

المحاضرة الثامنة: ضوابط تسير الأملاك الوطنية الخاصة

وضع الأملاك الوطنية العقارية التابعة للدولة، المبنية والغير مبنية يركز دورها الأساسي في خدمة المصالح العمومية، وإما في خدمة الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخواص والعموميين عن طريق التشريع المعمول به، تتمثل في تصرفات ناقلة للملكية وأخرى غير ناقلة للملكية .

أولا : التصرفات الناقلة للملكية:

يمكن للأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة أو الملغى تخصيصها، والتي لم تعد تف بالغرض الذي خصت من أجله في تسيير المصالح والهيئات العمومية، يمكن التنازل عنها مع احترام مخططات التهيئة والتعمير وهو المبدأ العام، غير أنه على سبيل الاستثناء مبرر قانونا يمكن للدولة أن تتنازل بالتراضي وبالقيمة التجارية للملك بالنسبة للعمليات الأخرى التي بها فائدة أكيدة للجماعة الوطنية.

هذه الشروط والأشكال تم تحديدها في المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ولا سيما المواد 90-91-92-93 حيث:

أنه على سبيل الحصر في المادة 91 ومن نفس المرسوم أعلاه بالإمكان أن تباع العقارات التابعة للدولة بالتراضي وبترخيص من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمة التجارية وذلك لفائدة:

- الولايات والباديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والاجتماعية
- الخواص في حالة الشيوخ، الأراضي المحصورة، الشفعة القانونية، الجوار، بعد عمليتين للبيع بالمزاد.
- الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر مع مراعاة المعاملة بالمثل.
- وعليه فإن عمليات التنازل التي أبقى عليها المشرع الجزائري ، لا يمكن أن تنقص بالشكل الفادح من الثروة العقارية التي تزر بها البلاد، بحيث تخص هذه التنازلات الجانب الاجتماعي للمواطن وبشروط محددة قانونا، وبالتالي لا نجدها محل طلب من جميع المتعاملين الخواص أو العموميين .

البيع: تتمثل هذه العمليات فيما يلي:

-التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، وتتعلق هذه الأملاك في المحلات ذات الاستعمال الذاتي والمهني والتجاري أو الحرفي .

-التنازل عن الأراضي في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح حسب أحكام القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 فإن هذه العملية لا تخص إلا الأراضي الصحراوية دون سواها.

التبادل

يقصد به التصرف الذي بمقتضاه تلتزم الدولة أن تنقل أو توفر لشخص آخر ملكا عقاريا مقابل ملك عقاري آخر تحصلت عليه، أن هذا النوع من العمليات كرسه قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم والنصوص اللاحقة له لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية، والخاصة التابعة للدولة.

ويتم تبادل الأملاك بين الدولة والخواص حسب ما ورد في المواد 115 إلى 120 من نفس المرسوم، وبناء على رخصة من الوزير المكلف بالمالية، ولا يرخص به إلا إذا كان مبرر وفيه فائدة للمصلحة العمومية ويكون بدفع فارق القيمة التجارية لأحد الأطراف.

ثانيا : التصرفات غير ناقلة للملكية

أن هذه التصرفات التي بموجبها لا تنتازل الدولة عن أملاكها تنازل كامل وإنما تسمح باستغلالها واستعمالها تتمثل هذه التصرفات في عمليات التخصيص، الامتياز، التأجير ، التخصيص.

1-التخصيص :

يعني استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، حسب قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم في نص المادة 82 قانون الأملاك الوطنية، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

ويمكن أن تكون الأملاك التي تحوزها الدولة أو الجماعات العمومية الأخرى ، بغية الإنتفاع بها محل تخصيص ما جاء في المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

تضيف هذه المادة أن التخصيص لا يشمل العقارات التي تديرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموسوعة تحت الحراسة القضائية ، أو في طريق التصفية.

-قرار التخصيص يكون بعد طلب محرر يوجه إلى وزير المالية أو الوالي على حسب الحالة من طرف الهيئة أو المصلحة المعنية ويكون قرار التخصيص باقتراح من طرف مصالح أملاك الدولة .

-من طرف وزير المالية عندما يتعلق الأمر بهيئة وطنية ،مؤسسات وتنظيمات عمومية ذات اختصاص وطني وجماعات إقليمية تابعة للدولة .

-من طرف الوالي بالنسبة لمصالح الدولة الغير ممركرة ، المؤسسات العمومية ذات الاختصاص المحلي الواقعة على تراب الولاية.

2-الأحكام القانونية للتخصيص

وتتمثل في التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل ، التخصيص النهائي والتخصيص المؤقت، والتخصيص الصريح والتصريح الضمني.

*التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل

-**التخصيص المجاني:** يكون التخصيص مجانا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة، التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة، حسب نص المادة 86 المعدلة بالمادة 25 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جوان 2008.

-**التخصيص بالمقابل:** يكون عندما يكون يتعلق الأمر بتخصيص خارجي ، أي 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.

*التخصيص النهائي والتخصيص المؤقت

- يكون التخصيص المؤقت عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التفكير في إلغاء تخصيصه، وهذا التخصيص المؤقت يكون في مدة أقصاها 5 سنوات ، وإذا تجاوزت هذه المدة أصبح التخصيص نهائيا إذا استدعت الحاجة إليه، وإما يسترجع العقار لذمته الأصلية .

*والتخصيص الصريح والتخصيص الضمني

التخصيص لصريح يكون مادي عن طريق قرار التخصيص يعد تبعا للحالات من طرف الوزير ، الوالي، المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 83من المرسوم رقم 427/12، أما التخصيص الضمني لا يجسد بقرار تخصيص ويكون محصلة منطقية للحالات الآتية:

-قرار نزع الملكية أو محضر تسليم للبناءات المشيدة على أراضي مخصصة لمصالح عمومية، هذه الوثائق تعتبر كسندات تخصيص بدون اللجوء إلى إعداد قرارات التخصيص.

3-إلغاء التخصيص:

يلغى التخصيص بواسطة عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملك الوطنية الخاصة قد توقف تماما عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو المؤسسة التي كان قد خصص لها.

وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم استعمال الملك المخصص للمهمة التي كان قد خصص لها مدة طويلة.

جاء في نص المادة 84من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم أن السلطات المختصة هي من تصدر قرار تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة، أو إلغاء تخصيصها وفق الشروط والأشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية.

أما بالنسبة لإلغاء قرار التخصيص للأملك العقارية الخاصة التابعة للبلدية أو الولاية ، فإن ذلك يكون وفقا لمداولات المجلس الشعبي البلدي، والمجلس الشعبي الولائي.