكاتها وأن لا تبقى متوقفة حول أنظمتها البطيئة والتقليدية والتي غالبا لا يمكنها مجارات وملاحقة التطورات في هذا المجال وهذا يتطلب منها فقط القليل من الجراة وتغيير المسار في حدود ما يسمح به القانون وأن تطلب الأمر إعادة النظر في النصوص القانونية ذات الصلة ولها أن ترفع توصياتها بذلك للجهات المعنية.

5- الاستفادة من اتفاقيات التوأمة بين البلديات واستغلالها في هذا الإطار والحرص على تنويعها وتوسيعها.

6- الحرص على تفعيل الرقابة على المال العام والخاص للبلدية واستخداماته، والذي يكون محل استعمال واستغلال من طرف الجهة المستعملة له خاصة كانت أو عامة، وتحت أي مسعى كان، والعمل على صيانتها بصفة دورية للحفاظ عليه، حتى لا يكون وسيلة للثراء بالنسبة لها على حساب البلدية.

الهوامش:

- 1 نوفل علي عبد الله صفى الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 93.
- 2 المادة 20 من القانون رقم: 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن تعديل الدستور الجزائري، جريدة رسمية، عدد 14 بتاريخ: 07 مارس 2016.
- 3 المادة 02 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في 01/12/1990، جريدة رسمية، عدد 52 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، جريدة رسمية، عدد 44.
- 4 عايلي رضوان، "أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية"، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 10، جانفي 2014.
- 5 المادة 157 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية، عدد 37 المؤرخة في 03/07/2011.
- 6 أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني للأموال الدولية الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2001، ص 44.
- 7 المادة 04 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم.
- و راجع أيضا: حنان ميساوي، "الأملاك الوطنية للبلدية في ظل القانون رقم 11-10"، مجلة القانون والمجتمع، جامعة تبسة، العدد 11، 2014.
- و المادة 158 من القانون رقم 11-10 .
- 8 المادة 158 من القانون رقم 11-10 .
- 9 المادة 15 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم.
- 10 المادة 16 من نفس القانون 90-30 المعدل والمتمم.
- وراجع أيضا: فؤاد حجري، العقار الأملاك العمومية و أملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006، ص 212.
- 11 فارة عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، مذكرة الدراسات العليا المتخصصة، شعبة تسيير واقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص 36.
- 12نزيه كبارة، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة لكتاب، لبنان، 2010، ص 11.
- 13 المادة 159 من القانون رقم 11-10 .
- 14 المادة 26 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم.
- 15 محمد فاروق عبد المجيد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في ظل الأموال الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص 254.
- 16 أنظر: أمر يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 35.
- 17 المادة 33 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم.
- 18 المادة 30 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم.
- 19 المادة 31 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم.
- 20 فارة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 66.

- 21 المادة 31 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم.
- 22 المادة 41 القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم.
- 23 فارة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 72
- 24 المادة 63 من المرسوم رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة، المؤرخ في 16/12/2012، جريدة رسمية، عدد 69.
- وأبضا: أحمد النوعي، "الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العمومية من طرف الجمهور ومبادئه في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 12، 2015.
- 25 B.Genevois, **les grands arrêts des jurisprudences administratives**, 13eme édit, Dalloz, 2001, p294.
- 26 المادة 70 من المرسوم 12-427.
- 27 عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، تخصص الإدارة و المالية، جامعة الجزائر، 2006/2005 ص 81.
- 28 المادة 71 من المرسوم 12-427.
- 29 فارة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 79
- 30 المادة 72 من المرسوم 12-427
- راجع أيضا: عايلي رضوان، أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية، مرجع سابق، ص 512.
- 31 فارة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 81
- 32 المادة 75 من المرسوم 12-427
- 33 فارة عبد الحفيظ المرجع السابق، ص 84
- 34 المادة 78 من المرسوم 12-427
- 35 André de laubadère, **traite de droit administratif spécial**, 1970, Thémis droit, p183
- 36 المادة 79 من نفس المرسوم
- 37 المادة 80 من نفس المرسوم
- 38 عايلي رضوان، أملاك الجماعات المحلية و مبدأ اللامركزية الإدارية، مرجع سابق، ص. 511.
- 39 المادة 82 من القانون 90-30
- 40 المادة 85 من نفس القانون
- 41 المادة 86 من نفس القانون
- 42 المادة 83 من نفس القانون
- 43 المادة 89 من المرسوم 12-427
- 44 أ عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ص146

- 45 المادة 103 من القانون 90-30
- 46فارة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 109
- 47عبد الرحيم علي محمد، أحكام التصرف في أملاك الدولة (عقد بيع أملاك الدولة الخاصة)، الطبعة الأولى، دون دار طبع ، 1997 ، ص 90.
- 48محمد كنازة، "آليات تسيير الأملاك العقارية البلدية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، العدد 13، 2017.
- 49أنظر المادة 57 من القانون 10-11.
- 50 أعرم يحيواوي، المرجع السابق، ص50
- 51فارة عبد الحفيظ المرجع السابق، ص 98
- 52المادة 103 من المرسوم 12-427
- 53أنظر لمزيد من التفصيل: شويح بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية دراسة حالة البلدية، مذكرة ماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2010/2011.
- 54المادة 101 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.
- 55فارة عبد الحفظ، المرجع السابق، ص 119.