

## التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري

*The Legal actions received on private national properties  
In Algerian law*

د. مزهود حنان، أستاذة محاضرة قسم (ب)،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، الجزائر.

البريد الإلكتروني: mezhoudhanane1983@gmail.com

تاريخ النشر: 2020/03/31

تاريخ القبول: 2020/01/10

تاريخ الاستلام: 2018/01/26

## ملخص:

نظرا للدور الهام الذي تلعبه الأملاك الوطنية العمومية فإنه يحظر على الإدارات المالكة لها أو المخصصة لها التصرف فيها للغير، وهذا تجسيد لقاعدة عدم جواز التصرف في الأموال العامة، إلا أن هذه القاعدة لا تجد لها مجالا للتطبيق بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة. تمتاز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية بطبيعتها المالية والإمتلاكية وهو ما يجعلها محلا لعدد من التصرفات القانونية الناقلة وغير الناقلة للملكية. الكلمات المفتاحية: الأملاك الوطنية الخاصة، التنازل، الإيجار، التبادل، الامتياز.

**Abstract:**

*In view of the important role that the national public properties plays, it is prohibited for the departments that have or are assigned to it to dispose of it to others, and this is an embodiment of the rule that it is not permissible to dispose of public funds, but this rule does not find room for it in relation to private national properties.*

*Private national properties is distinguished from public national properties by its financial and proprietary nature, which makes it the subject of a number of legal transfers, which are not transferring ownership.*

**Keywords:**

*Private national properties, sale, Rent, exchange, concession.*

## مقدمة:

تعتبر الأملاك الوطنية ثروة أساسية للتنمية الشاملة سواء كانت مخصصة لانتفاع الجمهور مباشرة أو مخصصة لمرافق عمومية، كما أن نظامها القانوني مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالنظام السياسي في الدولة حيث يتسع مجالها في الدول الاشتراكية التي تقدس الملكية الجماعية ويضيق في الدول الرأسمالية التي تقدم الملكية الفردية على الملكية العامة.

تم تنظيم الأملاك الوطنية بداية بموجب القانون رقم 84-16<sup>(1)</sup> الذي تبنى مبدأ وحدة الأملاك الوطنية، والذي اعتبر هذه الأخيرة كلا متكاملًا ولم يميز بين الأملاك العمومية والخاصة، لكن وبصدور القانون رقم 90-30<sup>(2)</sup> الساري المفعول والذي تأثر بدوره بالمادة 18 من دستور 1989<sup>(3)</sup> تبنى المشرع فكرة ازدواجية الأملاك الوطنية حيث ميز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، وأخضع كل صنف لأحكام خاصة به تتلاءم مع طبيعته القانونية.

تختلف الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك العمومية في كون هذه الأخيرة أحاطها المشرع بقواعد حماية صارمة بالنظر إلى كونها تشمل أهم الأملاك الوطنية وأكثرها استراتيجية، فهي ملك للمجموعة الوطنية وتكون مخصصة للنفع العام، ومن هذه القواعد عدم قابليتها للتصرف فيما بأي شكل من أشكال التصرفات الواردة في القانون المدني، على خلاف الأملاك الوطنية الخاصة التي تجعلها طبيعتها المالية والإمتلاكية أكثر مرونة، وتكون بذلك محلاً لعدد من التصرفات الناقلة أو غير الناقلة للملكية.

(1) - قانون رقم 84-16 مؤرخ في 30-06-1984، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج عدد 27، صادر في 03-07-1984، (ملغى).

(2) - قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01-12-1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج عدد 52، صادر في 02-12-1990، معدل ومتمم.

(3) - دستور الجزائر لسنة 1989، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28-02-1989، جريدة رسمية عدد 09، صادر في 01-03-1989، معدل ومتمم.

إن تمتع الأملاك الوطنية الخاصة بهذه الخاصية يعطيها مكانة جد هامة نظرا للدور الذي تلعبه في بناء سياسة اقتصادية واجتماعية ناجعة، بالنظر لمساهمتها في المداخيل الوطنية من خلال تثمينها وزيادة مردوديتها، وتبعاً لذلك تتمحور إشكالية دراستنا حول ماهية التصرفات التي يمكن توقيعها على هذا الصنف من الأملاك الوطنية، وأثار ذلك على الحياة الاقتصادية لاسيما فيما يتعلق بالشراكة بين القطاعين العام والخاص؟ للإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم الدراسة إلى قسمين خصص الأول للتطرق إلى التصرفات الناقلة للملكية ممثلة في البيع والتبادل (المبحث الأول) في حين خصص القسم الثاني للتصرفات غير الناقلة للملكية والمتمثلة في التخصيص والإيجار والامتياز (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### التصرفات الناقلة للملكية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة

إن التصرفات الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تخرج الملك الوطني الخاص من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة إلى ذمة الغير سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وذلك بمقابل قد يكون مبلغا محدد القيمة يساوي القيمة التجارية للملك العقاري أو المنقول عندما يكون التصرف بيعا أو تنازلا (المطلب الأول) وقد يكون ملكا آخر يملكه أحد الخواص عندما يكون التصرف تبادلا (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

يقصد بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، تحويل ملكيتها من الدولة أو إحدى الجماعات المحلية المالكة لها إلى أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية عامة أو خاصة. ويمكن بيع الأملاك الوطنية الخاصة العقارية كما المنقولة إلا أن شروط وكيفيات ذلك تختلف باختلاف النوعين.

## الفرع الأول: التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة العقارية.

يمكن للأملاك الوطنية الخاصة العقارية أن تكون محل تنازل بثمان لا يقل عن قيمتها التجارية بعد إلغاء تخصيصها، ويكون ذلك إذا أصبحت غير قابلة لتأدية وظيفتها المقررة لها لدى المصالح والهيئات العمومية التي خصصت لها<sup>(1)</sup>، كما يمكن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية ولا يعتبر هذا التنازل نافذا إلا بعد المصادقة على مداوات المجالس الشعبية البلدية والولائية من قبل السلطة الوصية<sup>(2)</sup>.

أولاً: البيع بالمزاد العلني كقاعدة عامة في البيوع الواردة على العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

تخضع البيوع الواردة على العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة كأصل عام إلى قواعد الإشهار والمنافسة من خلال البيع بالمزاد العلني من طرف مصلحة أملاك الدولة، وذلك سعياً إلى الحصول على أعلى العروض وإضفاء الشفافية على عملية التنازل، حيث لا يمكن لعمليات البيع أن تجرى مباشرة من طرف الإدارات المختصة لها هذه العقارات، فالأملاك العقارية التي لم تعد مستعملة تسلم لمصالح أملاك الدولة المختصة لأجل بيعها.

في إطار اختصاص مصالح أملاك الدولة ببيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تتولى الإشراف على عملية البيع بالمزاد العلني لهذه العقارات بداية بالعمليات التحضيرية لبيعها ووصولاً إلى إجراء المزاد وتحصيل ثمن البيع:

**أ- الإجراءات الممهدة لعملية البيع بالمزاد العلني:** تسبق عملية البيع بالمزاد العلني إجراءات تحضيرية ضرورية لإتمام العملية بالشكل الذي يكفل الشفافية والمنافسة الحرة، تتمثل هذه الإجراءات في:

(1)- المادة 89 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتمم.

(2)- المادة 50 من القانون رقم 15-18 مؤرخ في 30-12-2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر ج عدد 72،

صادر في 31-12-2015.

**1- تقييم العقار المراد بيعه:** تتولى مديرية أملاك الدولة عملية تقييم العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة لأجل تحديد قيمته، والتي تمثل السعر الأدنى المعروض والمشار إليه في الملتصقات المعلنّة<sup>(1)</sup>.

**2- الإعلان عن بيع العقار:** يتم الإعلان عن بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني قبل عشرين (20) يوما على الأقل من يوم إجراء المزاد، ويكون ذلك عن طريق ملتصقات وإعلانات تنشر في الصحافة وعند الاقتضاء بأية وسيلة إخبارية أخرى، ويشترط القانون أن يتضمن الإعلان عددا من البيانات منها: التعيين الدقيق والمفصل لكل جزء ومساحته والتمن الأدنى المعروض، مكان وتاريخ إجراء المزاد...<sup>(2)</sup>.

**3- إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع:** تتولى إدارة أملاك الدولة إعداد دفاتر شروط تضم الشروط العامة للبيع بالمزاد العلني إضافة إلى المسائل التفصيلية المتعلقة بالعقار محل البيع، وعادة ما يباع دفتر الشروط للمهتمين بالمزاد العلني بتمن يحدد حسب قيمة العقار<sup>(3)</sup>.

**II- إجراء البيع بالمزاد العلني:** يتم البيع بالمزاد العلني والذي يحق لكل شخص يثبت موطننا أكيدا وقدرته على الوفاء ماليا ومتمتع بحقوقه المدنية المشاركة فيه، وبعد دفع كفالة ضمان تمثل 10% من مبلغ الثمن المعروض، وفق صيغتين حددهما نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هما:

(1) - حرز الله كريم، "تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة المدية، المجلد 08، العدد 01، 2014، ص 216.

