

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

النظام القانوني للعمليات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة للدولة

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ الدكتور:

– سليمان بوزكري

إعداد الطالب:

– عبد الجليل بن جلول

لجنة المناقشة:

إسم ولقب الأستاذ	الرتبة	الجامعة	الصفة
د/ محمد سيد اعمر	أستاذ محاضر ب	جامعة غرداية	رئيسا
د/ سليمان بوزكري	أستاذ محاضر ب	جامعة غرداية	مشرفا ومقررا
د/ علي شفار	أستاذ مساعد ب	جامعة غرداية	مناقشا

السنة الجامعية: 2018 م – 2019 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا

﴿ ١١٤ ﴾

سورة طه

شكر وتقدير

لتكن هذه الورقة مساحة اعتراف أكثر من مجرد شكر للأستاذ الدكتور
"سليمان بوزكري"، الذي قبل الإشراف على هذا العمل المتواضع، ولما
لمسناه منه من صدر رجب وتوجيه سديد ونصائح قيمة كان لها
أبلغ الأثر في إنجاز هذا العمل منذ بدايته إلى غاية إخراج هذه السطور
إلى النور.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الجزيل لكل الأساتذة الأفاضل كل باسمه
وأخص بالذكر (د. آيت عودية، د. بوحميذة)

وكل من نيلنا من نبع علمهم طيلة سنوات تكويننا في شهادة الماستر.

وإلى كل من قبل بمناقشة عملنا هذا من اللجنة المحترمة.

لإخوتي

إلى التي تمطرني بالدعاء دائماً.....والدتي

إلى الذي سخر حياته من أجلنا....مثلي الأعلى والدي

إلى أختي الحبيبة هاجر وأخي العزيز محمد

إلى الأصدقاء كل باسمه وأخص بالذكر بن حمدون موسى، حسن بن

دكن، ياسين بارود... جزاهم الله كل خير.

إلى الأب الثاني الذي سخره الله لي الدكتور الطاهر بن علي

أهديكم جميعاً ثمرة جهدي.

الملخص:

باعتبار أنّ الأملاك الوطنية العامة والخاصة ثروة هامة للأجيال، فقد خصّها المؤسس الدستوري والمشرع الجزائري بجملة من المواد والقوانين، ونظراً لأنّ الأملاك الخاصة وحدة قابلة للتصرف، فقد نظم المشرع العمليات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة التي هي موضوع دراستنا من خلال القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والذي تبين لنا من خلال دراستنا مواكبته لتوجه الدولة نحو الاقتصاد الحرّ التنافس، فقلص من التنازلات الواسعة بإحاطتها بجملة من الضوابط والقواعد إذا أقر إمكانية التنازل على هذه الأملاك إما عن طرق المزاد العلني أو بالتراضي كاستثناء، أو تخصيصها للمؤسسات والهيئات... كما ثمن هذه الأملاك عن طريق منح إيجارات طويلة المدى في إطار الاستثمار الصناعي والخدمات والامتياز الفلاحي والسكني، وكلّ هذا تحقيقاً للمصلحة العامة.

الكلمات المفتاحية: الأملاك الوطنية، الأملاك الوطنية الخاصة، التنازل، التخصيص، الامتياز، الإيجار.

Abstract:

Since public and private national public property represents an important heritage for the generations, the Algerian legislator has reserved for it a set of laws. Since private property is subject to manipulation, the legislature has organized the state private property transactions.

This is the subject of our present study through the law 08/14, as well as the executive decree n °: 12/427 defining the conditions and the modalities of management and administration of public and private property belonging of the state, where it is necessary to raise their inclination with that of the state towards the free and competitive economy.

There were restrictions on large concessions through a number of rules and conditions, namely, the possibility of concession of these goods either through public auctions, by agreement on an exceptional basis, or their allocation to the profits of the various institutions.

It has also valued these properties by granting long-term leases within the scope of industrial investment, agricultural concessions and housing. All this, with the aim of achieving the satisfaction of the general interest

Key words:

National state property. Private state property. Assignment. Concession. Location.

قائمة المختصرات

ط :	الطبعة
ص:	الصفحة
ج.ر	الجريدة الرسمية.
غ.م	غير منشورة
ب.ت	بدون تاريخ
ق	القانون
ق.أ.و	قانون الأملاك الوطنية
ق.م	القانون المدني
م.ت	المرسوم التنفيذي

مقدمة

ظهرت فكرة الأملاك الوطنية في فرنسا مع نهاية القرن الثامن عشر، وصدور مرسوم 1790/11/23 المتضمن قانون الدومين، الذي أقر بملكية الدولة لهذه الأموال غير القابلة للتصرف والتقادم، إلا أنه ومنذ ذلك التاريخ لم تتوقف هذه الفكرة عن التطور، بفضل الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الذي كان وراء موضع المبادئ التي تحكمها اليوم.

وقد عرفت الجزائر منذ الاستقلال نصين اهتمتا بتنظيم هذا المجال.

- الأمر الصادر في 30 جوان 1984 في ظل الاشتراكية، والذي تميز بمفهوم موسع للأملاك الوطنية.
- والقانون الصادر في أول ديسمبر 1990، والذي ميز بين الاملاك الوطنية العامة والأملاط الوطنية الخاصة.

وقد سائر المشرع الجزائري التطور الحاصل في مفهوم الملكية الوطنية بإصداره للقانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي نص بدوره على نظام ازدواجية الأملاك الوطنية وبشكل أكثر وضوحا وتفصيلا بإصدار القانون 90/ 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الذي وضع المبادئ العامة ومجمل القواعد القانونية التي تحدد مفهوم الأملاك الوطنية، وكذا القواعد التي تضبط التصرفات الواردة على صنفى هذه الأملاك، وعدل هذا الأخير بالقانون 08/ 14 المؤرخ في 20 يوليو 2008.

فالأملاك الوطنية الخاصة ارتبطت بكل الظواهر القانونية المستجدة، وقد نص القانون المنظم لهذه الأملاك على أن الأملاك الوطنية تضم صنفين أملاك عامة والتي عرفها المشرع صراحة فهي غير قابلة للتقادم ولا الحجز ولا يجوز التصرف فيها خلافا للأملاك الخاصة التي يمكن التصرف فيها من خلال العمليات التي أقرها لها القانون نظراً للأهمية البالغة في المجال الاقتصادي وهي تشمل الأملاك غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية.

ف نجد أن المشرع منح أهمية كبيرة جداً لهذه العمليات التي هي موضوع بحثنا، وكلّ هذا من أجل أن يحافظ على هذه الاملاك التي لها علاقة وطيدة بالمصلحة العامة، و الدور الكبير الذي تلعبه في بناء سياسة اقتصادية، واجتماعية ناجعة بالنظر في طبيعتها القانونية المتمثلة في قابليتها للتملك والتصرف ونظرا لكونها عنصرا أساسيا في تسيير وتنظيم مختلف المرافق العامة التي تهدف بدورها إلى إشباع حاجة المجتمع في جميع المجالات لاسيما في المجال الفلاحي الذي عرف مدا وجزرا من حيث حجم الأراضي الفلاحية وطرق الاستغلال والنصوص القانونية التي توالت عليها.

الأملاك الوطنية الخاصة تخضع إلى قواعد تسيير تختلف على قواعد تسيير الأملاك العامة، وهذا طبيعي لأن لكلّ منها دوره ومجاله، فطرق تسيير الأملاك الخاصة (العمليات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة) تقترب نوعاً



ما من طرق تسيير الأفراد لأموالهم، وتشمل هذه العمليات كل من العقارات والمنقولات التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، وبما أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف، وانطلاقاً من هذا المبدأ، فإنه من غير الممكن أن تكون محل ملكية خاصة وفقاً للمادتين 827، 828 من الأمر 75-58 المضمن القانون المدني المعدل والمتمم، فمن الممكن أن يمنح شخص من القانون العام ملك عمومي للغير (الخواص) لغرض التسيير والاستغلال، وعليه فإن الملكية الخاصة للدولة وجماعاتها الاقتصادية و مؤسساتها العمومية مشابهة للملكية الخواص من حيث حريتهم في مباشرة أعمالهم، فلديها حق التصرف في الأشياء في إطار قانوني، وهذه التصرفات قد تكون (ناقلة للملكية)، وقد تكون (غير ناقلة للملكية).

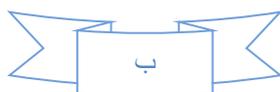
فبمقتضى قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 427/12 تم إرساء قواعد المبدأ القاضي بإمكانية التصرف في العقارات والمنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ومن أهم هذه العمليات التخصيص، الإيجار، الامتياز، قسمة المال المشاع وهذه كلها غير ناقلة للملكية، وأخرى ناقلة للملكية كالبيع، والتبادل بالنسبة للعقارات...

وتكمن أهمية الموضوع في كون الأملاك الوطنية هي أموال عمومية تحوزها الدولة و جماعتها الإقليمية، وتعد مورداً هاماً لمداخيل، كما أنها جزء من إقليمها وثرواتها وتعبّر عن سيادتها الوطنية، وتمكين المواطنين من الانتفاع بها وتلبية حاجياتهم و متطلباتهم اليومية بشكل منتظم ومتساوي دون أي تمييز أو إقصاء، ولهذا فإن دراسة العمليات المتعلقة بالأملاك الخاصة منها من أهم المواضيع في القانون الإداري، كما تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة الأرض الخصبة لاستقبال كافة النشاطات الاقتصادية، حيث صدرت العديد من القوانين والتنظيمات في سبيل توظيف هذه الأملاك في خدمة المشاريع الاستثمارية الخاصة فهي تحتل مكاناً بارزاً في دراسات القانون، إذ تعتبر أساس النشاط الإداري وغرضها تحقيق النفع العام.

ومن أهم الدوافع الشخصية التي جعلتنا نبحث في هذا الموضوع هو رغبتنا في الحفاظ على الثروة الوطنية لاعتبارها ثروة الأجيال المتعاقبة ومصدراً هاماً للموارد، المتمثلة في الأملاك الوطنية بصفة عامة والأملاك الوطنية الخاصة بصفة خاصة في ظل الاستيلاء غير الشرعي التي تشهدها هذه الأخيرة، ورعباً في أن تزداد هذه الأملاك ثراء وان تتم مراقبتها وتصرف فيها بأفضل الطرق، ومن جهة أخرى ارتباط قانون الأملاك الوطنية بالقانون الإداري الذي هو مجال تخصصنا.

أما فيما يخص الأسباب الموضوعية التي جعلتنا ندرس هذا الموضوع فيمكن تلخيصها فيما يلي:

– قلة أو شبه انعدام الدراسات السابقة الخاصة بالموضوع.



- مكانة وأهمية الأملاك الوطنية باعتبارها مورداً هاماً لخزينة الدولة.
 - تنوير لمن عنده الرغبة في البحث أكثر في مجال الأملاك الوطنية الخاصة بصفة عامة والتصرفات القانونية المتعلقة بها بصفة خاصة.
 - مساهمة بسيطة منا لإثراء المكتبة القانونية في هذا المجال.
- انطلاقاً من ذلك، فإن دراس هذا الموضوع تهدف إلى محاولة التعريف بالتصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة خاصةً في ظل المبدأ القائل بعدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية، وذلك بتسليط الضوء على النصوص القانونية التي نظمتها والمتمثلة أساساً في دراسة المفاهيم التي وضعها المشرع الجزائري لهذه التصرفات (العمليات).
- أما الدراسات السابقة للموضوع فكما أشرنا سابقاً تكاد تكون منعدمة إن لم نقل منعدمة إذا ما تحدثنا عن الدراسة المخصص للموضوع، لكن هناك بعض الدراسات التي تناولت الموضوع بشكل موجز والتي اعتمدناها في بحثنا منها:
- حفصي يوسف، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير.
 - بوغان خولة، التصرفات المنصبة على الأموال العامة، مذكرة استكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي.
 - اسمهان حمدي، الاملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر.
 - مريم بوشري، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الاملاك الوطنية في الجزائر.
- لذا نشير إلى أن من بين صعوبات معالجته ناجمة عن قلة المراجع والمصادر التي تناولت الموضوع موضوع خاص ومستقل لاسيما المراجع باللغة العربية، وكذا صعوبة التنقل لجمع المادة العلمية خاصة في ظل الأحداث التي تعرفها البلاد.
- وسيكون نطاق دراستنا مقتصراً على النظام القانوني للعمليات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة للدولة فقط (منقولاً كان أو عقار) دون الولاية والبلدية أو ما يصطلح على تسميتها بالتصرفات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، والتي نظمها المشرع في كلٍ من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، بالإضافة إلى عدة قوانين أخرى.

وبناءً على ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري العمليات المتعلقة بالأموال الوطنية الخاصة للدولة؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية أسئلة فرعية:

- هل التصرفات الواردة على العقارات هي نفسها الواردة على المنقولات؟

- ما الهدف من العمليات المتعلقة بالأموال الوطنية الخاصة؟

- هل هذه العمليات لها علاقة بحماية الأموال الوطنية الخاصة؟

- هل نجح المشرع في تنظيم هذه العمليات؟

وقد اتبعت في هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي بغية توضيح للقارئ الكريم كيف يمكن للدولة التصرف في الاملاك الوطنية الخاصة التابعة لها عن الطريق العمليات الناقلة للملكية وغير الناقلة للملكية سواء تعلق الأمر بالعقارات أو المنقولات، وفي إجابتي على الإشكالية المطروحة قسمت الموضوع إلى فصلين، تطرقت إلى العمليات المتعلقة بالعقارات التابعة للدولة (الفصل الأول)، وذلك من خلال العمليات غير الناقلة للملكية (المبحث الأول) يتضمن التخصيص (المطلب الأول) وباقي العمليات (المطلب الثاني) بالإضافة إلى العمليات الناقلة للملكية (المبحث الثاني) من خلال البيوع بصفة عامة (المطلب الأول) باقي العمليات (المطلب الثاني). كما تم التعرض للعمليات المتعلقة بالمنقولات التابعة للدولة (الفصل الثاني)، ويتجلى ذلك في العمليات غير الناقلة للملكية (المبحث الأول) تطرقت فيه للاستعمال وإلغاء الاستعمال (المطلب الأول) وتأجير وترقيم السيارات التابعة للدولة (المطلب الثاني)، وكذلك العمليات الناقلة للملكية (المبحث الثاني) وتضمن بيع المنقولات التابعة للدولة (المطلب الأول) وطرق البيع المنقولات التابعة للدولة (المطلب الثاني).

الفصل الأول

العمليات المتعلقة بالعقارات التابعة للدولة.

الأمالك الوطنية العمومية في الأصل محمية من التصرف فيها، من التنازل عنها والحجز عليها وهي ما يعرف باللاءات الثلاثة،¹ أما الأمالك الوطنية الخاصة فهي قابلة للتصرف فيها وفقاً لقواعد وشروط خاصة حددها قانون 90-230، وعليه فإن الملكية الخاصة للدولة وجماعاتها الاقتصادية و مؤسساتها العمومية مشابهة للملكية الخواص من حيث حريتهم في مباشرة أعمالهم، فلديها حق التصرف في الأشياء في إطار قانوني، وتمثل العمليات التي ستكون محل دراستنا في العمليات غير ناقلة للملكية وهذا ما سنراه في المبحث الأول، وأخرى ناقلة للملكية³ وهو ما سنتناوله في المبحث الثاني.

¹ مريم بوشري، بيع الأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الاملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 10، جانفي 2017، ص 366.

² قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأمالك الوطنية (ج ر 52 مؤرخة في 02-12-1990) المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 (ج ر 44 مؤرخة في 03-08-2008).

³ بوحنان خولة، التصرفات المنصبة على الأموال العامة، مذكرة استكمال متطلبات شهادة ماستر اكايمي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015، ص 32.

المبحث الأول: العمليات غير الناقلة للملكية.

إن العمليات غير الناقلة للملكية هي تلك العمليات التي بموجبها لا تتنازل الدولة عن أملاكها تنازلاً كاملاً وإنما تسمح لاستغلالها واستعمالها.

المطلب الأول: التخصيص.

كما أشرنا سابقاً يعتبر التخصيص إحدى طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة غير الناقلة للملكية، ويختلف عن التخصيص في الأملاك الوطنية العمومية إذ يعتبر هذا الأخير إحدى وسائل اكتساب صفة الملك العمومي. أما التخصيص في الأملاك الوطنية الخاصة فهو من أجل المصلحة العامة فقط، وسنراه فيما يلي:

الفرع الأول: تعريف التخصيص وأشكاله

سنعرض هنا، ما المقصود بالتخصيص وتمييزه، وما هي أشكاله كما قررها المشرع ضمن قانون الأملاك الوطنية، وذلك على النحو التالي:

أولاً: تمييز التخصيص وتعريفه:

هناك مميزات للتخصيص ينبغي ذكرها، حتى يمكننا أن نميزه على غيره، هذا من جهة، ثم يمكن أن نعرفه بناء على ذلك، من جهة أخرى، ونعرض ذلك فيما يلي:

01- تمييز التخصيص عن باقي العمليات:

التخصيص هو عملية قانونية تجرى على الأملاك الخاصة للدولة، وهي غير ناقلة للملكية، أي أنها تمتاز بالمحافظة على المالك من جهة، وتمتاز بأنها قد تكون وقتية، وهي بذلك تشبه عدة عمليات أخرى من قبيل الإيجار، فالإيجار هو كذلك لا ينقل الملكية، وتخصص فيه العين المؤجرة لغرضه، ويكون بمقابل، ووقتي كما قد يكون طويل المدى، وهكذا، والإيجار حتى وإن كان عملية من العمليات التي يقوم بها الخواص، إلا أن ق.أ.و قد قرر كذلك هذه العملية على الأملاك الخاصة للدولة، كما سنرى أدناه، وبالتالي يجب أن يكون هناك عوامل تميز التخصيص عن الإيجار، ولعل ما يمكن قوله هنا من تمييز أن التخصيص يكون عملية دالية أي ما بين المصالح الإدارية للدولة، فحتى هذا التمييز غير كافي، فقد يكون التخصيص خارجي، وبالمقابل ودائم مع الأشخاص العامة الأخرى، بل كذلك قد يكون مع المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري التي هي ليست من أشخاص القانون العام، كما نصت على ذلك المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية، وعليه، ربما يبقى التمييز المقبول ما بين الإيجار والتخصيص هو غرض التخصيص في حد ذاته، وهي استعمال العقار أو المنقول في مهمة تخدم الصالح العام كما جاء بالفقرة الأولى من هذه المادة، وما يقال عن تمييز التخصيص عن الإيجار، يقال أيضاً

عن تمييزه عن الامتياز، فكلاهما كما نرى، يقع على الأملاك الخاصة للدولة، ويكون بمقابل، وليس ناقلاً للملكية، لكن ربما ما قد قيل عن تمييز التخصيص عن الإيجار يقال أيضاً عن تمييزه الامتياز، وهو غرض التخصيص، وهي سنرى فيما يلي تعريف التخصيص.

02- تعريف التخصيص:

التخصيص كآلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة عرفه المشرع الجزائري في المادة 1/82 من ق. رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم كما يلي: " يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام. ويتمثل في وضع أحد الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما، قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها. " ¹ مبدئياً لا يشمل التخصيص إلا الأملاك المملوكة للجماعات العمومية، غير أن الأملاك المجاورة على سبيل الانتفاع يمكن أن تكون محل تخصيص. وبالمقابل فالأملاك المتاحة على سبيل الحراسة أو التصفية (القضائية) لا يمكن أن تكون محل تخصيص.

يعتبر التخصيص مؤقتاً ولا يمنح صاحبه إلا الحق في الاستعمال، وتقع على عاتق المصلحة صاحبة التخصيص أعباء الصيانة و الإصلاح. ²

ثانياً: أشكال التخصيص.

التخصيص يكون مؤقتاً لمدة أقصاها 5 سنوات ابتداء من تاريخ معينته، وبعد مضي المدة المحددة لانقضائه يُصبح نهائياً شرط بقاء فائدته قائمة. ³

كما قد يكون مجانياً في الحالات التي حددها القانون، وقد يكون بمقابل مالي...

هذا ما سنحاول التفصيل فيه من خلال النقاط التالية:

01- التخصيص المؤقت والتخصيص لنهائي:

يكون التخصيص مؤقتاً عندما يتعلق الأمر بعقار مخصص أصبح مؤقتاً غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه، ولا يمكن أن يتجاوز مدة أقصاها 5 سنوات ابتداء من تاريخ معينته، وإذا تجاوز

¹ حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية، النشر الجامعي الجديد، تلمسان - الجزائر، 2017، ص 193

² مديرية أملاك الدولة، محاضرات حول قانون الأملاك الوطنية، غ.م، ب.ت، ص 33.

³ حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 193

هذه المدة أصبح نهائياً. كحالة تخصيص قطعة أرض تابعة للدولة لفائدة ديرية التربية لإنشاء ثانوية.¹ وبالتالي باتت مؤسسة، في حال العكس يعاد الملك إلى ذمته الأصلية قبل التخصيص.

- في الواقع من حق إدارة املاك الدولة أن تخصص ملك بصفة مؤقتة لفائدة مصلحة أو هيئة لمدة أقصاها 5 سنوات.

- بعد نفاذ هذا الاجل وإذا كان استعمال الملك مطابقاً لتخصيصه يُصبح نهائياً.² وهذا ما نص عليه المشرع من خلال المادة 85 من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم " يمكن أن يكون التخصيص نهائياً أو مؤقتاً ويكون مؤقتاً عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتاً غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه.

ولا يمكن أن يتجاوز التخصيص المؤقت على أية حال مدة أقصاها خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ معانيته. ويصبح نهائي بعد انقضاء هذه المدة إذا تبين أن فائدته قائمة على أساس.

وفي الحالة العكسية يرد العقار للأملاك الاصلية التي كان تابعا لها قبل تخصيصه طبقاً للمواد 39 إلى 41 و 88 من هذا القانون. "

02- التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل.

جاء في المادة 86 من ق. رقم 90-30 المعدل والمتمم: " يكون التخصيص مجانياً عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة. باستثناء الحالات المبينة في الفقرات السابقة، يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري. " أي أن التخصيص يكون مجانياً إذا كانت العملية تخص ملك تابع للأملاك الخاصة للجماعات العمومية من أجل خدمة مصالحها الخاصة بمعنى أنه إذا تعلق الأمر بتخصيص الداخلي يمكن ان يكون مجانياً أيضاً إذا كان في إطار عدم التركيز، ومن أجل إيواء المصالح العمومية المنبثقة عن اختصاص جديد للجماعات الإقليمية تقوم الدولة بتخصيص أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية.³ في إطار مهامها الرامية إلى تحقيق الخدمة العمومية أو المنفعة العامة تستفيد المؤسسات العمومية ذات الطابع

¹ بوحنان خولة، المرجع السابق، ص 35.

² مديرية أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 33

³ نفس المرجع، ص 33

الصناعي والتجاري، ومراكز البحث والتنمية، والكيانات الإدارية المستقلة من الأملاك الوطنية إما على سبيل التخصيص أو حق الاستعمال.

وتصبح الاملاك المستلمة على سبيل التخصيص ملك هذه المؤسسات والهيئات في حين ان تلك المخصصة على سبيل حق الاستعمال، ترجع للجماعة العمومية المملكة بعد انتهاء التخصيص.

