

المحور الثامن : ضوابط تسير الأموال الوطنية الخاصة.

وضع الأموال العقارية التابعة للدولة، المبنية والغير مبنية يرتكز دورها الأساسي في خدمة المصالح العمومية و إما في خدمة الأشخاص الطبيعيين والمعنوين الخواص أو العموميين عن طريق التشريع المعهود به، تتمثل في تصرفات ناقلة للملكية وأخرى غير ناقلة للملكية.

أولاً: التصرفات الناقلة للملكية.

يمكن للأموال العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة أو الملغى تخصيصها، والتي لم تعد تخدم الغرض الذي خصصت من أجله في تسخير 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 بالتراسبي 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 وتسير الأموال العمومية والخاصة التابعة للدولة لاسيما المواد 90، 91، 92، 93، حيث أنه جاء على سبيل الحصر في المادة 91 من نفس المرسوم أعلاه، بالإمكان ان تباع العقارات التابعة للدولة بالتراسبي وبترخيص من الوزير المكلف بالمالية بمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

- الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والاجتماعية .

- للخواص في حالة الشيوع، الاراضي المحصورة ، الشفعة القانونية، الجوار، بعد عمليتين للبيع بالمزاد.

- الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر مع مراعاة المعاملة بالمثل.

و عليه فإن عمليات التنازل التي أبقى عليها المشرع الجزائري ، لا يمكن أن تنقص بالشكل الفادح من الثروة العقارية التي ترخر بها البلاد، بحيث تخص هذه التنازلات الجانب الاجتماعي للمواطن وبشروط محددة قانونا ، وبالتالي لا نجد لها محل طلب من جميع المتعاملين الخواص أو العموميين تتمثل هذه العمليات فيما يلي:

• البيع.

تعد عملية بيع الأموال الوطنية الخاصة في الجزائر من الإجراءات القانونية التي تهدف من خلالها الدولة إلى تحويل ملكية العقارات أو المنقولات التابعة لها إلى الخواص (أفراد أو شركات). وقد شهد هذا المجال تحديات هامة في عام 2025 لتبسيط الإجراءات ورقمنتها. إليك أهم الجوانب المتعلقة ببيع هذه الأموال وفقا للتشريع الجزائري الحالي:

1- طرق البيع الرئيسية

تم عملية البيع عادةً عبر مسارين أساسيين:

- **المزاد العلني (القاعدة العامة):** هو الأسلوب الأكثر شيوعاً لضمان المنافسة والشفافية. يتم الإعلان عنه في الصحف الوطنية ويقت للجميع للمزايدة.

- **البيع بالتراسبي (الاستثناء):** يتم في حالات محددة قانوناً، مثل التنازل لشاغلي السكنا الشرعيين أو في إطار تشجيع الاستثمار، عبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

3- العقارات الموجهة للاستثمار العقار الاقتصادي

إذا كان غرضك هو الحصول على ملكية وطنية خاصة لإنشاء مشروع اقتصادي:

- يتم ذلك عبر المنصة الرقمية للمستثمر التابعة للوكلة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- يتم منح العقار في البداية بصيغة امتياز قابل للتحويل إلى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الخدمة.

- شروط أساسية قبل البيع

لا يمكن بيع الملك الوطني الخاص إلا إذا توفرت فيه الشروط التالية:

- إلغاء التخصيص :أن يتم إخراج العقار من قائمة الأملاك المخصصة للمرافق العمومية.
- التقييم العقاري :تقوم مصالح الدولة بتقييم السعر التجاري للعقار قبل عرضه للبيع.
- الجرد: يجب أن يكون العقار مدرجاً ضمن السجل العام للأملاك الوطنية.
- التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسخير العقاري.

المسلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، وتعلق هذه الأملاك في المحلات ذات الاستعمال الذاتي والمهني والتجاري أو الحرفي .

- إجراءات التنازل عن السكك تحديثات 2025

صدر في عام 2025 مرسوم تنفيذي جديد رقم 135-25 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسخير العقاري ويسهل على الشاغلين الشرعيين تماك سكناتهم التابعة للدولة الدفع بالتقسيط يمكن سداد ثمن العقار على مدار 25 سنة.

- خصم الإيجار : يتم خصم مبالغ الإيجار المدفوعة سابقاً من سعر البيع الإجمالي.
- الرقمنة : يمكن إيداع الطلبات عبر منصات رقمية مخصصة لتفادي الطوابير والبيروقراطية.
- مكان الطلب : بالنسبة لأملاك الدولة، يُوضع الطلب لدى الدائرة (لجنة الدائرة)، أما بالنسبة لأملاك OPGI ، فيوضع لدى ديوان الترقية والتسخير العقاري.
- التنازل عن الأراضي في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح حسب أحكام القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 فان هذه العملية لا تخص الا الاراضي الصحراوية دون سواها.
- التبادل.

