

إذا رفض احد الشركاء في الملكية الشائعة أو عدة شركاء شراء هذه الحقوق لأي سبب كان تباشر الدولة بيع حصتها في الشيوخ اعتمادا على الوسائل القانونية و بأي طريقة تعتمد المنافسة.

— ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم: و هي عبارة عن تعويض عن نزع ملكيتهم

— حالة عدم الجدوى: حالة عدم جدوى البيع بالمزايدة بعد عمليتين يتم بيعها للخواص

— الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها و البعثات الديبلوماسية و القنصلية المعتمدة بالجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

البيع بالتقسيط: تقوم المصالح المختصة في حدود صلاحياتها بتحصيل ثمن البيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها

الدولة أو الجماعات المحلية، أما إذا تم البيع بالتقسيط أو كان الثمن مؤجلا لكن المشتري اخل بالتزامه بدفع الثمن رغم انه ليس محل

نزاع و لا توجد قوة قاهرة تحول دفعه ، توجه له الإدارة إنذارين و يمكنها بعد ذلك اللجوء إلى القضاء للمطالبة ب:

— إسقاط حقوق الشراء متى ثبتت سوء نية المشتري و في هذه الحالة ترد له المبالغ التي دفعها مع اقتطاع تعويض شغل الأماكن

بالإضافة لكل التعويضات اللازمة لجبر الأضرار و الاعطاب التي لحقت الملك أثناء شغله مع فوائد الأقساط المستحقة حسب التنظيم

الجاري العمل به.

و في حالة ما إذا ارتكب مخالفات يمكن أن لا يسترد المبالغ التي دفعها للإدارة فتصبح ملكا نحائيا للخزينة مع إمكانية إصدار قرار

بطرده من الأمكنة.

— فسخ العقد و يترتب عليه إرجاع الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد مع اقتطاع تعويضات الضرر الذي لحق الخزينة. المادة 112

ق.أ.و.

— التبادل:

سبققت الإشارة إلى التبادل في طرق تكوين الأملاك الوطنية بكونه يشكل يعد عملية رضائية يتم بموجبها إكتساب و نقل الملكية في آن

واحد من الذمة المالية للأشخاص المعنوية العامة و إليها، حيث يشكل دخول الأموال للذمة المالية للدولة أو الأشخاص الإقليمية

طريقا لتكوين الأموال الوطنية، بينما يشكل خروج الأموال المقابلة في نفس الوقت طريقا لتسيير هذه الأموال و التصرف فيها.

ثانيا: التصرفات غير الناقلة للملكية

— التخصيص:

و هو الإجراء الذي نظمت أحكامه المواد من 81 إلى 88 (ق.أ.و) هو وضع عقار أو منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت

تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهامها فيبين هذا القرار المصلحة أو المصالح و الهيئات التي تتحصل المال و أوجه

استعماله

حيث نصت المادة 82 (ق.أ.و): " يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح

العام للنظام و يتمثل في وضع احد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو

مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما و قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها. و يمكن أن تكون الأملاك التي تحوزها

الدولة أو الجماعات العمومية الأخرى بغية الانتفاع بها محل تخصيص وفق الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع مراعاة حقوق الغير. و لا يمكن أبدا أن يشمل هذا التخصيص العقارات التي تسييرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو في طريق التصفية. و يمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و مراكز البحث و التنمية و الهيئات الإدارية المستقلة بعنوان التجهيز العقارات التابعة لأملكها الخاصة وفق القواعد و الإجراءات المقررة و طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها"

أنواع التخصيص:

- التخصيص الرسمي و التخصيص الفعلي: التخصيص الرسمي أو الشكلي هو قرار تصدره الإدارة و يفرغ في الشكل الرسمي لتخصيص المال العام و استعماله وفقا للأشكال و الإجراءات المقررة قانونا، بينما التخصيص الفعلي هو التخصيص الذي يلعب فيه المال دوره بغض النظر عن صدور القرار الإداري الرسمي.

التخصيص المؤقت و التخصيص النهائي: التخصيص المؤقت هو تخصيص محدد بفترة زمنية لا تتجاوز 5 سنوات و للإدارة إغائه بانتهاء مدته دون حاجة إلى تذكير، أما التخصيص النهائي هو التخصيص الذي لا يحدد في إجراءاته مدة زمنية معينة لانقضائه و بعد انقضاء مدة 5 سنوات يتبين أن فائدته قائمة على أسس صحيحة لأنه بقي مفيدا و نافعا في أنجاز المهام.