(2) - المادة 01 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية الملحق بقرار وزير المالية المؤرخ في 05-03-1997، ج ر ج عدد 55، صادر في 20-08-1997.

(3) - حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 216.

**1- المزايدات الشفوية:** يتم المزاد الشفوي في المكان والتاريخ المحدد في الإعلان عن البيع، وتبدأ الجلسة بإعلان الموظف الذي يرأس المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض للعقار، وتبدأ المزايدات بمبلغ يحدد تبعاً للثمن الأدنى للعقار.

يجرى المزاد بتقديم الراغبين في الشراء لعروضهم إلى غاية الحصول على أحسن عرض ولا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض سعياً إلى ضمان الحصول على سعر مناسب للعقار كما لا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها<sup>(1)</sup>.

**2- التعهدات المختومة:** يمكن تقديم عرض شراء العقار محل المزاد العلني عن طريق تعهد يمكن إيداعه مباشرة في مقر مديرية أملاك الدولة في الولاية أو إرساله عن طريق البريد في الأجل المحدد، ويترب عن تقديم المتعهد لعرض شراء قبوله لكل الأعباء والشروط المحددة في دفتر الشروط.

تباع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة خالصة ومعفاة من كل الديون والرهون، وبعد رسو المزاد يتم التوقيع حالاً على أصل محضر البيع من طرف أعضاء المكتب والفائز بالمزاد أو ممثله، ويصبح الفائز بالمزاد مالكا للعقار منذ وقت رسو المزايدة إلا أنه لا يستطيع البدء بالإنتفاع إلا بالتسليم الحقيقي للشيء المباع، والذي يكون بعد تسديد الحقوق والرسوم المحددة قانوناً ودفع ثمن العقار كلياً، ليقوم بعد ذلك مدير أملاك الدولة للولاية مفوضاً من الوزير المكلف بالمالية بتحرير العقد الناقل للملكية<sup>(2)</sup>.

**ثانياً: البيع بالتراضي للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة**

لقد أورد المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة

(1)- المادة 01 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية.

(2)- المواد 07، 08، 09، 12 من نموذج دفتر الشروط.

وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة<sup>(1)</sup> استثناء على التزام إدارة الأملاك الوطنية ببيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي ألغى تخصيصها وفق إجراءات البيع بالمزاد العلني، حيث يمكن التنازل عن إحدى هذه العقارات بالتراضي بموجب رخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية لفائدة هيئات وأشخاص محددة، ونظرا للطابع الاستثنائي للبيع بالتراضي تمت إحاطته بشروط إضافية أهمها تحديد الجهات المخول لها الشراء بالتراضي على سبيل الحصر.

تلجأ الدولة إلى هذا النوع من البيوع لعدة أسباب تكمن أساسا في إعطاء حق الأولوية في الشراء لفئات محددة يركز نشاطها على الخدمة العمومية أو نتيجة الطابع الجبري للبيع....وهي عموما أسباب تخدم مصلحة الدولة بالدرجة الأولى.

يمكن بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها فيما لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية بالتراضي، استنادا إلى رخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية لفائدة هيئات محددة بالأولوية حسب ترتيبها:

- الفئة الأولى: يحق لهذه الفئة الشراء بالتراضي للممتلكات العقارية بالأسبقية على باقي الفئات وهي تضم:

**1- الولايات والبلديات:** لقد اعترف المرسوم التنفيذي رقم 427-12 للجماعات الإقليمية صراحة بحق الأولوية والأسبقية في شراء العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالتراضي قبل أي طرف آخر، وذلك لكون الجماعات الإقليمية تهدف من وراء مثل هذه العقود إلى إشباع الحاجات العامة.

**2- الهيئات العمومية:** وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والتي تتمتع

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 427-12 مؤرخ في 16-12-2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج عدد 69، صادر في 19-12-2012.

بالأفضلية في الشراء بالتراضي لنفس الغاية المذكورة أعلاه، وهي إشباع الحاجات العامة.

**3- المؤسسات العمومية الاقتصادية:** يحق لهذه الفئة من المؤسسات شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة بالتراضي من أجل تسوية وضعيتها وإزالة العراقيل أمام دخولها اقتصاد السوق<sup>(1)</sup>.

**4- الجمعيات:** الجمعيات هي مجموعة المنظمات التطوعية التي تملأ المجال العام بين الأسرة والدولة، وتعمل لتحقيق المصالح المادية والمعنوية لأفرادها وذلك في إطار الالتزام بقيم ومعايير الاحترام والتراضي والتسامح، والقبول بالتعددية والإدارة السليمة للخلافات والنزاعات<sup>(2)</sup>.

إذن فالجمعيات تهدف عادة إلى تحقيق أهداف اجتماعية معينة إلا أن إمكانية انحراف بعض الجمعيات عن الأغراض التي وجدت لأجلها، كان من الأفضل استبعادها من الفئات المستفيدة من البيع بالتراضي لانعدام رقابة الدولة على العقار بعد عملية البيع، على خلاف التخصيص أو الإيجار الذي تكفل رقابة الدولة اللاحقة للتصرفين التزام هذه الجمعيات بالأهداف المحددة في قوانينها الأساسية.

- الفئة الثانية: تشمل هذه الفئة الخواص الذين يستفيدون من الشراء بالتراضي في الحالات التالية:

**1- الشيوخ:** يستفيد شركاء الدولة في الملكية الشائعة على سبيل الأولوية من شراء حصة الدولة في الشيوخ بشرط استحالة تقسيم الأملاك العقارية المشاعة بين الدولة والخواص، لأن إمكانية التقسيم تجعل الدولة ملزمة ببيع الجزء التابع لها بالمزاد العلني.

**2- الأراضي المحصورة:** إذا كان أحد العقارات التابعة للملكية الخاصة للدولة محصوراً من عقارات تابعة للخواص، كان لملاك هذه العقارات الحق في شراء العقار المحصور

(1) - حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 219.

(2) - حسنين توفيق ابراهيم، "النظم السياسية العربية: الاتجاهات الحديثة في دراستها"، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان 2005، ص 159



بالتراضي.

**4- الشفعة القانونية:** يستفيد من حق الشراء بالتراضي للعقارات التابعة للملكية الخاصة للدولة الأشخاص المسموح لهم بممارسة حق الشفعة وفق القواعد العامة في القانون المدني.

**5- الجوار:** عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد البناء والتعمير.

**6- ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم:** والذي يشكل في مضمونه تعويضا عادلا ومنصفا لنزع الملكية للمنفعة العمومية.

**7- إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني:** حيث يكون بيع العقار عن طريق الأسلوب الأصلي غير مجدي وهو أمر يحتم اللجوء إلى البيع بالتراضي، إلا أن ما يلاحظ أن المرسوم رقم 427-12 لم يحدد الشخص أو الأشخاص الذين يحق لهم الشراء بالتراضي للعقار الذي كان محل عمليتين لبيعه بالمزاد العلني دون جدوى.

- الفئة الثالثة: الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل، وفي هذه الحالة يتولى وزير الشؤون الخارجية إجراء البيع لحساب الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية<sup>(1)</sup>.

ثالثا: صور خاصة من البيوع العقارية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة

**1- البيع بالتقسيم للأمالك العقارية الوطنية:** الأصل أن يدفع ثمن العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة سواء تم البيع بالمزاد العلني أو بالتراضي دفعة واحدة حيث تتولى مفتشيات أملاك الدولة تحصيله، إلا أن البيع قد يكون بالتقسيم أو بالاتفاق على

(1)- المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12. مرجع سابق.

- مذكرة رقم 5202 مؤرخة في 28-05-2001، مجموعة النصوص القانونية الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، مديرية إدارة الوسائل والمالية الجزائر، 2013، ص 61.

تأجيل دفع المتبقي من الثمن في أجل محدد وهذه حالات تجعل إمكانية إخلال المشتري بالتزاماته أمرا واردا.

إذا لم يدفع المشتري أربعة أقساط مستحقة متتالية أو لم ينفذ الأعباء التعاقدية الملقاة على عاتقه، أو لم يدفع ما تبقى من ثمن العقار بعد حلول أجل استحقاقه توجه له مصالح أملاك الدولة إنذارين، فإن بقي هذين الإنذارين دون جدوى تقوم بإسقاط حقوق الشراء<sup>(1)</sup>.

إذا تبين لمصالح أملاك الدولة عدم فعالية هذه الإجراءات يمكنها اللجوء إلى القضاء الذي يتخذ أحد الإجراءات تبعا لحسن أو سوء نية المشتري:

1- إذا كان المشتري سيء النية يحكم القاضي بإسقاط حقه في الشراء وترد له المبالغ التي سبق وأن دفعها، مع اقتطاع تعويض شغل الأماكن وتعويض الأضرار التي يمكن أن تكون قد لحقت بالملك أثناء شغله وفوائد الإسقاط المستحقة المدفوعة.