ويكون التخصيص بمقابل إذا ما تعلق الأمر بالتخصيص الخارجي بمعنى أنه إذا قامت جماعة عمومية بوضع ملك في خدمة جماعة عمومية أخرى، مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية محاسبتها ممسوكة بالشكل التالي:

- يشير عقد التخصيص إلى التعويض؛
- يحدد التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة؛
- يكون التعويض على عاتق المصلحة أو الجماعة المستفيدة من التخصيص؛
- يكون التعويض مساوياً للقيمة التجارية للعقار في حالة التخصيص النهائي أو القيمة التجارية في حالة التخصيص المؤقت.¹

ويتم تحديد هذا المقابل من طرف إدارة الأملاك الوطنية، حسب القيمة التجارية للعقار أو قيمته التجارية لكون التخصيص نهائياً أو مؤقتاً.²

03- التخصيص ضمني:

إذ لا يجسد هذا التخصيص بقرار ويكون محصلة منطقية للحالات الآتية:

- العقود الإدارية لاكتساب لصالح الدولة.³
 - قرار نزع الملكية أو محضر تسليم للبناءات المشيدة على الأراضي مخصصة لمصالح عمومية.
- هذه الوثائق تعتبر كسندات تخصيص بدون اللجوء إلى إعداد قرارات التخصيص.⁴
- وبهذا تدخل عملية شراء أي عقار بأموال الدولة مباشرة إلى تخصيص آلي للمصلحة المشتري في هاته الحالة تتمثل مهمة إدارة أمالك الدولة في إخضاع عقد الشراء لإجراءات الشهر والتسجيل في نفس الوقت في سجل المحتويات.

¹ مديرية أملاك الدولة، المرجع السابق، ص34.

² المادة 86 من مرسوم تنفيذي رقم 427-12 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة (ج ر رقم 69 مؤرخة في 19-12-2012).

³ أنظر المادة 91 مكرر2 الفقرة الثانية من قانون الأملاك الوطنية.

⁴ اسمهان حمدي، الاملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014، ص42.

تخصيص الملك المبني من طرف المصلحة العمومية للدولة أو من طرف المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري لفائدتها بمجرد استلام العقار المصلحة أو الهيئة صاحبة المشروع، عليها أن ترسل محضر الاستلام النهائي لصالح إدارة أملاك الدولة من أجل ضبط سجل المحتويات¹.

الفرع الثاني: عقد التخصيص وإلغائه

من مبدأ أنه لا يكون التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة إلا من خلال ما يقرره القانون، فإن الإدارة تحقق عملية التخصيص كباقي العمليات عن طريق عقد التخصيص، وطبقاً لإلغائه كذلك طبقاً لعقد، وعليه، سنرى ذلك، فيما يلي:

أولاً: عقد التخصيص:

يتم التخصيص بقرار، ويعد قرار التخصيص بعد طلب مبرر يوجه إلى وزارة المالية أو الوالي على حسب الحالة من طرف الهيئة الجماعية أو المصلحة المعنية يتم قرار التخصيص باقتراح من طرف مصالح أملاك الدولة - يتم التخصيص من طرف وزير المالية عندما يتعلق الأمر بهيئة وطنية ومؤسسات وتنظيمات عمومية تابعة للدولة ذات اختصاص وطني وجماعات إقليمية؛ - من طرف الوالي بالنسبة للمصالح غير المركزية، المؤسسات العمومية ذات الاختصاص المحلي المتمركزة في الولاية؛ - رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأملاك الخاصة البلدية.

يشير قرار التخصيص إلى المصلحة المخصص لها والشروط المالية في الحالات المقررة يتم تسليم عقار من طرف المصلحة أو الجماعة صاحبة والغرض المراد استعماله له التخصيص عن طريق محضر محرر بالتعاون بين ممثلي كل من:

- المصلحة صاحبة التخصيص؛
- المصلحة المستفيدة من التخصيص؛
- مصلحة أملاك الدولة.² (أنظر المواد من 83 إلى 89 من م.ت 12-427 مذكور أعلاه).

¹ مديرية أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 34.

² مديرية أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 35.

ثانياً: إلغاء التخصيص.

إلغاء التخصيص هو العقد الذي من خلاله نلاحظ أن الملك التابع لأمالك الخاصة قد توقف تماماً عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو الهيئة العمومية أو المصلحة التي كان مخصص لها. كما يمكن أن ينتج إلغاء التخصيص عن عدم استعمال العقار لمدة طويلة. إذا كان الملك غير مستعمل يمكن إلغاء تخصيصه بمبادرة من مصالح أمالك الدولة. بمعنى آخر إذا أصبح العقار غير ضروري لسير المصلحة أو الجماعة المستفيدة أو إذا مرت 3 سنوات على العقار بدون أن يستعمل يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة أمالك الدولة التي تقوم بإلغاء تخصيصه. (أنظر المادة 87 من م. ت 12-427).

يتقرر إلغاء التخصيص بنفس الشكل مع عقد التخصيص يتم تسليم الملك إلى إدارة أمالك الدولة عن طريق محضر معد بين إدارة أمالك الدولة والمصلحة المستفيدة من التخصيص. تنشر قرارات التخصيص وإلغاء التخصيص المتعلقة بالأمالك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في الجرائد الرسمية، إلا إذا كان محل استعماله يخص الدفاع الوطني¹. وهناك تغيير التخصيص ويتم بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة، بعد استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأمالك الوطنية.²

المطلب الثاني: باقي العمليات.

على غرار التخصيص كطريقة لتسيير الأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة هنالك عدة تصرفات أخرى يمكن أن تلجأ إليها الدولة لتصرف في أملكها الخاصة. إذ سنحاول من خلال هذا المطلب أن نتطرق لأهمها.

الفرع الأول: الامتياز والإيجار.

يعتبر كلٌّ من الامتياز والإيجار من أهم العمليات غير الناقلة للملكية، وهو ما سيتضح لنا من خلال هذا الفرع. أولاً: الامتياز.

بالنسبة للأمالك الوطنية الخاصة، يعتبر الامتياز آلية جد مهمة لحماية هذا النوع من الأمالك، ولاسيما أنها غير محمية بقاعدة عدم جواز التصرف فيها، وهذا ما يلاحظ من خلال النصوص التشريعية ولاسيما تلك الصادرة بعد صدور القانون رقم 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30 السالف الذكر.³

¹ مديرية أمالك الدولة، المرجع السابق، ص 35.

² المادة 88 من مرسوم تنفيذي رقم 12-427، يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأمالك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

³ حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 198.

01 - تعريف الامتياز:

خالفا لقانون الأملاك الوطنية الذي لم يعطي تعريف لعقد الامتياز، فإن تعديل قانون الأملاك الوطنية لسنة 2008 أعطى تعريفاً مفصلاً لعقد الامتياز على مختلف مشتقات الأملاك الوطنية، وحتى الأملاك الوطنية الخاصة والمقصود هنا هي "أراضي أملاك الدولة الخاصة" حيث تنص المادة 64 مكرر منه على ما يلي: "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، كل شخص معنوي أو طبيعي، يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملاحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز، محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز... يحدد دفتر الشروط المتعلق بمنح الامتياز الشروط الخاصة التي يجب أن تتوفر لأخذ متطلبات الخدمة العمومية، بعني لاعتبار." أما الفقه فيعرف الأستاذ: أحمد رحمان: "عقد شغل الأملاك العامة أنه: "اتفاق يبرم بني الإدارة والأفراد بهدف ممارسة شغل غير عادي لقطعة من الأملاك العمومية المخصصة."¹

02 - أنواع الامتياز:

للامتياز عدة أنواع نذكر منها الآتي:

أ- امتياز حق الاستعمال: هو عقد محدد المدة - الاتفاقية تحدد المدة وشروط التجديد والفسخ - بمقتضاه

تساهم السلطة العامة على سبيل مد يد المساعدة في تعزيز نشاطات الجمعيات والهيئات ذات الطابع الاجتماعي، وذلك من خلال وضع المنقولات والعقارات الخاصة والعامة التابعة للدولة، مجاناً تحت تصرفها قصد تسهيل أداء مهامها الرامية إلى حماية الفئات المحرومة والمعوزة.

يتحدد طرفا الامتياز في السلطة المانحة للامتياز والتي قد يمثلها إما الوزير أو الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي كل في اختصاصه.

أما الطرف الثاني هو المستفيد، فقد يكون جمعية أو هيئة تختص بتحقيق المنفعة العامة من خلال ترقية وحماية المعوقين والمحرومين و ادماجهم المهني و الاجتماعي. ومهما يكن يتخذ المستفيد أحد الأشكال التالية:

جمعية ذات طابع اجتماعي، تعاضدية اجتماعية، هيئة ضمان اجتماعي.

¹ عابلي رضوان، الإدارة الجزائرية وعقود امتياز الأملاك الوطنية، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 20، جوان 2018، ص 118.

ويلتزم المستفيد على وجه الخصوص في إطار الامتياز بالآتي:

- استعمال الملك محل الامتياز في الأغراض التي تتضمنها اتفاقية الامتياز؛
- تحقيق بعض الأشغال الكفيلة بجعل العين محل الامتياز صالحة للنشاطات التي من أجلها أبرمت اتفاقية الامتياز، إذا كان ذلك مشروطاً في هذه الاتفاقية. (وهناك يجب تعويض المستفيد عن المصاريف)؛
- الالتزام على نفقته بمصاريف الصيانة وكلّ المصاريف التي تترتب عن الاستعمال (الماء، الكهرباء...)¹.

ب- امتياز السكن:

هو السكن الممنوح للموظف لسير الحسن للخدمة العامة، لذا لا يمكن الاستفادة من هذا السكن إلا بسبب ضرورة الخدمة الملحة، منفعة الخدمة²، ويجب أن تكون السكنات موضوع الامتياز ملك للدولة أو محازة بأي طريقة كانت من طرف الدولة، الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التابعة لها. تقضى من هذه العمليات السكنات المسيرة لحساب الآخرين أو التابعة للذمم الموضوعة تحت الحراسة أو في إطار التصفية.³

كما أشرنا سابقاً هذا الامتياز يتخذ صورتين:

■ الضرورة الملحة للخدمة:

يمنح السكن للضرورة الملحة للخدمة في حالتين:

- إذا كان يجب على الموظف الحضور ليلاً ونهاراً، وإلا تعذر عليه مزاوله نشاطاته بصفة عادية؛
- إذا كان لموظف يتحمل مسؤولية ذات تبعات خاصة تتطلب منه حضور دائم دون أن يكون ضرورياً أن يسكن في مقر عمله.⁴

■ منفعة الخدمة:

يمنح الامتياز في هذا الإطار إذا ما كان السكن يُمكن الموظف من الأداء الحسن للوظيفة، وكذا

يشجع تزويد مناطق معينة بكفاءات إضافية. وقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي

¹ أعمر بجاوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار الهومة، الجزائر، 2009، ص 126-128.

² أعمر بجاوي، المرجع السابق، ص 129

³ مديرية أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 39.

⁴ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 مؤرخ في أول رجب عام 1409 الموافق 7 فبراير سنة 1989، يحدد كفاءات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن.

1989¹ قائمة المستخدمين الذين يمكنهم الاستفادة من هذا الامتياز، ومن ذلك: ضابط الحماية المدنية، العون المعين في مصلحة رقابة الجودة والأسعار، مُدرّس ومُكوّن، ضابط مؤسسة إعادة التربية، مسؤولو المستوصفات والمستشفيات البيطرية...إلخ.

يتم تثبيت الامتياز سواء في اطار الضرورة الملحة أو منفعة الخدمة بقرار بعده مدير أملاك الدولة إذا كان السّكن تابعاً للدولة أو الوالي إذا كان تابعاً للولاية أو ر. المجلس الشعبي البلدي إذا كان تابعاً للبلدية. وعندما يكون السكن تابع لمؤسسة عامة إدارية ذات اختصاص وطني، يُمنح الامتياز بقرار من مدير المؤسسة.²

في الأخير نشير إلى أن السكنات الممنوحة للضرورة الملحة للمصلحة غير القابلة للتنازل لفائدة شاغليها ونفس الشيء بالنسبة للمساكن الممنوحة لضرورة المصلحة الواقعة داخل الهيئة أو التي لا يمكن فصلها عن المباني المستعملة من طرفها.³

ت- امتياز الأراضي الفلاحية.

عرف المشرع الامتياز في المادة 04 من القانون 10-403⁴ على أنه " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون ب "الأموالك السطحية" مجموع الأملاك الملحققة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس و منشآت الري. "

نجد من خلال دراستنا للمادة السابق أن المشرع وضع بعض الشروط لهذا الامتياز، فنجد أنه عبارة عن عقد إداري بين الدولة وصاحب الامتياز، بناءً على دفتر الشروط يجب على المستثمر التقيد به تحت طائلة توقيع عقوبات.

¹ القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 17 ماي 1989، يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن الممنوحة بحكم الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية هذه المساكن، (ج ر، رقم 21 المؤرخة في 19 شوال عام 1409 هـ الموافق 24 ميو سنة 1989).

² أعمر بجاوي، المرجع السابق، ص132.

³ مديرية أملاك الدولة، المرجع السابق، ص40.

⁴ قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة الرسمية رقم 46 صادرة بتاريخ 18 غشت سنة 2010.

أيضاً حرمان ذوي الجنسية الأجنبية من هذا الامتياز، أي أن يكون صاحب الامتياز يتمتع بالجنسية الجزائرية، وأن يكون عضو في المستثمرة الفلاحية جماعية أو الفردية.¹

بالإضافة إلى تحويل الانتفاع الدائم إلى امتياز محدد المدة وهي 40 سنة قابلة للتجديد.²

يمنح الامتياز مقابل إتاوة سنوية تعتبر كضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل، تحدد بموجب قانون المالية، وعدم دفع الإتاوة لمدة موسمين بعد إشعارين غير متمرين يؤدي للفسخ الانفرادي للعقد.³

كما أن هناك شرط يبدو سياسياً أضافه المشرع وهو منع الامتياز على كل شخص بين أن سلوكه كان غير مشرف أثناء الثورة التحريرية.⁴

ويقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقت للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها،
- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،
- الذين ألقى الولاية قرارات استفادتهم.

يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل والتوريث والحجز، ويمكن أن يكون التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد.

يتم منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت من طرف إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد ترخيص الوالي، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام المادة 15 من القانون 10-03 السالف الذكر، وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين،
 - المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم،
 - الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرتها.
- تحدد شروط وكيفيات تطبيق عن طريق التنظيم.

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص130.

² حنان ميساوي، المرجع السابق، ص200.

³ بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص135، 147.

⁴ المادة 19 من القانون 10-03 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

كما يخضع عقد الامتياز لإجراءات الشهر العقاري بعد إبرامه وكذا في حالة تغيير صاحب حق الامتياز.¹ ونشير إلى أنّ استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، لا يقتصر على الأشخاص الطبيعيين فقط، وإنما يمكن أن توضع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الملحقه بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها² وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرفها عن طريق الامتياز.³

ج- امتياز الأراضي الموجهة مشاريع استثمارية.

في ظل التطوير الذي شهده الاستثمار صدر الأمر رقم 06-11 الذي ألغى المادة 117 من مرسوم تشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 الذي قام بإحلال محل التنازل الاستغلال عن طريق الامتياز بغية الحفاظ على هذه الأراضي، وحدد هذا الأمر طريقتين لاستغلال الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وهي:

- امتياز لمدة 20 سنة قابلة لتجديد وقابلة لتحويل والتنازل إذا كان المشروع ذو طابع صناعي أو سياسي أو خدماتي.

- التنازل عن القطعة الأرضية التي أنجزت عليها عمليات ترقية عقارية بعد التجزئة، إذا كانت المشاريع مدمجة.⁴

غير أن المشرع ألغى هذا الأمر ويصدر الأمر رقم 08-04⁵ الذي ألغى هو الآخر التنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بهدف حمايتها وتشجيع الاستثمار.

والذي شهد هو الآخر عدة تعديلات بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي ألغى الامتياز بالميزاد العلني واكتفى فقط بالامتياز بالتراضي.¹

¹ المادتين 17، 18 من القانون 10-03 يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

² أنظر المادتين 3 و 4 من مرسوم تنفيذي رقم 11-06 مؤرخ في 10 يناير سنة 2011، يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات و المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية رقم 2 مؤرخة في 12-01-2011.

³ حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 201.

⁴ المرجع نفسه، ص 202.

⁵ أمر رقم 08-04 مؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر رقم 49 مؤرخة في 03-09-2008. المعدل بالقانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر رقم 40 مؤرخة في 20-07-2011، والمعدل بالقانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر رقم 78 مؤرخة في 31-12-2014، والمعدل بالأمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر رقم 40 مؤرخة في 23-07-2015.

كما عدل بالقانون 10-14 والأمر 01-15، و تستثنى من مجال تطبيق أحكام الأمر 04-08 أصناف الأراضي الآتية:

الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقاً لأحكام دفتر الشروط، والمثبت قانوناً بموجب شهادة مطابقة².
 باستثناء أصناف الأراضي المذكورة في المادة 2 أعلاه، تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أثنائها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة³.

نصت المادة 03 من الأمر 04-08 المعدل والمتمم " يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها.

تخضع الأملاك التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط المحدد في الفقرة أعلاه. "

يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف، كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلّة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات

- بناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة

¹ حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 203.

² المادة 02 من الأمر 04-08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

³ المادة 04 من الأمر 04-08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

كما يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية، بناء على اقتراح من مجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء، من تخفيض إضافي على مبالغ الإتاوة التجارية السنوية المحدد في المادة 9 من الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم.¹ أما فيم يخص تحديد الإتاوة التجارية السنوية، تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، الإتاوة التجارية السنوية التي تمثل 33 / 1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح لامتياز.

كما تستفيد من هذه التدابير، بدون استرداد مبالغ الأتاوى التجارية السنوية التي قامت مصالح أملاك الدولة بتحصيلها سابقاً، حقوق الامتياز الممنوحة لصالح مشاريع الاستثمار في إطار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008، وذلك قبل صدور هذا القانون.

يتم تحيين الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرة الأولى أعلاه، بعد انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة. وتطبق هذه الأحكام أيضاً على مشاريع الاستثمارات التي حصلت مسبقاً على الامتياز بقرار من مجلس الوزراء.² ثانياً: الإيجار.

تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، التي تسييرها مباشرة سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة.

طبقاً لأحكام المادة 90 من قانون الأملاك الوطنية تقوم الهيئات المعنية بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ذات الاستعمال السكني أساساً و المسيرة بتفويض، في إطار تعاقدى من طرف الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة، كما تخضع العقارات التي تنتفع بها الدولة أو تحوزها دون أن تكون مالكة لها إلى الأحكام والتنظيم الساري على تأجير الأملاك التي تملكها.

باستثناء العقارات التي تسييرها لحساب الغير أو الأملاك المحجوزة أو في طريق التصفية.³

يكون الإيجار لمدة قصوى لا يمكن أن تتجاوز خمساً وستين (65) سنة محددة وفقاً لطبيعة الاستثمار، وكذا النشاط والمنشآت المزمع إنجازها، وكذا أهمية الاستثمارات الملتزم بها.

¹ المادتين 5 و 8 من الأمر 04-08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

² المادة 09 من الأمر 04-08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

³ المادتين 100، 101 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

يحدد عقد الإيجار المعد وفق شكل نموذجي محدد بقرار وزير المالية¹: مدة العقد، الحقوق والواجبات، كيفية الفسخ، كيفية دفع المستحقات الإيجار، وكيفية تحويل الإيجار إلى تنازل عند الاقتضاء، وكيفية حساب سعر التنازل.²

01 - كيفية الإيجار:

يكون الإيجار عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة، إذا كانت العقارات غير مخصصة أو ألغى تخصيصها، وورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، والحكمة من اللجوء لهذا الأسلوب، هي الحصول على أعلى عرض من أجل أحسن استغلال للأموال، إضافة إلى إضفاء الشفافية على عملية تقديم العروض إما شفاهة يوم انعقاد لمزاد أو عن طريق تعهدات محتومة. و تتم عملية المزايدة من قبل لجنة تنشأ خصيصاً لذلك، أما بخصوص تشكيلتها تتكون من السلطات الإدارية التي تتولى الإدارة والتسيير والمحافظة على الأملاك إذ يترأسها:

- مدير الأملاك الوطنية للولاية.

- الوالي.

- رئيس مفتشية الأملاك المختصة إقليمياً.

- ممثل المصلح التي بيدها العقار المعروض للتأجير.

- ممثل عن الإدارة المركزية إذا اقتضى الأمر.

هذا حماية لهذه العقارات حتى يتم ضمان سلامة عملية المزايدة، والتي يجب أن تُحقق الهدف المرجو منها ولا

يتم التأجير بمبالغ غير مناسبة وزهيدة.³

¹ بالنسبة للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو الملغى تخصيصها، تحدد دفاتر شروط نموذجية يوافق عليها بقرار من الوزير المكلف بالمالية، البنود والشروط التي ترتبط بالتأجير والإيجارات الممنوحة بعد المزاد العلني، أو بالتراضي المنشئة أو لا لحقوق عينية متعلقة بهذه العقارات في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.

باستثناء الإيجارات الممنوحة بالتراضي المنصوص عليها في المادة 103 أعلاه، يفصل مدير أملاك الدولة في الولاية في أي تأجير، بناء على تفويض من الوزير المكلف بالمالية. أنظر المادة 108 من المرسوم التنفيذي 427/12 سالف الذكر.

² المواد 102، 103، 104 من المرسوم التنفيذي 427/12.

³ حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 196، 197.

كما قد يكون الإيجار عن طريق التراضي كاستثناء عن القاعدة العامة إذا كان يُحقّق فائدة أكيدة للجماعة

الوطنية، ويرخص التأجير بالتراضي من طرف الوالي بعد رأي إدارة أملاك الدولة حول الشروط المالية.¹

بناءً على طلب المستأجر يمكن تجديد الإيجار عند الاقتضاء بقيمة إيجارية محينة، كما يمكن تحويله من إيجار إلى

تنازل بمجرد إنجاز المشروع طبقاً لبنود وشروط دفتر الشروط، وبناء على طلب المستأجر كلّ هذا وفق ما نصت

عليه الفقرة الرابعة من المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية.²

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 109 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 نصت على أنه: " يجب أن يناسب ثمن

التأجير بالتراضي للأملاك غير الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 16 ذي القعدة عام

1409 الموافق 20 يونيو سنة 1989 والمذكور أعلاه، قيمة العقار الإيجارية الحقيقية، مع مراعاة الاستعمال الذي

يخصص لهذا العقار وكذا الأعباء المفروضة على المستأجر، إن اقتضى الأمر."