-التخصيص المجاني و التخصيص بمقابل التخصيص المجاني: يكون التخصيص مجانيا إذا كان من المالك إلى إحدى المصالح التابعة له أو من الدولة إلى احد الهيئات الإقليمية و يسمى بالتخصيص الداخلي، أما التخصيص بمقابل فهو الذي تقوم به جماعة عمومية لفائدة جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة تتمتع بالاستقلال المالي أو مصلحة عامة لها ميزانية ملحقة.

-التأجير:

تقضي المادة 89 (ق.أ.و) بأنه يمكن تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات الإقليمية غير المخصصة أو التي الغي تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية ، و ذلك عن طريق المزاد العلني كأصل عام لأن تأجير العقارات غير السكنات يكون بالمزاد العلني لهذا السبب صدر القرار المؤرخ في 15 أوت 1994 المتعلق بتحديد دفتر الشروط العام للإيجار بطريق المزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الذي ينص على أن التأجير يتم عن طريق المزايدات سواء الشفوية أو بالتعهدات المختومة و يعلن عنها قبل 30 يوما عن طريق الملصقات و الإعلانات التي تنشر في الصحافة.

بينما يعد أسلوب التراضي طريق استثنائي يلجأ إليه في الحالات المبررة قانونا على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية

للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية.

و تتولى إدارة أملاك الدولة تأجير الأملاك الوطنية الخاصة العقارية أو المنقولة التابعة للدولة طبقا للمادتين 90 (ق.أ.و) و المادة 17 من المرسوم رقم 454/91 حيث تعد وحدها مخصصة بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تسييرها مباشرة و إعداد العقود المتعلقة بما كما تتولى وضع الملحقات المتضمنة مراجعة الإيجار

و لا يجوز القيام بالعمليات الإيجار و الإتفاقات بالتراضي و أية اتفاقية أخرى تستهدف إيجار العقارات بشتى انواعها من طرف مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها إلا بعد اخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك و تتضمن عقود إيجار العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية ما يلي:

9_ مدة الإيجار: يجب تحديد مدة الإيجار التي ينبغي أن تتماشى و اهتلاك الاستثمارات المزمع انجازها ، حيث تأجر العقارات لمدة 9 سنوات ابتداء من تاريخ المزاد على الأكثر قابلة للتجديد بمعرفة إدارة أملاك الدولة إذا كان العقار مخصصا لمصلحة عامة أو مسيرا من هذه الإدارة ، حيث للدولة و للمستأجر عند الاقتضاء أن يوقعا عقد الإيجار عند انقضاء كل فترة مقرررة مع الإشعار بذلك قبل 6 أشهر برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ، و عند انتهاء مدة التأجير يجب على المستأجر أن يترك الأماكن في الحالة التي كان عليها غير انه إذا شيد بنايات و لو برخصة من الإدارة يجب عليه هدمها إلا إذا اتفق على خلاف ذلك.

تحديد العين المؤجرة: يمكن أن يكون الملك الوطني الخاص المؤجر عقارا طبقا للماد 89 (ق.أ.و) أو منقولا طبقا للمادة 101(ق.أ.و) يمكن الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي تتولى مصلحة الأملاك الوطنية تسييرها أن تكون محل تأجير لأشخاص طبيعيين أو معنويين و تصب عائدات هذا الإيجار في الخزينة العمومية بينما عائدات الإيجارات التي تقوم بها الجماعات المحلية على منقولاتها الخاصة فإنها تعود لميزانية هذه الجماعات.