2- إذا كان المشتري حسن النية أو تدرع بقوة قاهرة حالت دون تنفيذه لالتزاماته يمكن للقاضي أن يصدر حكما إما بالإبقاء على العقد أو فسخه.

يترتب على حكم القاضي بفسخ العقد إما رجوع الطرفين إلى وضعية ما قبل العقد مع اقتطاع المبالغ المستحقة عن شغل الأماكن وحق الانتفاع وتعويضات الضرر الذي لحق الخزينة العمومية، وإما إلغاء عقد التنازل أو الحكم بالطرد زيادة على ذلك عندما تشوب العقد مخالفات ارتكبتها المشتري، وفي هذه الحالة تصبح المبالغ التي دفعها الأخير ملكا نهائيا للخزينة العمومية كجزء موقع على المشتري المخل بالتزاماته<sup>(2)</sup>.

**II- بيع العقارات المشاعة بين الدولة والخواص:** قد تملك الدولة أملاكاً عقارية ملكية مشاعة بينها وبين الخواص، هذه العقارات يمكن أن تكون قابلة للتقسيم حيث يكون هدف هذا الأخير إخراج حصة الدولة من العقار المشاع، وما بقي يكون ملكاً مشاعاً بين الملاك الآخرين الشركاء.

قد يكون العقار المشاع بين الدولة والخواص غير قابل للتقسيم وفي هذه الحالة

(1)- المادة 01/112، 02 من القانون رقم 30-90، مرجع سابق.

(2)- المادة 04/112، 05، 06 من القانون رقم 30-90، مرجع نفسه.

تتنازل الدولة عن حصتها إما لشركائها في الشيوخ أو الغير حسب الحالة:  
- إذا قبل الشركاء في الشيوخ شراء حصة الدولة تتنازل بالتراضي لهم عن حقوقها المشاعة بإذن من الوزير المكلف بالمالية، وتتولى إدارة أملاك الدولة تحديد ثمن هذه الحقوق.

- إذا رفض الشركاء شراء حصة الدولة لأي سبب كان، يباع الملك عن طريق المزاد العلني بإذن من الوزير المكلف بالمالية على أساس سعر افتتاحي تحدده إدارة أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

**III- التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري لفائدة شاغليها:** قد يستفيد أشخاص من القانون الخاص من شغل خاص للأملاك عقارية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، هذه الأملاك قد تكون ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري أو حرفي، وقد أجازت المادتين 41 من قانون المالية لسنة 2001<sup>(2)</sup> والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002<sup>(3)</sup> التنازل بالتراضي عن هذه الأملاك العقارية لصالح شاغليها الشرعيين.

تطبيقا لهذه الأحكام صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-269 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004<sup>(4)</sup>، مؤكداً أحقية شاغلي الأملاك العقارية المملوكة للدولة ملكية خاصة في شراء هذه الأملاك حسب قيمتها التجارية، مستثنيا الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية وكذلك السكنات المنصوص عليها في

(1)- المادتين 124، 125 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

(2)- قانون رقم 06-2000 مؤرخ في 23-12-2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر ج عدد 80، صادر في 24-2000-12.

(3)- قانون رقم 01-21 مؤرخ في 22-12-2001، يتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر ج عدد 79، صادر في 23-12-2001.

(4)- مرسوم تنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 07-08-2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر ج عدد 48، صادر في 13-08-2003، معدل ومتمم.

المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992<sup>(1)</sup>، إضافة إلى الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي، وقد تم تحديد أجل 31-12-2017 كآخر أجل لانتهاؤ سريان هذه الأحكام مثلما أكده المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03-269<sup>(2)</sup>.

**IV - التنازل عن البنايات غير المطابقة والمقامة على الأملاك الوطنية الخاصة:** أجازت المادة 40 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها<sup>(3)</sup> لأصحاب البنايات المتممة أو غير المتممة والتي تم تشييدها بشكل غير مطابق ومخالف لأحكام هذا القانون على قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، أن يشتروا الوعاء العقاري المقام عليه البناء بالتراضي وبسعر القيمة التجارية للملك العقاري، حيث يتم إقرار التنازل من طرف لجنة الدائرة<sup>(4)</sup> بالاتفاق مع السلطات المعنية، وتوجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.

يلتزم صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، وخلال أجل 06 أشهر من إعداد عقد التنازل أن يودع طلبا للحصول على رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز.

### الفرع الثاني: بيع الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة

يقتضي التسيير الحسن لمختلف الهيئات العمومية أن تخصص لها منقولات

(1) - قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18-12-1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1991، ج ر ج عدد 65، صادر في 18-12-1991.

(2) - مرسوم تنفيذي رقم 15-211 مؤرخ في 11-08-2015، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07-08-2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر ج عدد 44، صادر في 19-08-2015.

(3) - قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20-07-2008، يتضمن قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر ج عدد 44، صادر في 03-08-2008.

(4) - لجنة الدائرة هي لجنة تنشأ بالدائرة تكلف بالبحث في تحقيق مطابقة البنايات، ولها في إطار مهامها أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في أشغالها.

وأعتده لأجل تأدية مهامها تحقيقا للصالح العام، حيث تكلف هذه الهيئات العمومية وحدها باستعمالها وتسييرها وإدارتها، ويقع على عاتق مصلحة أملاك الدولة التأكد من استعمالها الفعلي من طرف هذه الهيئات<sup>(1)</sup>.

### أولا: بيع المنقولات المادية

إن الاستعمال الدائم للمنقولات المخصصة لمختلف الهيئات العمومية قد يجعلها قابلة للبيع بعد إلغاء استعمالها وقد أسند قانون الأملاك الوطنية والنصوص التطبيقية له لإدارة أملاك الدولة عن طريق أعوانها المحلفين<sup>(2)</sup> وحدها دون بقية المصالح العمومية الأخرى، مهمة القيام بمختلف العمليات المقترنة ببيع الأملاك الوطنية المنقولة التابعة للدولة، وكذلك الأمر بالنسبة للمنقولات الواردة إليها من مصالح ومؤسسات عمومية تمسك محاسبتها بالشكل الإداري، حيث لا يحق لهذه الأخيرة أن تستبدل الملك المنقول أو تبيعه بنفسها إذا قررت إلغاء استعماله نتيجة عدم قدرته على سد حاجياتها، بل تلتزم بتقديم طلب صريح لإدارة أملاك الدولة يتضمن طلبا لإجراء بيع بالمزاد العلني للأشياء والأعتدة التي ألغي استعمالها، ويكون البيع لفائدة الخزينة العمومية بالنسبة للمنقولات التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو التي اقتنتها الدولة، باستثناء الأشياء ذات الطابع التاريخي أو الأثري أو الفني أو العلمي والتي تصنف ضمن الأملاك العمومية، أما البيع الذي يجرى لصالح المؤسسات والمصالح العمومية فإنه يصب في حساب المصلحة المعنية مع الاقتطاع لصالح الخزينة العمومية مصاريف البيع<sup>(3)</sup>.

إذا تعلق الأمر بمنقولات تابعة للبلدية أو الولاية أو للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها، فإن الجماعة الإقليمية هي التي تتكفل ببيعها بعد مصادقة

(1)- المادة 01/130 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

(2)- لا يحق للأعوان المحلفين المكلفين بإتمام البيوع الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة على اختلاف أنواعها أن يتدخلوا تدخلا مباشرا أو غير مباشر في عملية الشراء، أو يقبلوا رد البيع المباشر وغير المباشر للأشياء التي كلفوا ببيعها.

(3)- المواد: 142، 143، 144، 146 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

السلطة الوصية على مداوات المجالس الشعبية البلدية والولائية، إلا إذا قدمت طلبا صريحا لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا لإجراء بيع بالمزاد العلني لهذه المنقولات، وفي هذه الحالة يصب عائد البيوع في حساب الولاية أو البلدية أو المؤسسة المعنية بعد اقتطاع مصاريف الإدارة والبيع والتحصيل لفائدة الخزينة العمومية<sup>(1)</sup>.

استثنى قرار وزير المالية المؤرخ في 07-11-1987 الذي يتضمن تحديدا للأملاك المنقولة التي لا يمكن تسليمها للأملاك الدولة من أجل التصرف فيها وتحديد تخصيصها<sup>(2)</sup>، صنفين من الأملاك المنقولة يمكن لإدارة أملاك الدولة رفض بيعها وهي الأشياء التي ليست لها قيمة تجارية أو التي لها قيمة تافهة و الأشياء المحظور بيعها للجمهور.