ويمكن للإيجار الممنوح في إطار الشروط المحددة في المادة 4/89 من قانون الأملاك الوطنية، أن يكون منشئاً

لحقوق عينية على المنشآت والبنائيات و التجهيزات، وذلك لمدة الإيجار و تخضع هذه الحقوق لأحكام المواد 69

مكرر، 69 مكرر 2، 69 مكرر 3 التي تنظم الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية المنشئ للحقوق العينية من

قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.³

02 - الحقوق والواجبات للمستأجر:

ككلّ مالك ويمكنه على الخصوص:

- إنشاء بنايات وإنجاز كل عملية توسعة بنايات الاستغلال المرتبطة بالنشاط، بالتطابق مع دفتر

الشروط ومع قواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها؛

- ممارسة النشاطات المذكورة في عقد الإيجار؛

¹ يوجه إلى الوالي المختص إقليمياً بواسطة رسالة موصى عليها، مرفقاً بطلب إشعار بالاستلام، كلّ طلب استئجار بالتراضي الملحق

تابع للأملاك الخاصة للدولة، يرمي إلى إنشاء مشروع، وفي حالة عقار غير مبني، يجب أن يرفق الطلب بما يأتي:

موقع ومشتتلات ومساحة الوعاء موضوع الطلب - وجهة وطبيعة وتكلفة الأشغال المزمع إنجازها - خريطة موقع الإنشاء ومخططات

التجهيزات المزمع إنجازها - رزنامة إنجاز البناية أو الأشغال والتاريخ المحدد لوضعها حيز الاستعمال - كفاءات الصيانة المقررة - الكفاءات

المقترحة، انطلاقاً من الوضعية الأساسية للأماكن وملتابعة المشروع والتجهيز وتأثيرها على البيئة والموارد الطبيعية - عند الاقتضاء، طبيعة

العمليات الضرورية لقابلية انقلاب التعديلات المحدثة في الوسط الطبيعي والموقع، وكذا إعادة إلى الحالة الأصلية أو الترميم أو إعادة تأهيل

المواقع عند نهاية السند أو نهاية الاستعمال.

تقوم لجنة ولائية، تحدد تشكيلتها، حسب طبيعة وأهمية المشروع المزمع إنجازها، بموجب قرار من الوالي، بإعطاء رأي لكل طلب تأجير،

بعد دراسة الملف وتقييم الأثر الاقتصادي للمشروع. المادة 105 من المرسوم التنفيذي 12/427 سالف الذكر.

² المادة 3/103 من المرسوم التنفيذي 12/247.

³ المادة 1/106 من المرسوم التنفيذي 12-427.

- القيام بصيانة المنشآت والتجهيزات؛

- منح إيجارات لآخرين، لديهم علاقة بنشاطه.

يمنح سند الإيجار، عند الاقتضاء طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، الحق في طلب رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم.

ويمكن أيضاً للمستأجر أن ينشئ رهونا على الأملاك المنجزة على الملحق التابع لأمالك الدولة موضوع الإيجار، لضمان فقط القروض التي يتحصل عليها لتمويل الإنجاز أو تعديل أو توسعة المنشآت المقررة في عقد الإيجار.

هذا الحق الحصري للمستأجر غير قابل للتنازل والتحويل إلا ضمن الشروط والحدود المبينة بالمواد 69 مكرر و 69 مكرر 1 و 69 مكرر 2 و 69 مكرر 3 من القانون رقم 30-90 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه¹.

03 - فسخ عقد الإيجار.

يتم فسخ التأجير، عقب إشعار قبلي من طرف المستأجر قبل ستة أشهر هذا ما وضعه المشرع من خلال المادة 107 من المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور آنفاً " يفسخ التأجير، عقب إشعار قبلي، يرسل إلى المستأجرين قبل ستة (6) أشهر، إذا تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة في استرجاعها للوفاء باحتياجات مصالحها الخاصة.

ما عدا الحالات التي تفرضها المصلحة العامة، لا يطبق هذا الإجراء على الإيجارات المذكورة في المادة 103 (الفقرة 2) أعلاه، المسيرة بأحكام عقد الإيجار ودفتر الشروط المنصوص عليهما في المادة السابقة. ينتج عن الفسخ من طرف الإدارة لأسباب المنفعة العامة، تعويض وفقاً للمدة المتبقية ولاهلاك التجهيزات.

غير أن كل تقصير من صاحب الرخصة في الالتزامات الواردة في دفتر الشروط، ينجر عنه الفسخ بقوة القانون لعقد الإيجار من طرف الهيئة القضائية المختصة، بطلب من مدير أملاك الدولة.

04 - الخصائص الإيجار بصفة عامة:

- أن يكون الإيجار بالمزاد العلني كما قد يكون بالتراضي إذا كان يحقق فائدة أكيدة للجماعة؛
- أن يكون بالقيمة الإيجارية الحقيقية؛
- أن يكون محدد المدة عادةً أقصى مدة هي 65 سنة؛

¹ المادة 2/106 من المرسوم التنفيذي 12-427.

- يكون بعد رأي (استشارة) مصلحة أملاك الدولة الخاصة إذا إذا كانت القيمة الإيجارية السنوية تتجاوز القيمة المحددة من وزير المالية بموجب مقرر¹، أو إذا كانت مدة الإيجار تتجاوز 9 سنوات؛
- كما قلنا سابقاً قد يُنشئ الإيجار حقوق عينية على الملك الخاص؛
- ويمكن شهر سند الإيجار في المحافظة العقارية إذا مرت 11 سنة.
- كما أن هناك تأجير يخضع لبعض القواعد الخاصة وهي التي تخرج على المبادئ العامة للإيجار فنجد أن هذا الإيجار غير محدد المدة، القيمة الإيجارية تحدد سلفاً، قد يتحول إلى تنازل، غالباً ما يكون الملك محل الإيجار مسير من طرف هيئات عامة (ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI مثلاً).

05 - تمييز عقد الامتياز عن عقد الايجار :

أ - أوجه الشبه:

- عقد الامتياز يشبه عقد الايجار في كون كل منهما محل الانتفاع بشيء معين لمدة محددة وبمقابل، أن كلّ منهما لا ينقل الملكية؛
- عقد الامتياز قابل للنقل وبالتالي التنازل عليه لاحد ذوي حقوق المستفيد، و هو ما يشبه كثيرا الايجار من الباطن.

ب - أوجه الاختلاف:

- في عقد الامتياز فإن حق صاحب الامتياز هو حق عيني عقاري، في حين حق المستأجر هو حق شخصي في ذمة المؤجر؛
- عقد الامتياز يرد على العقار (الأراضي) التابعة للأملاك الخاصة للدولة فقط، عكس الإيجار الذي يرد على العقارات والمنقولات.²

¹ تستشار أملاك الدولة لأنها هي التي تحدد قيمة الإيجار.

² فاطمة الزهراء لعمارة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قسم لحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2017، ص15.

الفرع الثاني: الاستئجار وقسمة المال المشاع.

كباقي العمليات يعتبر كل من الاستئجار وقسمة المال المشاع عمليتان غير نقلتان للملكية.

أولاً: الاستئجار:

يعتبر الاستئجار أحد العمليات غير الناقلة للملكية.

(1) - تعريف الاستئجار:

هي عملية عكسية للإيجار بحيث تكون فيه الدولة هي من تطلب تأجير، وتكون بعد استشارة إدارة أملاك الوطنية وفيها نفقة.

كما تكون تحت رقابة الخزينة والمراقب المالي إذا تجاوزت المدة 09 سنوات أو تغيير القيمة المحددة، يتم إبرام العقد من طرف إدارة الأملاك الوطنية وتباشره.

(2) إجراءات الاستئجار:

هذا ما نصت عليه المادة 95 من مرسوم التنفيذي 12-427 السالف الذكر: " لا يجوز القيام بعمليات الاستئجار والاتفاقات بالتراضي والاتفاقيات مهما كانت، المذكورة في المادة السابقة، مقابل كراء سنوي إجمالي متضمنا التكاليف، يساوي على الأقل سعرا محدودا يحدد بقرار من وزير المالية إذا كانت المدة المقررة للإيجار تساوي أو تتجاوز ستة (6) أشهر، إلا بعد أخذ رأي إدارة أملاك الدولة. وكذلك الأمر إذا كانت المدة المقررة للعملية تتجاوز تسع (9) سنوات مهما يكن مبلغ الكراء. يؤخذ كذلك برأي مصلحة أملاك الدولة فيما يخص الملحقات المتضمنة مراجعة الإيجار " . وتخضع إجراءاته لأحكام القانون المدني.

ثانياً: قسمة المال المشاع:

قد تكون هناك عقارات على الشيوع بين الدولة والأفراد، حينئذ يقوم كل من هؤلاء بتقديم حصته اللازمة لتسيير هذه الأملاك، مما يؤدي إلى نشوب خلاف بينهم. وفي هذه الحالة لا مناص من القسمة، غير أن عملية الإفراز قد تكون متعذرة.

(1) في حالة تعذر الإفراز:

قد تكون عملية الإفراز متعذرة (كما في حالة الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية¹)، أو تؤدي إلى نقص كبير في قيمة الحصص²

في هذه الحالة يمكن للدولة التنازل عن حقوقها الشائعة في ملكية الشيوع أو تأجيرها لفائدة شركائها في الشيوع، غير أن هذا الأمر يستلزم توفر شرطين:

- أن تكون القسمة مستحيلة؛

- أن لا يكون التنازل يتعارض مع المصلحة العامة.

وهذا وفقا للفقرة الأولى من المادة 89 من ق.أ.و 90-30 السالف الذكر.

وإذا ما رفض أحدهم هذا العرض تباشر الدولة بيع حصتها في الشيوع اعتماداً على الوسائل القانونية وبأية طريقة تعتمد على المنافسة.³

وتتم عملية البيع في حالة عدم قابلية العقار للتقسيم حسب لكيفيات التالية:

01- إذا حصل اتفاق بالتراضي وتنازلت الدولة أو أجرت حقوقها المشاعة في ملكية الملاك الآخرين

الشركاء في الشيوع، تحدد إدارة أملاك الدولة ثمن هذه الحقوق ويقع البيع أو التأجير بإذن من وزير المالية.

02- إذا رفض مالك أو عدة ملاك شركاء في الشيوع شراء أو استئجار حصة الدولة لأي

سبب كان، فإن هذه الحصة المشاعة تباع بأية وسيلة تستدعي التنافس. وبإذن وزير المالية بالبيع على

أساس السعر الافتتاحي الذي تحدده إدارة أملاك الدولة التي تتولى تحصيل الثمن كله⁴.

وللملاك الآخرين على الشيوع استدراك ما فاتهم عندما رفضوا الشراء بالتراضي، إذ لهم أن يطلبوا بالإجماع

من الإدارة أن تقتصر المزاد عليهم فقط.⁵

¹ المادة 747 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن لقانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975.

² أعمر مجاوي، المرجع السابق، ص 147.

³ أنظر الفقرة الثانية من المادة 89 من قانون لأملاك الوطنية.

⁴ المادة 125 من المرسوم التنفيذي 12-427.

⁵ المادة 728 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

(2) في حالة قابلية الإفراز:

أما إذا كان العقار قابلاً للقسمة، فقد يكون طلب القسمة إما من قبل إدارة أملاك الدولة، أو أحد الشركاء في الشيوخ.

أ- إذا كان لطلب من إدارة: يُقدم الطلب في شكل عريضة عادية لدى:

- مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً الذي يوجد فيه العقار، في حالة التراضي.

- أما في حالة عدم التراضي يقدم الطلب أمام الجهة القضائية المختصة.¹

بناء على المادة 127 من م.ت 12-427، تقوم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً بعملية التقييم وتحديد الحصص، مع إعلام الخواص قانوناً بالعملية، ويمكن إضافة بعض الحصص معدل فارق القيمة.

يبلغ مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بالطرق الإدارية نتيجة العمليات إلى كل الشركاء في الشيوخ، ويمكن لكل مالك أن يعترض كتابياً في ظرف شهرين ابتداءً من تاريخ التبليغ.

وبعد انقضاء الميعاد، تُعدّ إدارة أملاك الدولة محضر القسمة، وتحدد حصة الملك التي تؤول إجمالاً للدولة على حدة، ويبقى ما يزيد على الحصص المكونة مشاعاً بين الملاك الآخرين الشركاء في الشيوخ.

يُصادق مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً على المحضر ويُبلّغه للشركاء، وفي حالة رفضهم لهذه القسمة يمكنهم طلب القسمة قضائياً.²

إذ يمكنهم رفع دعوى أمام المحكمة، وتُعن المحكمة خبيراً أو أكثر إن رأت وجهاً لذلك لتقييم المال المشاع...³

ب- إذا كان الطلب من الشركاء: يمكنهم طلب القسمة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً،

وعندئذ نحيل إلى ما سبق أي كما أشرنا سابقاً في حالة ما تقدم الإدارة بطلب.

وقد يطلبون القسمة عن طرق القضاء في حالة عدم التراضي فيتم اللجوء إلى المادة 724 من ق.م السالفه

الذكر، وبعد تعيين خبيراً عقارياً لإجراء القسمة وفرز الحصص، تجرى القسمة عن طريق القرعة، وتثبت المحكمة

ذلك في محضر وتصدر حكماً لإعطاء كل شريك نصيبه المفرز.⁴

¹ المادة 126 من المرسوم التنفيذي 12-427.

² المادتين 128، 129 من المرسوم التنفيذي 12-427.

³ المدة 724 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

⁴ المدة 727 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

المبحث الثاني: العمليات الناقلة للملكية.

هي التصرفات التي بموجبها يتم نقل ملكية الملك الخاص المتعامل مع الإدارة، تتمثل في عملية التنازل عن الملك، وبيع الاملاك الخاصة (بالمزاد العلني او بالتراضي)، والتبادل والقسمة... ففي جميع الحالات ينتهي الأمر بخروج المال الخاص التابع للدولة من الذمة المالية للجهة الإدارية التي تصرفت فيه.

المطلب الأول: البيع بصفة عامة.

بمقتضى المادة 89 من ق.أ.و تم إرساء قواعد المبدأ القاضي بإمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة بالدولة.¹ كما أورد م.ت رقم 12-427 السالف الذكر طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وهي:

- البيع بالمزاد العلني وفق المادة 90 منه.
- البيع بالتراضي وفق المادة 91 منه.
- البيع بالتراضي وفق أحكام خاصة.

وتعرض لهذا العمليات على النحو التالي:

الفرع الاول: البيع بالمزاد العلني.

تُباع الأملاك الوطنية أساساً وكقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني، وهو الإجراء المنطقي والقانوني نظراً للأهمية التي تكتسبها هذه الأملاك بالإضافة إلى محاولة إضفاء نوع من الشرعية والمصادقية تجنباً للمحاباة وغيرها من التصرفات الماسة بهيبة الدولة.²

وقد نصت المادة 90 من الرسوم التنفيذي 12-427 المذكور آنفاً على هذه الطريقة بقولها: " طبقاً لأحكام المادة 89 من ق رقم 30-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة، 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني..."

¹ حفصي يوسف، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 005، ص 89.

² سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 175.

أولاً: الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزادة:

بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه أو عدم تخصيصه أصلاً لإحدى الهيئات والمصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة التي تقوم بجملة من الإجراءات والأعمال التي تنبغي من خلالها التحضير الجيد لعملية المزادة وهي ما سنتطرق إليه تباعاً:

01- عملية تقييم العقار:

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته، وهذه القيمة هي الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في الملصقات والإعلانات في الصحف.

ويفترض هنا أن المديرية قد قامت بإجراء تحقيق ميداني لتحديد أو تثبيت الطبيعة القانونية الخاصة بها (أي ملك خاص التابعة للدولة) وكذا تحديد أصل الملكية أي الكيفية التي تحصلت عليها الدولة.¹ وهناك العديد من طرق تقييم العقارات التي تنتهجها إدارة أملاك الدولة أهمها: طريقة المقارنة، السوق العقارية...

لكن هنا ومن أجل الحصول على القيمة الحقيقية للعقار و الاقتراب من تحقيقها في المزاد العلني من أجل تتمين العقارات التابعة للدولة، فإن الإدارة تلجأ إلى السوق العقارية.²

02- إعداد الملصقات والإعلانات في الصحف:

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات والإعلانات في الصحف، على أن تكون الصحيفة توزع وطنياً، وذلك قبل 20 يوماً من تاريخ إجراء المزاد.

يتم السماح للمهتمين بعملية البيع الاطلاع على حالة العقار المراد بيعه، كما يتم إعلان كل مديريات أملاك الدولة على مستوى الوطن بتنظيم عملية البيع.³

والإعلان الواسع من شأنه أن يوفر قدر كبير من المزايد، حيث يتم التنسيق مع المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري من أجل عدم برمجة عدة مزايدات في آن واحد لبيع أملاك الدولة (عقارات أو منقولات) وهذا لتفادي المزاحمة.

¹ حفصي يوسف، المرجع السابق، ص92.

² تعمد كل سداسي إدارة أملاك الدولة إلى إعداد دراسة للسوق العقارية (العقارات و المنقولات) معاً من أجل تحديد القيم الدني والقصى حسب المناطق والمؤشرات المرتبطة بها.

³ حفصي يوسف، المرجع السابق، ص92.

03- إعداد دفاتر الشروط وعرضها للبيع:

يتم إعداد دفاتر الشروط الخاصة بالمزايدة من طرف إدارة أملاك الدولة وفقاً لدفتر الشروط العامة لمثل هذه البيوع ووفقاً لمميزات العقار، يذكر فيها الشروط والبنود العامة للمزايدة إضافة إلى بعض المسائل التي تخص العقار (حدوده، مساحته، تعيينه...) وعادة ما يتم بيع دفتر الشروط المعد إلى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمن يحدد حسب القيمة التي تجنى من طرف عملية البيع، فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعاً لذلك قيمة دفتر الشروط.¹

ثانياً: البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزاد العلني:

يجب ان يتم تحديد نود وشروط المزايدة في دفتر الشروط، وهي كالاتي:

01- صيغة البيع:

وفقاً لما جاء في نص المادة الأولى من القرار المؤرخ في 5 مارس سنة 1997² يتم البيع عن طريق المزاد يكون بالمزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة، تحت اشراف لجنة تعمل على ضمان السير الحسن للمزايدة، وتقوم بفتح الأظرفة.³

أ- المزايدات الشفوية:

يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى في الملصقات وتبدأ المزايدة بمبلغ خمسة آلاف دينار جزائري على الأقل حينما لا يتجاوز لثمن الأدنى المعروض خمس مائة ألف دينار جزائري، أو عشرة آلاف دينار جزائري عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمس مائة ألف دينار جزائري حتى يرسو المزاد على أحسن عرض.

لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض، ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها.

وإذا لم تجر أيّ مزايدة يؤخر البيع ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيم بعد ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة الاولى.

إذا قام شخص أو عدة اشخاص في آن واحد بمزايدات متساوية تحوّلهم حقوقاً متساوية في الفوز بالمزاد،

¹سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص179.

² قرار مؤرخ في 26 شوال عام 1417 الموافق 5 مارس سنة 1997، يتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، الجريدة الرسمية رقم 55 لسنة 1997.

³ مريم بوشري، المرجع السابق، 370.

تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزااد.¹

ب- التعهدات المختومة:

يمكن كذلك تقديم العروض بواسطة التعهد، وهو عبارة عن استمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه، ويوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة.²

كما يمكن أن يُرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يُودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأموال الوطنية المعنية في الإعلانات الإخبارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترب عن الإيداع المباشر تسليم وصل لمودع. وإذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج، يحمل الظرف الداخلي منها العبارة الآتية:

التعهد من أجل بيع..... الجزء رقم..... المزااد المؤرخ في.....

ويترب على عرض الشراء قانوناً قبول المتعهد كلّ الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا.

لا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.³

02- الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايدة:

تنص المادة 02 من دفتر الشروط السالف الذكر " يمكن أن يشارك في المزااد كلّ الأشخاص الذين يثبتون

موطناً أكيداً وقدرتهم على الوفاء مالياً ويتمتعون بحقوقهم المدنية. "

ويتم إقصاء الأشخاص الذين أثبتوا ما يلي:

- المساس بحرية المزايدة؛

- عدم دفع الكفالة التي تمثل عشر بالمائة (10%) من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناؤها؛

- المزايدون المخالفون: حيث يوجد سجل على مستوى كلّ مديرية ولائية لأموال الدولة يقيد فيه كلّ مزايد مخالف

على مستوى التراب الوطني.⁴

¹ المادة 01/أ من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة لأموال الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية.

² حفصي يوسف، المرجع السابق، ص 88.

³ المادة 01/ب من دفتر الشروط المرجع السابق.

⁴ حفصي يوسف، المرجع السابق، ص 89.

03- انعدام الضمان:

تتم البيوع بالمزاد العلني دون تقديم أي ضمان، حيث يفترض في كلِّ فائز بالمزاد أن يكون عارفاً تماماً بالعقار الذي اكتسبه ويأخذه في حالة التي هو عليها يوم المزاد، دون أن يطلب ضماناً أو أي تخفيض في الثمن بسبب العيوب الخفية أو الإلتلاف أو التصليحات أو الأخطاء في التعيين أو أي أسباب أخرى. ولا يمكنه القيام بأي طعن لتعويض، لكن عندما في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود أو القوام المعلن يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد، غير أنه إذا توفر أحد الشرطين يمكن قبول طلب للفسخ أو التعريض.¹

04- مصاريف البيع:

يدفع الفائز بالمزاد زيادة على ثمن البيع على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكلِّ جزء المصاريف التالية:

- مصاريف الملتصقات والإعلانات والنشرات أو أي مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة؛

- رسم النسخة الأصلية لمخضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط المخطط الإجمالي؛

- رسم تسجيل لمرفقات المشتركة.

كما يتحمل كلِّ فائز بالمزاد بصفة منفردة:

حقوق تسجيل البيع، رسم التسجيل والشهر العقاري، ثمن النسخة التنفيذية، أجر مصلحة أملاك

الدولة.²

ويسهر على حسن سير المزاد لجنة تتحول إلى مكتب المزاد الذي يتكون من:

- المدير الولائي للأملاك الوطنية رئيساً.

- رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً.

- المدير الولائي للمحافظة العقارية.

- ممثل اليد الوالي.

- ممثل البلدية التي يقع بها العقار المعروض للبيع.

- ممثل المصلحة التي بيدها العقار المعروض للبيع.

¹ المادة 11 من دفتر الشروط المرجع السابق.

² المادة 15 من نفس المرجع.

- عند الاقتضاء ممثل الإدارة المركزية (المديرية العامة للأموال الوطنية) بصفة ملاحظ .
 وإذا وقع المزاود عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين، إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة
 قاهرة أن يحضروا إلى جلسة فرز العرض شخصياً أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة¹. كما يجب على
 اللجنة المذكورة أعلاه أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع للخزينة في حالة تعدد
 التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه.
 وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهداً جديداً في عين
 المكان اعتماداً على العروض المذكورة، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاود من بين
 المتنافسين المعيّنين بواسطة القرعة.
 ويجرى محضر المزاود في الجلسة نفسها ويوقعه أعضاء مكتب المزاود (لجنة فتح الأظرفة) والفائز أو الفائزين
 المزاود.²

05- تسليم العقار:

يسلم العقار ويبدأ الانتفاع به وفقاً للمادة 12 من دفتر الشروط منذ وقت المزايدة لكنّه لا يستطيع:
 - أن يتحصل على تسليم نسخة من المحضر المزايدة أو الإيجارات السارية إن وجدت.
 - أن يتحصل على الثمار المدنية أو الطبيعية.
 - أن يبدأ في الانتفاع بالتسليم الحقيقي للشيء المباع، إلا أن يسدد تماماً حقوق الرسوم والتسجيل، ورسم
 الشهر العقاري، وأجر مصلحة الأملاك الوطنية، وكلّ المصاريف الأخرى المحددة في المادة 15 أعلاه،
 ودفع ثمن لبيع كلياً.

06- تحرير عقد البيع:

يجري العقد لفائدة الفائز بالمزاود العلني من قبل مدير أملاك الدولة التي تعتبر موثق للدولة، كما يعتبر
 مدير أملاك الدولة هو المفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد طبقاً للقرار الوزاري المؤرخ في
 1992/01/20.