يقصد به التصرف الذي بمقتضاه تتلزم الدولة ان تنقل أو توفر لشخص اخر ملكا عقاريا مقابل ملك عقاري اخر تحصلت عليه ، ان هذا النوع من العمليات كرسه قانون الاملاك الوطنية

30/90 المعدل والمتمم والنصوص اللاحقة له لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات ادارة وتسير الأملك العمومية، و الخاصة التابعة للدولة .

و يتم تبادل الاملاك بين الدولة والخواص حسب ما ورد في المواد من 115 الى 120 من نفس المرسوم ، بناء على رخصة من الوزير المكلف بالمالية ، ولا يرخص به الا اذا كان مبرر وفيه فائدة للمصلحة العمومية ويكون بدفع فارق القيمة التجارية لأحد الاطراف.

ثانياً: تصرفات غير ناقلة للملكية

ان هذه التصرفات التي بموجبها لا تتنازل الدولة عن املاكها تنازل كامل وانما تسمح باستغلالها واستعمالها تتمثل هذه التصرفات في عمليات التخصيص ،الامتياز ، التأجير التخصيص

1- التخصيص.

يعني إستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، حسب قانون الأملك الوطنية المعدل والمتمم في نص المادة 82 ق.أ.و.ج ، ويتمثل في وضع أحد الأملك الوطنية الخاصة التي تملکها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

ويمكن ان تكون الأملك التي تحوزها الدولة أو الجماعات العمومية الأخرى، بغية الإنقاص بها محل تخصيص ما جاء في المادة 82 من قانون الأملك الوطنية المعدل والمتمم .تضيف هذه المادة أن التخصيص لا يشمل العقارات التي تسيرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملك الموضوعة تحت الحراسة القضائية ، أو في طريق التصفية.

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

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

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

2- الأحكام القانونية للتخصيص.

- التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل.

يكون التخصيص مجانا عندما تتعلق العملية بأحد الأملك الوطنية الخاصة التي تملکها الجماعة العمومية من أجل إحتياجات مصالحها الخاصة ،حسب نص المادة 86 المعدلة بالمادة 25من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جوان 2008.

- أما التخصيص بالمقابل فيكون عندما 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 المؤقت والتخصيص النهائي.

يكون التخصيص مؤقتاً عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتاً غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون الذكير في إلغاء تخصيصه، وهذا التخصيص المؤقت يكون في مدة أقصاها 05 سنوات، وإذا تجاوز هذه المدة أصبح التخصيص نهائياً إذا استدعت الحاجة إليه، وإنما يسترجع العقار لمنته الأصلية .

والالتخصيص يكون إنما صريح أو ضمني ،فالالتخصيص الصريح هو تخصيص مادي عن طريق قرار التخصيص ،يعد تبعاً للحالات من طرف ،الوزير ،الولي ،رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 83 من المرسوم رقم 427/12 أما التخصيص ضمني لا يجسد بقرار تخصيص ويكون محصلة منطقية للحالات الآتية:

- قرار نزع الملكية او محضر تسليم للبنيات المشيدة على اراضي مخصصة لمصالح عمومية. هذه الوثائق تعتبر كسدادات تخصيص بدون الجوء إلى إعداد قرارات التخصيص .

- إلغاء التخصيص.

يلغى التخصيص بواسطة عقد يثبت أن ملكاً تابعاً للأملاك الوطنية الخاصة قد توقف تماماً عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو المؤسسة التي كان قد خصص لها. وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضاً عن عدم إستعمال الملك المخصص، للمهمة التي كان قد خصص لها مدة طويلة .

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

أما بالنسبة لإلغاء قرار التخصيص للأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للبلدية أو الولاية، فإن ذلك يكون وفق المداولات الشعبي البلدي ، و المجلس الشعبي الولائي.

- تجريد الملك من صفة الأملاك الوطنية العمومية

يخرج الملك من نطاق الأملاك الوطنية العمومية بانتهاء تخصيصه، والتجريد أو إلغاء التخصيص كما اصطلح عليه المشرع الجزائري، هو عمل السلطة المختصة الذي يجرد الملك من طابع الملكية العمومية. وينتهي التخصيص إما بصدور قرار إداري بإنهاه التخصيص.

ويشترط في القرار أن يكون من سلطة مختصة أو مؤهلة وهي عموماً نفس الهيئة التي أصدرت قرار التخصيص، وذلك مراعاة لقاعدة توازي الأشكال، وينتهي تخصيص الملك بنفس الطريقة التي نشأ بها ، وقد ينتهي التخصيص بدون صدور قرار إداري بذلك في حالة عدم وجود حاجة إلى ذلك، مثل هلاك الملك أو جفاف النهر، ففي هذه الحالات ينتهي التخصيص بصفة تلقائية.