تتولى إدارة أملاك الدولة البيع بالمزاد العلني للأشياء والأملاك المنقولة، وذلك على أساس دفتر شروط عام ملحق بالقرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة المتعلقة ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الأملاك العمومية<sup>(3)</sup>، هذا المزاد يمكن أن يكون شفويا أو عن طريق تعهدات مختومة أو بواسطة مزاد شفوي مع قبول تعهدات مختومة حسب البيانات التي تقدم لكل عملية بيع.

استثناء على القاعدة العامة يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تتنازل بالتراضي عن المنقولات التابعة للأملاك الدولة الخاصة للخواص أو للمصالح والهيئات العمومية التابعة

(1) - المادة 147 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، مرجع سابق.

(2) - قرار صادر عن وزير المالية مؤرخ في 07-11-1987، يتضمن تحديد الأملاك المنقولة التي لا يمكن تسليمها للأملاك الدولة من أجل التصرف فيها وتحديد تخصيصها، مجموعة النصوص القانونية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية إدارة الوسائل، الجزائر، 2000، ص 58.

(3) - قرار وزير المالية مؤرخ في 22-06-1988، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة المتعلقة ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الأملاك العمومية، ج ر ج عدد 37، صادر في 14-09-1988.

للدولة التي تمسك محاسبتها بالشكل التجاري إذا نص القانون على ذلك<sup>(1)</sup>، وذلك لاعتبارات تتعلق بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو لأسباب يقتضيها المقام.

- **بيع الحطام:** يقصد بالحطام كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكها في أي مكان وكذا التي يكون مالكها مجهولا، وهي تعتبر كأصل عام ملكا للدولة تتولى بيعه مصالح إدارة أملاك الدولة ويعود عائده للخزينة العمومية حيث يعتبر موردا من موارد الدولة<sup>(2)</sup>.

يتخذ الحطام عدة صور منها: السيارات الموضوعة في حظائر الحجز المتروكة من ملاكها، المواد التي لها قيمة تجارية والتي تتضمنها الأشياء المهملة التابعة للمراسلين، الطرود البريدية المهملة أو التي تعطل تسليمها، المراكب الجوية المهملة بالمطارات، الودائع أو الأرصدة النقدية أو السندية التي لم يتم ذو الحقوق بأية عملية تتعلق بها طوال أكثر من 15 سنة...، وهو يخضع فيما يتعلق بإجراءات بيعه إلى نفس إجراءات بيع المنقولات المادية الأخرى المحددة في المواد 142 إلى 158 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكورة سابقا<sup>(3)</sup>.

### ثانيا: بيع المنقولات غير المادية

يقصد بالمنقولات غير المادية بمفهوم قانون الأملاك الوطنية التسيير الحر للمحلات التجارية والحرفية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والأصل في هذه المنقولات أنها تكون محلا للتأجير إلا أنه يمكن التنازل عنها نهائيا.

يمكن للدولة أو الجماعات الإقليمية أن تتنازل عن منقولاتها غير المادية على أساس دفتر شروط معد مسبقا وبعد استشارة المصالح التقنية المختصة حسب طبيعة النشاط المعني، ويدفع ثمن البيع إما للخزينة العمومية إذا تعلق الأمر بعناصر غير مادية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، أو يدرج في ميزانية الجماعة الإقليمية المعنية إذا

(1) - المادتين 157، 158 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

(2) - المادتين 55، 56 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

(3) - المواد 163-168 من المرسوم رقم 12-427، مرجع سابق.

كان البيع واردا على عناصر غير مادية تابعة لأملكها الخاصة<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: تبادل الأملاك العقارية الوطنية الخاصة

لقد أجاز قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم عمليات تبادل الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية، أو مع أملاك عقارية تابعة للخواص.

إن تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية بين المصالح العمومية لا يشكل نقلا للملكية، بل مجرد تغيير مزدوج في التخصيص خاضع لأحكام المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427<sup>(2)</sup>، لذلك فإن الدراسة ستنصب على التبادل الذي يتم بين الدولة والخواص.

### الفرع الأول: شروط وإجراءات التبادل

بين المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات تسيير وإدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة<sup>0</sup>، شروط وإجراءات تبادل العقارات الوطنية الخاصة التابعة للدولة مع عقارات مملوكة للخواص، حيث يشترط بداية في الملك محل التبادل أن يكون من العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وبالتالي لا مجال لتبادل المنقولات<sup>(3)</sup>.

من جانب آخر قصر قانون الأملاك الوطنية تبادل العقارات على العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة دون العقارات المملوكة للجماعات الإقليمية، على خلاف عملية البيع حيث يمكن بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكذلك التابعة للجماعات الإقليمية<sup>(4)</sup>.

(1)- المادة 116 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

(2)- المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

(3)- المادة 116، 130 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع نفسه.

(4)- المادة 100 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.



لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 12-427 إجراءات عملية التبادل والتي تباشر بداية بطلب التبادل الذي يكون بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية أو من مالك العقار المتبادل معه، ويختلف الأمر بين الحالتين:

- إذا كان الطلب صادرا عن المصلحة العمومية، يتم تقديمه إلى السلطة الوصية مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به، فإن وافقت السلطة الوصية على طلب إجراء التبادل، ترسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفقا بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل.

- إذا كان الطلب صادرا عن مالك العقار الخاص، فإنه يرسل إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوبا بالوثائق المتعلقة بالعقار محل التبادل وكذلك الوثائق التي تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية بالتبادل<sup>(1)</sup>.

بعد تلقي وزير المالية لطلبات المبادلة، يأمر مصالح أملاك الدولة المختصة بدراسة الملفات قصد التحقق من وضعية الملك الخاص<sup>(2)</sup> وتحديد حقيقة تقييم العقارات ومعدل فارق القيمة عند الاقتضاء، ليصدر بعد ذلك مقرر المبادلة، والذي يجب أن يتضمن على الخصوص: وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منها، معدل فارق القيمة الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين لصالح الطرف الآخر، الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله، الأجل اللازم لتصفية الرهون المحتملة التي قد تشغل العقار الخاص<sup>(3)</sup>.

إذا صدر مقرر التبادل عن الوزير المكلف بالمالية، يتم إعداد عقد التبادل، هذا الأخير يأخذ شكل عقد إداري أو شكل عقد توثيقي:

- إذا كان في شكل عقد إداري، فإن إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا هي التي تحرره إلا

(1)- المادة 1/117، 2، 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

(2)- إذا كان العقار المراد التبادل به مثقلا بتسجيلات رهنية، يجب إبطال هذه التسجيلات وشطبها خلال الأشهر الثلاثة الموالية للإشعار الذي تبلغه مصالح أملاك الدولة لمالكه.

(3)- المادة 05/117، 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

إذا نص القانون على خلاف ذلك، ويوقعه والي الولاية التي يقع فيها العقار محل التبادل.  
- إذا كان في شكل عقد توثيقي فإنه يحزر وفق ما يقتضيه القانون، ويكون مسؤول إدارة أملاك الدولة المختص إقليميا ممثلا للوزير المكلف بالمالية عند تحرير العقد، مع تحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: آثار التبادل

إن عملية التبادل بين الدولة وبين مالك عقار ما يخضع للقانون الخاص تكتمل بتحرير عقد التبادل، سواء اتخذ الأخير شكل عقد إداري أو عقد توثيقي، هذا العقد يثبت تحويل الملكية - بعد تسجيله وشهره في المحافظة العقارية- ويترتب على ذلك الآثار القانونية المرتبطة بنقل الملكية وأهمها اندراج العقار المتبادل به ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ويخصص للمصلحة التي كان الملك المتبادل به مخصصا لها في السابق<sup>(2)</sup>.

بالنسبة للعقار الذي كان مملوكا للدولة ملكية خاصة وأصبح ملكا خاصا بعد إجراء التبادل، فيجب أن تراجع بشأنه الفهارس والسجلات الوصفية وجميع وثائق الجرد، وتكتب عليها البيانات اللازمة<sup>(3)</sup> وذلك لكونه خرج من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة وأصبح خاضعا للقانون الخاص.

### المبحث الثاني: التصرفات غير الناقلة للملكية.

التصرفات غير الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تنصب على المنفعة فقط دون التملك، حيث ينتفع المتصرف إليه بملك من الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل يكون محددا ومتفقا عليه مسبقا، وأهم هذه التصرفات هي التخصيص والإيجار والامتياز.  
إذا كان تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة لا يعدو أن يكون وضعها لهذه الأخيرة تحت تصرف هيئة أو مصلحة أخرى، فإن إيجارها يمكن أن يؤدي استثناء على القواعد

(1)- المادة 119 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع نفسه.

(2)- المادة 120، 123 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع نفسه.

(3)- المادة 122، من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع نفسه.