تحديد بدل الإيجار: يدفع الإيجار لرئيس مفتشيه أملاك الدولة المختص إقليميا، و يكون المستأجر ملزما من يوم رسو المزاد عليه بدفع كافة الضرائب و الرسوم المتعلقة بالعقار و المساهمات التي تثقل العقار حاليا أو في المستقبل ، و يتكون بدل الإيجار من الإيجار الرئيسي و التكاليف الإيجارية هذه الأخيرة التي تتكون من مجموعة النفقات التي يتحملها المستأجر و تغطي مبلغ الأشغال و الخدمات اللازمة لصيانة و بقاء الأجزاء المشتركة بين كل الأشخاص المستفيدين من الإيجار ، مع التفريق بين إيجارات المحلات ذات الاستعمال السكني و المحلات ذات الاستعمال غير السكني. حيث تختص الإدارة المكلفة بأملاك الدولة بعملية تركيز و مراقبة كل العناصر المخصصة لتحديد القيمة التجارية أو القيمة الإيجارية للعقارات المتوقع إيجارها من طرف مصالح الدولة و المؤسسات العمومية، حيث يجب على الإدارات المالية التابعة للدولة أن تبلغ الإدارة المكلفة بأملاك الدولة كل المعلومات و الوثائق التي تحوزها بشأن الخواص لكي تتمكنها من تحديد هذه القيمة.

بينما تحدد قيمة إيجار العقار السكني على أساس القيمة الإيجارية الحقيقية إما مباشرة من طرف مصالح أملاك الدولة و إما بتفويض في إطار تعاقد من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة مؤهلة في هذا المجال المادة 90 ق.أ.و.

يمكن أن يتضمن التأجير شروطا تؤسس حقوقا عينية طبقا للمادة 69 مكرر و ما بعدها على النحو السابق بيانه.

يمكن أن يتضمن شروطا تسمح بتحويل الإيجار إلى تنازل وفق شروط توضع في دفتر الشروط.

الأحكام الخاصة ببعض الإيجارات

تأجير العقارات أو المحلات ذات الاستعمال السكني أو الصناعي أو الحرفي:

يخضع تأجير العقارات أو المحلات ذات الاستعمال السكني أو الصناعي أو الحرفي لأحكام الأمر 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري بموجب نص المادة 170 (المعدلة بقانون رقم 02/05 المؤرخ في 6 فبراير 2005) منه التي تقضي على أن العلاقة الإيجارية بين الدولة و الخواص في هذه الحالة تخضع لأحكام القانون التجاري.

فيمكن للدولة و الجماعات المحلية أن تاجر محلاتها التجارية للغير قصد استثمار نشاط هذه المحلات و هذا بموجب عقود مفرغة في الشكل الرسمي و عليه يتحول المستأجر إلى تاجر و يلتزم بكل التزامات التجار أما مبلغ الإيجار تحدده الدولة بعد استشارة الإدارة المكلفة بالتجارة إذا كان المحل تابعا للدولة أما إذا كان تابعا للجماعات المحلية فان إدارة أملاك الدولة تقدم الاستشارة فقط و هذا ما يعرف بالتسيير الحر .

و تتولى الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بعد استشارة الإدارة المختصة ، تحديد مبلغ تعويض التسيير الحر المستحق من استغلال محل تجاري أو حرفي تابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة و المتضمن حق الإيجار و يصب مبلغ التعويض في الخزينة العمومية (المادة 102 (ق.أ.و)) بينما الجماعات الإقليمية حسب المادة 103 (ق.أ.و) تقوم بالتسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وفق دفتر الشروط و القيود المقررة طبقا للتشريع الجاري العمل به لاسيما قانون الولاية و البلدية و يتم تحديد مبلغ التعويض التسيير في إطار القوانين و التنظيمات الجاري العمل بها من طرف السلطة المختصة بعد استشارة إدارة الأملاك الوطنية إن اقتضى الأمر و يدفع هذا التعويض لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية.

تأجير الأملاك الوطنية الخاصة للقنصليات و الهيئات الدولية:

تنص المادة 28 من المرسوم 454 على انه يمكن لإدارة الأملاك الوطنية أن تاجر أملاكها للهيئات الدولية كالأمم المتحدة أو المنظمات الدبلوماسية بشرط المعاملة بالمثل.

تسيير الملكية المشتركة و الملكية الشائعة : تساهم المصلحة التي تسيير الأجزاء المشتركة في العقار الشائع أو الملكية المشتركة في مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة في حدود نسبة الحقوق المخصصة لها طبقا للقانون و التنظيمات المعمول بها م 97 (ق.أ.و) مع الأخذ بعين الاعتبار أنه يمكن للدولة أن تتنازل عن حقوقها في الملكية الشائعة في ملكية الشائعة أو تأجيرها متى كانت قسمتها مستحقة لفائدة شركائها على الشيوع سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين متى كان ذلك لا يتعارض مع المصلحة العامة متى أعلنوا قبولهم ، أما إذا رفضوا شرائها أو استنجاها لأي سبب كان تباشر الدولة بيع حصتها في الشيوع اعتمادا على الوسائل القانونية و بأي طريقة تعتمد المنافسة م 98 ق.أ.و.

