

للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة... " و هو نفس ماكرسته المادة 40 و 41 (ق.أ.و) بالنسبة لتكوين الأموال الخاصة للولاية و البلدية على التوالي.

لذلك تتم دراسة القاعدة العامة في تكوين الأملاك الوطنية التي مشتركة أولا و التي تؤدي لدخولها مباشرة في الأملاك الوطنية الخاصة ، ثم يتم التعرض لخصوصية تكوين الأملاك الوطنية العمومية و كذا خصوصية تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

المحور الرابع: ضبط اصول التعامل في الاملاك الوطنية

الأحكام المشتركة لتكوين الأملاك الوطنية:

أولا: فعل الطبيعة:

تنشا الأملاك الطبيعية بفعل ظواهر الطبيعة كتراجع مياه البحار لتكشف عن اليابسة أو ظهور وديان لم تكن موجودة

أو بتغيير مجاريها لتصبح المجاري الجديدة ضمن الأملاك العمومية الطبيعية

ثانيا: الوسائل القانونية: إن التقسيم الذي اعتمده المشرع في نص المادة 26 (ق.أ.و) فيما يخص الوسائل القانونية ليس تقسيما دقيقا ذلك أن أسلوب العقد لا يخضع دائما للقانون العام أي القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، فعقد الإقتناء الذي تجاوزت عتبه المالية الحد الذي قرره قانون الصفقات العمومية يطبق عليه قانون الصفقات العمومية و لا يخضع للقانون المدني هذا من جهة، و من جهة أخرى اعتبر حق الشفعة طريقا استثنائيا لاكتساب الأموال الوطنية لكن الشفعة ليست طريقا استثنائيا فأحكامها منظمة ضمن قواعد القانون المدني بالإضافة لكونها ليست طريقا لاكتساب هذه الأموال إنما طريق للممارسة عملية الشراء هذه الأخيرة هي التي تعد طريقا لاكتساب الأموال الوطنية.

العقود :

تحصل الدولة على ما تحتاج إليه من أموال بطريق التعاقد أي بأسلوب التراضي و الاتفاق، و سواء كان هذا التعاقد في إطار

القانون الخاص أو في إطار النصوص الخاصة نذكر منه ما يلي:

عملية الإقتناء "الشراء": تتم عملية الإقتناء في إطار أحكام المواد من 91 إلى 91 مكرر 2 (ق.أ.و) و كذا لأحكام قانون الولاية و البلدية والتنظيمات المعمول بها، حيث تتم عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية من قبل مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة التي ينبغي أن يمثلها لهذا الغرض ممثل في إبرام العقد، حيث تقوم الإدارة المكلفة بأملاك الدولة بدور مهم جدا في عمليات الشراء فهي صاحبة الاختصاص بوضع عقود الشراء و هي التي تتولى تحديد القيمة التجارية أو القيمة الإيجارية للعقارات المتوقع شراؤها بعد أن تبلغها الإدارات المالية التابعة للدولة بكل المعلومات و الوثائق التي تحوزها بشأن الخواص لكي تتمكنها من تحديد هذه القيمة، و إذا كانت العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية المراد شراء محل متابعة من طرف مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها فلا يجوز أن تتم عملية الشراء هذه إلا بعد اخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية فيما يخص طلبات البائع.

و يترتب على عمليات الشراء التخصيص بقوة القانون إلى المصلحة العمومية.

غير أن هذه الأحكام لا تطبق على عمليات الشراء التي تعيد طرح نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية عندما يجب تحديد التعويض من طرف الجهة القضائية المختصة.

عقود الصفقات العمومية:

قد تقوم الإدارة بالاقتناء في إطار العقود المنظمة في قانون الصفقات العمومية و هي العقود التي تبرمها الإدارة في إطار قانون الصفقات العمومية، وفقا لمعايير عضوية و موضوعية و مالية و شكلية و إجرائية و تخضع لطرق رقابة حددها قانون الصفقات العمومية و التنظيمات المرتبطة به. و في مجال اكتساب الأموال العامة هناك عقدين تلجا إليهما الإدارة لاكتساب الأملاك الوطنية يخضعان لقانون الصفقات العمومية هما:

عقد التوريد أو عقد اقتناء المواد: هو اتفاق بين الإدارة العمومية من جهة و فرد أو شركة من جهة أخرى يتعهدان بموجبه بتزويد الإدارة بالسلع الضرورية لتأمين سير المرفق العمومي مقابل ثمن معين.

عقد الأشغال العامة: هو اتفاق بين الإدارة العمومية و أحد الأفراد أو الشركات بقصد القيام ببناء أو ترميم أو صيانة عقار لحساب شخص معنوي عمومي، و تكون هذه الأشغال ذات مصلحة عامة، و بالمقابل تلتزم الإدارة بدفع الثمن المتفق عليه، فالأشغال العامة هي كل تهيئة لعقار تتم لحساب شخص عام كالدولة أو الولاية أو البلدية بهدف تحقيق نفع عام.