العامة، إلى تملك المستفيد من هذه العقود للملك الخاص وذلك بتوافر شروط واحترام إجراءات حددتها القوانين والتنظيمات السارية (المطلب الأول)، وكذلك الأمر بالنسبة لعقد الامتياز باعتباره من عقود الانتفاع غير الناقلة للملكية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تخصيص وإيجار الأملاك الوطنية الخاصة

يعتبر التخصيص في أصله آلية من آليات الإدراج ضمن الأملاك الوطنية العمومية يهدف إلى إضفاء الحماية اللازمة على هذه الأخيرة<sup>(1)</sup> وهو تصرف قانوني يرد على الأملاك المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية ملكية خاصة (الفرع الأول) وهو أمر ينطبق على عقد الإيجار (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة

يعتبر التخصيص طريقة من طرق إدارة الأملاك الوطنية الخاصة وهو يختلف عن التخصيص بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية الذي يعتبر وسيلة من وسائل اكتساب صفة العمومية<sup>(2)</sup>، ويقصد به ذلك التصرف القانوني الذي تقوم به إحدى الهيئات المالكة للأملاك العقارية أو المنقولة وهي الدولة والجماعات الإقليمية، بمقتضاه يتم وضع هذا الملك تحت تصرف الهيئة المخصص لها والتي قد تكون دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما، فإن كان عقارا يمكن أن يخصص أيضا للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو مراكز البحث والتنمية أو السلطات الإدارية المستقلة<sup>(3)</sup>.

### أولاً: أنواع التخصيص

(1) - عفيف هبية، "الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 04/2017، ص 90.

(2) - ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014-2015، ص 203.

(3) - المادة 82 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

أورد قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم أنواعا عدة للتخصيص تختلف

تبعاً للمعيار المعتمد للتمييز بينها:

**I- التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي:** يكون التخصيص مؤقتاً إذا أصبح العقار المخصص لمصلحة عمومية ما غير ذي فائدة لهذه الأخيرة مؤقتاً دون التفكير في إلغاء تخصيصه، ولا يمكن أن يتجاوز هذا النوع من التخصيص مدة أقصاها 05 سنوات ابتداء من تاريخ معاينته.

أما التخصيص النهائي فهو ذلك التخصيص الذي تبقى معه فائدة العقار المخصص قائمة بحيث لم تحدد في إجراءاته مدة معينة لانقضائه، أو التخصيص المؤقت الذي انقضت مدة 05 سنوات من تاريخ معاينته ومع ذلك بقيت فائدته قائمة على أسس صحيحة.

**II- التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل:** يكون التخصيص مجانياً عندما يكون داخلياً وهو الذي تقوم فيه الهيئة المالكة للملك المعني بتخصيصه تلبية لاحتياجات المصالح التابعة لها، أو بتخصيص الدولة ملكاً من أملاكها الخاصة لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية.

أما التخصيص بمقابل فهو التخصيص الذي يكون خارجياً، ويكون كذلك في حالتين:

1- إذا قامت به جماعة عمومية لفائدة جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي أو مصلحة عمومية تتمتع بميزانية ملحقة.

2- إذا قامت به جماعة عمومية لفائدة حاجات مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري<sup>(1)</sup>.

(1) - المواد 85، 86 من القانون رقم 90-30، مرجع نفسه.

## ثانيا: إجراءات التخصيص

تباشر إجراءات التخصيص بطلب معلل ترسله الهيئة أو الجماعة أو المصلحة المعنية، وتختلف الجهة المصدرة لقرار التخصيص الذي يتخذ بناء على اقتراح المصالح المختصة المكلفة بأملاك الدولة حسب الجهة المالكة:

I- بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فإن قرار تخصيصها يتخذه إما:

1- الوزير المكلف بالمالية إذا تعلق الأمر بمؤسسات وطنية أو دوائر وزارية أو مؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني وهيئات إدارية مستقلة أو جماعات إقليمية.

2- الوالي إذا تعلق الأمر بالمصالح غير الممركزة والمؤسسات العمومية والهيئات العمومية ذات الاختصاص المحلي الموجودة بالولاية.

يشترط في قرار تخصيص الأملاك العقارية الخاصة للدولة أن يتضمن تحديدا دقيقا للمصلحة أو المصالح التي تتحصل على العقار ووجهة استعمالها لهذا العقار والشروط المالية للتخصيص إذا كان تخصيصا بمقابل.

II- بالنسبة لتخصيص الأملاك الخاصة للولاية والبلدية فإن قرار التخصيص يتخذ من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة مجالسهما المنتخبة<sup>(1)</sup>.

بعد صدور قرار التخصيص يثبت تسليم الملك العقاري فعلا للجهة التي خصص لها بموجب محضر يحجر حضوريا بين ممثل المصلحة الحائزة والمصلحة المخصص لها وممثل مصلحة أملاك الدولة المختص، كما تلتزم المصلحة المخصص لها بتسليم الملك العقاري واستخدامه طبقا للأغراض المحددة في قرار التخصيص والالتزام بصيانتها.

يلغى تخصيص العقارات المخصصة إذا أصبحت غير مفيدة لسير المصلحة أو الهيئة العمومية التي خصصت لها، أو عندما تبقى غير مستعملة لمدة ثلاث سنوات على الأقل،

(1) - المادتين 83، 84 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، مرجع سابق.

وفي هذه الحالة يتم تسليم العقار المعني لإدارة أملاك الدولة للتصرف فيه وفق ما تقتضيه المصلحة العامة، فإن كان غير مستعمل لمدة تفوق ثلاث سنوات وامتنعت المصلحة المخصص لها تسليمه لإدارة أملاك الدولة يمكن لهذه الأخيرة حيازته تلقائياً بعد توجيه إعدار للمصلحة المعنية<sup>(1)</sup>.

بالنسبة للمنقولات فإنها تكون قابلة كأصل عام للتخصيص شأنها شأن العقارات سواء كانت مملوكة ملكية خاصة للدولة أو الجماعات الإقليمية، باستثناء القيم والقسائم التي لا تكون بأي حال محلاً للتخصيص<sup>(2)</sup>، حيث ينتقل التزام إدارة وتسيير الملك المنقول إلى المصلحة أو الجماعة المستفيدة، رغم ذلك يبقى على عاتق إدارة الأملاك الوطنية التأكد من حسن استعمال المنقول المخصص في الغرض المحدد له وعدم التعسف في استعماله الذي يمكن أن يؤدي إلى الإضرار به، كما يمكنها المطالبة برده من أجل بيعه عندما يصبح غير صالح للاستعمال.

يلغى تخصيص الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بإلغاء استعمالها عندما تصبح غير صالحة للاستعمال لسبب من الأسباب<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: إيجار الأملاك الوطنية الخاصة

يعرف الإيجار وفق الأحكام العامة في القانون المدني بأنه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشئ لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"<sup>(4)</sup>.

بالنسبة للأملاك الوطنية أجاز القانون رقم 90-30 تأجير الأملاك الوطنية

الخاصة، سواء كانت عقارات أو منقولات، وذلك في ظل الشروط القانونية المطلوبة لأجل

(1) - المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع نفسه.

(2) - المادة 87 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

(3) - المادة 130 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

(4) - المادة 467 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج عدد 78، صادر في 30-

09-1975، معدل ومتمم.

تتمين هذه الأملاك وجعل بدل الإيجار المدفوع موردا من موارد الدولة.

أولا: إيجار الأملاك الوطنية الخاصة العقارية.

أجازت المادة 90 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو للجماعات لإقليمية سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة لمصلحة عمومية، بغض النظر عن المصلحة التي تحوزها أو تستعملها، وحتى العقارات التي تنتفع بها الدولة أو تحوزها دون أن تكون مالكة لها، باستثناء العقارات التي تسيرها لحساب الغير أو التي تكون تابعة للأملاك محجوزة أو في طريق التصفية<sup>(1)</sup>.

**أ- أحكام الإيجار:** يخضع تأجير العقارات التابعة للأملاك الدولة الخاصة إلى أحكام المواد من 100-114 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 والتي تولت توضيح شروط وإجراءات عملية التأجير.

لقد ميز المرسوم التنفيذي رقم 12-427 بين العقارات المخصصة لمصلحة عمومية وبين العقارات غير المخصصة أو الملغى تخصيصها:

بالنسبة للعقارات المخصصة فقد منح القانون إدارة أملاك الدولة اختصاصا حصريا في تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتحديد الشروط المالية لهذا التأجير، إلا أنه واستثناء يمكن لبعض الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة والمؤهلة، تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بشرط أن تكون ذات استعمال سكني، والمسيرة بتفويض في إطار تعاقدية، ومثال ذلك دواوين الترقية والتسيير العقاري والوكالات العقارية للولاية...<sup>(2)</sup>، أما العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للبلدية أو

(1) - المادة 89 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

- المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

(2) - المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

الولاية فقد منح كل من قانون البلدية 10-11<sup>(1)</sup> وقانون الولاية 07-12<sup>(2)</sup> لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي اختصاص تأجير أملاك البلدية والولاية بصفتها ممثلين للبلدية والولاية<sup>(3)</sup>.