ولا بد أن يتضمن العقد خصوصاً ما يلي:

- تعيين العقار: الطبيعة القانونية، المساحة، الحدود... إلخ

¹ أنظر المادة 04 من دفتر الشروط " يجب على كل شخص يتقدم نائباً عن غيره أن يثبت ذلك بوكالة تودع في مكتب المزاود ويصدقها الوكيل. "

² المادة 01/ج من نفس المرجع.

- أصل الملكية.

- الثمن الأدنى المعروض ومراجع محضر البيع.

بعدها يخضع العقد المحرر من طرف مدير ألاك لدولة المختص إقليمياً للتسجيل والإشهار.¹

الفرع الثاني: البيع بالتراضي وفقاً للأحكام العامة.

هو ما كرسه المادة 91 من المرسوم التنفيذي 12-427 منحت إمكانية بيعها بالتراضي كاستثناء استناداً لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بتمن لا يقل عن قيمتها التجارية، كما حددت المادة الحالات الاستثنائية لهذه العملية، وسنستعرض هذه الحالات وفقاً للترتيب الذي ورد في نص المادة 91 من المرسوم 12-427 كما يلي:

أولاً: البيع لفائدة الهيئات والجماعات الإقليمية:

يتم البيع بالتراضي بالنسبة لكل من الهيئات والجماعات الإقليمية كأولوية:

1) الجماعات الإقليمية:

" يمكن أن تباع العقارات التابعة لأملاك الدولة المذكورة في المادة 90 أعلاه، بالتراضي استناداً

لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بتمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

1- الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات... "

إن النص على كل من الولاية والبلدية في صدر الفقرة لأولى من المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم

12-427 هو اعتراف صريح من طرف المشرع على حق الأولوية والاسبقية في شراء العقارات التابعة

للدولة قبل أي طرف.²

2) الهيئات:

سنتناول كل من الهيئات الداخلية والخارجية كالآتي:

أ- الهيئات الداخلية:

أما بالنسبة للهيئات العمومية،³ فإن تقرير إمكانية شراء العقارات من طرفها أمر يدعو حسب

المختصين للغرابة، بحيث إذا كانت هذه الهيئات كالمستشفيات والجامعات يمكنها الاقتناء بكل ما يحمله

البيع من معنى في ظل القانون الفرنسي بحكم أن هذا الأخير يسمح للهيئات بإمكانية شراء عقارات من

الدولة أو من غيرها، فإن هذا الأمر لا ينطبق بالمرّة في الجزائر باعتبار أن قانون الأملاك الوطنية 30/90

¹ سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 181.

² حفصي يوسف، المرجع السابق، ص 91.

³ الهيئات العمومية هي المؤسسات لعمومية ذات الطابع الإداري المتمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية.

المعدل والمتمم سمح للدولة والولاية فقط بإمكانية تملك الأملاك العقارية، لكنه لم يسمح بإمكانية امتلاك مؤسسات إدارية ذات طابع إداري لعقارات تحت أي ظرف من الظروف.

كما أن هناك من يرى أن الموضوع مزايده على المطلوب وذلك راجع إلى أن التخصيص هو الطريقة القانونية المنتهجة لوضع العقارات تحت تصرف المؤسسات العمومية الإدارية، فلماذا إذن يتم النص على إمكانية البيع؟

أما فيما يخص المؤسسات العمومية الاقتصادية، فإن الأمر يختلف بحيث أن إقرار التصرف لفائدة هذه المؤسسات خاصة العقارات بات أمراً ضرورياً حتى تدخل دون عراقيل في اقتصاد السوق، علماً أن عدة مناشير صدرت لضمان تسوية وتطهير الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية ذات الطابع الصناعي والتجاري.¹

وقد مُنحت هذه المؤسسات تسهيلات كبيرة خاصة في اختيار طريقة التسديد.

أما الجمعيات التي تهدف إلى تحقيق أهداف نبيلة في المجتمع من خلال العديد من النشاطات الاجتماعية التي تمارسها (خيرية، انسانية، ...) وحتى حتى تقوم بأعمالها ستكون هذه الأخيرة في حاجة ماسة إلى عقارات تؤدي فيها نشاطاتها وتساهم في تحقيق أهدافها.

لكن يرى البعض أنه من الأفضل أن يكون إيجار لفائدة هذه الجمعيات لضمان مراقبتها حسب الأهداف الثابتة في القوانين الأساسية لهذه الجمعيات بدلاً من إقرار البيع لصالحها، وذلك بسبب أن عدداً من الجمعيات تخلت عن مهمتها الأساسية.²

ب - الهيئات الخارجية:

هذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية، فمن غير المعقول أن تدخل منظمة دولية مزايده لاقتناء عقار معين، فالطريقة الوحيد المعتمدة هي التراضي برخصة من الوزير المكلف بالمالية وتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي تتصل به هذه الهيئة أو البعثة أو القنصلية المعنية، مع مراعاة المبدأ المتعارف عليه في فقه العلاقات الدولية وهو مبدأ المعاملة بالمثل.³

¹ مريم بوشري، المرجع السابق، ص 375.

² حفصي يوسف، المرجع السابق، ص 93.

³ مريم بوشري، المرجع السابق، ص 377.

ثانياً: البيع المقرر لفائدة الخواص:

يمكن إقرار البيع لفائدة الخواص في الحالات التالية:

01- الشيوخ والأراضي المحصورة:

ستعرض إليها كما يلي:

أ- الشيوخ:

إذا وجدت أملاك عقارية مشاعة بين الدولة والخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون، كأن يموت فرد مالك لنصف عمارة من دون أن يكون له ورثة، فإن المالك الآخر يجد نفسه مشاركاً للدولة بمقدار النصف، وعليه لا بد من إجراء إفراز الحصص حتى يباع الجزء التابع للدولة في المزاد العلني، أما إذا استحال التقسيم فإن البيع سيكون لا محال للشخص المالك على لشيوخ مع الدولة بثمان لا يقل عن القيمة التجارية¹، غير أن المشرع وضع شرطين هنا لبيع هذه الأملاك للخواص: إذا استحال التقسيم، وإذا كان البيع لا يمس بالمصلحة العامة. وهذا حسب المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية.

قد فصلنا في مسألة قسمة المال المشاع في المبحث الأول².

ب - الأراضي المحصورة

هي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة، فيتم السماح ببيعها للخواص الذين تكون ملكيتهم مجاورة للأراضي المحصورة.³

02- الشفعة القانونية وحالة الجوار:

وهي كالاتي:

أ - الشفعة القانونية:

وفقاً للمادة 794 من القانون المدني الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، حيث تعتبر الشفعة سبباً من أسباب اكتساب الملكية، تقتضي وجود شخص يخوله القانون أخذ العقار بالشفعة سمي الشفيع، وعقار يستند إليه الشفيع في طلب الشفعة وهو المشفوع به، عقار آخر هو عقار المبيع المطلوب أخذه

¹ المادة 125 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

² أنظر الصفحة 24.

³ سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 186.

بالشفعة ويسمى المشفوع فيه، وكذلك الذي يلزمه القانون التخلي عن العقار الذي اشتراه ويعرف بالمشفوع منه أو ضده.¹

مثلاً كما هو الحال عند رفع التخصيص على جزء من طريق وطني، فيكون للخواص المجاورين الحق في استعمال الشفعة.²

لقد حدد القانون المدني من خلال المواد المتعلقة بالشفعة الأشخاص الذين يسمح لهم القانون بممارسة حق الشفعة، وهناك حالة خاصة ذكرها المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري³؛ وهي حالة المستأجر الشاغل يمكن ممارسة حق الشفعة شريطة أن يكون المؤجر هو شخص معنوي قرر بيع البناية التي يملكها إلى أجزاء، نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 السالف الذكر " إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها، أجزاء، يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه. وتبين بدقة نية البيع على الخصوص ثمن البيع المطلوب، كما يجب أن تبلغ برسالة موصى عليها مع وصل استلام إلى الشاغل الذي يتعين عليه أن يجيب خلال أجل لا يمكن أن يتجاوز شهرا واحدا ويصبح حق الشفعة بدون أثر إذا انقضى هذا الأجل."

كما تجدر الإشارة إلى أن الشفعة هنا تختلف عن الشفعة التي تعتبر إحدى مصادر اكتساب الأملاك الوطنية.

ب- حالة الجوار:

هذه الحالة تكون في حالة وجود مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء.⁴

حيث هذه الحالة استحدثت بموجب المواد 47 و48 من قانون المالية 2005 وجاءت المادة 2/91 من المرسوم التنفيذي 12-427 لتوضيحها، الذي ألغى المرسوم السابق 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك

الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، والذي نظم عملية البيع بالتراضي في المادة 11 منه.

¹ دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه، جامعة ابي بكر بلقاسم، تلمسان، 2007 - 2008، ص24.

² سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2004، ص79.

³ الذي كان ساري المفعول من قبل، حيث تم إلغائه بالقانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

⁴ المادة 2/91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

03- حالي ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوع ملكيتهم والعقار لم يبع بعد عمليتين من مزاد:

أ - حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوع ملكيتهم:

هذه الحالة لا يمكن اعتبارها بيعاً بمعنى الكلمة بل هو تعويض عن نزع الملكية الذي لا بد أن يكون منصفاً وعادلاً ومسبقاً.¹

ب - حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد:

في الحالة التي يتأكد فيها عدم نجاح عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد للعقارات التابعة للدولة، إنه يجوز أن تباع للخوادم، ولكن نص المادة 91 من المرسوم 12-427 السالف الذكر لم يبين من هم هؤلاء الخوادم؟ فالأمر يبقى غير واضح من الناحية القانونية.²

المطلب الثاني: باقي العمليات.

بالإضافة للبيوع بصفة عامة كتصرفات ناقلة للأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة، هناك تصرفات هي الأخرى ناقلة للملكية سنتطرق لأهمها في مطلبنا هذا:
الفرع الأول: البيع بالتراضي وفقاً للأحكام الخاصة:

جاء في المرسوم التنفيذي 12-427 في الفقرة الثانية من القسم الثاني الذي يحمل عنوان البيوع، عنوان " البيوع والتسيير الخاضعان لقواعد خاصة ".

فنصت المادة 92 منه على أنه: " خلافاً لأحكام المادة 90 أعلاه، يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأموال الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط، طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار. يمكن أن تسند عملية تهيئة وتسيير العقارات المبنية والأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة إلى المتعاملين العموميين أو الخوادم على أساس اتفاقية يحدد نموذجها بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء. "

¹ سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 187.

² حفصي يوسف، المرجع السابق، ص 94.

وباستقراء نص المادة نجد أن هدف المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العقارية أو النشاط العقاري، وذلك لأهميتها في الحياة العملية، خصوصاً باعتبارها الطريقة المثلى في ظل نظام اقتصاد السوق، هذا ما يساعد على التقليل من أزمة السكن بإنجاز وتشديد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار.¹

كما جاء في الفقرة الأولى من نص المادة 93 من نفس المرسوم أنه: " يمكن أن ينص دفتر الشروط المذكور في المادة 92 أعلاه، خصوصاً على الاحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات السكنية، الواجب إنجاز بنائها، لفائدة موظفي الدولة وحسب توزيع تقرره لجان خاصة تحدد تشكيلتها وكيفيات عملها بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالمالية والبناء والداخلية..."
كما سبقت الإشارة إليه، فإن المتعاملين العموميين أو الخواص هم الذين يمكنهم الاستفادة من عملية البيع

أولاً: المتعاملون العقاريون:

لم يُحط المشرع المتعامل العقاري بتعريف، إلا من خلال المادتين 02 و 03 من المرسوم التشريعي 03/93²، وفي سنة 2011 صدر القانون رقم 11-04³ الذي ألغى في المادة 80 أحكام المرسوم 03/90 باستثناء المادة 27 منه، وعرفت المادة 03 منه المرقى العقاري على أنه " يعد مرقياً عقارياً، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها."

كما يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.⁴

¹ مريم بوشري، المرجع السابق، ص 378.

² مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، صادر بالجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 9 رمضان عام 1413 الموافق 03 مارس سنة 1993.

³ قانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري العقارية، الجريدة الرسمية رقم 4 المؤرخة أول ربي الثاني عام 1432 هـ الموافق 6 مارس سنة 2011.

⁴ المادة 17 من القانون 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري العقارية.

تتمثل كفاءات ببع الأملاك العقارية التي يمكن للمرقى العقارى إبرامها وفقاً للقانون 04-11 كفاءتين اثنتين، الأولى هي عقد ببع عقار مبني، و الثانية هي ببع عقار في طور الإنجاز الذي بدوره يشمل عقد حفظ الحق وعقد الببع على التصاميم.

بالنسبة لعقد ببع عقار مبني وفقاً للمادة 26 من القانون 04-11 السالف الذكر يجب أن يجرى العقد وفقاً للشكل الرسمي، بالتالي تطبق عليه القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، ويقوم على الأركان التي يقوم عليها الببع العادي، بالإضافة إلى الركن الخاص المتعلقة بالشكلية، ويتميز بذات الخصائص، وترتب عليه ذات الآثار المتعلقة بالببوع العادية.

إلا أنه يتميز عن الببع العادي في أن المشرع بموجب المادة 18 حدد البائع على سبيل الحصر، وهو " المرقى العقارى"، مما يجعلنا نميز بين عقود ببع البنايات التامة التي تتم من أشخاص لا يحملون صفة المرقى العقارى، عن تلك التي يبرمها المرقى العقارى، لكون الضمانات الناتجة عنها تكون مختلفة، وتتمثل أساساً في ضمان المطابقة، و ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز¹. أما بالنسبة لببع عقار في طور الإنجاز الذي بدوره يشمل عقد حفظ الحق وعقد الببع على التصاميم.

المشرع نظم عقد حفظ الحق مجدداً من خلال القانون 04-11 السالف الذكر كما حدد نموذجاً خاصاً به بموجب المرسوم 13-431². وبناء على نص المادة 31 من قانون 04-11 المشرع لم يجعله عقد نهائياً وإنما هو عقد لا بد يسبق العقد النهائي أي أنه غير ناقل للملكية، إنما يحمي حقوق صاحب حق الحفاظ في مواجهة المرقى العقارى و يتميز هذا العقد بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

أنه عقد ملزم للجانبين، عقد مكتوب، غير ناقل للملكية.

أما عقد الببع على التصاميم³ يعتبر نهائياً يتم بموجبه نقل حقوق المرقى العقارى على الأرض وملكية البناء المقرر إنجازها أو في طور الإنجاز فور إبرام العقد، ولا تنتقل الحياة الفعلية إلا بعد إتمام عملية البناء وتسليمه للمشتري،

¹ سمية بولحية، عقود ببع الأملاك لعقارية وفقاً للقانون 04-11، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، العدد الثاني عشر، 2017، ص 227.

² المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد الببع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد الببع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكفاءات دفعها. ج ر الجزائرية، عدد 66 لسنة 2013، المؤرخة في 25 ديسمبر 2013.

³ أنظر المادة 28 من القانون 04-11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

مقابل دفع هذا الأخير لثمن البيع دفعات تبعاً لتقدم أشغال البناء.

كما يتميز بجملة من الخصائص: عقد ناقل للملكية، عقد شكلي، عقد ملزم للجانبين، عقد معاوضة (أي كل متعاقد يأخذ مقابل لما يعطيه)، عقد محدد (ليس احتمالياً)، عقد زمني (ليس فوري)¹.

ثانياً: التعاونيات العقارية:

يلجأ الفرد عادة إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية أو فردية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن. والبيع المقرر لفائدة هذه التعاونيات يجب أن يكون منبثقاً من السوق العقارية المحلية، بحيث لا يمكن أن يكون الثمن أدنى من الأسعار الحرة المتداولة في السوق.²

كما يتعين أن يحتوي العقد المتضمن التنازل عن القطعة الأرضية فائدة التعاونية شرط يقضي بمنع إعادة بيع القطعة الأرضية على حالها قبل إقامة أو إنجاز مشروع البناء، بحيث لو تم البيع دون القيام بعملية البناء فإن سبب إقرار هذا النوع من البيوع والذي يخضع للأحكام الخاصة سوف يتلاشى، وسوف ينجر عن ذلك مضاربة على أملاك الدولة التي تعتبر جديرة بالحماية، خصوصاً في القطاع استراتيجي كقطاع التشييد والبناء.³

ولحماية الأملاك يتعين على الجميع خاصة الموثقين والمحافظين العقاريين طلب شهادة المطابقة في كل عملية من هذا النوع.⁴

كما وردت الشروط الخاصة بهذه البيوع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 1994/06/07 المحدد شروط وكيفيات بيع الأراضي الفضاء أو المبنية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات التهيئة العقارية والتعمير. أهم هذه الشروط نذكر منها:

- إقرار البيع على الأراضي لا يكون إلا بقرار من الوالي ممثل الوزير محلياً؛
- البيع لا يكون إلا في حدود المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير حسب ما تتضمنه أدوات التهيئة والتعمير، كما يجب تعيين العقارات وتحديد طبيعتها القانونية على أنها تابعة للدولة؛
- يفسخ البيع إذا ثبت أن هناك تغيير في الوجهة الأصلية للمشروع؛

¹ سمية بولحية، المرجع السابق، ص 238-242.

² حفصي يوسف، المرجع السابق، ص 97.

³ مريم بوشري، المرجع السابق، ص 380.

⁴ المادة 56 من قانون 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 15 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 02 ديسمبر 1990.

- يتعين على المرقي العقاري أن يقدم الأوراق المثبتة أنه ميسور الحال؛
- يمنع منعاً باتاً أي إيجار أو بيع من قبل المرقي إلا بعد استنفاد واستكمال المشروع؛
- ليس هناك ضمان رغم أن البيع هو بالتراضي؛
- يتعين على المشتري أن يدفع ثمن أو الأتاوى مسبقاً وكلية قبل تحرير العقد الإداري من قبل مديرية أملاك الدولة.¹

ملاحظة مهمة: لقد تم إلغاء البيع لأملاك الدولة لفائدة التعاونيات العقارية منذ 2003 وبقي فقط تسوية الملفات القديمة، لكن التعاونيات العقارية كأشخاص معنوية مازالت قائمة.

الفرع الثاني: عملية التبادل.

التبادل عملية اقراها المشرع ضمن قانون الأملاك الوطنية والمرسوم المتعلق بتنفيذه، وهي عملية مميز عن البيع في أساسها وخصائصها وإجراءاتها لذلك سنتعرف من خلال هذا المطلب على ما يلي:

أولاً: تعريف التبادل وأشكاله:

بطبيعة الحال سيتم تقسيم الفرع إلى قسمين:

1) تعريف التبادل.

كان هنالك عدة تعريفات للتبادل الفقهية منها والقانونية...

أ- التعريف الفقهي:

يرى " آدم سميت " أن التبادل خاصية إنسانية بامتياز، لأن التبادل يستلزم الحوار واللغة والتفاوض والتفكير في الأحجام والقياسات والمعادلات... وكل هذا مرتبط بالفكر والعقل، والحيوانات لا تستطيع مجازة الإنسان في هذا المجال.

بيد أن ماركس يرى أن التبادل يتم على أساس مبادلة القيمة الاستعمالية بالقيمة التبادلية للخيرات. فالنجار ليس بحاجة لكل تلك الأبواب التي يخرجها للوجود بعمله. إنه بحاجة إلى خيرات و سلع من نوع آخر. أي أن الأبواب التي يصنعها لا تمثل بالنسبة إليه قيمة استعمالية، بل تمثل قيمة استعمالية عند آخرين (سباك،

¹ مريم بوشري، المرجع السابق، ص380.

بقال، موظف...). لذلك يبحث الآخرون عن القيم الاستعمالية للأشياء ويبادلونها بالقيم التبادلية للأشياء التي ينتجونها¹.

ب- التعريف القانوني:

التبادل أو المقايضة كما اصطح عليه المشرع في القانون المدني، فعره كما يلي: " المقايضة عقد يلزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود.² " نجد أن المشرع يستوى في عقد المقايضة أن يكون محله عقاراً أو منقولاً.

بينما نجد قانون الأملاك الوطنية قد حصر عملية التبادل بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط، وهكذا تنصّ المادة 2/92 منه على: " كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص... "

ولما كان قانون الأملاك الوطنية نصاً خاصاً والقانون المدني نصاً عاماً أو شريعة عامة، فإن التبادل بين الأشخاص العامة و الخواص يخص العقارات فقط وفقاً لقاعدة " لخاص يقيد العام " ³.

(2) أشكال التبادل:

يأخذ التبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة شكلين:

أ- التبادل بين الأشخاص العامة:

اعتبرته المادة 115 من المرسوم 12-427 " تغييراً مزدوجاً في التخصيص " الذي يتم بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة، بعد استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية.⁴

ب- التبادل مع الخواص:

يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص وفقاً لما نصت عليه المادة 116 من المرسوم 12-427 " يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، كما نصت على ذلك الفقرة 2 من المادة 92 من القانون

¹ يوسف العرعوري، مفهوم التبادل، scribd، 2019/06/12، على الساعة 00:35، ص1.

² المادة 413 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

³ اعمر يحيوي، المرجع السابق، ص49.

⁴ يمكن العودة إلى المطلب الأول من المبحث الأول تحت عنوان التخصيص، أو أنظر المادة 88 من المرسوم 12-427.

رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة، 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، ويكون ذلك وفقاً للشروط التي حددها التشريع المعمول به وحسب الكيفيات المبينة في المواد من 117 إلى 120 أدناه.

ثانياً: إجراءات عملية التبادل وشكل عقد التبادل.

قد نظم المشرع إجراءات التبادل وشكل العقد في كل من قانون الأملاك الوطنية ومرسوم تنفيذه كما يلي:

1) إجراءات عملية التبادل:

بناءً على ما جاء في نص المادة 117 من المرسوم 12-427، يكون طلب التبادل، إما بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية، أو من مالك العقار المتبادل معه.

أ) إذا كان الطلب صادراً عن المصلحة العمومية فإن الجهاز المختص، هو الذي يقدمه حسب الكيفيات المعمول بها إلى السلطة الوصية مصحوباً بالأوراق الثبوتية المتعلقة به، وبعد أن توافق السلطة الوصية عليه، ترسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفوقاً بمذكرة توضيحية تبرر عملية المبادلة.

ب) إذا كان الطلب صادراً عن مالك من الخواص، فإنه يرسل إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوباً بمستندات الملكية وبالمقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة، وكذا كل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية. وقبل أن يتخذ الوزير المكلف بالمالية مقرر المبادلة، يأمر المصالح المختصة في أملاك الدولة، بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية الملك الخاص وتحديد حقيقة تقييم العقارات، ومعدل فارق القيمة اللاحق عند الاقتضاء.

وعلى هذا الأساس يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار التبادل وفقاً للمادة 1/93 من ق.و.و.

يبين في مقرر المبادلة، الذي يصدره الوزير المكلف بالمالية على الخصوص، ما يأتي:

- وصف الأملاك العقارية، موضوع المبادلة وقيمة كل منها.

-معدل فارق القيمة، الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر.

-الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله.

-الأجل لتصفية رهون المحتملة، التي قد تثقل العقار الخاص¹.