عقد التبادل: ينصب التبادل على الأموال الوطنية الخاصة دون الأموال العامة المحمية بقاعدة عدم جواز التصرف فيها، غير انه يجب التمييز بين التبادل الذي يتم بين المصالح العمومية و الإدارة المالكة و بين الذي يتم لفائدة الخواص (م 92 ق.أ.و))

التبادل بين المصالح العمومية: (الدولة و الجماعات الإقليمية) الذي يتم بقرار من وزير المالية أو الوالي حسب الحالات بعد استشارة مصلحة أملاك الدولة المختصة لان التبادل في هذه الحالة هو تغيير مزدوج للتخصيص، و التبادل في هذه الحالة لا يعد طريقا لاكتساب الأموال الوطنية لان الأموال المتبادلة موجودة أساسا ضمنها، لكنه يعد اكتسابا بالنسبة للطرفين المتبادلين إذ يمتلك كل منهما أملاكاً لم تكن في ذمته.

تبادل الذي يتم مع الخواص: الذي ينصب حول الأملاك العقارية دون المنقولات التي لا يجوز بأية حال من الأحوال أن تكون محل تبادل و يجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة نهائيا للاستعمال بعد أن تتأكد الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية من استعمال المنقولات و الأعتدة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة حسب المطلوب و يمكنها أن تطالب برد ما يظل غير مستعمل منها إذا اقتضى الأمر بقصد بيعهم 100 ق.أ.و.

و يتم التبادل بقرار من وزير المالية بعد مبادرة من الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه العقار المراد تبديله أو من السلطة المختصة بعد مداولة المجلس الشعبي المعني المادة 95 ف 1 ق.أ.و.

و في الحالتين يتم تحرير عقد التبادل بناء على قرار وزير المالية إما في شكل عقد إداري و إما في شكل عقد توثيق طبقا للشروط التي يحددها أطراف العقد المادة 93 ق.أ.و. ويتم إدراج الملك الجديد قانونا، بعد التبادل في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لإعطائه التخصيص النهائي المحدد له. و إذا تبين من التبادل أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل تخول

هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق و يدفعه لها الطرف المبادل، و إذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه فان هذه العملية تحول الطرف المبادل الحق في اخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من أموال عمومية المادة 94 ق.أ.و

كما تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام غير أن المقصود بها في هذا المقام هو القضاء العادي المادة 96 ق.أ.و

نزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة: إن حماية الملكية الخاصة تقتضي أن يكون التعاقد هو الأصل في الحصول على الأموال من مالكيها، لكن الإدارة قد تلجأ إلى أسلوب الحصول جبراً على هذه الممتلكات الخاصة تحقيقاً للمنفعة العامة عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة الذي يعد طريقاً استثنائياً فلا يتقرر إلا بالنص و في حدوده، و يكون ذلك مقابل تعويض عادل، حيث نصت المادة 17 من الدستور على انه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عنه أداء تعويض عادل منصف " و أكدته المادة 677 من القانون المدني بنصها " لا يجوز حرمان أحد من ملكية إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون، و تؤكد المادة 2 من قانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة بنصها على أن " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، و لا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية. و زيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية، و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية."

و عليه يثبت للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية الخاصة لتحقيق النفع العام و يترتب على ذلك انه لا يجوز نزع ملكية الأشخاص العامة، و أن هذا الإجراء ينصب على الحقوق العينية العقارية دون الأموال المنقولة، و أنه يهدف لتحقيق النفع العام إذ لا يجوز نزع الملكية الخاصة لمنفعة مالية أو تجارية أو اقتصادية أي لتكوين الدومين الخاص أو لمنفعة الخواص.

ثم إن هذا الإجراء يتم مقابل تعويض منصف و عادل و إذا وقع خلاف في مبلغ التعويض و جب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعاً لحيازة الأملاك المنتزعة و من ثمة يتم نزع الملكية الخاصة متى ارتبط نزع الملكية بالمنفعة العامة و انصب على الأملاك العقارية بموجب قرار من السلطة الإدارية المختصة بتعويض عادل و هو أمر تفرضه ضرورة التوفيق بين المصلحة العامة و الخاصة.

حق الشفعة: حسب نص المادة 794 من القانون مدني الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها قانوناً، فهي رخصة يستعملها الشفيع لتملك عقار باعه صاحبه لغير الشفيع، الذي يحل محل هذا المشتري بشروط حددها القانون، فهي وسيلة للشراء الذي يعد وسيلة لتملك الأموال، و الشفعة هي في الحقيقة وسيلة للحفاظ على الأملاك الوطنية خاصة في الحالات التي تكون فيها الدولة أو الجماعات المحلية مالكة على الشيوع مع الخواص.

الاستيلاء: إذا كان نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هو وسيلة لتملك الحقوق العينية العقارية فان الاستيلاء هو وسيلة لتملك المنقولات نظمت أحكامه المواد من 679 إلى 681 قانون مدني و هو إجراء جبري تقوم به السلطة الإدارية على الأموال الخاصة لإشباع