يكون تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المحلات ذات الاستعمال السكني عن طريق المزاد العلني كأصل، إلا أنه يمكن استثناء تأجيرها بالتراضي على أساس القيمة الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية بترخيص من الوالي بعد إبداء إدارة أملاك الدولة لرأيها حول الشروط المالية للعقد، كما تعطي لجنة ولائية تحدد تشكيلتها حسب طبيعة وأهمية المشروع المزمع إنجازه، رأيها في كل طلب تأجير بالتراضي وذلك بعد دراسة الملف وتقييم الأثر الاقتصادي للمشروع<sup>(4)</sup>.

تلعب إرادة المستأجر دورا في العلاقة التعاقدية، حيث يمكنه طلب تجديد الإيجار بقيمة إيجارية معينة، كما يمكنه طلب تحويل الإيجار إلى تنازل بمجرد إنجاز المشروع وفق بنود دفتر الشروط، وعموما تكون حقوق وواجبات طرفي العقد، وكيفيات دفع مستحقات الإيجار وشروط الفسخ، وكيفيات تحويل الإيجار إلى تنازل إذا اقتضى الأمر، وكيفيات حساب سعر التنازل محددة نموذجيا بقرار من الوزير المكلف بالمالية وهو القرار الصادر في 15/08/1994<sup>(5)</sup>.

(1)- قانون رقم 10-11 مؤرخ في 2011-06-22، يتعلق بالبلدية، ج ر ج عدد 37، صادر في 2011-07-03.

(2)- قانون رقم 07-12 مؤرخ في 2012-02-21، يتعلق بالولاية، ج ر ج عدد 12، صادر في 2012-02-29.

(3)- المادة 82 من القانون رقم 10-11، مرجع سابق.

- المادة 105 من القانون رقم 07-12، مرجع سابق.

(4)- المواد 103، 105 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، مرجع سابق.

(5)- قرار صادر عن الوزير المنتدب لدى وزير المالية المكلف بالميزانية مؤرخ في 15-08-1994، يتضمن الموافقة على دفتر

الشروط العامة التي تؤجر وفقه عن طريق المزاد العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية تسييرا مباشرا، ج ر ج عدد 01، صادر في 1995-01-08.



ينتهي عقد إيجار العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بانتهاء مدة الإيجار والتي تكون متماشية واهتلاك الاستثمارات المزمع إنجازها، وهي لا تتجاوز في جميع الأحوال 65 سنة، إلا أنه قد ينتهي بالفسخ من طرف الإدارة المؤجرة أو بقوة القانون:

- يفسخ عقد الإيجار من طرف الإدارة المؤجرة إذا تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة في استرجاعها للوفاء باحتياجات مصالحها الخاصة، وفي هذه الحالة تلتزم بتوجيه إشعار قبلي إلى المستأجرين قبل 06 أشهر، وهذا الإجراء لا يطبق في حالة التأجير بالتراضي المنصوص عليه في المادة 02/103 إلا في الحالات التي تفرضها المصلحة العامة، وفي هذه الحالة ينتج عن الفسخ تعويض للمستأجر يتحدد حسب المدة المتبقية من عقد الإيجار وامتلاك التجهيزات.

- إذا قصر المستأجر في الالتزامات المحددة في دفتر الشروط، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون من طرف الجهة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

إذا كانت العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير مخصصة أو ألغى تخصيصها، يكون تحديد البنود والشروط التي ترتبط بالتأجير الممنوحة بعد المزاد العلني أو بالتراضي وفق دفتر شروط نموذجي يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية، سواء كانت هذه التأجيريات منشئة أو غير منشئة لحقوق عينية، ويفصل في هذه التأجيريات مدير أملاك الدولة في الولاية بتفويض من الوزير المكلف بالمالية، باستثناء الإيجارات الممنوحة بالتراضي والمنصوص عليها في المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427<sup>(2)</sup>.

**II- إيجار الأملاك العقارية المنشئ لحقوق عينية:** عند تعديل قانون الأملاك الوطنية سنة 2008 بموجب القانون رقم 08-14<sup>(3)</sup> تم إدراج أحكام جديدة متعلقة بإمكانية توقيع

(1)- المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

(2)- المادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

(3)- قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20-07-2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج عدد 44، صادر في 03-08-2008.

صاحب سند شغل خاص ملحق ملك عمومي لرهون على المنشآت والحقوق العقارية المقامة على ملحق الملك العمومي، وذلك ضمانا للوفاء بالقروض المتحصل عليها من أجل تمويل، إنجاز، أو تعديل، أو توسيع المنشآت الواقعة على ملحق الملك العمومي المشغول<sup>(1)</sup>. وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-427 تبنى المنظم هذا التوجه وتم توسيعه إلى عقود الإيجار الواردة على عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة، وهذا لنفس الغاية وهي تسهيل الحصول على قروض بضمان الحقوق العينية الناشئة عن هذه الأملاك، لأجل تشجيع الاستثمار وتحقيق الانفتاح الاقتصادي<sup>(2)</sup>.

يترتب على الإيجار المنشئ لحقوق عينية حق المستأجر في ممارسة حقوق وواجبات

المالك لاسيما:

- إنشاء بنايات وإنجاز كل عملية توسعة لبنايات الاستغلال المرتبطة بالنشاط بشكل مطابق لدفتر الشروط ولقواعد التهيئة والتعمير.
- ممارسة النشاطات المذكورة في عقد الإيجار.
- صيانة المنشآت والتجهيزات.
- منح إيجارات لأشخاص آخرين لديهم علاقة بنشاطه.
- عند الاقتضاء، يمنح سند الإيجار للمستأجر الحق في طلب رخصة التجزئة<sup>(3)</sup> ورخصة البناء<sup>(4)</sup>،

(1)- المادة 69 مكرر 01/03 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

(2)- مزهود حنان، "الشغل الخاص للأموال العامة المنشئ لحقوق عينية في القانون الجزائري"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة جيجل، العدد 04، 2017، ص 146.

(3)- عرف المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25-01-2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج عدد 07، صادر في 12-02-2015 في المادة 07 منه رخصة التجزئة بأنها الرخصة التي تشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم، أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

(4)- عرفت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 رخصة البناء بأنها كل رخصة لأجل تشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية

ورخصة الهدم<sup>(1)</sup>.

- الحق في إنشاء رهون على الأملاك المنجزة على الملحق التابع للأملاك الدولة موضوع الإيجار، وذلك فقط ضمنا للقروض التي يتحصل عليها لتمويل الإنجاز أو تعديل أو توسعة المنشآت المقررة في عقد الإيجار.

إن تحويل أو التنازل عن الحقوق العينية للمستأجر الناشئة على الملك المؤجر باعتباره حقا حصريا له لا يكون إلا وفق الأحكام التي كرسها قانون الأملاك الوطنية فيما يخص الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية المنشئ لحقوق عينية، حيث لا يكون إلا في إطار نقل الملكية بين الأحياء، أو إدماج أو اندماج أو انفصال الشركات.

ويتمتع المتنازل إليه بنفس الحقوق التي كان يتمتع بها صاحب رخصة الشغل الخاص وذلك لمدة صلاحية عقد الإيجار المتبقية، وهي حقوق وامتيازات المالك بشرط أن ترخص له السلطة المختصة بذلك وهي الإدارة المؤجرة، وأن يستمر المتنازل له في استعمال الملك المؤجر وفق الغرض المخصص له أصلا<sup>(2)</sup>.

ثانيا: إيجار الأملاك المنقولة

تكلف مختلف الهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري وحدها باستعمال الأشياء المنقولة والمعدات المخصصة لها وتسييرها وإدارتها، كما يمكن وفقا لأحكام المادة 101 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية أن تكون هذه المنقولات محل تأجير لأشخاص طبيعيين أو معنويين، وذلك وفق ما يقتضيه القانون.

تتولى إدارة أملاك الدولة بصفة مباشرة عمليات تأجير المنقولات التابعة للأملاك الدولة الخاصة سواء كانت مخصصة لمصلحة عمومية أم غير مخصصة لها، وبغض

والشيكات المشتركة العابرة للملكية.

(1) - عرفت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 رخصة الهدم بأنها كل رخصة تشترط للقيام بأي عملية هدم

جزئية أو كلية لبناية ما.

(2) - المادة 69 مكرر 01/02 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

النظر عن الإدارة أو المصلحة التي تحوزها أو تسيرها، فإن كانت المنقولات غير مخصصة فإن إدارة أملاك الدولة تؤجرها بصفة مباشرة، أما إذا كانت مخصصة لمصلحة عمومية فإن التأجير لا يكون إلا بتدخل المصلحة المخصصة لها المنقولات بتحديد الشروط التقنية لعملية التأجير، في حين يبقى تحديد الشروط المالية للعملية من اختصاص إدارة أملاك الدولة، وفي الحالتين تجسد العملية في شكل اتفاقية تعدها إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً<sup>(1)</sup>.