¹ المادة 117 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

يجب على من يتبادل عقارا مثقلا بتسجيلات رهنية، أن يثبت إبطال هذه التسجيلات وشطبها، خلال الأشهر الثلاثة الموالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح أملاك الدولة، وعلى أي حال يجب أن يتم هذا الإشعار قبل تحرير عقد التبادل.

طبقاً للمادة 94 من ق.أ.و، إذا تبين من التبادل أن قيمة ذلك الملك الذي تعرضه الدولة تفوق الملك المقابل، تخول هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المبادل. وإذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه، فإن هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في أخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية، وفقاً للشروط الأشكال والإجراءات المحددة في قانون المالية، يجب أن تراجع الفهارس والسجلات الوصفية وجميع وثائق الجرد، وتضبط وتكتب عليها البيانات اللازمة، بمجرد خروج الملك المتبادل به من الأملاك الخاصة للدولة. يدرج في الأملاك الخاصة للدولة، الملك الذي تحصل عليه مقابل الملك الذي تسلمه، عندما تكون عملية التبادل لفائدة المصلحة العمومية المخصص لها الملك المسلم، كما يخصص الملك الذي تتلقاه الدولة، وفقاً للقوانين والتنظيمات للمصلحة التي كان الملك المتبادل به مخصصاً لها في السابق، ويترتب على هذه العملية جميع البيانات والإجراءات التسجيلية والجرديّة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما¹.

(2) شكل عقد التبادل

يمكن أن يأخذ عقد التبادل، الذي يعد على أساس مقرر الوزير المكلف بالمالية، شكل عقد إداري أو شكل عقد توثيقي.

(أ) شكل عقد إداري:

إذا كان في شكل عقد إداري، فإن إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، هي التي تحرره طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، إلا إذا نص على خلاف ذلك، ويوقع هذا العقد والي الولاية، الموجود فيها الملك العقاري الخاص.

¹ المادتين 122، 123 من المرسوم التنفيذي 12-427.

(ب) شكل عقد توثيقي:

أما إذا كان في شكل عقد توثيقي، فإنه يحرر حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد، مسؤول إدارة أملاك الدولة المختص إقليمياً، المعين لهذا الغرض ويتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق.¹

وسواء كان عقد التبادل إدارياً أو توثيقياً يجب تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية، حتى يكتسب العقار محل التبادل، صفة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.²

¹ المادتين 118 و119 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

² حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 162.

الفصل الثاني

العمليات المتعلقة بالمنقولات التابعة للدولة

تضمّ الأملاك المنقولة التابعة لأملاك الدولة الخاصة إلى جانب نوعي المنقولات المعروفة (المنقولات بطبيعتها والمنقولات بحسب المآل)¹، المنقولات لمالية، أو ما يعرف في علم الاقتصاد الحديث بالدومين المالي، والذي يقصد به مختلف الأسهم والسندات المملوكة للدولة والتي تحصل منها على إيراد مالي يمثل في أرباح وفوائد تعود للخزينة العمومية²، وقد حدّدت المواد 17 و18 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 هاته لمنقولات.

على أن طرق استعمال الأملاك الوطنية الخاصة للدولة تختلف باختلاف أنواع هذه لأملاك من جهة، ومن جهة ثانية بارتباط ما تهدف إليه من هذا الاستعمال " معالجة أوضاع اجتماعية أو مهنية أو اقتصادية..."³ وعلى هذا الأساس سوف نعالج هذا الموضوع وفقاً للمباحث التالية:

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية -، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، 1967، ص64.

² محمد عباس محرز، اقتصاديات المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 24 الثانية، الجزائر، 2005، ص 158.

³ مقلد مرتضى مقلد، أملاك الدولة الخاصة والعامة، المرجع السابق، ص247.

المبحث الأول: العمليات غير الناقلة للملكية.

على غرار العقارات أجاز المشرع الجزائري إمكانية أن تكون المنقولات التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة محلاً للتصرف فيها، وذلك من خلال عدة عمليات كما سيأتي بيانه فيما بعد علماً أن المادتين 53 و54 من قانون الملكية الفرنسي أوجبت التصرف بالأموالك الخاصة للدولة حين اعتبرت أن الأملاك غير المخصصة للمصلحة العامة ينبغي التصرف بها من قبل المرفق لمختص.¹

« Les immeubles du domaine privé non susceptibles d'être utilisés ou affectés sont aliénés par le service des domaines... ».²

وفي هذا المبحث سنحاول أن نتطرق لأهم العمليات المتعلقة بالمنقولات التابعة للدولة غير الناقلة للملكية أي أنه على الرغم من أن هذه الأملاك تكون تحت تصرف شخص آخر، إلا أنه دائماً ما تبقى ملكاً للدولة، كالاستعمال، إلغاء الاستعمال، التأجير، ترقيم السيارات التابعة للدولة.

المطلب الأول: الاستعمال وإلغاء الاستعمال.

ترتكز عملية التخصيص على مبدأ المهمة التي تُخدم الصالح العام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما، قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.³

الفرع الأول: الاستعمال.

نستعرض من خلال هذا الفرع تعريف الاستعمال وإجراءاته..

أولاً: تعريف الاستعمال:

الاستعمال أو التخصيص كما يصطلح عليه في بعض المراجع هو وضع المنقولات التابعة للأموالك الوطنية الخاصة للدولة تحت تصرف مصلحة أخرى لتمكينها من أداء مهامها النظامية، على أن تكون المصلحة المخصص لها هذه المنقولات - عند عدم احتياجها لها - قد قبلت بذلك، إذا لم تكن هذه المنقولات مخصصة لمصلحة عامة تابعة

¹ مقلد مرتضى مقلد، المرجع السابق، ص 247.

² Philippe Godfrin, Droit administratif des biens, 2^e Edition, Masson Paris, New York, Mar-celone Milan, Mexico Rio de Janeiro, 1983, page 132.

³ كودية حمزة، تسيير الأملاك الوطنية في ظل القانون رقم 14/08، مذكر مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، ورقلة - الجزائر، 2014/2013، ص 30.

للدولة فتتدخل مباشرة إدارة أملاك الدولة في إجراء التخصيص لمصلحة أخرى دون استصدار أية موافقة مبدئية.¹
ثانياً: إجراءات الاستعمال:

تتم عملية التخصيص بناءً على اتفاق بين الإدارة أملاك الدولة و المصلحة المستفيدة²، وعلى غرار تخصيص العقارات، فإن عملية استعمال الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، تكون مجاناً أو بمقابل مالي على النحو الذي سلف بيانه وهو ما جاء في المادة 86 من ق. رقم 30-90 المعدل والمتمم: " يكون التخصيص مجاناً عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة.

باستثناء الحالات المبينة في الفقرات السابقة، يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري.³، كما أنه ليس هناك مانع أن يكون تخصيص نهائياً في مجال المنقولات.⁴

وبعدما يصبح الملك المخصص غير مستعمل من المستفيد من التخصيص، يتعين إرجاعه للهيئة المالكة، وهو ما يسمى بإلغاء التخصيص. La désaffectation.

ثالثاً: الجهة المسؤولة عن تسيير وإدارة المنقولات بعد الاستعمال أي التخصيص:

بناءً على ما ورد في نص المادة 100 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، فإنه يتم استعمال وتسيير وإدارة الأشياء المنقولة وجميع الاعتدة التابعة للأملاك الخاصة التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية، من قبل المصلحة أو الجماعة لمخصصة لها ولا يجوز بأية حال من الأحوال أن تكون محل تبادل يجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة نهائياً للاستعمال. (لأي سبب من الأسباب، وجب أن ترد، حسب الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 137 إلى 155 من المرسوم 12-427، إلى مصلحة أملاك الدولة التي تكلف ببيعها.⁵)، وعملاً بالمادة 100 سالفه الذكر، تكلف المصالح المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة

¹ أعرم بجاوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع السابق، ص123.

² حنان ميساوي، المرجع السابق، ص195.

³ لتفصيل أكثر أنظر الصفحة 07، المطلب الأول: التخصيص.

⁴ أعرم بجاوي، المرجع السابق، ص125.

⁵ المادة 2/130 من المرسوم التنفيذي 12-427.

للدولة وحدها باستعمال الأشياء والمعدات المخصصة لها وتسييرها وإدارتها، ويتعين على مصلحة أملاك الدولة التأكد من استعمالها الفعلي¹.

على الرغم من انتقال إدارة وتسيير الملك المنقول محل التخصيص للمصلحة أو الجماعة المستفيدة، فإن ذلك لا يمنع من تدخل الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية لحماية هذا الملك، وذلك بإعطائها صلاحية التأكد من حسن استعمالها للمنقول التابع للأملاك الوطنية الخاصة، ولاسيما منها التابعة للدولة وذلك تفادياً للتعسف في استعماله والذي من شأنه الإضرار به، كما يمكنها أن تطالب برد ما يظل غير مستعمل منها إذا اقتضى الأمر قصد البيع².

الفرع الثاني: إلغاء الاستعمال.

يمكن القول أن عملية الإلغاء الاستعمال هي إعادة المنقول إلى وضعيته الطبيعية أي تحت تصرف مديرية أملاك الدولة، فيلغى استعمال الأملاك المنقولة، إذا قررت المصلحة المخصصة لها، أن حياة هذه الأملاك أصبحت غير مفيدة في سد حاجات عملها، وأنه يتعين لذلك تسليمها لمصلحة أملاك الدولة لتتصرف فيها، يقوم إلغاء الاستعمال على أسباب ما هي هذه الأسباب:

أولاً: أسباب إلغاء الاستعمال:

يتم إلغاء الاستعمال بناءً على الأسباب التالي:

- التقدم الناتج عن الاستعمال مدة طويلة؛
 - فقدان صلاحية العتاد التقني؛
 - الاستغناء عن استعمال الأثاث والعتاد اللذين يكونان في حالة جيدة ويزيدان على الحاجة أو يكونان جديدين، ولم يعد في الإمكان استعمالهما في الغرض الذي اقتنيا من أجله³.
- من خلال ما سبق يمكننا القول أن إلغاء استعمال الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، إذا قررت المصلحة المستفيدة من التخصيص أن حياة هذه المنقولات واجهتها أحد الأسباب السابقة أي أصبحت غير مفيدة، لسد حاجات عملها، ويتعين على المسؤول عنها اتخاذ قرار إلغاء الاستعمال⁴، وهذا وفقاً لنص المادة 138 من المرسوم التنفيذي 12-427 التي جاء فيها: " يتخذ المسؤول عن المصلحة المخصص لها قرار

¹ المادة 1/130 من المرسوم التنفيذي 12-427.

² المادة 2/100 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

³ المادة 137 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

⁴ حنان ميساوي، المرجع السابق، ص195.

إلغاء الاستعمال، مع الدقة في مراعاة صلاحياته واختصاصاته، بناء على اقتراح الموظفين أو الأعوان، المعنيين مباشرة بتسيير الوسائل المادية.

ويجب أن يتخذ هذا القرار، في جميع الأحوال، في إطار التسيير السليم، كما يجب أن يستوحى من الحرص على صيانة الأموال العمومية."

ثانياً: الآثار المترتبة على عملية إلغاء الاستعمال:

يتم تسلم الأشياء والمعدات التي يلغى استعمالها، وفقاً للشروط المحددة في المادة 138 أعلاه، فوراً لمصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، ويجب في كل الأحوال ألا تبقى مهملة أو معرضة للتلف أو السرقة.

ويثبت التسليم لإدارة أملاك الدولة في محضر يحضره حضورياً الممثلون المخولون من المصلحتين ويشتمل على بيان مفصل للأشياء والمعدات وعلى تقدير تقريبي لقيمتها، وإن تعذر ذلك يذكر ثمن شرائها، وجميع البيانات التي تتعلق بحالتها العامة، إن اقتضى الأمر.

أما السيارات التي يلغى استعمالها فتسلم للمصلحة المركزية الخاصة بأملاك الدولة، بناء على قرار إلغاء الاستعمال، الذي يرفق ببطاقة وصفية لكل سيارة وبطاقة تسجيلها، ويحرر محضر التسليم القانوني في وقت لاحق بعناية الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة المكلف بإجراء البيع.¹

وطبقاً لمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-115² "تخضع كل عملية إلغاء استعمال سيارة إدارية منصوص عليها طبقاً للشروط المحددة في التنظيم المعمول به، لرأي التقني مطابق قانوناً صادر عن المؤسسة العمومية للمراقبة التقنية للسيارات.

أما فيم يخص مسألة الحراسة فجاء في المادة 140 من المرسوم التنفيذي 12-427 سالف الذكر يُلقى على عاتق المصلحة ابتداءً من تاريخ التسليم، حراسة هذه المنقولات والمحافظة عليها، دون أن تستطيع إعادة استعمالها كلياً أو جزئياً، أو تأخذ منها قطعاً أو أجهزة، من شأنها أن تخفض قيمتها، حتى تسلم لمن يشتريها.

¹ المادة 139 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427

² مرسوم تنفيذي رقم 10-115 مؤرخ في 3 جمادى الأولى عام 1431 الموافق 18 أبريل 2010، يتعلق بحظائر السيارات الإدارية المخصصة لمصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والهبات والمؤسسات العمومية الممولة كلياً من ميزانية الدولة.

ويتكفل رئيس حظيرة السيارات الإدارية وصيانة السيارات الإدارية المتوقفة في المرائب المخصصة لها وكذا مسك دفاتر سيرها، كما أنه لا يمكن للسيارات الإدارية أن تعار أو توضع تحت تصرف، ولو لفائدة إدارة أو مصلحة عمومية أخرى، ما عدا في حالات المصادرات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.¹

وبناء على ما ورد في نص المادة 141 من مرسوم تنفيذي 12-427 يجب أن تشطب هذه المنقولات من سجلات الجرد، طبقاً لتنظيم المعمول به في هذا المجال، الأشياء والمعدات الملغى استعمالها والمسلمة لإدارة أملاك الدولة.

كتوضيح لعملية الشطب أو إسقاط شيء من الجرد: هو شطبه و إخراجه منه

تنص المادتين 26,25 من المرسوم تنفيذي 455/91² على ما يلي :

"يجب ما يشطب من الجرد أحد الأشياء و المعدات في الحالات الآتية :

- إذا حطم أو فقد أو سرق؛

- إذا اتضح أنه غير صالح الاستعمال.

و في هذه الحالة يجب أن يقترح إلغاء استعماله طبقاً للتنظيم المعمول به أو يعاد تخصيصه "

"يجب أن تكون الأشياء أو المعدات المفقودة أو المحطمة أو المسروقة موضوع تقرير أو محضر يبين بدقة الظروف

التي حصل فيها فقدان أو التخطيم أو السرقة ويدون في السجل مرجع هذه الوثيقة.

إجراءات الإسقاط:

- القيام بفحص المجرودات في نهاية كل سنة والتعريف على الأشياء القابلة للإسقاط وجمعها في مكان معين

حسب النوع والصفة؛

- إعداد قائمة مفصلة للأشياء المقترحة للإسقاط وضبط عددها وتعريفها بدقة عرضها على هيئة المؤسسة؛

- زيارة اللجنة إلى عين المكان ومعاينة الأشياء المقترحة للإسقاط وإعداد محضر يبين بوضوح الأشياء القابلة

للإسقاط وعددها ومواصفاتها ويوقع هذا المحضر من طرف أعضاء اللجنة ثم يرسل إلى إدارة أملاك الدولة؛

¹ المادتين 19 و23 من مرسوم تنفيذي رقم 10-115، المرجع نفسه.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 60 المؤرخة في 17 جمادى الأولى عام 1412 هـ الموافق 24 نوفمبر سنة 1991.

- قيام إدارة أملاك الدولة (بمضور ممثلين عن المؤسسة) بعملية البيع بالمزايدة في التاريخ المحدد سابقا.¹ كما أن المادة 15 من المرسوم تنفيذي 10-115 السالف الذكر تنص على أنه يجب أن تخضع كل سيارة إدارية قبل وضعها حيز السير، إلى عملية ترقيم من إدارة أملاك الدولة، وعند الاقتضاء، إلى عملية ترقيم مدني تقوم بها، حسب الحالة، الإدارة المركزية للأملاك الوطنية أو مصالحها غير المركزية، بناء على طلب من مصلحة المستفيدة.

وهذا ما يستم التطرق إليه بنوع من التفصيل في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: التأجير وترقيم السيارات التابعة للدولة.

يعتبر كل من التأجير وترقيم السيارات التابعة للدولة من العمليات غير الناقلة للملكية إذا ما تعلق الأمر بالمنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وفي هذا المطلب سيتم توضيح كل عملية على حدة.

الفرع الأول: التأجير.

سنبدأ بمفهوم الإيجار بصفة عامة.

أولاً: مفهوم الإيجار:

كانت هناك عدة تعريفات للإيجار، لكن نحن سنقتصر على التعريف الذي جاء به القانون المدني:

1) تعريف الإيجار: عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني المعدلة على أنه: "عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر.

ويستفاد من هذا التعريف أن عناصر الإيجار هي التمكين من الانتفاع والأجرة والمدة. ويلاحظ أن هذا التعريف من التجديدات التي جاء بها المشرع في القانون 07-05 بحيث تم تعديل المادة القديمة التي كانت تنص على أنه: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر."

حيث كانت هذه المادة تهتم بانعقاد عقد الإيجار إضافة إلى أنها جمعت بين التعريف وحق البقاء للزوجة المطلقة الحاضنة. ويلاحظ أيضاً أن هذه المادة المعدلة ما كان ينصب موضوعها على السكنات أو الأماكن المعدة للسكن. بحيث أن عقد الإيجار ينصب على عدة مواضيع أو محلات مثلا السكنات والأراضي الفلاحية والمحلات المخصصة للمهن.

¹ المواد 27 إلى 29 من مرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 يتعلق بجدد الأملاك الوطنية.

ونجد أن المادة الجديدة جعلت من الالتزام بالتمكين من الانتفاع شرطا أساسيا بحيث يعتبر التزام إيجابي. فيجب على المؤجر تسليم العين المؤجرة لتمكين المستأجر من الانتفاع بها.¹

(2) **خصائص الإيجار:** نستخلص من خلال تعريف عقد الإيجار المدني أن لهذا العقد مجموعة من الخصائص تتمثل في:

أ - **عقد الإيجار عقد مسمى:** أي أن المشرع الجزائري نظم أحكام هذا العقد عن طريق التشريع.

ب - **عقد الإيجار عقد رضائي:** أي لا يشترط شكل معين لانعقاده بل يكفي شرط التراضي بين المتعاقدين فضلا عن المحل والسبب إلا أننا قد نجد بعض الاستثناءات التي تلزم إبرام عقد الإيجار كتابة. مثلا المادة 507 مكرر 1 من القانون المدني التي تخضع للإيجارات ذات الاستعمال السكني المبرمة من قبل المؤسسات العمومية المختصة إلى الأحكام الخاصة بها.

كما نستنتج أن قوانينها الأساسية تشترط كتابة عقد الإيجار. مثلا عقود الإيجار الصادرة عن ديوان شركة التسيير العقاري. وكذلك بالنسبة لإيجارات الأراضي الفلاحية الخاص بالمستثمرة الفلاحية، فهي تخضع إلى مبدأ الكتابة. ولا ننسى في هذا الصدد المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل والمتمم حيث أن المادة 21 منه تشترط وجوبا العلاقة ما بين المستأجر والمؤجر في عقد الإيجار طبقا للنموذج الكتابي الذي حدده المرسوم التنفيذي رقم 74-69 بتاريخ 19/04/1974 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المتعلق بالنشاط العقاري. كذلك يجب الإشارة إلى أن نظرية عقد الإيجار في القانون المدني لا تنطبق على الإيجارات التجارية كأصل عام، باعتبار أن الإيجارات التجارية يجب أن تكون مكتوبة تحت طائلة البطلان ابتداء من سنة 2005.

ج - **عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين:** أي أنه ينشئ التزامات وحقوق لكلا طرفي العقد فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أما المستأجر فيلتزم بدفع مبلغ الإيجار.

د - **عقد الإيجار عقد معاوضة:** يقصد بعقد المعاوضة حصول كل من المتعاقدين على مقابل نتيجة للالتزامات التي يقضي بها العقد ففي عقد الإيجار يلتزم المؤجر بتمكين المؤجر من الانتفاع بشيء في المقابل يلتزم المستأجر بدفع ثمن الانتفاع بذلك الشيء لمدة معينة.

هـ - **عقد الإيجار عقد مؤقت:** تعتبر هذه الخاصية عنصر جوهرية تميز عقد الإيجار ومفادها بان عقد الإيجار عقد محدد المدة باتفاق بين أطرافه.

و- **عقد الإيجار من العقود المحددة:** أي أن الالتزامات والحقوق الناتجة عن العقد تحدد عند إبرام العقد باتفاق بين أطرافه عكس العقود الغير محددة أو العقود الاحتمالية.²

¹ Joussef911، عقد الإيجار في القانون المدني، متديات ستار تايمز، 2019/06/11، على الساعة 17:52.

² Joussef911، نفس المرجع.

ز- عقد الإيجار لا يرتب للمستأجر حقاً عينياً في الشيء في المؤجر أي انه ينشئ التزامات شخصية فقط لكلا الطرفين وعليه فانه من أهم عقود الإدارة ويخرج تماماً من دائرة العقود الناقلة للملكية.
ثانياً: كيفية منح المنقولات بالإيجار.

نستعرض هنا الإجراءات والجهة المانحة للمنقول عن طريق الإيجار.

01) الجهة المخول لها تأجير المنقولات التابعة للدولة:

لو عرجنا على نص المادة 131 من مرسوم تنفيذي رقم 12-427 لو جدنا المشرع منح حق التأجير لمصلحة أملاك الدولة دون سواها بالإضافة إلى أمور أخرى حيث جاء في نص المادة ما يلي: " لا يجوز، إلا من طرف مصلحة أملاك الدولة، تأجير الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سواء كانت مخصصة لمصلحة عمومية أم غير مخصصة لها، وكيفما كانت الإدارة التي تحوزها أو تسيرها لأشخاص طبيعيين أو معنويين، كما أنه لا يجوز كذلك، إلا من طرف مصلحة أملاك الدولة، أن توضع ولو مؤقتاً تحت تصرف مصلحة أخرى لم تخصصها لها مصلحة أملاك الدولة، وإذا سبق تخصيص هذه الأملاك فلا بد من الحصول على موافقة قبلية من المصالح التي خصصت لها.

تتولى المصلحة المخصص لها ضبط الشروط التقنية لعملية التأجير، وتختص مصلحة أملاك الدولة وحدها بتحديد الشروط المالية.

وبهذا فالمنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة لا يجوز تأجيرها أو وضعها ولو مؤقتاً تحت تصرف مصلحة أخرى إن لم يتم تخصيصها من قبل مصلحة أملاك الدولة، والحصول على موافقة قبلية من المصالح التي خصصت لها، وتقوم مصلحة إدارة أملاك الدولة بتحديد الشروط المالية للعملية والمكترسة باتفاقية بين الإدارة والمستأجر.¹

مثال ذلك:

الشركة الجزائرية لإيجار المنقولات SALEM: وتعتبر هذه الشركة فرعاً من الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي CNMA وهي شركة ذات أسهم تخضع لأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها في الجزائر وخاصة القانون 96-09 المؤرخ بتاريخ 10/01/1996 المتعلقة بقرض الإيجار يبلغ رأسمالها الإجمالي 200 مليون دينار.²
أما بالنسبة للمنقولات التابعة للجماعات المحلية يمكن أن تؤجر للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين مباشرة، وهذا وفقاً لما جاء في المادة 136 من المرسوم رقم 12-427 التي جاءت كالتالي:

¹ بوعنان خولة، التصرفات المنصبة على الأموال العامة، المرجع السابق، ص 39.

