

## المحور الثامن : ضوابط تسير الاملاك الوطنية الخاصة.

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

### اولا: التصرفات الناقلة للملكية.

يمكن للأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الاقليمية غير المخصصة او الملغى تخصيصها، والتي لم تعد تف بالغرض الذي خصصت من اجله في تسير المصالح والهيئات العمومية ، يمكن التنازل عنها مع احترام مخططات التهيئة والتعمير وهو المبدأ العام، غير انه على سبيل الاستثناء مبرر قانونا يمكن للدولة أن تتنازل بالتراضي وبالقائمة التجارية للملك بالنسبة للعمليات الأخرى التي بها فائدة أكيدة للجماعة الوطنية.

هذه الشروط والاشكال تم تحديدها في المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات وتسير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة لاسيما المواد 90، 19، 29، 93 ، حيث أنه جاء على سبيل الحصر في المادة 91 من نفس المرسوم أعلاه، بالإمكان ان تباع العقارات التابعة للدولة بالتراضي وبترخيص من الوزير المكلف بالمالية بتمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

- الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والاجتماعية .
- للخواص في حالة الشيوخ، 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.

وعليه فان عمليات التنازل التي أبقي عليها المشرع الجزائري ، لا يمكن أن تنقص بالشكل الفادح من الثروة العقارية التي تزرع بها البلاد، بحيث تخص هذه التنازلات الجانب الاجتماعي للمواطن وبشروط محددة قانونا ،وبالتالي لا نجدها محل طلب من جميع المتعاملين الخواص أو العموميين تتمثل هذه العمليات فيما يلي:

### • البيع.

تعد عملية بيع الأملاك 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 تحديثات هامة في عام 2025 لتبسيط الإجراءات ورقمنتها. إليك أهم الجوانب المتعلقة ببيع هذه الأملاك وفقا للتشريع الجزائري الحالي:

### 1- طرق البيع الرئيسية

تتم عملية البيع عادةً عبر مسارين أساسيين:

- **المزاد العلني (القاعدة العامة):** هو الأسلوب الأكثر شيوعاً لضمان المنافسة والشفافية. يتم الإعلان عنه في الصحف الوطنية و يفتح للجميع للمزايدة.
- **البيع بالتراضي (الاستثناء):** يتم في حالات محددة قانوناً، مثل التنازل لشاغلي السكنات الشرعيين أو في إطار تشجيع الاستثمار، عبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

### 3- العقارات الموجهة للاستثمار العقاري الاقتصادي

- إذا كان غرضك هو الحصول على ملكية وطنية خاصة لإنشاء مشروع اقتصادي:
- يتم ذلك عبر المنصة الرقمية للمستثمر التابعة للوكالة 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 أملاك 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 ودواوين الترقية والتسيير العقاري.
- المستلمة أو الموضوع حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، وتتعلق هذه الأملاك في المحلات ذات الاستعمال الذاتي والمهني والتجاري أو الحرفي .

#### - إجراءات التنازل عن السكنات تحديثات 2025

صدر في عام 2025 مرسوم تنفيذي جديد رقم 25-135 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري و يسهل على الشاغلين الشرعيين تملك 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 لتقاضي الطوابير والبيروقراطية.
- مكان الطلب :بالنسبة لأملك الدولة، يُودع الطلب لدى الدائرة (لجنة الدائرة)، أما بالنسبة لأملك OPGI ، فيودع لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري.

- التنازل عن الأراضي في اطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح حسب احكام القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 فان هذه العملية لا تخص الا الاراضي الصحراوية دون سواها.

#### • التبادل.

يقصد به التصرف الذي بمقتضاه تلتزم 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 وتسيير الأملاك 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.

### ثانيا: تصرفات غير نافذة للملكية

ان هذه التصرفات التي بموجبها لا تنتازل الدولة عن املاكها تنازل كامل وانما 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 ق.أ.و.ج ، 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 وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

ويمكن ان 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 تسييرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة 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 بإقتراح 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 ممرزة ، المؤسسات العمومية ذات الاختصاص المحلي الواقعة على تراب الولاية

### 2- الاحكام القانونية للتخصيص.

- التخصيص المجاني والتخصيص بالمقابل.

يكون التخصيص مجانا عندما تتعلق العملية بأحد الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من اجل 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 مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه، وهذا التخصيص المؤقت يكون في مدة أقصاها 05 سنوات ، وإذا تجاوز هذه المدة أصبح التخصيص نهائيا إذا استدعت الحاجة إليه، وإما يسترجع العقار لذمته الأصلية .

والتخصيص يكون إما صريح أو ضمني ، فالتخصيص الصريح هو تخصيص مادي عن طريق قرار التخصيص ، يعد تبعا للحالات من طرف ، الوزير ، الولي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 83 من المرسوم رقم 427/12 أما التخصيص الضمني لايجسد بقرار تخصيص ويكون محصلة منطقية للحالات الآتية:

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

#### - إلغاء التخصيص.

يلغى التخصيص بواسطة عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملك الوطنية الخاصة قد توقف تماما عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوازرية أو المؤسسة التي كان قد خصص لها. وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم إستعمال الملك المخصص، للمهمة التي كان قد خصص لها مدة طويلة.

جاء في نص المادة 84 من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم أن السلطات المختصة هي من تصدر قرار تخصيص الاملاك العقارية التابعة للأملك 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 للأملك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للبلدية أو الولاية، فإن ذلك يكون وفقا لمداولات الشعبي البلدي ، و المجلس الشعبي الولائي.

#### - تجريد الملك من صفة الأملك الوطنية العمومية

يخرج الملك من نطاق الأملك الوطنية العمومية بانتهاء تخصيصه، والتجريد أو إلغاء التخصيص كما اصطلح عليه المشرع الجزائري، هو عمل السلطة المختصة الذي يجرى الملك من طابع الملكية العمومية. و ينتهي التخصيص إما بصور قرار إداري بإنهاء التخصيص.

ويشترط في القرار أن يكون من سلطة مختصة أو مؤهلة وهي عموما 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.