المحور الثامن : ضوابط تسير الاملاك الوطنية الخاصة.

وضع الاملاك العقارية التابعة للدولة ،المبنية والغير مبنية يرتكز 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 تسيير 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 وبالقيمة التجارية للملك بالنسبة للعمليات الأخرى التي بها فائدة أكيدة للجماعة الوطنية.

هذه الشروط والاشكال تم تحديدها في المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 19ديسمبر 2012المحدد لشروط وكيفيات وتسير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة لاسيما المواد90،19،29،93 ، حيث

أنه جاء على سبيل الحصر في المادة 91من نفس المرسوم أعلاه، بالامكان ان تباع العقارات التابعة للدولة بالتراضي وبترخيص من الوزير المكلف بالمالية بثمن 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 الجزائرعضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر مع مراعاة المعاملة بالمثل.

وعليه فان عمليات التنازل التي أبقى عليها المشرع الجزائري ، لايمكن أن تنقص بالشكل الفادح من الثروة العقارية التي تزخر 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:

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

- 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 19ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات ادارة وتسيير الأملاك العمومية، و الخاصة التابعة للدولة .

و يتم تبادل الاملاك بين الدولة والخواص حسب ماورد في المواد من 115الى 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 ناقلة للملكية.

ان هذه التصرفات التي بموجبها لا تتنازل الدولة عن املاكها تنازل كامل وانما تسمح باستغلالها واستعمالها و 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 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 العموميةالأخرى،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 تسيرها 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 إختصاص وطني وجماعات إقليمية تابعة للدولة.

- من طرف الوالي بالنسبة لمصالح الدولة الغير ممركزة، المؤسسات العمومية ذات الإختصاص المحلي الواقعة على ت ارب 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 او هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجار ي.

- 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 5 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 بقرارتخصيص ويكون محصلة منطقية للحالات الآتية:

- قرار نزع الملكية او محضر تسليم للبنايات 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 للأملاك الوطنية الخاصة قد توقف تماماعن 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 تصدرقرار تخصيص الاملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، أو إلغاء تخصيصها وفق الشروط والاشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناءعلى تقرير الوزير المكلف بالمالية.

أما بالنسبة لإلغاء قرار التخصيص للأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للبلدية أو الولاية، فإن ذلك يكون وفقا لمداولات 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. و ينتهي التخصيص إما بصدور 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.