² محمد زيدان، الهياكل والآليات الداعمة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد السابع، جامعة الشلف، الجزائر، ص 131.

" عملاً بأحكام المادة 101 من القانون رقم 30-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يخول للجماعات المحلية أن تؤجر للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين مباشرة، الأملاك المنقولة غير المستعملة مؤقتاً والتابعة لأملاكها الخاصة".

02) إجراءات منح المنقولات التابعة للدولة عن طريق التأجير:

بناءً على ما ورد في الفقرة الأولى من نص المادة 101 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم " يمكن الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي تتولى مصلحة الأملاك الوطنية تسييرها أن تكون محل أجير لأشخاص طبيعيين أو معنويين وفقاً للكيفيات التي يحددها التنظيم..."

يكون تأجير هذه المنقولات من طرف مصلحة أملاك الدولة، ويحق للمصلحة المخصص لها، أن تضع بنود العقد باستثناء ما يتعلق بالجانب المالي، الذي تختص به إدارة أملاك الدولة.

أما إذا لم يكن المنقول محل تخصيص فيكون التأجير مباشرة من طرف مصلحة للأملاك الوطنية التي تُسيّر¹. ولا تتم العملية بأي حال من الأحوال مجاناً ولا بثمن يقل عن القيمة الإيجارية للأملاك المؤجرة مهما تكن صفة المستأجر، إلا إذا تعلق الأمر، عقب إعادة الهيكلة أو حل المصلحة المخصص لها، بعملية أيلولة ممتلكات مصحوبة بتحويل النشاط."

كما يثبت تأجير الأملاك المنقولة، التابعة للأملاك الخاصة للدولة، في اتفاقية تعدها إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وتحدد الشروط المالية للعملية، كما يثبت وضع الأملاك المنقولة، التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تحت تصرف مصلحة غير مخصص لها في محضر، تحرره إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وتحدد الشروط المالية للعملية، يقبض محاسبو مصلحة أملاك الدولة مبلغ الإيجار لفائدة الميزانية التي تسيّر عليها المصلحة المستفيدة من التخصيص، وتُصب عائدات هذا الإيجار في الخزينة العمومية.²

كما أن المادة 135 تنص يترتب على استهلاك المصلحة نفسها المخصص لها، أو استهلاك أية مصلحة أخرى للعائدات الناتجة على أحد العقارات، دفع قيمة هذه العائدات لمصلحة أملاك الدولة.

وتحدد هذه القيمة بواسطة تقدير حضوري أو خبرة.

وبما أن المشرع لم يحدد قواعد خاصة لمنح الإيجار على المنقولات التابعة للدولة، فهذه الأخيرة تخضع للقواعد العامة للإيجار التي تناولناها في الفصل الأول عندما تطرقنا للإيجار على العقارات التابعة للأملاك لوطنية الخاصة.

¹ حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 197.

² المواد 132-134 من مرسوم تنفيذي 12-427.

الفرع الثاني: ترقيم السيارات التابعة للدولة.

تتصرف الهيكل التابعة للدولة من إدارات مركزية وجهوية ومؤسسات عمومية بمختلف أصنافها في رصد هائل من المنقولات باختلاف أنواعها تمثل بدورها وسائل هامة تضمن إسداء الخدمات الإدارية وتساهم في انجاز المخططات التنموية ونظراً لأهميتها من حيث العدد والموارد المالية المخصصة لاقتنائها حرصت السلط العمومية بصفة مستمرة على إحاطة هذا القطاع بالضمانات الكافية للحفاظ عليها إحكام التصرف فيها وتوظيفها لخدمة المصلحة العامة.

جاء في المادة 160 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 " لا يمكن للهيئات الوطنية والمصالح المحلية وكذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أن تحوز سيارات وعربات آلية إلا حسب الشروط والحدود المنصوص عليها في لتنظيم المعمول به."

وهذا ما قد أشرنا إليه سابقاً في المطلب الأول من هذا المبحث حيث نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-115 المذكور آنفاً على أنه " يجب أن تخضع كل سيارة إدارية قبل وضعها حيز السير، إلى عملية ترقيم من إدارة أملاك الدولة، وعند الاقتضاء، إلى عملية ترقيم مدني تقوم بها، حسب الحالة، الإدارة المركزية للأملاك الوطنية أو مصالحها غير الممركزة، بناء على طلب من مصلحة المستفيدة."

ومن خلال المادتين السابقتين يتضح أن على أي هيئة وطنية أو مصلحة محلية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري إذا ما أرادت أن تحوز سيارة أو عربة أو وضعها حيز السير عليها أن تخضع للترقيم من طرف إدارة أملاك الدولة قصد انجاز البطاقة الرمادية، وذلك بناءً على طلب من المصلحة المستفيدة.

أولاً: إجراءات ترقيم السيارات التابعة للدولة:

سنتناول كل من الإجراءات التي تقوم بها المصلحة المستفيدة وإجراءات مديرية أملاك الدولة.

01) إجراءات التي تقوم بها المصلحة المستفيدة:

إذا ما أردت المصلحة المستفيدة إنجاز البطاقة الرمادية يجب عليها أن تبادر بتقديم ملف لدى مديرية أملاك

الدولة الذي يتكون من:

" - طلب خطي.

- شهادة بيع مسلمة من طرف المتعهد.

- فاتورة البيع أو مقرر التخصيص.¹

¹ فاتورة البيع تقدم في حالة ما إذا كانت الهيئة أو المؤسسة... هي من اشترت السيارة مباشرة، أما مقرر التخصيص إذا ما كانت قد تم تخصيص لها من طرف الوزارة التابعة لها مثلاً.

- بطاقة وصفية (يقدمها ويوقعها مدير المؤسسة التي قدمت الطلب، و يصف فيها المركبة نوعها، طراز...).
- بيان وصفي للسيارة.
- وصل التنقل للسيارة.
- تصريح الجمارك (D3) يعني دفع حقوق الجمركة.
- وبعدها يودع الملف في نسختين نسخة أصلية ونسخة طبق الأصل على مستوى مكتب تسيير أملاك الدولة " جدول العام " أو " السجل العام " ¹.
- 02) الإجراءات التي تقوم بها مديرية أملاك الدولة:**
- بعد أن تقدم المصلحة المستفيدة ملف إنجاز البطاقة الرمادية لمديرية أملاك الدولة بالضبط مكتب السجل العام الذي يمسك نسخة من الملف و النسخة الأصلية تودع أمام مكتب مرور السيارات، وكما أشرنا سابقاً يقوم موظفو مكتب السجل العام بالإجراءات التالية:
- إرسال الملف مع طلب يصدر من مديرية أملاك الدولة إلى والي الولاية مديريةية التنظيم والشؤون العامة مكتب مرور السيارات؛
- يتم إصدار البطاقة الرمادية؛
- بعد ذلك يستلمها من وضع الطلب أي مديريةية أملاك الدولة؛
- يتم الاتصال بالمديرية المعنية لاستلام البطاقة؛
- لكن قبل التسليم يتم تسجيلها في سجل الترخيم المدني للسيارات الإدارية ومركبات الأشغال العمومية، ويتم تسجيل كل المعلومات البطاقة ويتم وضع رقم خلف البطاقة ويوقعها مدير أملاك الدولة؛
- ويسلم سند التسليم هدف منه معرفة من استلم البطاقة من أجل الحماية.
- وفي حالة ضياع أو تلف البطاقة يتقدم المستفيد بالملف التالي:
- طلب خطي.
- نسخة من البطاقة القديمة.
- محضر الضياع من الشرطة أو تقديم البطاقة في حالة التلف. ²

¹ محمد مزي، تقييم السيارات التابعة للدولة، موظف في مكتب الجدول العام، بمديرية أملاك الدولة، (المقابلة أجريت بتاريخ 29-05-2019، على الساعة 11:50)، غرداية _ الجزائر، غير مسجلة.

² محمد مزي، المرجع السابق.

ثانياً: تأمين السيارات التابعة للدولة:

أما فيم يخص تأمين السيارات التابعة للدولة، فلقد استثنى المشرع الدولة صراحة من إلزامية التأمين، في المادة الثانية من الامر 15-74 المعدل والمتمم بالقانون رقم 88-131، والتي جاء فيها {إن الدولة وهي معفاة من الالتزام بالتأمين، فإنه تقع عليها التزامات المؤمن بالنسبة للمركبات التي تملكها أو موجودة تحت حراستها}. وهو ما يعرف بمبدأ " الدولة تؤمن نفسها"، إذ يحق لضحايا حوادث المرور أو ذوي حقوقهم أن يطالبوا الدولة أن تسدد لهم تعويضات مدنية جبراً للأضرار اللاحقة بهم والتي تتسبب فيها المركبات التابعة لها سواء كانت ملكاً لها أو تحت حراستها، باللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لمقاضاة الدولة باعتبارها مسؤولة مدنياً عن السائقين التابعين لإحدى مصالحها العمومية.

ويقوم الوكيل القضائي للخزينة العامة بتمثيل الدولة الجزائرية أمام القضاء.²

وفي الأخير نشير إلى أنّ كلّ السيارات والعربات الآلية المذكورة في المادة 160 أعلاه، تُسجل تسجيلاً خاصاً، ماعدا تلك التي تخضع لأحكام خاصة ونقصد هنا سيارة السيادة والعسكرية: كسيارات الوزارات، والعسكر، الأمن... إلخ.

أما العربات التي تستحق الابتدال فإنها تحظى بتسجيل مكمل في الولاية ضمن الصنف العادي من الإدارة المركزية لأملاك الدولة.³

¹ القانون رقم 88-31 المؤرخ في 19 يوليو 1988 يُعدل ويُتمم الأمر رقم 74-15 المؤرخ في 30 يناير سنة 1974 المتعلق بإلزامية التأمين على

السيارات وبنظام التعويض عن الأضرار، لجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 6 ذو الحجة عام 1408 هـ الموافق 20 يوليو 1988م.

² بولحية سمية، النظام القانوني لعقد التأمين على المركبات في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخص قانون العقود المدنية، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي -، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، 2010/2011، ص8.

³ المادة 161 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

المبحث الثاني: العمليات الناقلة للملكية.

وهي التصرفات التي تجعل الدولة تتنازل عن الأملاك المنقولة التابعة لها، فيمكن أن تكون هي الأخرى محل للبيع وذلك بعد استعمالها بموجب قرار يتخذه المسؤول عن المصلحة المخصصة لها. وبما أنه لا يمكن إجراء عملية التبادل بالنسبة للأملاك المنقولة فالعملية الوحيدة التي سنتطرق لها في هذا المبحث هي البيع.

المطلب الأول: بيع المنقولات التابعة للدولة

تشبه عملية البيع بالنسبة للمنقولات إلى حد كبير عملية البيع التي شهدناها عندما تطرقنا للعقارات، وذلك لأن كليهما يتم من خلال البيع بالميزاد كقاعدة عامة أو بالتراضي كاستثناء وهذا ما سيتم توضيحه في هذا المطلب، لكن لا بأس أن نتطرق لمفهوم البيع قبل الذهاب لطرق البيع.

الفرع الأول: مفهوم البيع.

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف عقد البيع وخصائصه.

أولاً: تعريف عقد البيع:

عرفت المادة 351 من قانون المدني الجزائري عقد البيع كما يلي: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"

أما البيع في اللغة: مقابلة الشيء بشيء؛ فمقابلة السلعة بالسلعة تسمى بيعاً لغة كمقابلتها بالنقد، ويقال لأحد المتقابلين: مبيع، وللآخر: ثمن¹.

وإذا ما أرنا أن نعرف العقد الإداري لنعرف هل يعتبر عقد بيع المنقولات التابعة لدولة عقداً إداري أو لا؟ قد عرفه مجلس الدولة المصري الذي اتبع مجلس الدولة الفرنسي في تعريف العقد الإداري إذ عرفت محكمة القضاء الإداري المصري ذلك في قرار لها بأنه: ((العقد الذي يبرمه شخص معنوي من أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وان يظهر نيته بالأخذ بأسلوب القانون العام...))

وبهذا يمتاز العقد الإداري بالإضافة إلى المعيار العضوي وهو أن يكون أحد أطرافه الدولة... بمعايير تمييز عن باقي العقود: معيار ارتباط العقد بالمرفق العام، معيار الشروط الاستثنائية.

وإذا ما تحدثنا عن البيع المنقولات التابعة للدولة إذا ما نظرنا للمعيار العضوية نكون أما أحد العقود الإدارية لأن أحد أطرافه الدولة، غير أن هذا العقد ينقصه أحد معايير تمييز العقد الإداري وهو وجود بنود غير مألوفة

¹ مثنى النعيمي، تعريف البيع ومشروعيته وأركانه، شبكة الألوكة الشرعية، 2019/06/08 على الساعة 14:03.

(معياري الاستثنائية)، وكذا ارتباطه بالمرفق العمومي، وبهذا يمكن اعتبار عقد بيع المنقولات عقد بيع عادي، غير أن المشرع خصه بمجموعة من الأحكام التي نجدها في قانون الأملاك الوطنية والمرسوم 12-427. وهذا ما سنلاحظه لاحقاً.

ثانياً: خصائص عقد البيع¹:

يستشف من المادة 351 مدي جزائري أن عقد البيع يتميز بعدة خصائص تتناولها في المطالب التالية:

01- عقد البيع ملزم لجانبين: يمتاز عقد البيع بأنه عقد ملزم للجانبين أي وجود طرفان بائع ومشتري بحيث يرتب التزامات متقابلة في ذمة البائع والمشتري.

فالبائع يلتزم بنقل ملكية أحد الأشياء أو أحد الحقوق المالية التي يملكها والمشتري يلتزم بدفع الثمن للبائع.

02- عقد البيع عقد معاوضة: البيع من عقود المعاوضة لا بد فيه من مقابل وبذلك يختلف عن الهبة ويجب أن يكون هذا المقابل مبلغاً من النقود Une somme d'argent ويسمى الثمن Le prix وبذلك فهو يختلف عن المقايضة.

كذلك يجب أن يكون الثمن جدياً لا صورياً ولا تافهاً ولا بخساً.

03- عقد البيع عقد رضائي: يعدّ عقد البيع من العقود الرضائية حيث تكفي لانعقاده إرادة البائع مع إرادة المشتري، فالقانون لم يشترط لانعقاده أن تفرغ في شكل معين، وعلى وجه الخصوص بالنسبة للمنقولات، ومن ثم فهو من العقود التي تنعقد بتراضي الطرفين البائع والمشتري.

بينما بالنسبة للعقارات نرى أن المشرع الجزائري اشترط كتابة عقد البيع وتوثيقه وإلا كان باطلاً بطلاناً مطلقاً.

04- عقد البيع يرد على الأشياء وعلى الحقوق المالية الأخرى: عقد البيع يرد على الأشياء وبالتالي يصح أن يكون محله حقاً من الحقوق العينية الأصلية، كحق انتفاع أو حق ارتفاق، كما يجوز أن يكون محله حقاً من الحقوق المالية الشخصية كما في حوالة (حوالة الحق) وكذلك يجوز أن يكون محله الحقوق الذهنية (الملكية الأدبية والفنية والصناعية).

من خلال استقراء هذا الخصائص نجد أن خصائص عقد البيع المدني تشبه عقد بيع المنقولات التابعة لأملاك الدولة، إلا أن المشرع خصها بأحكام أخرى في كل من قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي كما أشرنا سابقاً.

¹ المدير، عقد البيع وعلاقته مع العقود الأخرى، منتدى الأوراس القانوني، 2019/06/08 على الساعة 14:59.

الفرع الثاني: المصلحة المخول لها بيع المنقولات التابعة للدولة.

حسب نصوص التشريع المعمول به المادة 100 و 114 من قانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمواد من 137 الى 155 من المرسوم رقم 12-427 السالف الذكر المحدد لكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العامة والخاصة للدولة.

ليس بإمكان المصالح في كل الأحوال، القيام بأعمال التصرف في الأملاك المنقولة التي أخذوها على عاتقهم والمكلفون بتسييرها.

هذا الحظر يطبق على كافة الأملاك المنقولة مهما تكن طبيعتها المقتناة لفائدة الدولة (أثاث، أغراض، سلع، عتاد، معدات وكل شيء منقول) باستثناء الأشياء ذات الطابع التاريخي "الفني" الأثري أو العلمي والتي يمكن وضعها في المتاحف من أجل تصنيفها ضمن الملك العمومي.¹

إذاً فما هي المصلحة المخول لها بيع المنقولات التابعة للدولة؟

بناء على ما ورد في المادتين 143 و 146 من المرسوم 12-427 فإن الجهة الوحيد المخول لها بيع الأشياء المنقولة التابعة للدولة هي مصلحة أملاك الدولة المتمثلة في "مفتشية أملاك الدولة".

أولاً: تعريف ومهام مفتشية أملاك الدولة:

1) تعريف مفتشية أملاك الدولة:

تعتبر مفتشية أملاك الدولة، قاعدة الهرم الإداري لمصالح الأملاك الوطنية، وهي موزعة عبر كامل التراب الوطني على مستوى البلديات، وهذا ما يجعلها أقرب إلى المواطن والأجدر في تسيير المصالح العمومية وتوجيه المسيرين وإرشادهم. يتأسسها رئيس مفتشية، ويُعين بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية، وتتشكل من أربع أقسام:

قسم تسيير الأملاك الوطنية، قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية، قسم الخبرات والتقويمات العقارية، قسم المحاسبة.²

¹ الفقرة الثانية من المادة 143 من المرسوم التنفيذي 12-427.

² حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية - التابعة للدولة في الجزائر -، المرجع السابق، ص 129 و 130.

02) مهام مفتشية أملاك الدولة:

حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65¹ تتولى مفتشية أملاك الدولة ما يأتي:

- أساس كل ناتج أو عائد لأملاك الدولة وتحصيله.
- تحضير عمليات بيع المنقولات وإنجازها.
- تحضير العقود المتضمنة تسيير العقارات التابعة لأملاك الدولة وتثميرها.
- أشغال تقويم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة أعمال اقتنائها واستئجارها.
- التعرف على العقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام مسكه.
- مسك السجلات الام لمشمات أملاك الدولة.

ثانياً: التصرفات التي يشملها ظر المصالح والاستثناءات الواردة عليها:

1) التصرفات المحظورة: يمنع إذاً على المصالح:

- بيع، إيجار أو تبادل الأشياء المعنية بفارق القيمة أو بدونها؛
 - القيام بتبديلها أو تحويلها؛
 - الاستعمال لأغراضها الخاصة النواتج المقصاة من العقار المخصص بدون دفع القيمة لمصالح أمالك الدولة، أو التنازل عنها؛
 - التنازل المجاني أو بمقابل، إعارة الأشياء المنقولة لفائدة مصلحة أخرى.
- ومن تطبيق هذا الحكم الأخير يستوجب اعتبار هاته الأخيرة كمصالح مستقلة يمنع التنازل أو الإعارة فيما بينها، المصالح التي تكون نفقات التسيير لاسيما المتعلقة بشراء الأشياء المعنية تدرج في الأبواب المختلفة لنفس الميزانية أو على ميزانيات مختلفة. كل تنازل أو إيجار للأشياء بين مصالح منفصلة، يجب ان يكون بمقابل ولا يمكن أن تنجز إلا من طرف مصلحة أمالك الدولة.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 15 شعبان عام 1411 الموافق 02 مارس سنة 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري. الجريدة الرسمية رقم 10 المؤرخة في 19 شعبان عام 1411هـ الموافق 06 مارس سنة 1991.

(2) الاستثناءات:

غير أنه يستثنى من هذه القاعدة ما يتعلق بـ:

- الكتب المراد تسليمها إلى المكتبات المدرسية، الموزعة على سبيل الإعارة
 - الأشياء المختلفة المراد توزيعها مباشرة في أعمال خيرية خلال التظاهرات المختلفة
 - الأشياء التي يمكن اكتسابها مجاناً على سبيل الحضور في الإطار البروتوكولي.
- في كل حالة من هاته الحالات الثالث يجب أن يتم تسجيل الأشياء المعنية في الجرد الشامل، حسب كل الصنف، ويتم الإشارة إلى تسليمها أو استخدامها في العمود السادس من السجل.
- يجب أخذ بعين الاعتبار صنفى الأملاك المذكورين في القرار المؤرخ في 1987/09/23 الذين يمكن لإدارة أملاك الدولة رفض بيعهما ويتعلق الأمر بـ:

- الأشياء التي ليست لها أية قيمة تجارية أو التي لها قيمة تافهة،
- الأملاك التي يمكن بيعها للجمهور أو يمكن وضعها للمتاجرة بدون إشكال،¹

أ - الصنف الأول:

مكون أساساً من المواد، وبالأخص العتاد على شكل حطام أو هياكل جراء الاستعمال المستمر أو الاحتفاظ به مدة طويلة أو لأي سبب آخر وبالتالي فعلية بيعها بالتراضي أو بالمزاد العلني تكون مستحيلة لكونها لا تقدم أية منفعة خاصة بالفعل، فإن تطبيق كل الإجراء المسبق لعملية البيع (تشكيل الحصص، الحراسة، الإشهار في الصحف المكتوبة...) تكون بمقابل بالنظر إلى النتائج المتحصل عليها من عملية بيع هاته الأملاك يتعلق الأمر أساساً وعلى سبيل المثال بـ:

- عتاد السيارات الخالية من كل مكوناتها وقطعها والتي لا تهم أي مزاييد؛
- قطع ومكونات للسيارات القديمة وغير الصالحة للاستعمال والتي لا يمكن تصليحها؛
- الأثاث وتجهيزات أخرى مكتتبية قديمة و لم تعد لها أية قيمة التي يكون عرضها للبيع لا يعود بأية فائدة للخزينة العمومية.

¹ مديرية أملاك الدولة، محاضرات حول قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص 41

ب- الصنف الثاني:

يتكون من الأشياء المنقولة، السلع، المتوجات وكل المواد الأخرى التي يمنع القانون والتنظيم الجاري به العمل بيعها على حالها، ويمكن أن نذكر:

- المواد المستخدمة في صناعة المتفجرات والتي تكون حيازتها أو استعمالها خاضع لرخصة إدارية؛
 - المخدرات وكل المواد المماثلة لها والتي يكون تسويقها خاضع لرخصة إدارية؛
 - الأسلحة والذخيرة بكل أنواعها بخالف المستعملة منها للصيد والتي تكون حيازتها تخضع لضوابط؛
 - الأرشيف العمومي والذي نذكر بعدم قابليته للحجز والتقاعد الذي أكد عليه القانون رقم 09/88 المؤرخ في 1988/01/26 المتعلق بالأرشيف الوطني؛
 - الأجهزة الآلية للعب، المعدات المستعملة في تزوير النقود، الألبسة الملغى استعمالها من طرف السلطات العسكرية، مصالح الشرطة، الحماية المدنية والجمارك؛
 - السلع والمواد الغذائية الفاسدة وغير الصالحة للاستهلاك؛
- على المصالح المستفيدة من التخصيص أو الحائزة على أمالك الصنفين المحددين سابقا التكفل على عاتقها بتحطيمها، إتلافها أو تطهيرها بدون تدخل إدارة أمالك الدولة.
- يخضع تسليم الأشياء المنقولة لإدارة أمالك الدولة غير تلك التي تدخل ضمن الاستثناءات المذكورة أعلاه لإعداد محضر يتم الاحتفاظ بنسخة منه لدى المصلحة المتنازلة¹.
- ومن خلال ما سبق يتضح لنا أن عملية البيع تكون من طرف أملاك الدولة لفائدة الخزينة العامة، إذ تباع جميع أنواع لأثاث و الأمتعة والبضائع والمعدات والمواد، وجميع المنقولات طبيعتها التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو التي اقتنتها الدولة، طبقاً للتشريع المعمول به، بمقتضى ممارستها حقها في السيادة بسبب انعدام الورثة، أو بسبب الحجز أو الشفعة... باستثناء الأشياء ذات الطابع التاريخي أو الفني أو الأثري أو العلمي التي من شأنها أن توضع في متاحف من أجل تصنيفها ضمن الأملاك العمومية.