من جانب آخر أجاز قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم إيجار المنقولات غير المادية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والمتمثلة أساساً في التسيير الحر للمحلات التجارية والحرفية، حيث تتولى إدارة أملاك الدولة تحديد مبلغ التعويض المتأتى من ذلك والذي يصب في الخزينة العمومية، كما يحق للجماعات الإقليمية القيام بالتسيير الحر للمحلات التجارية والحرفية التابعة لأملكها الوطنية الخاصة وفق دفتر شروط معد مسبقاً، حيث تتولى تحديد مبلغ التعويض المتأتى عن هذا التسيير بعد استشارة إدارة أملاك الدولة إذا اقتضى الأمر ذلك، ويصب هذا المبلغ في ميزانية الجماعة الإقليمية المعنية<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني: الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

يقصد بالامتياز ذلك الأسلوب التعاقدى الذي تخول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية حق استعمال أملاك عقارية أو منقولة تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين لمدة محددة، وبمقابل محدد مسبقاً يكون على شكل أتاوى.

إن الامتياز في الأصل هو طريقة من طرق استعمال الأملاك الوطنية العمومية، إلا

(1)- المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

(2)- المادتين 102، 103 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

أن جوهر التفرقة بينهما هو أن الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة استثناء وبتوفر شروط معينة قد يتحول إلى تنازل<sup>(1)</sup>، على خلاف الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية العمومية.

بالنظر إلى كون عقد الإمتياز من العقود غير المسماة في القانون الجزائري<sup>(2)</sup>، فإنه وعلى خلاف التصرفات السابقة الذكر الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت ناقلة للملكية أم لا التي تم النص عليها وتنظيم أحكامها في كل من قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 12-427، فإن الامتياز لم تتضمنه النصوص القانونية السابقة بل نظمت أحكامه نصوص خاصة تناولت صورته المختلفة، إضافة إلى قوانين المالية، وسيتم التطرق في هذه الدراسة إلى نموذجين للامتياز على سبيل المثال:

#### الفرع الأول: منح الامتياز في إطار الاستثمار

أجاز الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(3)</sup> أن تكون الأراضي التابعة للأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح للامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، وهذا لأجل فتح قنوات جديدة للاستثمار لأن أهم عائق ظل يواجهه أي رغبة سياسية أو تشريعية في تطوير الاستثمار هي مشكل العقار، ومن شأن جعل الأملاك الوطنية الخاصة كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقود امتياز أن يكون من أنجع الحلول لتحريك عجلة الاستثمار دون أن تتنازل الدولة عن دورها الرقابي على هذه الأملاك حتى لا توجه

(1)- شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005/2004، ص 137.

(2)- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في

القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 12.

(3)- أمر رقم 04-08 مؤرخ في 01-09-2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج عدد 49، صادر في 03-09-2008.

إلى وجهة غير الوجهة المحددة في العقد.

يستثنى من منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة: الأراضي الفلاحية والقطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية ومساحات البحث عن المحروقات واستغلالها، ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية ومساحات المواقع الأثرية والثقافية، والقطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة<sup>(1)</sup>.

وقد اشترط المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(2)</sup> في العقارات التي يمكن أن تكون محل منح امتياز أن تكون تابعة للأمالك الخاصة للدولة وغير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية احتياجاتها، إضافة إلى عدم وقوعها في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات الهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

يمنح الامتياز عن طريق التراضي ويرخص بقرار من الوالي لمدة تتراوح بين 33 سنة و99 سنة قابلة للتجديد على أساس دفتر شروط يتوافق مع النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مقابل دفع إتاوة سنوية تتحدد من طرف إدارة أملاك الدولة بحيث تمثل 20/1 (5%) من القيمة الحقيقية للعقار<sup>(3)</sup>.

ينتهي الامتياز باتفاق الطرفين أو من طرف الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة إذا أخل المستفيد من الامتياز بنصوص القانون أو بنود دفتر

(1) - المادة 02 من الأمر رقم 08-04. مرجع نفسه.

(2) - مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02-05-2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج عدد 27، صادر في 06-05-2009.

(3) - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع نفسه.

الشروط، أو بسبب عدم إتمام المستفيد لمشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع استفادته من الأجل الإضافي<sup>(1)</sup>.

في الأخير تجدر الإشارة إلى أن المشرع وفي إطار سياسة تشجيع الاستثمار لإنعاش الحياة الاقتصادية والمساهمة في تطوير عجلة النمو في البلاد، أصدر مجموعة تعديلات على الأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وضمنها في قوانين المالية نورد أهمها:

- تضمن قانون المالية لسنة 2015<sup>(2)</sup> في المادة 60 منه أحكاما تقضي بإعفاء العقود الإدارية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة الممنوحة في إطار الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري وذلك بمجرد تصريح المستفيد من الامتياز بمشروعه لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

- كرس قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>(3)</sup> في المادة 48 منه مبدأ التراضي في منح الامتياز حيث عدلت المادة 05 من الأمر رقم 08-04 التي كانت تشترط منح الامتياز عن طريق المزاد العلني والذي لا يكون إلا بترخيص من الوزير التابع لقطاعه العقار المعني، وأصبح الامتياز يمنح بالتراضي ويرخص بقرار من الوالي دون غيره من الهيئات، وباقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار أو من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، وهذا لإضفاء نوع من المرونة على هذا النوع من العقود الحيوية وتشجيع الاستثمار من خلال اختصار وتبسيط الإجراءات.

في نفس السياق صدرت التعلية الوزارية المشتركة رقم 001 الصادرة في 06/08

(1)- المادتين 20، 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

(2)- قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30-12-2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج ر ج عدد 78، صادر في 31-12-2014.

(3)- أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23-07-2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج ر ج عدد 40، صادر في 23-07-2015.

2015<sup>(1)</sup> لتحديد كفاءات تطبيق الأحكام الجديدة التي أوردها قانون المالية التكميلي لسنة 2015، من خلال تقليص مدة إنهاء الإجراءات وذلك بتحديد مراحل سير الملف ابتداء من إيداعه إلى غاية إعداد العقد، وكذا تحديد المسؤوليات لمختلف المديرات المتدخلة في العملية لأجل الإسراع في معالجة الملفات الخاصة بهذه العملية.

### الفرع الثاني: الامتياز الوارد على العقارات الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

تعتبر الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة من أجود الأراضي الزراعية في الجزائر حيث كان استغلالها محتكرا من المعمرين في فترة الاستعمار، وقد شهدت هذه الأراضي منذ الاستقلال عدم استقرار تشريعي بالنسبة لطريقة تسييرها من التسيير الذاتي إلى الثورة الزراعية ثم الاستصلاح والانتفاع الدائم وأخيرا الامتياز القابل للتنازل<sup>(2)</sup>.

بعد سلسلة من النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة اعتبر القانون رقم 03-10 الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>(3)</sup> بشكل حاسم الامتياز نمطا وحيدا لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة، موضحا كفاءات تطبيق ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 326-10 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>(4)</sup>، ويعرف الامتياز حسب المادة 04 من القانون رقم 03-10 بأنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

(1) - تعليمة وزارة مشتركة رقم 001 مؤرخة في 06-08-2015، مجموعة النصوص القانونية الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، مديرية إدارة الوسائل، الجزائر، 2015.

(2) - عماري زهير، "إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطويره"، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، جامعة بسكرة، عدد 13، 2013، ص 136.

(3) - قانون رقم 03-10 مؤرخ في 15-08-2010، يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر ج عدد 46، صادر في 18-08-2010.

(4) - مرسوم تنفيذي رقم 326-10 مؤرخ في 3-12-2010، الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر ج عدد 79، صادر في 29-12-2010.



والأملاك السطحية المتصلة بها لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية.

إذن فقد حدد القانون رقم 03-10 عقد الامتياز بـ40 سنة قابلة للتجديد على خلاف ما كان مكرسا في ظل القانون رقم 87-19 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>(1)</sup>، وهو الانتفاع الدائم، وذلك لسبب وجيه وهو ضبط استغلال المستثمرين الفلاحيين للعقارات التابعة للملكية الخاصة للدولة من جهة، وضمان منحهم الوقت الكافي لاستغلال هذه الأراضي والانتفاع بها بعيدا عن أي تعسف من الإدارة من جهة أخرى<sup>(2)</sup>.

لقد قصر القانون رقم 03-10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حق الاستفادة من عقود الامتياز على أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 الذين يحوزون على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، بشرط عدم إخلالهم بالتزاماتهم طبقا للقانون رقم 87-19 وعدم سلوكهم سلوكا غير مشرف خلال ثورة التحرير<sup>(3)</sup>.

سعيًا من المشرع إلى إضفاء نوع من الحركية والمرونة على عقود استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وإتاحة الفرصة للمستثمرين الفلاحيين لتطوير استثمارهم الفلاحي، كرس القانون رقم 03-10 إجراءات تحفيزية أهمها قابلية الامتياز للتنازل مجانا أو بقابل وفق الضوابط المحددة قانونا إضافة إلى قابليته للتوريث والحجز،

(1)- قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08-12-1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك

الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر ج عدد 50، صادر في 09-12-1987. (ملغى).

(2)- سلخ محمد لين، "انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في

الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة وادي سوف، عدد 15، 2017، ص 304.

(3)- المادتين 05، 19 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

وجواز توقيع رهون على الحقوق العقارية الناتجة عن الامتياز لصالح هيئات القرض، وإبرام اتفاقات شراكة سنوية أو متعددة السنوات...

ينتهي عقد الامتياز بطلب من صاحب الامتياز قبل نهاية المدة أو من طرف الإدارة عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، ويترتب عن ذلك استرجاع الدولة للأراضي محل الامتياز والأموال السطحية في الحالة التي هي عليها، كما يترتب على ذلك الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية وتحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض<sup>(1)</sup>.

في الأخير ما يمكن قوله بالنسبة للامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هو أنه ورغم الجهود التشريعية المبذولة في هذا المجال والرامية إلى التوصل إلى إيجاد التقنية الأمثل للوصول إلى تنظيم استغلال هذه العقارات أولاً والوصول بها إلى ذروة الإنتاجية ثانياً، فإن واقع الأمر يؤكد عدم تحقيق أي من النتيجتين وهو ما يستدعي التفكير مجدداً في صيغ أكثر موضوعية وواقعية يكون الفاعل الأساسي فيها هو الفلاح كصيغة الإيجار مثلاً.

#### خاتمة:

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفتها امتلاكية ومالية الأمر الذي يجعلها أداة الدولة والجماعات المحلية في ترقية وإنعاش الاقتصاد الوطني من خلال تفعيل هذه الأملاك وجعلها أكثر مردودية، وذلك بجعلها محلاً لمجموعة من التصرفات القانونية الناقلة للملكية أو المنصبة على المنفعة فقط.

إن التعمق في الأحكام القانونية التي تحكم التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة يؤدي بنا إلى إبداء مجموعة ملاحظات:

- إذا كانت أحكام كل من عقدي التنازل والتبادل والإيجار واضحة ومفصلة ضمن أحكام

(1) - المادتين 26، 27 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

قانون الأملاك الوطنية 90-30 والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، فإن أحكام عقد الامتياز متفرقة في نصوص تشريعية وتنظيمية مختلفة، وأكثر من ذلك تكون عرضة للتعديل المستمر بموجب قوانين المالية وهو الأمر الذي أضفى عليها نوعاً من الغموض والاستقرار. - سعي المشرع الدائم إلى تفعيل دور القطاع الخاص في تحريك عجلة النمو الاقتصادي من خلال التشارك مع الدولة وهيئاتها الإدارية المختلفة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة لاسيما عن طريق الإيجار والامتياز، وذلك بتكريس أحكام وإجراءات تحفيزية كإجازة توقيع رهون على الحقوق العقارية الناشئة بموجب عقدي الإيجار والامتياز لضمان القروض المتعلقة بالنشاط المزمع القيام به، إمكانية تحويل الإيجار أو الامتياز إلى تنازل....

- تبني المشرع أسلوب المزاد العلني كقاعدة عامة للتعاقد في كل من عقدي البيع والإيجار، لكنه تراجع عن هذا المبدأ بالنسبة للامتياز الوارد على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، واعتمد التراضي كأسلوب وحيد للتعاقد وهذا لإضفاء نوع من المرونة على هذا النوع من العقود وتشجيع الاستثمار من خلال اختصار وتبسيط الإجراءات، إلا أن هذا التوجه من شأنه أن يزيل الطابع التنافسي الذي كان يجسده المزاد العلني والذي كان يؤدي إلى الحصول على أعلى العروض من أجل أحسن استغلال للأملاك الوطنية، إضافة إلى إضفاء الشفافية على العملية.

إذن فقد حاول المشرع مواكبة التطورات الحاصلة في المجال الاقتصادي من خلال إضفاء المرونة على التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة، إلا أن الهيئات الإدارية المالكة لهذه الأملاك (دولة، ولاية، بلدية) تبقى ملزمة بالعمل على تحقيق التوازن بين ضرورة تامين الأملاك الوطنية الخاصة، والرقابة على التنفيذ الأمثل للعقود الواردة عليها.

#### قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: الكتب

1. حسنين توفيق ابراهيم، النظم السياسية العربية: الاتجاهات الحديثة في دراستها، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان 2005.

ثانيا: الرسائل الجامعية

I- رسائل الدكتوراه:

1. ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014-2015.

II- مذكرات الماجستير:

1. أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
2. شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2005.

ثالثا: المقالات العلمية

1. حرز الله كريم، "تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة المدية، المجلد 08، العدد 01، 2014.
2. سلخ محمد لمين، "انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة وادي سوف، عدد 15، 2017.
3. عفيف بهية، "الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 04، 2017.
4. عماري زهير، "إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطويره"، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، جامعة بسكرة، عدد 13، 2013.
5. مزهود حنان، "الشغل الخاص للأموال العامة المنشئ لحقوق عينية في القانون الجزائري"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة جيجل، العدد 04، 2017.

رابعا: النصوص القانونية

1. دستور الجزائر لسنة 1989، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28-02-1989، جريدة رسمية عدد 09، صادر في 01-03-1989، معدل ومتمم.

I- النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني، ج ج عدد 78، صادر في 30-09-1975، معدل ومتمم.

2. قانون رقم 16-84 مؤرخ في 30-06-1984، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج عدد 27، صادر في 03-07-1984، (ملغى).
3. قانون رقم 19-87 مؤرخ في 08-12-1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر ج عدد 50، صادر في 09-12-1987، (ملغى).
4. قانون رقم 30-90 مؤرخ في 01-12-1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج عدد 52، صادر في 02-12-1990، معدل ومتمم.
5. قانون رقم 25-91 مؤرخ في 18-12-1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1991، ج ر ج عدد 65، صادر في 18-12-1991.
6. قانون رقم 06-2000 مؤرخ في 23-12-2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر ج عدد 80، صادر في 24-12-2000.
7. قانون رقم 21-01 مؤرخ في 22-12-2001، يتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر ج عدد 79، صادر في 23-12-2001.
8. أمر رقم 04-08 مؤرخ في 01-09-2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج عدد 49، في 03-09-2008.
9. قانون رقم 15-08 مؤرخ في 20-07-2008، يتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر ج عدد 44، صادر في 03-08-2008.
10. قانون رقم 03-10 مؤرخ في 15-08-2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج عدد 46، صادر في 18-08-2010.
11. قانون رقم 10-11 مؤرخ في 22-06-2011، يتعلق بالبلدية، ج ر ج عدد 37، في 03-07-2011.
12. قانون رقم 07-12 مؤرخ في 21-02-2012، يتعلق بالولاية، ج ر ج عدد 12، صادر في 29-02-2012.
13. قانون رقم 10-14 مؤرخ في 30-12-2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر ج عدد 78، صادر في 31-12-2014.
14. أمر رقم 01-15 مؤرخ في 23-07-2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر ج عدد 40، صادر في 23-07-2015.
15. قانون رقم 18-15 مؤرخ في 30-12-2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر ج عدد 72، صادر في 31-12-2015.

#### II- النصوص التنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 269-03 مؤرخ في 07-08-2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك

- العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر ج عدد 48، صادر في 13-08-2003، معدل ومتمم.
2. مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02-05-2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج عدد 27، صادر في 06-05-2009.
3. مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 3-12-2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر ج عدد 79، صادر في 29-12-2010.
4. مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16-12-2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأمالك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج عدد 69، صادر في 19-12-2012.
5. مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25-01-2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج عدد 07، صادر في 12-02-2015.
6. قرار صادر عن وزير المالية مؤرخ في 07-11-1987، يتضمن تحديد الأمالك المنقولة التي لا يمكن تسليمها للأمالك الدولة من أجل التصرف فيها وتحديد تخصيصها، مجموعة النصوص القانونية الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، مديرية إدارة الوسائل، الجزائر، 2000.
7. قرار وزير المالية مؤرخ في 22-06-1988، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة المتعلق ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الأمالك العمومية، ج ر ج عدد 37، صادر في 14-09-1988.
8. قرار صادر عن الوزير المنتدب لدى وزير المالية المكلف بالميزانية مؤرخ في 15-08-1994، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة التي تؤجر وفقه عن طريق المزاد العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بالدولة التي تسييرها إدارة الأمالك الوطنية تسييرا مباشرا، ج ر ج عدد 01، صادر في 08-01-1995.
9. تعليمة وزارية مشتركة رقم 001 مؤرخة في 06-08-2015، مجموعة النصوص القانونية الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، مديرية إدارة الوسائل، الجزائر، 2015.