تسيير و إدارة بعض الأملاك الوطنية ذات الأحكام الخاصة:

تسيير أملاك وزارة الدفاع: تخضع عقود التسيير المتعلقة بوسائل الدفاع و توابع هذه الوسائل و كذا الأملاك المنقولة و العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني لأحكام خاصة يحددها التنظيم، غير أن وزارة تتحمل الدفاع عبء تعويض الملاك المجاورين الذين يتحملون عبء تضيق ملكيتهم نتيجة تحديدها لحدود محيط الأمن 117 و 118 ق.أ.و.

تسيير الأملاك المخصصة للبعثات الدبلوماسية: تخضع الأملاك المخصصة للبعثات الدبلوماسية و المكاتب في نظامها القانوني و تسييرها و حمايتها للاتفاقيات الدولية و الأعراف الدبلوماسية و قانون مكان موقعها و ذلك بالنظر إلى طبيعتها و مكان إقامتها الخاصة بامتلاكها المادة 119 ف1 ق.أ.و

تسيير الأملاك الواقعة خارج التراب الوطني: تخضع الأملاك المنقولة و العقارية بمختلف أنواعها المملوكة للدولة و الجماعات المحلية الواقعة خارج التراب الوطني أو المخصصة لممثلات المؤسسات و المنشآت العمومية في الخارج لقانون مكان تواجدها مع مراعاة الاتفاقيات الدولية أو الاتفاقيات الحكومية المشتركة 119 ف 2 ق ق.أ.و

الرقابة على تسيير الأملاك الوطنية:

تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون و السلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها و غرض تخصيصها، بينما تعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع المادة 24 ق.أ.و

حيث تمارس المؤسسات الوطنية و هيئات التصفية الإدارية و أسلاك الموظفين و مؤسسات المراقبة كل فيما يخصه رقابة استعمال الأملاك التابعة للأملاك الوطنية سواء كان استعمالا ظاهرا أو مستترا وفقا للقوانين و التنظيمات (المواد 11 و 131 و 133 ق.أ.و ، و يجب تمارس هذه الرقابة من طرف أعوان ذوي كفاءة و محلفين حائزين رتبة مفتش على الأقل 134 ق.أ.و و تتم هذه الرقابة بأسلوبين:

الاستدعاء: يجب على المصالح المستفيدة من التخصيص أو الحائزة أملاك تابعة للدولة الامتثال لكل استدعاء يوجه لها في إطار ممارسة حق الرقابة لمادة 134 ق.أ.و

فحص سجلات الجرد: حيث تتم هذه الرقابة من خلال المحاسبات و الفهارس و الجداول و سجلات التقييم (سجلات القوائم) و سجلات الجرد التي تبين التسجيل الأمين لحركات الأملاك الوطنية و ينبغي أن يعكس هذا التدوين بكيفية دقيقة و صحيحة أوضاع الأملاك و محتواها الحقيقي و ملكيتها أو تخصيصها قصد تفادي الملاحقات الإدارية و القضائية و العقوبات المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها خاصة المادة 25 ق.أ.و و في هذا الإطار تسهر الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية على مركزة عمليات الجرد و إنجازها، و تتابع سيرها و ضبطها باستمرار و تراجعها دوريا، المادة 135 ق.أ.و

يقصد بالجرد بمفهوم المادة 8 ق 1 التزام المنشآت و المصالح و الهيأة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، التابع للدولة و الجماعات المحلية الإقليمية، سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي و/أو الشخصية المعنوية أو لا تتمتع بما القيام بتسجيل وصفي تقويمي لعقارات الأملاك الخاصة أو العمومية التي خصصت لها ، و من ثمة فالجرد هو تسجيل و توثيق للملك الوطني يتم بطريقتين:

الجرد الوصفي: هو تسجيل و بيان خصائص و مكونات الملك الوطني

الجرد التقييمي: هو تسجيل و إثبات القيمة النقدية للملك الوطني