ثالثاً: إجراءات العامة لبيع المنقولات:

تتم عملية البيع بعد أن تُسلم مصالح الدولة ومؤسساتها، الأشياء والمعدات الملغى استعمالها، والتي ليس من شأنها أن تستعمل من جديد أو أن تستعمل مباشرة.

¹ مديرية أملاك الدولة، المرجع السابق، ص42

تتولى المصلحة أو الهيئة المخصص لها أو الجماعة أو المؤسسة العمومية المالكة، تسليم الأشياء لمصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً قبل عملية البيع، ويتمثل هذا التسليم في وضع هذه الأشياء تحت تصرف مصلحة أملاك الدولة بعد إصدار قرار إلغاء الاستعمال ويثبت ذلك في محضر يحضر ممثلو المصلحتين المؤهلون.

تبقى الأشياء المسلمة حتى بيعها في الأماكن التي توجد فيها تحت حراسة من يكلف بها، ما لم تكن هناك ترتيب مخالفة تتخذها مصلحة أملاك الدولة.

ولا يمكن أن يشمل هذا التسليم الأملاك التي يتعذر بيعها، إما لكونها فقدت قيمتها تماماً، أو لكونها غير قابلة للبيع بسبب الحالة التي توجد عليها، ويحدد الوزير المكلف بالمالية بمقرر مصير هذه الأملاك. كما لا يمكن أن تسحب المصلحة المسلمة الأشياء والمعدات بعد تسليمها لإدارة أملاك الدولة، إذا تم إشهار بيعها إلا في حالات استثنائية مبررة قانوناً. وتتحمل المصلحة المخصص لها أو صاحبة الأملاك، المصاريف التي تسبق تسليم الأملاك للبيع.¹

وبالتالي يجب أن تكون الأملاك المنقولة المراد إعفائها من الخدمة ضمن الحالات الثلاثة التالية:

- القديم بعد الاستعمال لمدة طويلة، وبالتالي إعفاء العتاد الجديد من الخدمة غير المعني.
- الاهتلاك بالنسبة للعتاد التقني.

- ما هو غير مستعمل رغم حالته الجيدة ولكن أصبح زائد عن الحاجة.

يكون مقرر الإعفاء من الخدمة من اختصاص المصلحة المستفيدة من التخصيص، وتسلم الأملاك المعفاة من الخدمة لإدارة أملاك الدولة لغرض بيعها.²

كما أن الفقرة الأولى في المادة 144 من المرسوم 12-427-427 الآنف ذكره منحت أعوان مصلحة أملاك الدولة المحلفون، حق القيام بعملية البيع دون سواهم بنصها على أنه " لا يقوم بالبيع المذكور في المادة السابقة، إلا أعوان مصلحة أملاك لدولة المحلفون، الذين يجررون محاضر بذلك..."

كما أن المادة في فقرتها الأخيرة تنص على أنه " لا يجوز، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات، أن يتدخل الأعوان المأمورون بالبيع على اختلاف أنواعها تدخلاً مباشراً أو غير مباشر في عملية الشراء أو يقبلوا رد البيع المباشر وغير المباشر للأشياء التي كلفوا ببيعها.

¹ المواد من 142 إلى 149 من المرسوم التنفيذي 12-427.

² مديرية أملاك الدولة، المرجع السابق، ص43.

كما أشرنا تحول مصلحة أملاك الدولة وحدها بيع الأشياء المنقولة المستعملة أو غير المستعملة الواردة من مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية التي تمسك محاسبتها بالشكل الإداري، يصب عائد البيع الذي يتم لفائدة المصالح والمؤسسات العمومية في حساب المصلحة أو المؤسسة المعنية، بعد اقتطاع مصاريف الإدارة والبيع والتحصيل لفائدة الخزينة وفقاً للتشريع المعمول به.

كما يقيد في إيرادات الميزانية العامة للدولة عائد بيع الأملاك المذكورة في المادة 143 من المرسوم 12-427، إلا إذا كانت هناك أحكام قانونية مخالفة، ولا يمكن تحقيق نقل ملكية أي شيء أو عتاد بسعر يقل عن قيمته التجارية.¹

كما يمكن لإدارة أملاك الدولة وفقاً لنص المادة 147 من المرسوم 12-427 عندما يطلب منها صراحة، أن تبيع بالمزاد العلني، الأشياء المنقولة والمعدات التابعة للأملاك الخاصة الولائية أو البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها، حسب الأشكال والشروط المحددة في المواد من 148 إلى 155.

يصب عائد البيوع في حساب الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية المعنية بعد اقتطاع مصاريف الإدارة والبيع والتحصيل لفائدة الخزينة، وفقاً للتشريع المعمول به. كما تجدر الإشارة إلى أن بيع المنقولات التابعة للهيئات و المؤسسات العمومية التي لا يحكمها القانون الإداري يتم طبقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول وكذا القوانين الخاصة التي تحكمها (إدارة أمالك الدولة - محافظ البيع).

المطلب الثاني: طرق بيع المنقولات التابعة للدولة

طبعاً كما هو الحال بالنسبة للعقارات، فإن المنقولات هي الأخرى يتم بيعها عن طريق المزاد العلني وهذا كقاعدة عامة، وبحكم أن لكل قاعدة عامة استثناء فإن بيع المنقولات يمكن أن يكون بالتراضي كاستثناء عن القاعدة العامة.

وهو ما سيتم توضيحه في هذا المطلب.

الفرع الأول: البيع المزاد العلني.

مبدئياً تباع المنقولات التابعة للأموال الخاصة للدولة بالمزاد العلني فتنص الفقرة الثانية من المادة 144 من المرسوم التنفيذي 12-427 " ... وتتم هذه البيوع بعد الإشهار وإعلان المزايدة... " بالإضافة إلى الفقرة الأخيرة

¹ المواد من 144 إلى 146 من المرسوم 12-427.

من المادة 114 من قانون الأملاك الوطنية، كما أن المادة 147 من المرسوم نفسه تنص على أنه " يمكن لإدارة أملاك الدولة، عندما يطلب منها صراحة، أن تبيع بالمزاد العلني، الأشياء المنقولة والمعدات التابعة للأملاك الخاصة للولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري تابعة لها..."¹

ويتم اللجوء إلى أسلوب المزاد العلني لبيع هذه الأملاك، لتتمكن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من أداء وظيفتها المالية، واستقطاب أكبر عدد من المشاركين، واشتداد المنافس بينهم مما يؤدي إلى إثراء أكبر للخزينة العمومية.¹

أولاً: كيفية البيع بالمزاد العلني:

إن أي عملية بيع تكون مقيدة بمجموعة شروط وعملية البيع بالمزاد العلني تضبط شروطها عادة فيما يسمى دفتر الشروط، وذلك من أجل تسهيل مهمة الأعوان المكلفين بالبيع بحيث هناك ما يعرف بـ دفتر الشروط العام النموذجي الذي يذكر كمرجع في دفتر الشروط الخاصة والإعلانات والملصقات وجميع الوثائق الإشهارية الأخرى.² وبهذا يتم المزاد في عملية بيع المنقولات التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقاً لدفتر الشروط العامة ويوافق عليه الوزير المكلف بالمالية بقرار.

يبين دفتر الشروط العامة، على الخصوص، الكيفيات والإجراءات المتعلقة بالعروض المختومة والمزايدات والحالات التي لا يمكن إجراء المزاد فيها بسبب نقص العروض أو انعدامها.³

ويكيف، عند الحاجة، دفتر الشروط العامة، الذي يحكم بيع منقولات الأملاك الوطنية، المعمول به إلى تاريخ نشر هذا المرسوم، مع أحكام المواد من 150 إلى 155 من المرسوم التنفيذي 12-427 المذكور آنفاً.⁴

وقبل كل مزاد يتم إشهار الأشياء والمعدات مراد بيعها، قبل 15 يوماً، وهذا ما نصت عليه المادة 151 من المرسوم 12-427 " يسبق كل مزاد إشهار يطابق أهمية الأشياء والمعدات المطلوب بيعها.

يعلن المزاد قبل خمسة عشر (15) يوماً على الأقل من تاريخ البيع، عن طريق الملصقات وإن اقتضى الأمر، عن طريق الإعلانات الصحفية أو بآية وسيلة أخرى يمكن أن تثير المنافسة، ما عدا الأشياء والأملاك القابلة للتلف أو الأشياء التي يتحتم رفعها فوراً أو الأشياء ضعيفة القيمة.

¹ حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص 205.

² Halim dz، شروط البيع بالمزاد العلني، منتديات ستار تايمز، 2019/06/07، 04:59.

³ المادة 150 من المرسوم التنفيذي 12-427.

⁴ المادة 156 من المرسوم 12-427.

ويتضح من نص المادة السابقة أن الهدف من الإعلان أو بالأحرى البيع بالمزاد العلني هو تحقيق عدة مبادئ أهمها المساواة، الشفافية... أيضاً للحصول على عروض جيدة تعود بالنفع على الخزينة العامة مما يحقق النفع العام. يكون المزاد العلني، عن طريق العروض المختومة أو بالمزايدة الشفوية أو بأية طريقة أخرى تحفز على المنافسة. غير أنه، عملاً بالمادة 144 من المرسوم 12-427، ولأسباب تتعلق بالدفاع الوطني والأمن العمومي أو بظروف يقتضيها المقام، يمكن أن تقتصر المنافسة على بعض الأشياء أو المعدات حسب شروط تحدّد بالاتفاق مع مصلحة أملاك الدولة والمصلحة التقنية المسلمة المعنية. ولا يمكن أن يكون سعر المزايدة أقل من السعر الأدنى المحدد مقدماً، ويجب أن يبقى هذا السعر المحدد سرياً، سواء نجحت عملية البيع أو فشلت، وتحدده مصلحة أملاك الدولة بناء على تقدير المصلحة أو الهيئة التي وردت منها الأشياء المطلوب بيعها، بعد خبرة يقوم بها الخبراء الفنيون، إن اقتضى الأمر ذلك. وإذا لم يمكن الوصول إلى السعر الأدنى، من خلال المزايدات أو العروض، فإن عون مصلحة أملاك الدولة يعلن تأجيل البيع، ويحرر محضراً بذلك، ويتخذ الإجراء حينئذ وفق ما ينص عليه دفتر الشروط العامة¹.

أما فيم يخص البنود والشروط الخاصة التي تفرض مسبقاً على المزاد فتحدّد باتفاق بين مصلحة أملاك الدولة والمصلحة المسلمة إذا تعلق الأمر بمادة تتطلب أن يكون أخذها على مراحل، خلال فترة معينة أو في أجل محدد، كما تحدّد مصلحة أملاك الدولة تاريخ المزايدة ومكانها، وتأخذ بعين الاعتبار خاصة، طبيعة الأشياء والمعدات والمواد والبضائع المختلفة المطلوب بيعها، وكمياتها وموقعها.

وتجرى المزايدة سواء في عين المكان الذي توجد فيه الأشياء المذكورة والمعدات والمواد والبضائع المختلفة، أو في مراكز تختارها مصلحة أملاك الدولة خصيصاً لذلك بحسب الموقع الجغرافي والأهمية الاقتصادية في الناحية، وتباع الأملاك، في هذه الحالة الأخيرة، دون أن تنقل، أو بعد أن تنقل فعلاً، أو استناداً إلى عينات منها.

تفرز الأملاك المطلوب بيعها مبدئياً وتجمع حسب أصناف متشابهة أو متطابقة.

ويجب على ممثل المصلحة أو الهيئة المسلمة أن يحضر بيع الأملاك المذكورة أعلاه².

¹ المادتين 152 و153 من المرسوم 12-427. أنظر طرق المزايدة.

² المادتين 154 و155 من المرسوم 12-427.

ثانياً: طريقة المزايدة.

وفقاً لما جاء في المادة الثانية من دفتر الشروط العامة المتعلق ببيع المنقولات الذي تقوم به إدارة الأملاك العمومية¹، فإنه يمكن أن تكون المزايدة اما عن طريق مزاد شفوي أو عن طريق تعهدات محتومة أو بواسطة مزاد شفوي مع قبول تعهدات محتومة حسب البيانات التي تقدم لكل عملية بيع.

كما يراعى في المزاد أن يكون السعر المفتوح مساوياً على الأقل للسعر المحدود الذي تقدره الإدارة والذي يبقى سرياً، وفقاً لنص المادة 7 من دفتر الشروط العامة المذكور آنفاً، ويتم حسب الكيفيات التالية:

(1) المزاد الشفوي:

يبت في المزاد لفائدة المزايد الذي يعرض ثمناً أعلى ولا يكون البيع بالمزاد أقل من:

- 50 دج إلى 100 دج.

- 100 دج إلى 1000 إلى 500 دج.

- 500 دج إلى 5000 دج إلى 10000 دج.

- 1000 دج ما زاد على هذا الرقم.

يجب على المزايدين أن يثبتوا في عيد المكان هويتهم وعنوانهم الحالي بأية وثيقة موثوق بها وإلا بطلت

المزايدة بالنسبة اليهم.²

(2) الالتزامات المحتومة:

يبت في المزاد لفائدة الملتزم الذي يعرض ثمناً أعلى والذي يجب ان يكون حاضراً جلسة المزاد العلني، غير انه

ممكن أن ينتدب من يمثله في شخص مفوض له قانوناً لينوب عنه في التعامل والتفاوض.³

تنص المادة 3/02 من دفتر الشروط العامة على وجوب وصول التعهدات المطابقة للنموذج المرفق بالملحق

والتي يخص كل تعهد منها بكل حصة وتكون محتومة بطابع بريدي، إلى مكتب الأملاك العمومية⁴ المعين خصيصاً

في البيانات، والمعلقات الإشهارية والإعلانات الصحفية في آخر يوم من أيام العمل يسبق يوم المزايدة، وقبل

¹ قرار مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1408 الموافق 22 يونيو سنة 1988 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة المتعلق ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الأملاك العمومية، الجريدة الرسمية رقم 37 المؤرخة في الأربعاء 3 صفر عام 1409 هـ الموافق 14 سبتمبر سنة 1988.

² الفقرة أ من المادة 7 من دفتر الشروط العامة.

³ الفقرة ب من المادة 7 من دفتر الشروط العامة.

⁴ يلاحظ أن المشرع يستعمل مصطلح الأملاك العمومية بدلاً من الاملاك الوطنية أو أملاك الدولة وهذا بسبب أن دفتر الشروط العامة صدر قبل صدور قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم.

الساعة الرابعة مساءً. وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، فإنه يجب أن يكون في ظرف مسجل داخل غلاف آخر، على أن يحمل الظرف الداخلي ملاحظة " تعهد لعملية البيع التي تكون بتاريخ..... الحصة رقم..... " ودون إضافة أية بيانات أخرى.

ويمكن كذلك أن تودع التعهدات في مكتب المزايمة قبل بدء العمليات. وفي هذه الحالة، وتفادياً لكلّ التباس يجب أن تثبت البيانات المذكورة أعلاه في الملفات.

لا يمكن أن تسحب التعهدات ولا أن تعدل بعد افتتاح جلسة المزايمة. ولا تقبل التعهدات غير المختومة بطابع بريدي أو التي تكون ناقصة الختم بل تستبعد بصورة آلية.

(3) المزاد الشفوي مع قبول الالتزامات المختومة:

يضع المظروفات التي تحتوي الالتزامات أموراً لأمالك الدولة التي تقوم بالبيع على مكتب المزاد العلني عند افتتاح الجلسة. ولا تفتح إلا بعد اختتام المزايمة الشفوية، التي تهم الحصة المعنية بتلك المظروفات.

ولا يُكشف للجمهور عن المبلغ الأعلى المعروض إلا إذا كان هذا العرض يفوق المزاد الشفوي الأخير. يبت في المزاد لفائدة أكثر المزايدين أو الملتزمين عرضاً والحاضر أو الممثل قانوناً.

وفي حالة التساوي بين أعلى العروض الكتابية أو الشفوية، أجريت على الفور بين المتسابقين الحاضرين الذين اكتتبوا هذه العروض للفصل بينهم، مزايمة شفوية ابتداءً من مبلغ العروض المذكورة.

وينبغي ألا تقل المزايمة الجديدة عن 100 دج وإذا لم يُقدم عرض جديد أو كان هذا العرض لا يفوق عرض المتسابقين المراد الفصل بينهم بما لا يقل عن 1% فإن الفائز بالمزاد يعين عن طريق إجراء قرعة بينهم.

ولا تقبل أية مزايمة فيما عدا الحالة المنصوص عليها في الفقرة السابقة، ويُعد الالتزام الذي يلتزم به أحد المشاركين في المزاد العلني بدفع ثمن أعلى بنسبة مئوية معينة في أعلى مزاد التزام باطلاً ولاغياً.

ولا يُقبل بحال من الاحوال عرض مشارك في المزاد غير حاضر أو غير ممثل في عملية البيع، وإذا لم تبلغ المزايمة الشفوية أو عروض الالتزامات المختومة السعر الأدنى فإن مأمور املاك الدولة يقرر تأجيل البيع بالمزاد

ويبين ذلك في محضر البيع عن طريق المزاد العلني، وتعاد برمجة الحصة غير المباعة في المزاد في أقرب عمليات البيع القادمة. وإذا نقص العرض عن المطلوب من جديد، فإن البيع في المزاد يمكن إنقاذه بالنسبة إلى مزاد أو عرض أقل

قد يصل إلى 10% كحد أقصى من السعر الأساسي.

تكرر العملية مرة ثالثة أو مرة أخيرة حسب الشروط نفسها.¹

¹ الفقرة ج من المادة 7 من دفتر الشروط العامة.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن أن يكون البيع بالجزاف إذا كانت هناك مخالفة صريحة بالنسبة إلى عملية معينة من عمليات البيع، وقد يكون البيع بالوحدة، أو بالوزن، أو بالكيل، بموجب شرط خاص، وهنا المزايدات الشفوية أو الكتابية تتضمن سعر الوحدة. وفي هذه الحالة، لا تكون للكميات المذكورة في المعلقات، والمذكرات وغيرها من وسائل الإشهار المتعلقة بكلّ عملية ن هذا القبيل من قيمة إلا على سبيل البيان فقط، ولا يحق للملتزم بالمزاد أن يقدم أية شكوى ولا أن يرفض استلام الحصة المبيعة إذا نقصت المقادير أو الكميات عن حدها المعلن أو تجاوزته، ولا تلتزم الإدارة إلا بتطبيق سعر الوحدة في المزاد العلني على الكميات المسلمة بالفعل لتحديد مبلغ السعر المضبوط المستحق من المشتري.¹

ثالثاً: الأشخاص المقبولون للمزايدة.

تفتح المزايدة لجميع الأشخاص باستثناء لأشخاص الذين استبعدوا من مبيعات أملاك الدولة عملاً بأحكام دفتر الشروط:

(1) الذين يعرفون حرية المزايدات:

تصن المادة 8 من دفتر الشروط العامة على أنه " تعين الاضطرابات العملية أو المناورات التزويرية التي تنال من حرية المزايدات أو الالتزامات العمومية بالنسبة إلى البيوع التي تحققها مصلحة الأملاك العمومية ويتابع مرتكبوها ويعاقبون وفقاً للتشريع الجاري به العمل ولاسيما المادة 175 من قانون العقوبات الذي يحدد جنابة عرقلة حرية المزايدات ويقمعها.

(2) الذين لم يدفعوا ثمن الشراء:

وهذا ما جاءت به المادة 12 من دفتر الشروط العامة السالف الذكر بقولها: " يمكن لمصلحة الأملاك العمومية في حالة عدم دفع الثمن في الآجل المقرر أن تخطر المشتري برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام بأن عدم دفع حسب الشروط والآجال المحددة قد أنجز عنه عقد البيع.

ينص باتفاق صريح في عقود مبيعات المنقولات التي تنجزها إدارة الأملاك العمومية على أن عدم مراعاة المادة 11 من دفتر الشروط هذا، وفقاً لأحكام القانون المدني المتعلقة بمبيعات المواد الغذائية والأشياء المنقولة،

¹ المادتين 5 و6 من دفتر الشروط العامة.

يرخص للإدارة المذكورة بإعلان فسخ عقد البيع بقوة القانون، دون إنذار أو إجراءات قضائية بسبب تقصير المشتري وخطئه ويتيح لها الاحتفاظ بالتسيقات المدفوعة في شكل تعويض عن أضرار.

(3) الذين يتأخرون في سحب البضائع المبيعة:

وفقاً لنص المادة 15 من دفتر الشروط العامة " تحتفظ الإدارة لنفسها في حالة عدم سحب البضائع المبيعة في الآجل المحدد، يحق المطالبة بالتعويض على كل يوم تأخير يناسب جزءاً من ألف جزء (1/1000) من سعر مبيع الأشياء غير المسحوبة وذلك عملاً بالمواد 176 و186 من القانون المدني.

ويستحق هذا التعويض بقوة القانون مجرد التأخير في تنفيذ بند السحب دون ان تكون ثمة حاجة إلى انذار المدين أو القيام بأي اجراء قضائي.

غير أن المزايدة يمكن أن تحصر في فئات معينة من المشتريين بالنسبة إلى بعض الممتلكات التي يخضع بيعها لقواعد خاصة بين في الشروط الخاصة للبيع، ويحتفظ مفتش أملاك الدولة لنفسه، زيادةً على ذلك بإمكانية استبعاد كل متعهد أو مزاد من البيع يرى أنه لا تتوفر فيه ضمانات المالية الكافية أو الذي لا يستطيع أن يثبت في عين المكان هويته وعنوانه.¹

رابعاً: موضوع البيع - الحصص:

يتم البيع حسب الحصص، وتوصف الحصص التي تكونها مصلحة أملاك الدولة في المعلقات وبيانات وإعلانات صحفية... إلخ، غير أن الإدارة تحتفظ لنفسها وحتى افتتاح المزايدة، بحق سحب بعض حصص البيع أو تعديل مشتريات دون أن يكون للمشتريين حق الاحتجاج أو المطالبة بأي تعويض ي هذا الصدد.

كما تباع البضائع والمعدات على حالتها التي تؤخذ بها من مكان خزنها. ويتم البيع دون أي ضمان مهما يكن نوعه ودون أي ضمان نزع لليد على الخصوص أو عيب خفي أو عيب في التشغيل والمفروض أن يلم المشترون إلاماً كاملاً بالمبيعات وأنهم يرغبون في اقتنائها تحت مسؤوليتهم، وأنهم يقبلونها على حالتها التي تؤخذ عليها حين المزاد العلني.

¹ المادة 01 من دفتر الشروط العامة.

وما جميع البيانات المتعلقة بتشكيل الحصص إلا مجرد توضيحات. كما أن المعلومات التي قد يقدمها مفتش املاك الدولة الذي يباشر عملية البيع، قبل جلسة المزاد العلني أو اثنائها أو بعدها بصدد كميات البضائع أو وزنها أو نوعها، سواء قدمها شفويًا أو كتابيًا في أية مراسلة أو أداة إشهار ليست سو معلومات لا تلزم الدولة ولا تتحمل أية مسؤولية عنها ومهما تكن أهمية الفرق بين كميات البضائع والمعدات وأوزانها وأنواعها المبينة وكمياتها وأوزانها ونوعياتها في المواقع.

ومهما يكن من أمر فلن تقبل أية منازعة أو مطالبة من هذا القبيل بعد المزاد العلني، ولا يمكن للملتزم بالمزاد في حالة نزع اليد، أن يطالب إلا باسترداد الثمن والرسم الجزائي¹ دون أية تعويضات أو فوائد.²

خامساً: تسليم المستندات التي تثبت الشراء.

إذا استوفى المشتري في المزاد الالتزامات التي تفرضها عليه المادة 11 بالنسبة إلى دفع الثمن والرسم الجزائي، فإن مصالح أملاك الدولة التي أنجزت البيع بعد معاينة الدفع الفعلي المستحقة، تسلمه شهادة للبيع ورخصة سحب الأشياء المباعة.

ولا يتم السحب إلا بناءً على تقديم رخصة تسليم كما هو مذكور في المادة 13 من دفتر الشروط العامة، ويجب أن يتم سحب في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ تسليم رخصة المذكورة. لا يمكن للمشتري في المزاد إذا تم البيع بالوحدة أو الوزن أو كيل، أن يسحب الكميات التي دفع عنها مع الرسم الجزائي حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 11 من دفتر الشروط العامة ولا يمكن للمشتري في المزاد إذا ما بقي فائض أن سحب الكميات الباقية إلا بعد ارضاء الخزينة العمومية حسب الشروط المنصوص عليها في المادة نفسها.

¹ المادة 159 من المرسوم 427/12 "زيادة على سعر المزايدات والبيوع بالتراضي للمنقولات التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة، يحصل رسم جزائي يخصص لتغطية حقوق التسجيل، المنصوص عليها في المواد من 262 إلى 264 من قانون التسجيل والطابع ومصاريف البيع تحدد نسبة الرسم الجزائي بموجب قانون المالية.

ويدفع المشتري، في جميع الأحوال، مبلغ هذا الرسم كله بمجرد إعلان قبول المزايدة أو الموافقة على العرض.

يقتطع العون المكلف بتحصيل الثمن الرئيسي، حقوق الطابع والتسجيل من عائد هذا التحصيل.

وتصّب مصاريف البيع الأخرى مثل مصاريف الإشهار والملصقات والنشر بعد مراجعتها في حساب الميزانية المطابقة أو في فصلها. " أنظر أيضاً المادة 11 من دفتر الشروط العامة.

² المادتين 3 و4 من دفتر الشروط العامة.

ويقوم بواجب الرقابة على المزداد العلني إدارة أملاك الدولة يقوم بها ممثل أو ممثلون لها وعلى المشتري تقديم التسهيلات لأداء المهام.¹

وفي الأخير تقوم مفتشية أملاك الدولة بتحرير محضر يتضمن الهيئة صاحبة الملك، والعتاد، واسم الذي رسا عليه المزداد، وثن البيع، وبعد ذلك يتم تحرير محضر البيع النهائي الخاص بكل هيئة من طرف مفتشية أملاك الدولة، ويُمضى من طرف مفتش، والهيئة المسلمة، وبعدها يسجل على مستوى مصلحة التسجيل (الضرائب).²

الفرع الثاني: البيع بالتراضي.

البيع بالتراضي يعتبر استثناء عن القاعدة العامة التي تناولناها في الفرع الأول وهو البيع بالمزاد العلني. ويتم اللجوء لتراضي لأسباب خاصة بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة، وهو ما جاءت به الفقرة الثانية من المادة 144 من المرسوم التنفيذي 427/12 " ...غير أنه وفقا لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 114 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يمكن قبول تنازلات بالتراضي تبرمها، استثنائيا، مصلحة أملاك الدولة، وذلك لاعتبارات تتعلق بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو لأسباب يقتضيها المقام... "

وللإدارة تقدير هذه الظروف. ويكون البيع خاصة لصالح ((المصالح والجماعات أو الهيئات والجمعيات)). لكن هذا لا يعني أن الأفراد لا يستطيعون الترشح للشراء، وكل ما في الأمر هو أنّ التعداد السابق للمستفيدين المحتملين يفيد فقط أنّ هؤلاء لهم الأفضلية، بل في بعض الأحوال، يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار هذا الترتيب التفاضلي، إذ يجب البيع مباشرة للأفراد إذا خيف تلف المنقول، وهو ما يتفق مع خصال القائم بالإدارة الرشيد الذي يسهر دائما على حماية مصالح الخزينة.³

ويؤكد هذا الطرح ما نصت عليه المادة 157 من المرسوم التنفيذي 12-427 " يتم البيع بالتراضي للخواص، إذا نص التنظيم المعمول به على ذلك وفقا للشروط والأشكال والكيفيات التي يحددها هذا الأخير. "

¹ المواد 3-14-16 من دفتر الشروط العامة.

² بوطبة عبد القادر، بيع المنقولات التابعة للدولة، رئيس مفتشية أملاك الدولة، بمديرية أملاك الدولة، (المقابلة أجريت بتاريخ 09-06-2019، على الساعة 14:50)، غرداية - الجزائر، غير مسجلة.

³ أعرم مجباوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع السابق، ص 117.

للعلم فإنه يمكن البيع بالتراضي كذلك في حالة عدم البيع بالمزاد للمرة الثالثة كما تم توضيحه سابقاً فإنه في حالة ما تم تكرار المزاد للمرة الثالثة بدون جدوى يتم اللجوء إلى البيع بالتراضي.

كما أن المادة 158 من نفس المرسوم تنص على أنه: " يثبت بيع الأشياء والمعدات والمواد والبضائع المختلفة بالتراضي لإحدى المصالح أو جماعة أو هيئة عمومية تابعة للدولة التي تمسك محاسبتها بالشكل التجاري بمحضر تحرره مصلحة أملاك الدولة التي تحدد سعر البيع بعد استشارة المصلحة المسلمة. ويوقع المحضر ممثلاً المصلحتين البائعة والمشتريّة.

وحسب تصريحات رئيس مفتشية أملاك الدولة فإن عملية البيع بالتراضي بالنسبة للمنقولات تعتبر مجرد حبر على ورق فلم يتم تفعيلها على أرض الواقع فالطريق الوحيد لبيع المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة تكون عن المزاد العلني.

وأخيراً لا بد من الإشارة أن الطريقة الأساسية لتصرف في الاملاك الدولة تقوم على المزاد العلني حرصاً على مبدأ المساواة الذي يضمنه الدستور ولا يتم الخروج عليها، إلا لأسباب تبررها أوضاع اقتصادية واجتماعية تحتاج إلى معالجة خاصة وإلا سينجم عن عدم معالجتها أزمات قد تؤثر على النظام العام في المجتمع وكلّ هذه الأمور تم التعبير عنها في قانون أملاك الدولة الفرنسي.

« Art.R.129.Code.dom.Etat » « En principe sauf dérogations légales spéciales, les immeubles de l'Etat ne peuvent être aliénés que par adjudication publique et autorisés dans des formes qui varient selon la valeur vénale du bien en cause ».¹

¹ مقلد مرتضى مقلد، أملاك الدولة الخاصة والعامّة، المرجع السابق، ص 264.

خاتمة

بعد أن عرضنا موضوع البحث الموسوم النظام القانوني للعمليات بالأموال الوطنية الخاصة للدولة، ومن خلاله تجمعت لدينا مجموعة من النتائج حول مضمونه، وبالمقابل تكونت لدينا جملة من التوصيات التي نقترحها لنساهم فيها ولو بالقدر القليل في إثراء وتقييم هذا الموضوع، ونعرض كل من هذه النتائج والتوصيات على الشكل التالي :

النتائج التي تم استخلاصها من هذا الموضوع نريدها كالتالي:

- كثرة وتعدد العمليات المتعلقة بالأموال الخاصة للدولة، ونرى في ذلك، مدى التداخل والمنافسة التي تمارسها الدولة عن طريق استغلال وتوظيف أملاكها للخواص، خاصة أن الدولة تستعمل عمليات من شأنها أن تحافظ على هذه الأملاك بعدما قللت وبشكل كبير من عملية البيع والتنازل على هذه الأملاك، واقتصرت فقط في الأملاك العقارية ذات الطابع السكني، والمنقولات التي تم إلغاء استعمالها من الخدمة.

- التشابه الكبير للعمليات المتعلقة بالأموال الخاصة للدولة مع العمليات التي يقوم بها الافراد، من قبيل الايجار، الاستتجار. البيع، التبادل، للعقارات والمنقولات، وعليه من المفروض أن يرفع عن هذه العمليات أية خصوصية في طبيعة الأحكام القانونية ومن حيث اختصاص جهة القضاء الفاصلة في النزاع، إذ من الواجب أن يكون توحيد الأحكام القانونية المنظمة لهذه العمليات أو أغلبها، إذا استثنينا التخصيص، مع عمليات المماثلة لدى الخواص، وتوحيد الجهة القضائية التي تفصل في نزاعاتها.

- تعدد العمليات، جعل بينها بعضها تداخل عدم وجود خصائص ومميزات تميز كل منها عن الأخرى، مثال ذلك البيع عن التخصيص النهائي أو تغيير التخصيص، الإيجار طويل المدى عن الامتياز، فهناك مناطق تداخل كبيرة بين هذه العمليات من حيث التشابه، ومن حيث ما يميز بعضها عن بعض، ومن حيث متى نقوم بهذه العملية ولا نقوم بغيرها، وهكذا

- إن تعدد رؤى المشرع في سياساته العامة المرتبطة بالجانب الاقتصادي جعله يضحى بكثير من الأملاك الخاصة التابعة للدولة، في عمليات يظن أنها نوعية، مثل عمليات الاستثمارات الداخلية في أنشطة ضعيفة بشكل كبير في جلب نتائج الاستثمار المرجوة، من قبيل اليد العاملة، وجود ثروة اقتصادية نشطة ومنتجة، ونوعية للاقتصاد الوطني وهكذا، فكان اي المشرع أن ضحى بعدم تامين أملاك الدولة وقدمها كمساهمة بدون مقابل في هذه العملية وكذلك في عملية الترقية العقارية، وبعض عمليات تنشيط الجانب السياحي وهكذا.

- ضعف الاحكام القانونية والتنظيمية المقررة لتنظيم العمليات المتعلقة بالأموال الخاصة للدولة من خلال عدم انسجامها وعدم وجود مرجعية وقواعد عامة لها، فنجد على الرغم من أن العملية السائدة على هذه الأموال حاليا هي عملية الامتياز وعلى الرغم من عدم دراسة عناصرها بشكل صحيح، حي تم تعميمها، في الاستثمار، في السكن الوظيفي، في الفلاحة وهكذا، إلا أن هذه العملية ليست موجودة تماما في كل من قانون الأموال الوطنية والمرسوم 12-427 المتعلق بتطبيقه، بل توجد في نصوص قانونية وتنظيمية خاصة.

- هناك عدم دقة في تتبع الاموال الخاصة للدولة وحمايتها وصيانتها المصاحبة للعمليات المقررة عليها، وهذا يرجع لعدم مصاحبة تخصيص العقارات وخاصة استعمال المنقولات لأغراض الخدمة العمومية، وهذا راجع لعدم تقوية الجهاز الذي يقوم بكل هذه العمليات وإمداده بسلطة في الرقابة وتتبع حماية هذه الأموال، ونقصد به دور إدارة أموال الدولة، فالملاحظ أن وزير المالية، وبواسطة مصالحه المركزية المديرية العامة للأموال الوطنية، ومصالح الخارجية أي مدراء أموال الدولة على مستوى الولايات، والتي يخولها القانون دور تقييم وتأمين واتمام اجراءات هذه العمليات واعداد العقود المسجلة لها، إلا أن معظم هذه العمليات إنما تنجز خارج هذه الإدارة، وبقرارات من الولاية، ولا يملك أعوان هذه الإدارة إلا تجسيد هذه القرارات، ولا تستطيع بقله إمكاناتها، وعدم وجود جهاز قانوني يخولها تتبع آثار هذه العمليات واصطدامها بإدارات تابعة لوزارات أخرى ليست لها عليها أي رئاسة أو اوامر وهذا ما أضعف أي رقابة (ليست لها أي سلطة عليها)

- التوصيات:

وعليه سنقترح التوصيات التالية:

- ضبط العمليات المقررة على هذه الأموال والتي تراها الدولة مناسبة لسياستها وأهدافها التي تتلاءم معها.
- ضم العمليات المشابهة مع الخواص، إلى نفس أحكام النظام القانوني الخاص بعملياتهم، سواء عمليات ذات الطابع المدني، أو ذات الطابع التجاري، والاكتفاء فقط بالعمليات النوعية، التي تحدث لها قواعد وإجراءات خاصة بها.
- وتوحيد بعض العمليات مع بعضها، مثل الإيجار والامتياز والاكتفاء بعملية واحدة وهي الامتياز.

- تقوية إدارة أملاك الدولة وجعلها مؤسسة عمومية ذات طابع الصناعي والتجاري، تؤدي من جهة الخدمة العمومية في تسييرها للأملاك الخاصة للدولة، ومن جهة أخرى تؤدي أعمال تجارية مهمتها تامين وتحقيق الربح من هذه الأملاك شأنها في ذلك شأن الأفراد، وتقوم في حماية وصيانة ورقابة هذه الأملاك بدور الضبط.
- وفي مهمتها التجارية، توضع تحت أحكام نفس النظام القانوني لهذا العمل، ولنفس الجهة القضائية التي تفصل في النزاعات الناشئة عن هذا العمل أي العمل ذو الطبيعة التجارية.
- إن اكتساب الدولة لجملة من الأملاك الخاصة والاحتفاظ بها، ليس لغاية منافسة الأفراد ومزاحمتهم في الأنشطة المدنية والتجارية، إنما من جعل ادخارها لإحداث التوازن داخل السوق من جهة، أو لإحداث قطاع عام يضمن ذلك، وبالتالي فجرد، وحماية، وتأمين هذه الأملاك يجعل منها أكثر من ضرورة، خاصة وأنها أي هذه الأملاك، تكون هي القاعدة في إدماجها في الأملاك العمومية الاصطناعية كالطرق والسدود والمنشآت التي تحوي المرافق العامة والمباني الحكومية، وهذا أمر يحتم على الدولة أن تضبط العمليات المقررة عليها، وأن تنقص قدر الإمكان من عملية البيع والتنازل عنها، ما عدا بالطبع المنقولات التي فقدت قوتها، والتي تستدعي كذلك رقابة صرامة للتأكد من ذلك.

تلكم هي بعض النتائج والتوصيات التي توصلت إليها في موضوع هذا البحث.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً- المراجع باللغة العربية:

- القوانين:

- 1) قانون رقم 88-31 المؤرخ في 19 يوليو 1988 يُعدل ويُتمم الأمر رقم 74-15 المؤرخ في 30 يناير سنة 1974 المتعلق بالزامية التأمين على السيارات وبنظام التعويض عن الأضرار، لجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 6 ذو الحجة عام 1408 هـ الموافق 20 يوليو 1988 م .
- 2) قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج ر 52 مؤرخة في 02-12-1990) المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 (ج ر 44 مؤرخة في 03-08-2008).
- 3) قانون 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 15 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 02 ديسمبر 1990.
- 4) قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة الرسمية رقم 46 صادرة بتاريخ 18 غشت سنة 2010.
- 5) قانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري العقارية، الجريدة الرسمية رقم 4 المؤرخة أول ربي الثاني عام 1432 هـ الموافق 6 مارس سنة 2011 .

- الأوامر:

- 1) أمر رقم 08-04 مؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر رقم 49 مؤرخة في 03-09-2008. المعدل بالقانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر رقم 40 مؤرخة في 20-07-2011، والمعدل بالقانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر رقم 78 مؤرخة في 31-12-2014، والمعدل بالأمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر رقم 40 مؤرخة في 23-07-2015.

- المراسيم:

- (1) مرسوم تنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 15 شعبان عام 1411 الموافق 02 مارس سنة 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري. الجريدة الرسمية رقم 10 المؤرخة في 19 شعبان عام 1411 هـ الموافق 06 مارس سنة 1991.
- (2) مرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 60 المؤرخة في 17 جمادى الأولى عام 1412 هـ الموافق 24 نوفمبر سنة 1991.
- (3) مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، صادر بالجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 9 رمضان عام 1413 الموافق 03 مارس سنة 1993.
- (4) مرسوم تنفيذي رقم 10-115 مؤرخ في 3 جمادى الأولى عام 1431 الموافق 18 أبريل 2010، يتعلق بحظائر السيارات الإدارية المخصصة لمصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والهيئات والمؤسسات العمومية الممولة كلياً من ميزانية الدولة.
- (5) مرسوم تنفيذي رقم 11-06 مؤرخ في 10 يناير سنة 2011، يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية رقم 2 مؤرخة في 12-01-2011.
- (6) مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة (ج ر رقم 69 مؤرخة في 19-12-2012).
- (7) مرسوم التنفيذ رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكفاءات دفعها. ج ر الجزائرية، عدد 66 لسنة 2013، المؤرخة في 25 ديسمبر 2013.

- القرارات:

- (1) القرار مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1408 الموافق 22 يونيو سنة 1988 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة المتعلقة ببيع الممتلكات المنقولة في المزاد العلني على يد مصلحة الأملاك العمومية، الجريدة الرسمية رقم 37 المؤرخة في الأربعاء 3 صفر عام 1409 هـ الموافق 14 سبتمبر سنة 1988.

- (2) القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 17 ماي 1989، يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن الممنوحة بحكم الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية هذه المساكن، (ج ر، رقم 21 المؤرخة في 19 شوال عام 1409 هـ الموافق 24 مايو سنة 1989).
- (3) القرار مؤرخ في 26 شوال عام 1417 الموافق 5 مارس سنة 1997، يتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة بالمزيدات العلنية، الجريدة الرسمية رقم 55 لسنة 1997.

- الكتب:

- (1) أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار الهومة، الجزائر، 2009.
- (2) بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- (3) حنان ميساوي، الحماية القانونية للأموال الوطنية، النشر الجامعي الجديد، تلمسان - الجزائر، 2017.
- (4) سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر.
- (5) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2004.
- (6) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية -، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، 1967.
- (7) محمد عباس محرز، اقتصاديات المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 24 الثانية، الجزائر، 2005.

- المذكرات والرسائل الجامعية:

- (1) اسمهان حمدي، الاملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014.
- (2) بوحنان خولة، التصرفات المنصبة على الأموال العامة، مذكرة استكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015.
- (3) بولحية سمية، النظام القانوني لعقد التأمين على المركبات في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخص قانون العقود المدنية، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، 2011/2010.

- (4) حفصي يوسف، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 2005.
- (5) دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه، جامعة ابي بكر بلقاسم، تلمسان، 2007 – 2008، ص24.
- (6) فاطمة الزهراء لعمارة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قسم حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2017.
- (7) كودية حمزة، تسيير الأملاك الوطنية في ظل القانون رقم 14/08، مذكر مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، ورقلة – الجزائر، 2013/2014.

- المجالات والمقالات:

- (1) سمية بولحية، عقود بيع الأملاك لعقارية وفقاً للقانون 11-04، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، العدد الثاني عشر، 2017.
- (2) عايلى رضوان، الإدارة الجزائرية وعقود امتياز الأملاك الوطنية، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 20، جوان 2018.
- (3) محمد زيدان، الهياكل والأليات الداعمة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد السابع، جامعة الشلف، الجزائر.
- (4) مريم بوشري، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الاملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 10، جانفي 2017.

- المقابلات:

- (1) بوطبة عبد القادر، بيع المنقولات التابعة للدولة، رئيس مفتشية أملاك الدولة، بمديرية أملاك الدولة، (المقابلة أجريت بتاريخ 09-06-2019، على الساعة 14:50)، غرداية _ الجزائر، غير مسجلة.
- (2) محمد مزي، ترقيم السيارات التابعة للدولة، موظف في مكتب الجدول العام، بمديرية أملاك الدولة، (المقابلة أجريت بتاريخ 29-05-2019، على الساعة 11:50)، غرداية _ الجزائر، غير مسجلة.

- المطبوعات:

(1) مديرية أملاك الدولة، محاضرات حول قانون الأملاك الوطنية، غير منشورة، بدون تاريخ.

- المواقع الإلكترونية:

(1) Halim dz، شروط البيع بالمزاد العلني، منتديات ستار تايمز، 2019/06/07، 04:59.

(2) Joussef911، عقد الإيجار في القانون المدني، منتديات ستار تايمز، 2019/06/11، على الساعة 17:52.

(3) مثنى النعيمي، تعريف البيع ومشروعيته وأركانه، شبكة الألوكة الشرعية، 2019/06/08 على الساعة 14:03.

(4) المدير، عقد البيع وعلاقته مع العقود الأخرى، منتدى الأوراس القانوني، 2019/06/08 على الساعة 14:59.

(5) يوسف العرعوري، مفهوم التبادل، scribd، 2019/06/12، على الساعة 00:35.

ثانيا- المراجع باللغة الأجنبية:

1) Philippe Godfrin, Droit administratif des biens, 2e Edition, Masson Paris, New York, Mar-celone Milan, Mexico Rio de Janeiro, 1983, page 132

فهرس الموضوعات

الشكر والتقدير

الإهداء

قائمة المختصرات

الملخص

المقدمة أ-ج

الفصل الأول: العمليات المتعلقة بالعقارات التابعة للدولة

المبحث الأول: العمليات غير الناقلة للملكية..... 7

المطلب الأول: التخصيص..... 7

الفرع الأول: تعريف التخصيص وأشكاله 7

الفرع الثاني: عقد التخصيص وإغائه 11

المطلب الثاني: باقي العمليات..... 12

الفرع الأول: الامتياز والإيجار..... 12

الفرع الثاني: الاستتجار وقسمة المال المشاع..... 24

المبحث الثاني: العمليات الناقلة للملكية..... 27

المطلب الأول: البيوع بصفة عامة..... 27

الفرع الأول: البيع بالمزاد العلني..... 27

الفرع الثاني: البيع بالتراضي وفقاً للأحكام العامة..... 33

المطلب الثاني: باقي العمليات..... 37

الفرع الثاني: عملية التبادل..... 41

الفصل الثاني: العمليات المتعلقة بالمنقولات التابعة للدولة

48	المبحث الأول: العمليات غير الناقلة للملكية.....
48	المطلب الأول: الاستعمال وإلغاء الاستعمال
48	الفرع الأول: الاستعمال
50	الفرع الثاني: إلغاء الاستعمال.....
53	المطلب الثاني: التأجير وترقيم السيارات التابعة للدولة.....
53	الفرع الأول: التأجير.....
57	الفرع الثاني: ترقيم السيارات التابعة للدولة.....
60	المبحث الثاني: العمليات الناقلة للملكية.....
62	الفرع الثاني: المصلحة المخول لها بيع المنقولات التابعة للدولة.....
67	المطلب الثاني: طرق بيع المنقولات التابعة للدولة
67	الفرع الأول: البيع المزاد العلني.....
75	الفرع الثاني: البيع بالتراضي.....
78	الخاتمة
82	قائمة المصادر والمراجع: