

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية -



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون العام

مخبر البحث حول فعالية القاعدة القانونية

أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون

الميدان: الحقوق و العلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون عام

مقدمة من طرف

الطالب: يوسف بلال

عنوان

الأملاك الوطنية الخاصة بين التسيير المركزي و المحلي

لجنة المناقشة:

- أ.د. بزغيش بوبيكر، أستاذ، جامعة بجاية..... رئيسا،
- أ.د. قادرى نسمية، أستاذة، جامعة بجاية..... مشرفة و مقررة،
- د. تغريبت رزيقة، أستاذة محاضرة قسم "أ"، جامعة بجاية..... متحنة،
- د. بوده مهدى واعمر، أستاذ محاضر قسم "أ"، جامعة بجاية..... متحنا،
- د. كمون حسين، أستاذ محاضر قسم "أ"، جامعة البويرة..... متحنا،
- د. كرمى ريمى، أستاذة محاضرة قسم "أ"، جامعة جيجل..... متحنة.

السنة الجامعية: 2025-2026

شكر و تقدير

أتقدم بالشكر الجزيء إلى الأستاذة قادری نسیمة،
تقديراً لها على كل المجهودات التي بذلتها معي لإتمام
هذا العمل، و أشهد أنها كانت معي على خلق عظيم.
كما أتوجه بالشكر إلى كل من ساعدني في هذا
العمل، خاصة موظفي إدارة الأموال الوطنية على
المستويين المركزي و المحلي.

إهداء

أهدى هذا العمل إلى كل طالب علم

مقدمة

تعتبر الأموال الوطنية موردا هاما للاقتصاد الوطني، إذ يمكن للدولة والجماعات المحلية استغلالها والاستثمار فيها، من أجل الحصول على موارد مالية تساعدها على تدعيم ميزانياتها، ولا يمكن للإدارة المركزية واللامركزية أن توفر الحاجات الأساسية لمواطنيها، إلا إذا أحسنست استغلال مواردها وأملاكها العقارية والمنقوله، لهذا حاول المشرع الجزائري أن يعالج كيفية تسخير هذه الأموال، عبر سلسلة من الإصلاحات المتعاقبة التي بدأت منذ الاستقلال و ما زالت متواصلة إلى يومنا هذا.

أصدر المشرع الجزائري أول قانون للأموال الوطنية¹ عام 1984، حيث جعل كل هذه الأموال ملكا للمجموعة الوطنية²، وفقا لقيم ومبادئ الاشتراكية التي جاء بها الميثاق الوطني الصادر بموجب الأمر رقم 76-57، المؤرخ في 5 جويلية 1976، و كذا الدستور الجزائري الصادر بموجب الأمر رقم 76-97، المؤرخ في 22 نوفمبر 1976.³

كرس دستور الجزائر الصادر سنة 1989 مبدأ ازدواجية الأموال الوطنية⁴، و هذا ما أكدته صدور القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري⁵، والقانون رقم 90-30، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14، المتعلق بالأموال الوطنية⁶، وللذان قسما الأموال الوطنية إلى أملاك عمومية وأخرى خاصة، تكون تابعة إما للدولة، الولاية أو البلدية.

¹ قانون رقم 84-16، مؤرخ في 20 جوان 1984، يتضمن قانون الأموال الوطنية، جريدة رسمية عدد 24، صادر في 21 جويلية 1984، ملغى، لكن هذا لا يعني أنه لا توجد من قبل نصوص قانونية تسخير الأموال الوطنية.

² اعتمد المشرع في هذه الفترة على نظام وحدة الأموال الوطنية، حيث لم يتميز بين الأموال الوطنية العمومية والخاصة.

³ أمر رقم 76-57، مؤرخ في 05 جويلية 1976، يتضمن نشر الميثاق الوطني، جريدة رسمية عدد 61، صادر في 30 جويلية 1976، و أمر رقم 76-97، مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، جريدة رسمية عدد 94، صادر في 24 نوفمبر 1976.

⁴ المادة 17 و 18 من المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 28 فيفري 1989، يتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، جريدة رسمية عدد 9، صادر في 1 مارس 1989.

⁵ قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم، بالأمر 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

⁶ قانون رقم 90-30، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن الأموال الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جوان 2008، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

تنقسم الأموال الوطنية إلى أموال عمومية وأخرى خاصة تكون تابعة إما للدولة أو الولاية أو البلدية^١، و يمكن تعريف الأموال الوطنية العمومية، بأنها مجموع الحقوق والأموال المنقوله والعقارات الموضعه تحت تصرف كافة الجمهور ، الذي يستفيد منها بصفه مباشرة أو بواسطة مرفق عام^٢، وعليه فإن الهدف من استغلال الأموال الوطنية العمومية، يتمثل في تلبية الحاجات الأساسية للمواطنين أو الجمهور بشكل عام، من سلع وخدمات مقابل دفع رسوم رمزية لا تهدف من خلالها الهيئة العمومية المالكة إلى تحقيق الربح^٣.

ت تكون الأموال الوطنية العمومية من الأموال الطبيعية والاصطناعية، و تشتمل الأموال الوطنية العمومية الطبيعية على^٤: الغابات، شواطئ البحر و المجاري المائية و المياه الإقليمية، المجال الجوي الإقليمي، الثروات المعدينه و الطاقوية السطحية منها و الجوفية، أما الأموال الاصطناعية ف تكون من^٥: السكك الحديدية، المطارات، الموانئ، الطرق، الحدائق و البساتين، والمنشآت و المباني الموجهة لتحقيق المنفعة العمومية.

أما الأموال الوطنية الخاصة التي هي موضوع هذه الأطروحة، فإنها تعرف بأنها مجموعة الأموال العقارية مثل الأراضي و المبني، و الأموال المنقوله كالحقوق و القيم، التي لم يتم تصنيفها ضمن الأموال الوطنية العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكيه و مالية^٦، أي أن الهدف من وراء استغلال هذه الأموال من طرف الهيئة العمومية المالكة هو تحقيق أرباح مالية، و بالتالي تتصرف فيها تصرف الشخص العادي في أملاكه، من خلال استغلالها بشكل قد يصل إلى حد التنازل.

^١ المادة 22 من المرسوم الرئاسي رقم 442-20، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصدق عليه في استثناء أول نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

² يحياري أعمى، نظرية المال العام، دار هومة، الجزائر، 2005، صفحة 23.

³ المادة 12 من القانون رقم 90-30، يتضمن الأموال الوطنية، مرجع سابق، معدلة و متممة بموجب المادة 6 من القانون رقم 08-14، مرجع سابق.

⁴ المادة 15، المرجع نفسه.

⁵ المادة 16 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، مرجع سابق، المعدلة بموجب المادة 6 من القانون رقم 08-14، مرجع سابق.

⁶ المادة 3، المرجع نفسه.

يمكن تمييز الأموال الوطنية العمومية عن الأموال الوطنية الخاصة على أساس التخصيص¹، فالآموال العقارية و المنشورة التي تخصص من أجل المنفعة العامة و للصالح كافة الجمهور ، بصفة مباشرة أو بواسطة مرفق عام تعتبر عمومية، أما الأموال الوطنية المخصصة لتحقيق أرباح مالية، تهدف إلى زيادة القدرة المالية للشخص المعنوي العام المالك، فإنها خاصة².

كما يمكن تمييز الأموال الوطنية العمومية عن الأموال الخاصة حسب طبيعتها³، فالآموال الوطنية العمومية لا يمكن بحكم طبيعتها أن تدرج ضمن الأموال الخاصة، لكون جميع المواطنين يشتركون في الانتفاع بها، كما هو الحال بالنسبة للطرقات و الحدائق و المدارس، و عليه لا يمكن للدولة و الجماعات المحلية استغلالها بهدف تحقيق الربح، بقدر ما تهدف إلى تحقيق النفع العام⁴.

يمكن أيضا التمييز بين الأموال الوطنية العمومية و الأموال الوطنية الخاصة عن طريق القانون، إذ ميز القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأموال الوطنية، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14-08، بتصريح العبارة في جزئه الأول بين مجموعة الأموال الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة، الولاية و البلديّة⁵.

ميز أيضا قانون الأموال الوطنية، بين الأموال الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة، عن الأموال الوطنية العمومية و الخاصة التابعة للجماعات المحلية، فالبلدية و الولاية هيئات لا مركبة تتمتع بالاستقلالية في تسيير الأموال و الأموال التابعة لها دون الحصول في أغلب الأحيان على إذن الهيئات المركزية⁶.

¹ ميساوي حنان، الحماية القانونية للأموال الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، دار النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2020، صفحة 57.

² المادة 12 من القانون رقم 90-30، المعدلة بموجب المادة 6 من القانون رقم 14-08، يتضمن قانون الأموال الوطنية، مرجع سابق.

³ ميساوي حنان، الحماية القانونية للأموال الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، مرجع سابق، صفحة 58.

⁴ المادة 03 من القانون رقم 90-30، المعدلة بموجب المادة 03 من القانون رقم 08-14، يتضمن قانون الأموال الوطنية، مرجع سابق.

⁵ نصت المواد 15 و 16 من المرجع نفسه على الأموال العمومية، ونصت المواد من 17 إلى 20 منه على الأموال الخاصة.

⁶ المادة 24 من القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

تم استبعاد موضوع الأموال الوطنية العمومية من هذه الدراسة، و تم التركيز على دراسة الأموال الوطنية الخاصة، لأن هذه الأخيرة تعتبر المجال الخصب للاستثمار و كسب الأموال، فالدولة والجماعات المحلية تملك حق التصرف فيها، و بالتالي لها الحرية التامة في استغلالها، بمختلف الطرق و شتى الوسائل المسموح بها قانونا.

يعد موضوع الأموال الوطنية الخاصة مجالا واسعا للدراسة، تتفرع منه عدة محاور منها: طرق تكوين هذه الأموال، تسجيلها، جردها، حمايتها، الرقابة عليها، و تسوية المنازعات المتعلقة بها، و غيرها من الجوانب التنظيمية المرتبطة بها، غير أن هذه الدراسة سينحصر نطاقها على جانب التسيير، بوصفه أهم العناصر التي تحدد كيفية استغلال هذه الأموال سواء على المستوى المركزي أو المحلي، و ذلك من خلال دراسة توزيع هذه الأموال و صلاحيات و طرق و إجراءات إدارتها بين الدولة و الجماعات المحلية.

يشكل استغلال الدولة، الولاية و البلدية لأملاكها الوطنية الخاصة، عدة إشكالات قانونية، فقد أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية لتوضيح كيفية إدارة هذه الأموال، لكن دون أن يعطي فيها للجماعات المحلية دورا مهما، لأن النصوص التي لها علاقة بالأموال التابعة للجماعات المحلية محشمة، و لا تبين بوضوح حدود تلك الأموال و كيفية استغلالها والمنازعات الخاصة بها.

أما من الناحية التنظيمية، فقد استحدثت الحكومة عدة هيئات إدارية للإشراف على تسيير الأموال الخاصة التابعة للدولة، سواء على المستوى الوطني أو الجهوي أو المحلي، أما الأموال الخاصة التابعة للجماعات المحلية فإن الغموض ما زال يخيم عليها، فلا يوجد إطار تنظيمي واضح يتحكم في تسييرها، الأمر الذي جعل من الهيئات التابعة للدولة تتدخل في إدارة الأموال الخاصة التابعة للبلدية والولاية.

هذا التنظيم أدى إلى ظهور عدة إشكالات من حيث توزيع الاختصاصات في تسيير هذه الأموال، فالإجراءات الواجب احترامها أثناء تسيير و إدارة الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية من طرف الهيئات الإدارية المشرفة عليها، غالبا ما تكون متداخلة و معقدة، وهذا ما أدى إلى تعطيل العمليات و الإجراءات الخاصة بالتسبيير، الأمر الذي انعكس سلبا على حسن سير هذه الأموال لاسيما تلك المتعلقة بالجماعات المحلية.

أما من الناحية العملية، فإن توزيع الأموال الخاصة لاسيما العقارية بين الدولة و الجماعات المحلية أفرز على عدة اختلافات، فالأراضي و المباني التي تملكها الدولة ملكية خاصة تتواجد على مستوى الولايات و البلديات، كون مجموع أقاليم البلديات يساوي إقليم ولاية، و مجموع أقاليم الولايات يساوي إقليم الدولة، والأموال الخاصة العقارية التابعة للبلديات و الولايات متواجدة على مجموع الإقليم أو التراب الوطني، هذا ما أدى إلى حدوث صراعات من أجل اكتساب هذه الأموال من جهة، أو إلى إهمال استغلالها بسبب غياب الإرادة و الكفاءة الازمة من جهة أخرى¹.

أصبح الاستثمار و حسن استغلال الأموال الوطنية الخاصة العقارية و المنقوله، رهان كل من الدولة و الجماعات المحلية، بل أصبح ضرورة فرضته الظروف الاقتصادية لمواجهة الحاجات المتزايدة للمواطنين من سلع و خدمات، و لخلق ثروة جديدة من شأنها دعم مواردها المالية، لهذا وجب على هيئات و مؤسسات الجمهورية المركزية منها و المحلية، تثمين واستغلال أملاكها الخاصة استغلالا اقتصاديا بهدف تحقيق الربح.

يواجه تحقيق الرهان المذكور أعلاه مشكل توازن و توزيع الأموال الوطنية الخاصة بين الهيئات المركزية و الهيئات المحلية، و عدم وضوح دور و إجراءات عمل كل واحدة منها، لهذا وجب على المشرع العمل على تقاضي الواقع في تداخل الصالحيات و النزاعات من جهة، و تسهيل إدارة واستغلال أكبر قدر ممكن من هذه الأموال، بأقل تكلفة و وقت و جهد ممكن من جهة أخرى، و عليه يمكن إبراز أهمية هذا الموضوع في النقاط التالية:

- **الأموال الوطنية الخاصة محور التسيير الإداري:** وجدت الإدارة من أجل تسخير الأموال والأموال المتوفرة لخلق ثروة متعددة تلبي حاجات الأفراد، فتسخير الأموال الوطنية الخاصة محور وجود الإدارة، كون هذه الأخيرة لها كامل الحرية في التصرف في هذه الأموال كتصرف الرجل العادي في أملاكه، بشرط احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها، فكلما كانت هذه الأخيرة واضحة كلما نجحت الإدارة في خلق تنمية.

¹ بالعودة إلى القانون رقم 30-90، المتعلق بالأموال الوطنية، المعدل والمتمم، نجد أن المواد من 18 إلى 20 حددت الأموال الخاصة التابعة للدولة، الولاية و البلدية، لكن على أرض الواقع يصعب كثيرا تحديد المالك الحقيقي للكثير من العقارات، فالكثير من الأموال بقيت دون مالك و مجهلة الصاحب خاصة في ظل تأخر عملية تجسيد مخطط مسح الأراضي و هذا الأمر فتح المجال للاستيلاء على العديد من الأرضي.

- ارتباط توزيع وظيفة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بالتنمية الاقتصادية: لا يمكن تحقيق الرفاه الاقتصادي و الاجتماعي، إلا في ظل توزيع عادل للمهام الملقاة على عاتق المؤسسات الإدارية المركزية منها و المحلية، مع الأخذ بعين الاعتبار الإمكانيات و الموارد التي تتتوفر عليها كل منطقة، خاصة و أن الجزائر بلد غني بالثروات الطبيعية بسبب تباين تضاريسها و أقاليمها.

- تشعب النظام القانوني المسير للأملاك الوطنية الخاصة: تتحكم في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة عدة نصوص تشريعية و تنظيمية منها: قانون الأملاك الوطنية، قانون التوجيه العقاري، قانون التوجيه الفلاحي، قانون الاستثمار، قانون الضرائب، قانون البيئة، قانون البلدية، قانون الولاية، قانون المحاسبة العمومية إلى غيرها من النصوص القانونية، مما يصعب فهم اختصاصات المؤسسات الإدارية في هذا المجال، فالهدف من هذه الدراسة هو إظهار حدود تداخل اختصاصات الإدارة المركزية و المحلية، و العلاقة الموجودة بينهما في اكتساب و تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

- تفاقم ظاهرة سوء استغلال و نهب الأملاك الوطنية: تعاني الجزائر بسبب تشعب نظامها القانوني المسير للأملاك الوطنية من جهة، و شساعة مساحتها و تنوع أقاليمها و ثرواتها من جهة أخرى، من نهب و سوء استغلال أملاكها الخاصة بشكل ينذر بالخطر، إذ أصبح التلاعب بالعقار بمختلف أنواعه مصدر ثراء لا مشروع للعديد من الأطراف، و أصبح نهب المال العام وانتشار الفساد المالي طريقا سهلا لأصحاب النفوذ، في ظل غياب نظام رقابي فعال و عدالة مستقلة.

هناك عدة أسباب دفعتنا إلى دراسة هذا الموضوع ذكر منها ما يلي:

- التحكم في فهم موضوع تسيير الأملاك الوطنية الخاصة يساعد على فهم العمل الإداري: يعتبر موضوع تسيير الأملاك الوطنية الخاصة القلب النابض للعمل الإداري، وعليه فان التحكم في هذا المجال من طرف الباحث، يساعد على فهم عدة جوانب من العمل الإداري، وهذا مهم في حياته العلمية و المهنية.

- إظهار اختصاص كل من الإدارة المركزية و المحلية في تسيير الأملاك الوطنية: إن تشعب النظام القانوني المتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة، أدى إلى عدم وضوح المهام والصلاحيات المنوحة لكل من الإدارة المركزية و المحلية، لذا من الضروري البحث في هذه النصوص القانونية، لتوضيح و تحديد نطاق تدخل كل طرف، و إظهار العلاقة و الحد الفاصل بينها.

- نقص الدراسات التي تناولت موضوع الأموال الوطنية الخاصة: لا توجد دراسات كثيرة حول هذا الموضوع، فهو حقل معرفي جدير بالدراسة، من أجل توضيح العوامل و المتغيرات المتعلقة به، حتى تكون مرجعا لدراسات مستقبلية.

- الرغبة الشخصية في اكتشاف المواقع المتعلقة بالأموال الوطنية: السبب الرئيسي لاختيار هذا الموضوع، هو الرغبة في فهم الصلاحيات المنوحة قانونا لكل من الإدارة المركزية والمحلية في تسيير الأموال الوطنية، لاكتشاف ما إذا كان توسيع صلاحيات الإدارة المركزية في تسيير هذه الأموال يضمن حمايتها و حسن استغلالها، أو أن منح صلاحيات أوسع للإدارة المحلية أحسن.

- الرغبة في اكتشاف نفائص النظام القانوني المسير للأموال الوطنية و العمل على اقتراح حلول لها: إن ملفات الفساد التي لها علاقة مباشرة بنهب الأموال الوطنية المنتشرة في المحاكم، والتي كثر عليها الحديث في الآونة الأخيرة، كالثراء الفاحش الذي اكتسبه أصحاب النفوذ في السلطة، من حيازة ممتلكات عقارية و منقولة ضخمة و متعددة يطرح أكثر من تساؤل.

تتعلق مشكلة موضوع البحث من الأموال و الثروات الضخمة الطبيعية و المالية التي ترخر بها الدولة و واقعها الاقتصادي المتوسط الذي تعشه، فالمشكل الاقتصادي الذي تعاني منه الجزائر لا علاقة له بنقص الإمكانيات المادية، لكن أراضيها غنية و لها رؤوس أموال تجعلها قادرة على استغلالها، بل يعود إلى إهمال تلك الأموال أو سوء استغلالها من طرف الهيئات العمومية المركزية منها و المحلية.

أصبحت الجماعات المحلية اليوم مطالبة مثلها مثل الدولة باستغلال و تثمين أملاكها العقارية و المنقولة، و الاستثمار فيها اقتصاديا إما بصفة مباشرة أو غير مباشرة، بهدف خلق ثروة و إيجاد مصادر إيراد جديدة توفير مناصب شغل لمواطنيها، و تلبى حاجاتهم الاقتصادية والاجتماعية، و عليه أصبح من الضروري أن تمنح لها الأطر المادية و القانونية اللازمة للقيام بهذه المهمة، كما هو الحال بالنسبة للامتيازات التي تتتوفر عليها الحكومة المركزية.

تقع على المشرع مهمة إيجاد إطار قانوني يضمن حماية و حسن استغلال الأموال الوطنية، و يدفع بكل من الهيئات المركزية و المحلية إلى أداء واجباتها تجاه المجموعة الوطنية، ولا يتم ذلك إلا بصدور نصوص قانونية و تنظيمية واضحة تبين حدود أملك و صلاحيات هذه الهيئات وشروط

و إجراءات عملها، و المسؤولية التي تقع على عاتقها في حالة إهمال واجباتها، فالواقع الذي تعشه الجزائر اليوم، أظهر على وجود عيوب كثيرة في تسيير الأملاك الوطنية، إذ يفترض أن تكون مداخل الدولة و الجماعات المحلية من استغلال أملاكها، أعلى بكثير مما تتحصل عليه حاليا.

الظاهر أن الإدارة المركزية و الجماعات المحلية ليست على قدر من التناقض و التوازن في حيازة و استغلال الأملاك الوطنية الخاصة، إذ أصبحت البلدية و الولاية تطالب الدولة بمنحها المزيد من الأماكن و الصالحيات لاستغلالها، بينما تحمل الإدارة المركزية من جهتها للجماعات المحلية مسؤولية عدم اهتمامها باستغلال و تثمين الأماكن التي تحوز عليها، و عليه يظهر مبدئيا وجود اختلال في النظام القانوني المسير للأملاك الوطنية الخاصة يدفعنا إلى التساؤل عن مدى تمكن المشرع الجزائري من تجسيد مبدأ التوازن في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بين الإدارة المركزية و الإدارة المحلية؟.

المنهج الملائم لهذه الدراسة هو المنهج الوصفي التحليلي، لكونه يحتوي على أدوات و خطوات تساعد على وصف و تحليل النظام القانوني المسير للأملاك الوطنية الخاصة، و كذا النصوص الأخرى ذات الصلة بها، لاكتشاف محتوى و طبيعة هذه الأماكن و كيفية توزيعها بين الإدارة المركزية و المحلية، و الصالحيات التي تتمتع بها كل منها في تسييرها، لظهور في الأخير المشاكل والاختلالات الواقعة فيها، و الحلول الواجب القيام بها لتصحيح العيوب القائمة.

للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه تم تقسيم موضوع البحث إلى بابين، جاء الباب الأول بعنوان: **الأملاك الوطنية الخاصة العقارية بين التسيير المركزي و المحلي**، حيث تتناول هذا الباب بالتحليل و النقاش الأماكن العقارية التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية كالأراضي و المباني وشروط وإجراءات و اختصاصات عمل كل واحدة منها و أوجه التداخل فيما بينها.

بينما جاء الباب الثاني بعنوان: **الأملاك الوطنية الخاصة المنقوله بين التسيير المركزي والم المحلي**، ليناقش و يحلل توزيع الأماكن المنقوله المادية كالعتاد و الأمتنة و غير المادية كالحقوق و القيم المنقوله بين الحكومة المركزية و الهيئات المحلية، لفهم حدود صالحيات كل واحدة منها في استثمار رؤوس أموالها، من خلال تأسيس مؤسسات اقتصادية أو خلق شراكة فيما بينها و بين الخواص، عبر المساهمة في الشركات الاقتصادية المختلطة.

الباب الأول

الأملاك الوطنية الخاصة العقارية
بين التسيير المركزي و المحلي

يكتسي العقار أهمية كبيرة في الحياة الاقتصادية للدول، فكل الاستثمارات تحتاج إلى بني تحتية تكون قاعدة لنشاطها، فلا يمكن تصور مصانع أو سكناً أو ملاعب أو سدود بدون وجود أرض يبني عليها، بل كل الأنشطة الاقتصادية تحتاج إلى وعاء عقاري تقام عليها، سواء تعلق الأمر بالأرضي أو المباني التي تحتوي تلك الأنشطة.

حاول المشرع الجزائري بعد الاستقلال الاهتمام بالأملاك العقارية، حيث أراد في البداية حمايتها من كل أشكال التعدي بعد الفراغ الذي تركه الرحيل الجماعي للمعمرين، فأصدر جملة من النصوص القانونية تهدف إلى حفظ الأراضي الشاغرة من الاستيلاء أو البيع أو التبادل¹، حيث بادر إلى إعداد مخطط مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، من أجل إثبات هوية ونوع وطبيعة الملكية العقارية، و إرسائهما على أساس ثابتة تبعث الأمان والثقة، حتى لا تعم الفوضى وتسود المنازعات بين مختلف الأشخاص الطبيعية والمعنوية في الدولة².

بعد صدور قانون الثورة الزراعية³، تم إدماج الكثير من الأراضي العقارية لاسيما الأرضي الفلاحية و ذات الوجهة الفلاحية ضمن الأراضي الوطنية العقارية، فوسع المشرع من ملكية الدولة على حساب الملكية الفردية الخاصة، كما أنشأ ذات القانون مسح الأراضي العام للبلاد، من أجل تحديد الملكيات العقارية التابعة للأفراد الخواص، و تلك التابعة للأشخاص المعنوية العامة⁴، و تم تأسيس ما يعرف بالسجل العقاري⁵.

¹ علوي عمار، الملكية و النظم العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2017، صفحة 75.

² مراحى ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بجداي، الجزائر، دون سنة النشر، صفحة 3.

³ أمر رقم 71-73، مورخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، (ملغي).

⁴ أمر رقم 74-75، مورخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975، معدل و متم.

⁵ السجل العقاري هو مجموع الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار و حالته القانونية و حقوقه و أصحابه و التعديلات الطارئة عليه، ولقد تم استحداث سجل عقاري على مستوى كل بلدية، يمسكه المحافظ العقاري وفقاً لما ينص عليه الأمر 74-75، المذكور أعلاه.

بعد صدور دستور 1989 وما جاء به من إصلاحات سياسية و اقتصادية، أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و الذي عرف الأملك العقارية على أنها: الأملك الوطنية، أملك الخواص، و الأملك الوقفية¹، ثم عرف الأملك الوطنية العقارية بأنها العقارات التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية، و قد تكون عمومية أو خاصة².

أوضح المشرع في القانون رقم 90-25 المذكور أعلاه، بأن العقارات التي لا يمكن للأفراد الخواص تملكها بحكم طبيعتها أو الغرض المسطر لها تكون أملكاً وطنية عمومية، أما باقي الأملك الوطنية الأخرى فإنها خاصة³، وهي نفس الفكرة التي جاء بها القانون رقم 90-30، المتضمن الأملك الوطنية، المعدل و المتمم⁴.

الملحوظ في قانون الأملك الوطنية، أن المشرع منح للدولة أملكًا أكثر حجمًا من تلك التي منحها للجماعات المحلية، فقد منح للدولة حق التصرف في إدارة الأراضي الفلاحية والرعوية، والأراضي الشاغرة و المجهولة المالك، و لم يشرك البلدية و الولاية بصفة مباشرة في امتلاك هذه العقارات، رغم أن حسن استغلال هذه الأرضي تستدعي تضافر جهود كل الهيئات (فصل أول).

حاول المشرع الجزائري أن يوازن بين الدولة و الجماعات المحلية فيما يخص امتلاك و تسخير الأملك العقارية المبنية، سواء كانت سكنية أو تجارية، أو ذات استعمال مهني أو حرفي، و يظهر ذلك من خلال الصلاحيات التي منحها لكل واحد منها، في تسخير أملكه بما يعود بالفائدة عليه، في حدود ما يسمح به القانون (فصل ثانٍ).

¹ المادة 23 من القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

² المادة 24، المرجع نفسه.

³ المادة 25، المرجع نفسه.

⁴ يختلف مفهوم الأملك الوطنية الخاصة العقارية، بين القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، مرجع سابق، والقانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملك الوطنية، المعدل و المتمم، مرجع سابق، حيث تناول قانون التوجيه العقاري الأملك العقارية من جانب الأرضي فقط دون التعرض إلى الأملك العقارية المبنية، و هذا ما نصت عليه المادة 02 من ذات القانون التي جاءت على النحو التالي <> الأملك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأرضي أو الثروات العقارية غير المبنية <>، بينما المواد 18، 19، 20 من قانون الأملك الوطنية تناولت العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة والولاية و البلدية بنوعيها الأرضي و المبني.

الفصل الأول

الأراضي الموجهة للاستغلال
ال فلاحي و الاستثمار الاقتصادي

تعتبر الأرض كعقار مكونا أساسيا في تحقيق أي تربية اقتصادية، كون هذا المجال النواة الأساسية لبناء أي مشروع استثماري، ف توفير الأوعية العقارية الضرورية لإنشاء البنيات التحتية، يساهم بشكل كبير في تسهيل الاستثمار و جلب المستثمرين، كما تلعب الأرضي دورا مهما للنهوض بمنطقة التعمير، حيث تعتمد الدولة عليه من أجل بناء محلات سكنية و تجارية لتلبية حاجات المواطنين وتحسين ظروفهم المعيشية.

حاول المشرع الجزائري منذ الاستقلال، حماية الأرضي التابعة للأملاك الوطنية واستغلالها، بما يعود بالفائدة على المجتمع، من خلال سن عدة قوانين تضمن حسن استغلال هذه الأرضي سواء في الفلاحة أو الصناعة، كما جرب عدة طرق و آليات لتطوير حسن استغلالها، حيث انتهج في المجال الفلاحي أسلوب التسيير الذاتي، مرورا بالثورة الزراعية، إلى اعتماد عقود الامتياز.

قام المشرع الجزائري أيضا بسن عدة نصوص قانونية تحفز على الاستثمار في العقار الاقتصادي، و يظهر ذلك من خلال إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات على مستوى عدة ولايات و بلديات، على وعاء عقاري ذات مساحة معتبرة، مانحا في البداية عدة احتياطات عقارية معترفة لصالح الجماعات المحلية¹.

بعد صدور دستور 1989 و ما جاء فيه من إصلاحات على المستوى العقاري²، قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، حيث تراجع من خلالها عن الاحتياطات العقارية الممنوحة لصالح البلديات مدمجا إياها ضمن أملاك الدولة، لينتهي أسلوب الامتياز كآلية لمنح الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لصالح المستثمرين³.

¹ أمر رقم 74-26، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد 19 صادر في 5 مارس 1974.

² BENSLIMANE Abdennour, << Les Réformes de mode d'accès à la terre agricole en Algérie >>, Revue d'étude juridique, Volume 8, Numéro 2, Université de Saida, page 1010-1012.

³ ألغى المشرع الجزائري بعد صدور دستور 1989، الاحتياطات العقارية الممنوحة بموجب الأمر رقم 74-26، لصالح البلديات و التي كانت حافظة عقارية مهمة للبلدية، حيث ألغيت و تم إدماجها فيما بعد ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

أصبح استغلال الأراضي الفلاحية، و تلك التي توجه للاستثمار الاقتصادي¹ بعد صدور دستور 1989 و ما جاء من بعده من نصوص قانونية لاسيما قانون التوجيه العقاري و الأماكن الوطنية من اختصاص الدولة لوحدها دون مشاركة الجماعات المحلية و هذا من شأنه أن يضعف روح المبادرة لدى هذه الهيئات لتحقيق تربية اقتصادية محلية.

أنسذ المشروع الجزائري بعد الاستقلال مهمة تسيير العقار الفلاحي التابع للأماكن الوطنية الخاصة للدولة دون الجماعات المحلية، حيث سيطرت الحكومة أو الإدارة المركزية و هيئاتها غير المركزة التابعة لها على إدارة الأراضي الفلاحية و منح القانون للوالى باعتباره ممثلاً للدولة على المستوى المحلي صلاحيات واسعة في منح العقار الفلاحي، بينما تراجع دور الجماعات المحلية وعلى رأسها المجالس الشعبية البلدية من إدارة الأراضي الفلاحية، لاسيما بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية و صدور قانون التوجيه العقاري (بحث أول).

منح المشروع الجزائري أيضاً ملكية و تسيير الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو ما يعرف بالعقار الاقتصادي للدولة، بينما اكتفى بإشراك الجماعات المحلية بصفة محشمة في استغلال هذا العقار المهم تبعاً للظروف السياسية و الاقتصادية التي مرت بها الجزائر، و يظهر ذلك في مختلف النصوص القانونية و التنظيمية المصاحبة لتلك الظروف، إذ حاول المشروع عند صدور قانون الاحتياطات العقارية، أن يمنح للجماعات المحلية لاسيما البلديات هامش من الحرية في إدارة الأماكن العقارية الخاصة التابعة لها، إلا أنه سرعان ما تراجع عن ذلك بموجب قانون التوجيه العقاري، حيث قلص المشروع كثيراً من دور البلدية والولاية في إدارة هذا النوع من الأماكن، الذي أصبح دوراً مساعداً لهيئات الدولة (بحث ثانٍ).

¹ سيتم التركيز في هذا الفصل على الأراضي الموجهة للاستغلال الفلاحي أو ما يعرف بالعقار الفلاحي، و تلك الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و هذا ما يسمى بالعقار الاقتصادي، لأن الأراضي الأخرى المصنفة ضمن الأماكن الوطنية الخاصة التابعة للدولة كالأراضي الشاغرة، الأرضي الجراء، الأرضي التي لا مالك لها، و التي لا وارث لها، أو الأرضي التي تم الحجز عليها، أو التي تأتي إلى الدولة على شكل هبات أو وصايا، يمكن للدولة بعد أن تدخلها في ملكيتها الخاصة، أن توجهها فيما بعد، إما للاستغلال الفلاحي أو لإنجاز مشاريع استثمارية، لهذا لن نركز في هذه الدراسة على كيفية و طرق اكتساب الدولة و الجماعات المحلية لأماكنها، بل سنركز أساساً على إدارة تلك الأماكن من حيث الآليات، الطرق، الهيئات المشرفة، الاختصاصات والإجراءات.

المبحث الأول

استحواذ الدولة على ملكية و تسخير
الأراضي الموجهة للاستغلال الفلاحي

اعتمد المشرع الجزائري في استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة¹ على عدة أساليب، انطلاقا من أسلوب التسيير الذاتي، إلى نظام الثورة الزراعية، مرورا بأسلوب المستثمras الفلاحية، وصولا إلى أسلوب الامتياز، الذي اعتمد عليه الجزائر كآلية جديدة للاستثمار الفلاحي بعد سنة 2010.

أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 653-68، الخاص بالتسخير الذاتي في الفلاحة² لتنظيم الواقع الفلاحي، حيث حاولت منذ البداية إيجاد حلول للمشاركة كطرف في مراقبة وتأطير عمال المزارع الذين يسيرون بأنفسهم تلك الأراضي الفلاحية، إلا أن العمل بهذا النظام لم ينجح بسبب تركيز المزارعين على المساعدات المالية والمادية للدولة على حساب العمل المنتج.

لجأت السلطات الجزائرية لمواجهة النقص الناتجة عن نظام التسيير الذاتي إلى تبني نظام الثورة الزراعية، من خلال صدور الأمر رقم 71-73، المتضمن قانون الثورة الزراعية³، حيث كرس هذا الأخير مبدأ الأرض لمن يخدمها، من خلال المنح المؤيد لحقوق الانتفاع للفلاحين، إلا أن هذا النمط لم ينجح بسبب الإهمال، وتراجع الإنتاج وظهور عدة نزاعات بين الدولة والخواص بسبب تأميم العديد من أراضيهم بشكل خاطئ⁴، مما دفع بالسلطة إلى إقرار نظام المستمرة الفلاحية⁵.

¹ هناك أيضا أراضي فلاحية وقفية تابعة للأملاك الوقفية، لها نظام قانوني خاص يختلف عن النظام القانوني للأراضي الفلاحية المصنفة ضمن الأملاك الوطنية، لمزيد من المعلومات حول تسخير العقار الفلاحي التابع للأملاك الوقفية، طالع على كتاب: سراتي العيashi، الكامل في استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري و القوانين العربية المقارنة، دار ابن النديم للنشر والتوزيع، وهران، 2022.

² أمر رقم 68-653، مؤرخ في 20 ديسمبر 1968، يتعلق بنظام التسيير الذاتي، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969.

³ لم يلغى الأمر 73-71، المتضمن الثورة الزراعية الأمر رقم 68-653، المتضمن التسيير الذاتي، و بقي العمل ببعض أحكامه إلى غاية صدور القانون رقم 87-19، المتعلق بالمستثمras الفلاحية.

⁴ BENDJABALLAH Souad, Droit Foncier Etatique et Stratégies Locales Les Réponses Plurielles à la Violence des Politiques Domaniales en Algérie Entre 1962 et 1995, Thèse doctorat d'Etat en droit, option Anthropologie Juridique, Institut de Droit et des Science Administratives, Université de Constantine, 1997, page 357.

⁵ عزرت الدولة في هذه الفترة أيضا الثورة الزراعية، بالقانون رقم 18-83، المؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34، صادر في 16 أوت 1983، و الذي كان يهدف إلى خلق مساحات و أراضي فلاحية جديدة خاصة في المناطق الصحراوية.

أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 19-87، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم¹، من أجل مواجهة الفشل الذي تركه قانون الثورة الزراعية، حيث جاء هذا القانون بفكرة استغلال العقار الفلاحي عن طريق المستمرة الفلاحية²، إلا أن ضعف الرقابة أدى إلى فشل هذا القانون.

قام المشرع الجزائري بعدها بإصدار القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، لتعزيز آليات الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية³، و عزز هذا القانون بإصدار القانون رقم 16-08، المتضمن التوجيه الفلاحي، الذي نص على ضرورة الانتقال من نمط الانتفاع الدائم إلى نمط الامتياز كالآلية لاستغلال العقار الفلاحي⁴.

كرس المشرع الجزائري نمط الامتياز كالآلية لاستغلال العقار الفلاحي، من خلال إصدار القانون رقم 10-03، المتضمن تحديد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁵، حيث بين كيفية تحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى عقود امتياز، مانحا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كممثل للدولة صلاحيات واسعة في توزيع و تسخير العقار الفلاحي (مطلوب أول).

منح المشرع الجزائري أيضا بموجب القانون رقم 10-03، السابق الذكر للوالى إلى جانب الإدارة المحلية المكلفة بأملاك الدولة عدة صلاحيات لتسخير الأرضي الفلاحية، بينما تراجع دور المجالس الشعبية المحلية بشكل كبير من المشاركة في تسخير العقار الفلاحي (مطلوب ثاني).

¹ قانون رقم 19-87، مؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن كيفيات استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، جريدة رسمية عدد 50، صادر في 9 ديسمبر 1987.

² قبل صدور القانون رقم 19-87، المذكور أعلاه، تم إصدار القانون رقم 84-16، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 3 جويلية 1984، و كان أول قانون تناول موضوع الأملاك الوطنية لوحدها.

³ المواد 48 إلى 51 من القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

⁴ قانون رقم 08-16، مؤرخ في 3 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 10 أوت 2008.

⁵ قانون رقم 10-03، مؤرخ في 15 أوت 2010، يتضمن تحديد شروط و كيفيات استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

المطلب الأول

الدور المحوري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في توزيع و إدارة العقار الفلاحي

تنوب وزارة الفلاحة¹ عن الحكومة في وضع السياسة الفلاحية العامة في الدولة، حيث تقوم بوضع برامج و خطط من أجل حسن استغلال العقار الفلاحي، و تثمين الثروة الفلاحية على المستوى الوطني، ولتحقيق ذلك استحدثت الوزارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي أوكلت إليه الحكومة باعتباره أحد هيئات الدولة، مهمة حماية و استغلال الأراضي الفلاحية.²

استحدثت الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أول مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³، و لقد عدلت و تتمت الحكومة هذا الأخير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-339، تطبيقاً للمادة 61 من القانون رقم 25-90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، التي نصت على ما يلي: <> **تسعى الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري، لاتخاذ كل التدابير الملائمة التي من شأنها أن تحافظ على انسجام المستثمرة الفلاحية، و قابليتها الاقتصادية في جميع المعاملات العقارية التي تفضي حتماً إلى تجزئة الملكية<>**.

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، يخضع في علاقته مع الدولة لقواعد القانون الإداري و يعتبر تاجراً في علاقته مع الغير، يوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، و يديره مجلس إدارة برئاسة مدير عام، و لقد أوكلت له عدة مهام تهدف إلى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية في الجزائر⁴.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 22-322، مؤرخ في 15 سبتمبر 2022، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية، جريدة رسمية عدد 63، صادر في 22 سبتمبر 2022.

² لا تتدخل المديرية الولاية للمصالح الفلاحية في عملية توزيع العقار الفلاحي بشكل مباشر، لكنها تساعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في بعض الأعمال.

³ مرسوم تنفيذي رقم 96-87، مؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 28 فيفري 1996، معدل و متم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-339، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية عدد 61، صادر في 25 أكتوبر 2009.

⁴ المواد من 1 إلى 18، المرجع نفسه.

منحت الحكومة الجزائرية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عدة اختصاصات و مهام لتسهيل وإدارة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و الموجهة للاستغلال الفلاحي، يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنوحة لالامتياز، و وضع أدوات استعمالها المستدام و الأمثل من أصحاب الامتياز.
- ضمان متابعة شروط استغلال الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة.
- السهر على ألا تؤدي أية صفة تتصل بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

منح أيضاً المشرع الجزائري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية عدة صلاحيات لتحقيق الأهداف التي أنشئت من أجلها بموجب القانون رقم 03-10، المحدد لشروط استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹، إذ يملك حق دراسة الملفات المتعلقة بطلبات تحويل العقود المنوحة للمستثمرين الفلاحين في إطار القانون رقم 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، من عقود حق الانتفاع الدائم إلى عقود امتياز (فرع أول).

منح المشرع بالإضافة إلى الصلاحيات المشار إليها أعلاه للديوان المذكور أعلاه، مهمة توزيع الأرضي الفلاحية المتوفرة، أي الأرضي التي يسترجعها الديوان من المستثمرين الذين أهملوا استثمارها، و لم يتلزموا بالشروط القانونية لاستغلال العقار الفلاحي²، أو الأرضي التي تقوم الدولة باستصلاحها و تصبح قابلة لإنشاء مستثمارات فلاحية جديدة، حيث يتم منح هذه الأرضي للمستثمرين الجدد من أجل استغلالها عن طريق الامتياز (فرع ثاني).

¹ قانون رقم 03-10، يحدد شروط استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² استرجعت الدولة وعاء عقارياً فلاحياً مهماً، بعد الشروع في عملية تحويل عقود حق الانتفاع الدائم إلى عقود امتياز، حيث وجدت أن الكثير من المستثمرين قد أهملوا الأرضي الفلاحية المنوحة لهم في إطار قانون المستثمارات الفلاحية، و تركوها من دون استغلال، حيث توجهوا نحو نشاطات أخرى أسهل لتحقيق الربح بالمقارنة مع النشاط الفلاحي.

الفرع الأول: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

يتم تحويل حق الانتفاع الدائم الذي جاء به القانون رقم 87-19، المتعلق بالمستثمارات الفلاحية إلى حق الامتياز بناء على الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 03-10، المذكور سابقا¹ والمرسوم التنفيذي رقم 326-10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة²، ولكن قبل شرح شروط و إجراءات و أثار هذا التحويل، لابد أولاً من ضبط مفهوم كلا من حق الانتفاع الدائم و حق الامتياز كآلية للاستغلال الفلاحي.

أولا- مفهوم حق الانتفاع الدائم و حق الامتياز في الاستثمار الفلاحي

يجب التمييز بين مفهوم حق الانتفاع الدائم في الاستثمار على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، عن حق الانتفاع الوارد في القانون المدني و الذي يتم إبرام عقود بين الأفراد بشأنه، كما يجب علينا أن نبين الفرق الموجود بين حق الامتياز في الاستثمار الفلاحي عن نظيره في المرفق العام.

أ- مفهوم حق الانتفاع الدائم في الاستثمار الفلاحي

يختلف مفهوم حق الانتفاع الدائم في الاستثمار الفلاحي عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني³، إذ يعد في ظل هذا الأخير أحد العناصر الأساسية لحق الملكية، يعطي للمنتفع إمكانية الاستغلال و الاستعمال، دون إمكانية التصرف التي تبقى لملك الرقة، إلا أن هذا الحق (حق الانتفاع) ينتهي بوفاة المنتفع طبقاً للمادة 852 من القانون المدني.

¹ المادة 02 من القانون رقم 10 - 03، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 79، صادر في 29 ديسمبر 2010.

³ المواد من 844 إلى 854 من الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعديل و المتم بموجب القانون رقم 05-10، المؤرخ في 20 جوان 2005، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 26 جوان 2005.

ينتهي أيضاً حق الانتفاع في القانون المدني بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل، فإنه ينتهي في كل الأحوال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين، وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم، أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع، بشرط أن يدفعوا أجراً لإيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن، كما ينتهي هذا الحق بهلاك الشيء المنتفع به، إذا لم يكن المنتفع غير قادر على إرجاعه إلى طبيعته الأولى¹، أو بعد مرور 15 سنة دون استغلاله أو استعماله².

أما حق الانتفاع الدائم في الاستثمار الفلاحي، فإنه تباين حسب نمط الاستثمار الذي تبناه المشرع، إذ عرف بعض التطورات والتغيرات بدءاً من قانون التسيير الذاتي، الذي منح هذا الحق بشكل غير محدد المدة لفائدة عمال المزارع مع عدم قابليته للنقل و التنازل و الحجز ، إلى قانون الثورة الزراعية الذي سمح لأعضاء المستثمرات الفلاحية من توريثه لفائدة الذكور من دون الإناث، مع الاحتفاظ بعدم قابليته للتنازل أو الحجز ، بينما حدد هذا الحق بمدة قدرها 99 سنة في القانون رقم 87-19، المتضمن المستثمرات الفلاحية، مع قابليته للتنازل والنقل و الحجز و الرهن ، والتعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة³.

أصبح بهذه الخصائص حق الانتفاع الدائم على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة قريب من حق الملكية، حيث أصبح المستثمر الفلاحي يملك تقريباً كل الحقوق على هذا العقار، ما عدا الأرض التي تبقى لملك الرقبة مع القدرة على استغلالها طيلة 99 سنة، أي تقريباً مدى الحياة، وهذا يمس بسلطة الدولة على أملاكها، مما دفع بالمشروع الجزائري إلى التراجع عن هذا الحق بموجب القانون رقم 10-03، حيث استبدل بحق الامتياز المؤقت⁴.

¹ المادة 853، من الأمر رقم 58-75، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 10-05، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² المادة 854، المرجع نفسه.

³ محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، صفحة 55 و 56.

⁴ المرجع نفسه، صفحة 57 و 58.

بـ- مفهوم حق الامتياز في الاستثمار الفلاحي

يختلف أيضاً حق الامتياز على العقار الفلاحي عن حق الامتياز في المرفق العام، لأن هذا الأخير عقد إداري تكلف بموجبه الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الجماعات المحلية، شخصاً طبيعياً أو معنوياً يسمى صاحب الامتياز بتسيير أو استغلال مرافق عام، لمدة محددة بواسطة أمواله و عمالة و تحت مسؤوليته مقابل مبلغ مالي¹.

يمع على صاحب الامتياز التنازل عن عقد المرفق العام لصالح الغير أو تأجيره من الباطن، كما أنه مجبى على ضمان المساواة بين المرتفقين، تحت رقابة مستمرة من طرف الإدارة المانحة، التي لها حق فسخ العقد في حالة عدم احترام بنوده، كما يحق لها فسخه بإرادة منفردة مقابل تعويض عادل، مع العلم أن المرفق يعود بصفة طبيعية للإدارة المانحة في حالة انقضاء الأجل المتفق عليه².

أما عقد الامتياز في الاستثمار الفلاحي، فإنه عقد تمنحه الدولة وحدها لشخص طبيعي ذو جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب الامتياز، لاستغلال أرض فلاجية تابعة لأملاكها الخاصة و كذا الأماكن السطحية المتصلة بها كالمباني و الأغراض و منشآت الري، بناء على دفتر شروط، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية³.

يتميز حق الامتياز في الاستثمار الفلاحي، بأنه قابل للنقل أو التوريث لصالح ورثة المستثمر⁴، كما أنه قابل للتنازل لصالح الغير مع إمكانية ممارسة حق الشفعة، كما أنه قابل للحجز عليه في حالة توفر حكم قضائي، كما يمكن رهنه لدى المؤسسات البنكية للحصول على قروض مالية⁵.

¹ شيخ عبد الصديق، <أشكال تفويض المرفق العام في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-199، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام>، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، مجلد 12، عدد 2، جامعة المدينة، 2020، صفحة 198

² المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

³ المادة 04 من القانون رقم 10 - 03، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

⁴ المادة 25، المرجع نفسه.

⁵ المواد من 12 إلى 15، المرجع نفسه.

تراجع المشرع الجزائري عن حق الانتفاع الدائم من خلال تبني أسلوب الامتياز كآلية للاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، و يظهر ذلك من خلال تقليل مدة الانتفاع من 99 سنة إلى 40 سنة قابلة للتجديد، كما أنه وضع شروط و إجراءات أكثر تعقيدا عند نقل أو حجز أو رهن أو تنازل المستثمر صاحب الامتياز على مستترته الفلاحية، و هي قيود لم تكن موجودة في القانون رقم 19-87 المتعلق بالمستثمras الفلاحية¹

ثانيا- حق الامتياز ينصب على الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون رقم 19-87

ينصب عقد الامتياز المذكور في القانون رقم 10-03، المذكور سابقا، على الوعاء العقاري الممنوح للمستثمرين الفلاحين في ظل أحكام القانون رقم 19-87، المتضمن كيفيات استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، حيث نص القانون رقم 10-03 المذكور أعلاه، على ضرورة تحويل حقوق الانتفاع الدائمة الممنوحة بموجب عقود رسمية مشهرة في المحافظات العقارية، و قرارات صادرة عن الولاية إلى عقود امتياز قابلة التجديد.².

يشمل الوعاء العقاري الفلاحي الخاضع للقانون رقم 19-87، المذكور سابقا على المستثمras الفلاحية الجماعية التي يستغلها الفلاحون بشكل جماعي وعلى الشيوع، والمستثمرات الفردية الممنوحة استثناء في بعض المناطق بموجب قرارات ولائية فردية، و يتم تحويل حقوق الانتفاع الدائمة على هذه المستثمرات إلى حقوق امتياز، بناء على مجموعة من الشروط التي نصت عليها أحكام القانون رقم 10-03، و المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المذكورين سابقا³.

¹ رغم أن المشرع الجزائري وضع مجموعة من الشروط المنصوص عليها في المواد المذكورة أعلاه لنقل و حجز و رهن أو التنازل عن العقار الفلاحي، إلا أنه تساهل كثيرا في فتح الباب أمام المستثمرين للتلاعب بهذا العقار، لأن الامتياز الذي أقره القانون رقم 10-03 قريب جدا من حق الملكية، و كان من المفروض أن صاحب الامتياز لا يملك إلا حق الانتفاع.

² المواد 2 و المادة 5 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

³ المادة 2، من القانون رقم 10-03، يحدد شروط استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق، و المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

ثالثا- شروط و إجراءات تحويل عقود الانتفاع الدائم إلى عقود امتياز

منح المشرع الجزائري في القانون رقم 03-10 السالف الذكر، لكل عضو في مستثمرة فلاجية جماعية أو فردية يحوز عقدا رسميا مشهرا في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، يظهر فيه اسمه ونوع المستثمرة و رقمها و موقعها، إيداع طلب بصفة فردية لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز¹.

منح المشرع المستثمرون الفلاحيون المذكورون أعلاه أجل 18 شهرا، لإيداع ملفات طلبات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عبر فروعه المنتشرة في كل ولايات الوطن²، والذي يتكون من الوثائق التالية³:

- استماراة يملأها المستثمر طالب التحويل يقدمها له ديوان الأراضي الفلاحية⁴،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها،
- شهادة فردية للحالة المدنية،
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي،
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه، يتضمن جردا محيينا لأملاك المستثمرة⁵،
- توكييل يعده موثق في حالة تركه لأحد الورثة، لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- نسخة من مخطط رسم الحدود، أو مستخرج من مخطط مسح الأرضي، و يجب أن تكون المعلومات المتعلقة بالمستثمرة الموجودة في العقد مطابقة لتلك الموجودة في مستخرج المسح⁶.

¹ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 03-10، دار هومة، الجزائر، 2019، صفحة 70.

² المادة 30 من القانون رقم 03-03، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

³ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

⁴ نموذج الاستماراة مرافق بالملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

⁵ نموذج التصريح الشرفي مرافق بالملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

⁶ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 03-10، مرجع سابق، صفحة 72.

اشترط أيضا القانون رقم 03-10 السابق الذكر، أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية قد استوفوا التزاماتهم المالية بمفهوم القانون رقم 19-87، المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، وإلا فإن أصحابها لا يسمح لهم بتحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى عقود امتياز¹، كما أقصى ذات القانون من القيام بإجراءات التحويل كل المستثمرين الفلاحيين الذين² :

- حازوا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو اكتسبوا حقوق انتفاع خرقا للقانون،
- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،
- الذين ألغى الولاة قرارات استفادتهم،

يدرس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملفات المعروضة عليه، و إذا ظهر له أن الملف المعروض عليه كاملا، يقوم بإعداد دفتر الشروط المنصوص عليه في القانون رقم 03-10 السالف الذكر³ و المحدد في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المشار إليه سابقا.

بعد التوقيع على دفتر الشروط بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المستثمر صاحب الامتياز، يقوم الديوان بإرسال الملفات إلى إدارة الأملاك الوطنية، قصد إعداد عقد الامتياز باسم المستثمر، و في حالة ما إذا تطلب دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحقيقا من الوثائق أو الواقع المصرح بها، يقوم الديوان بإرسال هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها.⁴

رابعا - آثار تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، يرتب آثار على المستثمر صاحب الامتياز كطرف في العقد، و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كطرف آخر، فالحقوق التي يتمتع بها الطرف الأول، هي نفسها الواجبات الملقاة على الطرف الثاني و العكس صحيح، و يمكن تلخيصها كما يلي⁵ :

¹ المادة 4 من القانون رقم 03-10، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² سحتوت نادية، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2019، صفحة 209.

³ المادة 4 من القانون رقم 03-10، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

⁴ المادة 6، من دفتر الشروط النموذجي للامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجود في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

⁵ المادة 2 و 3، المرجع نفسه.

أ- حقوق المستثمر صاحب الامتياز

بالعودة إلى دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، السابق الذكر، فإن حقوق المستثمر صاحب الامتياز تتمثل فيما يلي¹:

- الاستغلال الحر للأرض و القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي،
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان لدى هيئات القرض،
- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الشروط المحددة في القانون رقم 10-03، المذكور سابقا.
- تجديد الامتياز بطلب منه عند انتهاء منتهته، طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،
- طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل،
- الخروج من الشيوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية.

ب- التزامات المستثمر صاحب الامتياز

تتمثل التزامات المستثمر الفلاحي وفقاً للمادة 3 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المذكور أعلاه، فيما يلي:

- إدارة شخصية للمستثمرة، مع ضرورة الاعتناء بالأرض و المحافظة على وجهتها الفلاحية.
- أن لا يستعمل مبني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،
- عدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،
- دفع مبالغ الإتاوة السنوية و الرسوم و المصارييف الأخرى المستحقة للامتياز عند حلول أجلها.

ج- حقوق و التزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

عند العودة إلى دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المذكور أعلاه²، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت،

¹ المادة 2، من دفتر الشروط النموذجي للامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجود في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² المادة 4، المرجع نفسه.

للتأكد من مطابقة النشطات المقاومة عليها للقانون و لبنود دفتر الشروط، كما يحق لذات الديوان الحصول على كافة المعلومات و الوثائق الضرورية من صاحب الامتياز أثناء القيام بمهامه الرقابية.¹

إن عدم التزام المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية و التعاقدية، يمكن أن يعرضه إلى تقييم عقوبات من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قد تصل إلى درجة الفسخ، خاصة في الحالات التالية²:

- عدم التسيير الشخصي للمستثمرة، أو الامتناع عن استغلالها لمدة سنة واحدة بعد توقيع العقد.
- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو البناء فيها بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين اثنين متتالين و بعد إعذارين اثنين غير متمرين.
- التصريح الكاذب و عدم التصريح باتفاقيات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.

يمكن أن ينتهي أيضا عقد الامتياز بالطرق العادلة، لاسيما عندما تنتهي آجال الامتياز المقدرة بأربعين (40) سنة، دون لجوء المستثمر صاحب الامتياز إلى تجديد العقد، أو عن طريق الفسخ الاتفاقي بطلب من هذا الأخير، قبل انقضاء مدة الامتياز³.

يتربّ عن نهاية الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة في السكن إلى الدولة، مع إعطاء تعويض لصاحب الامتياز على الأماكن السطحية التي قام بإنشائها، و في حالة عدم اقتناص هذا الأخير بمبلغ التعويض، يمكن له أن يرفع طعنا أمام القضاء⁴.

بعد استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التي تم إنهاء عقد الامتياز عليها، بصفة إرادية أو لا إرادية، يدمجها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ضمن الأراضي الفلاحية المتوفّرة، و يحق له أن يقوم بتوزيعها من جديد للمستثمرين، وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

¹ لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، صفحة 142 و 143.

² المادة 8، من دفتر الشروط النموذجي، المرفق في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

³ المادة 26 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق،

و المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

⁴ بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقارات الفلاحية في الجزائر، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017، صفحة 444 و 445.

الفرع الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة

سبق الإشارة إلى أن القانون رقم 10-03، المتعلق بالامتياز الفلاحي، جاء ليبين كيفية تحويل عقود الانتفاع الدائم إلى عقود امتياز، على الأراضي الممنوحة للمستثمرين الفلاحيين في ظل أحكام القانون رقم 19-87، إلا أن هناك عقارات فلاحية أخرى لم يتم منحها في إطار أحكام هذا القانون، إما لأن أصحابها لم يقدموا طلبات التحويل، أو تخلوا عنها، أو استصلحت حديثاً، وقد تكون هذه الأرضي داخل المستثمرات الفلاحية أو خارجها، ويطلق عليها اسم الأرضي الفلاحية المتوفرة¹.

أولاً- مصادر تكوين الأرضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة

حسب المنشور الوزاري المشترك² رقم 1809، المؤرخ في 5 ديسمبر 2017، فإن المقصود بالأراضي الفلاحية المتوفرة بمفهوم المادة 17 من القانون رقم 10-03، المشار إليه سابقاً هي³:

- الأرضي التي تم إسقاط حق الامتياز على أصحابها بعد إخلالهم بواجباتهم المنصوص عليها في القانون و التنظيم المعمول بهما و كذا بنود العقد،
- الأرضي التي لم يودع مستثمرها الفلاحيين ملفات تحويل حق الانتفاع في الآجال المحددة،
- الأرضي التي توفي مستثمروها و لم يقم الورثة بتقديم ملفات تحويل حق الانتفاع إلى الامتياز،
- الأرضي التي لم يتم إدراجها ضمن المستثمرات الفلاحية بعد استصلاحها.

تكتسب الدولة ملكيتها للأراضي الفلاحية التابعة للغير والأراضي الفلاحية المتواجدة خارج المستثمرات الفلاحية المنشأة في إطار القانون رقم 19-87، المذكور سابقاً، بموجب مجموعة من التصرفات القانونية والأساليب، التي قد تكون بمقابل مثل ما هو عليه الحال في عقد الشراء والتبادل، أو بدون مقابل كما هو معمول به في عقد الهبة و الوصية.

¹ المادة 2 من القانون 10-03، يحدد شروط استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² منشور وزاري مشترك رقم 1809، مؤرخ في 5 ديسمبر 2017، يتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، صفحة 6 من الملحق الخاص بالمنشور.

³ المواد 25، 28، و 30 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

أ- التصرفات القانونية بمقابل: هي تلك التصرفات القانونية التي يأخذ فيها كل طرف مقابل لما أعطاه للطرف الآخر، كما هو الحال في عقد الشراء و عقد التبادل اللذان يعتبران من أهم المصادر القانونية التي تساهم في تكوين الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة¹

ب- التصرفات القانونية بدون مقابل: تضمنت الفقرة 3 من المادة 18، و الفقرة 1 من المادة 39 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، تصرفات قانونية يمكن للدولة بواسطتها امتلاك أراضي فلاحية بدون مقابل، كما هو الحال في عقد الهبة أو الوصية.²

ثانيا- توزيع الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة

يمكن للمستثمرين الاستفادة من الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة داخل و خارج المحيطات الاستثمارية، بناء على مجموعة من الشروط القانونية و التنظيمية المحددة في القانون رقم 10-03 السابق الذكر، لاسيما المادة 17 منه، و القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، و كذا المنشور الوزاري رقم 108، المؤرخ في 23 سبتمبر 2011.

أ- شروط منح الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة

يتم توزيع الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة، عن طريق الدعوة إلى المنافسة من خلال الإعلان عن الترشح، و الذي يخضع لمبدأ العلانية، حرية المنافسة، و المساواة.

1- العلانية: يجب على مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يقوم بعملية الإعلان عن الترشح للاستفادة من الامتياز الفلاحي، قصد تمكين كل المهتمين من معرفة وجود أرض فلاحية متوفرة قابلة للاستثمار³.

¹ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017، صفحة 21.

² المرجع نفسه، صفحة 45 و 46.

³ المواد 1، 2 و 3 من القرار الوزاري، المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يحدد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 15 سبتمبر 2013.

اشترط القرار الوزاري المذكور أعلاه أن يتم نشر الإعلان عن الترشح المشار إليه أعلاه على الأقل في جريدين يوميين وطنيين باللغة الوطنية والفرنسية، مع إعلان عنها باللصق على لوحات الإعلان الخاصة بمقرات الولاية، الدوائر والبلديات التي تتوارد فيها الأراضي الفلاحية المعنية، وكذا على مستوى كل الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي الكائنة بالولاية¹.

2- حرية المنافسة: أي إتاحة الفرصة لكل من توفر فيه الشروط المطلوبة قانوناً، لكي يتقدم بعرضه من أجل الاستفادة من عملية توزيع امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة، لذلك يجب أن يكون الإعلان واضحاً مع تحديد كل الوثائق المطلوبة في ملف الترشح، حتى يكون جميع المترشحين على دراسة تامة بمعايير المنافسة والاختيار التي تسري على الجميع، دون تمييز².

3- المساواة و تكافؤ الفرص: يعني ضرورة احترام كافة المترشحين دون تفرقة، للشروط والمواعيد المقررة في إعلان الترشح، فلا يجب قبول أي مرشح لا يستوفي تلك الشروط أو فاتته الآجال الممنوعة لإيداع ملف الترشح أمام الهيئات المختصة³.

يحتوي إعلان الترشح على مجموعة من المعلومات الواجب توفرها فيه، و التي يمكن تلخيصها على النحو التالي⁴:

- التحديد الدقيق و المفصل لمكان تواجد الأرض المتوفرة.
- ملف الترشح، الذي يتكون من طلب خطي، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، نسخة من الشهادة المهنية أو الدراسات العليا أو من عقود الامتياز حسب الحالة⁵.
- مكان إيداع الملف.
- بيان تاريخ نهاية أجل إيداع الملفات.

¹ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، صفحة 92.

² المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

³ المرجع نفسه، صفحة 93.

⁴ المادة 4 من القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يحدد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، مرجع سابق.

⁵ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، صفحة 94.

ب- الأشخاص المخاطبون بعملية الامتياز

حدد المشروع الجزائري في القانون رقم 10-03، المحدد لشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مجموعة من الفئات التي يعطى لها الأولوية في منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة¹، مع احترام النص الوارد في المادة 15 من نفس القانون، و التي تتصل على ما يلي: "في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به".

يفهم من نص هذه المادة، أنه في حالة تنازل أي مستثمر عن أرض فلاحية يملك حق الامتياز عليها، و استرجعتها الدولة عن طريق الشفعة، فإن توزيعها من جديد يقوم على أساس الدعوة إلى المنافسة، لكن تعطى الأولوية في منحها لصالح الفئات المذكورة في نص المادة 17 من القانون 10-03 المذكور أعلاه و هي²:

1- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين: أي أن يتنازل المستثمرين الذين يملكون عقد امتياز ساري المفعول عن مستثمرة فلاحية، و بعد استرجاعها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم هذا الأخير بإعطاء الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة إلى اكتساب باقي العقار الفلاحي³.

2- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم: أي المجاورين للأراضي الفلاحية المتوفرة، حيث أعطى المشروع لهم الأولوية في الحصول على الامتياز لاستغلال تلك الأرضي، و ذلك من خلال تجميع أراضيهم بالأرض المتوفرة كي تصبح قطعة أرضية واحدة، وبالتالي توسيع و تطوير مستثمراتهم و الهياكل المتواجدة عليها⁴.

¹ المادة 17 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² المواد 15، 16، و 17، المرجع نفسه.

³ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، صفحة 95.

⁴ المرجع نفسه، صفحة 102.

3- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و تقنية، و يقدمون مشاريع لتعزيز و عصرنة المستثمرة:
هم الأشخاص أصحاب الكفاءة والشهادات الجامعية في مجال الفلاحة، حيث أعطى لهم المشرع الأولوية عند توزيع الأراضي الفلاحية المتوفرة، و ذلك لما لهم من مؤهلات علمية في مجال استخدام البذور المهجنة، تقنيات الري الحديثة، و تسخير المحاصيل الإستراتيجية¹.

بعد دراسة ملفات طلبات الترشح، للحصول على الأرضي الفلاحية المتوفرة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يقوم هذا الأخير باختيار مرشح مؤهل، وفقاً لدفتر شروط تم وضعه مسبقاً، مع مراعاة الأولوية لصالح الفئات المذكورة أعلاه، و لا تتوقف مهمته عند هذا الحد، إذ يملك الديوان صلاحية منح الأرضي الفلاحية التي يتم استصلاحها في محبيطات جديدة²، خارج محبيطات الاستثمارات الفلاحية المنوحة للفلاحين في إطار أحكام القانون رقم 19-87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، و التي تم تحويل حق الانتفاع الدائم فيها إلى حق امتياز³.

يتم منح الأرضي للاستصلاح عن طريق الامتياز من خلال إطلاق إشعارات بالإعلان عن الترشح الكترونياً، من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴، مع تحديد ما يأتي:

- البلدية و الولاية التي تقع فيها المحبيطات الموجهة للاستصلاح.
- وصف موجز لظروف التربة، المياه و المناخ و وجهة المحبيط.
- شروط و مصاريف العرض و الملف الواجب تقديمها.

¹ كحيل حكيمة، استغلال الأرضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، صفحة 116 و 117.

² المقصود بالأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز تلك الأرضي التي تبادر الدولة و الخواص باستصلاحها في محبيطات جديدة تختلف عن محبيطات المستثمارات الفلاحية الموجودة سابقاً والتي تم منحها للمستثمرين في إطار أحكام القانون رقم 19-87، المتعلق بالمستثمرات الفلاحية و القانون رقم 10-03، المتعلق بالامتياز الفلاحي.

³ تختلف أيضاً هذه الأرضي عن تلك التي تم حيازتها بموجب أحكام القانون رقم 18-83، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، و التي تم استصلاحها من قبل الخواص في المناطق الصحراوية أو شبه الصحراوية تحت شعار الأرض لمن يستصلاحها.

⁴ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 432-21، المؤرخ في 4 نوفمبر 2021، يحدد شروط و كيفيات منح الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 7 نوفمبر 2021.

يتكون ملف طلب استصلاح الأراضي بالنسبة للشخص الطبيعي من الوثائق التالية¹:

- طلب الاستصلاح عن طريق الامتياز الموجود على المنصة الرقمية الواجب ملأه.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- مخطط الأعمال لمشروع الاستصلاح، يبرز رزنامة الإنتاج و التركيبة المالية للمشروع.
- إثبات القدرة المالية لطالب الاستصلاح عن طريق الامتياز .
- أي وثيقة تبين مؤهلات و تخصص طالب الاستصلاح عن طريق الامتياز.
- كل وثيقة ذات صلة بالمشروع، يرغب طالب الاستصلاح عن طريق الامتياز تقديمها لتدعم ملفه.

أما الملف الواجب تقديمها من طرف الشخص المعنوي فيتكون من الوثائق التالية²:

- طلب الاستصلاح عن طريق الامتياز الموجود على المنصة الرقمية الواجب ملأه.
- نسخة من القوانين الأساسية.
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمسير و مساعديه أو شركائه.
- مخطط الأعمال لمشروع الاستصلاح يبرز مخطط الاستثمار ، رزنامة الانجاز و التركيبة المالية للمشروع³.
- إثبات القدرة المالية لطالب الاستصلاح عن طريق الامتياز.
- مؤهلات التأطير التقني.
- السجل التجاري.
- كل الوثائق الأخرى ذات الصلة بالمشروع، و التي يرغب طالب الاستصلاح عن طريق الامتياز تقديمها لتدعم ملفه.

¹ المادة 13، من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 24 نوفمبر سنة 2022، يحدد كيفيات و إجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، جريدة رسمية عدد 82، صادر في 7 ديسمبر 2022.

² المادة 13، المرجع نفسه.

³ هناك مكاتب دراسات متخصصة تجري دراسات حول وضع خطط تقنية و فنية تبين كيفية استصلاح الأرض، و مدتها وتكلفتها.

يستتبع مما سبق أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و فروعه المتواجدة على مستوى الولايات، هي التي تقوم باستقبال و دراسة الملفات المتعلقة بالاستثمار في المجال الفلاحي، سواء تعلق الأمر بطلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو طلبات الاستثمار في الأراضي الفلاحية المتوفرة المتواجدة داخل و خارج المستثمارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو طلبات استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، و ذلك بمساعدة لجان ولائحة محلية متخصصة أنشئت من أجل القيام بمهام محددة.

بعد الانتهاء من دراسة الملفات كل حسب طبيعتها كما هو مذكور أعلاه، يحيل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي تتواجد في دائرة اختصاصه الأرض الفلاحية، الملف المعنى إلى مديرية أملاك الدولة للولاية باعتبارها موقٍ نيابة عن الدولة، حيث تقوم بصياغة عقد الامتياز حسب ما هو منصوص عليه في القانون¹.

يعاد العقد مرة أخرى بعد تسجيله و شهره في المحافظات العقارية، إلى فرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتواجد في الولاية التي يقع فيها العقار الفلاحي محل الامتياز، من أجل تسليمه إلى المستثمر صاحب الامتياز من أجل الشروع في تنفيذ بنود عقد الامتياز من خلال الشروع في استغلال الأرض الفلاحية محل الاستثمار².

تلعب اللجان الولائية المتخصصة و مديريات أملاك الدولة للولايات، و مفتشيات أملاك الدولة على مستوى البلديات، و المحفوظات العقارية المتواجدة على مستوى البلديات كهيئات إدارية محلية غير مركزة، دوراً مهماً و مكملاً للعمل الذي يقوم به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في عملية توزيع الأراضي الفلاحية المختلفة عن طريق الامتياز، إذ تختص كل هيئة بمجال ومهام محددة، كما تشارك إلى جانبها في مراحل عقد الامتياز و لو بصورة محشمة الجماعات المحلية التي تقوم ببعض الأدوار و المهام الثانوية.

¹ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، صفحة 227.

² المرجع نفسه، صفحة 232.

المطلب الثاني

الدور الثانوي للجماعات المحلية في توزيع و إدارة العقار الفلاحي

يشارك الوالي بصفته ممثلاً للدولة، في توزيع العقار الفلاحي من خلال منح حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية، بموجب القانون رقم 19-87 السابق الذكر، ليأتي القانون رقم 10-03، الذي نص على ضرورة تحويل هذا الحق إلى حق امتياز¹، وعليه يمكن للوالي في حالة عدم استجابة أصحاب المستثمras لهذا الإجراء في الآجال المحددة قانوناً²، أن يتدخل لإسقاط حق الانتفاع بموجب قرار، كما أعطى له ذات القانون صلاحية فسخ عقد الامتياز³.

يتدخل الوالي أيضاً في توزيع العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، من خلال ترأسه للجان الولاية المستحدثة خصيصاً لهذا الأمر، و التي منح لها المشرع صلاحيات تتماشى مع طبيعة وأهمية الأرض الفلاحية محل الامتياز⁴، حيث تضم تلك اللجان مجموعة من المصالح الإدارية والتقنية التابعة للدولة على مستوى الولاية، و التي تعمل تحت رئاسة الوالي في توزيع و منح حق الامتياز على الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة للدولة للمستثمرين (فرع أول).

أهم المشرع الجزائري المجالس الشعبية المحلية البلدية و الولاية، من المشاركة في إدارة وتسخير الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، و لم يعطي لها الصلاحيات والأهمية التي تستحقها كما فعل مع الوالي، إلا في بعض الحالات النادرة، و بشكل من التحفظ يشوبه الكثير من الغموض (فرع ثانٍ).

¹ المادة 5 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² نصت المادة 30 من المرجع نفسه أنه يتعين على المستثمرين أصحاب الانتفاع الدائم إيداع طلبات تحويل هذا الحق إلى حق امتياز أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثمانية عشر (18) شهراً ابتداء من تاريخ صدور القانون رقم 10-03، المذكور أعلاه.

³ المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

⁴ تختص كل لجنة بدراسة الملفات المتعلقة بالامتياز على العقار الفلاحي، و يختلف عمل اللجنة حسب طبيعة العقار محل الامتياز، لأن المشرع ميز بين الأرضي المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية و الجماعية، الأرضي المتوفرة، و الأرضي المستصلحة خارج المستثمرات الفلاحية.

الفرع الأول: مشاركة المصالح الولائية في منح الامتياز على العقار الفلاحي

يشارك إلى جانب الوالي في عملية منح الامتياز على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة المصالح و المديريات الولائية، و يظهر ذلك من خلال عضوية العديد من المديريات الولائية التنفيذية، في عديد اللجان الولائية التي أنسأتها الحكومة، من أجل التكفل بالملفات المتعلقة بطلبات الامتياز الفلاحي.

تختلف مشاركة المصالح و المديريات الولائية في اللجان الولائية المشار إليها أعلاه، حسب طبيعة كل لجنة و الهدف الذي أنشئت من أجله، إذ نجد أن بعض المصالح و المديريات¹ تكررت عضويتها في عديد اللجان، نذكر منها مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري و مسح الأراضي²، مديرية المصالح الفلاحية، و مديرية الموارد المائية، إلى جانب مديريات أخرى قد نجدها في لجنة ما و لا تشارك في لجنة أخرى.

تساعد اللجان الولائية المختلفة التي أنسأتها الحكومة الوالي في عملية منح الامتياز على الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و سيتم توضيح ذلك من خلال دراسة كل لجنة حسب اختصاصاتها و الهدف الذي أنشئت من أجله، مع تبيان أهميتها و دورها في المساهمة في تسيير العقار الفلاحي على المستوى المحلي.

¹ تشارك كل من مديرية أملاك الدولة، و مديرية الحفظ العقاري و مسح الأراضي تقريبا في كل هذه اللجان باعتبارها امتداد للإدارة المركزية للأملاك الوطنية، و للتعقق أكثر في اختصاصات و دور هذه المديريات و المفتشيات و المحفوظات التابعة لها يمكن الرجوع إلى المراسيم التنفيذية التالية:

- مرسوم تنفيذي رقم 21-393، مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها، جريدة رسمية عدد 80، صادر في 20 أكتوبر 2021،
- مرسوم تنفيذي رقم 21-394، مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد مهام مفتشية مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي و الحفظ العقاري و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 80، صادر في 20 أكتوبر 2021.

² تجدر الإشارة إلى أن الحكومة أحذت عدة إصلاحات على الإدارة المكلفة بتسخير الأملاك الوطنية، و يظهر ذلك في المراسيم التنفيذية المذكورة أعلاه، حيث قامت بتعديل الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأملاك الوطنية، و أنسأت المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، كما ألغت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و فروعها المحلية و ألحقتها بالإدارة المكلفة بالحفظ العقاري، إذ أصبحت المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري تقوم بمهام مسح الأرضي و التسجيل و الشهر العقاري على مستوى واحد.

أولاً- اللجنة الولاية لدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

يمكن أن تكون بعض طلبات التحويل المودعة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرياته المنتشرة عبر ولايات الوطن، لا تحتوي على الوثائق اللازمة و المعلومات الكافية لإتمام عملية التحويل¹، الأمر الذي دفعها إلى إحالتها على لجنة ولاية يترأسها الوالي، وفقاً لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المذكور سابقاً و التي نصت على ما يلي: "في حالة ما إذا تطلب دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققاً من الوثائق أو الواقع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولاية يرأسها الوالي للدراسة".

تضم اللجنة الولاية لدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز على الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ممثلين لعدة مصالح و مديريات تنفيذية ولاية² كمدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم و الشؤون العامة، و ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليمياً.

لتسييل أعمال هذه اللجنة أصدرت الحكومة التعليمية الوزارية المشتركة رقم 654، المعدلة بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808 المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولاية، حسب الحالات التالية³:

أ- بالنسبة لحالات التنازل على حق الانتفاع

يجب أن تتوفر لدى الشخص المتنازل له على المستمرة الفلاحية، سواء تعلق الأمر بالعقود الموثقة غير المشهرة أو العرفية الشروط التالية:

¹ جيد كريمة، <> تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز للحائزين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بطريقة غير قانونية >>، مجلة المعيار، مجلد 12، عدد 1، المركز الجامعي لتسنبلت، 2012، صفحة 164.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

³ تعليمية رقم 654، مؤرخة في 11 سبتمبر 2012، تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولاية.

- أن يستوفي جميع الشروط المتعلقة بالتنازل و المنصوص عليها قانونا و هي¹ :
- * أن يكون التنازل لصالح العمال في القطاع الفلاحي و للأشخاص المؤهلين لممارسة الفلاحة.
- * أن ينال المستثمر المتنازل له قبول باقي أعضاء المستمرة الفلاحية الجماعية.
- * أن لا تكون للمستثمر المتنازل له حيازة أكثر من حق انتفاع دائم.
- أن يستغل الأرض فعليا، مع الوفاء بجميع الالتزامات المالية تجاه الدولة.
- أن لا يكون ملف طلب التحويل محل نزاع أمام الجهات القضائية.

بـ- بالنسبة لحالات إبرام المستغلين الأصلين اتفاق مع الغير

تتمثل الحالات التي لجأ فيها المستغلين الأصلين قبل صدور القانون رقم 10-03، المتعلق بالامتياز الفلاحي، إلى الشراكة مع الغير، أو إيجار الأرضي للغير بموجب عقود موثقة أو عرفية أو وكالات، أين قام هؤلاء في جميع الحالات بالاستثمار في مجال المنشآت أو عملية الغرس.

لدراسة هذه الحالات يجب على اللجنة الولاية أن تميز بين الحالات التالية:

- حالة انقضاء العلاقة بين الطرفين قبل تاريخ طلب تحويل العقد، حيث يتم تسوية وضعية المستغل الأصلي باعتباره استرجع الأرض الفلاحية، و أصبح هو المستغل الشخصي و الفعلي.
- حالة سريان مفعول العلاقة بين الطرفين بعد تاريخ طلب التحويل، حيث يتم تسوية وضعية الشريك أو المستأجر، شريطة أن يكون هو المستغل الشخصي للأرض، و أن يستوفي التزاماته المالية.

تتخذ اللجنة الولاية قراراتها بناء على محضر معاينة يعده محضر قضائي، و محضر آخر تعدد مديرية المصالح الفلاحية و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ببيان فيه هوية الطرف الذي يستغل فعليا الأرض، و غياب دعوى مرفوعة أمام الجهات القضائية من أحد الأطراف المتنازعة.²

¹ المواد 23، 24، 25، من القانون رقم 87-19، يتضمن كيفيات استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، مرجع سابق، و المادة 5 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² تعليمية وزارية مشتركة رقم 1808، مؤرخة في 5 ديسمبر 2017، تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولاية، صفحة 2.

جـ- حالة اكتساب عدة حصص

يتم تسوية طلبات المستثمرين الحائزين على عدة حصص ضمن نفس المستمرة، أو عدة أراضي يشكل مجموعها مستمرة فلاحية واحدة¹، أما باقي الحالات المتعلقة بحيازة عدة حصص بشكل يتعارض مع القانون رقم 10-03 و لا تشكل قطعة واحدة فإنها لا تكون محل تسوية.

عندما تنتهي اللجنة الولاية من دراسة ملف أي طلب تحويل تصدر قرارها إما بقبول الملف²، حيث يقوم الوالي بإرساله إلى ديوان الأراضي الفلاحية للقيام بإصدار عقد الامتياز³، أو رفضه ويقوم عندئذ الوالي بإعلام المعنى عن طرق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى ديوان الأراضي الفلاحية، و يمكن في هذه الحالة للمعنى تقديم طعن أمام القضاء.

ثانياً- اللجنة الولاية لدراسة ملفات طلبات الامتياز على الأراضي المتوفرة

يتم منح الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، عن طريق الدعوة إلى المنافسة من خلال نشر إعلان عن الترشح، يطلقه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، من خلال نشر إعلانات في جريدين يوميين وطنيين، أو عن طريق الملصقات على لوحات الإعلانات على مستوى مقرات الولاية و الدوائر و البلديات، التي توجد فيها الأرض الفلاحية محل المنح.

بعد استقبال ملفات طلبات الامتياز على الأراضي المتوفرة يتم إحالتها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على لجنة خاصة يرأسها الوالي أو ممثله، و تتكون من الأعضاء التالية: مدير المصالح الفلاحية للولاية أو ممثله، مدير أملاك الدولة أو ممثله، المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية⁴.

¹ المادة 16 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

³ المادة 5، المرجع نفسه.

⁴ ملحق التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1806، المؤرخ في 5 ديسمبر 2017، يتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولاية، مرجع سابق، صفحة 7.

تقوم اللجنة بتقييم طلبات المرشحين على أساس معايير مرتبطة ببرنامج الاستثمار ، المؤهلات العلمية أو التقنية، القدرات المالية، إحداث مناصب شغل، أجل الانجاز، البدور و الشتائل والنباتات المخصصة للتکاثر، كما تأخذ بعين الاعتبار المرشحين أصحاب المؤهلات العلمية والتكنولوجية في المجال الفلاحي حيث تعطي لهم الأولوية أثناء تقييم و دراسة الملفات¹.

بعد الانتهاء من عملية التقييم، تقوم اللجنة المذكورة أعلاه بتحرير محضر يحدد فيه قائمة المرشحين المقبولين، و يوقعه الوالي أو ممثله، و يرسله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، للتوقيع على دفتر الشروط، و إرسال كل الملف الإداري للمترشح المقبول إلى مدير أملاك الدولة للولاية لإعداد عقد الامتياز، و في النهاية يتم إرساله إلى المحافظات العقارية المختصة إقليميا للقيام بشكليات التسجيل و الشهر العقاري².

ثالثاً- اللجنة التقنية للولاية لتعيين المحيطات القابلة للاستصلاح الفلاحي

يتم تحديد محيطات الاستصلاح الفلاحي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبالتشاور مع المصالح التقنية للولاية بناء على وفرة الأرضي³، و لهذا تم إنشاء لجنة تقنية ولائحة لتعيين المحيطات القابلة للاستصلاح الفلاحي، و التي كلفت على الخصوص بما يأتي⁴:

- دراسة نتائج الاستكشافات للأرض المتوفرة القابلة للاستصلاح.

- ضبط رزنامة الزيارات الميدانية لتعيين المحيطات القابلة للاستصلاح.

- المصادقة على اختيار المحيطات.

¹ المادة 17 من القانون رقم 03-103، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم 1806، المؤرخ في 5 ديسمبر 2017، يتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولاية، مرجع سابق، صفحة 7.

³ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 432-21، المؤرخ في 4 نوفمبر 2021، يحدد شروط و كيفيات منح الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، جريدة رسمية عدد 85 صادر في 7 نوفمبر 2021.

⁴ المادة 6 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 24 نوفمبر 2022، يحدد كيفيات و آجال مطابقة الأرضي التي تم استصلاحها، جريدة رسمية عدد 144، صادر في 2 مارس 2025.

يترأس اللجنة التقنية للولاية المذكورة أعلاه مدير المصالح الفلاحية للولاية، و تكون من المصالح الولاية التالية¹: مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، مدير أملاك الدولة للولاية، مدير الموارد المائية للولاية، مدير الحفظ العقاري و مسح الأراضي للولاية، المدير الجهوي للكالة الوطنية للموارد المائية و تخرج هذه اللجنة في زيارات ميدانية لتعيين المحيطات القابلة للاستصلاح، و في حالة الاتفاق على تعيين محيطات جديدة، يتم تعيين إحداثياتها الجغرافية بناء على محضر نهائي، يوقع عليه الأعضاء الحاضرون أو ممثليهم².

بعد تعيين المحيطات الجديدة للاستصلاح، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإجراء دراسات تقنية معمقة، عن طريق مكاتب دراسات معتمدة أو هيئات متخصصة، حيث يتم تحديد الإحداثيات الجغرافية للمحيط، موقع التقييم عن المياه و إمكانية جلب أي مورد طاقة³.

تحال الدراسات المذكورة في الفقرة أعلاه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الوالي، لإصدار قرار إنشاء محيطات فلاحية جديدة قابلة للاستصلاح، بعد المصادقة عليها من طرف اللجنة التقنية الولاية لترقية الاستثمار الفلاحي، المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المذكور سابقا⁴، و التي تدرس ملفات طلب استصلاح و استغلال الأراضي الفلاحية.

رابعا - اللجنة التقنية الولاية لترقية الاستثمار الفلاحي

تشكل اللجنة التقنية الولاية لترقية الاستثمار الفلاحي من المديريات و المصالح التقنية للولاية، و يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية أمانتها، و يمكن لها الاستعانة بخبراء بحكم كفاءتهم لمساعدتها في أشغالها⁵.

¹ المادة 7، من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 24 نوفمبر 2022، يحدد كيفيات و آجال مطابقة الأرضي التي تم استصلاحها، مرجع سابق.

² المادة 8، المرجع نفسه.

³ المادة نفسها، المرجع نفسه.

⁴ المادة 15، من المرسوم التنفيذي رقم 21-432، يحدد شروط و كيفيات منح الارضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، مرجع سابق.

⁵ المادة 17، المرجع نفسه.

تتمتع اللجنة المذكورة أعلاه باستقلالية تامة في وضع نظامها الداخلي، و تصدر قرارات تدون في محاضر موقعة من طرف أعضائها¹، وعليه فإن اللجنة التقنية الولاية لترقية الاستثمار الفلاحي، أداة للتشاور و التنفيذ و مرافقة حاملي المشاريع في إطار ترقية الاستثمار الفلاحي على المستوى المحلي، و يظهر ذلك من خلال المهام الموكلة إليها و المتمثلة فيما يلي²:

- توجيه المشاريع على أساس سياسة قطاع الفلاحة، مع المحافظة على الموارد الطبيعية.
- المصادقة على الدراسات التقنية للمحيطات موضوع المنح بالتشاور مع المصالح التقنية للولاية.
- المصادقة على تقارير المراقبة و الفصل في إلغاء مقرر المنح أو فسخ عقد الامتياز.
- دراسة مشاريع استصلاح الأراضي، و الفصل فيها على أساس معايير الانتقاء المحددة قانونا³.

خامسا- اللجنة الولاية لمطابقة الأراضي المستصلحة

قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 432-21، الذي يحدد شروط و كيفيات منح الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، كانت هناك أراضي فلاحية تم استصلاحها بناء على مبررات دون أن تكون محل إجراءات تعيين و تحديد و منح قانوني، ودون أن تكون محل منازعات خاصة أو منازعات بين المستغلين⁴، لهذا نصت المادة 27 من ذات المرسوم على ضرورة إثبات مطابقة هذه الأرضي للقانون.

يتم إيداع طلبات المطابقة من طرف المستغلين ، أمام مديرية المصالح الفلاحية للولاية مرفقة بملف يتكون من الوثائق التالية: طلب المطابقة، شهادة ميلاد، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، صورة مأخوذة عبر القمر الصناعي لقطعة الأرض المستغلة، كل وثيقة أخرى تبين نشاطه⁵.

¹ المادة 18، من المرسوم التنفيذي رقم 432-21، يحدد شروط و كيفيات منح الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، مرجع سابق.

² المادة 16، المرجع نفسه.

³ المادة 14، المرجع نفسه.

⁴ المادة 1، و 2، من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 29 نوفمبر 2022، المحدد لكيفيات و اجال مطابقة الأرضي التي تم استصلاحها، جريدة رسمية عدد 2، صادر في 15 جانفي 2023.

⁵ المادة 3، و 4، المرجع نفسه.

تتولى اللجنة تحت رئاسة الوالي استلام ملفات المطابقة بعد التحقق من توفر الوثائق المطلوبة، و عند الانتهاء من اجتماعاتها تقوم بإعداد المحاضر و قرارات الامتياز على سبيل المطابقة و تبلغها للمستفيدين، كما تقوم بتبليغ مقررات الرفض مع التبرير للمعنيين¹.

بعد دراسة الملفات تصدر لجنة المطابقة قراراتها، إما بالقبول أو بالرفض مع التبرير²، و في حالة قبول الملف، تقترح ذات اللجنة بموجب محضر على مدير المصالح الفلاحية للولاية، إعداد قرار منح الامتياز على سبيل المطابقة و الذي يبعثه إلى الوالي للإمضاء عليه³.

بعد إمضاء الوالي على قرار منح الامتياز على سبيل المطابقة، يقوم فرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بدعوة المستفيد للإمضاء على دفتر الشروط، و في النهاية يحال ملف الامتياز من أجل المطابقة على مصالح أملاك الدولة للولاية، لإعداد عقد الامتياز بصيغته النهائية و تسليمه للمستفيد، بعد استكمال إجراءات التسجيل و الشهر العقاري⁴.

يتبيّن لنا من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري جعل من العقار الفلاحي ملكاً خاصاً للدولة، لذلك منح للوالي و للمصالح الإدارية و التقنية الغير ممركزة التابعة له، دوراً كبيراً في منح الامتياز على العقار الفلاحي بمختلف أنواعه على المستوى المحلي، بينما أقصى المجالس الشعبية المحلية من المشاركة في تسيير هذا النوع من الأموال، حيث لا يحق لها التدخل إلا في بعض الحالات النادرة وبصفة محشمة جداً، مع العلم أن الجماعات المحلية أصبحت مطالبة أكثر، بضرورة إيجاد مصادر تمويل جديدة، لمواجهة أعباء ميزانيتها التي هي في ارتفاع مستمر.

¹ المادة 09، من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 29 نوفمبر 2022، المحدد لكيفيات و آجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، و يتم تبليغ قرارات لجنة المطابقة للمعنيين سواء بالقبول او الرفض بواسطة مديرية المصالح الفلاحية للولاية باعتبارها المشرفة على أمانة اللجنة.

² المادة 10، و 11، مرجع سابق.

³ المادة 12، المرجع نفسه.

⁴ المادة 13 و 14، المرجع نفسه، و لقد تم تعديل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022، بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 فيفري 2025، جريدة رسمية عدد 14، صادر في 2 مارس 2025، حيث حدد تاريخ توقف عمل لجنة المطابقة بعد مرور 18 شهراً يبدأ حسابها ابتداء من تاريخ صدور هذا القرار.

الفرع الثاني: تهميش المجالس الشعبية المحلية من المشاركة في توزيع الامتياز الفلاحي

حاول المشرع الجزائري بعد الاستقلال، التحكم في إدارة العقار الفلاحي، من خلال إشراك المجالس الشعبية المحلية و لو بصورة محتشمة، إلى جانب الإدارة المركزية في عملية التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية، إلا أنه سرعان ما تخلى عن هذه الفكرة، حيث أوكل هذه المهمة للدولة وحدها من خلال إدارتها المركزية و هيئات عدم التركيز الإداري التابعة لها.

أولاً- محاولة المشرع إشراك المجالس الشعبية المحلية في تسيير العقار الفلاحي

تبينت محاولة المشرع الجزائري في إشراك المجالس الشعبية المحلية في إدارة العقار الفلاحي، حسب القوانين و التنظيمات الصادرة في مجال تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، بدءاً من قانون التسيير الذاتي في الفلاحة إلى قانون الامتياز الفلاحي، مروراً بقانون الثورة الزراعية و قانون المستثمرات الفلاحية.

أ- في ظل الأمر 68-653، المتعلق بنظام التسيير الذاتي

اعتمد المشرع بعد الاستقلال على التسيير الذاتي كآلية لإدارة العقار الفلاحي، و نص في الباب الخامس من الأمر رقم 68-653، السابق الذكر، على ضرورة إشراك المجالس الشعبية البلدية، إلى جانب وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، في توجيه الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتيا على مستوى البلديات، و مساعدتها و تنسيقها و إنعاشها و مراقبتها¹.

لتوضيح كيفية تطبيق بعض الأحكام المتعلقة بالأمر رقم 68-653، المذكور أعلاه من جهة، و تبيان الاختصاصات و المهام الملقاة على كل من وزارة الفلاحة و الإصلاح الزراعي، والمجالس الشعبية البلدية في تسيير نشطات القطاع الفلاحي المسير ذاتيا من جهة أخرى، أصدرت الحكومة

¹ نصت المادة 30 من الأمر رقم 68-653، يتعلق بنظام التسيير الذاتي، على: «يكلف وزير الفلاحة و الإصلاح الزراعي والمجالس الشعبية البلدية بتوجيه الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتيا و مساعدتها و تنسيقها و إنعاشها و مراقبتها >>، كما نصت المادة 32، من الأمر ذاته على >> يوجه المجلس الشعبي البلدي و ينسق و ينشئ و يراقب في مجموع تراب البلدية مجموع نشاطات القطاع الفلاحي المسير ذاتيا، و سيصدر فيما بعد مرسوم يحدد كيفية تطبيق هذه المادة >>.

مراسيم ذات صلة بالموضوع، كالمرسوم رقم 69-15، المتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي و المسير ذاتيا و حقوق و واجبات أعضائها¹، و كذا المرسوم رقم 69-16، المتضمن تحديد اختصاصات و سير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة².

أشارت الحكومة في المراسيم المذكورة في الفقرة أعلاه، إلى دور مدير الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتيا³ المعين من طرف الإدارة المركزية المكلفة بالفلاحة، في الإشراف و توجيه و مراقبة النشاطات الفلاحية المسيرة ذاتيا على مستوى البلديات، من دون الإشارة إلى دور المجالس الشعبية المحلية في هذا المجال، ماعدا في مسألة انتخاب الهياكل الممثلة للعمال في التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية على مستوى البلديات.

يتم انتخاب هيئات تسيير الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتيا و المتمثلة في: الجمعية العامة، مجلس العمال، لجنة التسيير، و الرئيس، من طرف العمال أنفسهم تحت إشراف لجنة بلدية تؤسس خصيصا لهذا الغرض، حيث كانت تضم هذه اللجنة ممثليين اثنين عن المجلس الشعبي البلدي، إلى جانب ممثل عن حزب جبهة التحرير الوطني، ممثل لوزارة الفلاحة، و ممثل عن الاتحاد العام للعمال الجزائريين⁴.

ينتهي عمل لجنة البلدية المشرفة على انتخاب هيئات تسيير الاستغلالات الفلاحية بمجرد انتخاب الهياكل المشار إليها في الفقرة أعلاه، وبالتالي لا تشارك المجالس الشعبية البلدية في هذه الهياكل أو في تسيير الاستغلالات الفلاحية، على عكس الوزارة المكلفة بالفلاحة و الإصلاح الزراعي التي تشارك فيها من خلال تعيين مدير يعمل إلى جانب هيئات المشرفة على الاستغلالات الفلاحية، من خلال توجيهها و مراقبة نشاطاتها.

¹ مرسوم رقم 69-15، مورخ في 15 فيفري 1969، يتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي و المسير ذاتيا و حقوق و واجبات أعضائها، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969.

² مرسوم رقم 69-16، مورخ في 15 فيفري 1969، يتضمن تحديد اختصاصات و سير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969.

³ يتمتع المدير بموجب المرسوم 69-16، بصلاحيات واسعة في مجال الإشراف و الرقابة على الاستغلالات الفلاحية.

⁴ المادة 18 من المرسوم رقم 69-17، المورخ في 15 فيفري 1969، يتعلق بانتخاب هيئات التسيير التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969.

عززت الحكومة من اختصاصات و دور وزارة الفلاحة و الإصلاح الزراعي، في تسيير الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتيا، من خلال صدور المرسوم رقم 19-69، المتعلق باختصاصات وزير الفلاحة و الإصلاح الزراعي حول التسيير الذاتي في الفلاحة¹، إذ يحق للمصالح التابعة له إجراء تفتيشات تقنية و حسابية في أي وقت، على مختلف الهيئات المشرفة على التسيير الذاتي، مع إمكانية توقيع عقوبات على المسيرين، في حالة ارتكاب أخطاء جسيمة مثبتة بصفة قانونية.

أمسكت الحكومة إصدار المرسوم المتعلق بتحديد دور و اختصاصات المجالس الشعبية البلدية في التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية بالرغم من أن المادة 32 من الأمر رقم 68-653، السابق الذكر، نصت صراحة على ذلك، و بقيت الأمور على حالها إلى غاية صدور الأمر رقم 75-42، المتضمن تعديل و إتمام الأمر رقم 68-653، المذكور أعلاه، و الذي أسنده مهمة توجيه الاستغلالات الزراعية المسيرة ذاتيا، و مساعدتها، و تنسيقها و مراقبتها إلى الوزير المكلف بالفلاحة و الإصلاح الزراعي و المجالس التنفيذية للولايات لوحدها دون تدخل المجالس الشعبية المحلية².

يتبيّن من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري قد تراجع عن فكرة إشراك المجالس الشعبية المحلية المنتخبة في تسيير الأراضي الفلاحية المسيرة ذاتيا³، و لو أنه حاول أن يتدارك الوضع من خلال منح بعض المهام و الصالحيات الثانية للمجالس الشعبية البلدية و الولاية بموجب الأمر رقم 71-73، المتضمن الثورة الزراعية.

¹ المادة 5 من المرسوم رقم 19-69، المؤرخ في 15 فيفري 1969، المتعلق باختصاصات وزير الفلاحة و الإصلاح الزراعي حول التسيير الذاتي في الفلاحة ، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969.

² المادة 27 من الأمر رقم 75-42، مؤرخ في 17 جوان 1975، يتضمن تعديل و تتميم الأمر رقم 68-653، المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 57، صادر في 18 جويلية 1975.

³ بالرغم من أن المشرع أشار في المادة 28 من الأمر نفسه على أن المجلس الشعبي الولائي و المجلس الشعبي البلدي، يتولون تنسيق جملة نشاطات القطاع الزراعي المسير ذاتيا و التابع لدائرتهما الإقليمية، و كذلك إنعاشها و مراقبتها، و ذلك بمساعدة التعاونيات الزراعية المتعددة الخدمات للبلديات، إلا أن الحكومة لم تصدر أي مرسوم تبين فيه كيفية تطبيق هذه الأحكام، و بقيت هذه المواد دون تفعيل، و هذا يدل على أن المشرع الجزائري لم تكن له النية الحقيقية في إشراك الهيئات اللامركزية المحلية أي المجالس الشعبية المحلية المنتخبة في إدارة العقار الفلاحي، أم أنه اصطدم بواقع عدم استعداد، أو عدم قدرة هذه الأخيرة على مسايرة هذه التوجهات.

بـ- في ظل الأمر رقم 71-73، المتضمن الثورة الزراعية

حاول المشرع الجزائري في ظل الأمر رقم 71-73، المتضمن الثورة الزراعية، إشراك المجالس الشعبية المنتخبة البلدية و الولائية، و لو بصورة محتشمة في تسيير الأراضي الفلاحية و يظهر ذلك من خلال ما يلي:

1- إنشاء المجالس الشعبية البلدية الموسعة¹، و التي تشغلى إلى جانب مصالح الدولة²، في عملية تأمين الأراضي الزراعية لصالح صناديق البلديات للثورة الزراعية، و اتخاذ كافة التدابير الخاصة بالتحضير التقني، لتنفيذ و انجاز العمليات الخاصة بتطبيق أهداف و مبادئ الثورة الزراعية على مستوى البلديات و يظهر ذلك من خلال³ إحصاء الأراضي الفلاحية، وضع قائمة للمزارع الخاصة، التي سيتم تأمينها، تحديد مساحة الأرض و القطع التي تمنح بصفة فردية أو جماعية، بالإضافة إلى وضع قائمة للأشخاص الذين سيستفيدون من الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية.

2- إنشاء المجالس الشعبية الولائية الموسعة⁴، التي تشغلى مع الهيئة التنفيذية الموسعة للولاية⁵، من أجل حسن التحضير و حسن إجراء التنفيذ الفعلى لعمليات الثورة الزراعية على تراب الولاية، و يظهر ذلك من خلال⁶:

- التداول بشأن القوائم و المقترنات التي ينبغي على المجلس الشعبي البلدي الموسع تحضيرها.

¹ حسب المادة 183 من الأمر 71-73، يتضمن قانون الثورة الزراعية، مرجع سابق، فإن المجلس الشعبي البلدي الموسع يضم بالإضافة إلى أعضاء المجلس ممثلون محليون عن الحزب و المنظمات الجماهيرية.

² حسب نص المادة 190 من المرجع نفسه، فإنه تنشأ لجنة تقنية بلدية تضم إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي ونوابه ممثلين عن الوزارات التالية: الفلاحة، المالية و الري، حيث تشغلى إلى جانب المجلس الشعبي البلدي الموسع في عملية تأمين أراضي صندوق الثورة الزراعية.

³ المواد من 186 إلى 198، من الأمر 71-73، يتضمن قانون الثورة الزراعية، مرجع سابق.

⁴ المادة 218، المرجع نفسه، و يضم هذا المجلس إضافة لأعضائه ممثلين عن حزب جبهة التحرير ، و المنظمات الجماهيرية، كما هو الحال في المجلس البلدي الموسع.

⁵ المادة 227، المرجع نفسه، و تضم أيضا هذه الهيئة إضافة لرئيس المجلس الشعبي الولائي و نوابه ممثلين الوزارات التالية: الفلاحة، المالية، و الري.

⁶ المواد 219 إلى 226، المرجع نفسه.

- طلب تفسيرات من الهيئة التنفيذية الموسعة للولاية لمتابعة النشاطات المرتبطة عليه في نطاق تطبيق الثورة الزراعية، مع إمكانية إجراء أي تحقيق يراه لازما في هذا المجال.
- التداول بشأن القوائم النهائية للمستفيددين و المقترنات التي توجهها إليه الهيئة التنفيذية.

من المشرع الجزائري كما هو موضح أعلاه مهام للمجالس الشعبية المحلية في قانون الثورة الزراعية، لكن أغلب هذه الاختصاصات مؤقتة بالدرجة الأولى بعملية تأميم الأراضي الزراعية لصالح صندوق الثورة الزراعية، ولم يكن الهدف الرئيسي منها إعطاء صلاحيات للمجالس الشعبية المحلية لتسخير الأراضي الفلاحية¹.

أوقعت عملية تأميم الأراضي الفلاحية من الفلاحين لصالح صندوق الثورة الزراعية المجالس الشعبية المحلية، في مشاكل و منازعات مع المواطنين حول حيازة الأراضي الزراعية، خاصة تلك التي استصلاحها الفلاحون و حازوا عليها بموجب عقود عرفية، إذ دافعوا على ملكياتهم بمختلف الطرق و الوسائل، و ذلك من خلال اللجوء إلى إيداع طعون أمام اللجان الولاية التي تم إنشاؤها خصيصا لهذا الغرض²، الأمر الذي عرقل تنفيذ الثورة الزراعية مما جعل الدولة تقوم بإصدار القانون رقم 83-18، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بالاستصلاح.

ج- في ظل القانون 83-18، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بالاستصلاح

أجاز القانون 83-18، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بالاستصلاح، حيازة الملكية العقارية الفلاحية في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية بالاستصلاح، بمبادرة من الدولة أو الخواص على حساب نفقتهم الخاصة، و لقد أشرك المشرع الجزائري الجماعات المحلية و على رأسها البلدية في هذه العملية، حيث نصت المادة 5 من القانون المذكور أعلاه، أن الجماعات المحلية هي

¹ بالعودة إلى المادة 215، و المادة 241 من الأمر 73-71، المتضمن قانون الثورة الزراعية ، يتضح أن عمل المجالس الشعبية البلدية والولائية الموسعة مؤقت، ينتهي بالاختتام الرسمي لعمليات تأميم الأراضي الزراعية، و تصبح المهام الدائمة من صلاحيات التعاونيات البلدية المتعددة الخدمات على مستوى البلديات، و الوالي على مستوى الولاية، بينما منح المشرع المجالس الشعبية البلدية والولائية، بعض الصلاحيات الثانوية المتعلقة بإحصاء قوائم المستفيددين من الأراضي الفلاحية.

² عجمة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي و مقترنات تسويتها، دار الخدونية، الجزائر، 2005، صفحة 85.

التي ستحدد المساحات و الأراضي الفلاحية المعنية بالاستصلاح، في الأقاليم التي تدخل ضمن أراضيها، بشرط أن تكون داخل المناطق الصحراوية و شبه الصحراوية¹.

يتم تحديد الوعاء العقاري الفلاحي القابل للاستصلاح، بناء على مجموعة من الشروط والإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 724-83، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18-83، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بالاستصلاح والذي منح بعض الاختصاصات لصالح المجلس الشعبي البلدي، و التي نلخصها فيما يلي²:

- تحديد الأراضي المطلوب استصلاحها، و التي يجب أن تدرج ضمن مخطط تهيئة البلدية³.
- تحديد قائمة الأراضي المعنية بالاستصلاح بموجب قرار صادر عن الوالي⁴.
- دراسة ملفات طلب الاستصلاح، و إرسال الملفات المقبولة إلى الوالي للموافقة عليها⁵.
- تسليم البلدية لعقد الملكية للمستفيد، بعد استكماله لكل إجراءات التسجيل و الشهر العقاري⁶.

اشترط المرسوم التنفيذي رقم 724-83 المذكور أعلاه، أن ملفات طلب الاستصلاح يجب أن يتم دراستها أولا من طرف اللجنة التقنية للدائرة التي تضم إلى جانب رئيس الدائرة ممثلين عن المصالح المتعلقة بالفلاحة و الري و أملاك الدولة⁷، و هذا قبل إحالتها على البلدية، الأمر الذي قد يؤدي إلى التلاعب ببعض الملفات قبل وصولها إلى المجلس الشعبي البلدي للمداولة⁸.

¹ نصت المادة 5 من القانون رقم 18-83، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، مرجع سابق، على ما يلي: «> تحدد المجموعات المحلية، داخل المناطق المحددة في المادة 4 من هذا القانون، بعدأخذ رأي مصالح الفلاحة و الري، المساحات التي توجد بها الأراضي المخصصة للاملاك عن طريق الاستصلاح <

² لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر: بين التحديد و التقيد و رد الاعتبار، دار الخدونية، القبة، 2020، صفحة 110 إلى 114.

³ المواد 2 و 3، من المرسوم التنفيذي رقم 724-83، المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 18-83، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 51، صادر في 13 ديسمبر 1983.

⁴ المواد 4، 5، 6، المرجع نفسه.

⁵ المواد 13، و 14، المرجع نفسه.

⁶ المواد 15، 16، المرجع نفسه.

⁷ كل الأعضاء بما فيهم الرئيس موظفين معينين، و هذا قد يؤدي إلى اعتماد المحاباة في التعامل مع بعض الملفات.

⁸ المواد من 8 إلى 12، المرجع نفسه.

يتبيّن من خلال ما سبق، أن المشرع الجزائري حاول بعد الاستقلال إشراك المجالس الشعبية المحلية و لو بصفة محتملة في تسيير العقار الفلاحي، إلا أنه سرعان ما تراجع عن هذه الفكرة بعد تخليه عن الثورة الزراعية و نظام المستثمرة الفلاحية، و اعتماده على الامتياز الفلاحي أين منح جميع الاختصاصات في تسيير العقار الفلاحي للدولة و للهيئات التابعة لها و استبعد المجالس الشعبية المحلية من المشاركة في هذا التسيير.

ثانياً- استبعاد المشرع للمجالس الشعبية المحلية من المشاركة في تسيير العقار الفلاحي

استبعد المشرع الجزائري في القانون رقم 87-19، السابق الذكر، المجالس الشعبية البلدية والولائية من المشاركة في تسيير العقار الفلاحي بشكل واضح، حيث لم يمنح الهيئات الامركزية أي دور في هذا المجال، و جعل من الوالي الحلقة الأهم والأقوى، و يظهر ذلك من خلال الاختصاصات المنوحة له و المتمثلة فيما يلي¹:

- إصدار قرارات منح حق الانتفاع الدائم للمستثمرين أصحاب المستثمرات الفلاحية الفردية.
- البحث في المخالفات الناجمة عن استغلال المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية.
- توجيه إنذارات لأصحاب المستثمرات الفلاحية في حالة عدم الامتثال للقانون.
- تمثيل الدولة أمام القضاء في الدعاوى الناجمة عن سوء استغلال المستثمرات الفلاحية.

استمر المشرع في تهميش المجالس الشعبية المحلية، من المشاركة في تسيير الأراضي الفلاحية التي جعلها في القانون رقم 90-30، المتضمن الأماكن الوطنية، المعدل و المتمم، ملكا خاصا للدولة وحدها، و لم يمنح المشرع في كل النصوص القانونية التي جاءت فيما بعد، بما فيها القانون رقم 08-16، المتضمن التوجيه الفلاحي و القانون رقم 03-10، المتعلق بالامتياز الفلاحي، أي دور للمجالس الشعبية المحلية المنتخبة في تسيير الأراضي الفلاحية، هي نفس الفكرة التي اعتمد عليها في تسيير الأماكن الوطنية الخاصة العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

¹ المواد من 5 إلى 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، مؤرخ في 6 فيفري 1990، يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19، المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 و الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، جريدة رسمية عدد 6، صادر في 7 فيفري 1990.

المبحث الثاني

سيطرة الدولة على ملكية و تسخير الأراضي
الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

يكون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في المجال الصناعي، السياحي، و الحضري، و بالعودة إلى التجربة الجزائرية في هذا الموضوع، نجد أن عقود استغلال هذا العقار متعددة و مختلفة حسب النمط الاقتصادي المعتمد، وكذا التشريعات و التنظيمات الصادرة في هذا المجال، و التي حاول من خلالها المشرع إيجاد أحسن الطرق لاستغلال هذه الأرضي بما يتماشى مع المصلحة العامة للمجموعة الوطنية¹.

تنقل المشرع الجزائري بين أسلوب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل و الامتياز الغير قابل للتنازل، كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث سمح في الأمر رقم 11-06، المؤرخ في 30 أوت 2006، بمنح عقود الامتياز لصالح المستثمرين مع إمكانية تحويل تلك العقود إلى تنازل²

تراجع المشرع عن الامتياز القابل للتنازل كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي بموجب الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، حيث ألغى هذا الأخير إمكانية تنازل الدولة صاحبة الأرض على العقار الاقتصادي للمستثمر³، بسبب ظهور العديد من المستثمرين الوهميين الذين كانوا يسعون إلى امتلاك الأرضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون انجاز مشاريعهم الاستثمارية.

بعد إلغاء المشرع لعقود الامتياز غير القابلة للتحويل إلى تنازل عن طريق التراضي، تراجعت نسبة الإقبال على الاستثمار في العقار الاقتصادي، بسبب تخوف المستثمرين من إقامة مشاريع كبرى على أرض ليست ملكا لهم، رغم كل الضمانات التي جاء بها المشرع، كاعتماد عقود الامتياز طويلة المدة، و تبسيط الإجراءات الإدارية من خلال إسناد صلاحية منح الامتياز للوالي، باعتباره السلطة الأقرب إلى المواطن، بدلا من الإدارة المركزية التي تتسم بالتعقيد الإداري.

¹ ميساوي حنان، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2024، صفحة 13

² المادة 3 من الأمر رقم 11-06، المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53، صادر في 30 أوت 2006، ملغي.

³ المادة 7 من الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 3 سبتمبر 2008، ملغي.

أدى إسناد سلطة منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي للوالي، إلى خلق المحسوبية و المحاباة في منح العقار الاقتصادي لرجال الأعمال أصحاب النفوذ، مع حرمان المستثمرين الحقيقيين من إقامة مشاريعهم الاستثمارية، الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى العودة مرة أخرى، إلى اعتماد آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق التراضي، من خلال إصدار القانون رقم 23-17، المؤرخ في 17 نوفمبر 2023، المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية¹.

منح المشروع الجزائري في القانون رقم 23-17، السابق الذكر للدولة صلاحية امتلاك العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، و أنسد مهمة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق التراضي على هذا النوع من العقار، لـالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بدلا من الوالي، ليؤكد بشكل واضح سيطرة الدولة أو الإدارة المركزية على ملكية و تسخير الحافظة العقارية الاقتصادية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة (طلب أول).

أدى استحواذ الدولة على ملكية و إدارة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، إلى تراجع سلطة الوالي الذي فقد صلاحية إصدار قرارات منح الامتياز على هذا النوع من العقارات، و اقتصر دوره فقط في تقديم الاستشارة لصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

استبعد المشروع الجزائري أيضاً الهيئات اللامركزية و على رأسها المجلس الشعبي البلدي، من المشاركة في منح الامتياز على العقار الاقتصادي، على الرغم من أن هذه الهيئات مطالبة مثلها مثل الدولة، باستحداث أنشطة اقتصادية و مناطق نشاط، و عليه يتأكد مرة أخرى تردد الإدارة المركزية في توسيع صلاحيات الهيئات اللامركزية، في مجال استغلال الأملاك و الثروة الوطنية لخلق مصادر تمويل ذاتية تعزز من استقلاليتها (طلب ثانٍ).

¹ المادة 14 من القانون رقم 23-17، المؤرخ في 17 نوفمبر 2023، المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 73، صادر في 16 نوفمبر 2023.

المطلب الأول

استحواذ الإدارة المركزية على قوام العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

ميز المشرع قبل صدور القانون رقم 23-17، المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بين النصوص القانونية المسيرة للعقار الصناعي، عن تلك التي تسير العقار السياحي و الحضري، بحيث خصص نصاً قانونياً لكل نوع من هذه العقارات¹ يبين فيها كيفية استغلالها، لكن بعد صدور القانون رقم 23-17 السابق الذكر أصبحت جميع هذه العقارات تخضع لأحكام هذا القانون².

أسند المشرع الجزائري ملكية الحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، لصالح الدولة، حيث أصبحت هذه الأخيرة تستحوذ لوحدها على عدة أنواع من الأراضي الموجهة لاحتواء المشاريع الصناعية، السياحية و الحضرية كالمناطق الصناعية، المواقع السياحية، الحظائر التكنولوجية و التجمعات السكنية (فرع أول).

أصبحت مهمة منح العقار الاقتصادي المشار إليه أعلاه من صلاحية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث أوكل إليها لوحدها صلاحية توزيع و منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة المستثمرين، بصيغة الامتياز بالتراريسي القابل للتحويل إلى تنازل (فرع ثان).

¹ عند العودة إلى الأمر رقم 04-08، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، مرجع سابق، الذي ألغى الأمر رقم 11-06، مرجع سابق، نجد أنه لم يحصر الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في العقار الصناعي لوحده، بل قد يتعداه إلى العقار السياحي و الحضري الذي قد يتم استغلاله عن طريق آلية الامتياز، ولكن لم يذكر ذلك بتصريح العبارة، أما بعد صدور القانون 23-17، مرجع سابق، ذكر المشرع في المادة 2 منه عدة أنواع من الأراضي موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في مجالات الصناعة، السياحة و البناء.

² كل النصوص القانونية الصادرة حول العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بدأ من القانون رقم 30-90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، إلى القانون رقم 25-90، المتضمن التوجيه العقاري مروراً بالأمر رقم 11-06، مرجع سابق و الأمر 08-04، مرجع سابق، أسندت ملكية هذا النوع من العقارات للدولة، لذلك جاء القانون رقم 23-17، مرجع سابق، ليؤكد فقط مرة أخرى ملكية الدولة لوحدها لهذا النوع من العقارات.

الفرع الأول: الدولة الشخص المعنوي الوحيد المالك للعقارات الاقتصادي

ت تكون حافظة العقار الاقتصادي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في المجال الصناعي، السياحي و الحضري، وفقاً للمادة 2 من القانون رقم 17-23، المتضمن شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي لصالح المستثمرين، من عدة أنواع من الأراضي تختلف باختلاف الأنشطة و المشاريع الاقتصادية المراد إنشاؤها من طرف الدولة و التي تستعرضها باختصار كما يلي:

أولاً- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات

عرف المشرع الجزائري العقار المهيأ¹ في المادة 4، الفقرة الثانية من القانون رقم 17-23، المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بأنه: كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، مزود بالطرقات و الشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله¹.

يشتمل العقار المهيأ² التابع للأملاك الخاصة للدولة، على المناطق الصناعية و مناطق النشاطات، التي تعتبر القلب النابض للنشاط الصناعي و الاقتصادي، و لقد تم إنشاء عدة مناطق

¹ الفقرة الثانية من المادة 4، من القانون رقم 17-23، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

² إلى جانب المناطق المهيأة، عرفت الجزائر ما يعرف بالمناطق الخاصة و التي تتكون من مناطق التوسيع الاقتصادي والمناطق المطلوب ترقيتها، و ذلك بموجب المرسوم رقم 321-94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن و يحدد شروط تعين المناطق الخاصة و ضبط حدودها، جريدة رسمية عدد 67 صادر في 19 أكتوبر 1994، لكن المشرع الجزائري تراجع عنها، حيث تم إلغائها بموجب الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47 صادر في 22 أوت 2001.

عرفت الجزائر أيضاً ما يعرف بالمناطق الحرة، حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 320-94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، جريدة رسمية عدد 67، صادر في 19 أكتوبر 1994، ثم جاء الأمر رقم 02-03، المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 43، صادر في 20 جويلية 2003، و تراجع المشرع الجزائري مرة أخرى على هذا النوع من المناطق، بموجب القانون 10-06، المؤرخ في 24 جوان 2006، المتضمن إلغاء الأمر رقم 03-02، يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 42، صادر في 25 جوان 2006.

صناعية في الجزائر، بموجب المرسوم رقم 45-73، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹، بينما تم إنشاء عدة مناطق نشاطات بموجب قرارات محلية على مستوى البلديات².

أ- المناطق الصناعية: يقصد بالمناطق الصناعية، القطع الأرضية المهيأ لاحتواء مشاريع استثمارية كبرى في المجال الصناعي، فهي أداة للتحفيز الاقتصادي و عامل من عوامل تنمية المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار³.

أنشأت الدولة في الثمانينات عدة مؤسسات لتسهيل المناطق الصناعية بموجب المرسوم رقم 45-84، المتضمن تنظيم مؤسسات تسهيل المناطق الصناعية⁴ المذكورة في المادة الأولى من المرسوم رقم 55-84، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، من خلال انجاز مختلف التجهيزات الضرورية لحسن سير الوحدات المقامة في المناطق الصناعية، و مراقبتها، و حمايتها، و صيانتها و التنسيق فيما بينها، لضمان استمرار نشاطاتها⁵، و من بين المؤسسات التي تم إنشاؤها في تلك الفترة، نجد مؤسسة تسهيل المنطقة الصناعية ل斯基كدة، حاسي الرمل، أرزيو، و حاسي مسعود⁶.

¹ مرسوم رقم 45-73، مورخ في 28 فيفري 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 20، صادر في 9 مارس 1973، لمزيد من المعلومات حول كيفية إنشاء و تسهيل المناطق الصناعية و عددها و حجمها يمكن العودة إلى المقال التالي:

- AKROUNE Yakout, « Le foncier Industriel en Algérie : localisation et mode d'accès », Revue Idara, Volume 26, Numéro 1, Ecole Nationale d'Administration, Alger, 2016, pages 59-63.

² هناك مناطق نشاطات أنشئت بالأمر رقم 26-74، المورخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد 19، صادر في 5 مارس 1974، بينما أنشئت أخرى بالقانون 90-25، المورخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق، عن طريق الوكالات المحلية للتسهيل والتنظيم العقاريين الحضريين التي استحدثت بالمرسوم رقم 405-90، المورخ في 22 ديسمبر 1990، جريدة رسمية عدد 56، صادر في 26 ديسمبر 1990.

³ محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في ظل القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة، مرجع سابق، صفحة 30 و 31.

⁴ مرسوم رقم 56-84، مورخ في 3 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسهيل المناطق الصناعية و عملها، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.

⁵ المادة 4 من المرسوم رقم 55-84، المورخ في 3 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.

⁶ مرسوم تنفيذي رقم 60-84، مورخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسهيل المنطقة الصناعية حاسي مسعود، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.

أنشأت الجزائر 36 منطقة صناعية جديدة في 36 ولاية، حددت مساحتها و موقعها في أقاليم البلديات المعنية في الجدول الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-176، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات¹، لترفع الحافظة العقارية الخاصة بالمناطق الصناعية لتشمل تقريبا كل ولايات الوطن²، كما تم استحداث عدة مناطق نشاطات في مختلف بلديات القطر الوطني.

ب- مناطق النشاطات: تعرف مناطق النشاطات بأنها أوعية عقارية محددة مسبقا بأدوات التهيئة والتعمير، مخصصة للمشاريع الصغيرة و المتوسطة، تكون في الغالب ذات بعد محلي، تخضع لإشراف و رقابة مؤسسات إدارية محلية كالبلدية و الولاية³.

عرف النظام العقاري الجزائري إنشاء مناطق النشاطات بمناسبة تطبيق الأمر رقم 74-26، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات⁴ و بمبادرة من الهيئات المحلية، عن طريق إصدار قرار من والي الولاية و مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي و بتسهيل من الوكالات العقارية المحلية⁵، و لكن بعد صدور القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، تم إنشاء الوكالة الولاية للتسهيل و التنظيم العقاريين الحضاريين⁶.

¹ شب باشا كريمة، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2019، صفحة 9، و للتوسيع في هذه الفكرة، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-176، المؤرخ في 11 أبريل 2012، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، جريدة رسمية عدد 23، صادر في 22 أبريل 2012.

² غادة الاستقلال أنشأت الجزائر عدة مناطق صناعية هامة منها: الرويبة، الرغایة، البليدة، وهران، و غيرها من المناطق الأخرى، و ذلك بموجب المرسوم رقم 63-217، المؤرخ في 18 جوان 1963.

³ محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في ظل القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة، مرجع سابق، صفحة 38.

⁴ أمر رقم 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، مرجع سابق.

⁵ تم إنشاء الوكالات العقارية المحلية بموجب المادة الأولى و 2 من المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 7 جانفي 1987، المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، جريدة رسمية عدد 1، صادر في 8 جانفي 1986.

⁶ تم إلغاء الوكالات العقارية المحلية و تم تعويضها بالوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضاريين، و التي تأسست بموجب المرسوم رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المعدل بالمرسوم رقم 408-03، المؤرخ في 5 نوفمبر 2003، مرجع سابق.

أُسند للوكلة المذكورة أعلاه كمؤسسة متخصصة، مهمة حيازة و تسيير العقارات التابعة للجماعات المحلية، وأصبحت بذلك المؤسسة التي تقوم بتهيئة الأراضي الداخلة ضمن المحيط العمراني للبلديات، لتصبح مناطق مخصصة للنشاطات، و استمر هذا الحال إلى غاية تجميد عملية إنشاء هذه المناطق من الحكومة سنة 1998، بعد معاينة غياب المرافق الإدارية و التهيئة الازمة، بسبب اتكال المستثمرين على الدولة بصفة واضحة، و دون مساهمة مادية من طرفهم.¹

ثانيا- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة

عرف المشرع الجزائري المدن الجديدة بأنها كل تجمع بشري ذي طابع حضاري ينشأ في موقع خال استند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة، و يتم إنشاء المدن الجديدة بالتلاؤم مع تنظيم وتنمية المنشآت القاعدية و المرافق الجماعية ذات المنفعة العامة² من طرف الحكومة، حيث قامت هذه الأخيرة بإنشاء مدن جديدة في ولايات الجنوب و الهضاب العليا دون المناطق الشمالية، ما عدا المدن الكبرى كوهان، الجزائر العاصمة، قسنطينة و عنابة.³

ثالثا- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسيع السياحي و الموقع السياحية

يقصد بمنطقة التوسيع السياحي، كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية، أما الموقع السياحي⁴ فيعرف بأنه كل منظر يتميز بجازبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب.⁵

¹ محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في ظل القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة، مرجع سابق، صفحة 41 و 42.

² المواد 1 و 2 من القانون رقم 02-08، المؤرخ في 8 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، جريدة رسمية عدد 34، صادر في 14 ماي 2002.

³ المادة 4، المرجع نفسه.

⁴ يعرف أيضا بأنه كل موقع يحتوي على صفات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه، لها أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية.

⁵ المادة 3 من القانون رقم 01-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

يمكن للدولة أن تقوم بشراء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقاً لاتفاق ودي بين الطرفين أو باللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹، كما يمكن لها بيع الأراضي التابعة لملكيتها الخاصة، الواقعة داخل مناطق التوسيع و المواقع السياحية و الضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية²، المحددة في مخطط التهيئة السياحية³ للوكالة الوطنية لتنمية السياحة⁴ طبقاً لاتفاق ودي⁵، كما يمكن للمستثمرين بمفهوم قانون الاستثمار أن يحصلوا على الامتياز على العقار السياحي، من أجل إنجاز مشاريع استثمارية في مناطق التوسيع و المواقع السياحية⁶.

رابعاً - الأراضي المهمة التابعة للحظائر التكنولوجية

يقصد بالحظيرة التكنولوجية المكان المزود بالخدمات التي تتطلبها إقامة وتنمية المؤسسات الصغيرة و الناشئة، حتى تصل إلى مرحلة الاستقرار، و من بين الخدمات التي تقدمها الحظائر التكنولوجية للمؤسسات الناشئة نجد: تأجير المعدات، خدمات الفاكس و الهاتف و الانترنت والتصوير و أجهزة الإعلام الآلي، خدمات محاسبية و تسويقية، توفير الأمن، و كذا تقديم الاستشارات القانونية و التسويقية و الإرشادية⁷.

¹ في حالة نزع ملكية خاصة لإنجاز مشاريع سياحية يستوجب على الدولة تقديم تعويض عادل لصاحب الأرض، و ذلك وفقاً للقانون رقم 11-91، المؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 8 ماي 1991.

² المادة 22 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسيع و المواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

³ وضعت الحكومة مخطط توجيهي للتهيئة السياحية على المدى القصير، المتوسط، و الطويل و وضعه لتنفيذ هذا المخطط عدة برامج استثمارية، و لمزيد من المعلومات اطلع على سنوسي عيashi، التنمية السياحية المستدامة في الجزائر في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025، صفحة 177 و ما يليها.

⁴ هي هيئة أُسند لها مهمة اقتناص و تهيئة و ترقية و إعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسيع والمواقع السياحية.

⁵ المادة 18، من القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسيع و المواقع السياحية، مرجع سابق.

⁶ المطة 3 من المادة 2 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة الانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

⁷ بوضياف علاء الدين، محمد زبير، <دور حاضنات الأعمال التكنولوجية في دعم المؤسسات الناشئة بالجزائر >>, مجلة شاعر للدراسات الاقتصادية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، مجلد 4، عدد 1، 2020، صفحة 89.

تهدف الدولة من وراء إنشاء الحظائر التكنولوجية، إلى ربط المؤسسات الصغيرة الناشئة بالتطور التكنولوجي، من خلال ربطها بالجامعات و مراكز البحث العلمي، من أجل تزويدها بمختلف المعارف والأفكار¹ و لقد أُسند المشرع مهمة تطوير و ترقية الحظائر التكنولوجية للوكلة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية و تطويرها²، حيث تم إنشاء عدة حظائر تكنولوجية و تعتمد الدولة الجزائرية خلق حظائر تكنولوجية في المناطق التي تتواجد فيها المدارس العليا، الجامعات، و مراكز البحث³.

خامسا - الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

عرفت الجزائر في نهاية الثمانينات و بداية التسعينات أزمة سياسية و اقتصادية دفعت بالدولة إلى حل عدة مؤسسات اقتصادية عمومية و بيعها للخواص، بعد عجزها على استمرار نشاطاتها، وقد نتج عن حل تلك المؤسسات قطع أرضية و بناءات شاغرة غير مستغلة دفع بالدولة إلى استرجاعها و ضمها إلى أملاكها الخاصة، من أجل استغلالها من جديد⁴.

استغلت الدولة جزء من الحافظة العقارية الناتجة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية بصفة مباشرة ، و تم تحويل جزء منها إلى الخواص عن طريق الامتياز وفقا للقانون، و ما زالت إلى يومنا هذا عدة أراضي متبقية تنتظر من يستغلها مع العلم أن هذه الأرضي مهيئة لإنجاز مشاريع استثمارية لكونها كانت مستغلة اقتصاديا في السابق⁵.

¹ بوضياف علاء الدين، محمد زبير، <> دور حاضنات الأعمال التكنولوجية في دعم المؤسسات الناشئة بالجزائر>>، مرجع سابق، صفحة 87.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-04، مورخ في 24 مارس 2004، يتضمن إنشاء الوكلة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية و تطويرها و يحدد تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 19، صادر في 28 مارس 2004، معدل و متم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-77، مورخ في 28 مارس 2020، جريدة رسمية عدد 19، صادر في 2 أفريل 2020.

³ تم إنشاء عدة حظائر منها: سيدى عبد الله سنة 2010، ورقلة سنة 2012، وهران سنة 2013، باتنة سنة 2013.

⁴ بخوش إلهام، <> دور الأصول العقارية المتبقية و الفائضة للمؤسسات العمومية في تأهيل الاستثمار الصناعي>>، مجلة هيرودوت للعلوم الإنسانية و الاجتماعية، مجلد 6، عدد 2، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2022، صفحة 3.

⁵ بخوش إلهام، مرجع سابق، صفحة 01، و لمزيد من المعلومات حول هذا الموضوع طالع على فردي كريمة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتورى قسنطينة، 2019، صفحة 217 و ما يليها.

سادساً - الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

يقصد بالأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية تلك الأملاك العقارية غير الازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، و تتمثل أساسا فيما يلي¹ :

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما،
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة،
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل بين مجمعات عقارية،
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير و التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية،
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية الاقتصادية،
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية و مناطق النشطات التي أعيد إدماجها ضمن الأصول الخاصة للدولة².

يقصد بالأراضي غير الازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، تلك الأراضي الغير مستغلة من طرف هذه الأخيرة لكونها لست بحاجة لها لممارسة نشاطها الاقتصادي لسبب من الأسباب المذكورة أعلاه، و بالتالي تصبح فائضة، و من حق الدولة استرجاعها و إدراجها ضمن أملاكها الخاصة³، لاستغلالها من جديد لكون تلك الأرضي ذات جودة عالية و موجهة أصلا للاستغلال الاقتصادي، الأمر الذي يعزز من إمكانية خلق نشاط اقتصادي جديد.

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسيرها، جريدة رسمية عدد 27 صادر في 6 ماي 2009.

² توفر المناطق الصناعية و مناطق النشطات على مساحات شاسعة تم بناء مؤسسات عمومية اقتصادية على بعض أراضيها و بقيت أوعية عقارية أخرى غير مستغلة، و بالتالي يمكن اعتبارها أراضي متوفرة فائضة أي لا تحتاجها تلك المؤسسات العمومية لمزاولة نشاطاتها، و بالتالي يمكن استغلالها بطرق أخرى كأن يتم منحها للمستثمرين لاستغلالها عن طريق عقود امتياز مقابل دفع إتاوة.

³ بخوش إلهام، دور الأصول العقارية المتبقية و الفائضة للمؤسسات العمومية في تأهيل الاستثمار الصناعي، مرجع سابق، صفحة 4.

سابعا - الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري

يمكن للدولة استغلال الأرضي التابعة لأملاكها الخاصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية، ذات الطابع التجاري، من خلال منحها للمرقي العقاري بموجب عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل تعدد إدارة أملاك الدولة، بعد الانتهاء من التنفيذ الفعلي للمشروع من طرف المرقي العقاري وحصوله على شهادة المطابقة و دفعه للقيمة التجارية للأرضية حسب ما تم الاتفاق عليه¹.

سمحت الدولة بوضع أراضيها التابعة لأملاكها الخاصة تحت تصرف المرقبين العقاريين، لإنجاز سكنات ذات طابع تجاري من أجل التخفيف من أزمة السكن، اذ تقوم الدولة بدور تحفيزي مهم، يظهر من خلال توفير الأوعية العقارية اللازمة لاحتواء مختلف البرامج السكنية المراد تحقيقها².

ثامنا - الأراضي الأخرى المهدأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة

وسع المشرع الجزائري من دائرة الأرضي العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عندما أضاف إلى قائمة الأرضي السابقة الذكر مصطلح الأرضي الأخرى المهدأة، أي جعل كل أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة مزودة بالبني التحتية و مختلف الشبكات الحيوية، قابلة لإنجاز مشاريع في المجال الصناعي، السياحي و الحضري³.

رغم ضخامة و تنوع حافظة العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، إلا أن المشرع الجزائري جعلها تابعة للأملاك الخاصة للدولة لوحدها، و أسنده لهذه الأخيرة مهمة التصرف فيها من خلال الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

¹ بلعون محمد الصالح، <> الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأرضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية <>, مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، مجلد 3، عدد 4، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2018، صفحة 272.

² بن مبارك راضية، <> العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لإنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري <>, مجلة القانون العقاري، مجلد 8، عدد 1، جامعة البليدة 2، 2021، صفحة 58.

³ المطة 8 من المادة 2 من القانون رقم 17-23، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

الفرع الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المانح الوحيد للعقارات الاقتصادي

تحولت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، المنشأة بموجب الأمر رقم 01-03، المتعلق بتطوير الاستثمار¹، إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث أحدث المشرع الجزائري على هذه الأخيرة عدة تعديلات من حيث تنظيمها، سيرها، و المهام الملقاة على عاتقها، محاولا من خلالها إعطاء نفس جديد لتطوير و ترقية الاستثمار².

جاء المرسوم التنفيذي رقم 22-289، المتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها³، لتوضيح الهيكل التنظيمي للوكالة، و كيفية ممارسة نشاطها و المهام المختلفة الملقاة على عاتقها في مجال الاستثمار، و لقد وسع المشرع الجزائري من مهام هذه الوكالة، حيث جعلها الهيئة المكلفة بمنح و تسهيل و ترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة⁴.

أولا- الإطار التنظيمي و الوظيفي للوكلة الجزائرية لترقية الاستثمار

الوكلة الجزائرية لترقية الاستثمار، مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، تعمل تحت وصاية الوزير الأول و يكون مقرها في مدينة الجزائر⁵، ويظهر الاختلاف بين الوكالة بشكلها و تسميتها الحالية و الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار السابقة في الهيئة الوصية عليها، إذ وضعت هذه الأخيرة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات⁶.

¹ المادة 6 من الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 7، صادر في 22 أوت 2001، الملغى.

² المادة 18 من القانون رقم 22-18، المؤرخ في 24 جويلية 2022، يتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية عدد 50 صادر في 28 جويلية 2022.

³ مرسوم تنفيذي رقم 22-289، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، جريدة رسمية عدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022.

⁴ المادة 8 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط و كفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة الانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

⁵ المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 22-289، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، مرجع سابق.

⁶ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 356-06، المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 64، صادر في 11 أكتوبر 2006، (ملغى).

أ- تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

يسير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مجلس إدارة، و مدير عام، حيث يمارس هذا الأخير السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة، و يمثلها و يتصرف باسمها أمام القضاء، كما يقوم بكل الأعمال المدنية كإبرام الصفقات، و إعداد وتنفيذ الميزانيات¹، أما مجلس الإدارة الذي يتشكل من ممثلي عدة وزارات²، فيتداول في القضايا المتعلقة بعمل الوكالة و المتمثلة في:

- وضع نظامه الداخلي،
- المصادقة على برنامج نشاطات الوكالة و مشروع ميزانيتها،
- قبول الهبات و الوصايا،
- الموافقة على تنفيذ الميزانية و التقرير السنوي الذي يعرضه عليه المدير العام.

تضم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إلى جانب مجلس الإدارة و المدير العام شباكين وحيدين و هما على التوالي³:

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية: يتمتع باختصاص وطني، و يعمل على تسهيل إقامة مشاريع اقتصادية وطنية ضخمة مع المستثمرين الوطنيين و الأجانب.
- الشبابيك الموحدة الامرکزية: تتمتع باختصاص محلي غير تلك التي تدخل ضمن اختصاصات الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية.

تضم الشبابيك الوحيدة بنوعيها ممثلين عن الإدارات المتعلقة بالضرائب، المركز الوطني للسجل التجاري، الجمارك، التعمير، البيئة، العمل، الضمان الاجتماعي و كذلك الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار⁴، حيث يقوم هؤلاء بتسلیم جميع القرارات و الوثائق و التراخيص المرتبطة بإنجاز الاستثمار، كما يتدخلون لدى هيئاتهم الأصلية، لتذليل الصعوبات التي يواجهها المستثمرون⁵.

¹ المواد 13، و 1 من المرسوم التنفيذي رقم 22-289، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، مرجع سابق.

² المادة 12، المرجع نفسه.

³ المادة 18، المرجع نفسه.

⁴ المادة 26، المرجع نفسه.

⁵ المادة نفسها، المرجع نفسه.

بـ- وظيفة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، القيام بعدة مهام تهدف إلى ترقية و تطوير و تشجيع الاستثمار الوطني و الأجنبي داخل الجزائر، و يمكن تلخيص نشاط الوكالة على النحو التالي :

- وضع بنوك و قواعد بيانات لضمان إعلام المستثمرين بكل المعطيات الضرورية للاستثمار،
- تقدم التسهيلات اللازمة للمستثمرين من خلال خلق مناخ ملائم للاستثمار،
- إعداد و اقتراح مخطط لترقية الاستثمار ، و تصميم عمليات حشد رؤوس الأموال لتنفيذها،
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى،
- تحديد المشاريع المهيكلة، استنادا إلى المعايير و القواعد المحددة في التنظيم المعمول به،
- التأكد، بالاتصال مع الجهات المعنية، من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرين.

بالإضافة إلى المهام السابقة الذكر الموكلة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، أسندا المشرع الجزائري لهذه الأخيرة بموجب القانون رقم 23-17، المذكور سابقا مهمة منح و تسهيل و ترقية حافظة العقار الاقتصادي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹ سواء في المجال الصناعي، السياحي، أو الحضري، و هي المهمة التي سيتم التركيز عليها و شرحها بشكل من التفصيل.

ثانيا- دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح الامتياز على العقار الاقتصادي

عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عبارة عن عقد إداري مدته 33 سنة قابلة للتجديد²، تخلو بموجبه الدولة حق الانتفاع بالأراضي التابعة لأملاكها الخاصة المتوفرة لفائدة كل شخص طبيعي أو معنوي وطني كان أم أجنبيا، يهدف إلى إنشاء مشروع استثماري اقتصادي، مع إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل³.

¹ المادة 8 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

² المادة 14 ، المرجع نفسه.

³ المادة 12 ، المرجع نفسه، التي تحلينا إلى المادة 5 من القانون رقم 22-18، المتعلق بالاستثمار ، مرجع سابق.

أ- إجراءات منح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لعقد الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة

يمر منح عقد الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، بجملة من الخطوات و الإجراءات التي تتبعها و تشرف عليها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قبل استلامها لطلبات الاستثمار، و أخرى أثناء و بعد استلامها لطلبات الاستثمار، نلخصها كما يلي:

1- الإجراءات التحضيرية (الأولية) قبل استلام طلبات الاستثمار

- تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أولا بالتشاور مع الولاة و مصالح الدولة التي لها علاقة بالأملاك الوطنية الخاصة كما هو الحال بالنسبة لمديريات أملاك الدولة للولايات، لتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي¹،
- جمع المعلومات حول الأراضي العقارية المتوفرة القابلة للاستغلال عن طريق آلية الامتياز، بالتنسيق مع القطاعات المعنية²،
- عرض الأراضي العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، على الوكالات المتخصصة³ لتهيئتها، حتى تصبح على استعداد لاستغلالها من طرف المستثمرين،
- تزويد المستثمرين بأي وسيلة بوجود أراضي عقارية متوفرة، يمكن استغلالها عن طريق الامتياز⁴،

¹ المادة 9 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

² المادة 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

³ أنظر على التوالي إلى المراسيم التنفيذية رقم 23-488، 23-489، 23-490، المؤرخة في 28 ديسمبر 2023، المتضمنة على التوالي إنشاء الوكالات الوطنية للعقار الصناعي، السياحي، و الحضري و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

⁴ المادة 8 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق، و المواد 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

- وضع دفتر نموذجي يتضمن بنود عامة و أخرى خاصة، تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للمشروع¹،

- فتح باب استقبال ملفات طلبات استغلال الأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، من طرف المستثمرين عبر المنصة الرقمية للوكالة.

2- إجراءات متزامنة لاستلام طلبات الاستثمار

- استقبال طلبات المترشحين في العقار الاقتصادي المتوفر الذي تمت الإشارة إليه في السابق، عبر منصتها الرقمية على شبكة الانترنت، حتى يتسعى لجميع المهتمين بتقديم طلباتهم بسهولة.

- معالجة المعلومات المدخلة للمترشح، و في حالة قبول المشروع، يقوم المستثمر بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه، مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية².

- تقوم الوكالة بمعالجة ثانية رقمية للمشاريع المقبولة بناء على شبكة تقييم، يتم من خلالها اختيار المشروع الاستثماري الذي يتحصل على أفضل نتيجة، و يُعدُّ لصالحه مقرر منح مؤقت، لا يصبح نهائيا إلا بعد انتهاء آجال الطعن³.

3- إجراءات بعدية لاستلام طلبات الاستثمار

- يستدعي المستثمر الناجح إلى الشباك الوحيد للوكالة، للاكتتاب في دفتر الشروط⁴.

- يسلم الشباك الوحيد للوكالة، نسخة من قرار منح الامتياز النهائي، لمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري المختصة إقليميا حسب الحالة، من أجل إعداد عقد الامتياز⁵.

¹ الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 487-23، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

² المادة 6، المرجع نفسه.

³ المادة 7، من القانون رقم 23-17، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذلك نماذج: شبكة تقييم المشاريع، قرارات المنح المؤقت و النهائي الملحة بذات المرسوم.

⁴ المادة 9، الفقرة 5، المرجع نفسه.

⁵ المادة 11، المرجع نفسه.

- تقوم مديرية أملاك الدولة للولاية باعتبارها صاحبة الحق في التصرف باسم الدولة بإعداد وتحرير عقد الامتياز وتوقيعه، و بعدها يحال على المحافظة العقارية من أجل القيام بعملية التسجيل و الشهير العقاري حتى يرتب العقد أثاره¹، ثم يسلم عقد الامتياز النهائي إلى الوكالة الجزائرية للاستثمار التي تمنحه بدورها للمستثمر صاحب الامتياز، من أجل البدء في تنفيذ وإنجاز مشروعه²، و بالتالي يرتب العقد أثاره على الطرفين سواء كانت الدولة أو المستثمر.

ب- آثار عقد الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة

يكسب طرف عقد الامتياز لاستغلال العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، حقوق مقابل القيام بالتزامات نلخصها كما يلي³:

1- حقوق المستثمر صاحب الامتياز:

- استغلال العقار الاقتصادي كما تم الاتفاق عليه في العقد، لمدة 33 سنة قابلة التجديد،
- الحصول على رخصة البناء،
- تأسيس رهن على الحق العيني الناتج عن الأرض محل الامتياز أمام المؤسسات المالية،
- نقل العقار الاقتصادي للورثة في حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز،
- تحويل عقد الامتياز إلى تنازل عند الانتهاء من المشروع.

2- واجبات المستثمر صاحب الامتياز:

- احترام بنود دفتر الأعباء،
- عدم تغيير وجهة العقار إلا بتراخيص من الوكالة،

¹ خلفوني مجید، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008، صفحة 87.

² المادة 12، من القانون رقم 23-17، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

³ المواد 14، 15، 16، 17، 18، 19 ، المرجع نفسه، و المواد 13، 14، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

- انجاز المشروع ، و تسديد الأتاوى السنوية الإيجارية، في الآجال المحددة.
- احترام التوجيهات الاستراتيجية و تأثيرها على التنمية الاقتصادية و الاجتماعية،
- الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار بعد إنجازه، و عدم تغيير النشاط إلا بترخيص الوكالة،
- عدم التأخير بكل أصنافه خلال مدة انجاز المشروع، ولكن في حالة القوة القاهرة، أو عند استحالة إتمام المشروع، يمكن للوكالة اتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً لدفتر الأعباء.

2- حقوق و واجبات الدولة مانحة الامتياز:

يمكن لنا أن نلخص واجبات الدولة مانحة الامتياز على العقار الاقتصادي على النحو التالي¹:

- مراقبة و متابعة المستثمرين و مساعدتهم لإتمام انجاز مشاريعهم،
- القيام بكل إجراءات نقل العقار الاقتصادي للورثة في حالة وفاة المستثمر،
- تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل عند إتمام المشروع، في حالة طلب المستثمر ذلك،
- السماح للمستثمر صاحب الامتياز بإنشاء بناءات تتماشى مع طبيعة الاستثمار،
- اتخاذ الإجراءات المناسبة، لضمان إتمام المشروع في حالة القهوة القاهرة والظروف استثنائية.

أما بالنسبة للحقوق التي تتمتع بها الدولة صاحبة الامتياز فتتمثل فيما يلي²:

- الحصول على الأتاوى الإيجارية و أعباء التسيير،
- المحافظة على وجهة العقار الاقتصادي،
- انجاز المشروع وفقاً لبنود العقد و دفتر الأعباء في الآجال المتفق عليها،
- ممارسة حق الشفعة على العقار الاقتصادي في حالة تنازل المستثمر عليه³،
- توقيع عقوبات على المستثمر صاحب الامتياز في حالة الإخلال بالعقد أو بنود دفتر الأعباء.

¹ المواد 14، 17، 18، من القانون رقم 23-17، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، مرجع سابق ، هي نفسها حقوق المستثمر صاحب الامتياز .

² المواد 15، 16، 19 المرجع نفسه، و هي نفسها واجبات المستثمر صاحب الامتياز.

³ يمكن للمستثمر أن يطلب تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع و الحصول على شهادة مطابقة.

المطلب الثاني

تراجع مكانة الوالي و تهميش دور المجالس الشعبية المحلية في تسيير العقار الاقتصادي

يتمتع الوالي في ظل الأمر رقم 04-08، المحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بدور فعال في تسيير العقار الاقتصادي من خلال إصدار قرارات منح الامتياز على الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بالتنسيق مع بعض المصالح والهيئات الإدارية الغير مرتبطة على مستوى الولاية.

امتنع المشرع الجزائري على منح الهيئات المركزية أو المجالس الشعبية المحلية المنتخبة الدور الذي تستحقه في حماية و إدارة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، على الرغم من أن هذه الهيئات مطالبة من أي وقت مضى باستحداث أنشطة اقتصادية تخوض من خلالها من مشكل البطالة و تلبى الحاجات العامة لمواطنيها.

نتج عن توزيع الأدوار المشار إليها أعلاه في منح الامتياز على الأرضي العقارية المذكورة سابقا، ضغطا على الوالي و تعقيدا إداريا، جعل مسار إصدار عقود منح الامتياز لصالح المستثمرين بطيئا، يستغرق وقتا طويلا أرهق المستثمرين، لهذا أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 23-17، السابق الذكر، حيث أسد مهما منح الامتياز على الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، لصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالمشاورة مع الوالي، ليتراجع دور هذا الأخير ليقتصر فقط على تقديم الاستشارة (فرع أول).

استمر المشرع الجزائري أيضا في تغييب الهيئات المركزية المتمثلة في المجالس الشعبية المحلية المنتخبة الولاية و البلدية، في اكتساب هذا النوع من الأملاك العقارية و المشاركة في تسييرها، ليؤكد مرة أخرى تردد الحكومة أو الإدارة المركزية في توسيع صلاحيات المجالس المحلية في الاستثمار الاقتصادي الحقيقي، الذي يهدف بالدرجة الأولى إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح، و خلق مصادر تمويل ذاتية تعزز من استقلاليتها (فرع ثان).

الفرع الأول: تراجع دور الوالي في منح الامتياز على العقار الاقتصادي

يعتبر الوالي قبل صدور القانون رقم 23-17 السابق الذكر، الحلقة الأقوى في منح الأراضي العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إلا أن دوره تراجع من خلال التعديلات التي عرفتها النصوص القانونية التي تناولت العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، إلى أن تم نزع هذا الاختصاص منه و منحه للوكلة الجزائرية لترقية الاستثمار.

أولا- دور الوالي في منح العقار الاقتصادي في ظل الأمر رقم 11-06

يمنح الوالي في ظل الأمر رقم 11-06، الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك العقارية للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب قرار، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار¹، إما بالمزاد العلني أو بالتراسي، مع إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل بطلب من المستثمر صاحب الامتياز².

تطبيقا لأحكام الأمر رقم 11-06، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، صدر المرسوم التنفيذي رقم 121-07، و الذي أعطى للوالي³ صلاحية تحديد قائمة الأرضي التي يمكن أن تشكل العرض العقاري الموجه لتطوير الاستثمار، مع توضيح خصائص كل قطعة لاسيما موقعها، مساحتها، و وضعيتها بالنسبة لأدوات التعمير⁴.

¹ خواجية سمحة حنان، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، منشورات ألفا، قسنطينة، 2020، صفحة 35.

² المواد 5، 6، 10 من الأمر رقم 11-06، المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53، صادر في 30 أوت 2006، (ملغي).

³ يساعد الوالي في هذه المهمة مدير الصناعة و الاستثمار للولاية الذي يزوده بمختلف المعلومات المتعلقة بالعقارات.

⁴ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 121-07، المؤرخ في 23 أفريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11-06، المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 25 أفريل 2007، (ملغي).

يتم نشر قائمة العقارات المتوفرة على مستوى كل بلدية، و الشباك الوحيد اللامركزي للوكلالة الجزائرية لترقية الاستثمار، و أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار، حيث أُسند لهذه الأخيرة صلاحية استقبال ملفات طلب منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹.

تتعه لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار تحت رئاسة الوالي، دوراً مهماً في عملية منح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، من خلال جمع المعلومات المتعلقة بالعقار، تشجيع المبادرات الرامية إلى إنشاء أراضي مهيئة، استلام طلبات الامتياز، و كذا اقتراح إنشاء مناطق صناعية و مناطق نشاطات².

يتخذ الوالي قرار منح الامتياز على الأراضي المذكورة أعلاه، و يرسل القرار إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، لإعداد عقد الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد، و يمكن للمستثمر طلب تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل، في حالة انجازه لمشروعه في الآجال و الكيفية المحددة في عقد منح الامتياز، مقابل منح القيمة التجارية للعقار حسب ما حدته مصالح أملاك الدولة في عقد الامتياز، مع خصم المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة أثناء انجاز المشروع³.

ساعدت إمكانية تحويل عقد الامتياز المذكور أعلاه إلى عقد تنازل، على سرعة امتلاك المستثمرين لأوعية عقارية مهمة، جعلتهم فيما بعد يستعملونها لأغراض شخصية عرقلت عجلة الاستثمار، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى إعادة النظر في تسخير العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، من خلال إصدار القانون رقم 04-08.

¹ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 25 أبريل 2007.

² المواد من 1 إلى 4 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 25 أبريل 2007.

³ المواد من 9 إلى 13 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121، مرجع سابق.

ثانياً - دور الوالي في منح العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 04-08

نظراً للنتائج السلبية التي لحقت بالعقار التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جراء التنازل عنها لصالح المستثمرين الذين لم يحتفظوا بها و بالنشاط الاستثماري الذي منحت من أجله لهم تلك الأراضي، ألغى المشرع الجزائري الأمر رقم 11-06، المؤرخ في 30 أكتوبر 2006، و أصدر القانون رقم 04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي اعتمد على نظام الامتياز، كآلية لمنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إما بالمزاد العلني أو بالتراسي لمدة 33 سنة قابلة التجديد دون التنازل عنها.¹

تراجع المشرع الجزائري عن صلاحية منح الوالي للامتياز عن طريق التراسى، الذي تم إسناده لصالح مجلس الوزراء، و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، بموجب سلسلة من التعديلات التي جاءت بها قوانين المالية المتعاقبة²، و قام بمنح هذا الاختصاص مجدداً للوالي الذي أصبح بإمكانه منح الامتياز إما بالمزاد العلني أو بالتراسي.

¹ المواد 4، 5، و 15 من الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 3 سبتمبر 2008.

² منح المشرع للوالي صلاحية منح الامتياز عن طريق التراسى بموجب التعديلات التي جاءت بها قوانين المالية التالية:

- المادة 15 من القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011، التيعدلت المادة 5 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.
- المادة 34 من القانون رقم 12-12، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية عدد 72، صادر في 30 ديسمبر 2012، التيعدلت المادة 5 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.
- المادة 48 من الأمر رقم 15-01، المؤرخ في 23 جويلية 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 40، صادر في 23 جويلية 2015، التيعدلت من المادة 5 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.
- المادة 45 من القانون رقم 18-18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79، صادر في 30 ديسمبر 2018
- المادة 118 من القانون رقم 19-14، المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 81، صادر في 30 ديسمبر 2019.
- المادة 118 من القانون رقم 19-14، المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 81، صادر في 30 ديسمبر 2019.

نستنتج من خلال ما سبق، أن الوالي يشغل مركزا قانونيا مهما في عملية الترخيص لمنح الامتياز، الأمر الذي أدى إلى منح العديد من الأراضي العقارية عن طريق المحاباة، مما دفع بالمشروع الجزائري إلى إسناد هذا الاختصاص إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، و أصبح دور الوالي مقتضاً على تقديم الاستشارة و الاقتراحات لهذه الوكالة، التي حلّت مكانه في عملية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية¹.

ثالثا- دور الوالي في منح العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 23-17.

نصت المادة 9 من القانون رقم 23-17، السابق الذكر على ما يلي:< تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتشاور مع الولاية، بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي معأخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني و المحلي في إطار الأهداف المسطرة >².

يفهم من نص المادة المذكورة أعلاه، أن الوالي لا يتدخل في منح الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، إنما يقتصر دوره على تقديم المشورة و الاقتراحات، حول المشاريع الاستثمارية التي لها الأولوية في الاستفادة من الأرضي العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حسب طبيعة النشاط الاقتصادي المراد تطويره.

لم يذكر المشروع الجزائري في القانون رقم 23-17 المذكور أعلاه، كيفية استشارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و شبابيكها الوحيدة اللامركزية للوالي، أو كيفية تدخل هذا الأخير في هذه المسألة، كما تغافلت الحكومة على توضيح طبيعة هذه الاستشارة في النصوص التنظيمية التي

- المادة 37 من القانون رقم 20-07، المؤرخ في 4 جوان 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 33، صادر في 4 جوان 2020.

¹ محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة، مرجع سابق صفحة 70.

² المادة 9 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

أصدرتها لتطبيق أحكام القانون المذكور، في حين أشارت إلى تأسيس لجنة ولائية تحت رئاسة الوالي، تعنى بتحديد و إعداد و جرد الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

ت تكون اللجنة الولائية لتحديد الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي يترأسها الوالي، من عدة مديري المصالح الولائية¹، و تكلف بالفصل في كل ملك عقاري اكتسبته أي مؤسسة عمومية اقتصادية على سبيل الانتفاع أو عن طريق التملك، و لم يعد ضروريا لنشاطها من خلال إعداد جرد لها و إرساله إلى الوزير المكلف بالصناعة، الذي يرسله بدوره إلى مجلس مساهمات الدولة² لاتخاذ قرار بشأنه، و في حالة ما إذا توصل هذا الأخير إلى أن العقار فائضا و غير لازم لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، يدمج ضمن الأموال الخاصة للدولة بموجب لائحة تبلغ إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار³.

إضافة إلى اللجنة المذكورة أعلاه، أسد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 17-23، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، للوالي مهمة إنشاء لجنة أخرى، من أجل متابعة و تطهير المشاريع الاستثمارية التي رخص من أجلها الامتياز، وفقا لأحكام الأمر رقم 04-08، وبلغت نسبة الانجاز فيها 20 % على الأقل⁴.

¹ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

² عبارة عن مجلس يضم مجموعة من وزراء الحكومة، يوضع لدى وزير المساهمات و ترقية الاستثمارات و تحت سلطة رئيس الحكومة، و كلف بعدة مهام في مجال الاستثمار لاسيما تسخير الأصول العقارية الفائضة و المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، لمزيد من المعلومات طالع على المرسوم التنفيذي رقم 01-253، المؤرخ في 10 سبتمبر 2001، يتعلق بشكلة مجلس مساهمات الدولة و سيره، جريدة رسمية عدد 51، صادر في 12 سبتمبر 2001، المعدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-184، المؤرخ في 31 مايو 2006، جريدة رسمية عدد 36، صادر في 31 مايو 2006.

³ المواد 7، و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، مرجع سابق.

⁴ المادة 24 من القانون رقم 17-23، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

تتولى اللجنة المذكورة أعلاه، في إطار متابعة و تطهير المشاريع الاستثمارية مجموعة من المهام التي يمكن تلخيصها على النحو التالي¹:

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية.
- توجيه إعذار إلى صاحب الامتياز، من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع و بنود العقد.
- البث في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز، و المتعلقة بتغيير الأنشطة لأسباب موضوعية.
- البث في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز، فيما يتعلق بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي إلى شخص معنوي، أو الشكل القانوني للشركة المستفيدة من الامتياز.
- إعداد تقرير كل شهرين يرسل إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يستتبع من خلال ما سبق أن الوالي لم يعد صاحب القرار في منح الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، كما كان في ظل أحكام الأمر رقم 04-08، إذ تراجع دوره بشكل كبير، وأصبحت مهمته مقتصرة على إعداد جرد للأملاك العقارية التي اكتسبتها المؤسسات العمومية الاقتصادية و لم تعد ضرورية لنشاطها²، و كذا تطهير المشاريع الاستثمارية التي رخص من أجلها الامتياز وفقا لأحكام الأمر رقم 04-08، السابق الذكر³، تقاديا للمنازعات التي قد تحدث بسبب تطبيق أحكام القانون رقم 23-17، الساري المفعول.

يعود سبب سحب المشروع الجزائري، لاختصاص منح الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، من الوالي و إسناده إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، إلى كون هذه الأخيرة الهيئة المشرفة على ترقية الاستثمار و الخبرة بالمشاريع الاقتصادية التي تحتاج إلى الأرضي العقارية، و لكن ما يعبّر على هذا الإجراء، تغيب الهيئات المركزية و على رأسها البلدية من المشاركة في تسخير العقار الاقتصادي، خاصة وأنها الهيئة العارفة لطبيعة إقليمها و حاجة مواطنيها.

¹ المادة 25، من القانون رقم 23-17، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

² المادة 7، المرجع نفسه.

³ المواد 24، و 25، المرجع نفسه.

الفرع الثاني: تغيب المجالس الشعبية المحلية عن منح الامتياز على العقار الاقتصادي

من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية لكل من الولاية و البلدية أملاكا خاصة عقارية تشمل على الأراضي التالية¹:

- جميع الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الولاية أو البلدية، وتخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية²،
- الأراضي الغير مخصصة التي اقتنتها الولاية أو البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة،
- الأرضي الملغى تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو البلدية و العائدة إليها³،
- الأرضي التي تتنازل عنها الدولة لصالح الجماعات المحلية و التي تؤول إليها ملكيتها.

يفهم من نص الفقرة أعلاه أن المشرع الجزائري خصص للهيئات اللامركزية أملاكا خاصة عقارية تابعة لها، تختلف عن تلك التي تملكها الدولة، و هذا ما كان عليه الحال قبل صدور القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، فالهيئات اللامركزية و على رأسها البلدية، كونت بموجب الأمر رقم 74-26، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وعاء عقاريا لا يستهان به، يتكون من أراضي من كل نوع⁴.

فقدت البلدية الكثير من الأرضي العقارية التي اكتسبتها بموجب الأمر رقم 74-26، السالف الذكر بعد صدور القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية و القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري الذي ألغى الاحتياطات العقارية للبلديات و جعل أغلبية الأملاك العقارية ملكا خاصا للدولة.

¹ المواد 17، 19، 20 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

² الأملاك الوطنية التي تخصص لصالح مرفق عام أو إدارة عمومية تصبح أملاكا عمومية لا يمكن التنازل عنها.

³ إذا فقدت الأرض التي تم تخصيصها لإنشاء مرفق عام أو إدارة عمومية الغرض الذي خصصت من أجله، فإنها تدمج مرة أخرى ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، و تعود ملكيتها من جديد إلى الهيئة المالكة التي يصبح لها حق التصرف فيها.

⁴ المادة 2 من الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد 19، صادر في 5 مارس 1974.

أولاً- إلغاء المشرع للأمر رقم 74-26، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات

اكتسبت البلدية بموجب الأمر رقم 74-26، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات عدة أنواع من الأراضي و هي¹:

- الأرضي الشاغرة التي آلت ملكيتها إلى الدولة.
- الأرضي التابعة للجماعات المحلية.
- الأرضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي.
- الأرضي المنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.
- الأرضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.
- كما يمكن إدراج الأرضي التابعة للأملاك العسكرية ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات.
- الأرضي التي يملکها الأفراد الخواص و تكون زائدة عن حاجة العائلة فيما يخص البناء².

اشترط المشرع الجزائري كي تدرج الأرضي من كل نوع المذكورة أعلاه، ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات، أن تكون واقعة داخل منطقة عمرانية، يتم ضبط حدودها عن طريق المخطط العمراني للبلدية، المعد من طرف المجلس الشعبي البلدي³، كما يجب أن تدفع البلدية تعويض لصاحب الأرض، يتم تحديد قيمته من طرف مصالح أملاك الدولة⁴، و إذا تعلق الأمر بأرض ذات استغلال فلاحي، فإن البلدية تدفع تعويض تكميلي يغطي النفقات المحتملة للزراعة القائمة للمستغلين المعنبيين، و لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تدرج الأرضي الفلاحي المسمىة الداخلة في المنطقة العمرانية، في الاحتياطات العقارية للبلديات إلا بعد موافقة وزير الفلاحة⁵.

¹ المادة 4، 5 من الأمر رقم 74-26، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، مرجع سابق.

² مرسوم رقم 76-28، مؤرخ في 7 فيفري 1976، يتضمن كيفية ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأرض فيما يخص البناء، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 27 فيفري 1976.

³ المادة 2، 3 من الأمر رقم 74-26، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، مرجع سابق.

⁴ مرسوم رقم 76-29، مؤرخ في 7 فيفري 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأرضي المكونة ل الاحتياطات العقارية البلدية، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 27 فيفري 1976.

⁵ المادة 7، 9 من الأمر رقم 74-26، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، مرجع سابق.

تخصص الأراضي التي تدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية المذكورة أعلاه، لاستثمارات من خلال إنشاء مناطق نشاطات، أو تهيئتها لإنشاء بنايات أو القيام ببيعها أو التنازل عنها بمقابل مالي، يتم تقديره من طرف مصالح أملاك الدولة¹.

استنادا إلى الأمر رقم 74-26، المذكور أعلاه اكتسبت البلديات أوعية عقارية مهمة جعلتها قادرة على احتواء عدة استثمارات ومشاريع اقتصادية مهمة مجمعة في مناطق نشاطات مهيئة من طرف الوكالات العقارية المحلية البلدية، التي أنشئت خصيصا لتنفيذ عمليات تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية وتهيئتها و التنازل عنها².

تخصص الاحتياطات العقارية للبلدية لتأسيس استثمارات اقتصادية³، من خلال إنشاء مؤسسات عمومية محلية ذات طابع اقتصادي، لتلبية الحاجات العامة للمواطنين داخل المحيط العرمانى، مع توفير مناصب شغل لساكنى البلدية، بالإضافة إلى رفع الإنتاج المحلى الذى يعتبر مادة أولية للمؤسسات العمومية الكبرى، المتواجدة على مستوى المناطق الصناعية.

شكلت الأرضي من كل نوع للاحياطات العقارية للبلدية، شبكة من المؤسسات العمومية الاقتصادية موزعة على عدة مناطق نشاطات، إلا أن الفراغ القانوني وسوء التسيير، أدى إلى التنازل عن مساحات مهمة، أدت إلى انكماس الوعاء العقاري للبلدية، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى إلغاء الأمر رقم 74-26، بموجب القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، الذى استحدث الوكالة الولاية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين مكان الوكالة العقارية المحلية للبلدية.

¹ مرسوم رقم 76-27، مورخ في 7 فيفري 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحياطات العقارية البلدية، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 27 فيفري 1976.

و المرسوم رقم 86-02، المؤرخ 7 جانفي 1986، يضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الدخلة في احتياطاتها العقارية، و أسعار بيعها، جريدة رسمية عدد 1، صادر 8 جانفي 1986.

² الوكالة العقارية المحلية للبلدية عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تنشأها البلدية لتنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية، كما تقوم بالإشراف على حسن استغلال أملاكها العقارية استغلالا اقتصاديا بهدف تحقيق الربح و التنمية الاقتصادية و ذلك وفقا لأحكام المرسوم رقم 86-04، المؤرخ في 7 جانفي 1986، المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، جريدة رسمية عدد 1، صادر في 8 جانفي 1986.

³ المادة 10، من الأمر رقم 74-26، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، مرجع سابق.

ثانياً - استبعاد قانون التوجيه العقاري للهيئات المركزية من امتلاك العقار الاقتصادي

رغم أن القانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، نص على أن الولاية والبلدية لها أملاكا عمومية وأخرى خاصة، إلا أن القوانين ذات الصلة به و بقانون الأملك الوطنية، جعل من العقار الفلاحي و العقار الاقتصادي ملك للدولة وحدها، و استثنى الجماعات المحلية من هذا النوع من الأملك الوطنية الخاصة، كما قيد من صلحيات الهيئات المحلية و على رأسها البلدية، في مجال استغلال الأراضي التي اكتسبتها في ضل قانون الاحتياطات العقارية، من خلال إسناد سلطة استغلال هذه الأرضي لـ الوكالة الولاية للتسهير و التنظيم العقاريين الحضريين المشار إليها في المادة 73 من قانون التوجيه العقاري¹.

تقوم الوكالة الولاية للتسهير و التنظيم العقاريين الحضريين بحياة جميع العقارات المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية، و تقوم علاوة على ذلك بتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري²، كما تساعد الوكالة أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة، و إعدادها، وتنفيذها في حدود إمكانياتها³، و عليه فإن هذه الوكالة هي التي تشرف على كل العمليات ذات الصلة باستغلال الأرضي العقارية التابعة للأملك الخاصة للجماعات المحلية، لاسيما في مجال إنشاء البناءات، كبناء و إيجار سكنات أو محلات، كما تشرف على كل العمليات المتعلقة بالتنازل عن هذه الأرضي، أو شراء أراضي أخرى بأموالها الخاصة⁴.

¹ أشارت المادة 73 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق، إلى أن الحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية تسير من طرف هيئات التسهير و التنظيم العقاريين، ليتم إنشاء الوكالة المحلية و التي أصبحت الوكالة الولاية للتسهير و التنظيم العقاريين الحضريين، كما سبق الإشارة إليه أعلاه.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسهير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

- تدخل في العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري كل العمليات المتعلقة بإنشاء و بيع و شراء و إيجار و تبادل العقارات، وكذلك كل العمليات المتعلقة بتهيئة و تجزئة و تسوية الأرضي العقارية التي تدخل ضمن الأملك الخاصة للبلدية و ذلك في ظل احترام مبادئ و أهداف أدوات التهيئة و التعمير للبلديات.

³ المادة 4، المرجع نفسه

⁴ لحرش دنيازاد، <تسهير الأملك العقارية الحضارية التابعة للبلدية>، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، جامعة الجزائر كلية الحقوق، مجلد 52، عدد 4، 2015، صفحة 110 و 111.

فقدت البلدية سلطتها في إدارة الأراضي العقارية التي تملكها، بعد صدور قانون التوجيه العقاري و قانون الأملاك الوطنية، إذ لم تعد المشرفة على إدارة العقار الحضري التابع لأملاكها الخاصة بشكل مباشر، إلا بعد المرور على الوكالة الولاية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين التي يرأسها والي، و فقدت بشكل كامل صلاحية امتلاك و إدارة العقار السياحي و الصناعي، بسبب احتكاره من طرف الدولة لوحدها، من خلال إسناد عمليات منحه عن طريق الامتياز لصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يعد احتكار الدولة للعقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة لوحدها دون مشاركة الجماعات المحلية، عائقا أمام إحداث تنمية محلية حقيقة، إذ لم يعد ببدها أدوات إحداث استثمارات حقيقة، تهدف إلى تحقيق الربح و تنويع مصادر تمويل ميزانياتها، واكتفت بصلاحية إنشاء مصالح عمومية، تهدف أساسا إلى تقديم خدمات أساسية موجهة إلى عامة الجمهور في إطار النفع العام.¹

ثالثا - مشاركة رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية أراضي الدولة

وضع المشرع الجزائري عدة آليات لحماية الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة من كل أشكال التعدي التي قد تتعرض لها من طرف الأفراد حيث وضع مجموعة من الأحكام و القواعد التي منعت اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق النقام أو الحجز كما قام بإنشاء عدة مؤسسات تسهر على حماية هذه الأملاك و المحافظة عليها²، و لفرض المزيد من الحماية على هذه الأملاك أصدر المشرع القانون رقم 23-18، المتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها³.

¹ المادة 149 من القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37، صادر في 3 جويلية 2011، و المادة 141 من القانون رقم 12-07، المؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12، صادر في 29 فيفري 2012.

² لمزيد من المعلومات حول هذا الموضوع راجع ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2015، صفحة 255 وما يليها.

³ قانون رقم 23-18، مؤرخ في 28 نوفمبر 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها، جريدة رسمية عدد 76، صادر في 30 نوفمبر 2023.

منح المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 23-18، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، لرئيس المجلس الشعبي البلدي، صلاحية حماية أراضي الدولة¹ المتواجدة على تراب البلدية و المحافظة عليها²، من خلال اتخاذ جملة من الإجراءات المنصوص عليها قانوناً والمتمثلة فيما يلي:

- القيام بزيارة أراضي الدولة في أي وقت، و طلب التحقيقات الازمة التي يراها ضرورية للحصول على أي معلومة، تساعده على اكتشاف التعديات التي يمكن أن تتعرض لها أراضي الدولة³،
- تمثيل البلدية أمام القضاء، في الدعاوى ذات الصلة بجرائم التعدي على أراضي الدولة، ومتابعة تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في هذا المجال⁴،
- استقبال الإخطارات التي تأتي من ممثلي المجتمع المدني و وسائل الإعلام، التي تقدم بوقائع ومعلومات تفيد بحدوث تعدي على أراضي الدولة، و اتخاذ الإجراءات الازمة لوضع حد لها⁵،
- هدم البناءات و المنشآت التي يتم تشديها بطريقة غير شرعية، على أراضي الدولة داخل إقليم البلدية التي يشرف عليها⁶.

يتحمل رؤساء المجالس الشعبية البلدية، المسؤولية الشخصية عن الأضرار المترتبة عن التعدي على أراضي الدولة التي يسيرونها، بسبب عدم فiamهم أو امتناعهم عن القيام بالالتزامات المفروضة عليهم بموجب التشريع و التنظيم المعمول به، و قد خول لهم القانون بهذه الصفة اللجوء إلى القاضي المختص لاتخاذ كل الإجراءات و التدبير الازمة لحمايتها⁷.

¹ تنص المادة 2، الفقرة 1 من القانون رقم 23-18، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، مرجع سابق، على ما يلي : <> يطبق هذا القانون على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية التي تشمل الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة و الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للجماعات المحلية، كما هي محددة في التشريع الساري المفعول <>.

² اعتبره المشرع الجزائري في نص المادة 3 من القانون رقم 23-18، المذكور في المرجع أعلاه، أحد مسورو أراضي الدولة إلى جانب كل من الوزراء، الولاية، و مسيرو المؤسسات و الهيئات العمومية.

³ المادة 4، المرجع نفسه.

⁴ المادة 5 و 6، المرجع نفسه.

⁵ المادة 7، المرجع نفسه

⁶ المادة 8، الفقرة 2، المرجع نفسه.

⁷ المادة 5، الفقرة 1، المرجع نفسه.

أشرك المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية أراضي الدولة، و جعله مسؤولاً مسؤولية شخصية، حول كل أشكال التعدي التي تقع على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية التي يسييرها، إلا أن التمungen في النصوص القانونية ذات الصلة بالأملاك الوطنية الخاصة العقارية، تبين احتكار الدولة للعقار الفلاحي و العقار الاقتصادي، و لا تملك البلديات إلا بعض الأرضي التي اكتسبتها في إطار الأمر رقم 74-26، المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، و المسيرة من طرف الوكالات الولاية للتسخير و التنظيم العقاريين الحضريين.

حاول المشرع الجزائري أن يكون عادلاً في مسألة حماية الأراضي الوطنية، من خلال توزيع مسؤولية المحافظة على هذه الأراضي، على كل من الإدارة المركزية و اللامركزية، باعتبار رئيس البلدية المسؤول على منح رخص البناء و قرارات الهدم، لكن المشكل الذي وقع فيه، أنه منح إدراة العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية للدولة، و أقصى الهيئات المحلية اللامركزية لاسيما البلدية، من المشاركة في تسخير هذا النوع الهام من الأراضي الوطنية الخاصة، الأمر الذي أدى بالمشروع الجزائري إلى الواقع في عدة أخطاء بشأن منح و تسخير العقار الاقتصادي.

يستتبع في نهاية هذا الفصل أن المشرع الجزائري، جعل الأرضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، سواء الأرضي الموجهة للاستغلال الفلاحي أو الأرضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في يد الدولة لوحدها، بعد أن سحب تدريجياً صلاحية امتلاك و تسخير هذا النوع من الأرضي من الهيئات اللامركزية و على رأسها البلدية.

أدى هذا التوزيع الغير متوازن في اكتساب و إدارة الأرضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، إلى خلق عبء كبير على الدولة، دفع بها إلى خلق جهاز بيروقراطي ضخم و معقد، بينما اكتفت هيئات اللامركزية بتسخير بعض الأرضي التي اكتسبتها في إطار قانون الاحتياطات العقارية تحت إشراف مصالح الدولة، و عليه أصبح إشراك الهيئات اللامركزية و على رأسها البلدية، في تسخير الأراضي الوطنية الخاصة العقارية أمراً ضرورياً، سواء تعلق الأمر بالأراضي كما تمت الإشارة إليه سابقاً، أو المبني التي ستكون موضوع البحث في الفصل القادم من هذا الباب.

الفصل الثاني

المباني ذات الاستعمال السكني

والتجاري

تكتسي البناءات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أهمية كبرى للدولة و الجماعات المحلية، إذ تعتبر مصدر دخل مهم لها، و تزداد الحاجة إلى هذا النوع من الأملاك العقارية، بازدياد طلبات السكان للإيواء و ممارسة التجارة و الحرف، فالمبني السكنية و المحلات التجارية و المهنية، تمثل الفضاء الذي يوفر للأفراد العيش الكريم، و يسهل عليهم ممارسة أعمالهم التجارية و المهنية والحرفية.

أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للبناءات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، حيث حاول استغلال هذا النوع من الأملاك، بشكل يضمن فائدة للدولة و الجماعات المحلية من جهة، و يحمي حق المواطن في السكن و ممارسة أعماله التجارية و المهنية من جهة أخرى، ولتحقيق هذا الهدف استحدث عدة هيئات على المستويين المركزي و المحلي، أوكل لها مهمة إنشاء و تسخير المحلات السكنية و التجارية، كما أصدر عدة نصوص قانونية¹ تبين إجراءات وشروط و كيفية الاستفادة من هذه العقارات، و المقابل المادي الواجب الوفاء به تجاه الهيئة المالكة.

تعتبر الدولة ممثلة في وزارة السكن و الهيئات غير المركزة التابعة لها، الشخص المعنوي العام الأول المنشئ و المسير للمبني المختلفة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، و يظهر ذلك من خلال مختلف الصيغ السكنية و المحلات التجارية المستحدثة، الموجهة لتعطية طلبات مختلفة التي يتكون منها المجتمع، ثم تليها الجماعات المحلية (البلدية و الولاية)، التي تساهم هي الأخرى عبر الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، في المشاركة في الترقية العقارية على المستوى المحلي.

تنصرف الدولة و الجماعات المحلية في المبني التي تملكها ملكية خاصة، من خلال اعتماد عقود الإيجار أو التنازل حسب طبيعة البناء المنشأة، و الفئة المستهدفة للاستفادة من العقار، فالمبني التي يتم التنازل عنها، غالبا ما تكون موجهة للفئة ذات الدخل المتوسط والمرتفع، في حين يتم إيجار المبني العقارية التي تخصص للفئات ذات الدخل المنخفض.

¹ مثل القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم، مرجع سابق، و القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

ميز المشرع الجزائري بين المبني ذات الاستعمال السكني التي تنشئها الدولة بمختلف الصيغ و الطرق من أجل مواجهة أزمة السكن داخل المجتمع، و المبني ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي التي تنشئها الدولة بداعٍ بعث النشاط الحرفي و التجاري من أجل التخفيف من عبء البطالة و توفير مناصب الشغل.

ميز المشرع أيضاً بين المبني التي تملّكها الدولة، عن تلك التي تملّكها الجماعات المحلية (الولاية و البلديّة)، سواء من حيث التصرف فيها، أو من حيث الهيئات المشرفة على إدارتها وتسخيرها، فالدولة بما تملّكه من إمكانيات استثمرت بشكل كبير في توفير السكن لأفراد المجتمع لاسيما للفئات ذات الدخل المتوسط، و كذا المحلات ذات الاستعمال المهني و الحرفي لفئات الشباب بالدرجة الأولى، و عليه تكونت لدى الدولة حظيرة بنايات ضخمة أوجدت عدة هيئات و آليات لتسخيرها (مبحث أول).

أصبحت الجماعات المحلية هي الأخرى مجبرة مثلها مثل الدولة، على مواجهة مختلف المشاكل الاجتماعية و الاقتصادية التي تواجه مواطنيها، خاصة مشكل السكن و البطالة، لذلك تسعى جاهدة إلى استغلال الأوعية العقارية التي تملّكها، لاسيما تلك التي اكتسبتها في إطار الأمر رقم 74-26، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديّات.

تهدّف الجماعات المحلية من وراء اكتساب و إنشاء المبني كال محلات السكنية والمحلات التجارية و الحرافية و المهنية، إلى خلق نشاط اقتصادي و استقرار اجتماعي لسكانها من جهة، وإيجاد مداخيل و مصادر مالية جديدة لميزانياتها من جهة أخرى، الأمر الذي يستدعي حسن إدارة و تسخير هذه البناءات من خلال إيجاد آليات تتماشى مع منطق اقتصاد السوق، مع احترام القانون و التنظيم الساري المفعول (مبحث ثانٍ).

١

المبحث الأول

تسخير المباني التابعة للدولة

فرضت حاجة المواطنين إلى السكن و ممارسة مختلف الأنشطة التجارية، و المهنية، والحرفية على الدولة، مضاعفة مجهودها لتوفير المزيد من المباني في كل مناطق الوطن، الأمر الذي جعلها تكتسب ثروة عقارية كبيرة و متنوعة، دفع بها إلى إنشاء عدة هيئات و مؤسسات، تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، من أجل حسن استغلال و تسخير مختلف المباني السكنية و التجارية التابعة لأملاكها الخاصة.

أصدرت الدولة لتأطير عملية استغلال المباني التابعة لأملاكها الخاصة، عدة نصوص قانونية و تنظيمية، حيث بين قانون الأملك الوطنية بشكل عام قوام المباني التابعة للأملاك الخاصة للدولة و طرق و أساليب استغلالها، لتأتي بعده جملة من المراسيم التنفيذية والقرارات الوزارية المشتركة، التي وضحت كيفية استغلال و تسخير المحلات ذات الاستعمال السكني، والمحلات ذات الاستعمال التجاري و المهني و الحرفي¹.

اعتمدت الدولة في البداية على صيغة الإيجار، كآلية لتسخير المباني التابعة لأملاكها، خاصة المحلات ذات الاستعمال السكني، التي أشأتها الدولة أصلاً لتنفيذ سياساتها الاجتماعية في مجال القضاء على السكن الهش، و توفير السكن اللائق لصالح الفئات ذات الدخل المنخفض غير القادرة على شراء سكن بأموالها الخاصة (مطلوب أول).

أدى تزايد حركة البناء مع مرور السنوات، إلى تزايد عدد البناءات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأمر الذي خلق صعوبة في تسخير هذه العقارات التي تحتاج إلى أموال باهضة لتجهيزها وصيانتها، فلجأت الدولة إلى التنازل عن بعض هذه المباني لصالح شاغليها الشرعيين لتخفيض عبء تسخيرها من جهة، و خلق مصادر تمويل خزينتها من جهة أخرى (مطلوب ثاني).

¹ من بين هذه المراسيم نذكر :

- مرسوم تنفيذي رقم 142-08، مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، جريدة رسمية عدد 24، صادر في 11 ماي 2008.
- مرسوم تنفيذي رقم 153-18، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملك العقارية التابعة للدولة و الأملك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسخير العقاري، جريدة رسمية عدد 33، صادر في 6 جوان 2018.

المطلب الأول

إيجار المبني التابعة للدولة

تعتبر المحلات ذات الاستعمال السكني، من المبني التي تعمل الدولة بالدرجة الأولى، على استغلالها عن طريق الإيجار، بالمقارنة مع المحلات التجارية و المهنية و الحرفية، التي غالبا ما يتم إنشائها من أجل بيعها أو التنازل عنها لصالح التجار أو أصحاب المهن والحرف، لهذا س يتم التركيز في هذا المطلب على دراسة كيفية و إجراءات إيجار المحلات السكنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹.

يعتبر السكن العمومي الإيجاري، أحد الصيغ السكنية التي ركزت عليها الدولة، من أجل القضاء على مشكل السكن لدى الفئات ذات الدخل المنخفض، التي لا تستطيع توفير سكن بأموالها الخاصة لما له من تكلفة باهظة لا يقدرون عليها، لهذا أخذت الدولة على عاتقها هذه المهمة حتى تحدث توازنا اجتماعيا بين الأفراد، حفاظا على تماسك الدولة و المجتمع².

أصدرت الدولة عدة نصوص قانونية و تنظيمية تهدف إلى تأطير عملية استغلال و تسخير المبني السكنية التابعة لها، كما أنشأت عدة هيئات و مؤسسات تسهر على بناء و إدارة هذه البناءات يتقدمها دواوين الترقية و التسيير العقاري المنتشرة عبر كل ولايات الوطن و التي تعمل على تسخير السكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة للأملاك الدولة (فرع أول).

حددت الدولة أيضا من خلال عدة نصوص قانونية و تنظيمية إجراءات و شروط الاستفادة من المحلات السكنية، إذ تمر عملية استغلال المبني السكنية من طرف الهيئات المختصة كدواوين الترقية و التسيير العقاري، بمجموعة من المراحل و تخضع لمجموعة من الشروط الواجب توفرها لدى المستفيد من السكن (فرع ثاني).

¹ بالنسبة للمحلات التجارية و الحرفية التابعة للدولة، غالبا ما تنشأها الدولة و تقوم بالتنازل عنها لصالح المستفيدين منها.

² القطبي محمد، <دواوين الترقية و التسيير العقاري و دورها في تحقيق سياسة السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية أدرار نموذجا >>, مجلة القانون العقاري، مجلد 4، عدد 1، جامعة البليدة 2، 2017، صفحة 217.

الفرع الأول: هيئات إيجار المحلات ذات الطابع السكني التابعة للدولة

قبل عرض الهيئات أو المؤسسات التي تسير المبني السكني نيابة عن الدولة، يجب أولاً ذكر مختلف الصيغ التي تشكل الحافظة السكنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

أولاً- الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر

استحدثت الجزائر، عدة صيغ لإنجاز السكّنات، منها ما هو ممول بالكامل من الذمة المالية للخزينة العمومية، و منها ما هو مدعم، و الآخر ممول من طرف القطاع الخاص، كما اختلفت الصيغ السكنية إذ نجد بنايات تكفلت الدولة عن طريق هيئاتها بإنشائها و تسبيتها، و أخرى عهّدت بها للمرقيين العقاريين الخواص¹، و فيما يلي نذكر أهم الصيغ السكنية الموجودة في الجزائر، مع التركيز على الصيغ التي تتكون منها الحافظة السكنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

أ- السكن العمومي الإيجاري

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري، السكن الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم، ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة، التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكّنات غير لائقة، أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة، و يمكن أيضاً استعمال هذا النوع من السكّنات، لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية، أو ذات منفعة عامة مؤكدة².

يتم توزيع السكن العمومي الإيجاري، بنسبة 40 بالمائة من عدد السكّنات المنجزة في كل برنامج، على الطالبين الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة، بينما يتم توزيع 60 بالمائة المتبقية، على باقي الطالبين الذين تساوي أو تتجاوز أعمارهم 35 سنة³.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 09-18، مؤرخ في 20 جانفي 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، جريدة رسمية عدد 6، صادر في 25 جانفي 2009.

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، مرجع سابق، و هو السكن الذي يستهوي الكثير من الجزائريين ذوي الدخل الضعيف لكونه في متناول المواطنين من الناحية الاجتماعية و الاقتصادية.

³ المادة 11، المرجع نفسه.

يجب أن تتوفر في طالب السكن العمومي الإيجاري، مجموعة من الشروط التي يمكن تلخيصها في النقاط التالية¹:

- أن يبلغ 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه،
- أن يكون مقاماً 5 سنوات على الأقل في بلدية إقامته الاعتيادية،
- ألا يتجاوز راتبه الشخصي 24 000 دينار جزائري،
- ألا يكون قد استفاد في السابق من سكن أو إعانة لبناء مسكن،
- ألا يكون مالكاً لعقار ذا استعمال سكني، أو قطعة أرض صالحة لبناء.

ب- السكن الموجه للبيع بالإيجار

السكن العمومي للبيع بالإيجار، صيغة تسمح بالحصول على مسكن، بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، و يتم تحديد سعر المسكن على أساس التكلفة النهائية لإنجازه، بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض و كذلك مصاريف التسيير التقني والإداري، التي تحتسب على المدة التي تسبق نقل الملكية².

يجب على الأشخاص الذين يريدون شراء مسكن عن طريق البيع بالإيجار أن تتوفر فيهم مجموعة من الشروط وهي³:

- عدم الاستفادة سابقاً من مسكن، أو من دعم مالي لبناء مسكن،
- دفع حصة مالية كدفعة أولى لا تقل عن 25 بالمائة من ثمن المسكن،

¹ المواد 3، 4 و 5، من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، مرجع سابق.

² المواد 4 و 5، من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23 أبريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، و كيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 25، صادر في 29 أبريل 2001، معدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-340، جريدة رسمية عدد 69، صادر في 3 نوفمبر 2004، معدل و متم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-432، المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، جريدة رسمية عدد 71، صادر في 26 ديسمبر 2012.

³ شيخ محمد زكرياء، <قراءة في التعديلات القانونية الواردة على شروط الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار>، مجلة القانون العقاري و البيئة ، مجلد 10، عدد 2، المركز الجامعي مغنية، 2022، صفحة 58.

- يجب أن يكون دخله هو و زوجه لا يقل عن 24 000 دينار، و لا يتتجاوز 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون¹،
- تقديم وثيقة تثبت قدرته على تسديد أقساط الإيجار الشهرية في آجالها²،
- تسديد السعر الكلي للمسكن، في مدة لا تتجاوز 25 سنة، قبل أن يتجاوز عمر المستفيد من السكن 70 سنة³.

ج/- السكن الترقيوي العمومي

السكن الترقيوي العمومي مشروع عقاري ذو صالح عام، يستفيد من خلالها صاحب السكن من إعانة توفرها له الدولة⁴ و يخصص للأشخاص الذين يفوق دخلهم 6 مرات، و يقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون، حيث تتکفل الدولة بإنجازه لصالح كل شخص متوفّر فيه الشروط التالية⁵:

- ألا يكون قد استفاد هو أو زوجه من ملكية تامة لعقارات ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء، أو مساعدة مالية من طرف الدولة لبناء مسكن أو شرائه.
- أن يكون دخله يعادل المبالغ المالية المذكورة أعلاه.

تقوم الدولة بعد الانتهاء من إشغال بناء السكنات الترقيوية العمومية، بنقلها إلى المستفيد بموجب عقد بيع، مقابل دفع المستفيد المبلغ الذي تم الاتفاق عليه⁶.

¹ المادة 6 من مرسوم تنفيذي رقم 01-105، مؤرخ في 23 أبريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، معدل و متمم، مرجع سابق.

² المادة 7، المرجع نفسه.

³ المواد 8، و 9، المرجع نفسه، المعدلتين بموجب المادة 2، و 3 على التوالي من المرسوم التنفيذي رقم 04-340، جريدة رسمية عدد 69، صادر في 3 نوفمبر 2004.

⁴ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014، يحدد شروط و كيفيات شراء السكن الترقيوي العمومي، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 27 جويلية 2014.

⁵ المادة 8، المرجع نفسه.

⁶ طيب عائشة، <السكن الترقيوي العمومي>، مجلة القانون العقاري، مجلد 4، عدد 2، جامعة البلدة 2، 2017، صفحة .76

د- السكن الترقيوي المدعّم

السكن الترقيوي المدعّم هو سكن موجّه لذوي الدخل المتوسط، و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكّنات، عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب و قرض بنكي بنسبة فائدة مدعّمة، مع مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن بمبلغ 70 مليون سنتيم للأشخاص المستفيدين الذين يتجاوز دخلهم مرّة واحدة و يساوي أو يقل عن 4 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، و 40 مليون سنتيم للمستفيدين الذين يتجاوز دخلهم 4 مرات و يساوي أو يقل عن 6 مرات الأجر الأدنى الوطني المضمون¹.

يجب على الشخص طالب السكن الترقيوي المدعّم، أن لا يكون مالكاً لعقار ذو استعمال سكني أو أرض موجهة للبناء، أو أن يكون قد استفاد في السابق من سكن، أو مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو تهيئه مسكن².

زيادة على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة، يمكن لطالب السكن الترقيوي المدعّم، الحصول على قرض بنكي بسعر فائدة مدعّم، من قبل خزينة الدولة بنسب متفاوتة حسب دخل المستفيد، تقدر بنسبة 1 بالمائة عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بمرّة واحدة و تساوي أو تقل عن 6 مرات الأجر الأدنى الوطني المضمون، و 3 بالمائة عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر من 6 مرات و تساوي أو تقل عن 12 مرة الأجر الأدنى الوطني المضمون.

ه/- السكن الريفي

يقصد بالسكن الريفي، كل سكن ينجزه شخص طبيعي يقيم في البلدية و يزاول نشاطاً في الوسط الريفي و يكون مؤهلاً للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، و يدرج هذا النوع

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 5 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكّنات و كذا كيفية منح هذه المساعدة، جريدة رسمية عدد 58، صادر في 7 أكتوبر 2010.

² المادة 4، المرجع نفسه.

من السكن، ضمن سياسة التنمية الريفية التي تهدف إلى تنمية المناطق الريفية و تثبيت السكان المحليين و تحسين مستواهم المعيشي، من خلال تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم في إطار البناء الذاتي¹.

يجب أن يوفر المستفيد قطعة أرض تكون ملكاً له، و يقوم هو شخصياً ببناء و إنجاز السكن بأمواله الخاصة، مع تلقي دعم الدولة بمبلغ 100 مليون سنتيم للأشخاص المقيمين في الجنوب، و 70 مليون سنتيم للأشخاص المقيمين في باقي الولايات الوطن²، كما يمكن لهم الحصول على قروض بنكية بنسبة فائدة مدعمة من قبل الخزينة العمومية، تتراوح نسبتها بين 1 إلى 3 بالمائة حسب دخل المستفيد³.

يجب أن تتوفر في المستفيد من السكن الريفي مجموعة من الشروط التي يمكن تلخيصها في النقاط التالية⁴:

- عدم تجاوز دخل الزوجين 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون،
- عدم الاستفادة سابقاً من سكنهما كان نوعه، أو من دعم الدولة لإنجاز سكن،
- عدم امتلاكه لأرض صالحة للبناء واقعة في منطقة ريفية،
- الإقامة في البلدية التي تتوارد فيها الأرض لمدة لا تقل عن 5 سنوات⁵.

¹ بوستة إيمان، <> قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر>>, مجلة الفكر، مجلد 9، العدد 11، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014، صفحة 384.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتاء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفية منح هذه المساعدة، معدل و متمم، مرجع سابق.

³ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389، يحدد مستويات و كيفية منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتاء سكن جماعي و بناء سكن ريفي و كذا سكن فردي، ينجز بشكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا، مرجع سابق.

⁴ المادة 4 من المرسوم التنفيذي 10-235، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتاء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفية منح هذه المساعدة، معدل و متمم، مرجع سابق.

⁵ قرار مؤرخ في 19 جوان 2013، يحدد كيفية الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، جريدة رسمية عدد 32، صادر في 23 جوان 2013، معدل و متمم بموجب القرار المؤرخ في 18 جويلية 2014، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 14 سبتمبر 2014.

يتم منح إعانة الدولة لبناء سكن ريفي على حصتين و هما¹:

- 60 بالمائة من المساعدة تحرر في شكل تسبيق عند تقديم رخصة البناء، بناء على طلب مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن أو المجلس الشعبي البلدي، وتخص الحصة الأولى لإنجاز أشغال الأساس و الأشغال الكبرى.
- 40 بالمائة عند الانتهاء من الأشغال الكبرى أو جزء منها، و التي يتم إقرارها بموجب محضر معينة لمدى تقدم الأشغال.

و/- السكن للجالية المقيمة في الخارج

تمويل و تتجزء الدولة السكن الترقوي العمومي من أجل بيعه للخواص، و تخص الدولة في كل برنامج يخص هذه الصيغة، حصة من السكنات لصالح الجالية الجزائرية المقيمة في الخارج، التي يحق لها الاكتتاب لاقتناء هذا السكن، بعد دفع ثمنه بالكامل بالعملة الصعبة عبر حساب بنكي يفتح لهذا الغرض، و يتم تحديد سعر هذه السكنات حسب قيمة المتر المربع الواحد في السوق العقارية.²

بناء على الصيغ السكنية السابقة الذكر، يتبين أن المباني السكنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تتمثل في السكن العمومي الإيجاري و السكن الموجه للبيع بالإيجار، لأن الدولة هي التي تتکفل بإنجازه وحدها و بأموالها الخاصة، ثم تقوم إما بإيجارها أو التنازل عنها بمقابل مادي، أما باقي الصيغ الأخرى فإن الأفراد يشاركون بأموالهم الخاصة في بنائها إلى جانب دعم الدولة.

أوكلت الدولة مهمة إنشاء و تسخير هذه السكنات التابعة لأملاكها الخاصة، لوزارة السكن باعتبارها الهيئة الحكومية المكلفة برسم و تنفيذ السياسة السكنية في البلاد، و لأداء وزارة السكن لمهامها على أكمل وجه، قامت باستحداث عدة مؤسسات تعمل تحت وصايتها، تتقدمها دواوين الترقية و التسيير العقاري.

¹ المادة 4 من القرار المؤرخ في 18 جويلية 2014، مرجع سابق، التي تعدل المادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 19 جوان 2013، مرجع سابق.

² هو نفسه السكن الذي تناوله المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014، يحدد شروط و كيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، مرجع سابق، و لقد خصصت الحكومة جزء منه لبيعه لصالح الجالية الجزائرية المقيمة في الخارج.

ثانياً - مؤسسات تسيير السكنات التابعة للأملاك الخاصة للدولة

أنشأت الحكومة عدة مؤسسات تعمل تحت وصاية وزارة السكن، منها ما هو متعلق بإجراء الدراسات في مجال تطوير السكن كالمركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة في البناء، المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، المركز الوطني لهندسة البناء، الوكالة الوطنية للتحمير، و المخبر الوطني للسكن و البناء، و منها ما هو متعلق بمراقبة عملية إنجاز السكنات ومدى مطابقتها للمعايير التقنية الصحيحة كمصالح المراقبة التقنية للبناء، و المرصد الوطني للمدينة.

أنشأت الحكومة أيضا كل من الصندوق الوطني للسكن و صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، من أجل تسيير مساهمات و إعانت الدولة لبناء السكنات، أما باقي المؤسسات الأخرى كالمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، دواوين الترقية و التسيير العقاري، فأنشأتها من أجل إنجاز و تسيير السكنات التابعة للدولة، و هي المؤسسات التي سيتم التركيز عليها من خلال توضيح المهام الموكلة لها و كيفية استغلالها لهذه السكنات.

أ- دواوين الترقية و التسيير العقاري

دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري¹، تعمل تحت وصاية وزارة السكن²، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، و تعد تاجرة في تعاملها مع الغير لكونها خاضعة لقواعد القانون التجاري³، و تكلف أساسا بتطوير و ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا⁴.

¹ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للدواوين الترقية و التسيير العقاري و تجديد كيفيات تنظيمها و عملها، جريدة رسمية عدد 25، صادر في 29 ماي 1991، المعدل و المتمم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-08، المؤرخ في 2 جانفي 1993، جريدة رسمية عدد 2، صادر في 6 جانفي 1993.

² المادة 2، من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-08، مرجع سابق.

³ المادة 2، المرجع نفسه.

⁴ المادة 4، المرجع نفسه.

- يدبر دواوين الترقية و التسيير العقاري مدير عام و مجلس إدارة يتكون من¹ :
- ممثل واحد أو ممثلين يقترحهما وزير السكن حسب أهمية ممتلكات الديوان،
 - ممثل واحد يقترحه الوزير المنتدب للميزانية،
 - ممثل واحد يقترحه الوزير المنتدب للخزينة،
 - ممثل واحد يقترحه وزير الداخلية و الجماعات المحلية،
 - ممثل واحد أو ممثلين ينتخبهما عمال الديوان حسب عدد عماله.

يعين أعضاء مجلس الإدارة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن لمدة ثلاثة سنوات، و يتم انتخاب رئيس المجلس من طرف أعضاء هذا الأخير لنفس المدة، و يتداول و يصادق في جلساته بصفة عامة في كل القضايا التي يعرضها عليه المدير العام.²

يعين المدير العام للديوان بمرسوم تفيذى بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن، حيث يتولى تنفيذ قرارات مجلس الإدارة و يضمن سير الحسابات و المصالح و المستخدمين، كما يعد ميزانية الديوان و التقارير المالية و يوقع على جميع الوثائق.³

يكلف الديوان بشكل عام تحت وصاية وزير السكن بمجموعة من المهام في ميدان التسيير العقاري و هي⁴ :

- تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال السكني أو التنازل عنها،
- تحصيل مبالغ الإيجار و كذا ريع التنازل عن الأماكن العقارية التي تسيرها،
- المحافظة على العمارت و ملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن،
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسيرها،

¹ المادة 8، من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية لقوانين الأساسية للدواوين الترقية و التسيير العقاري و تجديد كيفيات تنظيمها و عملها، مرجع سابق، المعدلة بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 93-08، مرجع سابق.

² المواد 10 و 11، المرجع نفسه.

³ المادة 16 المعدلة بموجب المادة 5، المرجع نفسه.

⁴ المادة 6 المعدلة بموجب المادة 2، المرجع نفسه.

- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها و ضبط و مراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي السكنات الكائنة بهذه العمارت،
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية،
- يمكن لدواعين الترقية و التسيير العقاري لإنجاز العمليات التي تدرج ضمن أهدافها، أن تأخذ مساهمات في الشركات المدنية العقارية و التجمعات و المؤسسات العمومية الاقتصادية، أو تحدث فروعا لها عند الاقتضاء، كما يمكنها زيادة على ذلك بموجب تنازل أو اتفاقية، أن تبرم مع الدولة أو الجماعات المحلية أو أي هيئة عمومية أخرى، عقدا للقيام بأية عملية تهيئة للتراث العقاري وتتجديده و تحسينه و تطويره.

ب/- الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره

الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، يكون مقرها مدينة الجزائر، و تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن¹، حيث تهدف الى اعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال وضع برامج سكنية لإنشاء مدن جديدة².

يتمثل نشاط الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في تأطير العمليات العقارية الموجهة للسكن و ترقيتها، و حيازة الأراضي التابعة للأملاك الوطنية من أجل انجاز البرامج السكنية الجماعية و الفردية و الاجتماعية و الترقية، كما تقوم فضلا على ذلك بتنفيذ البرنامج الوطني للقضاء على السكن الهش و تجديد و ترميم المناطق السكنية القديمة، و إنشاء مدن جديدة³.

¹ المواد 1، و 3 من المرسوم رقم 91-148، المؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، جريدة رسمية عدد 25، صادر في 29 ماي 1991.

² المادة 2، المرجع نفسه.

³ لرش دنيازاد، الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2021، صفحة 196.

يشرف على الوكالة المذكورة أعلاه مدير عام يعين بموجب مرسوم بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن¹، و مجلس إدارة يضم مجموعة من الوزراء و المديرين المركزين و الخبراء، الذين يتداولون في القضايا التي يعرضها عليهم المدير العام، والتي من شأنها تحسين التنظيم والتسخير في الوكالة لتحقيق أهدافها².

ج/- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري على شكل شركة مساهمة، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، و يتمثل دورها في إنتاج و تسخير مشاريع سكنية ذات طابع فخم، من خلال إنجاز سكنات ترقوية عمومية مدعمة عن طريق الاستعانة بمقاولين متخصصين في مجال البناء، و من بين المهام الموكلة لهذه المؤسسة نجد³ :

- شراء الأراضي بهدف إطلاق كافة العمليات المساهمة في تصميم وتمويل بناء مجمعات سكنية،
 - اقتناص مباني مبنية بهدف إعادة تأهيلها و تجديدها بعرض بيعها،
 - إدارة و تسخير المجمعات السكنية،
 - إنجاز برنامج السكن الترقيوي العمومي في جميع أنحاء التراب الوطني،
- إن كل هذه الصيغ السكنية، و كل تلك الهيئات العمومية المستحدثة تحت وصاية وزارة السكن، تهدف أساسا إلى تقديم خدمة للمواطنين المحتجين للسكن، و تعمل على تنفيذ السياسة السكنية العامة للدولة، من خلال إنجاز و تسخير المباني السكنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إما بموجب عقود إيجار أو تنازل⁴.

¹ المواد 11، 12، و 13، من المرسوم رقم 148-91، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، مرجع سابق.

² المواد 7، 8، 9، المرجع نفسه.

³ ذبيح سفيان، <> النظم القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري <>, مجلة الدراسات القانونية، مجلد 06، عدد 1، جامعة المدية، 2020، صفحة 193.

⁴ اعتمدت الدولة على إيجار السكنات الموجهة لذوي الدخل الضعيف و التنازل على السكنات الموجهة لذوي الدخل المرتفع.

الفرع الثاني: شروط و إجراءات إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني التابعة للدولة

توجه الدولة السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجة الفئات ذات الدخل المنخفض إلى السكن عن طريق الإيجار، بينما خصصت السكن الترقيوي العمومي و السكن الترقيوي المدعم للفئات ذات الدخل المتوسط و المرتفع، و هو نوع من السكنات التي تتجزأها الدولة و تنتازل عنها المستفيدين بموجب عقود بيع.

أولاً- إيجار السكنات التابعة للأملاك الخاصة للدولة

تخصص الدولة حرص السكن العمومي الإيجاري التابعة لدواعين الترقية و التسيير العقاري للإيجار، لصالح الفئات التي لا تستطيع بناء أو شراء سكن، من خلال إتباع مجموعة من الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 142-08، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

أ- إجراءات منح عقود إيجار السكن العمومي الإيجاري

تشأ على مستوى كل دائرة إدارية لجنة لمنح السكنات العمومية الإيجارية يترأسها رئيس الدائرة و تضم إلى جانب هذا الأخير الأعضاء التالية¹:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تتواجد السكنات على إقليم بلديته،
- ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن،
- ممثل عن المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،
- ممثل عن ديوان الترقية و التسيير العقاري،
- ممثل عن صندوق السكن،
- ممثل عن المنظمة الوطنية للمجاهدين.

¹ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08، المؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، مرجع سابق.

يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة، من شأنها أن تساعدها في أشغالها و المتمثلة فيما يلي¹ :

- دراسة الطلبات الواردة إليها و التأكد من تطابق كل طلب للشروط المطلوبة قانوناً،
- الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي تكون قد قامت بها مسبقاً فرق التحقيق،
- الترتيب حسب الأولوية للطلبات الواردة من طالبي السكناً الذين تبلغ أعمارهم 35 سنة فأكثر لوحدها، و تلك الواردة إليها من الذين نقل أعمارهم عن 35 سنة على أساس الاستحقاق.

يتم اختيار المستفيدين من عقود إيجار السكن العمومي الإيجاري، على أساس سلم تنفيذ يتم من خلاله مراعاة المعايير التالية²:

- مستوى مداخيل طالب السكن و زوجه، و لا يجب في كل الأحوال أن تتجاوز مبلغ 24 000 دينار جزائي.
- ظروف السكن و مكان الإقامة (قبو، مرآب، مركز عبور، مسكن مهدد بالانهيار ، إقامة أقارب).
- الوضعية العائلية و الشخصية (متزوج، أرمل، مطلق، عازب، مجاهد أو من ذوي الحقوق).
- أقدمية طلب السكن.

يتم تقديم كل حالة وفقاً لسلم التنفيذ، حيث يتم جمع النقاط التي يتحصل عليها كل طالب، وفي النهاية يتم ترتيب الطالبين تنازلياً، من صاحب أكبر نقطة إلى أضعف نقطة حسب كل فئة (فئة أقل من 35 سنة و فئة أكثر من 35 سنة)، و بعدها تقوم لجنة الدائرة بموجب مداولة اختيار المستفيدين من السكناً العمومي الإيجاري³.

تنشر لجنة الدائرة قائمة المستفيدين المؤقتة خلال 48 ساعة التي تلي مداولاتها بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى، و عند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال ثمانية أيام، ويمكن لكل

¹ المادة 15، من المرسوم التنفيذي رقم 142-08، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، مرجع سابق.

² المادة 35، المرجع نفسه.

³ المطة 4 من المادة 15، و المادة 27، المرجع نفسه.

طالب لم يتم اختياره، أن يقدم طعناً مدعماً بالمعلومات التي تبين أحقيته من الحصول على السكن، في أجل 8 أيام يبدأ حسابها من تاريخ نشر القوائم المؤقتة¹.

يجب على لجنة الطعن الولاية، أن تفصل في كل الطعون المقدمة إليها في أجل لا يتعدى 30 يوماً، مع إبلاغ قراراتها إلى لجنة الدائرة من أجل استخراج الأفراد الذين تم إقصائهم بالأفراد الموجودين في القائمة الاحتياطية، ليتم في الأخير صياغة القائمة النهائية للمستفيدين².

تبلغ لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين للوالى، الذى يرسلها إلى رئيس المجلس الشعبى البلدى المعنى قصد نشرها خلال 48 ساعة بمقر البلدية، و كذا إلى الهيئة المؤجرة لتنفيذها و المتمثلة في دواوين الترقية و التسيير العقاري، التى تقوم بدعاوة المستفيدين للتوقيع على عقود الإيجار³.

ب- عقود إيجار السكناـت العموميـة الإيجاريـة

يتم إبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري، بين ديوان الترقية و التسيير العقاري كمؤجر والمستفيد من السكن كمستأجر لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد، مقابل دفع المستفيد لقيمة الإيجار⁴، ويرتب العقد آثاره على طرفي العقد ابتداء من تاريخ إمضائه على النحو التالي:

1- واجبات المؤجر

تتمثل التزامات ديوان الترقية و التسيير العقاري تجاه المستأجر فيما يلي⁵:

- تسليم السكن و ملحقاته و تجهيزاته للمستأجر في حالة قابلة للسكن و الاستعمال.
- القيام بجميع الإصلاحات الضرورية على عاتقه كصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة.
- دفع تعويض لصالح المستأجر في حالة عدم القيام بالأشغال الضرورية لانتفاع بالسكن.

¹ المواد 30، 41، من المرسوم التنفيذي رقم 142-08، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، مرجع سابق.

² المواد 39، 40، 42، المرجع نفسه.

³ المادة 43، المرجع نفسه.

⁴ المادة الأولى و المادة 2 من الملحق الأول من نفس المرسوم التنفيذي، المتضمن عقد إيجار نموذجي.

⁵ المواد من 2 إلى 5، من الملحق الثاني، المتضمن دفتر الشروط، المرجع نفسه.

2- واجبات المستأجر

- تتمثل التزامات المستأجر تجاه ديوان الترقية و التسيير العقاري فيما يلي¹ :
- عدم استعمال السكن لأغراض تجارية و عدم التنازل عنه أو على جزء منه، أو إيجاره من الباطن.
 - دفع المستأجر مبلغ الإيجار و الأعباء الإيجارية و الفواتير في الآجال المتفق عليها.
 - الحفاظ على الهدوء داخل العمارة مع احترام التعليمات الصادرة عن الهيئة المؤجرة.
 - القيام بإفراغ السكنات المسدودة التي تخدم الأماكن المؤجرة و ذلك إلى حد القناة المشتركة.
 - عدم القيام بإحداث أي تغيير في السكن المؤجر دون موافقة محررة من طرف المؤجر.
 - تحمل تكاليف الأضرار التي يحدثها داخل السكن و عدم الاعتراض على أشغال الصيانة المشتركة.

3- حقوق المؤجر و المستأجر

تعتبر حقوق دواعين الترقية و التسيير العقاري كمؤجر المذكورة أعلاه نفسها واجبات المستأجر ، كما أن حقوق المستأجر أو المستفيد من السكن العمومي الإيجاري تعتبر أيضا واجبات تقع على المؤجر .

يمكن للهيئة المؤجرة أن تلجأ إلى فسخ عقد الإيجار على السكن العمومي الإيجاري، في حالة عدم خضوع المستأجر لإحدى التزاماته المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 142-08 ، المذكور سابقا، أو دفتر الشروط و بنود العقد المتفق عليه، كما يمكن للمستفيد أو المستأجر أن يطالب بفسخ العقد إراديا قبل نهاية أجل العقد، إذا لم يعد بحاجة إلى البقاء في ذلك السكن².

لجأت الدولة إلى اعتماد صيغة عقد الإيجار، لاستغلال السكنات العمومية الإيجارية التابعة لأملاكها الخاصة، لسد حاجات الفئات ذات الدخل المنخفض للسكن، و هو الحل الذي ساهم بشكل كبير في حل أزمة السكن من جهة، و القضاء على السكنات الفوضوية و الغير اللائقة من جهة أخرى، بينما اعتمدت على آلية التنازل على السكنات الأخرى لصالح الفئات القادرة على شرائها.

¹ المواد من 6 إلى 18، من الملحق الثاني، المتضمن دفتر الشروط، من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 ، مرجع سابق.

² المادة 15 من الملحق الأول، المتضمن عقد إيجار نموذجي، من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 ، مرجع سابق.

المطلب الثاني

التنازل عن المباني العقارية التابعة للدولة

لجأت الدولة إلى التنازل عن جزء من السكنات التابعة لأملاكها الخاصة، بسبب صعوبة تسخيرها والمحافظة عليها لما تتطلبه من أموال ونفقات باهظة¹، لتأتي مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تعدل في كل مرة من شروط وكيفية التنازل عن هذا النوع من السكنات²، إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأماكن العقارية التابعة للدولة والأماكن المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسخير العقاري.

يتم بيع المحلات ذات الاستعمال السكني، أو التجاري و المهني و الحرفي التابعة مباشرة للدولة، أو التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسخير العقاري وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 18-153، المذكور أعلاه بناء على مجموعة من الشروط الواجب توفرها في الأشخاص الذين كانوا يشغلون تلك المحلات (فرع أول).

كما تخضع عملية التنازل المشار إليها أعلاه، إلى مجموعة من الإجراءات القانونية التي تمر عبر مجموعة من المراحل، تبدأ من إيداع الشخص الراغب في شراء المحل الذي يشغله لملف طلب الشراء، مروراً بدراسة الملف و تحديد سعر المحل السكني أو التجاري حسب الحالة و قيمته في السوق العقارية، إلى غاية تسديد سعره و إبرام عقد التنازل (فرع ثان).

¹ بن شعبان علي، <النظام القانوني للتنازل عن الأماكن العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسخير العقاري>، مجلة شريعت التعمير و البناء، مجلد 1، عدد 4، جامعة تيارت 1، 2017، صفحة 130.

² صدرت مجموعة من النصوص القانونية و التنظيمية في مجال التنازل عن السكنات التابعة للدولة من بينها نجد النصوص التالية:

- قانون رقم 81-01، مولى في 7 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأماكن العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية، و مكاتب الترقية و التسخير العقاري، و المؤسسات و الهيئات والأجهزة العمومية، جريدة رسمية عدد 6، صادر في 10 فيفري 1981، معدل.

- مرسوم التنفيذي رقم 03-269، مولى في 7 أوت 2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأماكن العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسخير العقاري، الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير من سنة 2004، جريدة رسمية عدد 48، صادر في 13 أوت 2003، معدل و متمم.

الفرع الأول: شروط التنازل عن المباني العقارية التابعة للدولة

يعتبر التنازل بمفهوم المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن الأماكن العقارية التابعة للدولة و الأماكن المسيرة من طرف دواعين الترقية و التسيير العقاري، إجراء يتم من خلاله تحويل ملكية المباني العقارية التابعة للدولة، أو التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواعين الترقية والتسيير العقاري إلى الشاغل الشرعي لها، سواء كان شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية، أو معنوياً خاصعاً للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية.¹

يمكن أن تكون هذه المباني العقارية، محلات ذات استعمال سكني كالسكنات العمومية الإيجارية، أو محلات ذات استعمال تجاري ومهني وحرفي، و يستثنى من مجال تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي السالف الذكر المباني التالية²:

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة و الجماعات الإقليمية، المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992³.
- المباني المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.
- المباني التابعة للجماعات المحلية.
- المباني المهددة بالانهيار.

منع المشرع الجزائري أيضاً على الهيئات المعنية بتسخير المحلات السكنية و المحلات التجارية والمهنية و الحرافية التابعة للأماكن الخاصة للدولة بيع المباني التالية⁴:

- البناءات المبنية في مزارع القطاع الفلاحي.
- البناءات المصنفة كآثار تاريخية.

¹ المادة 2، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأماكن العقارية التابعة للدولة والأماكن المسيرة من طرف دواعين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

² المادة 3، المرجع نفسه.

³ قانون رقم 91-25، مؤرخ في 16 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65، صادر في 18 ديسمبر 1991.

⁴ حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، دون سنة نشر، صفحة 282 و 283.

- البناءات المعنية بإجراءات التجديد تنفيذاً للمخططات العمرانية.
- البناءات المرتبطة مباشرةً باستغلال الوحدات الصناعية و المنجمية.

ميزت الحكومة في المرسوم التنفيذي رقم 18-153، السالف الذكر، بين الشروط المتعلقة بالتنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني، و المحلات ذات الاستعمال التجاري و المهني والحرفي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو التابعة للدولة و المسيرة من طرف دوائين الترقية والتسيير العقاري.

أولاً- المحلات ذات الاستعمال السكني

يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، أن يتقدموا بطلب اقتاء سكنهم، مقابل دفع كامل ثمن العقار فوراً أو بالتقسيط، مع الاستفادة من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعنى، و عليه فإن الشاغل يدفع فقط الفارق الموجود بين السعر الإجمالي لسكن المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة، و ما قام بدفعه من أقساط الإيجار منذ تاريخ شغله للمسكن¹.

عندما يختار الشاغل الشرعي للمحل ذات الاستعمال السكني التابع للدولة، أو المحل التابع للدولة و المسير من طرف أحد دوائين الترقية و التسيير العقاري الشراء مع دفع كامل الثمن فوراً، فإنه سيستفيد من تخفيض قيمة السكن بنسبة عشرة (10) بالمائة من ثمن التنازل، أما إذا اختار صيغة الشراء بالتقسيط، فإن الطالب سيستفيد من أجل أقصاه عشرة (10) سنوات لدفع ثمن التنازل، وفي هذه الحالة فإن الشاغل مجبر على دفع حصة أولية نسبتها خمسة (5) بالمائة من ثمن التنازل، يتم دفعها عند إبرام عقد البيع، أما باقي المبلغ فإنه يخضع لتطبيق نسبة فائدة نسبتها واحد (1) بالمائة في السنة².

¹ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دوائين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

² المواد 5 و 6، المرجع نفسه.

يستفيد الشخص الذي اختار صيغة الشراء بالتقسيط، وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 18-153¹، السالف الذكر من تخفيض في مبلغ التنازل، يتغير حسب مدة الدفع بالتقسيط لسعر السكن المراد شراءه على النحو التالي¹:

- نسبة 7 بالمائة عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من 3 سنوات أو تساويها.

- نسبة 5 بالمائة عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن 3 سنوات و تقل أو تساوي 5 سنوات.

يمنع على طالب اقتناء محل سكني تابع لأملاك الدولة إذا اختار صيغة الشراء بالتقسيط، إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملاً²، كما يترتب على عدم تسديد أي من المستحقات الشهرية، في حالة اختيار الشراء بالتقسيط بعد مرور شهر واحد من تاريخها المحدد، دفع غرامة مالية قدرها 1 بالمائة.

يمكن لمصالح إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، في حالة عدم دفع المستفيد 6 أقساط شهرية متتالية، من المبلغ الكلي المتفق عليه للتنازل عن المحل السكني، إلغاء البيع مع الاحتفاظ بالمستحقات المالية المدفوعة من طرف المستفيد³.

يتم في جميع الحالات، تحديد سعر التنازل عن المحلات السكنية المذكورة أعلاه، على أساس قيمتها التجارية في السوق العقارية، لذلك غالباً ما يلجأ شاغليها إلى اختيار صيغة الدفع بالتقسيط، لما لها من امتيازات تجعل من طالب اقتناء السكن، أكثر قدرة على دفع السعر الإجمالي للسكن، الذي غالباً ما يكون سعره مرتفعاً، بالنسبة للفئة التي تشغله هذا النوع من السكنات⁴.

¹ المادة 7، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواعين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

² المادة 9، المرجع نفسه.

³ المادة 8، المرجع نفسه.

⁴ لمزيد من المعلومات حول هيئات و طرق تقييم المباني العقارية التابع للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية طالع على حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس المدية، 2015.

تنكفل مصالح إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليماً، بتحديد سعر أو قيمة التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني التابعة للدولة، أو المحلات السكنية المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، باعتبار هذه المصالح تملك مكاتب ذات خبرة في التقييم، و تعتمد هذه الأخيرة أداءً مهامها على مجموعة من المعايير ذات العلاقة بنوعية و محیط المحل السكني، نذكرها على النحو التالي¹:

أ - معايير متعلقة بمحیط المحل ذات الاستعمال السكني

يلعب المحیط أو المنطقة التي يتواجد فيها المحل السكني، أهمية كبيرة عند تحديد قيمته التجارية، فكلما كانت المنطقة التي يتواجد فيها السكن مزودة بكل المرافق العمومية و بعوامل الرفاهية، كلما كانت قيمتها التجارية مرتفعة، و كلما كان موقع المحل السكني متواجد في حي بعيد عن مراكز الحياة الاقتصادية و الاجتماعية، كلما كانت قيمته و سعره أقل، ولتسهيل تقييم السكن من هذه الجهة، قامت الحكومة بتقسيم البلديات التي تتواجد فيها المحلات السكنية المعنية بالتنازل، إلى خمسة مناطق فرعية و هي²:

1- الحي الفخم: هي المنطقة التي تكون بعيدة عن الطرق الرئيسية و الكثيفة المرور، و تكون خالية من الأذى و من الضجيج، أو الدخان أو الغبار، أو الروائح الكريهة.

2- وسط المدينة: هي المنطقة التي تتتوفر على المنشآت الضرورية تجاه الأفراد كالمدارس، مراكز الصحة، المواصلات، البنوك، الأسواق، الفضاءات التجارية، و الإدارات.

3- الأحياء المحيطة بالمدينة: هي المنطقة المحاذية مباشرة لوسط المدينة، و التي لا يتعذر مداها المحیط الحضري.

¹ المادة 2، من المرسوم التنفيذي رقم 153-18، يحدد شروط و كیفیات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

² المادة 5 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 10 جوان 2020، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، جريدة رسمية عدد 59، صادر في 4 أكتوبر 2020.

4 - الضاحية: هي المنطقة الواقعة بجانب المحيط الحضري للبلدية، و القريب من مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والإدارية للبلدية.

5 - المنطقة البعيدة جداً: هي المنطقة بعيدة عن مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والإدارية بالبلدية، و المتصفه خصوصاً بانعدام اتصال مباشر بالنقل العمومي.

يتم تقسيم البلديات إلى المناطق الفرعية المذكورة أعلاه تحت سلطة الوالي وبالتنسيق مع المصالح المؤهلة، لاسيما منها المكلفة بالسكن و أملاك الدولة، حيث يتم تخصيص معامل و نقطة لكل منطقة، تساعد على حساب سعر المحل السكني وفقاً للمنطقة التي يتواجد فيها¹.

ب- معايير متعلقة بنوعية المحل ذات الاستعمال السكني

تساهم الخصائص الفزيائية للمحل السكني المراد تقييمه كثيراً في تحديد قيمته، فنوعية مواد البناء التي شيد بها و مساحتها و عمرها و طابعها العمراني، صفات تبين قيمة المحل السكني، لهذا وضعت الحكومة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020، السابق الذكر سلم تنقيط لتقدير نوع المحل السكني القابل للتنازل عنه بناء على العناصر التالية²:

- 1- المواد المستعملة في البناء:** يمكن تحديد قيمة المحل السكني استناداً إلى نوعية مواد البناء المستعملة في تشييده، من حيث الجودة و الصلابة، حيث تم تقسيمها إلى عدة أنواع منها:
 - مواد بناء ذات نوعية حسنة: كالحجارة، التبليط بالرخام، نجارة الخشب الجيد، حديد رفيع.
 - مواد بناء ذات نوعية متوسطة: كالأجر الأحمر، تبليط بالغرانيت الجيد، خشب أحمر جيد.
 - مواد بناء ذات نوعية عادية: كالأجر الأحمر، قوالب إسمنت، بلاط عادي، خشب أحمر.
 - مواد بناء ذات نوعية منخفضة: قوالب إسمنت، بلاط بالإسمنت، نجارة عادية.

¹ حرز الله كريم، النظام القانوني للتقديرات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2015، صفحة 161، و كذلك المواد 5، و 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020، مرجع سابق.

² المواد 5، و 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأموال العقارية التابعة للدولة و الأموال المسيرة من طرف دواعين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

2- الطابع العمراني: يلعب الشكل أو الطابع المعماري للسكن دورا في تحديد قيمته، فإذا كان المحل ذات الاستعمال السكني يحتوي على زخاريف مزينة و متقنة، فإن قيمته تكون أكثر من المحل السكني، الذي يكون شكله الخارجي مقبولاً أو بسيطاً، لا يحتوي على زخاريف ذات بعد جمالي.

3- المساحة: يحسب سعر السكن حسب اتساع مساحته، فالسكن الذي يحتوي على 5 قطع، يختلف سعره عن الذي يحتوي على 4 قطع، كما أن مساحة كل قطعة لها دور في تحديد سعر السكن، فكلما كانت مساحة غرف النوم، غرفة الجلوس، المطبخ، والممرات و السلام واسعة كلما ارتفعت قيمة السكن.

4- عمر المحل السكني: يرتبط هذا المعيار بمدة إنشاء المحل السكني، فكلما كان جديداً كلما ارتفعت قيمته بالمقارنة مع السكن الذي تم تشييده منذ مدة طويلة، لأن السكن القديم غالباً ما يتعرض للإهلاك بفعل العوامل الطبيعية و البشرية، الأمر الذي يخفض من قيمته التجارية.

5- عناصر التجهيز و الرفاهية: ترتفع قيمة المحل السكني كلما كان مزوداً بمختلف التجهيزات، التي تسهل من حياة الفرد و تجعله أكثر راحة و رفاهية، كتوفر التجهيزات الصحية كالحمام و دورة المياه و قنوات الصرف المتعلقة بها، و كذا الربط بمختلف الشبكات كالماء و الكهرباء و الغاز، والتدفئة، بالإضافة إلى تواجد المكيفات الهوائية و المصاعد¹.

يمكن إضافة معايير أخرى لتقييم السكن التابع لأملاك الدولة متعلقة بالسوق العقارية، تؤثر في تحديد قيمة أو سعر المحل السكني نلخصها في النقاط التالية²:

1- قانون العرض و الطلب: كلما زادت الحاجة إلى السكن و كانت السكّنات الشاغرة قليلة، كلما ارتفع سعرها، و كلما كانت السكّنات متوفّرة و قل الطلب عليها، كلما انخفضت قيمتها التجارية في السوق العقارية.

¹ حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، صفحة 161.

² المرجع نفسه، صفحة 162 و 163.

2- التطور و الازدهار: تزداد المعاملات التجارية في مجال بيع و شراء الأملاك العقارية السكنية، في الأماكن التي تعرف نموا و نشاطا اقتصاديا كثيفا، بسبب توفر الإمكانيات المالية لدى الأفراد من جهة، و الحاجة إلى الإقامة في المناطق التي يتتوفر الشغل فيها من جهة أخرى، و كل هذا من شأنه أن يرفع من قيمة تلك المحلات السكنية.

3- الأزمات الاقتصادية: يمكن أن ترتفع أو تختفي قيمة المحلات السكنية في السوق العقارية، لعدة أسباب ذات علاقة بالأزمات الاقتصادية، فإذا كانت رقعة جغرافية ما تعرضت لأزمة مالية أو اقتصادية، فإن أسعار العقار ستعرف انخفاضا بسبب تأثر أفرادها بالأزمة.

توازن إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا بين جميع المعايير المذكورة أعلاه لتحديد القيمة التجارية للمحل ذات الاستعمال السكني المراد التنازل عنه، وفقا لجدول تنقيط و دراسة للسوق معدة مسبقا يتم تحديدها في كل وقت تتغير فيه الأسعار في السوق العقارية، كما تستعمل إلى جانب هذه المعايير، معايير إضافية لتحديد قيمة المحلات ذات الاستعمال التجاري و المهني و الحرفي، التي هي جزء مهم من المباني العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ثانيا- المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي

تحتفل الشروط المتعلقة بالتنازل عن المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي عن التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني، حيث جاء في المرسوم التنفيذي رقم 153-18، السابق على أنه لا يستفيد الشاغلون الشرعيون للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري، أو المهني، أو الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم، من الأحكام المنصوص عليها في مجال التخفيض في سعر التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني¹.

جاء في نص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 10 جويلية 2020، السابق على ما يلي: < تطبق على سعر التنازل المحدد حسب الكيفيات المنصوص عليها أعلاه،

¹ المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم 153-18، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

عندما يكون الملك ذا استعمال تجاري أو مهني أو حرفي حسب موقع المحل، زيادة تحدد بالنسب
الاتية:

- 30 بالمائة بالنسبة للمحلات المتواجدة بالطوابق السفلية أو العلوية أو التي ليس لها مدخل
مباشر على الطريق العمومي.
- 50 بالمائة لما تتوفر على مدخل مباشر على الطريق العمومي و متواجدة بشوارع فرعية.
- 100 بالمائة لما تتوفر على مدخل مباشر على الطريق العمومي و متواجدة بشوارع رئيسية.
و يصح معامل الموضع زيادة على ذلك، بمعامل جبائي يتراوح بين 1,2 و 2، بجزء 0,1 تحدده
المصالح الجبائية المختصة إقليميا <>.

ترتبط حسب المادة المشار إليها أعلاه المعايير المتعلقة بتقييم سعر المحلات التجارية أو
المهنية أو الحرفية التابعة للدولة، أو تلك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري المعتمدة
من طرف مصالح الأملاك الوطنية، بعدة عوامل ذات صلة بنوعية ومحيط المحل من جهة، وبنوفيره
على الخصائص التي تجعله ذو مردودية عالية من جهة أخرى¹.

أ- معايير متعلقة بنوعية و موقع المحل ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفى
حسب الفقرة الأولى من المادة 13 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 10 جويلية 2020
السابق الذكر، فان المعايير المتعلقة بتقييم المحلات السكنية تطبق أيضا عند تقييم المحلات ذات
الطبع التجاري أو المهني أو الحرفى، من حيث الموقع، المساحة، نوعية و شكل وحالة البناء،
والتجهيزات التي يتتوفر عليها المحل، و لا يتوقف الأمر عند هذا الحد لأن الحكومة أضافت بموجب
نفس المادة، تطبيق زيادة مالية عن القيمة المتحصل عليها بعد تطبيق المعايير المذكورة أعلاه،
تتغير نسبتها بتغير مردودية المحل بسبب الكثافة السكانية التي تقطن الحي أو الساحة التي يتواجد
فيها المحل².

¹ حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، صفحة 180 و 181، مرجع سابق.

² المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل
عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

بـ- معايير متعلقة بمرودية المحل ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي

تتغير قيمة المحل التجاري أو المهني أو الحرفي حسب مردوديته، حيث تزداد و تتحفظ هذه الأخيرة حسب تردد الزائين عليه، فكلما كانت الكثافة السكانية المحيطة بال محل كبيرة كلما تضاعفت فرص الإقبال عليه، و كلما كانت الكثافة السكانية المحيطة بال محل ضعيفة كلما قل الإقبال عليه، لذلك فإن المحل الذي يتواجد في الشوارع الرئيسية التي تحتوي على المرافق الكبرى كمحطات النقل و الجامعات و المستشفيات يكون أكثر مردودية من الذي يتواجد في الأحياء الثانوية الأقل سكاناً.¹

بناء على المعيار المذكور أعلاه فرضت الحكومة زيادة على سعر المحل التجاري أو المهني أو الحرفي المحدد بعد تطبيق المعايير المتعلقة بحساب قيمة المحل السكني، زيادات مالية أخرى تتغير نسبتها حسب تغير موقع و عدد سكان الشارع الذي يتواجد فيه المحل، كما هو منصوص عليه في القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 10 جويلية 2020، المذكورة أعلاه².

تشترك عملية التنازل عن المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي مع المحلات ذات الاستعمال السكني، في مجموعة من الشروط نلخصها في النقاط التالية³:

- أن يكون الطالب شخص طبيعي جزائري، أو شخص معنوي خاضع لقانون الجزائري.
- أن يكون طالب شراء المحل شاغلاً شرعاً له.
- أن يستوفي طالب شراء المحل جميع التزاماته الإيجارية.
- أن يكون التنازل على أساس القيمة التجارية للمحل المتداولة في السوق العقارية.

كما تشترك جميع هذه المحلات سواء كانت تابعة للأملاك الدولة، أم كانت تابعة للدولة و مسيرة من طرف دوالين الترقية و التسيير العقاري في إجراءات و كيفيات التنازل عنها.

¹ حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، صفحة 180 و 181.

² المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأموال العقارية التابعة للدولة و الأموال المسيرة من طرف دوالين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

³ المادة 2، من المرسوم التنفيذي رقم 153-18، يحدد لشروط و كيفيات التنازل عن الأموال العقارية التابعة للدولة والأموال المسيرة من طرف دوالين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

الفرع الثاني: إجراءات التنازل عن المباني العقارية التابعة للدولة

ميزت الحكومة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن الأماكن العقارية التابعة للدولة و الأماكن المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، بين إجراءات و كيفية التنازل عن المباني العقارية التابعة مباشرة لهيئات و مؤسسات الدولة، عن تلك التي هي تابعة للدولة و تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري.

أولاً- المباني العقارية التابعة للدولة

تمر عملية التنازل عن المحلات السكنية، أو التجارية أو المهنية أو الحرفية التابعة للدولة، بمجموعة من الخطوات المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن الأماكن العقارية التابعة للدولة و الأماكن المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، و التي تلخصها كما يلي¹:

أ- إيداع الملفات

يجب على طالب شراء إحدى المحلات العقارية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المذكورة أعلاه أن يودع ملفاً أمام لجنة الدائرة التي ينصبها الوالي لهذا الغرض تحت رئاسة رئيس الدائرة، ويكون هذا الملف من الوثائق التالية²:

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري.
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.
- نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

¹ لمزيد من التفاصيل حول هذا الموضوع يمكن الاطلاع على هدوري عايدة، النظام القانوني لبيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتورى قسنطينة 1، 2018، صفحة 211 و ما يليها، إلا أن الأطروحة تناولت تلك الإجراءات في ظل الأحكام المعمول بها قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 18-153، السابق الذكر.

² المادة 12 و 13، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأماكن العقارية التابعة للدولة والأماكن المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

ب- دراسة الملفات:

نقوم لجنة الدائرة¹ المشار إليها أعلاه بدراسة ملفات طلب شراء المباني التابعة للدولة المعروضة للبيع، حيث تفصل في كل طلب في أجل شهرين يبدأ حسابها ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب²، و عند اتخاذ قرارها تقوم لجنة الدائرة بإرساله مرفقاً بثمن التنازل إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، و يجب في هذه الحالة على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة، في أجل شهر واحد يتم حسابه ابتداء من تاريخ استلام التبليغ³.

يمكن للجنة الدائرة أن ترفض طلب الشراء، حيث تبلغه إلى صاحبة مع التعليل، و في حالة عدم اقتناع هذا الأخير بقرار الرفض يمكن له أن يرفع طعناً أمام لجان الطعن الولائية، أو لجان الطعن على مستوى المقاطعات الإدارية⁴.

ج- دراسة الطعون

يودع طالب شراء المحل المرفوض ملفه طعناً لدى لجنة الطعن الولائية⁵ أو على مستوى المقاطعة الإدارية حسب الحالة، في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ أو قرار الرفض، و للجنة المعنية أجل شهر واحد من أجل الرد عن الطعن يبدأ حسابه من تاريخ إخطارها أو استلامها الطعن⁶، و بعد استكمال آجال الطعن و الرد عليها، تقوم مصالح الأملك الوطنية المختصة إقليمياً بإعداد عقد التنازل.

¹ تضم اللجنة بالإضافة إلى رئيس الدائرة، ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة، ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن، رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

² الفقرة الأولى من المادة 14، من المرسوم التنفيذي رقم 153-18، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملك العقارية التابعة للدولة والأملك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

³ الفقرة الثانية و الثالثة من المادة نفسها، المرجع نفسه.

⁴ الفقرة الرابعة، من المادة نفسها، المرجع نفسه.

⁵ تكون لجان الطعن من: الوالي أو الوالي المنتدب رئيساً، المدير الولائي لأملاك الدولة عضواً، و المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن عضواً.

⁶ المواد 16 و 17، المرجع نفسه.

د- إبرام عقد التنازل

يتم إبرام العقد بين مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً كممثل للدولة وطالب الشراء، ويجب أن يوضح عقد البيع على الخصوص ثمن التنازل و المدة بالنسبة للبيع بالتقسيط و كذا حقوق الطرفين و واجباتهما، و لا يرتب العقد أثاره إلا بعد استكمال إجراءات التسجيل و الشهر العقاري¹.

يسسلم طالب الشراء، عقد البيع و المحل الذي اشتراه بعد الدفع الفوري لسعر المحدد في العقد، و في حالة الشراء بالتقسيط، فإن المحل يبقى ملك للدولة، إلى غاية دفع الطالب لجميع أقساط سعر المحل بالكامل.

ثانياً- المبني التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري

يتم بيع المحلات السكنية، أو المحلات التجارية أو المهنية أو الحرفية، التي عهدت الدولة لدواوين الترقية و التسيير العقاري تسييرها، لصالح شاغليها الشرعيين بناء على مجموعة من الإجراءات، التي نلخصها فيما يلي:

أ- إيداع الملفات

يجب إيداع طلب شراء المبني العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، من طرف شاغليها الشرعيين، لدى لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري المعنى، مرفقاً بـ الوثائق التالية²:

- عقد إيجار الملك العقاري.
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.
- نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

¹ المادة 15، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

² المادة 18، المرجع نفسه.

ت تكون لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري المذكورة أعلاه، و المكلفة بدراسة طلبات الشراء و الفصل فيها، من الأعضاء التالية¹:

- المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري، رئيسا.

- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.

- ممثل مدير الصندوق الوطني للسكن.

- تتولى مصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة.

ب- دراسة الملفات

تجتمع اللجنة المذكورة أعلاه، مرة واحدة في الشهر، بناء على استدعاء من رئيسها، من أجل دراسة ملفات طلبات الشراء، و يتعين عليها في هذا المجال الفصل في كل طلب شراء في أجل شهر واحد يبدأ حسابه ابتداء من تاريخ إيداع الطلب².

تقوم اللجنة في حالة قبول ملف الطالب بإبلاغه بقرارها مرفق بثمن التنازل و وثيقة الالتزام بالشراء، وفي هذه الحالة يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد يبدأ حسابه ابتداء من تاريخ التبليغ، أما في حالة رفض طلب الشراء، يجب على اللجنة أن تبلغ قرارها للمعنى مع ذكر سبب الرفض، و يحق عندئذ لصاحبها، أن يقدم طعنا لدى مديرية السكن الولائية³.

ج- دراسة الطعون

أنشئت لدى كل مديرية سكن ولائية، لجنة طعن لدراسة الطعون المرفوعة من طرف طالبي شراء المبني التي تسيرها دواوين الترقية و التسيير العقاري في حالة رفض ملفاتهم⁴.

¹ المادة 19، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

² المواد 19، و 20، المرجع نفسه.

³ المادة 20، المرجع نفسه.

⁴ المادة 21، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، مرجع سابق.

ت تكون لجنة الطعن المذكورة أعلاه من مجموعة من الأعضاء و هم¹:

- مدير الولاية المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن، رئيسا.
- ممثل أملاك الدولة للولاية.
- المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعنى.

تقوم لجنة الطعن المذكورة أعلاه باستقبال و دراسة الطعون التي يقدمها الطالبون، و الفصل فيها في أجل 15 يوما، يبدأ حسابها ابتداء من تاريخ إخبارها أو استلامها للطعن²، و عليها أن تبلغ قرارها إلى الطاعن، الذي يمكن له في حالة عدم اقتناعه برد لجنة الطعن، التوجه إلى القضاء لاسترجاع حقه³، و عند استكمال آجال الطعن و الرد عليها، من طرف اللجنة المعنية المشار إليها سابقا، تقوم مصالح الأموال الوطنية المختصة إقليميا، بإعداد عقد التنازل.

د- إبرام عقد التنازل

يتم إبرام العقد بين مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية ممثلاً للدولة و طالب الشراء، ويحال العقد على المحافظة العقارية المختصة إقليميا، لاستكمال إجراءات التسجيل والشهر العقاري حتى يصبح قابلاً للتنفيذ.

بعد الدفع الفوري لكامل سعر المبني محل التنازل الذي تم الاتفاق عليه في عقد التنازل، تلتزم الدولة بتحويل ملكية العقار المسير من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري إلى الشاغل الشرعي له، و في حالة الشراء بالتقسيط، فإن صاحب المحل لا يحق له بيع المحل من جديد إلى غاية استكمال دفع جميع أقساط سعر المحل بالكامل⁴.

¹ المادة 22، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأموال العقارية التابعة للدولة والأموال المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

² المادة نفسها، المرجع نفسه.

³ يمكن اللجوء إلى القضاء الإداري، للطعن في مشروعية قرار الرفض الصادر عن لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري، و المطالبة بإلغائه على أساس أن سبب الرفض غير قانوني.

⁴ المادة 9، من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المؤرخ في 4 جوان 2018، مرجع سابق.

المبحث الثاني

تسهيل المباني العقارية التابعة

للجماعات المحلية

أصبحت الجماعات المحلية مثلها مثل الدولة، مجبرة على مواجهة مختلف المشاكل والأزمات الاقتصادية والاجتماعية التي تواجه مواطنيها، فالولاية و البلدية مدعوتان أكثر من أي وقت مضى حل مشاكل السكن و البطالة، من خلال توفير المباني التي تستجيب لحاجات الأفراد من السكن، و تسهل على أصحاب التجارة و المهن و الحرف ممارسة نشاطاتهم المختلفة التي تبعد عنهم شبح البطالة.

منح المشرع الجزائري للجماعات المحلية لاسيما البلدية حق اكتساب أملاك عقارية ذات استعمال سكني، و أخرى ذات استعمال تجاري أو مهني أو حRFي، فالجماعات المحلية هيئات إدارية يمكن لها أن تقوم بإنشاء وحدات أو مباني بأموالها الخاصة، كما يمكن لها أن تضم مباني أخرى إلى أملاكها الخاصة من خلال تنازل الدولة عنها لصالحها، أو عن طريق تلقي هبات أو وصايا أو من خلال إلغاء تخصيصها.

تستغل الجماعات المحلية مبانيها إما بصفة مباشرة عن طريق هيئاتها، أو من خلال الاستعانة بمصالح محلية أخرى تابعة للإدارة المركزية، كما يمكن أن تعتمد على آلية الإيجار لتسهيل هذه العقارات، مع إمكانية اللجوء إلى التنازل عنها في حالة صعوبة أو عدم القدرة على استغلالها والمحافظة عليها.

يعد انخفاض الموارد المالية العائق الأكبر للجماعات المحلية، إذ تعاني الكثير من البلديات من ضعف ميزانياتها بشكل أثر سلبا عليها في عملية إنشاء و صيانة المحلات السكنية التابعة لأملاكها الخاصة، الأمر الذي جعلها تكتفي بتسيير بعض السكّنات الوظيفية (مطلوب أول).

كما أن العديد من البلديات ليس لها القدرة على بناء المحلات التجارية أو المهنية أو الحرفية، التي تحتاج إليها لاحتواء مختلف الأنشطة التجارية و الحرفية لسكانها، مما جعلها تكتفي بتسيير بعض المحلات التي تنازلت الدولة عنها لصالحها، مقابل استغلالها عن طريق عقود إيجار غير قابلة للتنازل (مطلوب ثانٍ).

المطلب الأول

المحلات ذات الطابع السكني

اعترف القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، بأحقية الجماعات المحلية بامتلاك المحلات ذات الاستعمال السكني¹، و هو الأمر الذي سمح به أيضاً قانوني الولاية² والبلدية³، كما يمكن لها أن تكتسب السكنات المرتبطة بالعمل أو ما يعرف بالسكنات الوظيفية التي تقوم بتأجيرها لصالح فئات محددة من الموظفين، لضمان أداء مهامهم الوظيفية في ظروف لائقة⁴.

أوكل المشرع الجزائري وفقاً لل المادة 9 من القانون رقم 90-30، المتعلق بالأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، مهمة تسيير الأملاك الوطنية التابعة للجماعات المحلية للولاية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية، و عليه فإن استغلال المحلات ذات الاستعمال السكني التابعة للأملاك الخاصة للولاية و البلدية من اختصاص هؤلاء و بمساعدة من الوكالة الولاية للتنظيم و التسيير العقاريين والحضريين التي تم إنشائها خصيصاً لتجسيد المشاريع الحضرية المحلية (فرع أول).

تستغل الجماعات المحلية البناءات ذات الاستعمال السكني التابعة لأملاكها الخاصة إما من خلال تأجيرها لصالح الأشخاص المعنية و الطبيعية، كما هو الحال بالنسبة للسكنات الوظيفية التي تؤجرها لصالح الموظفين، أو عن طريق التنازل في حدود ما يسمح به القانون من خلال بيعها لصالح الخواص بقيمتها الحقيقة المتدالة في السوق العقارية، إما عن طريق المزاد العلني او عن طريق التراضي (فرع ثان).

¹ المطة 2 من المادة 19، و المطة 2 من المادة 20، من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

² حسب نص المادة 132 من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، مرجع سابق، فإن الولاية يمكن لها اكتساب أملاك عقارية دون تحديد نوع تلك الأملاك عكس قانون الأملاك الوطنية الذي ذكر نوع تلك الأملاك في نص المادة 18.

³ المطة 2 من المادة 159 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

⁴ المادة 20 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق، و المادة 159 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

الفرع الأول: هيئات تسيير السكنات التابعة للجماعات المحلية

خصص المشرع الجزائري في القانون رقم 11-10، المتعلق بالبلدية فصل كامل بعنوان "أملك البلدية"، حيث نص صراحة على أن تملك ممتلكات عمومية و أخرى خاصة وقام بتحديدها وذكر أنواعها، كما خصص في القانون رقم 12-07، المتعلق بالولاية فصلا تحت عنوان "أملك الولاية" أين سمح لهذه الهيئة و مؤسساتها العمومية اقتناه و اكتساب أملاك عقارية عمومية و خاصة¹.

تعتبر المحلات ذات الاستعمال السكني، من أهم الأماكن العقارية التي تسعى الجماعات المحلية لاسيما البلدية إلى اكتسابها، لما لها من أهمية اجتماعية و اقتصادية في حياة المواطن من جهة، و للهيئة الإقليمية المالكة من جهة أخرى، فمشاركة البلدية و الولاية في إنجاز السكنات أمر لا مفر منه، لهذا أصبح على عاتق السلطات المحلية و المجالس المنتخبة التدخل في عملية تنفيذ و إنجاز برامج السكن المختلفة.

يعتبر الوالي و المجلس الشعبي الولائي على المستوى الولاية، و المجلس الشعبي البلدي ورئيسه على مستوى البلدية، الهيئات المشرفة على تسيير المباني السكنية التي تدخل ضمن الأماكن العقارية الخاصة للجماعات المحلية، إذ منح لهم المشرع الجزائري عدة اختصاصات في مجال البناء والتهيئة و التعمير² و عليه سيتم في هذا الفرع توضيح المهام الملقاة على هذه الهيئات، والصلاحيات المخولة لها قانونا لإدارة هذا النوع من العقارات.

¹ سبق و أن حددتها المشرع في المواد 19 و 20 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأماكن الوطنية، معدل و متم.

² لن نركز في هذا الموضوع على أدوات التهيئة و التعمير المنصوص عليها في القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1991، يتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل و متم، كالمخطط البلدي التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يبين المناطق العمرانية، القابلة للتعمير، و الغير القابلة للتعمير، و كذا مخطط شغل الأرضي، الذي يبين كيفية استعمال أراضي البلدية و نوعية و شكل البناءات التي تشييد عليها، و يحدد المساحات و الطرق و الشوارع و الارتفعات و غيرها من الأماكن، لأن موضوع هذه الأطروحة متعلق بتسيير الأماكن الوطنية الخاصة فهي تفترض أن هذه الأخيرة قائمة وفقا لأسس رسمية و قانونية، و يكون الرهان من هذه الدراسة حول توزيع و طرق و إجراءات تسيير هذه الأماكن بين الإدارة المركزية و المحلية.

أولاً- دور المجلس الشعبي البلدي في تسيير السكنات التابعة للبلدية

يتداول المجلس الشعبي البلدي في مختلف المجالات المتعلقة بحياة المواطن، بما فيها تسيير أملاك البلدية العقارية والمنقوله لاسيما في مجال ترقية السكن، حيث أشار المشرع الجزائري في قانون البلدية إلى أن هذه الأخيرة ملزمة على توفر الشروط التحفيزية للترقية العقارية في مجال السكن، كما أنها تبادر وتساهم في ترقية برامج السكن¹.

يساهم المجلس الشعبي البلدي في كل العمليات التي لها علاقة بأملاك البلدية، من حيث الاقتاء أو الإيجار أو التنازل، وتعتبر عملية انجاز و إيجار و بيع المحلات ذات الاستعمال السكني التي تدخل ضمن أملاكها الخاصة، إحدى المواضيع التي يتداول فيها وفقا لنص المادة 52 من القانون رقم 11-10، المتعلق بالبلدية، مع العلم أن المشرع اشترط مصادقة الوالي على المداولات المتعلقة بالتنازل عن الأملك العقارية للبلدية، بما فيها المحلات السكنية².

يشكل المجلس الشعبي البلدي لأداء مهامه عدة لجان دائمة، من بينها لجنة تهيئة الإقليم والتعمير و السياحة و الصناعات التقليدية، حيث تتبع و تراقب هذه اللجنة مختلف العمليات ذات الصلة باختصاصها، لاسيما في مجال التعمير كالسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عملية البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن، و كذا متابعة مدى احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية³.

يمكن للجنة المذكورة أعلاه أن تقوم باقتراح مشاريع و تدابير لإنجاز سكنات لائقه تستجيب لمتطلبات الحياة الكريمة للمواطنين، و كذا تقديم أي تدابير من شأنها تحسين تسيير المحلات السكنية التابعة للبلدية، من حيث التهيئة و النظافة و ربطها بمختلف الشبكات الحيوية، بما يثمن هذه الأملك حتى تكون مصدر إيراد لميزانية البلدية⁴.

¹ الفقرة الأولى من المادة 119 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

² المادة 57، المرجع نفسه.

³ المواد 31، و 32، و المادة 115، المرجع نفسه.

⁴ المادة 118، المرجع نفسه.

يمكن للمجلس الشعبي البلدي، أن يشكل من بين أعضائه لجنة خاصة لدراسة موضوع محدد، كدراسة ملفات طلبات الإيجار لمحلات ذات استعمال سكني، و ينتهي عمل هذه اللجنة بمجرد الانتهاء من الغرض الذي أنشأت من أجله، حيث تقدم في نهاية أشغالها نتائج أعمالها لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سيقوم بتنفيذ المداولة¹.

ثانياً - رئيس المجلس الشعبي البلدي

منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي عدة صلاحيات في مجال التهيئة والتعمير، تشمل المشاركة في إعداد المخططات العمرانية و مخطط شغل الأراضي²، و منح رخص البناء و الهدم، و مراقبة مطابقة الأشغال للمخططات المعتمدة³ لمنع البناء العشوائي، بالإضافة إلى الإشراف على استغلال الأماكن الخاصة للبلدية و حماية النظام العمراني لضمان تنمية حضرية متوازنة و منظمة.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي، بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأماكن و الحقوق المكونة لممتلكات البلدية و إدارتها، و تعتبر المباني ذات الاستعمال السكني التي أنجزتها البلدية أو التي اكتسبتها في السابق لاسيمما في عهد الاشتراكية، أحد أهم تلك الممتلكات التي يسهر رئيس البلدية على تسخيرها من خلال القيام بعدة تصرفات منها⁴:

- إبرام عقود اقتناص الأماكن و المعاملات و الصفقات و الإيجارات ذات العلاقة بالأماكن العقارية،
- القيام بمناقصات أشغال البلدية في إنجاز المشاريع السكنية و مراقبة حسن تنفيذها،
- ممارسة كل الحقوق على الأماكن العقارية، بما فيها محلات البلدية ذات الاستعمال السكني،
- اتخاذ المبادرات الرامية لتطوير مداخل البلدية، من خلال تثمين أملاكها لاسيمما المباني السكنية.

¹ المواد 33، و 34، من القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

² المواد من 16 إلى 38 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1991، يتعلق بالتهيئة و التعمير، معدل وتمم، مرجع سابق.

³ لمزيد من المعلومات حول اختصاصات و مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي حول هذا الموضوع، طالع على القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 3 أكتوبر 2008.

⁴ المادة 82، من القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

سمح المشرع الجزائري للبلديات المشاركة في إدارة العقار الموجه للاستعمال السكني والمحافظة عليه، و تثمينه، و تطويره، من خلال تهيئته و إنجاز مشاريع و برامج سكنية جديدة تكون مصدر دخل لميزانية البلدية، من أجل القضاء على السكن الهش و تخفيف أزمة السكن على المواطنين وذلك بالتنسيق مع مجهودات الدولة و السلطات المحلية المتواجدة على مستوى الولاية.

ثالثا- الوالي

يعتبر الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية، و ينشط و ينسق و يراقب نشاط المصالح غير المركزة للدولة المكلفة ب مختلف قطاعات النشاط في الولاية، كما يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات و المداولات الصادرة عن المجلس الشعبي الولائي، و يتولى المسؤولية في الحفاظ على النظام والأمن و السكينة العمومية، و اتخاذ تدابير الدفاع الضرورية لحفظ على أمن الأشخاص و الممتلكات.¹.

يظهر دور الوالي في تسيير الممتلكات العقارية الخاصة التابعة للولاية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني، من خلال تنسيق العمل بين مختلف الهيئات المشرفة على إدارة ممتلكات الولاية، و كذا في تنفيذ مداولات المجلس الشعبي الولائي ذات الصلة بهذا الموضوع.

رابعا- المجلس الشعبي الولائي

يمارس المجلس الشعبي الولائي صلحياته في مجال السكن و التعمير و تهيئة إقليم الولاية² من خلال لجنة التعمير و السكن التي تعتبر لجنة دائمة تسهر على متابعة كل العمليات المتعلقة بالبناء و التهيئة العمرانية، كما يمكن لذات المجلس أن يساهم في إنجاز برامج سكنية بأموال الولاية و استغلالها، و كذا القيام ب مختلف عمليات تجديد و إعادة تأهيل الحظيرة العقارية المبنية من أجل الحفاظ على الطابع المعماري للمحلات ذات الاستعمال السكني، و ذلك بالتنسيق مع البلديات والمصالح التقنية من أجل القضاء على السكن الهش و غير الصحي و محاربته³.

¹ المواد من 110 إلى 114 من القانون رقم 07-12، يتعلق بالولاية، مرجع سابق.

² المادة 6 من المادة 77، المرجع نفسه.

³ المواد 100 و 101، المرجع نفسه.

يمكن أيضاً للمجلس الشعبي الولائي أن يقوم باقتناه أملاك عقارية و استغلالها بصفة مباشرة، أو عن طريق المؤسسة العمومية التي يتم استحداثها خصيصاً لهذا الغرض، كما هو منصوص عليه في المادة 132 من القانون رقم 07-12، المتعلق بالولاية، وهو الشيء المعمول به من خلال استحداث وكالات ولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين، التي أنشأت من أجل استغلال الأماكن العقارية التابعة للجماعات المحلية لاسيما الأماكن العقارية ذات الطابع السكني.

خامساً - الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين و الحضريين

خصص المشرع في قانون الولاية مادة وحيدة تناولت أملاك الولاية العقارية¹، عكس قانون الأماكن الوطنية الذي ذكر طبيعة الأماكن التي يحق للولاية اكتسابها، هذا الأمر جعل من إجراءات تسيير ممتلكات الولاية معقداً لغياب نصوص قانونية و تنظيمية تبسط كيفية إدارة هذه الأماكن.

عندما نعود إلى نص المادة 132 من القانون رقم 07-12، المتعلق بالولاية، نجد أن المشرع سمح للولاية و مؤسساتها العمومية في حدود الشروط القانونية و التنظيمات المعمول بها أن تقتني أملاك عقارية، و هذا يدل على أن مسألة إدارة الأماكن العقارية التابعة للولاية، توكل بصفة غير مباشرة إلى مؤسسة عمومية ينشئها المجلس الشعبي الولائي، و بما أن الحكومة استحدثت الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين، فإن هذه الأخيرة هي التي تتصرف باسم الولاية في إدارة و استغلال أملاكها، و غالباً ما تلجأ إليها في تنفيذ بعض سياساتها و برامجها العقارية.

أ- تنظيم الوكالة الولائية للتسهيل و التنظيم العقاريين الحضريين

الوكالة الولائية للتسهيل و التنظيم العقاريين الحضريين، مؤسسة عمومية تنشأها المجالس الشعبية الولائية، من أجل تسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية²، سواء تعلق الأمر

¹ المادة 132 من القانون رقم 07-12، يتعلق بالولاية، مرجع سابق.

² الوكالة عبارة عن مؤسسة عمومية ولائية ذات طابع صناعي و تجاري، لأنها تقوم بالإضافة إلى تسيير العقار الحضري الذي يقع في مناطق التعمير داخل البلديات، بإنجاز محلات ذات طابع سكني، و تجاري، إما لصالح البلديات و الولاية بطلب منها، أو بأموالها الخاصة، حيث تقوم بتأجيرها أو بيعها لصالح الخواص، و تعد بهذه الصفة تاجرة مع الغير.

بالأراضي التابعة للأملاك الجماعات المحلية، التي اكتسبتها في إطار قانون الاحتياطات العقارية التي سبق لنا الإشارة إليها، أو المباني التي تتجزأها لصالح البلدية و الولاية¹.

يسير الوكالة المذكورة أعلاه مدير، و يديرها مجلس إدارة يرأسه الوالي أو ممثله و يتكون من الأعضاء التالية²:

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،
- مسؤولو مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفوون بالإدارة المحلية، التنظيم و الشؤون العامة، الأموال الوطنية، البيئة و التهيئة العمرانية، السكن و العمران، الفلاحة، السياحة، و التجارة.
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات.
- رئيسا (02) مجلسين شعبيين بلديين ينتخباً نظراً لهما.
- ممثلان (02) عن جمعيات يرمي هدفها إلى حماية إطار المعيشة و البيئة و يعين هذان الممثلان بمبادرة من رئيس المجلس.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى بموضوع اجتماع مجلس الإدارة.
- يمكن للمجلس أن يستعين عند الحاجة بممثل أو ممثلين عن القطاعات الأخرى كحضور أشغال مجلس الإدارة.

يعين مدير الوكالة بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية، بناء على اقتراح من الوالي، من بين الموظفين و الأعوان المنتسبين لأسلام المتصرفين الإداريين والمهندسين أو الأسلام المماثلة، و الحائزين على شهادة التعليم العالي، و الذين لهم أقدمية لا تقل عن 5 سنوات في ميدان نشاط الوكالة³، كما يمكن لهذه الأخيرة أن تنشأ فروع على مستوى البلديات أو الدواوير في داخل الولاية نفسها لتسهيل القيام بمهامها⁴.

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 405-90، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسهير و التنظيم العقاريين الحضريين، و تنظيم ذلك، مرجع سابق، المعدلة و المتممة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408، مرجع سابق.

² المادة 8 المعدلة بموجب المادة 3، المرجع نفسه.

³ المادة 18، المعدلة و المتممة بموجب المادة 5، المرجع نفسه.

⁴ المادة 9 المعدلة و المتممة بموجب المادة 4، المرجع نفسه.

بـ- مهام الوكالة الولاية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين

تتمثل المهمة العامة للوكلة الولاية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين، في حيازة جميع العقارات المخصصة للتعهير لحساب الجماعة المحلية، أي أنها تتوب عن الهيئات المركزية في تسيير الأراضي الموجهة للبناء و التي تقع داخل مناطق عمرانية¹، وعليه تقوم بهذه الصفة بمساعدة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير و التهيئة وإعدادها وتنفيذها في حدود إمكانياتها².

تنصرف الوكالة المذكورة أعلاه في العقار الحضري التابع للجماعة المحلية، من خلال نقله إلى المرقيين العقاريين من أجل إنجاز مشاريع ذات طابع سكني أو مهني، أو حفي، و تراعي أثناء القيام بهذه العملية، ضمان التوازن بين تحقيق المنفعة التجارية للجماعة المحلية المالكة للعقار الحضري، وقدرة المواطنين ذوي الدخل المحدود على الحصول على سكن بأسعار معقولة³.

يمكن للوكلة أن تبادر بعمليات حيازة العقارات لحسابها الخاص⁴، حيث تستطيع أن تقوم بإنجاز محلات ذات طابع سكني أو تجاري بأموالها الخاصة على الأراضي المخصصة للبناء، والواقعة داخل المناطق العمرانية للبلديات، بعد دفع قيمتها لصالح خزينة البلدية و يمكن لها بعد الانتهاء من إنجاز تلك المشاريع السكنية أن تقوم بتأجيرها أو بيعها لصالح شاغليها بمقابل مالي⁵.

يمكن للوكلة أيضاً أن تتجز محلات سكنية أو تجارية لصالح الجماعات المحلية، بمقابل مادي و بطلب منها⁶، كما تقوم بتنسيق عملها مع هذه الهيئات، للقيام ب مختلف العمليات العقارية ذات الصلة بال محلات السكنية، من تأجير وتبادل و بيع، بما يضمن منفعة و مصلحة كل طرف.

¹ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، و تنظيم ذلك، مرجع سابق، المعدلة و المتممة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408، مرجع سابق.

² الفقرة 1 من المادة 4، المرجع نفسه.

³ لرش دنيازاد، <تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية>، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، جامعة الجزائر، مجلد 52، عدد 4، 2015، صفحة 108.

⁴ فقرة 3 من المادة 4، من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، مرجع سابق.

⁵ لرش دنيازاد، مرجع سابق، صفحة 110 و 111.

⁶ المرجع نفسه، صفحة 110.

الفرع الثاني: طرق استغلال السكنات التابعة للجماعات المحلية

يختلف نمط تسيير السكنات التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية، حسب نوعية السكن و الهدف الذي أنجز من أجله، فتسخير السكنات الوظيفية التي وجدت من أجل منها للموظفين الذين يشغلون بعض المناصب الوظيفية المحددة قانوناً، يختلف عن محلات السكنية التي أنشئت في إطار تنفيذ مختلف البرامج السكنية، الموجهة لإنقاذ العائلات و محاربة السكن الهش.

أولاً- تسخير السكنات الوظيفية

يقصد بالسكنات ذات الطابع الوظيفي التابع للجماعات المحلية¹، تلك السكنات التي تملكها البلدية أو الولاية و تمنحها لصالح فئات محددة قانوناً من الموظفين، لاعتبارات متعلقة بضرورة الخدمة الملحّة أو لصالح الخدمة.

السكنات الممنوحة لضرورة الخدمة الملحّة تكون عند توفر حالتين أساسيتين و هما²:

- عندما يكون الموظف مجبور على أن يسكن في العمارة التي يمارس فيها وظيفته، أو في عمارة ملحقة بها و كان حضوره مطلوباً ليلاً و نهاراً.
- إذا كان الموظف يشغل منصب سلطة يقتضي تبعيات خاصة، و يتربّط عليه استعداد دون أن يكون مع ذلك ساكناً في أماكن عمله.

السكنات الممنوحة لصالح الخدمة، تكون في حالة ما إذا كان السكن يتيح للموظف أداءً أفضل للخدمة، و تكون تشجيعاً له لإبراز كفاءات إضافية، و لا يشترط في هذه الحالة أن يكون السكن قريباً من مكان الوظيفة، أو أن يكون الموظف على استعداد على القيام بمهامه في كل وقت³.

¹ لم يتم التطرق في المطلب السابق إلى ذكر السكنات الوظيفية التابعة لهيئات الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، لأن تسخير السكنات الوظيفية لهذه الهيئات لا يختلف عن تلك التي تكون تابعة للجماعات المحلية، لذلك اكتفينا بدراستها في هذا المطلب تقادياً لتكرار نفس المعلومات في مبحث واحد.

² المادة 12، من المرسوم التنفيذي رقم 89-10، المؤرخ في 7 فبراير 1989، يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحّة، أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، جريدة رسمية عدد 6، صادر في 8 فبراير 1989.

³ المادة 13، المرجع نفسه.

يتم منح السكنات الوظيفية التي تملكها البلديات أو الولايات، لفائدة الموظفين¹ الذين تتتوفر فيهم الشروط الضرورية، بموجب قرار منح امتياز على السكن الوظيفي، صادر عن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة²، و يمكن للهيئة الإقليمية المالكة للسكن الوظيفي، أن تستعين بمصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية أو على مستوى البلدية، من أجل تحديد قيمة بدل الإيجار الذي سيدفعه المستفيد شهرياً، لفائدة خزينة الجماعة الإقليمية.³.

يتمثل الهدف من وراء إشراك مصالح الدولة في تحديد قيمة الإيجار، في إيجاد القيمة التجارية للإيجار وفقاً للأسعار المتداولة في السوق العقارية، فالجماعات المحلية مجبرة أكثر من أي وقت مضى على تثمين ممتلكاتها، تطبيقاً لنص المذكرة رقم 96، المؤرخة في 10 مارس 2016، الصادرة عن وزير الداخلية، و المتعلقة بتنشيم أملاك الجماعات المحلية.⁴.

يعتبر سند الامتياز الصادر عن الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، لمنح السكن الوظيفي للموظف، بمثابة قرار إداري⁵ يكتسب بموجبه المستفيد حق الانتفاع، و يقع عليه واجب دفع بدل الإيجار⁶، كما يرتب على الهيئة مانحة الامتياز واجب تسليم المسكن للمستفيد في حالة قابلة للإسكان، و يكسبها حق الحصول على الإيجار، مع إمكانية اللجوء إلى فسخ الامتياز في أي وقت تشاء⁷.

¹ حددت قائمة الوظائف التي يمكن لشاغليها الحصول على السكن الوظيفي في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989، المحدد لقائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحمة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 24 ماي 1989، المتم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 أكتوبر 2006، جريدة رسمية عدد 68، صادر في 29 أكتوبر 2006.

² المادة 5، المرجع نفسه.

³ هذا بالنسبة للسكنات الوظيفية التابعة للجماعات المحلية، أما بالنسبة للسكنات الوظيفية التابعة للدولة، فإن منح الامتياز عليها، يتم وفقاً لنص المادة 3، و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10، المذكور أعلاه، بموجب مقرر يصدره مسؤول مصالح أملاك الدولة ومصالح الحفظ العقاري للولاية، بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته.

⁴ وفقاً للمذكرة رقم 96 يجب على الجماعات المحلية عدم إهمال السكنات الوظيفية، و إعادة تقييم قيمتها الإيجارية.

⁵ سند الامتياز على السكن الوظيفي عبارة عن قرار إداري و ليس عقد إداري، لأنه صادر عن هيئة إدارية و بإرادة منفردة.

⁶ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10، يحدد كيفيات شغل المساكن المنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحمة، أولصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن ، مرجع سابق.

⁷ المادة 8، المرجع نفسه.

ينتهي الامتياز المنوح عن السكن التابع لأملاك الجماعات المحلية، عند نهاية العلاقة الوظيفية التي تربط الموظف بالهيئة المالكة للسكن الوظيفي، أو بنهاية المهام التي أوكلت إليه وكانت سبباً في منحه السكن الوظيفي، حتى يمنح المجال للشخص الذي يعوضه في منصبه لشغل هذا المسكن من جديد، كما يشكل استقالة أو وفاة أو تقاعد الموظف، نهاية لاستفادة الموظف من السكن الوظيفي، وعليه وعائلته إخلاء المكان وإعادة مفاتيح المسكن للهيئة المحلية المالكة¹.

يمكن أيضاً إنهاء الامتياز المنوح عن السكن الوظيفي التابع للبلدية والولاية ببيعه في حالة ما إذا ظهر للهيئة المحلية المالكة للسكن عدم حاجتها لهذا الأخير، لأن يزول الغرض الذي وجد السكن من أجله، أو بإعادة تخصيصه من خلال وضعه تحت تصرف هيئة عمومية تهدف إلى تحقيق مصلحة عمومية، لأن تضع البلدية سكن وظيفي تحت تصرف مدرسة ابتدائية لاستعماله كقاعة دراسة، وبالتالي يصبح في خدمة عامة الجمهور ويفقد الصفة التي كان عليها في السابق².

يمكن إنهاء الامتياز المنوح على السكن التابع لأملاك الجماعات المحلية، بنفس الأشكال التي تم منحه، وبالتالي يقوم كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل فيما يخصه، بإصدار قرار إداري بإنهاء الامتياز على السكن الوظيفي، إما بالفسخ الإداري، أو بسبب انتهاء مهام الموظف، أو بإعادة تخصيص السكن أو بيعه و التنازل عنه.

القاعدة أن السكناً الوظيفية المنوحة لضرورة الخدمة الملحة، لا يمكن بيعها أو التنازل عنها لمن يسكنها، و هذا ما جاءت به المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10، المؤرخ في 7 فيفري 1989، المحدد لكيفيات شغل المساكن المنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن³، و كذا المادة 2 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 17 ماي

¹ الفقرة الأولى، من المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10، يحدد كيفية شغل المساكن المنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، مرجع سابق.

² الفقرة 2 من المادة 8، المرجع نفسه.

³ تنص المادة 14 من المرجع ذاته على ما يلي: <> لا تكون المساكن المنوحة لضرورة الخدمة الملحة.... قبلة لأن تباع لمن يملكتها <>.

1989، المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن، بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن¹.

يمنع أيضا التنازل عن السكנות الممنوحة لصالح الخدمة للمستفيدين منها، إذا كانت واقعة في نطاق العقارات التي تستعملها الهيئة المالكة، و تكون مرتبطة بالمهام التي تقوم بها بشكل لا يسمح فصل السكن الوظيفي عن باقي تلك العقارات، أما إذا وقعت هذه المساكن خارج نطاق الهيئة ومنفصلة عنه، فإنه يمكن التنازل عنها بقرار مشترك بين وزير المالية و الوزير المكلف بالسكن ووزير الداخلية، بعد استشارة السلطات والهيئات المعنية².

قيدت الحكومة في المرسوم التنفيذي رقم 89-10، المؤرخ في 7 فيفري 1989 الهيئات المالكة للمساكن الوظيفية في مسألة التنازل عن هذه الأخيرة، كما طالبت وزارة الداخلية من الجماعات المحلية في عدة مناسبات، الاهتمام بأملاكها و تثمينها سواء تعلق الأمر بالسكنات الوظيفية، أو المباني الأخرى ذات الاستعمال السكني التي تم انجازها بمختلف البرامج السكنية.

ثانيا- تسهيل المباني الأخرى ذات الاستعمال السكني التابعة لأملاك الجماعات المحلية

يحق للجماعات المحلية إنجاز وحدات سكنية بصيغة السكن العمومي الإيجاري بأموالها الخاصة³، من أجل استغلاله بموجب عقود إيجار مع إمكانية التنازل عنها وفقا لما تنص عليه القوانين و التنظيمات المعمول بها⁴.

¹ نصت المادة 2 من القرار الوزاري المشترك في 17 ماي 1989، المعدل، مرجع سابق، على ما يلي: >> لا تكون المساكن المذكورة في المادة الأولى أعلاه و الواردة في القائمة "أ" قابلة للتنازل عنها لمن يشغلها وفقا للتشريع الجاري به العمل<>، بالعودة إلى القائمة "أ" الملتحقة بذات القرار نجد مجموعة من المناصب ذات العلاقة بمساكن مخصصة لضرورة الخدمة الملحة.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10، يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن، مرجع سابق ، و المادة 3 و 4، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 7 ماي 1989، المعدل، مرجع سابق.

³ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، مرجع سابق.

⁴ المادة 41، من القانون رقم 2000-06، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، مرجع سابق.

يخضع إنجاز المشاريع السكنية من طرف الجماعات المحلية، لمختلف المراحل التي تمر عليها أي صفقة عمومية، من حيث الدعوة إلى المنافسة، وضع دفتر شروط، استقبال العروض وتقديرها، اختيار العرض المناسب، متابعة تنفيذ الصفقة إلى غاية التسليم النهائي للمشروع¹.

يمكن للجماعات المحلية أن تقوم مباشرة بإنجاز مشروع سكني ما تزيد تحقيقه، كما يمكن لها الاستعانة بالوكالة الولاية للتسخير و التنظيم العقاريين الحضريين، حيث تتصرف هذه الأخيرة نيابة عن الجماعة المحلية، في تجسيد المشروع بمقابل مادي².

بعد التنفيذ المادي للمشروع و تسلیمه النهائي للجماعة المحلية المالكة، تقوم هذه الأخيرة بجدد تلك السكنات في سجل أملاكها الخاصة، و إدراجها في الجداول العام للأملاك الوطنية، الأمر الذي يعطي لها حق التصرف فيها من حيث التأجير أو التنازل.

أ- إيجار المحلات ذات الطابع السكني التابعة للجماعات المحلية

تمر عملية إبرام عقود الإيجار بين الجماعة المحلية و المستفيدين من السكن بمجموعة من المراحل نلخصها فيما يلي:

- إحصاء و جرد الجماعة المحلية للسكنات الشاغرة التابعة لأملاكها الخاصة³،
- تحديد القيمة التجارية لعقد إيجار المحل السكني، الذي يتكون من مبلغ الإيجار الرئيسي والتكاليف الإيجارية، و يمكن للجماعة المحلية أن تستعين بمصالح أملاك الدولة للقيام بهذه المهمة، باعتبار هذه الأخيرة الأقرب إلى معرفة الأسعار المتداولة في السوق العقارية⁴،
- الإعلان عن وجود محلات ذات استعمال سكني شاغرة قابلة للتأجير،

¹ قانون رقم 23-12، مولود في 5 أوت 2023، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، جريدة رسمية عدد 51، صادر في 6 أوت 2023.

² لرش دنيازاد، <تسخير الأموال العقارية الحضرية التابعة للبلدية>، مرجع سابق، صفحة 110 و 111.

³ مذكرة رقم 96، مولودة في 10 مارس 2016، تتعلق بتثمين أملاك الجماعات المحلية، صفحة 2، تم الحصول عليها من بلدية بجاية.

⁴ المرجع نفسه، صفحة 3 و 4.

- استقبال ملفات طلب الإيجار، و يمكن إحالتها مسبقاً على اللجنة الدائمة ذات العلاقة بالسكن، لدى المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة، لإبداء الرأي فيها¹،
- إحالة الملفات على المجلس الشعبي المنتخب المعنى لدراستها و التداول في شأنها، ويمكن للمجلس الشعبي الاستعانة بأي شخص يراه قادراً على أن يفيده و يساعد في مهامه، كما يمكن له إنشاء لجنة مؤقتة للتحقيق ميدانياً في مدى صحة المعلومات الواردة إليها²،
- إعداد قائمة المستفيدين من السكن حسب درجة الاستحقاق من طرف المجلس الشعبي البلدي أوالبلدي حسب الحالة على شكل مداولة،
- إعداد عقود الإيجار و توقيعها من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الهيئة المالكة للمحل السكني و المستفيدين³،
- تسجيل عقود الإيجار و تسليم نسخة للمستفيد و أخرى لأمين الخزينة للبلدية أو الولاية حسب الحالة لتحصيل مبالغ الإيجار.

ب- التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية

اشترط المشرع الجزائري على الولاية و البلدية إجراء مداولة من طرف المجالس الشعبية المنتخبة المحلية للتنازل عن أي عقار مهما كان نوعه بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني، كما اشترط مصادقة السلطة الوصية على تلك المداولات لتنفيذها، و هذا وفقاً لنص المادة 55 من قانون الولاية التي جاءت على النحو التالي:

¹ يتعلق الأمر بلجنة تهيئة الإقليم و التعمير و السياحة و الصناعات التقليدية بالنسبة للبلدية، وفقاً للمادة 31 من القانون رقم 11-10، المتعلق بالبلدية، و لجنة التعمير و السكن بالنسبة للولاية، وفقاً لنص المادة 33 من القانون رقم 12-07، المتعلق بالولاية.

² يتداول المجلس الشعبي البلدي وفقاً للمواد 52 و 57، من القانون رقم 11-10، المتعلق بالبلدية و يتداول المجلس الشعبي الولائي وفقاً للمواد 51، و 55 من القانون رقم 12-07، المتعلق بالولاية، و يمكن للمجلسين إنشاء لجان خاصة للتحقيق في مدى صحة الملفات المعروضة عليه و ذلك وفقاً لنص المواد 33، و 34، من قانون البلدية، و نص المادة 35، من قانون الولاية، المذكورين أعلاه.

³ وفقاً لنص المادة 9 من القانون رقم 30-90، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق، فإن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي هما المسؤولان عن تسيير الأملاك الوطنية التابعة للولاية و البلدية.

>> لا تنفذ إلا بعد مصادقة الوزير المكلف بالداخلية عليها في أجل أقصاها شهرين مداولات المجلس الشعبي الولائي المتضمنة ما يأتي:

- الميزانيات و الحسابات.
- التنازل عن العقار أو اقتناصه أو تبادله.
- اتفاقيات التوأمة.
- الهبات و الوصايا الأجنبية >>¹.

نص المشرع الجزائري أيضا في القانون رقم 10-11، المتعلق بالبلدية، على أن المداولات المتعلقة بالتنازل عن الأموال العقارية للبلدية، تحتاج إلى مصادقة الوالي و إلا اعتبرت باطلة، حيث جاء في نص المادة 57 ما يلي:

>> لا تنفذ إلا بعد المصادقة عليها من الوالي، المداولات المتضمنة ما يأتي:

- الميزانيات و الحسابات
- قبول الهبات و الوصايا الأجنبية
- اتفاقيات التوأمة.
- التنازل عن الأموال العقارية البلدية >>.

جاء في نص المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001، المعدلة بموجب نص المادة 50 من قانون المالية لسنة 2016، على أنه يمكن التنازل بالتراصي على أساس القيمة التجارية، وفقا للتشريع و التنظيم الساري المفعول و لفائدة شاغليها الشرعيين على الأموال العقارية ذات الاستعمال السكني التابعة للبلدية و الولاية بموجب مداولة من المجالس الشعبية البلدية أو الولاية بعد المصادقة عليها من قبل السلطة الوصية.²

¹ قانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، مرجع سابق.

² المادة 41 من القانون رقم 2000-06، المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية عدد 80، صادر في 24 ديسمبر 2000، المعدلة بموجب المادة 50 من القانون رقم 15-18، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، جريدة رسمية عدد 72، صادر في 31 ديسمبر 2015.

بعد الاطلاع على المواد القانونية المذكورة أعلاه، يظهر بأن المشرع اشترط على الجماعات المحلية للتنازل عن العقارات السكنية، أن يتم إجراء مداولة، و أن يصادق عليها من طرف السلطة الوصية، و لم يشترط أن تتم عملية التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي¹.

يحق للجماعة المحلية سواء كانت البلدية او الولاية، اعتماد الطريقة التي تريده للتنازل فيها عن السكنات التابعة لأملاكها، إذ تملك الحرية في اعتماد البيع بالمزاد العلني او التراضي، لكن على أساس القيمة التجارية للعقار، و هذا ما أكدت عليه المذكرة رقم 96 الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، المتعلقة بتنمية أملاك الجماعات المحلية².

يمكن أن تحدد الجماعة المحلية قيمة العقار السكني لوحدها، كأن تؤسس لجنة خاصة بذلك تضم أعضاء من المجلس الشعبي المحلي المنتخب، أو الاستعانة بالمصالح التقنية للبلدية، أو بخبراء، أو بأي شخص قد يفيدها في هذا الأمر، كما يمكن لها أن تطلب تقييم عقارها من طرف مصالح أملاك الدولة المحلية.

إذا اختارت الجماعة المحلية سواء كانت البلدية او الولاية البيع بالتراضي فإنه يتم على أساس قيمة محددة مسبقا، أما إذا لجأت إلى المزاد العلني، فيمكن لها أن تحدد سعراً أدنى للعقار يفتح بها المزاد، لأنه لا يجوز التصرف في هذا النوع من الأماكن من قبل الجماعة المحلية بشكل مجاني، أو بثمن أقل من القيمة الحقيقة للعقار في السوق، و إلا اعتبر الفعل إهمالاً يدخل ضمن أفعال التمييز و المحاباة³.

يتم التنازل عن العقارات السكنية التابعة للجماعات المحلية، بموجب عقد بيع يتم إبرامه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي حسب الحالة، و يصبح نافذاً بعد استكمال إجراءات التسجيل و الشهر العقاري

¹ كنزة محمد، آليات تسخير الأموال العقارية البلدية في التشريع الجزائري، صفحة 268، و 269، مرجع سابق.

² مذكرة رقم 96، صادرة عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، مؤرخة في 10 مارس 2016، تتعلق بتنمية أملاك الجماعات المحلية، مرجع سابق.

³ كنزة محمد، آليات تسخير الأموال العقارية البلدية في التشريع الجزائري، صفحة 268، مرجع سابق.

المطلب الثاني

المحلات ذات الطابع المهني و الحرفي المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب

ميز المشرع الجزائري في قانون الأملك الوطنية بين الولاية و البلدية في اكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري، حيث منح هذا الحق للبلدية من دون الولاية¹، وهو الأمر الذي جاء به كل من قانوني الولاية و البلدية، حيث أكد المشرع الجزائري في قانون البلدية أن العقارات و المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي، التي تم نقل ملكيتها إلى البلدية تدخل ضمن أملاكها الخاصة².

قامت الحكومة في إطار محاربة البطالة و مساعدة الشباب على الاندماج المهني، بإنجاز محلات ذات طابع مهني و حرفي في جميع بلديات الوطن، من أجل ترقية العمل الحرفي و خلق نشاطات متعلقة بأجهزة ترقية الشغل كالوكلالة الوطنية لدعم و تشغيل الشباب، الوكالة الوطنية لتسهيل القرض المصغر، و الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة³.

قام المشرع الجزائري في البداية بموجب الأمر رقم 05-05، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، بإسناد مهمة تسهيل المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب المذكورة أعلاه، إلى البلديات التي يمكن لها التصرف فيها إما عن طريق تأجيرها⁴ أو اللجوء إلى بيعها بالإيجار⁵

¹ لم يذكر المشرع الجزائري في المادة 19 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق، حق امتلاك الولاية للعقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي، بينما ذكر في المادة 4 من المادة 20 من ذات القانون على حق البلدية في اكتساب هذا النوع من الأملك.

² المادة 159، من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

³ منصر عبد العالي، طبيب عبد السلام، <> آليات انشاء و تنظيم الفضاءات التجارية في الجزائر كمدخل نحو دمج الاقتصاد الموازي في الاقتصاد الرسمي و تحقيق التنمية المستدامة – دراسة حالة مدينة تبسة، الجزائر ->, مجلة الأفاق للدراسات الاقتصادية، مجلد 5، عدد 2، جامعة تبسة، 2020، صفحة 277.

⁴ المادة 9 من الأمر رقم 05-05، المؤرخ في 25 جويلية 2005، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 26 جويلية 2005.

⁵ المادة 53 من الأمر رقم 05-16، المؤرخ في 31 ديسمبر 2005، يتضمن قانون المالية لسنة 2006، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 31 ديسمبر 2005.

وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 366-06، المحدد لشروط وكيفيات وضع المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي تحت تصرف البطلان ذوي المشاريع¹.

قرر المشرع بموجب أحكام المادة 62 من القانون رقم 13-10، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، تحويل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب، من الأموال العقارية الخاصة للدولة إلى الأموال العقارية الخاصة للبلديات²، لكون هذه الأخيرة الهيئات القرية من المواطن و القادرة على مراقبة و حماية تلك المحلات، كما أن الدولة أرادت من خلال هذا التحويل توفير مصادر دخل للبلديات، و لقد انتظرت الحكومة إلى غاية سنة 2017، لتصدر القرار الوزاري المشترك الذي بين إجراءات و شروط و كيفية القيام بتحويل هذا النوع من المحلات من ملكية الدولة إلى ملكية البلديات³ (فرع أول).

اعتمد المشرع الجزائري في البداية، على عقود الإيجار كآلية لاستغلال المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب السالف الذكر، ليسمح فيما بعد بالتنازل عنها أو بيعها لشاغليها عن طريق البيع بالإيجار، ثم تراجع مرة أخرى عن فكرة بيعها بالإيجار و أبقى على نمط الإيجار لوحدة كسبيل لاستغلال هذه النوع من المحلات، و لضمان حسن استغلال و مراقبة و حماية هذه الأخيرة أوكل المشرع مهمة توضيح كيفية تسييرها للحكومة، التي أصدرت المرسوم التنفيذي رقم 11-119، الذي يحدد شروط وكيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت تصرف البلديات⁴ (فرع ثانٍ).

¹ مرسوم تنفيذي رقم 366-06، المؤرخ في 19 أكتوبر 2006، المحدد لشروط و كيفية وضع المحلات ذات الاستعمال المهني، و الحرفي تحت تصرف البطلان ذوي المشاريع، جريدة رسمية عدد 66، صادر في 22 أكتوبر 2006.

² المادة 62 من القانون رقم 13-10، المؤرخ في 29 ديسمبر 2010، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية عدد 80، صادر في 30 ديسمبر 2010.

³ قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 8 جانفي 2017، يحدد كيفية نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج "تشغيل الشباب" ، مجانا، من الأموال الخاصة للدولة إلى الأموال الخاصة للبلديات، جريدة رسمية عدد 22، صادر في 9 أبريل 2017.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 11-119، مؤرخ في 20 مارس 2011، يحدد شروط و كيفية وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 20 مارس 2011.

الفرع الأول: نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب من أملاك الدولة إلى أملاك البلدية

تتمثل المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب، المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 11-119، السالف الذكر، في المحلات الناتجة عن عمليات تهيئة و إعادة تأهيل الأصول المتبقية من الأسواق ومؤسسات التوزيع للأروقة الجزائرية المحلة، و كذلك المحلات المنجزة في إطار برامج جديدة.¹

أولا- المقصود بال محلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب

يقصد بال محلات الموجهة ل تشغيل الشباب الناتجة عن تهيئة و إعادة تأهيل الأصول المتبقية من الأسواق و مؤسسات التوزيع للأروقة الجزائرية المحلة، في الفضاءات التجارية الغير صالحة والمتوقفة عن ممارسة النشاط التجاري على مستوى البلديات، و التي كانت تنشط أساسا في العهد الاشتراكي كأسواق الفلاح، الأسواق المغطاة، و أسواق الخضر و الفواكه الجوارية، حيث قررت الحكومة بعث نشاطها من جديد من خلال إعادة تأهيلها و تزويدها بمختلف الشبكات الحيوية وتوفير مستلزمات ممارسة العمل التجاري أو المهني أو الحرفي من جديد.

أما المحلات الموجهة ل تشغيل الشباب المنجزة في إطار برنامج جديدة، فتتمثل في تلك المحلات التي تم إنجازها بموجب قرار رئاسي، تم اتخاذه بموجب اجتماع رئيس الجمهورية بالولاة بتاريخ 22 و 23 أكتوبر سنة 2003، حيث قرر رئيس الجمهورية آنذاك إنجاز 100 محل في كل بلدية من بلديات الوطن، من أجل تشغيل الشباب أصحاب المهن و الحرفيين الذين لا يملكون ميلاً لممارسة نشاطاتهم المهنية و الحرافية.²

¹ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 11-119، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف، مرجع سابق، و المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 8 جانفي 2017، يحدد كيفيات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج " تشغيل الشباب "، مجانا، من الأموال الخاصة للدولة إلى الأموال الخاصة للبلديات، مرجع سابق.

² منصر عبد العالى، طبيب عبد السلام، مرجع سابق، صفحة 277.

تستثنى من المحلات المذكورة أعلاه، المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة، أو التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 18-153، المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، و التي سبق دراستها في المطلب الثاني من المبحث الأول من هذا الفصل¹.

وضعت الدولة في البداية هذه المحلات تحت تصرف البطالين ذوي المشاريع، إما عن طريق الإيجار، أو البيع بالإيجار، لتقرر فيما بعد التنازل نهائياً عنها لصالح البلديات، التي يحق لها استغلالها بموجب عقود إيجار لا تصل إلى حد البيع أو التنازل².

ثانياً - إلغاء صيغة البيع بالإيجار للمحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب

بعد أن قررت الدولة التنازل عن ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب لصالح البلديات، أصبحت صيغة البيع بالإيجار لتلك المحلات لا يجدي نفعاً، لأن الهدف من وراء إدماج هذه المحلات ضمن الأملاك الخاصة للبلديات، هو خلق مداخل جديدة لصالح ميزانيات الجماعات المحلية، لذلك لا يعقل أن تتنازل الدولة عن هذه المحلات لصالح البلديات، لتقوم هذه الأخيرة بالتنازل عنها من جديد لصالح الخواص.

رغم إلغاء صيغة البيع بالإيجار للمحلات المذكورة أعلاه، إلا أن آثار تطبيقه استمرت لمدة طويلة، بسبب استمرار دفع المستفيدن لمبالغ أقساط البيع بالإيجار لمدة 10 سنوات، و عليه اعتبر

¹ المادة 62 من القانون رقم 10-13، يتضمن قانون المالية لسنة 2011، مرجع سابق، التي عدلت من أحكام المادة 9 من الأمر رقم 05-05، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، و المادة 53 من الأمر رقم 16-05، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، حيث نص المشرع الجزائري فيها بأن المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب لا علاقة لها بالمحلات المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري، الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير من سنة 2004، الذي ألغى فيما بعد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-153، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، مرجع سابق.

² المرجع نفسه.

المرسوم التنفيذي رقم 11-119، المذكور سابقاً، العقود المبرمة في هذا الإطار صحيحة لا يمكن الرجوع عنها¹، الأمر الذي يدفع إلى دراسة شروط و إجراءات تطبيق هذه الصيغة على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 366-06، السالف الذكر.

تمر عملية إبرام عقد البيع بالإيجار بمجموعة من الخطوات التي نلخصها في النقاط التالية²:

- يجب أن يقدم بطلب شراء المحل بصيغة البيع بالإيجار ، الشباب أصحاب المهن لدى إحدى أجهزة دعم التشغيل: مثل الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب، أو الوكالة الوطنية لتسهيل القرض المصغر و غيرها من هيئات دعم التشغيل،
- ثُليل أجهزة دعم التشغيل الملفات على لجنة ولائية مختصة لدراستها، و إبداء الرأي فيها إما بالقبول أو الرفض،
- في حالة رفض الملف يمكن لصاحبه أن يطعن في القرار أمام اللجنة الولاية نفسها،
- في حالة قبول ملف ما يتم بعثه إلى إدارة الأموال الوطنية المختصة إقليمياً، لتحرير العقد وإبرامه بينها و بين المستفيد،
- تحدد مدة عقد البيع بالإيجار بعشرة سنوات، يبدأ حسابها ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد،
- تحدد إدارة الأموال الوطنية المختصة إقليمياً سعر التنازل عن المحلات، استناداً إلى سعر إنجازها مع زيادة قدرها 10 بالمائة،
- يبدأ المستفيد بدفع أقساط ثمن المحل لدى مفتشية الأموال الوطنية المختصة إقليمياً، بعد دفع حصة أولى نسبتها 5 بالمائة على الأقل من سعر المحل، و يتم تقييد هذه المبالغ في حساب البلدية التي يتواجد فيها المحل.

إن صدور عقد البيع بالإيجار المبرم بين إدارة الأموال الوطنية و المستفيد لا يعني امتلاك هذا الأخير للمحل، و بالتالي يحق له فقط الانتفاع به، دون أن يكون له حق التصرف فيه، إلى

¹ المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 11-119، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف، مرجع سابق.

² المواد من 11 إلى 15، و المادة 21، من المرسوم التنفيذي رقم 366-06، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات ذات الاستعمال المهني و الحرفي تحت تصرف البطالين ذوي المشاريع، مرجع سابق.

غاية دفع ثمنه بالكامل، و في حالة عدم الالتزام بواجباته القانونية و التعاقدية يمكن أن يتعرض إلى عقوبات قد تصل إلى حد فسخ العقد¹.

يرتب تنفيذ عقد البيع بالإيجار للمحلات المنجزة من طرف الدولة في إطار برنامج تشغيل الشباب، عدة آثار على طرفي العقد بحيث يكتسب بموجبه كل طرف مجموعة من الحقوق و تقع عليه مجموعة أخرى من الالتزامات.

تتمثل حقوق المستفيد من شراء المحل المذكور أعلاه، بصيغة البيع بالإيجار في²:

- الانقاض بال محل بحيث يمكن له استعماله و استغلاله في ممارسة نشاطه المهني أو الحرفي.
- تسديد سعر المحل بالتقسيط على شكل دفعات شهرية لمدة 10 سنوات.
- عدم قابلية سعر البيع بالإيجار إلى المراجعة، بحيث يبقى ثابتًا طيلة مدة الدفع.
- الحصول على الملكية الكاملة للمحل بعد الانتهاء من دفع السعر الكامل المتفق عليه.

أما عن الواجبات أو الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيد فيمكن أن نلخصها فيما يلي³:

- دفع السعر الإجمالي للمحل، في أجل 10 سنوات دون تمديد.
- دفع حصة أولية تقدر 5 بالمائة من السعر الإجمالي للمحل، و دفع أقساط الإيجار شهرياً.
- عدم بيع أو تأجير المحل من الباطن إلى غاية الوفاء بكمال سعر المحل.
- الالتزام بالقيام بكل الإصلاحات داخل المحل من دون التماس تدخل الدولة.

تتمثل واجبات إدارة الأموال الوطنية المختصة إقليمياً، باعتبارها طرفاً في عقد البيع بالإيجار، في حقوق المستفيد نفسها، وبالتالي هي مجبرة على الالتزام بما يلي:

- تسليم المحل للمستفيد مؤقتاً لاستغلاله، و تسليمه إليه نهائياً بعد دفع المبلغ الكامل المتفق عليه.
- الالتزام بعدم تغيير و مراجعة السعر المتفق عليه و أقساط الدفع طيلة مدة العقد.

¹ المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 366-06، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات ذات الاستعمال المهني، و الحرفي تحت تصرف البطالين ذوي المشاريع، مرجع سابق.

² المواد 7، 10، 12، المرجع نفسه

³ المواد من 7 إلى 13، و المادة 17، المرجع نفسه.

أما عن حقوق إدارة الأموال الوطنية، يمكن لنا أن نلخصها في نقطتين أساسيتين و هما:

- الحصول على كامل المقابل المالي دون تجاوز مدة 10 سنوات.

- الالتزام ببنود العقد و بالأحكام القانونية و التنظيمية ذات الصلة بتسهيل المحل.

توقع إدارة أموال الدولة على المستفيد الذي لا يلتزم بواجباته العقوبات التالية¹:

- تطبيق غرامة مالية نسبتها 5 بالمائة من مبلغ القسط الشهري، عن كل تأخير عن دفع ثلاثة أقساط.

- فسخ العقد في حالة امتناع المستفيد عن دفع 6 أقساط شهرية متتالية،

- فسخ العقد و استرجاع المحل في حالة عدم احترام المستفيد لبنود العقد.

وجدت الدولة عدة صعوبات في تسهيل المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب المنتشرة في كل بلديات الوطن، لذلك قررت التنازل عنها مجاناً لصالح البلديات²، و لتوضيح هذا النقل أو التحويل، أصدرت الحكومة القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 8 جانفي 2017، المحدد لكيفيات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب مجاناً، من الأموال الخاصة للدولة إلى الأموال الخاصة للبلديات³.

ثالثا/ - إجراءات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب من الأموال الخاصة للدولة إلى الأموال الخاصة للبلديات

بعد صدور القانون رقم 10-13، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، أصبحت المحلات ذات الاستعمال المهني أو الحرفي، التي أنجزتها الدولة في إطار برنامج تشغيل الشباب، من الأموال الخاصة للبلديات.

¹ المواد 14، 15، 16، من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 366-06، المحدد لشروط و كيفيات وضع المحلات ذات الاستعمال المهني، و الحرفي تحت تصرف البطالين ذوي المشاريع، مرجع سابق.

² المادة 62 من القانون رقم 10-13، يتضمن قانون المالية لسنة 2011، مرجع سابق، و المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 119-11، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف، مرجع سابق.

³ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 8 جانفي 2017، يحدد كيفيات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج " تشغيل الشباب "، مجاناً، من الأموال الخاصة للدولة إلى الأموال الخاصة للبلديات، مرجع سابق.

تمت عملية نقل المحلات السالفة الذكر، من الأماكن العقارية الخاصة للدولة إلى الأماكن العقارية الخاصة بالبلديات، وفقا لإجراءات و المراحل التالية¹:

أ- جرد المحلات: يقوم أولا كل من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، و رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تتوارد على إقليميه المحلات المذكورة أعلاه، بإجراء جرد حضوري يتضمن تحديدا دقيقا للمحلات محل النقل، لاسيما من حيث الموقع، العنوان ، المحتوى، المساحة، و أصل الملكية².

ب- مصادقة الوالي على وضعية الجرد: بعد استكمال إجراءات إعداد الجرد، يتم إحالته على الوالي من أجل المصادقة عليه بموجب قرار.

ج- إعداد عقد التحويل: بعد مصادقة الوالي على وضعية الجرد، يقوم مدير الوالي لأملاك الدولة، بإعداد عقد يكرس التحويل المجاني للمحلات المذكورة أعلاه، إلى الأماكن الخاصة للبلدية.

د- التسجيل و الشهر العقاري لعقد التحويل: يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإرسال عقد التحويل إلى مصالح الحفظ العقاري المختصة إقليميا، لاستكمال إجراءات التسجيل و الحفظ العقاري³.

هـ- دخول عقد التحويل حيز التنفيذ: يتم تقديم نسخة من العقد المشهر و المسجل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى، الذي يقوم بتسجيل تلك المحلات في سجل الأماكن العقارية للبلدية⁴.

بعد الانتهاء من القيام بجميع هذه الإجراءات، يصبح من حق البلدية، استغلال هذه المحلات، من خلال وضعها تحت تصرف الشباب البطل أصحاب المهن و الحرف، عن طريق إبرام عقود إيجار قصيرة المدة قابلة التجديد، لا تصل إلى حد التنازل.

¹ المواد 3، 4، 5، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 8 جانفي 2017، يحدد كيفيات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج " تشغيل الشباب "، مجانا، من الأماكن الخاصة للدولة إلى الأماكن الخاصة للبلديات، مرجع سابق.

² المقصود بأصل الملكية بالنسبة للأصول المبنية، أي أصل ملكية المحلات التي تم إعادة تهيئتها، إذ قد تكون أسواق جوارية، أروقة جزائرية محلة، أسواق مغطاة، أما أصل ملكية الأرض التي تم فيها بناء محلات جديدة هي أرض تابعة للأماكن الخاصة الدولة، أو البلديات، أو الولاية، أو لأحد الخواص تم اكتسابها عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

³ المادة 5، المرجع نفسه.

⁴ المادة 6، المرجع نفسه.

الفرع الثاني: شروط و إجراءات إيجار المحلات ذات الاستعمال المهني أو الحرفي المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب التابعة للأملاك الخاصة للبلدية

وضح المرسوم التنفيذي رقم 119-11، شروط و كيفيات إبرام عقود إيجار المحلات المهنية أو الحرافية التي تنازلت عنها مجاناً الدولة لصالح البلديات، وعليه لابد من دراسة الشروط والإجراءات التي تمر عليها عملية إبرام عقد الإيجار، و الآثار المترتبة على تنفيذه على طرفي العقد.

أولاً- شروط إيجار المحلات المهنية و الحرافية التابعة للأملاك الخاصة للبلدية

يجب أن تتوفر في الشخص طالب إيجار محل ذو طابع مهني أو حرفي تابع للأملاك الخاصة للبلدية، مجموعة من الشروط نلخصها في النقاط التالية¹:

- أن يتراوح عمره بين 18 و 50 سنة، عند تاريخ إيداع ملف طلب الإيجار،
- أن يستخدم شخصين على الأقل ما عدا الأفراد ذوي المشاريع الذين يمارسون نشاطات فردية،
- ألا يكون قد استفاد سابقاً من إعانة الدولة، لافتقاء محل تجاري أو مهني أو حرفي.
- ألا يملك أي محل يمكن له أن يمارس فيه نشاطه.

ثانياً- إجراءات إبرام عقد إيجار المحلات المهنية و الحرافية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

تمر عملية إبرام عقد إيجار المحلات المهنية أو الحرافية التابعة للأملاك الخاصة للبلدية، بين رئيس المجلس الشعبي البلدي و الشخص المستفيد بمجموعة من الإجراءات نلخصها كما يلي:

- **جريدة المحلات المعنية بالإيجار:** تقوم مصالح البلدية بإجراء جرد لكل المحلات ذات الطابع المهني، أو الحرفي التي تنازلت الدولة عنها لصالحها، من أجل تحديد مساحتها، موقعها، و طبيعة النشاط الذي يمكن ممارسته فيها، حتى تسمح لمصالح أملاك الدولة تقييمها².

¹ المواد من 9 إلى 11، من المرسوم التنفيذي رقم 119-11، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف، مرجع سابق.

² المواد 21، و 23 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

ب- تحديد قيمة أو مبلغ الإيجار: تقوم مصالح إدارة الأموال الوطنية المختصة إقليمياً بتحديد قيمة الإيجار استناداً إلى مساحة و موقع و أهمية المحل، و كذا قيمة الإيجار المتداولة في السوق العقارية، و يتكون مبلغ الإيجار من قيمة إيجار الملك و الأعباء المشتركة.¹

ت- استقبال ملفات طلب الإيجار: يجب على الشباب أصحاب المهن أو الحرف، الذين يريدون شغل محلات السالف ذكرها، أن يقدموا طلباً أمام البلدية أو إحدى أجهزة دعم تشغيل الشباب التالية²:

- الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب،
- الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة،
- الوكالة الوطنية لتسهيل القرض المصغر،
- البلدية مكان النشاط بالنسبة للمهن الحرة،
- مديرية التجارة بالنسبة للنشاطات التجارية الأخرى،
- مديرية السياحة و الصناعات التقليدية بالنسبة للحرفيين.

يتكون ملف طلب إيجار المحلات التابعة للأملاك الخاصة للبلدية، من الوثائق التالية³:

- طلب إيجار المحل يوجه إلى الهيئة المعنية أو مؤسسة دعم التشغيل حسب الحالة،
- شهادة ميلاد المعني،
- شهادة إقامة تثبت إقامة المعني في البلدية التي يتواجد على إقليمها المحل،
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية،
- تصريح شرفي يثبت بأنه لا يملك ميلاً، و لم يستفد من إعانة الدولة، و أنه لم يقدم طلب في ولاية أخرى،
- شهادة تأهيل و تمويل مشروع الاستثمار تسلمهها هيئة ترقية الشغل بالنسبة للأشخاص الذين أودعوا طلباتهم أمام أجهزة الدولة لترقية و دعم التشغيل.

¹ المادة 6، من المرسوم التنفيذي رقم 119-11، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف، مرجع سابق.

² المادة 12، المرجع نفسه.

³ المادة نفسها، المرجع نفسه.

ت- تحويل ملفات طلبات الإيجار إلى اللجنة الولاية المختصة: تقوم هيئات الدولة و أجهزة دعم التشغيل المستقبلة لملفات طلبات الإيجار، بتحويل هذه الأخيرة إلى لجنة ولاية مختصة، في غضون أجل 30 يوماً ابتداء من تاريخ إخبارها من أجل دراستها و ضبط قائمة المستفيدين، مع دراسة الطعون المحمولة إن وجدت¹.

تشكل اللجنة الولاية المختصة المذكورة أعلاه، التي يترأسها الوالي من الأعضاء التالية²:

- مدراء مصالح الولاية المتعلقة بالتشغيل، الصناعات التقليدية، و التجارة،
- رئيس الدائرة المعنية، و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى،
- ثلاثة أعضاء منتخبين من نفس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير فرع الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب،
- مسؤولي كل من الوكالة الوطنية لتسهيل القرض المصغر، الوكالة الولاية للصندوق الوطني للتأمين عن البطالة، الوكالة الولاية للوكالة الوطنية للتشغيل.

ج- دراسة الملفات من طرف اللجنة الولاية المختصة: تجتمع اللجنة الولاية بعد المرات التي تقتضيها الحاجة، بناء على استدعاء من رئيسها، من أجل الفصل في الطلبات المعروضة عليها، من طرف هيئات و مؤسسات دعم التشغيل المذكورة أعلاه، في أجل أقصاه 30 يوماً ابتداء من تاريخ استلامها للملفات، و تعد قائمة للمستفيدين على شكل قرارات تدون في محاضر³.

د- الإعلان عن قائمة المستفيدين: بعد إعداد قائمة المستفيدين من الإيجار حسب درجة الأولوية و الاستحقاق، يتم الإعلان عن القائمة من خلال إصاقتها على مستوى البلدية أو المؤسسة المعنية، و لكل شخص يرى أنه أقصى من الاستفادة من المحل، بدون سبب قانوني أن يتقدم بطعن⁴.

¹ المادة 13، من المرسوم التنفيذي رقم 119-11، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف، مرجع سابق.

² المادة نفسها، المرجع نفسه.

³ المادة 16، المرجع نفسه.

⁴ المادة 17، المرجع نفسه.

هـ - دراسة الطعون حول قائمة المستفيدين: يحق لصاحب الطلب في حالة رفض طلبه، أن يتقدم في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ إلصاق قائمة المستفيدين، طعناً أمام اللجنة الولاية نفسها، التي يتعين عليها الفصل فيه في أجل 21 يوماً ابتداء من تاريخ إيداعه¹.

و- الإعلان عن قائمة المستفيدين النهائية: بعد استكمال أجال الطعن والرد عليها، يتم ضبط القائمة النهائية للمستفيدين، وترسل إلى المؤسسة أو البلدية المعنية من أجل الإعلان عنها².

ي- إبرام عقد الإيجار: يتم إبرام عقد الإيجار بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والمستأجر، ويحرر العقد في 3 نسخ، حيث تحفظ البلدية بنسختين وتقدم أخرى للمستفيد³.

بعد إبرام عقد الإيجار بين البلدية و المستفيد، يتم الشروع في تطبيق بنود العقد، الذي سيرتب عدة آثار على طرفي العقد، حيث سيكتسب كل طرف مجموعة من الحقوق و تقع عليه بالمقابل مجموعة من الالتزامات.

ثالثاً- آثار تنفيذ عقد إيجار المحلات المهنية أو الحرافية التابعة للأملاك الخاصة للبلديات

يتمتع المستأجر المستفيد من إيجار المحل المهني، أو الحرفي التابع للأملاك الخاصة للدولة من مجموعة من الحقوق و تقع عليه مجموعة من الالتزامات وهي:

أ- حقوق المستأجر المستفيد: يمكن تلخيص حقوق المستأجر المستفيد من إيجار المحل المهني أو الحرفي التابع للبلدية في النقاط التالية⁴:

1- الانتفاع من استغلال المحل: يحق للمستأجر أن ينفع شخصياً من استغلال المحل طيلة فترة العقد و التي حدتها المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 119-11، بـ 3 سنوات قابلة التجديد ضمنياً.

¹ المادة 18، من المرسوم التنفيذي رقم 119-11، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف، مرجع سابق.

² المادة 17، المرجع نفسه.

³ المواد 4 و 7، المرجع نفسه.

⁴ المادة 5، المرجع نفسه، و المادة 4 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم ذاته.

2- دفع مبلغ إيجار ثابت غير قابل للتعديل: يتمتع المستأجر بحق دفع مبلغ ثابت للايجار كما هو محدد و متفق عليه في عقد الإيجار دون مراجعته أو تعديله طيلة فترة العقد، أي لا يمكن لمصالح البلدية مراجعته إلا بعد نهاية فترة 3 سنوات، و هذا من شأنه أن يعطي الاستقرار و الثقة للمستأجر.

3- القيام بأشغال التهيئة و الصيانة كما يقتضيه النشاط الذي يقوم به: بحيث له الحرية التامة في إحداث تعديلات داخل المحل الذي يشغله، و يهيئه حتى يصبح مؤهلاً لممارسة النشاط الذي سيمارسه، و لا يحق للإدارة أن ترفض ذلك، و لكن من دون المساس بالمظهر او الواجهة الخارجية للمحل، أو إحداث تعديلات تغير من طبيعته المهنية أو الحرفية.¹.

ب- واجبات المستأجر المستفيد: تقع على عاتق المستأجر بصفته طرفاً في عقد إيجار المحل المهني أو الحرفي التابع للأملاك الخاصة للبلدية، عدة التزامات تجاه البلدية و هي:

1- دفع الأقساط الشهرية للإيجار: يلتزم المستأجر بتسديد مبلغ كل قسط شهري إلى قبضة البلدية، بانتظام عند حلول أجل الاستحقاق بدون الحاجة إلى صدور أمر بالدفع من طرف مصالح البلدية طيلة مدة الإيجار.².

2- اكتتاب التأمين على المحل: يلتزم المستأجر باكتتاب تأمين يغطي المحل و التجهيزات الموجودة فيه، تقادياً لأي طارئ أو كارثة تهدد تواجد و استمرار المحل المهني أو الحرفي و ذلك طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.³

3- الاستغلال الشخصي للمحل: يجب على المستأجر أن يستغل شخصياً و بصفة مباشرة المحل، فلا يحق له أن يقوم بإيجاره من الباطن، كما يجب عليه أن يشرع في استغلاله تحت طائلة فسخ العقد، خلال 6 أشهر التي تلي وضع المحل تحت تصرفه.⁴.

¹ المادة 10، من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 119-11، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف، مرجع سابق.

² المواد 6، المرجع نفسه.

³ المادة 8، المرجع نفسه.

⁴ المادة 7، المرجع نفسه.

4- القيام بإصلاح و ترميم المحل: يلتزم المستأجر خلال فترة الإيجار بالقيام على نفقته بكل الإصلاحات الداخلية في محله دون التماس تدخل البلدية.

تعتبر الواجبات التي تقع على عاتق المستأجر المستفيد، نفسها الحقوق التي تتمتع بها البلدية، باعتبارها الطرف المؤجر في عقد الإيجار، كما أن الحقوق التي يتمتع بها المستأجر المستفيد، هي نفسها الواجبات التي تقع على البلدية.

ج- واجبات البلدية: يمكن أن نلخص الواجبات التي تقع على البلدية، باعتبارها الطرف المؤجر في نقطتين أساسيتين و هما:

- تسليم المحل المهني أو الحرفي للمستأجر المستفيد، في حالة ملائمة لممارسة نشاطه¹.
- عدم مراجعة قيمة الإيجار أو توقيع أي زيادات، إلا بعد نهاية مدة العقد².

د- حقوق البلدية: يمكن أن نلخص الحقوق التي تتمتع بها البلدية، باعتبارها الطرف المؤجر في نقطتين أساسيتين و هما:

- الحصول على بدل الإيجار شهريا طيلة مدة العقد³.
- استرجاع المحل بعد نهاية فترة الإيجار ، في وضعية صالحة⁴.

يمكن للبلدية أن تلجأ في حالة عدم التزام المستأجر ببنود العقد، أو بالنصوص القانونية والتنظيمية المسيرة لإيجار المحلات التابعة لأملاكها الخاصة، إلى فسخ العقد في الحالات التالية:

- عدم الشروع في استغلال المحل، بعد مرور 6 أشهر من استلامه⁵.
- عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية متتالية من مبلغ الإيجار⁶.

¹ المادة الأولى، من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 119-11، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف، مرجع سابق مرجع سابق.

² المادة 4، المرجع نفسه.

³ المادة 6، المرجع نفسه.

⁴ المواد 8 و 10، المرجع نفسه.

⁵ المواد 7، المرجع نفسه.

⁶ المادة 9، المرجع نفسه.

يظهر من خلال ما سبق، أن النظام القانوني المسير للمباني التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، سواء كانت محلات سكنية أو محلات ذات استعمال تجاري أو مهني أو حرفى يحتوى على مجموعة من الإيجابيات، التي يجب تثمينها و العمل على تطويرها، إلا أن ضعف الجماعات المحلية في إنجاز المباني السكنية و التجارية، أدى إلى تأخر الولاية و البلدية في إنشاء و اكتساب الحجم الذي تحتاج إليه من المباني التي ستساهم بشكل فعال في تنمية مداخلها.

يستتبع في نهاية هذا الباب، أن المشرع الجزائري أعطى صلاحيات واسعة للدولة في امتلاك و تسخير الأراضي الموجهة للاستغلال الفلاحي أو الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث جعل كل من العقار الفلاحي و الاقتصادي ملك للدولة لوحدها دون الجماعات المحلية، ويعتبر هذا إخلال بالتوارن في توزيع الأملاك الوطنية بين هيئات المجموعة الوطنية، خاصة و أن البلدية و الولاية مدعوتان أكثر من أي وقت مضى إلى تحقيق تنمية تستجيب لحاجات مواطنها.

أما فيما يخص المباني التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، فإن المشرع الجزائري حاول أن يوازن في ملكيتها و تسخيرها بين الدولة و الجماعات المحلية، حيث سمح القانون لكل هذه الأشخاص المعنية أن تتجز بأموالها الخاصة محلات سكنية، و أخرى تجارية أو مهنية أو حرفية، إلا أن ضعف ميزانية البلدية و الولاية جعلها تتأخر في اكتساب هذا النوع من الأملاك، في ظل غياب نصوص قانونية و تنظيمية واضحة تبين كيفية تصرف الجماعات المحلية في أملاكها.

تعتبر الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، التي تمت دراستها في هذا الباب، ذات أهمية كبيرة للدولة و الجماعات المحلية، فهي الأساس الذي تستند إليه من أجل تحقيق حاجات مواطنها، إلا أنها غير كافية لوحدها لبلوغ تنمية اقتصادية و اجتماعية تستجيب لطلعات الأفراد في المجتمع، فالاستثمار في الأملاك العقارية يحتاج إلى وسائل مادية و رؤوس أموال كبيرة، الأمر الذي يستوجب دراسة الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة في الباب الثاني من هذه الأطروحة.

الباب الثاني

الأملاك الوطنية الخاصة المنقوله بين
التسخير المركزي و المحلي

تعتبر الأموال الوطنية الخاصة المنقوله ذات أهمية كبيرة لنشاط الدولة و الجماعات المحلية، فهي الأداة التي تساعد هذه الهيئات على استغلال أملاكها العقارية، و الاستثمار فيها بما يعود بالفائدة عليها و على مواطنها، و عليه تسعى كل من الحكومة المركزية و الهيئات المحلية إلى اكتساب أكبر قدر ممكن من الإمكانيات المادية و المالية، التي تجعلها قادرة على أداء مهامها.

تظهر حاجة الدولة و الجماعات المحلية إلى الأموال المنقوله في عملية تسيير مؤسساتها، إذ تعتبر هذه الأموال الوسيلة التي تعتمد عليها مختلف الإدارات العمومية لأداء مهامها، فكلما توفرت الأدوات و المعدات والآلات المتطورة و رؤوس الأموال بشكل كاف، كلما كانت الدولة و الجماعات المحلية قادرة على الوفاء بالتزاماتها تجاه مواطنها.

منح المشرع الجزائري للدولة و الجماعات المحلية، حق اكتساب الأموال المنقوله و التصرف فيها، حيث ذكر في الفصل الثالث من الباب الثاني في القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأموال الوطنية، المعدل و المتمم، كيفية و طرق تسيير الأموال الوطنية الخاصة المنقوله و التي قسمها إلى منقولات مادية و أخرى غير مادية.

تضُمُّ الأموال الوطنية الخاصة المنقوله المادية، كل الأشياء المادية التي يمكن نقلها من مكان إلى مكان آخر دون تلف¹، و تضم جميع الأمتنة و العتاد الذي تملكه الدولة و الولاية والبلدية، حيث يمكن لها التصرف فيه باستغلاله، أو إيجاره، أو حتى بيعه في حالة عدم الحاجة إليه² (فصل أول).

ت تكون الأموال الوطنية الخاصة المنقوله غير المادية، من الحقوق و القيم المنقوله التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات الاقتصادية المختلطة، أو رؤوس الأموال التي تكتسبها من نشاط مؤسساتها العمومية، و كذا الحقوق و القيم المنقوله التي تتحققها الولاية أو البلدية، من خلال مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية وفقا لقانوني البلدية و الولاية³ (فصل ثان).

¹ المادة 683 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم، مرجع سابق.

² المادة 100 و 101 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

³ المادة 146 من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية و المادة 153 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

الفصل الأول

المنقولات المادية التابعة للدولة

والجماعات المحلية

حسب القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأموال الوطنية، المعدل و المتمم، فإن الأموال المنقولة المادية التابعة للأموال الخاصة للدولة والجماعات المحلية، تتكون أساسا من العتاد والأمتنة التي تقتنيها بأموالها الخاصة و كذا الحطام و الكنوز و الأموال المحجوزة و التي لا مالك و لا وارث لها العائدة ملكيتها للدولة.

تقوم الدولة و الجماعات المحلية بتسجيل منقولاتها المادية، في سجل الجرد وفقا لما ينص عليه القانون و التنظيم المعمول بهما¹، حيث يساعد ذلك على معرفة حجم و نوع الأموال المنقولة التي تدخل في حوزة الهيئة المالكة، الأمر الذي يسهل من عملية متابعة و مراقبة كيفية تسيير واستغلال هذه الأموال.

تمتلك الدولة دون الجماعات المحلية الكنوز المخفية التي يتم العثور عليها، و كذا حطام السفن و الطائرات و الآلات والمعدات المتروكة في المراسي و المطارات و الطرق المختلفة، كما تحوز على كل المنقولات المادية التي يتم العثور عليها و يكون صاحبها مجهولا، بالإضافة إلى المنقولات التي يتم الحجز عليها بالطرق القانونية إذ يحق للدولة بعد استكمال إجراءات استرجاعها إما استغلالها أو بيعها و الانتفاع بعائداتها.

منح المشرع الجزائري نفس الصلاحيات لكل من الدولة و الجماعات المحلية في امتلاك العتاد والأمتنة، إلا أنه جعل من الدولة الهيئة الوحيدة المالكة للمنقولات المادية الأخرى كالكنوز والحطام و الممتلكات المادية المجهولة الصاحب، و هذا ما يطرح إشكالية في توزيع هذا النوع من الأموال بين هذه الهيئات (بحث أول).

زود المشرع أيضا كل من الدولة و الجماعات المحلية بنفس الطرق و الآليات التي تساعدها على استغلال أملاكها الخاصة المنقولة المادية، إلا أن الولاية و البلدية لا تعتمد على مصالحها لوحدها في إدارة هذه الأموال إذ كثيرا ما تعتمد في تسيير منقولاتها المادية على استشارة مصالح الأموال الوطنية المختصة إقليميا كالمديريات الولائية لأموال الدولة و مفتشياتها المنتشرة على مستوى البلديات (بحث ثان).

¹ مرسوم تنفيذي رقم 455-91، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجريدة الأموال الوطنية، جريدة رسمية عدد 60، صادر في 24 نوفمبر 1991.

المبحث الأول

توزيع ملكية المنقولات المادية

بين الدولة و الجماعات المحلية

تمتلك الدولة صلاحيات أكبر من تلك التي تملكها الجماعات المحلية في اكتساب الأموال المنقوله المادية، و يظهر ذلك من خلال حيازة الدولة لوحدها على الكنوز والحطام و المنقولات المحجوزة و المجهولة الصاحب و الورث، كما أن القدرات المالية التي تتمتع بها ميزانية الدولة بالمقارنة مع الجماعات المحلية، جعلتها أقدر من هذه الأخيرة على اقتناه المعدات و الأمتعة التي تحتاج إليها المؤسسات التابعة لها.

هذا الأمر جعل من الدولة صاحبة الولاية على أغلبية المنقولات المادية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، بينما انحصرت المنقولات المادية التي تملكها الجماعات المحلية في بعض الأدوات المكتبية و المعدات و الآلات التي تستعملها لتقديم بعض الخدمات التقليدية لمواطنيها، كالنقل المدرسي و ما شابه ذلك من خدمات¹.

ت تكون الأموال الوطنية الخاصة المنقوله المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية من العتاد والأمتعة الذي تستعمله مؤسسات الدولة و الهيئات المحلية و الإدارات العمومية أثناء القيام بمهامها اليومية، و تشكل هذه المنقولات المادية الحيز الأكبر من الأموال الوطنية المنقوله، بينما تمثل المنقولات المادية المحجوزة و المجهولة الصاحب و الكنوز و الحطام نسبة قليلة من مجموع هذه الممتلكات التي تعود إلى الدولة لوحدها دون الهيئات المحلية (مطلوب أول).

تكتسب الدولة و الجماعات المحلية المنقولات المادية التي أشرنا إليها سابقاً بعدة طرق، منها ما يكون بمقابل مادي، عن طريق الشراء أو الاقتناء بالأموال الخاصة المدرجة في ميزانياتها، ومنها ما يكون بدون مقابل مادي، كالأموال التي تكتسبها عن طريق الهبات و الوصايا، التي تتلقاها من الأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاصة و العامة، كما يمكن للدولة أن تكتسب بعض المنقولات المادية، عن طريق الحيازة أو الحجز، كحيازة المنقولات المجهولة الصاحب أو الورث، أو الحجز على المنقولات التي استولى عليها الأشخاص بطرق غير قانونية (مطلوب ثان).

¹ أغلبية ميزانيات البلديات، تعاني من عجز مالي كبير جداً، وصل إلى حد عدم القدرة على تغطية نفقات ميزانية التسيير، المتعلقة بدفع رواتب و أجور الموظفين و العمال المهنيين الذين يشتغلون فيها، لذلك غالباً ما تتدخل الدولة من أجل تقديم مساعدات و دعم مالي من ميزانيتها، من خلال تخصيص اعتمادات و مبالغ مالية على شكل برامج تنمية، أو من خلال المساعدات المالية التي تقدمها بعض الصناديق التابعة لها، كما هو الحال بالنسبة لصندوق الضمان و التضامن للجماعات المحلية.

المطلب الأول

طبيعة الأموال المنقوله المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية

نصت المادة 18 من القانون رقم 30-90، المتضمن قانون الأموال الوطنية، المعدل والتمم، على أن الدولة تمتلك مجموعة من الأموال المنقوله المادية التالية:

- الأموال المنقوله المادية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم.
- الأموال المنقوله و العتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة و إدارتها داخل و خارج الوطن.
- المنقولات المادية التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات و الوصايا.
- المنقولات المادية المجهولة صاحبها و الكنوز و الحطام التي تعود ملكيتها إلى الدولة.
- الأموال المنقوله المادية المحجوزة أو المصادره التي تكتسبها خزينة الدولة نهائيا.

تمتلك الولاية وفقا لنص المادة 19، و البلديه وفقا لنص المادة 20 من القانون المذكور أعلاه على الأموال المنقوله المادية التالية:

- الأموال المنقوله و العتاد الذي تقتنيه الولاية أو البلديه بأموالها الخاصة.
- المنقولات المادية التي تتلقاها الولاية أو البلديه على شكل هبات و وصايا و تقبلها وفقا للقانون.
- المنقولات المادية التي تتنازل عنها الدولة أو البلديه لصالح الولاية أو تلك التي تتنازل عنها الدولة أو الولاية لصالح البلديه و تؤول إليهما بشكل تام.
- المنقولات المادية التي تم إلغاء تخصيصها من الأموال العمومية التابعة للولاية أو البلديه والعائدة إليهما.

تشترك كل من الدولة و الجماعات المحلية في امتلاك العتاد و الأموال المنقوله المستعمل من طرف مؤسساتها و مصالحها الإدارية، إذ يمكن لكل منها اقتناه ما تراه بحاجة إليه من هذا النوع من الممتلكات وفقا لإمكانياتها المالية و غایاتها في التسيير، حتى تسمح لموظفيها و عمالها بأداء مهامهم بكل راحة (فرع أول).

تملك الدولة لوحدها دون الجماعات المحلية الحق في امتلاك باقي الممتلكات المنقوله المادية كالكنوز و الحطام، المنقولات المحجوزة أو المصادره، و المنقولات المجهولة الصاحب، و تعتبر هذه الأموال مهما كان حجمها مصدر إيراد مهم لخزينة الدولة (فرع ثان).

الفرع الأول: العتاد والأمتعة المقتناة من طرف الدولة و الجماعات المحلية

تنفق الدولة و الجماعات المحلية في كل سنة من أموالها الخاصة، لشراء العتاد و الأمتعة المنقولة التي تحتاجها مصالحها و هيئاتها المختلفة، لضمان استمرار خدماتها تجاه مواطنيها، وعليه يمكن أن نلخص أنواع المعدات و الوسائل التي تقتنيها الدولة و الولاية و البلدية كما يلي:

أولا- العتاد و الأمتعة المقتناة من الدولة بأموالها الخاصة

تخصص الدولة كل سنة اعتمادات مالية معترضة في ميزانيتها، لشراء الأمتعة المنقولة والمعدات التي تراها ضرورية لحسن سير عملها، حيث توزع نفقاتها بموجب قانون المالية على مختلف القطاعات الوزارية التي تتشكل منها الحكومة، لتقوم الهيئات المركزية بدورها بتفويض اعتماداتها على مختلف الهيئات غير المركزية التابعة لها المتواجدة على المستوى الجهو والمحلية، حيث توضح كل مدونة لميزانية كل هيئة أو مؤسسة تعمل تحت وصاية الحكومة، الأموال المخصصة لشراء المعدات و التجهيزات و الأدوات و الأمتعة التي تحتاج إليها، و التي يمكن أن تلخصها على النحو التالي:

أ- العتاد و الأمتعة المنقولة المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم

وفقا المرسوم التنفيذي رقم 98-96، المحدد لكيفية تطبيق الأمر رقم 97-06، المتعلق بالعتاد الحربي و الأسلحة و الذخيرة، فإن الدولة ممثلة في وزارة الدفاع الوطني الشخص الوحيد الذي لديه الحق في اقتناه أو صناعة العتاد و الأسلحة الحربية، و لا يمكن لأي شخص آخر اقتناه أو حمل أي سلاح ناري إلا بتاريخ من وزارة الدفاع الوطني¹، و لقد تم تصنيف العتاد و الأسلحة الحربية التي تملكها الدولة على النحو التالي²:

¹ المادة 8، من الأمر رقم 97-06، المؤرخ في 21 جانفي 1997، يتعلق بالعتاد الحربي و الأسلحة و الذخيرة، جريدة رسمية عدد 6، صادر في 22 جانفي 1997.

أنظر أيضا إلى المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 98-96، المؤرخ في 18 مارس 1998، المحدد لكيفية تطبيق الأمر رقم 97-06، المؤرخ في 21 جانفي 1997، المتعلق بالعتاد الحربي و الأسلحة و الذخيرة، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 25 مارس 1998.

² كل مواد الفصل الثاني من المرجع نفسه.

- الصنف الأول: يتكون من الأسلحة النارية و ذخيرتها و كل الأسلحة المعدة للحرب البرية أو الجوية أو البحرية و تشتمل على الأسلحة القبضية الآلية كالبنادق من جميع العيارات، المسدسات الرشاشة، القطع المشكّلة لعناصر الأسلحة كالمسورات و الأمشاط، المدفع و قاذفات الهاون والصواريخ و القنابل المختلفة، و كذلك الألغام و المتفجرات و الرصاص¹.

- الصنف الثاني: يتكون من العتاد الموجه لحمل أو استعمال الأسلحة المذكورة في الصنف الأول، كالدبابات و العربات المدرعة و غير المدرعة، الطائرات و السفن و الغواصات الحربية، بالإضافة إلى العتاد المتعلق بتجهيزات المراقبة و الكشف و الاتصال، كأجهزة التنصت و الإنذار و أجهزة الترميز و الإشارة و التشويش و كاتمات الصوت².

- الصنف الثالث: يتكون من عتاد الحماية من غازات القتال و الإشعاعات، و كذلك الانبعاثات الصادرة عن الأسلحة و الذخيرة من الصنف الأول، كعتاد الحماية من غازات المواد الموجهة للحرب الكيميائية كالعوازل و المرشحات و الأقنعة، و تجهيزات التصفية و الألبسة الخاصة³.

- الصنف الرابع: تتكون من الأسلحة النارية الدفاعية و ذخيرتها كالأسلحة القبضية كالمسدسات، والأسلحة التي تحمل على الكتف، و التي تختلف عن الأسلحة المذكورة في التصنيف الأول، بالإضافة إلى المقذوفات المعدنية، و كذلك الخراطيش، و القنابل المسيلة للدموع⁴.

- الصنف الخامس: تتكون من أسلحة الصيد المختلفة كالبنادق الكتيبة أو القبضية الخفيفة، ذات الطلقة الواحدة و الذخيرة الخاصة بها⁵.

- الصنف السادس: يشمل جميع الأسلحة البيضاء كالسيوف و الخناجر و السكاكين، الدبابيس الكهربائية لشن الأشخاص، و كذلك العصي المرصصة، أقواس السهام، و الرذاذ المسيل للدموع⁶.

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 98-96، المحدد لكيفية تطبيق الأمر رقم 97-06، مرجع سابق.

² المرجع نفسه.

³ المادة 3 من الأمر رقم 97-06، يتعلق بالعتاد الحربي و الأسلحة و الذخيرة ، مرجع سابق

⁴ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 98-96، المحدد لكيفية تطبيق الأمر رقم 97-06، مرجع سابق.

⁵ المادة 4، المرجع نفسه.

⁶ المادة نفسها، المرجع نفسه.

- الصنف السابع: تتكون من الأسلحة النارية من جميع العيارات غير المصنفة في الصنف الرابع المشار إليها أعلاه، كالأسلحة التي تدفع مذووفات وغازات تقل عن 10 جول، بالإضافة إلى أجهزة الإنذار الغير مذكورة في الأصناف السابقة.¹

- الصنف الثامن: تضم الأسلحة و الذخيرة التاريخية مهما كان نموذجها و سنة صنعها و التي تصبح غير قادرة على رمي جميع أنواع الذخيرة.²

تمثل الأسلحة و العتاد الحربي المذكور في التصنيفات السابقة، منقولات مادية ذات قيمة مالية معترضة، بسبب ارتفاع تكلفة إنتاجه أو استيراده، كما تملك وزارة الدفاع الوطني عتاداً مهماً، يتكون من مختلف وسائل النقل كالشاحنات و الحافلات، و كذلك آلات الحفر و الجرافات الخاصة بفتح الطرق في المناطق الجبلية، بالإضافة إلى آلات أخرى ذات استعمالات متعددة.

تمتلك أيضاً وزارة الدفاع الوطني، المعدات و التجهيزات التي تستعملها مختلف المؤسسات التابعة لها، في مجال الصحة و التربية و الترفيه، فهي تمتلك عدة منشآت كالمستشفيات، مدارس أشبال الأمة، مدارس عليا و كليات حرية، دور المسنين و رياض الأطفال، مخيمات الاستجمام و مراكز الترفيه و قاعات الرياضة، كما تملك المؤسسات التي تعمل تحت وصايتها عدة أمتعة، كالخزانات و المكاتب، و أدوات مكتبية مختلفة، و كذلك أجهزة الإعلام الآلي، و الوسائل الالكترونية.

بـ- الأمتعة المنقولة و العتاد المستعمل من مؤسسات الدولة و إدارتها

تنوزع المؤسسات الإدارية للدولة بين الحكومة المركزية، و المصالح الإدارية غير الممركزة الموزعة على المستوى الجهوبي و المحلي³، و التي تسعى إلى خدمة المواطن من خلال الدفاع عن مصالحة و تلبية حاجاته المختلفة، عن طريق تأسيس مؤسسات عمومية تعمل على توفير ما يحتاجه الفرد من سلع و خدمات.

¹ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 96-98، يحدد كيفية تطبيق الأمر رقم 97-06، يتعلق بالعتاد الحربي و الأسلحة و الذخيرة، مرجع سابق.

² المرجع نفسه.

³ مثل المديريات الجهوية و المديريات التنفيذية المنتشرة على مستوى الولايات، و المصالح المحلية المتواجدة على مستوى البلديات أو على المستوى المشترك بين البلديات، و التابعة لمختلف الوزارات التي تتشكل منها الحكومة.

تحتاج الهيئات و المؤسسات التابعة للدولة المذكورة أعلاه إلى وسائل مادية معتبرة لأداء المهام الملقاة على عاتقها، لذلك تخصص الدولة في كل سنة مبالغ مالية معتبرة لاقتناء ما يلزم من تجهيزات و معدات تساعدها في أداء وظائفها، كما تعمل على توفير الأمتعة المنقوله لموظفيها حتى يعملوا في ظروف مريحة تضمن تقديم خدمة عمومية في مستوى تطلعات الجمهور، فالمستشفيات والجامعات و المنشآت الرياضية تحتاج إلى عتاد ضخم و متعدد لخدمة المواطن¹.

جـ- العتاد و الأمتعة المنقوله التي تستعملها البعثات الدبلوماسية و مكاتب القنصليات

قصد تعزيز علاقاتها مع الدول الصديقة و الهيئات الدولية، تسعى الدولة إلى فتح أكبر قدر ممكن من المراكز الدبلوماسية و القنصلية في العالم من أجل خدمة الجالية الجزائرية من جهة، و تحقيقصالح العام للشعب الجزائري من جهة أخرى، لهذا تقوم وزارة الخارجية بتحديد ميزانية المراكز المذكورة أعلاه، حيث تخصص لكل مركز اعتمادات مالية معتبرة لتغطية نفقاتها، و يعتبر رئيس المركز الأمر بالصرف الثانوي و المسئول عن الأموال العقارية و المنقوله التابعة للمركز².

يمكن لرئيس المركز أن يقوم باقتناص المنقولات المادية اللازمة لتسهيل أداء مهماته الدبلوماسية، سواء تعلق الأمر بوسائل النقل المختلفة كالسيارات السياحية و النفعية، أو الأمتعة المنقوله التي تسهل عمل المراكز، سواء كانت أدوات مكتبية أو أثاث أو أمتعة، كالمكاتب والخزانات و أجهزة الإعلام الآلي و الطباعة، و مختلف الوسائل الالكترونية و البيوميترية التي تساعد المركز على إصدار مختلف الوثائق الإدارية.

يتم حماية الأموال المنقوله المادية لكل مركز دبلوماسي أو قنصلي، من طرف رئيس المركز الذي يمكن له أن يكلف أحد الملحقين الإداريين الماليين، بتسهير و جرد الأموال المنقوله المادية للمركز في سجل الجرد، وفقا لما ينص عليه قانون الأموال الوطنية و القوانين ذات الصلة، و في حالة عدم الحاجة إلى هذه الأموال، فإنه يتم سحبها طبقا للفانون و التنظيم المعمول بهما³.

¹ غالبا ما تستورد الدولة أجهزة و معدات طبية، و مخبرية و تجهيزات و سائل رياضية بقيمة مالية باهضة يتم حسابها بماليين الدولارات.

² المواد 2، 3، 8، و 9، من المرسوم الرئاسي رقم 498-97، المؤرخ في 27 ديسمبر 1997، يتعلق بالتسهير الإداري والمالي للمراكز الدبلوماسية و القنصلية، جريدة رسمية عدد 86، صادر في 28 ديسمبر 1997.

³ الفقرة 2 من المادة 17، المرجع نفسه.

ثانياً - العتاد والأمتعة المقتناة من الجماعات المحلية بآموالها الخاصة

تقوم الولاية و البلدية مثلاً مثل الدولة في كل سنة، باقتناء عتاد و أمتعة منقوله بآموالها الخاصة المسجلة في ميزانياتها، لصالح مصالحها و المؤسسات العمومية التابعة لها، من أجل تخفيف العبء عنها و تسهيل أداء مهامها تجاه مواطنيها.

أ- العتاد والأمتعة المقتناة من الولاية بآموالها الخاصة

تتمتع الولاية بصفتها جماعة محلية بالاستقلال المالي في تسيير ميزانيتها، التي تتكون من إعانت الدولة و الموارد الناتجة عن مداخليل أملاكها و الخدمات التي تؤديها، بالإضافة إلى الأموال التي تحصل عليها من اقطاعات مختلف الضرائب و الرسوم المباشرة و غير المباشرة التي خصص قانون الضرائب جزء منها لصالحها¹.

يمكن للمجلس الشعبي البلدي أن يخصص جزء من الأموال المذكورة أعلاه لاقتناء مجموعة من الأماكن المنقوله المادية كالعتاد و التجهيزات المختلفة و الأمتعة المنقوله التي تحتاجها مصالحها الإدارية و التقنية، أو مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري أو ذات الطابع الصناعي و التجاري التي تنشأها الولاية لتلبية حاجات الأفراد من سلع و خدمات.

نقتني الولاية العتاد و التجهيزات التي تحتاجها لأداء المهام الملقاة على عانقها، لاسيما في مجال النظافة و الصحة العمومية كالشاحنات الخاصة بجمع النفايات، المركبات و مختلف التجهيزات التي توفر الراحة للمؤسسات التي تقوم برعاية الطفولة و الفئات الاجتماعية المحرومة كالمسنين، وكذا الآلات المختلفة التي تساعد على تهيئة الطرقات و المسالك و صيانتها، كما تقوم بشراء معدات و تجهيزات أخرى تحتاج إليها أثناء أداء وظائفها المختلفة.

تشتري الولاية أيضاً عدة أمتعة منقوله لضمان السير الحسن للخدمات التي تقدمها مصالحها، كالآلات و الأدوات المكتبية مثل المكاتب و الطاولات و الكراسي و الخزانات، أجهزة الإعلام الآلي والمطبعي، بالإضافة إلى مختلف أجهزة الاتصال السلكية و اللاسلكية كالإنترنت، الفاكس، و الهاتف.

¹ حشود نسمة، <مالية الجماعات المحلية في الجزائر>، مجلة دفاتر البحث العلمية، المجلد 5، العدد 2، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البلدية، 2017، صفحة 92.

تقوم الولاية بجراحت العتاد والأمتعة المنقوله التي تشتريها بأموالها الخاصة، في سجل الجرد وفقاً للقانون و التنظيم المعمول بهما، من أجل حمايته و متابعة وضعيته، و كذا تسهيل مراقبة مدى صحة استعماله من طرف هيئات الرقابة المختلفة.

بـ- العتاد والأمتعة المقتناة من البلدية بأموالها الخاصة

يسمح القانون رقم 11-10، المتعلق بالبلدية، و القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملك الوطنية، المعدل و المتمم، للبلدية امتلاك أملك منقوله مادية، من خلال اقتتها بأموالها الخاصة المقيدة في ميزانيتها، من أجل تزويد مصالحها الإدارية و التقنية و كذلك مؤسساتها العمومية التابعة لها، بالعتاد والأجهزة و الأدوات و الأمتعة المختلفة، التي تساعدها على أداء واجباتها¹.

تقع على البلدية باعتبارها قاعدة الامركزية مهام كثيرة، يجب الوفاء بها تجاه مواطنيها، في مختلف المجالات، الأمر الذي يدفعها إلى تخصيص جزء مهم من ميزانيتها، ل توفير الوسائل المادية و الداعم اللازم لمصالحها و مؤسساتها، لتسهيل أداء وظائفها لاسيما في مجال: النظافة، الصحة، التربية، الرياضة، الترفيه، النقل، التهيئة و التعمير، صيانة الطرقات و المنشآت البلدية المختلفة².

تقتي البلدية بأمواله الخاصة مختلف الأجهزة و الأدوات و الأثاث الذي تحتاجه مصالحها المختلفة الإدارية و التقنية، و كذلك الهيئات و المؤسسات التي تشرف عليها كالمدارس، المركبات الرياضية الجوارية، دور الثقافة و بيوت الشباب، روضات الأطفال و مركز رعاية المحتجين والمسنين، كما تقدم الدعم على شكل منقولات مادية لعدة مؤسسات تشغله معها.

تشتري البلدية أيضاً، عتاداً يتكون من مختلف المركبات و الآلات المتعددة، التي تساعدها على تنفيذ مشاريعها الاقتصادية و الاجتماعية، كوسائل النقل مثل السيارات والشحنات والحافلات، و الآلات و التجهيزات الكبرى كآلات الحفر و الشحن و وسائل إصلاح الطرقات، بالإضافة إلى المعدات التي تستعملها مصالحها المباشرة و المؤسسات العمومية التابعة لها، في مجال التهيئة والتعمير و صيانة الحدائق و المساحات الخضراء و غيرها من المشاريع الأخرى.

¹ المطة 10 من المادة 159 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق، وكذلك المطة 10 من المادة 20 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

² الباب الثاني من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

الفرع الثاني: الأموال المنقوله الماديه المكتسبة من طرف الدولة و الجماعات المحليه مجانا

تكتسب الدولة و الجماعات المحلية عدة أنواع من المنقولات المادية دون دفع أي مقابل مادي، و يظهر ذلك في أحكام عدة نصوص قانونية منها قانون الأموال الوطنية، قانون البلدية و قانون الولاية، نلخصها على النحو التالي:

أولا- الأموال المنقوله الماديه المكتسبة من طرف الدولة مجانا

يمكن للدولة أن تتلقى عتادا و أمتعة منقوله، و أثاث و أدوات و وسائل مادية، على شكل هبات أو وصايا، أو من خلال مصادرة الأموال المنقوله التي لا صاحب و لا وارث لها، أو تلك التي يستولي عليها أصحابها بطرق غير قانونية.

أ- المنقولات الماديه العائده إلى الدولة عن طريق الهبات و الوصايا

يمكن للدولة أن تكتسب منقولات مادية مختلفة، على شكل هبات¹ من قبل أشخاص طبيعية، أو أشخاص معنوية، فالهبة عقد تبرع، يتم بموجبه نقل أملاك معينة من الواهب إلى الموهوب إليه، وفقا للإجراءات و الشروط التي ينص عليها القانون، كما يمكن للدولة اكتساب الأموال المنقوله المادية من عتاد أو أمتعة، من خلال الوصايا التي يتركها الأشخاص الطبيعيون قبل وفاتهم و التي تتضمن التنازل مجانا عن جزء من أملاكهم لصالح الدولة، حيث يتم تنفيذها بعد وفاة الشخص صاحب الوصية.

يتم إعداد عقود الهبات و الوصايا، بناء على مجموعة من القواعد و الأحكام المنصوص عليها قانونا لاسيما قانون الأسرة²، إلا أنه في مجال المنقولات المادية فإن التبرع بالعتاد والأمتعة الذي يتم بين الدولة و الأشخاص المتبرعون، يخضع أيضا لقواعد قانونية أخرى مثل قانون الأموال الوطنية و التنظيمات المتعلقة به، و هذا ما سيتم شرحه بالتفصيل في المطلب المولاي عند دراسة طرق اكتساب الدولة للأموال المنقوله المادية.

¹ المطة 8 من المادة 18 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، مرجع سابق.

² المواد 184، و 202 من القانون رقم 11-84، المؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد 24، صادر في 12 جوان 1984، معدل و متتم بموجب الأمر رقم 02-05، المؤرخ في 27 فيفري 2005، جريدة رسمية رقم 15، صادر في 27 فيفري 2005.

ب- الأموال المنقوله المادية المجهولة المالك

يمكن للدولة أن تضم إلى أملاكها الخاصة كل الأمتعة والأدوات والعتاد، الذي تجده مصالحها و يكون صاحبها مجهولاً، أو معروفاً و هو متوفى من دون أن يكون لو وارثاً معروفاً، وذلك وفقاً لنص المادة 773 من القانون المدني التي تتضمن على ما يلي: <> تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك و كذلك الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الدين تهم تركتهم <>¹.

تجأ الدولة إلى القضاء، من أجل إثبات عدم وجود مالك أو وارث شرعي للمنقولات المادية التي يتم العثور عليها، و تقوم مصالحها المكلفة بتسخير الأموال الوطنية إقليمياً، باسترجاعها وضمها إلى أملاكها الخاصة، و هكذا تنتقل الملكية إلى الدولة التي تصبح قادرة على التصرف فيها، في حدود ما يسمح به القانون و التنظيم الساري المفعول.

ج- الكنوز و الحطام العائدة ملكيتها للدولة

تعتبر حطاماً كل الأشياء التي تعرضت للتلف و تركها أصحابها مهملاً في أي مكان دون العودة إليها، مثل بقايا السيارات و الآلات المتحركة المرمية على جوانب الطرق، و حطام السفن والطائرات المتراكمة في الموانئ و المطارات، و غيرها من الحطام التي يمكن لمصالح الأمن و الشرطة العثور عليها²، بينما يعتبر كنزاً كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها، أو العثور عليها بمحض الصدفة و لا يمكن لأحد أن يثبت ملكيتها، و غالباً ما يتم العثور على الكنوز أثناء القيام بأشغال الحفر لإنجاز المشاريع المختلفة في الأماكن العامة أو الخاصة³.

تحوز الدولة لوحدها على ملكية الحطام التي لا يطالب بها أصحابها، و الكنوز التي يتم العثور عليها بعد استكمال الإجراءات المنصوص عليها قانوناً لاسيما مع الجهات القضائية⁴، ويمكن للدولة التصرف فيها بعد ضمها إلى أملاكها الخاصة وفقاً للقانون.

¹ أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل و متم، مرجع سابق.

² المادة 55 من القانون رقم 30-90، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متم، مرجع سابق.

³ المادة 57، المرجع نفسه.

⁴ لا يمكن حيازة الدولة للمنقولات المادية المجهولة الصاحب أو عديمة الوارث، إلا بموجب حكم قضائي.

د- الأملاك المنقوله الماديه المحجوزة أو المصادره

يمكن للدولة أن تقوم بتسخير القوة العمومية من أجل استرداد جميع المنقولات المادية، التي يتم الاستيلاء عليها من طرف الغير بطرق غير قانونية، كما يمكن لها القيام بمصادرة أو حجز كل المنقولات المادية التي يستعملها أصحابها ل القيام بأعمال خارجة عن القانون تمس بالنظام العام والأداب العامة، كما هو الحال عند ارتكاب العصابات لأعمال النهب و السرقة باستعمال أسلحة ووسائل نقل و اتصال متطرفة.

تقوم الدولة عن طريق مصالح الأمن، بمصادرة المحجوزات السابقة الذكر وفقاً للقانون¹، بعد استكمال الإجراءات القضائية المطلوبة، و تسجّلها من طرف مصالح الأموال الوطنية ضمن الأموال الخاصة للدولة، حيث تكتسب هذه الأخيرة حينئذ حق التصرف فيها.

ثانياً- الأموال المنقولة المادية المكتسبة من طرف الجماعات المحلية مجاناً

تعتبر أملاكاً منقولاً مادية تابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية، كل المعدات والأمتنة المنقولية التي تتلقاها كل من الولاية و البلدية إما على شكل هبات أو وصايا أو تنازلات من طرف الدولة، أو من خلال إعادة بعض المنقولات إليها بعد إلغاء تخصيصها و تصنيفها ضمن الأموال العمومية بعد فقدانها للغرض الذي خصصت له.

أ- العتاد و الأمتعة المنقولة المكتسبة من الجماعات المحلية عن طريق الهبات و الوصايا

ت تكون مالية البلدية وفقاً لنص المادة 170 من القانون رقم 11-10، المتضمن قانون البلدية، من عدة مصادر، نجد من ضمنها ناتج الهبات و الوصايا التي تتلقاها² و قبلها وفقاً للقانون بعد مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي، و إذا تعلق الأمر ببهبة أو وصية صادرة من طرف أجنبي فإن قبولها يخضع لموافقة مسبقة من الوزير المكلف بالداخلية، قبل جردها و إدماجها في ميزانية وممتلكات البلدية³.

¹ المطه 5 من المادة 39 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملak الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

² المطة 5 من المادة 170، من القانون رقم 11-10، يتضمن قانون البلدية، مرجع سابق.

3 الماده 171 ، المرجع نفسه.

ينطبق الحكم ذاته على الهبات و الوصايا الأجنبية التي تتلقاها الولاية و يتم قبولها من طرف المجلس الشعبي الولائي، حيث اشترط القانون رقم 07-12، المتعلق بالولاية، ضرورة الموافقة عليها من طرف الوزير المكلف بالداخلية، حتى يتم إدراجها في ميزانية الولاية¹، أما باقي الهبات والوصايا التي تتلقاها الولاية من الأشخاص الطبيعية و المعنوية الوطنية، كالتى يقدمها المواطنين والمؤسسات العمومية و الخاصة و الجمعيات و مختلف التنظيمات الوطنية، فإنه يكفي قبولها من المجلس الشعبي الولائي بموجب مادولة².

عندما يتعلق الأمر بهبات و وصايا موجهة لإحدى المؤسسات العمومية التابعة للولاية، فإنه يمكن لهذه الأخيرة قبولها إذا كانت غير مقرونة بأعباء أو بشروط، و في حالة اقتراها بشروط خاصة، فإنه لا يمكن قبولها مباشرة من المؤسسة العمومية المعنية، إلا بعد صدور ترخيص بموجب مادولة من طرف المجلس الشعبي الولائي³.

تقبل الجماعات المحلية الهبات و الوصايا التي تتلقاها على شكل منقولات مادية كالمعدات والأمتعة المختلفة، وفقا للشروط التي وضعها المشرع في قانوني البلدية و الولاية المشار إليها في الفقرتين السابقتين، مع ضرورة الالتزام بالأحكام الواردة في القانون المدني و قانون الأسرة و مختلف النصوص التنظيمية ذات الصلة بالموضوع⁴.

تظهر أهمية الأموال المنقولة المادية التي تتلقاها الجماعات المحلية على شكل هبات ووصايا، عند حدوث الكوارث و الأزمات، حيث يقوم المواطنون و المؤسسات العامة و الخاصة و الجمعيات و مختلف تنظيمات المجتمع المدني، بمساعدة الولايات و البلديات من خلال تقديم تبرعات على شكل عتاد و أمتعة منقولة لمواجهة تلك الأزمات⁵.

¹ الفقرة 3 من المادة 134، من القانون رقم 07-12، يتعلق بالولاية، مرجع سابق.

² المادة 133، المرجع نفسه.

³ الفقرة 1 و 2، من المادة 134، المرجع نفسه.

⁴ للمزيد من المعلومات يمكن الرجوع إلى المواد من 775 إلى 777 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، معدل و متم، و المواد من 184 إلى 212، من القانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، معدل و متم، مرجع سابق.

⁵ هذا ما حدث عندما حدثت الأزمة الصحية العالمية، بسبب انتشار فيروس كوفيد 19، حيث تبرع العديد من المواطنين والهيئات العمومية و المؤسسات الاقتصادية العمومية و الخاصة لصالح البلديات بالكثير من الأدوات و الوسائل المادية التي ساعدتها على مواجهة الأزمة.

بـ- المنقولات المادية المتنازل عنها من طرف الدولة لصالح الجماعات المحلية

تتوفر الدولة على إمكانيات مالية و مادية هائلة، تجعلها تخصص في كل سنة مالية اعتمادات لاقتناء معدات و أمتدة منقوله، كحافلات النقل المدرسي، شاحنات جمع النفايات المنزلية، المركبات السياحية و الفعية، الأجهزة البيومترية و الإلكترونية و أجهزة الإعلام و الاتصال، حيث تتنازل عنها لصالح المجالس الشعبية المحلية الولاية و البلدية بهدف تسهيل عملها.

يمكن أيضا للجماعات المحلية التنازل عن أملاكها المنقوله المادية لصالح بعضها البعض، لأن تتنازل الولاية عن بعض منقولاتها المادية التابعة لأملاكها الخاصة لصالح بلدية ما أو العكس، كما يمكن أن يحدث التنازل بين البلديات أو الولايات فيما بينها، و غالبا ما يكون ذلك في إطار التضامن لمواجهة الظروف الصعبة التي قد تواجه الهيئات المحلية¹.

جـ- المنقولات المادية الملغى استعمالها أو تخصيصها و العائدة إلى الجماعات المحلية

تملك البلدية و الولاية عدة أملاك منقوله مادية، تضعها تحت تصرف مصالحها الإدارية والتقنية و المؤسسات العمومية التابعة لها، من أجل أداء المهام الملقاة على عاتقها، و عندما يزول الغرض العمومي الذي وضع من أجله، أو في حالة إلغاء المصلحة أو المؤسسة العمومية التي خصصت لها تلك الأماكن، تعود هذه الأخيرة مرة أخرى إلى الهيئة الأصلية المالكة و هي البلدية أو الولاية و يصبح من حقها التصرف فيها إما بالإيجار أو البيع حسب الحاجة².

يستنتج من خلال ما سبق أن المشرع منح صلاحيات واسعة للدولة في اكتساب الأماكن المنقوله المادية بالمقارنة مع الجماعات المحلية، و يظهر ذلك من خلال احتكار الدولة لوحدها على حيازة الكنوز و الحطام، و المنقولات المادية المصادر و المجهولة الوارث أو الصاحب، كما أن الفارق الموجود بين ميزانية الدولة و ميزانية الجماعات المحلية ساهم في تعزيز الفارق في اكتساب المنقولات المادية بالمقارنة مع الجماعات المحلية، التي تعاني أغلب ميزانياتها من عجز مالي، الأمر الذي أدى إلى وجود اختلالات في آليات و طرق اكتساب الأماكن المنقوله المادية بين هذه الهيئات.

¹ المسطة 2 من المادة 212، و الفقرة 2 من المادة 215، من القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق، و المسطة 2 و 3، من المادة 177، من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، مرجع سابق

² المادة 100 من القانون رقم 30-90، يتضمن قانون الأماكن الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

المطلب الثاني

طرق اكتساب الدولة و الجماعات المحلية للأملاك المنقولة المادية

يخضع اقتناء المنقولات المادية إلى القواعد المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات ذات العلاقة بالصفقات العمومية، المحاسبة العمومية و قوانين المالية¹، لأن عملية الشراء التي تقوم بها الدولة و الجماعات المحلية، ما هي إلا جزء من عملية الإنفاق العام المقيد في ميزانياتها السنوية.

تشتمل النفقات التي تخصصها الدولة و الجماعات المحلية في ميزانياتها، على اعتمادات مالية موجهة للتبسيير و أخرى للتجهيز، حيث تتکلف هذه النفقات بتغطية حاجات هذه الهيئات من اللوازم و المعدات و الأمتنة، التي تساعدها على أداء مهامها تجاه مواطنها.

تخضع عملية اقتناء الدولة و الجماعات المحلية للأملاك المنقولة المادية، لنظام قانوني موحد يعتمد بالدرجة الأولى على عقد صفة عمومية، من خلال اللجوء إلى المنافسة للحصول على أحسن عرض كفاعدة و اللجوء إلى التراضي كاستثناء، إلا أنه في بعض الأحيان ولدواعي مالية واستعجالية، يمكن للإدارات العمومية المركزية و المحلية الاستغناء عن الصفقات العمومية لشراء ما تحتاج إليه من عتاد و أمتنة (فرع أول).

تتمتع الدولة و الجماعات المحلية بنفس الصالحيات في اكتساب المنقولات المادية عن طريق التبرع، إلا أن الدولة لها حق حيازة الكنوز و الحطام و المنقولات المادية المجهولة المالك، بالإضافة إلى الأملاك التي تسترجعها من الأشخاص الذين قاموا بالاستيلاء عليها بطرق غير قانونية، بعد استكمال الإجراءات القانونية مع الجهات القضائية المختصة (فرع ثان).

¹ تتمثل النصوص القانونية الموضحة لكيفية تنفيذ ميزانية الدولة و الجماعات المحلية بما فيها صرف النفقات المتعلقة بشراء المنقولات المادية التي تحتاج إليها الدولة و الجماعات المحلية فيما يلي:

- قانون عضوي رقم 15-18، مؤرخ في 2 سبتمبر 2018، يتعلق بقوانين المالية، جريدة رسمية عدد 53، صادر في 2 سبتمبر 2018.
- قانون رقم 23-07، مؤرخ في 21 جوان 2013، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التبسيير المالي، جريدة رسمية عدد 42، صادر في 25 جوان 2023.
- قانون رقم 23-12، مؤرخ في 5 أوت 2023، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، جريدة رسمية عدد 51، صادر في 6 أوت 2023.

الفرع الأول: شراء الأملاك المنقولة المادية

تخصص الدولة و الجماعات المحلية في ميزانياتها مبالغ مالية معتبرة لشراء المنقولات المادية التي تحتاج إليها، حيث يتم تقييد تلك الاعتمادات المالية في الباب الثاني من الميزانية بعنوان نفقات المصالح، و الباب الثالث بعنوان نفقات الاستثمار¹، و يتم صرف هذه النفقات في شراء مختلف المعدات كالمركبات و آلات العمل كالجرفات و الحفرات و الأمتعة كالأثاث المكتبي و الإعلامي.

تخضع عملية شراء الأدوات و الأثاث و الأمتعة المنقولة البسيطة التي تستعملها مختلف الإدارات العمومية، للقواعد القانونية المتعلقة بالمحاسبة العمومية، حيث تمر عملية الشراء بمختلف المراحل التي تمر عليها عملية صرف النفقة العمومية، التي يشرف عليها مباشرة الأمرون بالصرف و المحاسبون العموميون.

عندما يتعلق الأمر بشراء تجهيزات و معدات ضخمة مرتفعة الثمن كالآلات المتحركة الثقيلة، أو في حالة تجهيز مشروع ما بالأثاث و الأمتعة المنقولة المختلفة التي تصل تكلفتها مبلغ عقد صفقة عمومية، فإن الهيئة المشرفة أو ما يعرف بالمصلحة المتعاقدة، مجبرة على الالتزام بشروط وإجراءات عقد صفقة عمومية بينها و بين المتعامل المتعاقد الذي يتکفل ببيع تلك اللوازم لها.

أولاً- شراء المنقولات المادية بموجب عقد صفقة عمومية

عندما تصل قيمة العتاد و الأمتعة المنقولة المراد شراؤها المبلغ المطلوب لعقد صفقة عمومية، فإن الدولة أو الجماعات المحلية مجبرة على إبرام عقد صفقة عمومية للوازム، كما هو منصوص عليه في القانون رقم 23-12، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية.²

تهدف الصفقة العمومية للوازム، إلى اقتناص المصلحة المتعاقدة لعتاد أو مواد أو تجهيزات أو آلات إنتاجية، موجهة لتلبية الحاجات المتصلة بنشاطها لدى متعامل اقتصادي، وفقا لمجموعة من الشروط و الإجراءات المنصوص عليها في قانون الصفقات العمومية.³

¹ المادة 29 من القانون العضوي رقم 18-15، يتعلق بقوانين المالية، مرجع سابق.

² المادة 26 من القانون رقم 23-12، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، مرجع سابق.

³ هي كل مراحل عملية إبرام صفقة عمومية، التي تبدأ من الإعلان عن الصفقة إلى غاية إبرام عقد الصفقة.

تمر عملية إبرام صفقة اللوازم بين الدولة أو الجماعات المحلية و المتعامل الاقتصادي، بمجموعة من المراحل التي تلخصها على النحو التالي:

- تقوم المصلحة المتعاقدة ممثلة في إحدى الوزارات أو الجماعات المحلية، بتحديد الحاجات الواجب تلبيتها مسبقا قبل الشروع في أي إجراء لإبرام الصفقة العمومية، مع تحديد المبلغ الإجمالي للحاجات و طبيعتها و مداها، استنادا إلى مواصفات تقنية مفصلة تعد على أساس مقاييس لبلوغ النجاعة، دون أن تكون موجهة نحو منتوج أو متعامل اقتصادي محدد.¹.
- إعداد دفاتر الشروط التي تتضمن على دفاتر البنود الإدارية العامة و دفاتر التعليمات التقنية المشتركة، التي تبين المواصفات التقنية الواجب توفرها في اللوازم، بالإضافة إلى دفاتر التعليمات الخاصة التي تحدد الشروط الخاصة بالصفقة.².
- الدعوة إلى المنافسة من خلال اللجوء إلى طلب العروض كقاعدة³، من خلال اللجوء إلى الإشهار عبر النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي، و عن طريق الصحافة المكتوبة والإلكترونية.⁴.
- يمكن اللجوء استثناء إلى التفاوض المباشر أو التفاوض بعد الاستشارة دون الدعوة إلى المنافسة في الحالات الاستعجالية أو الاستثنائية.⁵.
- فتح الأظرفه و تقييم العروض من طرف اللجنة المختصة، وفقا لدفاتر الشروط المعدة مسبقا.
- اختيار المرشح المؤهل الذي يحقق أحسن المزايا الاقتصادية، و يستجيب للشروط و المعايير التقنية و المهنية والمالية المطلوبة من طرف المصلحة المتعاقدة و المحددة في دفاتر الشروط.⁶.
- تقوم المصلحة المتعاقدة بالإعلان على المنح المؤقت للصفقة، و يمكن للمترشحين الذين لم يتم اختيارهم أن يرفعوا طعنا أمام لجنة الصفقات العمومية المختصة إذا كانوا يملكون أي دليل يثبت عدم احترام المصلحة المتعاقدة لإجراءات منح الصفقة، و في حالة اقتناعهم برد اللجنة يمكن لهم رفع دعوى إلغاء أمام الجهة القضائية المختصة.⁷

¹ المادة 16 من القانون رقم 12-23، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، مرجع سابق.

² المادة 17، المرجع نفسه.

³ المواد من 36 إلى 39، المرجع نفسه.

⁴ المادة 46، المرجع نفسه.

⁵ تتمثل في الحالات المذكورة في المواد 41 و 42، المرجع نفسه.

⁶ المواد من 51 إلى 55، المرجع نفسه.

⁷ المادة 56، المرجع نفسه.

- بعد استكمال آجال الطعن القانونية و الحصول على التأشيرة على الصفة من طرف لجنة المراقبة الخارجية للصفقات العمومية المختصة، تقوم المصلحة المتعاقدة بالإعلان عن المنح النهائي للصفقة، و تستدعي المتعامل المتعاقد للتوقيع على عقد الصفقة.

- تأمر المصلحة المتعاقدة المتعامل المتعاقد بتنفيذ بنود الصفقة، حيث يقوم في حالة عقد صفقة لوازم بتزويد المصلحة المتعاقدة بمختلف اللوازم التي تم الاتفاق عليها، وفقاً للمعايير و المواصفات التقنية المذكورة في دفتر الشروط، و يعلم المصلحة المتعاقدة كتابياً بالاستلام المؤقت للصفقة.¹.

- تقوم المصلحة المتعاقدة بفحص اللوازم و التجهيزات التي يزودها بها المتعامل المتعاقد، وفي حالة التزام هذا الأخير بالمعايير و المواصفات المطلوبة في دفاتر الشروط و بنود عقد الصفقة، تقوم المصلحة المتعاقدة بدفع المقابل المالي كما تم الاتفاق عليه، و بعد تجريب الوسائل و الأناث و العتاد والأمتعة المنقولة المستلمة و التأكد من صحة تشغيلها، يمكن آنذاك للمصلحة المتعاقدة أن تقوم برد اقتطاعات الضمان التي تحفظ بها إلى غاية التأكد من التزام المتعامل المتعاقد بما تم الاتفاق عليه، و بالتالي تحرير المتعامل المتعاقد نهائياً بعد منحه شهادة التسلیم النهائي للصفقة.

يتم تنفيذ العمليات المالية على بنود صفقة اللوازم، بين الأمر بالصرف الذي يمثل المصلحة المتعاقدة، و المراقب الميزاني الذي يراقب مختلف الالتزامات المتعلقة بالصفقة، و المحاسب العمومي أي أمين الخزينة الذي يراقب أوامر الدفع و حركة الأموال من خلال المصادقة على حوالات الدفع، بعد مراقبة مدى صحة عملية الدفع وفقاً لقواعد المحاسبة العمومية.².

تجدر الإشارة إلى أن شراء الجماعات المحلية للعتاد المتعلق بالمركبات كالسيارات الإدارية السياحية و النفعية ذات خمسة مقاعد³، يخضع بالإضافة إلى القواعد المنصوص عليها في قانون الصفقات العمومية، إلى مجموعة من الإجراءات الإضافية التي تلخصها على النحو التالي⁴:

¹ المادة 86، من القانون رقم 12-23، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية مرجع سابق.

² قانون رقم 23-07، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي، مرجع سابق.

³ أما الفئات الأخرى، خاصة منها سيارات النقل و الصيانة المكونة من الحافلات، الشاحنات، سيارات الإسعاف، و غيرها من المركبات، و كذا عتاد التدخل المكون من الجرافات، آلات الشحن و الحفر و غيره من العتاد الموجه للأشغال لا يخضع إلى هذه الإجراءات الإضافية، إنما يخضع فقط لإجراءات و قواعد إبرام عقد صفقة عمومية للوازم.

⁴ تعليمية الوزير الأول رقم 632، المؤرخة في 19 جويلية 2018، المتعلقة باقتناص السيارات الإدارية و تسييرها، (تم الحصول على هذه التعليمية من بلدية بجاية).

- أن تكون السيارات الإدارية المراد اقتناها مصنوعة في الجزائر.
 - ضبط التعداد النظري¹ و الحقيقى² للسيارات الإدارية للبلدية و الولاية:
 - * يتم ضبط التعداد النظري للسيارات الإدارية الخاص بالولاية بقرار من وزير الداخلية و الجماعات المحلية بعد اقتراح من المجلس الشعبي الولائى بموجب مداولة.
 - * يتم ضبط التعداد النظري للسيارات الإدارية الخاص بالبلدية من طرف مصالح الولاية بعد اقتراحته من طرف البلدية عن طريق مداولة للمجلس الشعبي البلدى³.
 - ضبط التعداد الحقيقى للسيارات الإدارية للجماعة المحلية المعنية مؤشر عليه من طرف مصالح البلدية أو الولاية حسب الحاله⁴.
 - يجب أن لا يتعدى التعداد الحقيقى للسيارات الإدارية التعداد النظري⁵.
 - أثناء اقتناص السيارات الإدارية يجب احترام الاعتمادات المالية المسجلة في قسم التجهيز والاستثمار، المخصصة لبرامج اقتناص السيارات الإدارية، و كذا التحقق من عدد السيارات الإدارية المعنية بالعملية.
 - يجب أن تكون السيارات الإدارية المعنية موضوع ترقيم مدنى قبل تشغيلها أو وضعها حيز الخدمة.
- بناء على الإجراءات السابقة الذكر نجد أن اقتناص البلديات و الولايات للتعادل و التجهيزات بصفة عامة، يخضع لقواعد قانون الصفقات العمومية، أما اقتناص السيارات الإدارية السياحية والنفعية ذات

¹ هو قرار إداري يصادق عليه وزير الداخلية بالنسبة لحظيرة السيارات الخاصة بالولايات، و الوالى بالنسبة لحظيرة السيارات الخاصة بالبلديات، حيث يتم من خلال هذه الوثيقة الإدارية، تحديد عدد السيارات التي تملکها حقيقة البلدية أو الولاية حسب الحاله، بالإضافة إلى السيارات الإدارية المراد شراءها والتي تم تخصيص اعتمادات مالية لها في ميزانية الجماعة المحلية.

² قرار أو وثيقة إدارية تصدرها البلدية أو الولاية تبين عدد السيارات المستعملة و المعطلة التي توجد حقيقة في حظيرتها.

³ المنشور الوزاري رقم 195، المؤرخ في 7 فيفري 2019، الصادر عن وزير الداخلية، المتضمن كيفيات و إجراءات اقتناص السيارات الإدارية من طرف الجماعات المحلية، صفحة 2، (تم الحصول على المنشور من بلدية بجاية).

⁴ المنشور الوزاري رقم 195، المؤرخ في 7 فيفري 2019، الصادر عن وزير الداخلية و الجماعات المحلية، المتضمن كيفيات و إجراءات اقتناص السيارات الإدارية من طرف الجماعات المحلية، مرجع سابق، و للإطلاع على نموذج قرار التعداد النظري و الجدول الحقيقى للسيارات الإدارية الخاصة بالبلدية يمكن العودة إلى تعليمات وزير الداخلية و الجماعات المحلية رقم 1019، المؤرخة في 8 أكتوبر 2017، المحددة لكيفيات ضبط التعداد النظري و الحقيقى للسيارات الإدارية وصيانته و تسبيبه للمركبات التابعة لحظائر البلديات (تم الحصول على المنشور من بلدية بجاية).

⁵ أي يجب أن يكون عدد السيارات الإدارية التي تملکها فعلاً الجماعة المحلية في حظيرتها، لا يفوق العدد الموجود في القرار المتضمن التعداد النظري، الذي يضمن العدد الحقيقى و العدد النظري للسيارات المراد شرائها و التي تم تخصيص اعتمادات مالية لها في الميزانية.

خمسة مقاعد، فإنها تخضع لموافقة السلطة الوصية، سواء تعلق الأمر بالولاية التي تحتاج إلى موافقة وزير الداخلية، أو البلدية التي تحتاج إلى موافقة مصالح الولاية، مع ضرورة الالتزام في كل الأحوال بالشروط المتعلقة بعقد صفة اللوازم، كما هو منصوص عليها في قانون الصفقات العمومية.

تسري صفة اللوازم أيضا على الأمتنة والأثاث الذي تشتريه مصالح الدولة و الجماعات المحلية، إذا كانت قيمته تصل حد عقد صفة عمومية، أما إذا كانت قيمتها لا تصل مبلغ عقد صفة عمومية، فإنه يمكن شراؤه من ميزانياتها من خلال إتباع قواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي¹.

ثانيا - شراء المنقولات المادية دون اللجوء إلى عقد صفة عمومية

يمكن للدولة و الجماعات المحلية، أن تقوم بشراء أثاث و أدوات و أمتنة منقوله من ميزانياتها مباشرة، دون اللجوء إلى إجراءات عقد صفة عمومية، إذا كانت قيمتها لا تصل المبالغ المنصوص عليها لعقد صفة لوازم، لذلك تخصص كل من الدولة في قانون المالية، و البلدية والولاية في ميزانيتها نفقات لتسهيل المصالح²، من أجل اقتناء ما تحتاجه مصالحها من وسائل العمل كالأدوات المكتبية و الأثاث و الأمتنة المنقوله الذي تحتاجه مقراتها و موظفيها، لحسن سير المهام الملقاة على عاتقها.

يتم تخصيص الاعتمادات المالية المذكورة أعلاه بالنسبة للهيئات و المصالح التابعة للدولة، بموجب قانون المالية الذي يحدد إيرادات و نفقات أجهزة الدولة لكل سنة، بما فيها النفقات الموجهة لتغطية أعباء تسهيل المصالح، أما الجماعات المحلية فيتم تخصيص تلك الاعتمادات في ميزانياتها، بموجب التصويت عليها، من طرف أعضاء المجالس الشعبية البلدية والولائية حسب الحالة³.

يعد آمرا بالصرف و بالتالي مسؤولا عن اقتناء المنقولات المادية بالنسبة لميزانية الدولة، كل من الوزراء و الأعضاء الآخرون في الحكومة الذين تسجل الاعتمادات باسمهم و كذلك مسؤولو الهيئات العمومية، و عند الاقتضاء أي مسؤول مكلف بالتسهيل المالي، أما بالنسبة لميزانية الجماعات المحلية فيعتبر الولاية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية، الأمرون بالصرف في البلديات و الولايات⁴.

¹ يمكن ان تشتريه في العنوان الثاني من ميزانيتها أي من الاعتمادات المالية المخصصة لتسهيل المصالح.

² المادة 29 من القانون العضوي رقم 18-15، يتعلق بقوانين المالية، مرجع سابق.

³ المادة 3 من القانون رقم 23-07، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي، مرجع سابق.

⁴ المادة 6، المرجع نفسه.

يشارك إلى جانب الآمر بالصرف في تسهيل و تنفيذ ميزانية الدولة و الجماعات المحلية، مراقبو الميزانية و المحاسبون العموميون كأمناء الخزينة الذين يتکفرون بتحصيل الإرادات و دفع النفقات و حفظ المال العام، و القيام بمختلف العمليات المتعلقة بتسهيل ميزانية الدولة و الجماعات المحلية و مختلف العمليات التي لها علاقة بتسهيل المال العام و المحاسبة العمومية.

يتم شراء المنقولات المادية من طرف مصالح الدولة و الهيئات المحلية، من خلال إتباع الإجراءات المنصوص عليها في قانون المحاسبة العمومية و التي تلخصها على النحو التالي:

- **الالتزام**: هو إجراء قانوني يتم بموجبه إنشاء دين ينبع عنه نفقة¹، أي أن الأمر بالصرف يبادر إلى اتخاذ قرار أو فعل ما ينبع عنه دين تجاه الهيئة التي يشرف عليها، و يتم إثبات هذا الدين بموجب وثيقة إدارية، كأن يصدر الأمر بالصرف سند طلب لشراء أثاث مكتبي أو أجهزة إعلام آلي أو أدوات و سائل تخزين المياه، إلى غير ذلك من الأمتنة.

- **التصفيية**: هو إجراء قانوني يهدف إلى التأكيد من وجود الدين و تحديد المبلغ الدقيق للنفقة، بالنظر إلى الوثائق المكتسبة من قبل الدائنين مع إصدار الأمر بالصرف لشهادة أداء الخدمة²، فإذا تعلق الأمر مثلاً بشراء مجموعة من اللوازم كالأدوات المكتبية، أو سائل إطفاء الحرائق، أو مجموعة من أسرّة للمرضى في المستشفيات أو الطلبة في الإقامة الجامعية، أو أدوات المطبخ لمطعم مدرسي، فإن الأمر بالصرف من خلال إجراء التصفية يكون قد شرع فعلياً في تنفيذ القرار الذي التزم به.

يتمثل الشروع الفعلي في تنفيذ الالتزام في الأمثلة المذكورة في الفقرة السابقة، بأن يقوم المتعامل الاقتصادي بأداء الخدمة المطلوبة منه، بناء على سند الطلب الموجه له من طرف مسؤول الهيئة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، فيقوم بتنفيذ الطلب من خلال تزويد المصلحة بالسلع و اللوازم المطلوبة و يسلمها إليها بموجب سند تسليم، وبعد تجربتها و مراقبتها من طرف الهيئة العمومية، والتأكد من صحة اللوازم المستلمة وفقاً للمواصفات المحددة في سند الطلب و سند التسليم، يتم تحرير الفاتورة و توقيعها من الجانبين، وبالتالي هو اعتراف من الأمر بالصرف و بالتدقيق على مبلغ الدين العمومي الواجب إبرائه تجاه المتعامل الاقتصادي.

¹ المادة 56 من القانون رقم 07-23، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسهيل المالي، مرجع سابق.

² المادة 57، المرجع نفسه.

- الأمر بالصرف أو تحرير حوالات الدفع: هو إجراء يتم من خلاله إعطاء الأمر بدفع النفقه العمومية¹، حيث يقوم بموجبها الأمر بالصرف بتحرير حواله دفع يوجهها إلى المحاسب العمومي وهو أمين الخزينة من أجل دفع مبلغ الدين المحدد سابقاً، و يمكن للأمر بالصرف أن يأمر بصرف النفقه أو تحرير حواله دفع طيلة السنة المالية في حدود الاعتمادات المتوفرة في ميزانية الهيئة التي يشرف على إدارتها².

- الدفع: هو الإجراء القانوني الذي يتم بموجبه إبراء الدين العمومي³، وهي المرحلة المحاسبية في تنفيذ النفقات العمومية حيث يقوم الأمر بالصرف بإصدار حواله الدفع و توجيهها لأمين الخزينة، الذي يقوم بصرف النفقه لصالح المتعامل الاقتصادي بعد التأكيد من توفر جميع الشروط القانونية، وبالتالي إبراء الدين العمومي.

يدفع أمين الخزينة مبلغ الدين إلى الدائن، بعد التأكيد من صحة الأمر بالدفع أو الحواله، من حيث الشكل و المحتوى، و على الخصوص وجود الوثائق الثبوتية للدين، تأشيرة المراقب الميزانياتي، توفير الاعتمادات المالية، و شرعية الأمر بالصرف⁴.

منح المشرع الجزائري لكل من الدولة و الجماعات المحلية، نفس الصالحيات في اقتناء المنقولات المادية، إما بشكل مباشر من ميزانية التسيير، أو بموجب عقد صفة عمومية إذا كان مبلغ اللوازم المراد شراءها تصل حد عقد صفة عمومية من ميزانية التجهيز ، لكن المشكلة تتمثل في الفرق الموجود بين ميزانية الدولة و الجماعات المحلية، إذ تستحوذ الدولة على أغلبية الإيرادات الجبائية والضريبية⁵، بينما تعاني البلدية و الولاية من عجز مالي كبير جعلها تكتفي بتوفير الوسائل الضرورية لمصالحها، كما أن الدولة تتمتع بمكانة قوية بالمقارنة مع الجماعات المحلية في اكتساب الأملاك المنقولة المادية بدون مقابل من خلال عقود التبرع والحياة.

¹ المادة 58 من القانون رقم 07-23، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي، مرجع سابق.

² بوجلال أحمد، <إجراءات تنفيذ النفقات العامة في الجزائر>، مجلة دراسات العدد الاقتصادي، مجلد 15، عدد 2، جامعة الأغواط، 2018، صفحة 255.

³ المادة 59 من القانون رقم 07-23، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي، مرجع سابق.

⁴ المادة 27، المرجع نفسه.

⁵ تذهب نسبة كبيرة من الضرائب و الرسوم الجبائية إلى خزينة الدولة بينما تستفيد الجماعات المحلية من نسب ضعيفة.

الفرع الثاني: تلقي و حيازة الأموال المنقوله المادية

يمكن للدولة و الجماعات المحلية أن تتلقى أملكـاً منقولـة مادـية عن طـرق التـبرـع، عـلى شـكل هـبات أو وـصـايا كـما سـبق الإـشـارة إـلـيـهـ، كـما يـمـكـن لـلـدـولـة حـيـازـة الـكـنـوز وـ الـحـطـام وـ الـمـنـقـولـات المـادـية الـتـي لاـ مـالـكـ وـ لاـ وـارـثـ لـهـ، أوـ تـلـقـيـ الـتـي تـصـادـرـهـاـ مـنـ الـأـشـخـاصـ الـذـينـ اـسـتـولـواـ عـلـيـهـاـ بـطـرـقـ غـيرـ قـانـونـيـةـ¹.

أولاً- تلقي الهبات و الوصايا

يمكن للدولة و الجماعات المحلية أن تكتسب عدة منقولـات مـادـية من خـلال تـلـقـيـ هـباتـ أوـ وـصـاياـ منـ طـرفـ الغـيرـ، وـتـضـمـ هـذـهـ الـهـيـئـاتـ تـلـكـ الـأـمـلـكـ بـنـاءـ عـلـىـ مـجـمـوعـةـ مـنـ الشـرـوـطـ الـمـنـصـوصـ عـلـيـهـاـ فـيـ الـقـانـونـ وـ الـتـنـظـيمـ السـارـيـ الـمـفـعـولـ وـ الـتـيـ نـلـخـصـهـاـ عـلـىـ النـحـوـ التـالـيـ:

- يجب أولاً، إعلام الوزير المكلف بالمالية بمحتوى الهبة أو الوصية بمجرد فتحها من طرف الموثق، و يرفق هذا الإعلام بالنسخة الحرافية للمحتوى الذي اتخذه الموصى لفائدة الدولة أو مؤسساتها، وبقائمة الورثة الذين علم بوجودهم، يبين فيها أسماءهم وألقابهم ومهنهم، وصلة قرابتهم وعناؤينهم.²

- يقوم الوزير المكلف بالمالية بعد أن يعلم بالهبة أو الوصية قانوناً، بأمر مصالح الأموال الوطنية المختصة إقليمياً، بإجراء بحث قبلـيـ، لتقدير مدى أهمـيـةـ وـ مـلـاتـمـةـ وجـهـةـ الـأـمـلـكـ المنـقـولـةـ الموـهـوبـةـ أوـ المـوـصـىـ بـهـ، وـ مـعـرـفـةـ مـوـقـفـ الـوـرـثـةـ مـنـ حـيـثـ قـبـولـهـمـ تـنـفيـذـهـاـ أوـ مـعـارـضـتـهـمـ لـذـلـكـ³.

- إذا كان تقدير وجهة الأموال المنقولـةـ المـادـيةـ الموـهـوبـةـ أوـ المـوـصـىـ بـهـ، أوـ تـخصـصـهـاـ لـإـحدـىـ المؤـسـسـاتـ منـ اختـصـاصـ وزـيـرـ أـخـرـ، فإـنهـ يـتعـيـنـ عـلـىـ الـوـزـيـرـ المـكـلـفـ بـالـمـالـيـةـ أـنـ يـطـلـبـ مـقـدـماـ موـافـقـةـ ذلكـ الوزـيـرـ⁴.

¹ المادة 18 من القانون رقم 30-90، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

² المادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسهيل الأموال العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

³ الفقرة الأولى من المادة 170، المرجع نفسه.

⁴ الفقرة 2 من المادة نفسها، المرجع نفسه.

- يقرر الوزير المكلف بالمالية وحده، أو بالاشتراك مع الوزير المعنى، قبول الوصية لفائدة الدولة أو مؤسساتها العمومية الوطنية، أو رفضه لها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إعلامه بذلك¹.

- إذا كانت الهبة أو الوصية موجهة مباشرة إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تعمل تحت وصاية الإدارة المركزية أو الحكومة، فان قبولها يخضع إلى رخصة مشتركة بين وزير المالية والوزير الموصي على المؤسسة المستفيدة، سواء كانت مقلة أو غير مقلة بأعباء أو شروط خاصة².

- إذا كانت الهبة أو الوصية موجهة مباشرة إلى مؤسسة عمومية غير ذات طابع إداري، تعمل تحت وصاية الإدارة المركزية أو الحكومة، وكانت مقلة بأعباء أو شروط خاصة، فان قبولها يخضع إلى رخصة مشتركة بين وزير المالية و الوزير الموصي على المؤسسة المستفيدة، بعد إجراء مداوله طبقا للقانون الأساسي للمؤسسة و الهيئة المعنية³، أما إذا لم تكن مقلة بأعباء أو شروط خاصة، فإن الأجهزة المسئولة عن هذه المؤسسات تقبلها وفقا لقوانينها الأساسية⁴.

- يتم إثبات اكتساب الدولة و مؤسساتها، للأملاك المنقوله المادية التي تتلقاها على شكل هبات أو وصايا، بعقد إداري يبرمه مدير أملاك الدولة للولاية، و ممثل المصلحة أو المؤسسة المستفيدة⁵.

- إذا تعلق الأمر بالهبات التي تتلقاها الدولة من المنظمات و الهيئات الدولية، التي تعمل في إطار المساعدة أو التعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف، فإن عملية الموافقة عليها تتم وفقا لأحكام المعاهدات و البروتوكولات أو الاتفاقيات التي تكون الجزائر طرفا فيها مع هذه المنظمات و الهيئات و تسري عليها⁶.

¹ الفقرة 3 من المادة 170، من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، يحدد شروط و كيفيات إدارة وتسخير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

² الفقرة الأولى من المادة 44 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية معدل و متمم، مرجع سابق.

³ الفقرة الثانية، المرجع نفسه.

⁴ الفقرة الأولى من المادة 171، من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، يحدد شروط و كيفيات إدارة وتسخير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

⁵ المادة 172، المرجع نفسه.

⁶ المادة 42 و 43 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

ثانياً - حيازة الكنوز و الحطام و المنقولات المادية المجهول مالكها

تحوز الدولة لوحدها من دون الجماعات المحلية على الحطام و الكنوز¹، التي يتم العثور عليها في باطن الأرض أو على سطحها، كما تحوز أيضا على الأموال المنقولة المادية التي لا صاحب و لا مالك لها، أو تلك التي يتم مصادرتها من أصحابها الذين استولوا عليها بطرق غير قانونية.

أ- الحطام و الكنوز

نص المشرع الجزائري في المادة 58 من القانون رقم 30-90، المتضمن قانون الأموال الوطنية، المعدل و المتمم، على ما يلي:

>> الدولة هي مالكة الكنز الذي يكتشف في أحد توابع الأموال الوطنية. و تمتد ملكية الدولة كذلك إلى جميع الأشياء المنقولة و العقارية بحكم غرضها و التي تكتسي بمقتضى التشريع المعمول به طاب المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي أو الفني أو الأثري سواء:

- أكتشف خلال الحفريات أو عثر عليها مصادفة مهما تكن طبيعة العقار القانونية التي اكتشفت فيه.

- أو تكون آتية من حفريات أو اكتشافات قديمة محافظا عليها عبر التراب الوطني.

- أو اكتشفت أثناء الحفريات أو صدفة في المياه الإقليمية الوطنية.

- غير أن الأعباء التي تترتب على المحافظة على الأموال المعنوية في عين المكان والمفروضة على مالك العقار تخول له الحق في التعويض وفق الشروط و الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به >>

عندما تعلم الدولة باكتشاف كنز ما مهما كانت طبيعته، فإن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، تتنقل إلى مكان الكنز من أجل معاينته، و يمكن لها أثناء أداء مهامها الاستعانة بمصالح أخرى لها خبرة و دراية في نوع الكنز الذي تم العثور عليه من أجل تحديد قيمته.

¹ القسم الرابع بعنوان الحطام و الكنوز من الفصل الثالث من الباب الثاني من الجزء الأول من القانون رقم 30-90، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

يمكن العثور عن الكنز في عقار تابع للدولة أو الولاية أو البلدية أو الأوقاف، كما يمكن إيجاده في أراضي تابعة للخواص، و في حالة اكتشافه في ملكية تابعة لأحد الأشخاص الطبيعية الخاصة، فإن هذا الشخص مجبر بحكم القانون المحافظة عليه، و إعلام مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بصفة مباشرة أو مصالح الأمن القريبة منه، حيث تتکفل هذه الأخيرة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة.

حق للشخص الذي يتم العثور في أرضه على كنز ما، أن يتحصل على تعويض نظير الأعباء التي يتحملها بشأن المحافظة عليه، كما يحق له المطالبة بتعويض في حالة قيام مصالح أملاك الدولة بأي أشغال قد تحدث ضرراً بملكيته¹.

ينطبق الإجراء المذكور في الفقرة السابقة على كل من البلدية و الولاية و كل المصالح التي لها علاقة بإدارة الأوقاف، حيث تقوم هذه الهيئات و المصالح بإعلام إدارة أملاك الدولة باكتشاف أي كنز مهما كان نوعه، و تسعى لحمايته بوسائلها قدر المستطاع مقابل تعويض.

تحوز الدولة أيضاً إلى جانب الكنوز المنقولات المادية المحطمة التي يتركها ملوكها في مختلف الأماكن، مثل السيارات المتراكمة في المحاشر أو الطرق، الأشياء المهملة لدى مقاولات النقل البري و البحري و الجوي و السكك الحديدية مثل حطام السفن و الطائرات و القطارات²، وتقوم الدولة بضم هذه الحطام إلى أملاكها الخاصة، بناءً على مجموعة من الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، والتي تلخصها في النقاط التالية³:

- يمكن للمواطنين و مصالح أمن الدولة كالشرطة و الدرك الوطني و الجمارك إبلاغ مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، بمختلف الأشياء المنقولة المحطمة من عتاد أو أمتان متراكمة في أماكن مختلفة، كحطام السفن و الطائرات و السيارات و المركبات المتنوعة المرمية على جوانب الطرق و الموانئ و المطارات.

¹ الفقرة 6 من المادة 58 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملك الوطنية، معدل و متم، مرجع سابق.

² يحياوي عمر، الوسيط في شرح قانون الأملك الوطنية، دار الهدى، عين مليلة، 2021، صفحة 121.

³ القسم الخامس بعنوان "الحطام" من الفصل الثاني من الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسخير الأملك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

- يمكن أيضاً لمصالح البريد كل ستة أشهر أن تسلم لإدارة أملاك الدولة المواد الموجودة في الطرود البريدية التي تتعرض للعطب أو الفساد¹.

- توجه إدارة أملاك الدولة إنذاراً إلى مالك الحطام إذا كانوا معروفين أو لذوي حقوقهم، و في حالة عدم الرد تتدخل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً لضمها إلى أملاك الدولة.²

- تسجل مصالح أملاك الدولة الحطام التي تجمعها بعد استيفاء الإجراءات السابقة الذكر، ضمن أملاكها الخاصة و يصبح من حقها التصرف فيها من خلال بيعها بالمزاد العلني أو بالتراضي، وفقاً للنصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول.

ب- الأموال المجهولة المالك

نص المشرع الجزائري في المادة 773 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: <> تعتبر ملكاً من أملاك الدولة، جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، و كذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم <>.

جاء في المادة 52 من قانون الأموال الوطنية على ما يلي: <> تطالب الدولة أمام الجهة القضائية المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها، حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القانون، بالأملاك المنقوله الآتية من تركة تعود إلى الخزينة العمومية بسبب انعدام الوارث طبقاً للأحكام المتعلقة بها و المنصوص عليها في قانون الأسرة<>.

جاء أيضاً في نص المادة 180 من قانون الأسرة الجزائري على ما يلي:

<> يؤخذ من التركة حسب الترتيب الآتي:

- مصاريف التجهيز و الدفن بالقدر المشروع،
- الديون الثابتة في ذمة المتوفى،
- الوصية

¹ المادة 163، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسخير الأموال العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

² الفقرة الثانية من المادة 165، المرجع نفسه، و لا يتوقف الأمر فقط على حطام السفن و الطائرات، بل يتعذر الأمر إلى جميع المنقولات المادية المحطمة المتروكة في جميع الأماكن، و التي يجب أولاً إنذار مالكها قبل جمعها، و في حالة عدم معرفة أصحابها، فإن مصالح أملاك الدولة ستعتبرها أملاكاً لا صاحب لها.

فإذا لم يوجد ذو فروض أو عصبة آلت التركة إلى ذوي الأرحام، فإن لم يوجدوا آلت إلى الخزينة العامة <>.

يستتبط من نصوص المواد السابقة أن الدولة تقوم بحيازة المنقولات المادية المهملة التي لا يعرف أصحابها¹، أو تلك التي يموت أصحابها و لا يعرف ورثتهم، وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون و التنظيم الساري المفعول، و التي نلخصها فيما يلي²:

- عندما تعلم مصالح أملاك الدولة بوجود منقولات مادية ليس لها مالك أو وارث معروف، تقوم بإجراء تحقيق بمساعدة مصالح الأمن لإيجاد صاحبها³.

- في حالة عدم التوصل إلى معرفة مالك أو وارث المنقولات المادية المعثور عليها، تقوم الجهات الإدارية المختصة كالوالى برفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة، لإصدار حكم يصرح بانعدام مالك أو وارث للأملاك المنقوله المادية التي تم العثور عليها⁴.

- يقوم القاضي بوضع تلك المنقولات المادية المجهولة الصاحب و الورث تحت إجراءات الحراسة القضائية لمدة يقررها القاضي، حتى يتتأكد حقيقتا من عدم مطالبة أي شخص بتلك الأماكن⁵.

¹ جاء أيضا في نص المادة 163 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسبيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة على ما يلي:

<> تسلم مصالح البريد و كذا متعاملو البريد لإدارة أملاك الدولة قصد البيع، كل ستة (6) أشهر حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في المواد من 142 إلى 158 أعلاه ما يأتي:

- المواد التي لها قيمة تجارية و التي تتضمنها الأشياء المهملة التابعة للمراسلين،
- الطروdes البريدية المهملة أو التي تعطل تسليمها،
- المواد الموجودة في الطروdes البريدية التي تتعرض للعطب أو الفساد.
يصب عائد البيع في الخزينة العامة <>.

² بوشيري مريم، شروط و اجراءات ادراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر و التوزيع، الجزائر، 2020، صفحة 90 و 91.

³ مزيان محمد أمين، جبار أمال، <> أحكام الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري <>, مجلة الحضارة الإسلامية، مجلد 17، عدد 29، جامعة وهران، 2016، صفحة 820.

⁴ المرجع نفسه، صفحة 820 و 821.

⁵ كنارة محمد، <> النظام القانوني للأموال و التراثات الشاغرة، في التشريع الجزائري <>, مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مجلد 6، عدد 1، جامعة تبسة، 2013، صفحة 334.

- يمكن أن يعود سبب إصدار القاضي لحكم قضائي يصرح فيه بانعدام مالك أو وارث للأملاك المنقوله المادية التي يتم العثور عليها، إلى موت أو فقدان أو غياب صاحبها دون أن يكون له وارث معروف يرثه.¹

- في حالة عدم ظهور أي شخص يطالب بملكية المنقولات المادية، الموضوعة تحت الحراسة القضائية طيلة المدة التي حددتها القاضي، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بضم تلك المنقولات المادية إلى الأملاك الخاصة للدولة، و يصبح من حقها التصرف فيها في حدود ما يسمح به القانون.

ج- المنقولات المادية المصدرة من الجهات القضائية و العائنة إلى الدولة

يمكن لضباط و أعوان الشرطة القضائية² أثناء ممارسة مهامهم في إطار مكافحة الجريمة، أن يقوموا بحجز أملاك منقوله مادية و تقديمها للهيئات القضائية، لتصدر قرارات بشأنها إما بإعادتها لأصحابها الحقيقيين³ أو مصادرتها بشكل نهائي على النحو التالي⁴ :

- إذا كانت المنقولات المادية المحجوزة من الأشياء المحظورة تملكاً أو تعاملًا مثل المخدرات والأسلحة البيضاء، فإنه يتم إتلافها من طرف رئيس أمناء الضبط و وكيل الجمهورية و ضابط الشرطة القضائية، و يحرر محضر إتلاف يحفظ بملف الدعوى.

- إذا كانت الأشياء المحجوزة أسلحة نارية و ذخيرة، فإنها تسلم إلى الدرك الوطني بموجب محضر تسليم يوقع عليه رئيس أمناء الضبط، وكيل الجمهورية و رئيس كتبية الدرك الوطني.

- بالنسبة للمنقولات المادية الثمينة كالمعادن النفيسة مثل الذهب أو النقود، فإنها تودع لدى الخزينة العمومية أو أحد البنوك بموجب محضر تسليم.

¹ يحياوي أعمى، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2004، صفحة 66.

² المواد 15، 16، 18، من القانون رقم 66-155، المؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدل و متم، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 10 جوان 1966.

³ المواد 36 مكرر، 86، 195، و المواد من 372، إلى 378، المرجع نفسه.

⁴ قمبوعة خالد، <> تسخير أدلة الإثبات و التصرف فيها <>، مداخلة ألقيت في إطار يوم تكويني لموظفي كتابة الضبط بمقر محكمة برج بوعريريج، صفحة 6 و 7، المداخلة منشورة من طرف وزارة العدل على الموقع الإلكتروني التالي:
<http://courdebordjbouarreridj.mjustice.dz>

- بالنسبة للمعدات والأثاث والأمتعة المنقولة المختلفة ذات قيمة، تسلم بموجب محضر إلى مديرية أملك الدولة المختصة إقليميا.

- بالنسبة للسيارات والمركبات والآلات المختلفة، المحجوزة بمحضر أو حظيرة البلدية وأصدر القضاء حكما بمصادرتها، تسلم بموجب محضر إلى مصالح أملك الدولة.

تسلم مصالح أملك الدولة العتاد والأثاث والوسائل المحجوزة من طرف ضباط وأعوان الضبطية القضائية، و الذي أصدرت الهيئات القضائية بشأنها حكما بمصادرتها، مرتبين في السنة وهذا قبل 1 أفريل و 1 أكتوبر من السنة، و يتم بيعه قبل 15 جوان و 15 ديسمبر من كل السنة عن طريق المزاد العلني بموجب محضر.

يسننح مما سبق أن المشرع الجزائري منح لكل من الدولة والجماعات المحلية صلاحية اكتساب الأملك المنقولة المادية المختلفة بطرق عديدة¹، منها ما يتم اقتناوه بأموالها الخاصة أي من نفقات ميزانياتها، و منها ما يتم الحصول عليه بصفة مجانية عن طريق الهبات والوصايا، إلا أن الدولة تتمتع بصلاحية حيازة الكنوز والحطام والمنقولات المادية التي لا مالك ولا وارث لها، أو تلك التي يتم مصادرتها من أصحابها بموجب أحكام قضائية، بسبب الاستيلاء عليها من طرف الأشخاص بطرق غير قانونية.

تقوم الدولة والجماعات المحلية أي الولاية والبلدية باستغلال الأملك المنقولة المادية التي تكتسبها، من خلال تخصيصها لصالح الإدارات والهيئات العمومية التي تعمل تحت وصايتها وسلطتها، و في حالة عدم الحاجة إليها تسترجعها من جديد بعد إلغاء تخصيصها، ل تقوم إما بتأجيرها أو التنازل عنها حسب قيمتها الحقيقة في السوق، من خلال بيعها في المزاد العلني كقاعدة أو عن طريق التراضي كاستثناء.

¹ ليس هناك فرق في طرق اكتساب الأملك الوطنية الخاصة المنقولة والعقارية من طرف الدولة والجماعات المحلية، إلا أن الأملك العقارية يمكن أن تتكون أيضا عن طريق التبادل، الشفعة، و نزع الملكية الخاصة، أما بقي الطرق الأخرى كالشراء، الهبات والوصايا، و الحيازة فإنها تشتراك فيها مع وجود بعض الاختلافات كما هو الحال في شراء الأملك الوطنية الخاصة حيث تخضع الأملك المنقولة لأحكام القانون العام، كقانون الصفقات العمومية و قانون المحاسبة العمومية بينما يخضع اقتناط الأملك العقارية إلى أحكام القانون العام كقانون الأملك الوطنية و أحكام القانون الخاص كالقانون المدني والقانون التجاري.



المبحث الثاني

آليات تسيير المنقولات المادية

التابعة للدولة و الجماعات المحلية

تقوم الدولة و الجماعات المحلية باستغلال الأموال المنقولة المادية التي تكتسبها، من خلال وضعها تحت تصرف مختلف الإدارات و الهيئات و المصالح العمومية التابعة لها، من أجل استعمالها أثناء أداء مهامها، فالعتاد و الأمتعة و الأثاث والوسائل والأجهزة التي توفرها الدولة و الولاية والبلدية لمصالحها و المؤسسات التابعة لها، تساهم بشكل فعال في تسهيل عمل موظفيها و أعوانها¹.

يمنع على الإدارات و المؤسسات العمومية المخصص لها منقولات مادية تبادل² هذه الأموال فيما بينها أو مع الخواص³، و في حالة فقدانها لصلاحيتها بسبب فسادها أو عدم الحاجة إليها لزوال قيمتها أو الهدف الذي خصت من أجله، يتم إلغاء تخصيصها وإعادتها إلى مالكها الأصلي المتمثل في الدولة أو الجماعات المحلية⁴.

تقوم الدولة ممثلة في الحكومة وعلى رأسها الوزارات، والجماعات المحلية و المؤسسات العمومية التابعة لها، بإتلاف الأموال المنقولة المادية التي لا قيمة لها، أما المنقولات المادية الأخرى التي تم إلغاء تخصيصها لعدم الحاجة إليها و تكون في حالة قابلة للاستعمال، يمكن لها أن تقوم بتأجيرها أو بيعها حسب الحالة⁵.

يتم تخصيص أو تأجير المنقولات المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية، وفقا لمجموعة من الشروط و الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأموال الوطنية، المعدل و المتمم، و المرسوم التنفيذي رقم 427-12، المحدد لشروط و كيفيات إدارة وتسخير الأموال العمومية و الخاصة التابعة للدولة (طلب أول).

عندما تفقد الدولة و الجماعات المحلية الحاجة إلى هذه الأموال لسبب من الأسباب، تقوم مصالح الأموال الوطنية المختصة أو الهيئات المحلية سواء الولاية أو البلدية بالتنازل عنها، من خلال بيعها إما عن طريق المزاد العلني شفرياً أو بالتعهدات المختومة كقاعدة، أو عن طريق التراضي كاستثناء (طلب ثان).

¹ المادة 130، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كيفيات إدارة وتسخير الأموال العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

² بينما سمح المشرع بتبادل الأموال العقارية إذا اقتضت الضرورة ذلك.

³ RAHMANI Ahmed, Droit des biens publics, ITCIS édition, Algérie, 2015, page 143.

⁴ المادة 137، المرجع نفسه.

⁵ المواد 100 و 101، من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

المطلب الأول

تخصيص و تأجير الأموال المنقوله الماديه التابعة للدولة و الجماعات المحليه

يقصد بتخصيص الأموال المنقوله الماديه، قيام الدولة أو الولاية أو البلدية بوضع المعدات والأجهزة و الوسائل و الأثاث و الأمتاع المنقوله، تحت تصرف إدارة أو مصلحة ما تابعة لها، من أجل استغلالها أو استعمالها بصفة مجانية، لتحقيق أهداف و غايات مختلفة، في حدود ما يسمح به القانون و التنظيم الساري المفعول¹.

يعرف تأجير الأموال المنقوله الماديه بأنها قيام الدولة أو الجماعات المحليه بوضع المعدات والآلات المتنقلة، في يد أشخاص أخرى عمومية أو خاصة معنوية كانت أم طبيعية، من أجل استعمالها أو الانتفاع بها بمقابل مادي يتم تحديده بالاتفاق بين المؤجر مالك المنقول و المستأجر أو المنتفع، وفقاً لعقد يحدد حقوق و واجبات كل طرف².

يظهر الفرق بين تأجير و تخصيص المنقولات الماديه في النقاط التالية:

- يكون التخصيص بصفة مجانية بينما التأجير يكون بمقابل مالي.
- يكون التخصيص لصالح هيئات عمومية، أما التأجير يكون للأشخاص العمومية و الخاصة.
- يتم التخصيص بموجب قرار إداري بينما التأجير بموجب عقد أو اتفاقية.
- يهدف التخصيص إلى تمكين المؤسسات من أداء مهامها بينما يهدف التأجير إلى تحقيق الربح.

تخصص الدولة و الجماعات المحليه منقولاتها لصالح المصالح و المؤسسات التابعة لها، بناء على مجموعة من الشروط و الإجراءات، كما تخضع عملية إلغاء تخصيصها في حالة عدم الحاجة إليها، إلى مجموعة من الأحكام القانونية و التنظيمية المعمول بها (فرع أول).

تخضع أيضاً عملية تأجير الأموال المنقوله الماديه التابعة للدولة و الجماعات المحليه، لمجموعة من الشروط الواجب توفرها في محل و طرفي عقد التأجير، كما تمر عملية إبرام عقد التأجير لجملة من الخطوات و الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول (فرع ثان).

¹ المواد 82، 86، و 100 من القانون رقم 30-90، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متم، مرجع سابق.

² المادة 101، المرجع نفسه.

الفرع الأول: تخصيص المنقولات المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية

تقوم الدولة و الجماعات المحلية، بجذب المنقولات المادية التي تخصصها لصالح المنشآت والمؤسسات و الهياكل التي تتبعها، حيث يتم التسجيل الوصفي و التقويمي¹ لجميع المعدات والأشياء التي يفوت مبلغ شراءها ثلاثة آلاف (3 000) دينار جزائري²، حتى يتم معرفة حالة وحركة هذه الأماكن و مراقبة مدى حسن استعمالها و تسخيرها³.

يستثنى من الجرد، المنقولات المادية التي يتم استهلاكها مباشرة بعد الاستعمال الأول⁴، مثل الورق و المواد الغذائية و المواد المخبرية و المحروقات و الوقود و الزيوت، و المنقولات المادية الغير قابلة لاستهلاك بالاستعمال الأول، و التي لا تتجاوز قيمة شرائها الوحدوية مبلغ ثلاثة آلاف (3000) دينار جزائري⁵.

تسلم الدولة و الجماعات المحلية المنقولات المادية التي تم جردها لصالح الهيئات و المؤسسات التابعة لها، من أجل استعمالها في إطار الغرض الذي خصصت لأجله، و يمكن في أي وقت من الأوقات أن تقوم الهيئة العمومية المالكة، بمراقبة مدى التزام المؤسسات و الإدارات العمومية بقواعد استغلال و استعمال هذه الأماكن⁶.

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجذب الأماكن الوطنية، جريدة رسمية عدد 60، صادر في 24 نوفمبر 1991.

² المادة الأولى من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2020، المعدل للقرار المؤرخ في أول فيفري 1992، يحدد مبلغ قيمة الشراء للأشياء الغير قابلة لاستهلاك بالاستعمال الأولي و لا للجرد، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 19 أوت 2020.

³ المادة 17، من المرسوم التنفيذي رقم 91-455، يتعلق بجذب الأماكن الوطنية، مرجع سابق.

⁴ هي الأشياء التي لا يمكن استعمالها إلا مرة واحدة.

⁵ المادة 21، المرجع نفسه ، و المادة الأولى من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2020، يحدد مبلغ قيمة الشراء للأشياء الغير قابلة لاستهلاك بالاستعمال الأولي و لا للجرد، مرجع سابق.

⁶ نص المشرع في الفقرة الثانية من المادة 100، من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأماكن الوطنية، على ما يلي: <> تتأكد الإدارة المكلفة بالأماكن الوطنية من استعمال المنقولات و الأعتدة التابعة للأماكن الوطنية الخاصة التي تملكيها الدولة حسب المطلوب، و يمكنها أن تطالب برد ما يظل غير مستعمل منها إذا اقتضى الأمر قصد بيعه <> .

أما بالنسبة للأماكن المنقوله المادية التي تخصصها الجماعات المحلية لفائدة المؤسسات التابعة لها، فإنها هي التي تقوم بمراقبة استعمالها، و في حالة ما إذا لم تستخدم وفقاً للهدف الذي خصصت له أو أن المصلحة ليست بحاجة إليها، فإنها ستقوم باسترجاعها من جديد.

أولاً- شروط تخصيص الدولة و الجماعات المحلية للأملاك المنقولة المادية

تُخضع عملية تخصيص المعدات والأجهزة والوسائل والأمتعة والأشياء المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة والولاية والبلدية إلى جملة من الشروط والأحكام المنصوص عليها في القانون وتنظيم المعمول به و التي نلخصها في النقاط التالية:

- وجوب وضع المنقولات المادية تحت هيئة أو مؤسسة أو مصلحة عمومية وأن يتم استخدامها قصد تمكينها من أداء المهام المسندة إليها.^١
- مجانية التخصيص و يكون استثناء بمقابل عندما تقوم أية جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى^٢، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري^٣.
- يجب ألا تكون الأملاك المنقولة المادية التي يتم تخصيصها محل تبادل.^٤
- يجب على الهيئة العمومية التي تستعمل المنقولات المادية المخصصة لها، أن لا تتبعها مهما كانت الأسباب^٥.
- يجب على المؤسسات والمصالح العمومية، التي يخصص لها أملاكاً منقولاً مادية، أن تستعملها استعمالاً عقلانياً، مع الاعتناء بها وإصلاحها في حالة تعرضها للتلف.
- تقوم الدولة و الجماعات المحلية باسترجاع المنقولات المادية المخصصة التي لا تحتاجها المؤسسات والمصالح التابعة لها بعد القيام بإجراءات إلغاء التخصيص أو الاستعمال.

^١ الفقرة الأولى من المادة 82 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، مرجع سابق.

^٢ كأن تخصص ولاية أملاكاً منقولاً مادية بمقابل لصالح ولاية أخرى، أو بلدية لصالح بلدية أخرى، أو تخصيصها بمقابل من الولاية أو البلدية لصالح مؤسسة عمومية لا تعمل تحت وصايتها و تخضع محاسبتها لأحكام القانون التجاري.

^٣ الفقرة الثانية من المادة 86، المرجع نفسه.

^٤ نص المشرع الجزائري في المادة 100 من المرجع نفسه، على ما يلي: <> يتم استعمال و تسخير و إدارة الأشياء المنقولة و جميع الأعنة التابعة للأملاك الخاصة التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية من قبل المصلحة أو الجماعة المخصصة لها و لا يجوز بأية حال من الأحوال أن تكون محل تبادل ويجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة نهائياً للاستعمال...<>.

^٥ الفقرة الثانية من المادة 130، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسخير الأموال العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق، وينطبق هذا الأمر على جميع الهيئات التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية.

ثانياً - إلغاء استعمال الدولة و الجماعات المحلية للأملاك المنقوله الماديه

يلغى استعمال الأملاك المنقوله من عتاد و أمتعة، إذا قررت المصلحة أو الإداره العمومية المخصصة لها، أن حيازة تلك الأملاك أصبحت غير مفيدة لسد حاجات عملها، و بالتالي لابد من إعادتها إلى الدولة أو الجماعات المحلية باعتبارها الهيئات الأصلية المالكة، و يعود إلغاء استعمال المنقولات الماديه إلى عدة أسباب يمكن تلخيصها على النحو التالي¹:

- **القدم الناتج عن الاستعمال لمدة طويلة:** تتراجع القيمة الاقتصادية و الفعالية الوظيفية، للعتاد والأثاث و الأمتعة المنقوله، بسبب التآكل و التأكسد الذي تتعرض له، نتيجة الاستعمال المتكرر، تحت تأثير مختلف العوامل الفزيائية و الكيميائية المحيطة ببيئة العمل²، الأمر الذي يستدعي التوقف عن استعماله و إعادته للهيئة العمومية الأصلية المالكة.

- **فقدان الصلاحية:** يملك العتاد و الآلات و التجهيزات التقنية مثل وسائل النقل و آلات العمل الثابتة و المتحركة مدة صلاحية معينة، تختلف حسب طبيعة المنتوج و ظروف العمل و كيفية الاستعمال، و عليه يمكن ان يتعرض لعطب او أن يتوقف عن العمل بعد نهاية فترة صلاحيته، مما يستدعي إعادته من المصالح والإدارات و المؤسسات التي تستعمله، إلى الهيئة الأصلية المالكة سواء كانت الدولة، أو الولاية، أو البلديه.

- **عدم الحاجة:** تسترجع الدولة و الجماعات المحلية، العتاد و الوسائل و التجهيزات و الأثاث والأمتعة المنقوله التي تكون في حالة طبيعية و جيدة للاستعمال، و لا تحتاج المصالح و الإدارات و المؤسسات المخصصة لها تلك المنقولات إلى استخدامها، بسبب توفر ما يلبي حاجتها و حاجة جمهورها.

¹ المادة 137، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كفييات إدارة و تسخير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق، و ينطبق نص هذه المادة أيضاً على الجماعات المحلية حيث يتم إلغاء استعمال المنقولات الماديه لذات الأسباب لتعاد من جديد إلى الهيئة المالكة و هي الولاية أو البلديه.

² تعرف هذه الظاهرة من الناحية الاقتصادية بالإهلاك و هو تراجع القيمة الاستعملالية للمنقول المادي نتيجة الاستخدام المتواصل لمزيد من المعلومات طالع على المقال التالي:

- حجاج المهدى، شيخى بلا، <> أثر الإهلاك على التوازن المالي في ظل تطبيق النظام المحاسبي المالي <>, مجلة الدراسات الاقتصادية و المالية، مجلد 2، عدد 7، جامعة الوادى، 2014، صفحة 245.

- **فقدان الغرض من التخصيص:** يلغى استعمال المنقولات المادية التي لم يعد بالإمكان استخدامها للغرض الذي تم شراؤها من أجله، و يتم إعادتها للهيئة المالكة للتصرف فيها من جديد، بشكل يعود بالفائدة عليها و على المصالح و المؤسسات التابعة لها¹.

- **التعرض للتلف:** يلغى استعمال المعدات و الأجهزة و الوسائل و الأناث و الأمتعة المنقولة، التي تتعرض للتلف أو العطب، و لا يمكن إصلاحها من طرف المصلحة التي تخصص لها لسبب من الأسباب، الأمر الذي يستدعي إعادتها من جديد للهيئة العمومية المالكة.

يتم إلغاء استعمال المنقولات المادية و إعادتها من طرف المصالح و المؤسسات التي توضع تحت تصرفها، إلى الهيئات العمومية الأصلية المالكة سواء كانت الدولة أو الجماعات المحلية²، بناء على مجموعة من الإجراءات تلخصها كما يلي:

- يقترح الموظفون الذين يشتغلون بالوسائل المادية المنقولة المخصصة، على الهيئات المالكة إلغاء استعمالها بسبب عدم صلاحيتها أو عدم الحاجة إليها³.

- يقوم المسؤول عن المصلحة المخصص لها الأماكن المنقولة المادية، باتخاذ قرار إلغاء الاستعمال في حدود صلاحياته و اختصاصاته، و يراعي في ذلك التسيير السليم و الحرص على المحافظة على تلك الأماكن و صيانتها⁴.

¹ و المثال على ذلك، شراء معدات كالآسيرة، لاستقبال المرضى بسبب نقشى وباء ما، إلا أن هذه المعدات لم يتم استعمالها بسبب تراجع خطر الوباء، و عليه يمكن للهيئة المالكة استرجاع هذه الأماكن بسبب عدم تحقق الغرض من تخصيصها.

² نظراً لغياب النصوص التنظيمية المتعلقة بتسيير المنقولات المادية التابعة للأماكن الخاصة للجماعات المحلية، تتبع البلدية و الولاية نفس الإجراءات و الشروط التي تسيير عليها الدولة، في مسألة إلغاء استعمال الأماكن المنقولة المادية المخصصة، المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 427-12، المحدد لشروط و كيفيات إدارة و تسيير الأماكن العمومية و الخاصة التابعة للدولة، لأن القانون رقم 30-90، المتضمن قانون الأماكن الوطنية، في الفقرة 4 من المادة 100، منح للجماعات المحلية الحرية في التصرف في أملاكها المنقولة، إما لوحدها أو بالاستعانة بمصالح أملاك الدولة، و عندما نتحدث عن حق التصرف، فإننا لا نتحدث فقط على حق التنازل بل يدخل فيه حق الاستعمال والانتفاع، و عليه غالباً ما تلح البلدية و الولاية إلى الاستعانة بمصالح أملاك الدولة في تسيير أملاكها الخاصة العقارية و المنقولة.

³ الفقرة الأولى من المادة 138، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأماكن العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

⁴ الفقرة الثانية من المادة نفسها، المرجع نفسه.

- يتم تسليم الأشياء و المعدات التي ألغى استعمالها إلى الهيئة المالكة الأصلية بموجب محضر تسليم، يوقعه حضوريا ممثلاً الهيئة المالكة و المصلحة المخصصة لها تلك الأموال¹.

- يشتمل محضر التسليم المذكور أعلاه، على بيان مفصل للأأشياء و المعدات المراد إلغاء استعمالها، حيث يتم ذكر نوعها و خصائصها و حالتها العامة و قيمتها أو ثمن شرائها².

- لا يحق للمصلحة المخصصة لها استعمال العتاد و الأمتدة المنقوله بعد التوقيع على محضر التسليم و صدور قرار إلغاء استعمالها، أن تقوم بإعادة استخدامها من جديد كلياً أو جزئياً، أو تأخذ منها قطع أو أجهزة من شأنها أن تخضع من قيمتها، أو تغير من حالتها و طبيعتها المذكورة في محضر التسليم³.

- تلتزم المصلحة المخصصة لها المنقولات المادية، بالمحافظة على سلامة هذه الأخيرة في حالة إلغاء استعمالها، إلى غاية اتخاذ قرار بيعها من طرف الهيئة المالكة، و تسليمها إلى من يشتريها⁴.

- بالنسبة للسيارات و الآلات المتحركة التابعة للأموال الخاصة للدولة التي يلغى استعمالها، يجب أن تسلم مباشرة إلى المصالح المركزية للأموال الوطنية، بناء على قرار إلغاء الاستعمال الذي يرافق ببطاقة وصفية لكل سيارة و بطاقة تسجيلها⁵، أما السيارات و المركبات التي تم اقتناصها من طرف البلديات و الولايات بأموالها الخاصة و التي خصصتها لفائدة المؤسسات التابعة لها، فإنها تعاد إليها من جديد بعد إلغاء استعمالها.

- تقوم الهيئات و المؤسسات التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات التابعة لها بشطب المنقولات المادية الملغى استعمالها من سجل الجرد⁶.

¹ الفقرة الأولى من المادة 139، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسخير الأموال العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

² الفقرة الثانية من المادة نفسها، المرجع نفسه.

³ المادة 140، المرجع نفسه.

⁴ المادة نفسها، المرجع نفسه.

⁵ هي وثائق إدارية توضح رقم تسجيل السيارة و مواصفاتها التقنية، انظر الفقرة 3 من المادة 139، المرجع نفسه.

⁶ المادة 141، المرجع نفسه.

ثالثاً - شطب المنقولات المادية الملغى استعمالها من سجلات الجرد

يضم جدول الجرد وفقاً للقرار المؤرخ في 21 جويلية 1987، الذي يضبط المنوال النموذجي لسجل جرد المنقولات، مجموعة من الأعمدة تحمل مجموعة من المعلومات و الموصفات المتعلقة بالأملاك المنقولة المادية المسجلة، و التي نلخصها على النحو التالي¹:

- العمود الأول: يضم رقم التسجيل، حيث يتم ترقيم الأملاك المنقولة المادية ترقيماً تسلسلياً.
- العمود الثاني: يضم تاريخ تعين الشيء المجرود، أي يوم و شهر و سنة اقتناه المنقول.
- العمود الثالث: يتعلق بتعيين الشيء المجرود أي ذكر موصفات و طبيعة هذا الأخير بالتفصيق.
- العمود الرابع: يبين مصدر الأشياء المجرودة ذكر رقم و تاريخ فاتورة اقتناه.
- العمود الخامس: يشير إلى قيمة اقتناه الشيء المجرود.
- العمود السادس: يتم فيه ذكر مصلحة التخصيص التي يوضع لفائتها الشيء المجرود.
- العمود السابع: يشير إلى خروج الشيء من جدول الجرد مع ذكر سبب الخروج.
- العمود الثامن: يضم أي ملاحظات تتعلق بالشيء المجرود.

تظهر عملية شطب المنقولات المادية المجرودة في العمود السابع من جدول الجرد، حيث يتم تسجيل جميع المعلومات المتعلقة بإخراج الشيء المجرود من السجل، ذكر تاريخ محضر إلغاء الاستعمال، و الأسباب المؤدية إلى ذلك، مع تسجيل عبارة تبين خروج الشيء من الاستعمال، كأن يتم ذكر عبارة: تم إلغاء تخصيصه، تم تسليمه إلى مصالح أملاك الدولة، تمت سرقته، تعرض إلى الضياع، إلى غير ذلك من العبارات التي تبين سبب الخروج أو الشطب.

بعد إلغاء استعمال الأملاك المنقولة المخصصة و شطبها من سجل الجرد، يتم إعادةتها مرة أخرى إلى الدولة أو الجماعات المحلية باعتبارها الهيئات المالكة الأصلية، حيث يمكن لها أن تتصرف فيها من جديد إما بتأجيرها لصالح أشخاص عامة أو خاصة أو بيعها بالمزاد العلني أو عن طريق التراضي بعد تحديد سعرها أو قيمتها الدنيا المتداولة في السوق².

¹ قرار مؤرخ في 21 جويلية 1987، يضبط المنوال النموذجي لسجل جرد المنقولات، جريدة رسمية عدد 53، صادر في 26 ديسمبر 1987.

² المواد 114 و 155، من القانون رقم 30-90، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متم، مرجع سابق.

الفرع الثاني: تأجير المنقولات المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية

سمح المشرع الجزائري في القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملك الوطنية، المعدل والمتمم، للدولة و الجماعات المحلية تأجير أملكها المادية المنقوله من معدات و أمتعة منقوله لصالح أشخاص أخرى معنوية كانت أم طبيعية، مقابل دفع أجرة لا تقل عن القيمة المالية للعين المؤجرة.

جاء في نص المادة 101 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملك الوطنية على ما يلي¹: <يمكن الأملك المنقوله التابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة التي تتولى مصلحة الأملك الوطنية تسخيرها أن تكون محل تأجير لأشخاص طبيعيين أو معنويين وفقا للكيفيات التي يحددها التنظيم.

و تصب عائدات هذا الإيجار في الخزينة العمومية و يخول للجماعات الإقليمية في إطار مراعاة أحكام القانون أن تقوم بتأجير الأملك المنقوله التابعة لأملكها الوطنية الخاصة حسب الكيفيات التي يحددها التنظيم.

و تدفع عائدات هذا الإيجار لميزانية الجماعات الإقليمية المعنية ><.

يتضح من خلال المادة السابقة الذكر أن المشرع الجزائري منح للدولة و الجماعات المحلية صلاحية تأجير أملكها المادية المنقوله، و لتوضيح كيفية و شروط هذا التأجير أصدرت الحكومة المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المحدد لشروط و كيفية إدارة و تسخير الأملك العمومية الخاصة التابعة للدولة.

أوضحت الحكومة في المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السابق الذكر، بشكل عام بعض الأحكام المتعلقة بتأجير المنقولات المادية دون تقديم تفاصيل تبين فيها كيفية اختيار المستأجر أو تحديد مدة التأجير، و ما هي حقوق و التزامات كل طرف، إلى غير ذلك من الأحكام، الأمر الذي ترك عدة فراغات قانونية جعلت الإدارة تتصرف وفقا لنصوص قانونية ذات صلة بالموضوع².

¹ قانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملك الوطنية معدل و متمم، مرجع سابق.

² المادة 131، من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، يحدد شروط و كيفية إدارة و تسخير الأملك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

بقيت النصوص القانونية المتعلقة بتأجير المنقولات المادية التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية حبيسة لدى الحكومة، و لم يتم إصدار أي نص تنظيمي يبين كيفية و شروط وإجراءات تأجير الأملاك المنقولة المادية التابعة للولاية و البلدية، مما أدى بهذه الهيئات إلى تأجير منقولاتها المادية وفقاً لنفس الأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 427-12، السابق الذكر.

ترك الفراغ القانوني و التنظيمي المتعلق بتأجير العتاد و الأمتنة المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية، عدّة تساؤلات وجّب الإجابة عنها من خلال دراسة طبيعة عقد أو اتفاقية تأجير هذا النوع من الأملاك، شروط و إجراءات التأجير، و حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر.

أولاً- طبيعة عقد تأجير المنقولات المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية

يُعرَّف عقد الإيجار بصفة عامة، على أنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء ما لمدة محددة، مقابل مبلغ مالي متفق عليه مسبقاً، يحدد نقداً أو بتقديم أي عمل آخر¹، وعليه يمكن القول أن عقد تأجير المنقولات المادية عبارة عن اتفاق بين المؤجر و المستأجر، على تمكين هذا الأخير من الانتفاع من المنقول المادي خلال مدة زمنية ما، مقابل أجرة يتقاضاها الطرفين.

جاء في الفقرة الأولى من المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، المحدد لشروط وكيفية إدارة و تسخير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، على ما يلي:

>< لا يجوز، إلا من طرف مصلحة أملاك الدولة، تأجير الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة سواء كانت مخصصة لمصلحة عمومية أم غير مخصصة لها، و كيما كانت الإدارة التي تحوزها أو تسخيرها لأشخاص طبيعيين أو معنويين، كما أنه لا يجوز كذلك، إلا من طرف مصلحة أملاك الدولة، أن توضع ولو مؤقتاً تحت تصرف مصلحة أخرى لم تخصصها لها مصلحة أملاك الدولة، و إذا سبق تخصيص هذه الأملاك فلابد من الحصول على موافقة قبلية من المصالح التي خصصت لها ><.

¹ المادة 467 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، معدل و متم، مرجع سابق.

يستتبع أن مصلحة أملك الدولة المختصة إقليميا، الطرف الوحيد الذي يتصرف باسم الدولة في تأجير المنقولات المادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مهما كانت طبيعة المستأجر، سواء كان شخصاً طبيعياً أم معنوياً، وبما أن مصالح أملك الدولة عبارة عن إدارة عمومية، فإن الاتفاق أو العقد الذي يبرم بين هذه الأخيرة كمؤجر و المستأجر، يمكن اعتباره عقداً إدارياً وليس مدنياً، لما تتوفّر فيه من خصوصيات لا نجدها إلا في العقد الإداري، مثل وجود الإدارة كطرف يملك امتيازات و سلطة لا نجدها في العقد المدني¹.

ينطبق نفس الشيء على تأجير المنقولات المادية التابعة للجماعات المحلية، حيث تستطيع هذه الأخيرة بموجب المادة 101 من القانون رقم 30-90، التضمن قانون الأملك الوطنية، تأجير منقولاتها المادية لصالح أشخاص طبيعية أو معنوية، بحيث تملك كل الحرية في وضع الشروط التي تراها ضرورية، دون الأخذ برأي المستأجر، الذي لا يمكن له إلا أن يقبل أو يرفض بنود العقد.

يمكن أيضاً اعتبار عقود تأجير المنقولات المادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات المحلية كعقود إذعان، أين تكون الإدارة باعتبارها مؤجراً الطرف الأقوى و المسيطر في العقد، إذ تتفرد بوضع تفاصيل العقد أو الاتفاق الذي تكون فيه أحکامه غير قابلة للنقاش أو التفاوض، وما على المستأجر إلا أن يذعن لبنود الاتفاق أو العقد و يسلم بشروطه كلباً، أو يرفضها كلباً دون تجزئة أو تعديل².

تمتلك مصالح أملك الدولة و الجماعات المحلية الحرية التامة في تأجير أملكها المنقولة المادية، إذ تتمتع بامتيازات السلطة العامة التي لا نجدها في عقود الإيجار المدنية في تأجير هذه المنقولات، سواء كانت مخصصة أم غير مخصصة، إذ لا تحتاج إلى الرجوع إلى أي جهة كانت لتحديد شروط الإيجار، ما عدا الحصول على موافقة الإدارة المخصص لها تلك الأملك.³

¹ جوادي إلياس، <معايير تحديد مفهوم العقد الإداري و تمييزه عن العقود الأخرى>، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، مجلد 4، عدد 3، المركز الجامعي لزانة، 2015، صفحة 17.

² بليمان إيمان، <عقود الإذعان و حماية المستهلك>، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 30، عدد 2، جامعة قسنطينة، 2019، صفحة 104 و 105.

³ المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسخير الأملك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

تقع على عاتق المستأجر مسؤولية الحفاظ على العين المؤجرة أثناء الانتفاع بها، و تقوم المسؤولية العقدية أو التقصيرية للمستأجر، في حالة ما إذا لم يلتزم بواجباته العقدية أو تقصيره على حماية المنقول المادي المستأجر، و لتفادي الأضرار التي قد تلحق بالعين المؤجرة، يقوم المؤجر أو الإداره باكتتاب تأمين شامل للمنقولات المادية محل التأجير، للحصول على تعويضات في حال تعرض العين المؤجرة لحادث أثناء استعمالها من طرف المستأجر¹.

أثناء استعمال المستأجر للمنقولات المادية المستأجرة، يمكن أن تتعرض هذه الأخيرة لأضرار تمتلك شركات التأمين التعويض عنها، كذلك التي يتسبب فيها المستأجر بشكل عمدي، الأمر الذي يدفع المؤجر إلى طلب تعويض من المستأجر مباشرة، و هذا من شأنه أن يؤدي إلى حدوث نزاع بينهما في تحديد مسؤولية كل طرف، و لتفادي مثل هذه المنازعات تلجأ الإداره بالاتفاق مع المستأجر إلى وضع أحكام في بنود العقد أو الاتفاق، تبين مسؤولية هذا الأخير عن سوء استعمال المنقول المادي المستأجر، و هذا ما يعطي للعقد صبغة مدنية².

رغم وجود بعض خصائص العقد المدني، في عقد تأجير المنقولات المادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية، إلا أنه يصنف ضمن العقود الإدارية للأسباب التالية:

- وجود الإدارة كطرف في العقد أو الاتفاق، حيث ينوب مدراء مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا عن الدولة، و الولاة و رؤساء المجالس الشعبية البلدية عن الجماعات المحلية، في التوقيع على عقود تأجير أملاكها المنقوله المادية، كما يمثل هؤلاء الهيئات العمومية المالكة أمام القضاء في المنازعات التي تكون طرفا فيها³.

- ارتباط محل العقد بالأملاك المنقوله الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، و هذا يجعلها غير قابلة للحجز و التقادم لما تتميز به الإدارة من امتيازات السلطة العامة⁴.

¹ المادة 29 من الأمر رقم 07-95، المؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية عدد 13، صادر في 8 مارس 1995، معدل و متم بموجب القانون رقم 04-06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 12 مارس 2006.

² في حالة حدوث منازعة بين الطرفين في هذا الجانب يتوجه كليهما إلى القضاء المدني لكون العقد شريعة المتعاقدين.

³ المواد 9، و 10 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متم، مرجع سابق.

⁴ الفقرة الثانية من المادة 4، المرجع نفسه.

وفقاً للأسباب السالفة الذكر، فإن اتفاق تأجير المنقولات المادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية عبارة عن عقود إدارية، و ترفع المنازعات الناشئة عنها أمام القضاء الإداري، باعتبار المحاكم الإدارية جهة الولاية العامة في المنازعات الإدارية في القضايا التي تكون الدولة، أو الولاية أو البلدية طرفاً فيها، سواء تعلق الأمر بدعوى الإلغاء، أو دعوى القضاء الكامل كدعوى التعويض¹.

يخضع عقد أو اتفاقية تأجير المنقولات المادية بين الدولة و الجماعات المحلية من جهة والأشخاص المعنوية و الطبيعية من جهة أخرى، إلى مجموعة من الإجراءات و الشروط المحددة في عدة نصوص قانونية و تنظيمية ذات صلة بقانون الأموال الوطنية.

ثانياً - شروط إبرام اتفاقية تأجير المنقولات المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية

يتم إثبات تأجير الأموال المنقوله المادية، سواء كانت عتاد أو أمتعة تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، عن طريق اتفاقية توقعها إدارة مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً و شخص آخر معنوي أو طبيعي²، أما المنقولات المادية التابعة للجماعات المحلية فيتم إثباتها من خلال اتفاقية يتم إبرامها بين الولاية أو البلدية حسب الحالة كمؤجر وأحد الأشخاص المعنوية أو الطبيعية كمستأجر³، و لإبرام هذه الاتفاقية يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط و الإجراءات، التي يمكن تلخيصها على النحو التالي:

¹ المادة 800، و 801 من القانون رقم 09-08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 23 أفريل 2008، معدل و متم بالقانون رقم 22-13، المؤرخ في 12 جويلية 2022، جريدة رسمية عدد 48، صادر في 17 جويلية 2022.

² المادة 132، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسخير الأموال العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

³ في ضل غياب النصوص التنظيمية المطبقة لنص المادة 101 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متم، مرجع سابق، تقوم الجماعات المحلية سواء الولاية أو البلدية، باتباع نفس الخطوات و الشروط التي تعتمد عليها مصالح أملاك الدولة في تأجير الأموال المنقوله التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بل كثيراً ما تستعين بها عند القيام بتأجير منقولاتها المادية لاسيما في مسألة تحديد مبلغ التأجير، لأن مصالح أملاك الدولة مثل المديرية الولاية لأملاك الدولة و مفتشيات أملاك الدولة التابعة لها و المنتشرة على مستوى البلديات أكثر خبرة و احتكاكاً بالسوق، و وبالتالي أكثر معرفة بقيمة و أسعار التأجير المتداولة فيه.

أ- وجوب إبرام الاتفاقيات من طرف الهيئة المالكة الأصلية

تنوب مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، و المتمثلة في مديريات أملاك الدولة المتواجدة على مستوى الولايات، و مفتشيات أملاك الدولة المتواجدة على مستوى البلديات، عن الدولة في إبرام اتفاقيات تأجير المنقولات المادية مع المستأجرين، و لا يمكن لأي إدارة أو مصلحة أخرى بما فيها تلك التي تخصص لها منقولات مادية أن تقوم بتأجير هذه الأخيرة مباشرة بنفسها، إنما عليها أن تعينها إلى الهيئة الأصلية المالكة التي لها لوحدها صلاحية تأجيرها¹.

تقوم المجالس الشعبية المنتخبة البلدية و الولاية عن طريق مداولة، تأجير المنقولات المادية التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية، و لا يحق للمصالح الأخرى التابعة للولاية أو البلدية، أن تقوم مباشرة بتأجير العتاد و الأمتنة المنقوله المخصصة لها، بل لابد من إرجاعها إلى الهيئات المحلية الأصلية المالكة التي لها وحدها حق تأجيرها².

ب- ضرورة موافقة المصالح المخصص لها المنقولات المادية من أجل تأجيرها

تقوم الدولة و الجماعات المحلية³ مباشرة بتأجير أملاكها المنقوله المادية إذا لم يتم تخصيصها لفائدة مصالح أخرى، أو في حالة إلغاء تخصيصها أو استعمالها و تم إعادة إليها من جديد، أما المنقولات المادية التي تم تخصيصها لفائدة مصالح و مؤسسات أخرى و ما زالت تستعملها، فإن الدولة و الولاية و البلدية تحتاج إلى موافقة مسبقة من طرف هذه المصالح من أجل تأجيرها لصالح أشخاص أخرى⁴.

¹ المادة 131، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسخير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

² المداولات هي الآلية التي تعتمد عليها المجالس الشعبية المحلية لإدارة شؤون البلدية و الولاية و ذلك طبقاً للمواد 52 من القانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق، و المادة 51 من القانون رقم 12-07، المؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، مرجع سابق.

³ غياب النصوص التنظيمية التي تبين كيفية تأجير الجماعات المحلية لمنقولاتها المادية هي التي دفعتها إلى الاستعانة بمصالح أملاك الدولة في هذا المجال.

⁴ المادة 131، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسخير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

جـ- الهيئة المالكة الأصلية الطرف الوحد الذي له صلاحية تحديد مبلغ التأجير

تختص مصالح أملاك الدولة، بتحديد مبلغ تأجير المنقولات المادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و تختص المجالس الشعبية البلدية و الولاية بتحديد مبلغ تأجير المنقولات المادية التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية، و لم يشترط القانون نسباً معينة لحساب مبلغ التأجير، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 427-12، السابق الذكر، اشترط أن لا يتم التأجير في أي حال من الأحوال بصفة مجانية و لا بثمن يقل عن القيمة الإيجارية للأملاك المؤجرة، مهما تكن صفة المستأجر إلا في الحالات الاستثنائية التالية¹:

- في حالة إعادة هيكلة إدارة أو مؤسسة أو مصلحة، كأن يتم إدماج مصالح أو مؤسسات معينة، أو أن يتم إعادة تنظيمها من خلال تقليص حجمها، الأمر الذي يؤدي إلى استرجاع أملاك منقولة مادية، يمكن تأجيرها بثمن يقل عن قيمتها الإيجارية في السوق.

- في حالة حل المؤسسة أو المصلحة المخصص لها منقولات مادية، حيث يمكن أيضاً تأجير المنقولات المادية المسترجعة، بمبالغ تكون أقل من قيمتها الحقيقة، و لكن مما يكن فإن الهيئات المالكة للمنقولات المادية يجب دائماً أن تغتنم الفرص لتأجير منقولاتها المادية، بشكل يحقق أكبر قدر ممكن من المنفعة الاقتصادية.

دـ- ضبط المصالح المخصص لها الأملاك المنقولة المادية للشروط التقنية:

تقوم المصالح التابعة للدولة أو الجماعات المحلية المخصص لها الأملاك المنقولة المادية، بتحديد الشروط التقنية المتعلقة بتأجير العتاد و الأمتنة المنقولة، من خلال وضع دفتر شروط تقني، يتناول أساساً النقاط التالية²:

- المواصفات التقنية و الفيزيائية للعتاد و الأمتنة المراد تأجيرها للمستأجر ،
- تحديد مبلغ التأجير و كيفية و موعد الدفع،
- تحديد الإجراءات الواجب إتباعها في حالة التأخير أو عدم الدفع،

¹ الفقرة 3 من المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسخير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

² هي مجموعة من العناصر أو الشروط التي اتفق عليها الفقه القانوني و التي غالباً ما نجدها في دفاتر الشروط التقنية.

- شروط و آجال تسليم العين المؤجرة،
- مدة التأجير و كيفية استعمال العين المؤجرة،
- كيفيات الضمان و تحديد المسؤوليات في حالة تعرض العين المؤجرة للضرر،
- شروط تعديل بنود الاتفاقية،
- تحديد واجبات و حقوق كل طرف و التي غالباً ما يتم تحديدها من طرف الإدارة المالكة،
- العقوبات الواجب تطبيقها على الطرفين في حالة الإخلال ببنود الاتفاقية،
- إجراءات فسخ العقد.

غالباً ما يتم تحديد هذه البنود من طرف واحد و هي مصلحة أملاك الدولة بالنسبة لمنقولات المادية التابعة للدولة، و الولاية و البلدية بالنسبة للأملاك التابعة للجماعات المحلية، و ما على المستأجر أو الطرف الآخر إلا قبول أو عدم قبول تلك الشروط، مع إمكانية تعديلها في بعض الحالات الاستثنائية¹.

هـ - جمع بدل تأجير الأملاك المنقولة المادية

يقبض محاسبو أملاك الدولة المتواجدون على مستوى مفتشيات أملاك الدولة المنتشرة في مختلف البلديات، المقابل المالي الخاص بتأجير المنقولات المادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة ميزانية الدولة، أما مبالغ إيجار المنقولات المادية غير المخصصة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية فإن المستأجر يدفعها إلى محاسب البلدية أو الولاية، و تدخل في ميزانية هذه الأخيرة حسب الحالة².

إن تطبيق بنود عقد أو اتفاقية تأجير المنقولات المادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الأماكن الخاصة للجماعات المحلية، لصالح الأشخاص المعنوية كالمؤسسات أو الطبيعية كالأفراد، يرتب مجموعة من الحقوق ويفرض مجموعة من الالتزامات، التي يجب على الطرفين الوفاء بها حتى لا تقع عليهما المسئولية.

¹ غالباً ما يتم تحديد تلك الشروط في دفتر الشروط، و عليه فإن المستأجر مجبر على تطبيق بنود هذا الدفتر.

² المادة 134، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسخير الأماكن العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

ثالثاً- أثار اتفاقية تأجير المنقولات المادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية

تتمثل واجبات المؤجر أساساً، في تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر في حالة جيدة تسمح له من الانتفاع بها، كما أنه يتحمل مسؤولية إصلاح أي عطب أو عيب يوجد فيها قبل تسليمه إلى المستأجر، فمصالح أملاك الدولة و الجماعات المحلية مجبرة على التأكد من سلامة العتاد والوسائل والأثاث والأمتنة المنقولة المراد تأجيرها.

تلتزم أيضاً الهيئة المؤجرة المالكة للمنقولات المادية المراد تأجيرها لصالح أي شخص معنوي أو طبيعي، باكتتاب ضمان لدى إحدى شركات التأمين، لتأمين أو ضمان العين المؤجرة من أي خطر يهدد زوالها كالتلف أو السرقة أو العطب إلى غير ذلك من الحوادث، حتى تتمكن من تسليم المنقول إلى المستأجر في حالة طبيعية تؤدي الغرض من تأجيرها.

تتمثل حقوق الدولة أو الجماعات المحلية باعتبارها الطرف المؤجر في اتفاقية تأجير المنقولات المادية، في الحصول على بدل أو مبلغ التأجير في الوقت المتفق عليه، كما يحق لها أن تسترجع العين المؤجرة في حالة جيدة في نهاية الاتفاق، بالإضافة إلى إمكانية اللجوء إلى فسخ عقد الاتفاق بشكل منفرد أو عن طريق القضاء، في حالة عدم التزام المستأجر ببنود الاتفاق.

يتمتع المستأجر في الجهة المقابلة بحق الانتفاع من المنقولات المادية المستأجرة، و استعمالها في حدود الاتفاق لتحقيق فائدته، كما يحق له أن يستلم العين المؤجرة في حالة جيدة و قادرة على أداء الغرض من التأجير.

تتمثل التزامات المستأجر تجاه المؤجر في دفع المقابل المالي، مع المحافظة على العين المؤجرة و استعمالها وفقاً للغرض المتفق عليه، و ردها إلى المؤجر عند نهاية فترة التأجير، كما يمكن له أن يلجأ إلى فسخ الاتفاقية في حالة عدم التزام المؤجر بتوفير الضمان للعين المؤجرة.

رغم سماح القانون للدولة و الجماعات المحلية بتأجير أملاكها المنقولة المادية، إلا أن هذه الهيئات غالباً ما تلجأ إلى تخصيصها لصالح مؤسسات و مصالح تابعة لها قصد استعمالها لتحقيق مهامها، أو بيعها في حالة انتهاء صلاحيتها أو عدم الحاجة إليها عن طريق المزاد العلني كقاعدة أو التراضي كاستثناء.

المطلب الثاني

بيع الأملاك المنقوله الماديه التابعة للدولة و الجماعات المحليه

تقوم المؤسسات التابعة للدولة و الجماعات المحلية التي خصصت لفائدتها أملاكاً منقوله مادية، بتسليم الأشياء و المعدات الملغى استعمالها و التي ليس من شأنها أن تستعمل من جديد لإدارة أملاك الدولة أو البلدية أو الولاية من أجل بيعها بمقابل مالي¹.

يمكن للدولة أن تبيع العتاد و الأمتنة و جميع الأشياء المنقوله بطبيعتها التابعة لأملاكها الخاصة، التي قامت باقتتهاها أو اكتسبتها بمقتضى ممارستها حقها في السيادة بسبب انعدام الورثة أو بسبب الحجز أو بأي طريقة قانونية أخرى، كما يخول للجماعات المحلية أن تبيع منقولات ومعدات الغي استعمالها إما بنفسها أو بمساعدة الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية².

تبيع الدولة و الجماعات المحلية منقولاتها المادية غير المستعملة، إما عن طريق المزاد العلني من خلال اللجوء إلى المنافسة لاختيار الشخص الذي يقدم أحسن العطاءات سعراً من بين العطاءات المقدمة بين المتاحفين³، أو عن طريق التراضي في بعض الحالات الاستثنائية المنصوص عليها قانوناً⁴.

يمكن أن يكون البيع بصفة مباشرة من طرف الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، أو المجالس الشعبية المحلية المنتخبة البلدية أو الولاية، مع إمكانية اللجوء إلى طلب المساعدة من طرف المحضرين القضائيين (فرع أول).

يخضع البيع بالزيادة للمنقولات المادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية إلى مجموعة من الأحكام و الشروط و الإجراءات المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية والقوانين و التنظيمات المرتبطة به المعمول بها في هذا المجال (فرع ثان).

¹ المادة 142 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسخير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

² المادة 100 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

³ بوشيري مريم، النظام القانوني لبيع الأملاك الخاصة للدولة، دار الحامد للنشر و التوزيع، عمان، 2021، صفحة 29.

⁴ المادة 114 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

الفرع الأول: المكلفوون ببيع الأموال المادية المنقوله التابعة للدولة و الجماعات المحلية

تقوم مفتشيات أملاك الدولة المنتشرة عبر مختلف بلديات الوطن تحت سلطة المديريات الولائية لأملاك الدولة، ببيع الأموال المنقوله المادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بينما تتولى المجالس الشعبية البلدية و الولائية بيع منقولاتها المادية أما مباشرة بنفسها، أو بمساعدة من طرف مصالح الأموال الوطنية المختصة إقليميا، كما يمكن اللجوء إلى الاستعانة بمحضر قضائي.

أولا- مفتشية أملاك الدولة

تعتبر مفتشية أملاك الدولة امتداد لإدارة الأموال الوطنية على المستوى البلدي أو البلدي المشترك¹ ، تعمل تحت سلطة مديرية أملاك الدولة للولاية، و يسيرها رئيس مفتشية يعد محاسبا ثانويا، بمساعدة مكلف بالتحصيل و مكلف بالمواد المحجوزة و البيوع².

يقوم المكلف بالتحصيل بمتابعة عمليات تحصيل منتجات و عائدات أملاك الدولة و مسك الكتبات المحاسبية المتعلقة بها، بينما يقوم المكلف بالمواد المحجوزة و البيوع بمتابعة و تأطير العمليات الخاصة بالمواد المحجوزة و تنظيم مختلف البيوع بالمزادات العلنية.

تتولى مفتشية أملاك الدولة على المستوى البلدي أو البلدي المشترك عدة مهام تلخصها على النحو التالي³:

- تحديد وعاء كل ناتج أو عائد لأملاك الدولة و تحصيله،
- تحضير عمليات بيع المنقولات و انجازها،
- تحضير العقود المتضمنة تسخير العقارات التابعة للأملاك الدولة و تثمينها،
- أشغال تقييم العقارات و الحقوق العقارية،

¹ قد تكلف مفتشية أملاك الدولة بأداء مهامها على مستوى بلدية واحدة، إذا كانت هذه الأخيرة شاسعة المساحة أو إذا كانت تحتوي على عدة أملاك تابعة للدولة، كما يمكن أن تقوم مفتشية واحدة بممارسة نشاطاتها على مستوى عدة بلديات إذا كانت هذه الأخيرة لا تحتوي على عدة أملاك تابعة للدولة.

² المادة 14، من المرسوم التنفيذي رقم 393-21، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها، مرجع سابق.

³ المادة 13، المرجع نفسه.

- الاعتراف بالعقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام و مسكه،
- مسک سجلات مشتملات أملاك الدولة و تحبيتها،
- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة الأموال الوطنية و استغلالها و تبادلها،
- السهر على مسک محاسبة الإيرادات طبقاً للقواعد المنصوص عليها في القانون رقم 07-23 المتعلق بالمحاسبة العمومية و التسيير المالي.

وفقاً للمهام التي كلفت بها مفتشيات أملاك الدولة المذكورة أعلاه، نستنتج أن هذه الهيئات هي التي تقوم بالإضافة إلى مهام أخرى، بمهمة بيع الأموال المنقوله المادية التابعة للأموال الخاصة للدولة، كما تشرف على تقييم تلك الأموال و تحديد سعر بيعها، بالإضافة إلى تحصيل ثمن البيع لصالح خزينة الدولة¹.

تقوم أيضاً مفتشيات أملاك الدولة بتقييم و بيع الأموال المنقوله المادية التابعة للأموال الخاصة للبلدية أو الولاية، و تحصيل عائداتها لصالح خزينة هذه الهيئات المحلية، في حالة طلب المساعدة منها من طرف المجالس الشعبية المنتخبة المحلية البلدية و الولاية².

ثانياً- المجالس الشعبية البلدية و الولاية

سبق الإشارة في الفصل الثاني من الباب الأول إلى أهمية المجالس الشعبية المحلية البلدية والولائية، في إدارة المباني العقارية التابعة للأموال الخاصة للجماعات المحلية، و هذا ما ينطبق على الأموال المنقوله المادية، فال المجالس الشعبية المنتخبة هي المسؤولة على اقتناه و تسيير وتأجير و بيع المنقولات المادية التابعة للأموال الخاصة للبلدية و الولاية.

أشار المشرع الجزائري في القانون رقم 11-10، المتعلق بالبلدية، إلى أن تنظيم إدارة البلدية يتحدد حسب أهمية الجماعة المحلية و حجم المهام المسندة إليها، و عليه يمكن لكل بلدية إنشاء مصالح و مكاتب تشتعل تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي و بتسيير من الأمين العام للبلدية، للتکفل بمختلف المهام الملقاة على البلدية³.

¹ هي قاعدة إدارة الأموال الوطنية في البلديات فهي التي تقوم بجميع الأعمال ذات الصلة بتسخير الأموال الوطنية.

² المادة 100 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

³ المادة 126 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

تضم إدارة البلدية في الجزائر على مكتب لتسهيل الأموال، يقوم بكل العمليات المتعلقة بتسهيل الممتلكات العمومية و الخاصة التابعة للبلدية، و من بين المهام الملقاة على مستخدمي هذا المكتب

نجد:

- إحصاء ممتلكات البلدية العقارية و المنقوله،
- مسح سجل جرد أملك البلدية العقارية و المنقوله و تحبيثها،
- تسهيل ممتلكات البلدية لاسيما تأجير الأملك العقارية مثل المحلات التجارية،
- تنظيم عمليات البيع بالمزاد العلني للممتلكات المنقوله للبلديات،
- تحصيل مداخيل أملك البلدية.

يظهر من خلال ما سبق، أنه عندما تنتهي صلاحية عتاد أو أمتعة منقوله، أو عند إلغاء استعمالها و شطبها من سجل الجرد، يقوم مكتب أملك البلدية باقتراح بيع هذه المنقولات على رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يقوم بعرض هذا الاقتراح على المجلس الشعبي البلدي للتداول بشأنه.

عندما يصادق المجلس الشعبي البلدي على محاضر عدم صلاحية العتاد و الأمتعة المنقوله التي تعدها لجنة الجرد بموجب معاولة، يمكن الشروع في إجراءات البيع حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتوكيل الأمين العام بتنفيذ تلك المعاولة، و ذلك بمساعدة مكتب الممتلكات الذي يقوم بإجراءات البيع إما بالمزاد العلني أو بالتراسبي.

ينطبق الأمر ذاته على الولاية التي تحتوي إدارتها على مصلحة للممتلكات تتواجد على مستوى مديرية الإدارة المحلية التي تعتبر إحدى الأجهزة الإدارية للولاية¹، و تقوم تلك المصلحة بجرد و تقدير و إحصاء و تسهيل الممتلكات العقارية و المنقوله التابعة لأملك الولاية، كما يمكن لها أن تقترح على الوالي بيع الأملك المنقوله المادية التابعة للأملك الخاصة للولاية المنتهية صلاحيتها أو الملغى استعمالها.

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 64-217، المؤرخ في 23 جويلية 1994، يحدد قواعد تنظيم مصالح التقين والشؤون العامة و الإدارة المحلية و عملها، جريدة رسمية عدد 48، صادر في 27 جويلية 1994، و لم تذكر الحكومة في هذه المادة مكتب أو مصلحة الممتلكات، إنما اكتفت بالإشارة إلى أن مديرية الإدارة المحلية كهيكل من هيئات إدارة الولاية تضم أربعة مصالح، تهيكل كل واحدة منها في ثلاثة مكاتب، و عند العودة إلى الهيكل التنظيمي لمعظم الولايات نجد فيها مصلحة للميزانية و الممتلكات و مكتبا للممتلكات.

بعد تحرير محضر عدم صلاحية الممتلكات المنقولة للولاية من طرف لجنة الجرد وشطبها من سجل الجرد، يقترح رئيس مصلحة الممتلكات على الوالي بيع تلك الأموال، و في حالة موافقة الوالي على هذا الاقتراح، يقوم هذا الأخير بعرض الموضوع على المجلس الشعبي الولائي الذي يتداول بشأنه.

بعد مصادقة المجلس الشعبي الولائي على محاضر نهاية الصلاحية و موافقته على بيع تلك الأموال، يحيل الوالي المداولة على الأمين العام للولاية لتنفيذها، و يمكن عندئذ أن تقوم مصلحة أو مكتب الممتلكات بإجراءات البيع إما بالمزاد العلني أو بالتراسي حسب الحالـة.

يمكن أيضاً للبلدية أو الولاية أن تستعين في بيع أملاكها المنقولة المادية، بخبرة إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، كما يمكن لها أن تلجأ إلى محضر قضائي لتقييم أو بيع منقولاتها المادية عن طريق المزاد العلني¹.

ثالثاً- المحضر القضائي

يمكن للدولة و الجماعات المحلية الاستعانة بمحضر قضائي لبيع منقولاتها المادية التي لا تحتاج إلى استعمالها، عن طريق البيع بالمزاد العلني إما من خلال التعهدات أو العروض المختومة، أو من خلال المزايدات الشفوية.

قبل صدور القانون رقم 23-13، المعدل و المتمم للقانون رقم 03-06، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي² كان محافظو البيع بالمزايدة هم الذين يتکلفون بعملية بيع الأموال المنقولة المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية إذا طلب منهم ذلك³، لكن بعد صدور القانون السالف الذكر، تم إلغاء مهنة محافظ البيع بالمزايدة و تم إلحاقها بمهنة المحضر القضائي.

¹ المادة 100 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

² قانون رقم 06-03، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، جريدة رسمية عدد 14، صادر في 8 مارس 2006، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 23-13، المؤرخ في 5 أوت 2023، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 9 أوت 2023.

³ قانون رقم 16-07، مؤرخ في 3 أوت 2016، يتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 3 أوت 2016، (ملغى).

المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص و تحت مسؤوليته، و يوضع مكتبه تحت رقابة وكيل الجمهورية لمكان تواجده، و يمتد الاختصاص الإقليمي له إلى دائرة اختصاص المجلس القضائي التابع له^١.

يتم الالتحاق بمهنة المحضر القضائي بعد النجاح في الحصول على شهادة الكفاءة المهنية لمهنة محضر قضائي^٢، و يشترط قبل الالتحاق بهذا التكوين النجاح في مسابقة من تنظيم وزارة العدل^٣، أما المكاتب العمومية للمحضرات القضائية فيتم إنشاؤها و إلغاؤها بموجب قرار من وزير العدل، و تتمتع هذه المكاتب بالحماية القانونية، فلا يجوز تفتيشه أو حجز الوثائق المودعة فيه إلا بناء على أمر قضائي مكتوب^٤.

بعد النجاح في المسابقة و إتمام سنوات التكوين بنجاح، يتم تعين الحائزون على شهادة الكفاءة المهنية لمهنة محضر قضائي بقرار من وزير العدل، و يشترط عليهم قبل الشروع في ممارسة مهامهم أداء اليمين القانونية، أمام رئيس المجلس القضائي لمقر تواجد مكاتبهم^٥.

يتولى المحضر القضائي بعد تعينه في منصبه، مجموعة من المهام المتنوعة لاسيما في مجال بيع المنقولات المادية و التي نلخصها على النحو التالي^٦:

^١ المواد 2 و 4 من القانون رقم 03-06، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، معدل و متمم، مرجع سابق.

^٢ المادة 8 من القانون رقم 03-06، المعدلة و المتممة بموجب المادة 2 من القانون رقم 23-13، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، مرجع سابق.

^٣ المادة 9 المعدلة و المتممة بالمادة 2، المرجع نفسه، حيث ذكر المشرع في هذه المادة الشروط الواجب توفرها في المترشح لمسابقة شهادة الكفاءة المهنية لمهنة محضر قضائي و هي:

- التمتع بالجنسية الجزائرية.

- حيازة شهادة الليسانس في الحقوق أو العلوم التجارية أو الاقتصاد أو شهادة معادلة.

- بلوغ سن 25 سنة، على الأقل.

- أن لا يكون قد حكم عليه بجنائية أو جنحة باستثناء الجرائم غير العمدية و لم يرد اعتباره.

- التمتع بالحقوق المدنية و السياسية.

^٤ المواد 3 و 7، المرجع نفسه.

^٥ المادة 10، و المادة 11 المعدلة و المتممة بموجب المادة 2، المرجع نفسه.

^٦ المادة 12، المعدلة و المتممة بموجب المادة 4، المرجع نفسه.

- التقييم و البيع بالمزاد العلني للمنقولات و الأموال المنقولة المادية،
- بيع المنقولات و الأموال المنقولة المادية للمتأخرین عن دفع الضريبة،
- بيع أموال المؤسسات الخاضعة للتصفيه ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك،
- بيع المنقولات المحجوزة في المزاد العلني طبقاً للتشريع المعمول به،
- تحرير العقود و تسجيلها و حفظها،
- القيام بالزيادات المتعلقة بالإيجار و بالبيوع بالمزاد العلني بطلب من الإدارات و المؤسسات.

يلتزم المحضر القضائي أثناء القيام بمهامه بمجموعة من الإجراءات القانونية الواجب إتباعها يمكن تلخيصها على النحو التالي¹:

- الالتزام بالسر المهني، فلا يجوز أن ينشر أو يفشى المعلومات التي يطلع عليها بمناسبة أداء مهامه، إلا بإذن من الأطراف أو بمقتضيات منصوص عليها في القانون.
- الالتزام بأخلاقيات مهنة البيع بالزيادة، و بأحكام القانون و التنظيم الساري المفعول.
- عدم الامتناع عن القيام بالمهام المطلوبة منه إلا في حالة وجود مانع، و في هذه الحالة يمكن لصاحب المصلحة أن يرفع الأمر إلى رئيس المحكمة المختصة الذي يبئث فيه بأمر نهائي.
- العمل و باستمرار على تحسين مستوى العلمي و عليه فهو ملزم بعصرنة و رقمنة مكتبه العمومي.

يمنع على المحضر القضائي، تحت طائلة البطلان، أن يقوم بعمليات تقييم أو بيع للأموال في الحالات التالية²:

- التي يكون فيها طرفاً معيناً أو ممثلاً أو مرخصاً بأي صفة كانت،
- التي يكون فيها وكيلاً أو متصرفاً أو بأي صفة أخرى لصالح زوجه أو أحد أقاربه أو أصهاره على عمود النسب حتى الدرجة الرابعة، أو أحد أقربائه أو أصهاره تجمعه به قرابة الحواشي،
- التي تتعلق بجماعة محلية يكون عضواً في مجلسها المنتخب.

¹ المواد 18 و 20، من القانون رقم 03-06، المعدلة و المتممة بموجب المواد 4 و 5 من القانون رقم 13-23، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، مرجع سابق.

² ذكرها المشرع في المواد 31 و 32، من القانون رقم 07-16، يتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالزيادة، الملغى، مرجع سابق، و التي تقابلها المواد 21 و 22 من القانون رقم 06-03، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، معدل و متمم، مرجع سابق.

يجب على المحضر القضائي في الحالات المذكورة أعلاه، أن يقوم بالتحي تلقائياً من القيام بمهام البيع بالمزايدة، كما يجوز للطرف الذي له مصلحة في البيع، أن يطلب رد المحضر بعرضة يرفعها إلى رئيس المحكمة المختصة، الذي يبىث فيها بأمر نهائى.

يحظر أيضاً على المحضر القضائي، سواءً بنفسه أو بواسطة شخص آخر ينوب عليه بصفة مباشرة أو غير مباشرة القيام بما يلى¹:

- التدخل في إدارة أي شركة،
- القيام بالمضاربة المتعلقة باكتساب العقارات أو بيعها و التنازل عن الديون و الحقوق الميراثية والأسهم الصناعية أو التجارية أو غيرها من الحقوق المعنوية،
- الانتفاع شخصياً من أي عملية يساهم فيها،
- استعمال أسماء مستعارة مهما تكن الظروف،
- ممارسة مهنة السمسرة أو وكيل أعمال بواسطة زوجه،
- السماح لعونه بالتدخل في العقود التي يتسللها دون توكيل مكتوب.

يمكن للمحضر القضائي أن يتعرض لمتابعات جزائية، و إلى عقوبات قد تصل إلى حد العزل عند إخلاله بإحدى حالات التنافي التالية²:

- العضوية في البرلمان أو رئاسة أحد المجالس الشعبية المحلية المنتخبة أو المنتدب فيها سواء المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبي الولائي، و عليه لابد له من إبلاغ وزارة العدل و الغرفة الجهوية للمحضررين القضائيين المعنية فور الإعلان عن النتائج النهائية في حالة فوزه بالانتخابات التشريعية أو المحلية.
- ممارسة أي وظيفة عمومية أو ذات تبعية، باستثناء التدريس و التكوين بصفة تعاقدية، طبقاً للشريعة المعمول به.
- ممارسة أي مهنة حرة أو خاصة.

¹ المادة 24، من القانون رقم 03-06، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، معدل و متمم، مرجع سابق.

² المواد 25، من المرجع نفسه، والمادة 26 من القانون ذاته، المعدلة والمتممة بموجب المادة 6 من القانون رقم 23-13، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، مرجع سابق.

تخضع مكاتب المحضرين القضائيين للتفتيش الدوري، وفقاً لبرنامج سنوي تعدد الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين، كما يمكن لوكيل الجمهورية القيام بمراقبة وتفتيش المحضرين القضائيين التابعين لدائرة اختصاصه، بحضور رئيس الغرفة الجهوية أو ممثله، و في حالة اكتشاف ارتكاب أي مخالفة يتم إبلاغ النائب العام المختص من أجل تحريك الدعوى التأديبية¹.

دون الإخلال بمسؤولياتهم الجزائية و المدنية، يتعرض المحضرون القضائيون في حالة التقصير في أداء مهامهم إلى عقوبات تأديبية، تتراوح بين الإنذار والتوبخ إلى التوفيق المؤقت عن العمل أو العزل، و يتخذ قرار العقوبة المجلس التأديبي الذي ينشأ على مستوى كل غرفة جهوية بعد إخطاره من طرف رئيس هذه الأخيرة، أو النائب العام، أو وزير العدل².

يتكون المجلس التأديبي للغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين من 7 أعضاء من بينهم الرئيس يشتغلون لعهدة مدتها 3 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، و يفصل في الدعوى التأديبية في جلسة مغلقة بعد الاستماع إلى المحضر القضائي المتهم، و في حالة تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً، غير أنه لا يتم إصدار عقوبة العزل إلا بأغلبية ثلثي الأعضاء المكونين للمجلس التأديبي³.

يمكن للمحضر القضائي الذي يتعرض لعقوبة تأديبية أن يرفع طعناً أمام لجنة الطعن الوطنية التي تنشأ بقرار من وزير العدل، و تكلف بالفصل في الطعون ضد القرارات التي تتخذ على مستوى المجالس التأديبية و تتشكل هذه اللجنة من 8 أعضاء أساسيين، منهم 4 قضاة برتبة مستشار، و 4 محضرات تخاترم الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين من غير أعضاء المجالس التأديبية⁴.

يقوم المحضرون القضائيون بدور مهم في عملية تقييم و بيع المنقولات المادية بالمزاد العلني، و تظهر هذه الأهمية في ازدياد الطلب على خدمات هؤلاء المحضرين من طرف مختلف الهيئات العمومية، سواء تعلق الأمر بمصالح أملاك الدولة أو الهيئات المحلية، التي تستعين بكتفاهم وخبرتهم القانونية في عملية إجراء البيع عن طريق المزاد العلني.

¹ المواد من 45 إلى 48، من القانون رقم 03-06، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، معدل و متم، مرجع سابق.

² المواد من 49 و 50، المرجع نفسه، و المواد 52 و 53 من القانون ذاته، المعدلة والمتممة بموجب المادة 8 من القانون رقم 23-13، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، مرجع سابق.

³ المواد 51، 43 و 54، المرجع نفسه.

⁴ المادة 59، من القانون رقم 03-06، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، معدل و متم، مرجع سابق.

الفرع الثاني: شروط و إجراءات بيع الأموال المادية المنقولة التابعة للدولة و الجماعات المحلية

سبق الإشارة إلى أن الجماعات المحلية يمكن لها أن تقوم ببيع أملاكها المنقولة المادية كالعتاد مثل الآلات و التجهيزات و الأmentea كالآلات و الأثاث لوحدها، أو من خلال الاستعانة بمحضر قضائي أو بمصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، و عليه يتضح بأن عملية بيع المنقولات المادية التابعة لأموال البلدية و الولاية، تعتمد على نفس الإجراءات و المراحل التي تمر عليها عملية بيع الأموال المنقولة المادية التابعة للدولة¹.

تبعد الدولة و الجماعات المحلية أملاكها المنقولة المادية التي لا تستعملها إما عن طريق المزاد العلني عن خلال تلقى العروض المختومة أو بالمزايدة الشفوية أو بأية طريقة أخرى تحفز على المنافسة كقاعدة، أو عن طريق التراضي كاستثناء لاعتبارات تتعلق بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني، أو لأي أسباب أخرى تميلها الظروف².

أولاً- البيع بالمزاد العلني

يتمثل البيع بالمزاد العلني، في البيع بالتنافس بين عدة أشخاص في مكان واحد و بشكل علني، بحيث تعطى الصفة لمن يقدم أعلى ثمن³، إما عن طريق التعهادات المختومة من خلال اقتراح سعر مكتوب في ورقة موضوعة في ظرف بريدي مغلق، لا يفتح إلا عند فتح الأظرفة أمام المشترين بشكل علني، أو عن طريق المزایدات الشفوية حيث يتقدم كل راغب في الشراء بالسعر الذي يراه مناسباً حسب قدراته، و يتم اختيار المشتري الذي يقدم أحسن سعر.

تمر عملية البيع بالمزاد العلني للأموال المنقولة المادية التابعة للأموال الخاصة الدولة، أو الولاية، أو البلدية بمجموعة من الإجراءات و المراحل القانونية التي يمكن تلخيصها على النحو التالي:

¹ المادة 146 و 147، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسخير الأموال العمومية والخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

² المادة 144 و 152، المرجع نفسه.

³ لخاري عبد الحق و بلعياضي إيمان، <> البيع بالمزاد العلني بين الشريعة و القانون <>، مجلة الحضارة الإسلامية، مجلد 23، عدد 1، جامعة فلسطينية، جوان 2022، صفحة 62.

أ- تحديد الأشياء محل البيع

بعد إصدار قرار إلغاء استعمال عتاد أو أمتعة منقوله، تتولى المصلحة أو الهيئة المخصص لها تلك الأماكن تسليم هذه الأخيرة، إلى مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً أو الجماعة المحلية المالكة قبل عملية البيع، و يتمثل هذا التسليم في وضع تلك الأشياء تحت تصرف الهيئة المالكة الأصلية، و يثبت ذلك في محضر يحرره ممثلو المصلحتين¹.

يحدد في محضر التسليم الأشياء محل إلغاء الاستعمال، و التي ستسلم من جديد إلى الهيئة المالكة الأصلية، و يذكر في ذات المحضر طبيعة و نوعية تلك الأشياء و خصوصياتها و عددها و لونها و عمرها و حالتها و عيوبها، فإذا تعلق الأمر مثلاً بسيارة نفعية فيجب ذكر اسم أو علامة السيارة و اسم الشركة المصنعة، نوعية المحرك و قوته، لونها و حالتها إن كانت جيدة أم متوسطة، قديمة أم جديدة، العيوب الموجودة فيها، كما يمكن ذكر أي معلومة تصف الشيء محل التسليم.

تبقي الأشياء المسلمة حتى بيعها في الأماكن التي توجد فيها تحت حراسة من يكلف بها، ما لم تكن هناك ترتيب مخالف تتخذها الهيئة المالكة الأصلية، و لا يمكن أن يشتمل هذا التسليم الأماكن التي يتذرع بيعها إما لكونها فقدت قيمتها تماماً أو لكونها غير قابلة للبيع بسبب الحالة التي توجد عليها، كما أنه لا يمكن بيع الأشياء ذات الطابع التاريخي أو الفني أو الأثري أو العلمي، التي من شأنها أن توضع في المتاحف من أجل تصنيفها ضمن الأماكن العمومية².

يمنع على المصلحة المخصص لها منقولات مادية، أن تقوم بسحب الأشياء و المعدات بعد تسليمها للهيئة المالكة الأصلية، سواء تعلق الأمر بإدارة أملاك الدولة أو البلدية أو الولاية، إذا تم إشهار بيعها إلا في حالات استثنائية مبررة، و تتحمل المصلحة المخصص لها المصروفات التي تسبق تسليم الأماكن للبيع، بينما تتحمل الهيئات المالكة الأصلية و على رأسها مصلحة أملاك الدولة، المصروفات التي تلي تسليم الأماكن مثل مصاريف طبع الإعلانات و نشرها³.

¹ المادة 148، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسخير الأماكن العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

² المادة 143 و 148، المرجع نفسه.

³ المادة 149، المرجع نفسه.

ب- تقييم المنقولات المادية

تقوم مصالح أمالك الدولة المختصة إقليمياً، أو مكتب الممتلكات للبلدية أو الولاية¹ بتحديد قيمة الأشياء التي سيتم عرضها للبيع بالمزاد العلني، بناء على تقدير من المصلحة أو الهيئة التي وردت منها الأشياء المطلوب بيعها، و في حالة صعوبة تقييم تلك الأمالك لسبب من الأسباب تقوم الهيئة المالكة بالاستعانة بخبير².

تلجأ مصالح أمالك الدولة أو الجماعات المحلية، إلى طلب خدمات الخبراء لتقييم أشياء منقوله يراد بيعها، إذا كانت هذه الأخيرة تتميز بخصوصيات و مواصفات غير معروفة لدى الجميع، بسبب ندرة تلك الأشياء في السوق الأمر الذي يصعب من معرفة سعرها، مما يستدعي الاستعانة بخبير في ذلك المجال.

يمكن أيضا تحديد سعر المنقولات المادية المراد بيعها بالمزاد العلني، من خلال العودة إلى سعر اقتناها الأول مع تخفيض قيمة التدهور الذي يمكن أن تتعرض له خلال فترة الاستعمال، كما يمكن تحديد السعر من خلال اللجوء إلى دراسة السعر المتداول للمنقولات المادية المشابهة للأشياء المطلوب بيعها في السوق.

يكتسي تحديد سعر أدنى للأشياء المنقوله المادية المراد بيعها بالمزاد العلني أهمية كبيرة في نجاح عملية البيع، و تفادي الخسارة التي يمكن أن تلحق بهيئات الدولة أو بالجماعات المحلية، فهو أشبه ما يكون بصمام أمان أو ضمان لنجاح الصفقة، كما يساعد على إعطاء فرصة للأشخاص الذين يقدمون عروضا جادة و ذات قيمة للحصول على تلك المنقولات المادية، و يجب في كل الأحوال الإبقاء على سرية السعر الأدنى المحدد من طرف الهيئة المالكة سواء نجحت أو فشلت عملية البيع بالمزاد العلني³.

¹ نادراً ما تقوم المصالح المكلفة بتسخير الممتلكات في الولاية أو البلدية بتحديد سعر المنقولات المادية المراد بيعها بالمزاد العلني، لأنها غالباً ما تلجأ إلى طلب المساعدة إما من المحضر القضائي، أو من مصالح أمالك الدولة المختصة إقليمياً، لكون هذه الأخيرة أكثر خبرة لكونها تقوم بممثل هذه العمليات بشكل دوري.

² المادة 153، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسخير الأمالك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

³ المادة نفسها، المرجع نفسه.

ج- وضع دفتر الشروط

يبين دفتر الشروط على الخصوص الكيفيات و الإجراءات المتعلقة بالعرض المختومة والمزايدات الشفوية، و الحالات التي لا يمكن إجراء المزاد فيها بسبب نقص العرض أو انعدامها، كما يحدد فيه البنود و الشروط الخاصة التي تفرض مسبقاً على المزايدين باتفاق مشترك بين مصلحة أملاك الدولة¹ و المصلحة المسلمة للأشياء المنقولة المطلوب بيعها، إذا تعلق الأمر بمادة تتطلب أن يكون أخذها على مراحل خلال فترة معينة أو في أجل محدد.²

تحدد في دفتر الشروط مجموعة من النقاط التي توضح سير عملية البيع بالمزاد العلني، والتي يمكن تلخيصها على النحو التالي³:

- آجال الاطلاع على الأشياء محل المزايدة قبل الشروع في البيع،
- كيفية إجراء المزاد الذي إما أن يكون عن طريق العرض المختومة أو المزايدات الشفوية،
- الأشخاص الذين لهم الحق في المشاركة في المزاد،
- كيفية و آجال دفع المقابل المالي بعد رسو المزاد،
- كيفية و آجال تسليم المنقولات المادية المباعة،
- مآل الأشياء المنقولة المباعة في حالة تأخر الشخص الفائز بالمزاد عن رفع بضاعته.

د- الإعلان عن المزاد العلني

يجب على مصالح أملاك الدولة أو الجماعات المحلية، أو المحضر القضائي، أن يسبق المزاد بإشهار يطابق أهمية الأشياء و المعدات المطلوب بيعها، و عليه يجب الإعلان عن المزاد قبل خمسة عشر (15) يوماً على الأقل من تاريخ البيع.⁴

¹ ينطبق الشيء ذاته على الجماعات المحلية سواء تعلق الأمر بالبلدية أو الولاية.

² المادة 150 و 154 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كفيات إدارة و تسهيل الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

³ هي مجموعة من الشروط و المعلومات المترافق عليها و التي تؤخذ بعين الاعتبار في كل دفاتر الشروط.

⁴ المادة 151 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، المحدد لشروط و كفيات إدارة و تسهيل الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

يتم الإعلان عن البيع بالمزاد العلني عن طريق الملصقات وإن اقتضى الأمر عن طريق الإعلانات الصحفية أو بأي وسيلة أخرى يمكن أن تثير المنافسة، ما عدا الأشياء والأملاك القابلة للنفاذ أو الأشياء التي يتحتم رفعها فوراً أو الأشياء ضئيلة القيمة¹.

يجب أن يحتوي الإعلان على مجموعة من المعلومات المتعلقة بالأشياء المعروضة للبيع، وكيفية بيعها، و من بين النقاط الواجب ذكرها في الإشهار نجد²:

- قائمة لكل الأشياء المطلوب بيعها مع ذكر خصوصياتها و مواصفاتها،
- تاريخ و مكان و ساعة إجراء المزاد العلني، إذ يمكن لمصالح أملاك الدولة و الجماعات المحلية و كذا المحضرين القضائيين، إجراء البيع في عين المكان الذي توجد فيه الأشياء والمعدات والبضائع المختلفة محل البيع، أو في مراكز يتم اختيارها خصيصاً لذلك بحسب الموقع الجغرافي و الأهمية الاقتصادية³،
- كيفية و إجراءات و شروط القيام بالمزاد العلني،
- مصاريف و رسوم التسجيل.

هـ - إجراء المزاد العلني

يكون المزاد العلني عن طريق العروض المختومة من خلال اقتراح أثمان داخل أظرفة مغلقة و مختومة، لا يتم فتحها إلا بعد الإعلان عن بداية المزاد، أو عن طريق المزايدة الشفوية من خلال تقديم أسعار بشكل شفوي و علني، و في الأخير يتم اختيار العرض الذي يقدم أعلى سعر، و في حالة تحديد سعر أدنى و لم يتم الوصول إليه، فإن العون المكلف بالمزاد العلني يعلن عن تأجيل البيع و يحرر محضراً لذلك، على أن يتم إعادة المزاد من جديد وفقاً لما ينص عليه دفتر الشروط المعد مسبقاً⁴.

¹ المادة 151، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسهيل الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

² سليم سعدي، <بيع المنقول بالمزاد العلني أمام الجهات القضائية>، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مجلد 9، عدد 1، جامعة الجزائر، 2023، صفحة 223.

³ المادة 155، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسهيل الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

⁴ المادة 153، المرجع نفسه.

و- دفع المقابل المالي و استلام المنقولات المادية محل البيع

يتم دفع المقابل المالي أو سعر الأشياء المنقولة كما هو محدد في دفتر الشروط، و يصب عائد البيع في خزينة الدولة إذا كانت المنقولات المادية التي تم بيعها تابعة للأملاك الخاصة للدولة، و إذا تعلق الأمر بمعدات أو أمتعة وضعت تحت تصرف مؤسسة عمومية تابعة للدولة، فإن عائدات البيع تصب في حساب المصلحة أو المؤسسة التي تمسك محاسبتها بالشكل الإداري¹.

عندما يتعلق الأمر ببيع الأملاك المنقولة المادية التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية بالمزاد العلني فإن عائداتها تصب حسب الحالة في حساب خزينة الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية التابعة للبلدية أو للولاية، بعد اقطاع مصاريف أعباء الإدارة و البيع و التحصيل لفائدة الخزينة العمومية².

بعد دفع المقابل المالي، تقوم الهيئة التي باعت منقولاتها المادية عن طريق المزاد العلني بتسلیم الأشياء المنقولة للمشتري في الآجال المحددة في دفتر الشروط، و في الحالة التي كانت عليها عند نشر إعلان البيع، و في حالة تقاعس المشتري و عدم المجيء لأخذ مشترياته، فإن الهيئة المالكة المشرفة على البيع غير مسؤولة على فساد أو تدهور قيمة الأشياء المباعة، بعد فوات آجال التسلیم المحددة في دفتر الشروط.

ثانياً- البيع بالتراضي

يمكن للدولة و الجماعات المحلية، أن تقوم بصفة استثنائية ببيع أملاكها المنقولة المادية عن طريق التراضي من دون الدعوة إلى المنافسة في الحالات التالية³:

- عندما يتعلق الأمر بمنقولات مادية قد تمس بالأمن العمومي.
- عندما يتعلق الأمر بأشياء و معدات منقولة لها علاقة بالدفاع الوطني.
- إذا كانت هناك أسباب تحتم ذلك على الهيئة المالكة أو بسبب الفرصة السانحة.

¹ المواد 145، و 146 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسهيل الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

² المادة 147، المرجع نفسه.

³ المادة 114 من القانون رقم 30-90، يضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متم، مرجع سابق.

أ- البيع بالتراضي لداعي الأمن العمومي

عندما يتعلّق الأمر بحماية أمن المواطن يمكن لمصالح أملاك الدولة والجماعات المحلية، التي تزيد بيع منقولات مادية تابعة لأملاكها الخاصة لها علاقة باستقرار الأمن العمومي، أن تلّجأ إلى بيعها مباشرة بالتراضي¹ من دون اللجوء الدعوة إلى المنافسة، و من بين الأمثلة المتعلقة بهذا الموضوع نجد بيع الأشياء المحجوزة التي تشكّل خطراً على أمن المواطنين وممتلكاتهم، كالأدوية والمواد الكيماوية والمحاليل.

يمكن لمصالح أملاك الدولة أن تبيع منقولات مادية تشكّل خطراً على أمن المواطنين مباشرة للهيئات والمؤسسات التي تحتاج إليها، مثل المستشفيات والصيدليات والمخابر، دون القيام بإجراءات الدعوة إلى المنافسة، لأن بيع هذه المواد بالمزاد العلني من شأنها أن تقع في أيدي أشخاص يمكن لهم استعمالها بشكل يمس بسلامة الأشخاص والمتّكلات.

ب- البيع بالتراضي بشأن الدفاع الوطني

تلّجأ الدولة إلى التراضي لبيع المنقولات المادية التي تشكّل خطراً على الدفاع الوطني، لاسيما المعدات والأشياء التي يمكن استعمالها في العمليات الإرهابية والإجرامية مثل التهريب والنهب والسرقة، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة بالاتفاق مع المؤسسات العسكرية والأمنية، على بيعها للعتاد والذخيرة والأسلحة مهما كان نوعها دون اللجوء إلى القيام بالمزاد العلني².

ج- البيع بالتراضي في حالة الاستعجال

يمكن للدولة والجماعات المحلية أن تقوم ببيع الأشياء المنقوله بالتراضي، في حالة ما إذا فرضت الظروف عليها ذلك، لأن تخاف من فساد تلك المنقولات المادية المراد بيعها، أو في حالة ما إذا كانت الأشياء محل البيع مقتربة بمدة صلاحية يجب استهلاكها قبل نفادها، لهذا تلّجأ الهيئة المالكة إذا سمح لها الفرصة إلى بيعها عن طريق التراضي دون اللجوء إلى المزاد.

¹ الفقرة 3 من المادة 144، من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسليم الأموال العمومية والخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

² غالباً ما يتم تسليمها للمصالح الأمنية والعسكرية بصفة مجانية، رغم أن القانون يسمح لها ببيعها بمقابل مالي.

يستتبع في نهاية هذا الفصل أن المشرع الجزائري، راعى مبدأ التوازن بين الإدارة المركزية والمحلية في تسيير الأموال الوطنية الخاصة المنقولة المادية، و يظهر ذلك من خلال الصلاحيات المتساوية التي منحها لكل من الدولة و الجماعات المحلية في اكتساب هذا النوع من الأموال، وكذا في إجراءات تسييرها من خلال استعمالها أو تخصيصها أو تأجيرها أو بيعها.

رغم حرص المشرع الجزائري على منح نفس الصلاحيات لكل من الدولة و الجماعات المحلية، في اكتساب و تسيير الأموال الوطنية الخاصة المنقولة المادية، إلا أن هناك بعض المظاهر التي تبين أفضلية الدولة في امتلاك و إدارة تلك الأموال، فالدولة تملك ميزانية ضخمة جعلتها قادرة على اقتناء و اكتساب الكثير من المنقولات المادية، بالمقارنة مع الولاية و البلدية التي تعاني ميزانياتها من عجز مالي، كما أن الدولة لها حق حيازة الحطام و الكنوز، والأموال المنقولة المادية المحجوزة و المجهولة الصاحب لوحدها دون الجماعات المحلية، حيث اكتفت هذه الاختيرة بملكية الأشياء المنقولة التي تقتنيها بأموالها الخاصة.

لتدارك النقائص المذكورة أعلاه، يجب على المشرع الجزائري أن يخصص المزيد من الدعم المالي في قوانين المالية لصالح الجماعات المحلية، مع توجيه تلك الاعتمادات المالية إلى اقتناء المعدات و الآلات الثقيلة، التي من شأنها استعمالها في ممارسة النشاط الاقتصادي، أو تأجيرها من أجل الحصول على مدخلات مالية جديدة من شأنها دعم ميزانياتها لمواجهة أعبائها و نفقاتها.

يجب أيضا على المشرع إصدار المزيد من النصوص القانونية و التنظيمية، التي تبين بشكل واضح كيفية تسيير الجماعات المحلية لأملاكها الخاصة المنقولة المادية كما هو الحال بالنسبة للدولة، حتى تظهر بشكل واضح صلاحيات المجالس الشعبية المحلية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي، مع توضيح العلاقة القائمة بينها و بين مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.

رغم أن الأموال المنقولة المادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية لا تمثل إلا جزء من الأموال الوطنية المنقولة، إلا أنها ذات أهمية بالغة بالنسبة لمصالح و مؤسسات الدولة و الهيئات المحلية، فهي التي تساعدها على القيام بنشاطاتها و مهامها، و تزداد أهمية هذه المنقولات المادية عندما تتوفر الإمكانيات المالية من حقوق و قيم منقولة، أو ما يعرف بالأموال المنقولة غير المادية.

الفصل الثاني

المنقولات غير المادية التابعة للدولة
و الجماعات المحلية

تعتبر المنقولات غير المادية جزء من الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والجماعات المحلية، و تظهر أهمية هذه الأملاك في عملية الاستثمار التي تقوم بها الحكومة المركزية والإدارة المحلية، فالمبادرة بأي مشروع اقتصادي يحتاج إلى مساهمات نقدية، تستعمل من طرف المؤسسات لتحقيق أرباح تكون مصدر تمويل لميزانية الدولة و الجماعات الإقليمية.

منح المشرع الجزائري للدولة و الجماعات المحلية، الحق في إنشاء مؤسسات عمومية وتزويدها برأوس أموال لتمكينها من أداء مهامها، كما سمح للدولة المساهمة في إنشاء شركات اقتصادية مختلطة مع الخواص، من خلال امتلاك جزء من رأس مالها على شكل قيم منقولة كالأسهم أو السندات¹، و هذا ما لم يوضحه بشكل جيد مع الجماعات المحلية، التي لم تبين النصوص القانونية مدى قدرتها في المساهمة في الشركات الاقتصادية المختلطة (مبحث اول).

يمكن أيضا للدولة و الجماعات المحلية تحقيق أرباح، من خلال التسيير الحر للمحلات التجارية و الحرافية التابعة لأملاكها الخاصة، حيث يمكن لها أن تعهد لشخص آخر بموجب عقد إيجار التسيير، جزء أو كل من العناصر المادية و المعنوية المكونة لمحل تجاري تابع لأملاكها الخاصة، بما فيها الوسائل و البضائع المنقولة المكونة له، و كذا اسمه و شهرته و عملاؤه².

تعود إلى الدولة و الجماعات المحلية أيضا الحقوق المالية الدورية التي يتخلى عنها أصحابها بعد تعرضها للتقادم الرياعي أو الخماسي، كما تحوز الدولة لوحدها على الحقوق والقيم المنقولة الصادرة عن الشركات التجارية و المدنية التي يصيّبها التقادم، وكذا كل السندات و الودائع والأرصدة المالية التي توضع في المؤسسات المالية والنقدية التي يتخلى عنها أصحابها³.

حاول المشرع أن يوازن بين الدولة و الجماعات المحلية في مسألة اكتساب الأرباح والحقوق المالية من التسيير الحر لمحلاتها، و كذا في حيارة الحقوق المالية الدورية التي تتعرض للتقادم، إلا أنه منح للدولة دون الجماعات المحلية صلاحية اكتساب الحقوق و القيم المنقولة الأخرى التي يصيّبها التقادم، كالأسهم و السندات والأرصدة المالية التي يتخلى عنها أصحابها (مبحث ثان).

¹ مثلاً شركات الحديد و الصلب، البتروكيمايا، صناعة السيارات، صناعة الأدوية، التي تحتاج إلى رؤوس أموال كبيرة.

² المادة 102 و 103، من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متم، مرجع سابق.

³ المادة 49، المرجع نفسه.

المبحث الأول

المنقولات غير المادية المكتسبة من
إنشاء مؤسسات عمومية أو المساهمة
في الشركات المختلطة

منح المشرع الجزائري للدولة الحق في إنشاء مؤسسات عمومية اقتصادية بموجب المادة الأولى من القانون رقم 88-01، المتضمن القانون التوجيسي للمؤسسات العمومية الاقتصادية¹، باعتبارها الوسيلة المفضلة للاستثمار، من أجل إنتاج المواد والخدمات و تراكم رؤوس الأموال، كما سمح للجماعات المحلية إنشاء مؤسسات عمومية ذات طابع إداري أو ذات طابع صناعي وتجاري بشرط أن يكون هناك توازن بين إيراداتها و نفقاتها².

يحق للدولة زيادة عن إنشاء المؤسسات العمومية كالشركات الاقتصادية، أن تساهم في رأس المال الشركات المختلفة كشركات المساهمة، من خلال تقديم سندات على شكل قروض أو شراء حصص مالية على شكل أسهم، بهدف تحقيق الربح و تحريك عجلة الاقتصاد، بينما أزاح المشرع الجماعات المحلية من إنشاء شركات اقتصادية ذات أسهم أو المساهمة فيها، وجعل إدارة شؤونها الاقتصادية قائمة على التسيير المباشر أو التسيير عن طريق المؤسسة العمومية³.

تملك الدولة ميزانية ضخمة و سلطات واسعة، تجعلها بالمقارنة مع الجماعات المحلية أكثر قدرة على الاستثمار، و المشاركة في الاقتصاد كعون اقتصادي أو كطرف منافس في السوق، إذ يمكن لها التصرف لوحدها أو بالمشاركة مع المستثمرين الخواص لتجسيد مشاريع استثمارية تحقق حقوق وأرباح مالية ضخمة (طلب أول).

أما الجماعات المحلية فقد حصر المشرع نشاطها الاقتصادي، في بعض المجالات التي لها علاقة بالحياة الاجتماعية للمواطن، من خلال إنشاء مؤسسات عمومية تهدف إلى تقديم خدمات لا ترقى إلى مستوى الاستثمار بالمفهوم الاقتصادي، و هو الأمر الذي أضعف من قدرات و حاجات الجماعات المحلية الاقتصادية، خاصة و أنها مطالبة قبل أي وقت مضى بتنمية أملاكها والبحث عن مصادر تمويل جديدة لدعم خزينتها (طلب ثان).

¹ قانون رقم 88-01، مورخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيسي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية عدد 2، صادر في 13 جانفي 1988.

² المادة 156 من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، مرجع سابق و المادة 153 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

³ لم يذكر المشرع في القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملك الوطنية، معدل و متمم، و القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، و كذا القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، إمكانية مشاركة الجماعات المحلية في تكوين رأس مال شركة مختلطة وطنية أو متعددة الجنسيات.

المطلب الأول

الحقوق و القيم المنقولة المكتسبة من إنشاء مؤسسات عمومية

يتمثل الهدف من وراء إنشاء المؤسسات العمومية المختلفة في إدارة و تسيير المرفق العام¹، فهي لا تهدف بالدرجة الأولى إلى تحقيق الربح، إنما تسعى إلى توفير الحاجات الأساسية للمواطنين، ولو استدعي ذلك تدخل الهيئات المنشئة من أجل تقديم مزيد من الأموال لحفظ على توازنها المالي لضمان استقرار نشاطها واستمرار توفير ما تقدمه للمجتمع من سلع و خدمات.

تغيرت نظرة الدولة و الجماعات المحلية تجاه المؤسسات العمومية، حيث لم تعد هذه الأخيرة عنوانا لإدارة المرفق العام كما كان ينظر إليها في السابق، بل أصبحت أداة حقيقة للاستثمار تهدف إلى تحقيق الربح، و بالتالي أصبحت الدولة و الجماعات المحلية تشارك في الاقتصاد من خلال استغلال ممتلكاتها لتوفير مصادر تمويل جديدة لصالح ميزانياتها².

منح المشرع الجزائري للدولة صلاحيات واسعة بالمقارنة مع الجماعات المحلية في إنشاء المؤسسات العمومية، إذ يحق للحكومة تأسيس مؤسسات عمومية لا تختلف كثيرا عن المؤسسات التجارية، للقيام بمهامها و نشاطاتها في مختلف المجالات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية بهدف تحقيق الربح المالي (فرع أول).

بينما حصر المشرع الجزائري صلاحيات البلدية و الولاية فقط في إنشاء مؤسسات عمومية ذات طابع إداري و أخرى ذات طابع صناعي و تجاري، لتسير مصالحها العمومية بمفهوم المرفق العام و بشكل لا يرقى إلى مستوى الاستثمار الاقتصادي الذي يحقق للجماعات المحلية التنوع والتطور الاقتصادي (فرع ثان).

¹ يجب أن نميز بين المرفق العام الذي تستغله الدولة أو الجماعات المحلية عن طريق المؤسسة العمومية، و الذي يهدف إلى توفير حاجات عامة للجمهور وفقا لمبادئ المجانية، الحيادية، المساواة، و الشفافية، عن المؤسسات العمومية التي يتم إنشائها بهدف إنتاج سلع و خدمات تسعى لتحقيق الربح، فهي عنون اقتصادي يهدف إلى إيجاد مكانة في السوق، وتعتبر رؤوس أموال هذه المؤسسات و الأرباح التي تتحققها أملاكا خاصة منقولة غير مادية تابعة للهيئة الأصلية المنشئة لها.

² أصبحت المؤسسة العمومية عنون اقتصادي مثلها مثل المؤسسة الخاصة، حيث تعد تاجرة في معاملاتها مع الزائن، وتخصيص منازعاتها مع الأفراد للقضاء العادي.

الفرع الأول: توسيع دور الدولة في امتلاك المؤسسات العمومية

تتخذ المؤسسة العمومية التي تتشكل منها الدولة عدة أشكال، منها ما هو خاضع لقواعد القانون العام، كالمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، حيث يتم مسک حساباتها وفقاً لقواعد المحاسبة العمومية، و منها ما هو خاضع لقواعد القانون التجاري كالمؤسسة العمومية الاقتصادية، أو تلك التي تتسم بطبع صناعي و تجاري، و التي تمسک حساباتها وفقاً للنظام المحاسبي المالي¹.

تلعب المؤسسات العمومية التي يخضع نظامها المالي لقواعد المحاسبة العمومية أهمية كبيرة بالنسبة للدولة، إلا أن المؤسسات العمومية الخاضعة لقواعد القانون التجاري و للنظام المحاسبي المالي²، كالمؤسسة العمومية الاقتصادية لا يقل أهمية عن الأولى، لكونها تساهم بشكل فعال في التنمية و النشاط الاقتصادي، فهي الأداة المفضلة للحكومة للاستثمار و تحقيق الربح.

تبذل الدولة لإنشاء مؤسساتها العمومية و الحفاظ على استقرارها إمكانيات مادية و بشرية و مالية معتبرة، فهي التي تزود المؤسسة برأس مالي أولي تتعلق به، و عليه تبقى المؤسسة العمومية بكامل الحقوق و القيم المنقولة التي بحوزتها بما فيها الأرباح و الفوائد التي تتحققها ملك خاص للدولة.

تختلف أهمية الحقوق و القيم المنقولة التي تتحققها المؤسسات العمومية لصالح الدولة، ولتوسيع مدى مساهمة هذه المؤسسات في تنمية الأصول الخاصة التابعة للدولة، لاسيما الأصول المنقولة غير المادية، لابد من دراسة كل نوع منها بشكل منفرد حسب طبيعة النشاط الذي تمارسه.

أولاً- المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري

المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري، منظمة إدارية، يتم إنشائها من طرف أحد الأشخاص المعنية العامة، كالدولة، أو الولاية، أو البلديّة، من أجل القيام نيابة عنها بمهام إدارية، تهدف إلى إنتاج خدمات في مجال محدد، وفقاً للنصوص القانونية والتنظيمية التي تطبق على الإدارة العمومية.³

¹ جاء هذا التقسيم في المادة 4 من القانون رقم 23-12، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، مرجع سابق
² قانون رقم 07-11، مورخ في 25 نوفمبر 2007، يتضمن النظام المحاسبي المالي، جريدة رسمية عدد 74، صادر في 25 نوفمبر 2007.

³ المادة 43 من القانون رقم 01-88، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مرجع سابق.

عند العودة إلى القانون رقم 88-01، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، نجد أن المشرع الجزائري، أكد على أن تسيير ممتلكات المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، يخضع لمبدأ التخصيص، و تتمتع هذه المؤسسات بنفس النظام المالي و المحاسبي المطبق على الإدارة.¹

رغم اعتراف العديد من القوانين الأساسية النموذجية² بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي لميزانية الكثير من المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، إلا أن الأموال العقارية و الحقوق والقيم المنقولة التي تحوز عليها هذه المؤسسات ملك للإدارة العمومية المنشئة لها، لأن ميزانيتها جزء من ميزانية الشخص المعنوي المنشئ لها و ممتلكاتها تستغلها وفقا لمبدأ التخصيص.

تخصص الدولة في كل سنة بموجب قانون المالية من ميزانيتها اعتمادات مالية للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها، من أجل مواجهة النفقات التي تقع على عاتقها أثناء القيام بالمهام الموكلة لها، كما تخصص لها مجموعة من المعدات و الأمتنة المنقولة، التي تضمن لها السير الحسن لصالحها، و في حالة حاجة المؤسسة إلى أموال عقارية فإن الدولة تضع تحت تصرفها بموجب قرار تخصيص أراضي أو مبني لاستغلالها دون أن يكون لها حق التصرف فيها.³.

يمعن على المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، التصرف في الممتلكات العقارية والمنقولات المادية التي توضع تحت تصرفها لأداء مهامها، لأنها ليست ملكا لها، و في حالة عدم الحاجة إلى استعمالها، تقوم بريدها إلى الدولة بصفتها المالك الأصلي من أجل بيعها، أما الاعتمادات المالية التي تخصصها الدولة من ميزانيتها للمؤسسة، فإنها تنفقها وفقا لقواعد المحاسبة العمومية كما تحددها لها الإدارة الوصية.⁴

¹ الفقرة 2 من المادة 43 من القانون رقم 88-01، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مرجع سابق.

² أصدرت الحكومة قوانين أساسية نموذجية لعدة مؤسسات عمومية، تلتزم بها هذه الأخيرة عند صياغة قانونها الأساسي.

³ زوايمية رشيد، <إشكالية الذمة المالية للمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري>, المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، مجلد 17، عدد 2، جامعة تبزي وزو، 2022، صفحة 22.

⁴ يفهم من نص المادة 115 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متمم، أنه لا يمكن للمؤسسات العمومية الخاضعة للقانون الإداري، التنازل عن الأموال المنقولة المخصصة لها لوحدها مباشرة، بل لابد من إعادتها إلى الهيئة الوصية المالكة، التي تملك حق التصرف فيها بما فيها بيعها.

يستتبع أن الأموال المنقولة المادية و غير المادية، بما فيها الحقوق و القيم المنقولة، التي توضع تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، ملك لهذه الأخيرة، وهذا ما نصت عليه المادة 18 من القانون رقم 30-90، المتضمن قانون الأموال الوطنية.¹

ثانياً/- المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و الثقافي و المهني

تقوم الدولة من أجل تلبية حاجات المجتمع في مجال التكوين العالي و البحث العلمي، بإنشاء مؤسسات عمومية ذات طابع علمي و ثقافي و مهني²، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، تكلف على الخصوص بتقييم النشاطات العلمية و البيداغوجية للمؤسسة³.

تملك المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و الثقافي و المهني لتحقيق مهامها، وسائل تضعها الدولة تحت تصرفها على شكل اعتمادات للتسيير و التجهيز، و يمكن أيضاً أن تحوز على موارد على شكل هبات و وصايا و أموال مخصصة و إعانات مختلفة، كما يمكن لها امتلاك أموال خاصة تقوم بتحصيلها و تتمثل أساساً فيما يلي⁴:

- حقوق تسجيل الطلبة عند بداية كل سنة جامعية،
- الأموال التي تتحققها من الخدمات و الدراسات و الخبرات التي تتجزأها في إطار مهامها للغير،
- الأموال التي يتم تحصيلها من خلال استغلال براءات الاختراع و المتاجرة بمنتجاتها نشاطاتها،
- الأموال التي تتحصل عليها من خلال تقديم دوارات التكوين خاصة لموظفي الإدارات المختلفة،
- المداخيل التي تتحصل عليها من إنشاء مؤسسات فرعية ذات طابع اقتصادي،

¹ المادة 118 من القانون رقم 30-90، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

² يمكن أن تكون على عدة أشكال منها: الجامعات المنظمة أساساً في شكل كليات، بصفتها وحدة تعليم و بحث، و يمكن أن تنشأ كلية أو كليات خارج المدينة التي توجد فيها مقر الجامعة، المراكز الجامعية، المدارس و المعاهد المتخصصة الخارجية عن الجامعة التي يتم إنشائهما بالاتفاق بين وزير التعليم العالي و الوزير المعنى بالتخصص، كما هو الحال بالمعاهد في مجال الشبه الطبيعي، الضمان الاجتماعي، القضاء، الإدارة، الضرائب، و الدفاع الوطني.

³ المواد 31 إلى 34 من القانون رقم 99-05، المؤرخ في 4 أبريل 1999، يتضمن القانون التوجيهي للتعليم العالي، جريدة رسمية عدد 24، صادر في 7 أبريل 1999، معدل بموجب القانون رقم 2000-04 المؤرخ في 6 ديسمبر 2000، جريدة رسمية عدد 75، صادر في 10 ديسمبر 2000، معدل و متمم بموجب القانون رقم 08-06، المؤرخ في 23 فبراير 2008، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 27 فبراير 2008.

⁴ المواد 35، 36، 37 من القانون رقم 99-05، يتضمن القانون التوجيهي للتعليم العالي، معدل و متمم، مرجع سابق.

- حصص الأسماء التي تقتنيها بأموالها التي تتحصل عليها من مختلف النشاطات التي تقوم بها، والتي تساهم بها في تكوين رأس مال الشركات الاقتصادية الأخرى.

يقوم الأمر بالصرف على مستوى المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و الثقافي والمهني، بتحصيل الموارد¹ الناتجة عن نشاطات المؤسسة بناء على سند تحصيل، تحت عنوان < عمليات خارج الميزانية >>، و تقييد هذه الموارد بدقة في سجل إضافي يفتح خصيصا لهذا الغرض و يمسكه العون المحاسب بالمؤسسة، و يمكن أن تستعمل هذه الموارد إما في تحسين سير النشاطات العلمية و التكنولوجية، أو في إنشاء مؤسسات فرعية اقتصادية، أو في الحصول على أسهم في شركات اقتصادية أخرى.².

يتم إنشاء المؤسسات الفرعية من طرف المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و الثقافي والمهني، بموجب مداولة صادرة عن مجلس إدارة المؤسسة، و موافقة صريحة من طرف الوزير المكلف بالتعليم العالي، كما يتدخل مجلس الإدارة في عمليات صرف ميزانية المؤسسة، و الموارد المالية والحقوق و القيم المالية المتعلقة بالعمليات المالية خارج الميزانية، المذكورة في الفقرة السابقة بما فيها تحديد المبالغ الواجب تخصيصها لتأسيس المؤسسات الاقتصادية الفرعية، و كذا تلك التي تخصص لاقتناء أسهم في الشركات الاقتصادية الأخرى.³.

يعتبر مجلس الإدارة بمثابة الوصاية على المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و الثقافي والمهني، إذ يتدخل في عملية تنفيذ و صرف ميزانيتها و مواردها، مما يحد من استقلاليتها المالية ويزيد من تبعيتها للدولة التي تحكم في إيراداتها و نفقاتها، بشكل يؤكد أن الحقوق و القيم المنقولة التي تملكها هذه المؤسسة ما هي في النهاية إلا أملاكا خاصة تابعة للدولة، كما نص عليها المشرع الجزائري في قانون الأموال الوطنية.⁴.

¹ يتم توزيع الموارد المحصلة من طرف المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي و الثقافي و المهني وفقا لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 11-397، المؤرخ في 24 نوفمبر 2011، يحدد القواعد الخاصة بتسيير المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و الثقافي و المهني، جريدة رسمية عدد 66، صادر في 4 ديسمبر 2011.

² المواد 10، 11، 12، المرجع نفسه.

³ المادة 11، مرجع سابق.

⁴ المادة 18 من القانون رقم 30-90، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متم، مرجع سابق.

ثالثاً- المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي

قصد تطوير البحث العلمي و تحقيق التقدم التكنولوجي، تقوم الدولة بإنشاء مؤسسات عمومية ذات طابع علمي و تكنولوجي¹ تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، تهدف أساسا إلى تنفيذ البرامج الوطنية المتعلقة بالبحث العلمي و التطور التكنولوجي لاسيما في المجالات التالية²:

- ترقية الفلاحة و دراسة سبل استغلال الثروات الغابية و الحيوانية و الصيد البحري،
- استكشاف الأرض و البحر و الأجواء و تقدير مواردها، و العمل على استغلال الثروات الطبيعية،
- تطوير السكن و تحسين الخدمات في مجال الصحة، التربية و التعليم و التكوين المهني، الإعلام و الاتصالات، النقل و المواصلات، و ترقية التراث الوطني،
- ترقية الإنتاج الوطني في المجال الفلاحي و الصناعي، لاسيما في تحسين السلالات النباتية والحيوانية، الصناعات الغذائية، و الصناعات الخفيفة،
- تطوير التقنيات الفضائية و تطوير قدرات الدفاع الوطني، لاسيما في مجال الدفاع الجوي،
- الوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية و حماية البيئة و الحفاظ على التوازن الطبيعي و البيولوجي.

تنشأ المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالبحث العلمي و الوزير المعنى، و يسيرها مدير يتم اختياره من بين الشخصيات العلمية ذات الكفاءة المثبتة، و مجلس إدارة يتداول حول مختلف المسائل المتعلقة بالمؤسسة، لاسيما العمليات ذات الصلة بالميزانية و التسيير المالي³.

¹ المادة 17 من القانون 98-11، المؤرخ في 22 أوت سنة 1998، يتضمن القانون التوجيهي و البرنامج الخماسي حول البحث العلمي و التطور التكنولوجي 1998-2002، معدل و متم، جريدة رسمية عدد 92، صادر في 24 أوت 1998.

² المادة 3، المرجع نفسه، و من بين أمثلة هذه المؤسسات نجد المعهد الوطني للبحث في التربية، مركز تنمية الطاقات المتعددة، مركز البحث في الأنثروبولوجيا الاجتماعية و الثقافية، المخابر العلمية المستقلة المتواجدة على مستوى الجامعات، إلى غير ذلك من المؤسسات.

³ المواد 2، 9، و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 11-396، المؤرخ في 24 نوفمبر 2011، يحدد القانون الأساسي النموذجي للمؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي، جريدة رسمية عدد 66، صادر في 4 ديسمبر 2011.

ت تكون مالية المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي، من إعانت الدولة و مساهمات الجماعات المحلية، و الهبات و الوصايا، بالإضافة إلى المداخل التي تحصل عليها من الخدمات التي تقدمها بمقابل لصالح الغير، مثل القيام بإجراء دراسات و تقديم خبرات و استشارات، كما يمكن لها تحقيق أرباح من خلال إنشاء مؤسسات فرعية اقتصادية في المجال الذي تشغله فيه.¹

يعد المدير المالي في بداية كل سنة مالية، من خلال وضع جدول تقديرى للإيرادات والنفقات و يرسله إلى مجلس الإدارة الذى يتداول بشأنه، ثم يرسل إلى الوزير الوصي و الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالبحث العلمي للموافقة عليه، و يتم تنفيذ الميزانية وفقاً للقواعد المتعلقة بالمحاسبة العمومية، تحت رقابة المراقب المالي و المحاسب العمومي².

تسجل تحت عنوان <> عمليات خارج الميزانية <>، الأسماء التي تقتبها المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي من المؤسسات الأخرى، و الأموال التي تحصل عليها من إنشاء مؤسسات فرعية اقتصادية، بالإضافة إلى الموارد التي تحصل عليها من النشطات التي تقوم بها بموجب اتفاقيات، و تستغل هذه الإيرادات لتطور النشاط العلمي و التكنولوجي الذي تختص فيه³.

تخضع العمليات المالية خارج الميزانية المشار إليها أعلاه أثناء صرفها إلى الرقابة المالية المسقبة، و الرقابة المالية البعيدة لمحافظ الحسابات، كما تخضع لهذا الأخير مالية المؤسسة الاقتصادية الفرعية التي تتشكلها المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي⁴.

تخضع أيضاً المؤسسة العمومية السابقة الذكر، إلى وصاية الشخص المعنوي المنصب لها وهي الدولة ممثلة في الحكومة، إذ تتدخل في قراراتها و إدارة أملاكها من خلال مجلس الإدارة، الذي يتداول في كل القضايا الخاصة بالمؤسسة، الأمر الذي يجعل من هذه الأخيرة تابعة لها، و تصبح كل أملاكها العقارية و المنقوله بما فيها الحقوق و القيم المالية التي تكتسبها من نشاطاتها ملكاً خاصاً لها، يمكن لها أن تتصرف فيه وفقاً لتوجيهاتها، بشكل قد يصل إلى حد التنازل.

¹ المادة 37، من المرسوم التنفيذي رقم 396-11، يحدد القانون الأساسي النموذجي للمؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي.

² المواد من 38 إلى 46، المرجع نفسه.

³ المواد 48 إلى 51، المرجع نفسه.

⁴ المواد من 55 إلى 57، المرجع نفسه.

رابعا - المؤسسة العمومية ذات الطابع الخاص

تقوم الدولة بإنشاء مؤسسات عمومية ذات طابع خاص، من أجل تحقيق الربح من جهة، وتطوير تقديم سلع أو خدمات ذات جودة للمواطنين من جهة أخرى، حيث تسير هذه المؤسسات بعقلية تجارية، مع خصوصيتها لوصاية الوزارة المكلفة بالنشاط الذي تختص فيه تلك المؤسسة.

تعتبر المؤسسة الاستشفائية "ديدوش موراد"، مثلاً عن المؤسسات العمومية ذات الطابع الخاص، حيث أنها الدولة بهدف تقديم خدمات صحية عالية الجودة للمريض مقابل دفع سعر الخدمة¹، فهذا النوع من المؤسسات يختلف عن المؤسسات العمومية الاستشفائية ذات الطابع الإداري التي تقدم خدمات مقابل دفع رسوم لا تهدف المؤسسة من خلالها إلى تحقيق الربح².

لجأت الدولة إلى تأسيس هذا النوع من المؤسسات الصحية ذات الطابع الخاص، بسبب سوء تسيير ميزانيات المؤسسات الصحية ذات الطابع الإداري، التي ترتكز على صرف المال العام من دون تحقيق الغاية التي خصص من أجلها³، الأمر الذي أدى إلى جمود الخدمات المقدمة من هذه المؤسسات للمرضى، رغم الامكانيات التي توفرها لها الدولة⁴.

تتمتع المؤسسة الاستشفائية "ديدوش موراد" بولاية قسنطينة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، إذ تملك المؤسسة ذمة مالية تتكون من إعانات الدولة و الجماعات المحلية، الهبات والوصايا، بالإضافة إلى موارد أخرى متأتية من الخدمات التي تقدمها أو الأنشطة التي تقوم بها⁵.

¹ بن محمود بوعلام، <> تسيير المؤسسات العمومية للصحة في الجزائر بين تحديات الواقع و مقاربات التحديث <>، مداخلة مقدمة للمشاركة في ملتقى وطني تحت عنوان : الصحة و تحسين الخدمات الصحية في الجزائر بين إشكاليات التسيير ورهانات التمويل" المستشفى نموذجا ، المنظم من طرف كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة قالمة، مداخلة منشورة على الموقع الالكتروني: <http://dspace.univ-guelma.dz/jspui/handle/123456789/7842>

² المواد 2 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 140-07، المؤرخ في 19 ماي 2007، يتضمن إنشاء المؤسسات العمومية الاستشفائية و المؤسسات العمومية للصحة الجوارية و تنظيمها و سيرها، مرجع سابق.

³ وجهت العديد من الانتقادات لهذه المؤسسات بسبب الاستخدام غير العقلاني للموارد و الأموال.

⁴ SAIHI Abdelhak, « L'établissement public de santé : quête d'une nouvelle catégorie juridique », Revue Idara, Volume 17, Numéro 2, Ecole nationale d'administration, 2007, page 39.

⁵ المواد 2 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 209-07، المؤرخ في أول جويلية 2007، يتضمن تأسيس المؤسسة الاستشفائية ديدوش موراد، ولاية قسنطينة، و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 8 جويلية 2007.

تُخضع المؤسسة السابقة الذكر في تسييرها بشكل عام، إلى مجلس إدارة تحت سلطة مدير عام، يساعد في أداء مهامه مجلس طبي، و يخضع تسيير ممتلكاتها و أموالها بشكل خاص إلى رقابة المحاسب المعتمد من طرف الوزارة الوصية و محافظ الحسابات، و مجلس المحاسبة.¹

تعتبر أموال المؤسسات العمومية ذات الطابع الخاص، من الأملاك الخاصة للدولة سواء تعلق الأمر بالبالغ المالية التي تقدمها لها على شكل إعانت، أو القروض التي تتحصل عليها من المؤسسات المالية و البنكية، أو الأرباح التي تجنيها من الأنشطة التي تقوم بها، و ذلك وفقاً للمادة 18 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأموال الوطنية، المعدل والمتمم.

خامساً - المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري

تقوم الدولة بإنشاء مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، من أجل توفير سلع و خدمات للمواطنين في القطاعات ذات الصلة بالنشاط الصناعي و التجاري، كما تسعى من خلالها إلى تحقيق الربح من خلال بيع منتوجها في السوق، فالمؤسسة مجبوبة على تمويل أعبائها عن طريق بيع منتوجها التجاري، الذي تتجزه طبقاً لمواصفات محددة تتماشى مع حقوق و واجبات المستهلكين.²

تُخضع المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري لقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، و تُخضع لقواعد القانون التجاري في علاقاتها مع الغير، و يكون لها ذمة مالية و ميزانية خاصة بها³، كما تزود بأجهزة إدارية تساعد على تسييرها وفقاً للقوانين الأساسية المنشئة لها، و من بين المؤسسات العمومية التي أنشأتها الدولة في هذا المجال نجد مؤسسة "سونلغاز" التي تقوم بإنتاج و توزيع الكهرباء و الغاز للمستهلكين.⁴

¹ المواد من 23 إلى 27، من المرسوم التنفيذي رقم 07-209، يتضمن تأسيس المؤسسة الاستشفائية لدیدوش موراد، ولاية قسنطينة، و تنظيمها و سيرها.

² المادة 44، من القانون رقم 88-01، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مرجع سابق.

³ المادة 45 و 46، المرجع نفسه.

⁴ تعتبر شركة سونلغاز مثلاً للمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري، حيث أسستها الدولة من أجل توفير الكهرباء و الغاز للمستهلكين، و تفيذ المشاريع العمومية في مجال الطاقة، و لمزيد من المعلومات حول هذه المؤسسة انظر إلى المرسوم التنفيذي رقم 95-280، المؤرخ في 17 سبتمبر سنة 1995، يتضمن القانون الأساسي للمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري "سونلغاز"، جريدة رسمية عدد 54، صادر في 24 سبتمبر 1995.

عند العودة إلى القانون الأساسي للمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري "سونلغاز"، نجد أن الحكومة زوّدت هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹، كما زوّدتها بأجهزة تسيير تتمثل في مجلس التوجيه و المراقبة كجهاز تداولي و المدير العام كمسؤول على المؤسسة، كما تتمتع هذه الأخيرة بذمة مالية خاصة بها.²

تمتلك أيضاً مؤسسة "سونلغاز"، و باقي المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتتجاري الأخرى، ممتلكات منقوله تخصصها لها الدولة، و تبقى هذه الأموال المخصصة تابعة لأملاك الدولة و تسيير وفقاً لقواعد قانون الأموال الوطنية³، بما فيها الحقوق والقيم المنقوله التي افتنتها أو حققتها الدولة، و تمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها لهذه المؤسسات.⁴

سادساً - المؤسسة العمومية الاقتصادية

تعتبر المؤسسة العمومية الاقتصادية الآية الخصبة المفضلة لدى الدولة للاستثمار، و يظهر ذلك من خلال العدد المرتفع للمؤسسات المستحدثة من طرف الدولة، لاسيما في القطاعات الإستراتيجية كالطاقة، الحديد و الصلب، الأدوية، النقل الجوي و البحري، إلى غير ذلك من المجالات التي غالباً ما يتهرب المستثمر الخاص من الاستثمار فيها.

تعتبر المؤسسات العمومية الاقتصادية شركات تجارية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تأخذ شكل شركات مساهمة أو شركات ذات مسؤولية محدودة⁵، حيث تحوز فيها الدولة على أغلبية رأس المال على شكل حصص، أو أسهم، أو سندات مساهمة أو أي قيمة منقوله أخرى.⁶

¹ المادة 4، من المرسوم التنفيذي رقم 95-280، يتضمن القانون الأساسي للمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري "سونلغاز"، مرجع سابق.

² المادة 10، 19، و 22، من القانون رقم 88-01، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مرجع سابق.

³ المادة 106 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق، انظر أيضاً إلى المادة

22 من المرسوم التنفيذي رقم 95-280، مرجع سابق.

⁴ المطة 10 من المادة 18 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

⁵ المادة 2 من الأمر رقم 01-04، المؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها و خوصصتها، جريدة رسمية عدد 47، صادر في 22 أوت 2001.

⁶ المادة 3، المرجع نفسه.

تملك المؤسسة العمومية الاقتصادية صلاحيات واسعة في إدارة أموالها و ممتلكاتها، إذ يحق لها التنازل عنها أو التصرف فيها¹ في حدود القانون و التنظيم المعمول به، و بالشكل الذي يحقق لها الربح، و يتم تسير تلك الأماكن من طرف أجهزة المؤسسة المكونة من جمعية عامة، مجلس إدارة، و مدير²، و تخضع ماليتها رغم طبيعتها التجارية إلى رقابة المفتشية العامة للمالية³.

يخضع إصدار الحقوق و القيم المنقولة المذكورة أعلاه و اقتناها و التنازل عنها لأحكام القانون التجاري، عندما تتعامل المؤسسة العمومية الاقتصادية مع زبائنها، و تخضع لأحكام القانون العام كالقانون رقم 88-01، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والقانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأماكن الوطنية عندما تتعامل مع الدولة.

اعتبر المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 88-01، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الحقوق و القيم المنقولة التي تملکها المؤسسات العمومية الاقتصادية على شكل حصص أو أسهم أو سندات، أموالا عمومية تابعة للأماكن الخاصة للدولة⁴، و هو نفس الأمر الذي جاء به القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأماكن الوطنية⁵.

يستتبط أن المشرع منح للدولة صلاحيات واسعة في إنشاء مؤسسات عمومية مختلفة و في مجالات متعددة، بهدف توفير سلع و خدمات للمواطنين من جهة، و الاستثمار لتحقيق الربح من جهة أخرى، الشيء الذي لم يمنه لصالح الجماعات المحلية، حيث سمح للولاية و البلدية فقط بتأسيس مؤسسات عمومية، لتسخير مصالحها العمومية المذكورة في قانوني البلدية والولاية⁶.

¹ المادة 4، من الأمر رقم 01-04، المؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسخيرها و خووصيتها، مرجع سابق.

² المواد 23، 26، 31، من القانون رقم 88-01، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مرجع سابق.

³ المادة 2 من الأمر رقم 08-01، المؤرخ في 28 فيفري 2008، المتم للأمر رقم 04-01، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسخيرها و خوخصتها، جريدة رسمية عدد 11، صادر في 2 مارس 2008.

⁴ المادة 3 من القانون رقم 88-01، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مرجع سابق.

⁵ المسطرة 10 من المادة 18 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأماكن الوطنية، معدل و متم، مرجع سابق.

⁶ ذكر المشرع هذه المصالح العمومية بالنسبة للولاية في المادة 141 من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، بينما ذكرها بالنسبة للبلدية في المادة 149 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، و حد طبيعة المؤسسات العمومية التي يحق لكل من الولاية و البلدية إنشاءها لتسخير هذه المصالح العمومية في المواد 147 من قانون الولاية و 154 من قانون البلدية.

الفرع الثاني: محدودية دور الجماعات المحلية في امتلاك المؤسسات العمومية

منح المشرع الجزائري للبلدية و الولاية صلاحية إنشاء مؤسسات عمومية من أجل تسيير مصالحها العمومية، إذ يمكن للمجلس الشعبي الولائي بموجب مداولة، أن يقوم بتأسيس مؤسسة عمومية ولائية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي¹، قصد تسيير المصالح العمومية للولاية من أجل التكفل على وجه الخصوص بما يلي²:

- الطرق و الشبكات المختلفة و النقل العمومي،
- المساحات الخضراء و النظافة و الصحة العمومية،
- مساعدة الأشخاص المسenين و ذوي الحاجات الخاصة و رعاية الطفولة.

يمكن أيضاً للمجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة، أن يقوم باستحداث مؤسسات عمومية بلدية تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة³، من أجل تسيير مصالحها العمومية التي تهدف إلى تلبية حاجات مواطنيها، و إدارة أملاكها لاسيما في المجالات التالية⁴:

- التزويد بالمياه الصالحة للشرب و صرف المياه المستعملة،
- النفايات المنزلية و الفضلات الأخرى،
- الفضاءات الثقافية و الرياضية، و صيانة الطرقات و إشارات المرور و الإنارة العمومية،
- الأسواق المغطاة، الحظائر، المساحات الخضراء، المحاشير، المذاياح، و المقابر.

يمكن للمؤسسة العمومية البلدية أو الولاية أن تأخذ عدة أشكال، فإذا كان الغرض من تأسيسها تقديم خدمات عمومية، في المجالات الإدارية كالتعليم و التربية و الصحة و الرياضة، فإنها تأخذ طابعاً إدارياً، أما إذا كان الهدف من تأسيسها إنتاج و بيع سلع للمواطنين، كما هو الحال في مجال فتح الأسواق، توفير النقل، صيانة الطرقات، و التزويد بالطاقة فإنها تأخذ طابعاً صناعياً و تجارياً⁵.

¹ المادة 196 من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، مرجع سابق.

² المادة 141، المرجع نفسه.

³ المادة 153، من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

⁴ المادة 149، المرجع نفسه.

⁵ المواد 147، و 148 من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، و المادة 154 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق، والمادة 48 من القانون رقم 88-01، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مرجع سابق.

أولاً- المؤسسات العمومية المحلية ذات الطابع الإداري

تشابه المؤسسة العمومية البلدية أو الولاية ذات الطابع الإداري، مع المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري التي تنشأها الدولة، فكلاهما يهدفان بالدرجة الأولى إلى تقديم خدمات للمواطنين في المجالات التي لها علاقة بالإدارة، كرعاية المسنين، تربية الأطفال، معالجة المرضى، تنقيف الشباب، إلى غير ذلك من الخدمات.

لتحقيق الأهداف التي أنشئت من أجلها، تزود المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المحلية، بذمة مالية لا تختلف عن تلك التي تملكتها الجماعة المحلية المنشئة لها، حيث نصت المادة 19 من المرسوم رقم 83-200، المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، على أن القواعد المالية و المحاسبية المطبقة في المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري، هي نفسها القواعد المقررة على ميزانية البلدية و تسخير مصالحها¹، و عليه فإن الإجراءات المطبقة على تسخير أموال و ممتلكات الولاية و البلدية هي نفسها القواعد و الإجراءات المطبقة على المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التي تقوم بإنشائها².

تقوم البلدية أو الولاية بتخصيص اعتمادات مالية و ممتلكات عقارية، لصالح مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري، و تعتبر أموال و ممتلكات هذه الأخيرة جزء من ميزانية و أملاك البلدية أو الولاية، إنما وضعتها هذه الأخيرة في يدها من أجل القيام بنشاطاتها، وعليه فإن الاستقلالية المالية لهذه المؤسسة تمحور فقط على الذمة المالية التي تدخل في الميزانية السنوية المخصصة لها، حيث ذكرت المادة الأولى من القانون رقم 23-07، المتعلق بقواعد المحاسبة العمومية والتسيير المالي أن العمليات المالية و المحاسبية التي تقوم بها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري تخضع لقواعد المحاسبة العمومية³.

¹ ينطبق أيضا هذا الأمر على المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري التي تقوم الولاية بإنشائها.

² ينطبق الشيء ذاته على المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المشتركة، التي يتم إنشاؤها باشتراك عدة بلديات من ولاية واحدة، أو عدة بلديات متغيرة من ولايات مختلفة، حيث نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 85-117، المؤرخ في 7 ماي 1985، يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات و تنظيمها و عملها، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 15 ماي 1985، أن ميزانية المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري تخضع لقواعد المحاسبة العمومية.

³ قانون رقم 23-07، يتعلق بالمحاسبة العمومية و التسيير المالي، مرجع سابق.

رغم تمت المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، إلا أنها تخضع من حيث التسيير لوصاية الشخص المعنوي العام المنشئ لها، فالعمليات المتعلقة بتسيير أموالها و ممتلكاتها، يجب أن ت تعرض للمصادقة عليها من طرف أجهزة التداول الداخلية المسيرة لها، كمجلس الإدارة و التسيير¹ الذي يرأسه الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو أجهزة التداول الخارجية للجماعات المحلية كالمجلس الشعبي الولائي أو البلدي حسب الحالة.²

رغم محدودية استقلالية المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري المحلية و ارتباطها أساسا بإدارة المرفق العام، إلا أن المشرع الجزائري منح لها هامشا من الحرية و الاستقلال في تسيير الأموال و الأملاك المخصصة لها، و يهدف من وراء ذلك ضمان تقديم خدمة عمومية لجمهورها والقيام بنشاطات من شأنها تحقيق أرباح تكون مصدر دخل لميزانياتها.

تعتبر المؤسسات العمومية المحلية ذات الطابع الإداري، يد الولاية و البلدية في إدارة مصالحها المتعددة التي يصعب عليها إدارتها بصفة مباشرة، فهي امتداد لها أو جزء منها تسعى من خلالها إلى تلبية حاجات المواطنين من جهة و تحقق الربح المالي من جهة أخرى، و وبالتالي فإن الإعانات المالية و الممتلكات المادية التي تمنحها لها و الحقوق و القيم التي تتحققها، ملكا للشخص القانوني المنشئ لها وفقا للقانون رقم 90-30، المتعلق بالأملاك الوطنية³.

ما يعب على هذا النوع من المؤسسات ضعف إمكانياتها المالية و المادية، الأمر الذي جعلها تكتفي بتقديم خدمات عمومية للمواطنين في إطار المرفق العام، دون الاستثمار في أموالها بشكل يجعلها قادرة على اكتساب أرباح مالية، و تحقق التوازن المالي لنفسها دون العودة إلى الإعانات التي تأتيها من ميزانية الولاية أو البلدية، على عكس المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري التي تملك هامشا من الحرية في تسيير ممتلكاتها و ميزانياتها بشكل تجاري، تسعى من خلالها إلى اكتساب أرباح يضمن لها على الأقل التوازن المالي.

¹ المادة 11 من المرسوم رقم 83-200، المؤرخ في 19 مارس 1983، يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 12، صادر في 22 مارس 1983.

² ما دام أن ميزانية المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري المحلية، تتخصص من ميزانية الشخص المعنوي المنشئ لها، فإنها يجب أن تخضع للمصادقة عليها من طرف السلطات الوصية، المتمثلة في الوالي و وزير الداخلية حسب الحالة.

³ المواد 19 و 20 من القانون رقم 90-30، يتعلق بالأملاك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

ثانياً - المؤسسات العمومية المحلية ذات الطابع الصناعي و التجاري

تقوم الولاية و البلدية بإنشاء مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، بغية تشغيل مصالحها العمومية لتقديم خدمات و توفير سلع للجمهور، كما تعمل من خلالها على تحقيق الربح المالي، فهي بمثابة عنوان اقتصادي ينافس باقي الفواعل الاقتصادية داخل السوق، و عليه فإن هذا النوع من المؤسسات العمومية المحلية مجبأة على تحقيق التوازن المالي في ميزانياتها¹.

تعتبر ميزانية المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري التابعة للولاية، أو البلدية، أو المشتركة بين عدة بلديات في ولاية واحدة، أو بين عدة بلديات في عدة ولايات ميزانية تجارية²، الأمر الذي يجعلها أكثر مرونة من حيث التحضير و التنفيذ، فهي متحركة من القيد و التعقيدات التي تفرضها قواعد قانون المحاسبة العمومية.

تكون ميزانية المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري المحلية، ميزانية مستقلة عن ميزانية الشخص القانوني المنسي لها سواء كانت الولاية أو البلدية، و تخضع محاسبتها لمراقبة محافظ الحسابات، لأن تنفيذ ميزانيتها يخضع لقواعد القانون رقم 11-07، المتعلق بالنظام المالي المحاسبي، كما يتم صرف هذه الميزانية طيلة السنة المالية، التي تفتح في شهر جانفي و تختتم في شهر ديسمبر من طرف الأجهزة الإدارية للمؤسسة، التي تتكون من مدير و مجلس إدارة³.

يتم إعداد مشروع ميزانية المؤسسة المذكورة أعلاه من طرف مدير المؤسسة، الذي يعرضه على مجلس الإدارة و التسيير⁴ للتداول في شأنه، و بعد الموافقة عليه يتم إحالته على السلطة الوصية و الممثلة في الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة للمصادقة عليه⁵.

¹ المادة 22 من المرسوم رقم 83-200، يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية، مرجع سابق، و المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 85-117، يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات و تنظيمها و عملها، مرجع سابق.

² المادة 20 من المرسوم رقم 83-200، مرجع سابق، و المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 85-117، مرجع سابق.

³ المادة 9 من المرسوم رقم 83-200، مرجع سابق.

⁴ في حالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري مشتركة يتم تسييرها من طرف لجنة بلدية مشتركة تلعب دور مجلس الإدارة و ذلك طبقاً للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 85-117، مرجع سابق.

⁵ المادة 25 من المرسوم رقم 83-200، يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية، مرجع سابق.

ت تكون إيرادات المؤسسة العمومية المحلية ذات الطابع الصناعي و التجاري من إعانت الجماعات المحلية، الهبات و الوصايا، القروض المتحصل عليها من المؤسسات المالية، و الأرباح الناتجة عن النشاطات التي تقوم بها، بينما تتكون أعباءها من نفقات التسيير و الاستثمار التي تسعى من خلالها إلى ضمان استمرارية و ديمومة نشاطها.

ترافق ميزانية المؤسسة العمومية المحلية ذات الطابع الصناعي و التجاري من طرف الهيئة الوصية، حيث تحرص هذه الأخيرة على ضرورة تحقيق التوازن المالي للمؤسسة¹، لتقادي أي عجز قد ينعكس سلبا على ميزانية الجماعة المحلية بحد ذاتها، كما تخضع ذات الميزانية لرقابة بعدية لمحفظ الحسابات كون المؤسسة تعتبر تاجرة في تعاملها مع الزبائن.

منح المشرع للبلدية و الولاية صلاحية مراقبة مالية مؤسساتها العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري لكونها تساهم في رأس المال، و بالتالي تعتبر هي الهيئة المالكة لها و هذا ما جاءت به المواد 18 و 19 من قانون الأموال الوطنية، التي اعتبرت الحقوق و القيم المنقولة المكتسبة، أو التي حققتها الولاية أو البلدية و التي تمثل مقابل حرص مساهماتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي، عبارة عن أملاك منقولة غير مادية تابعة للأملاك الخاصة للولاية أو البلدية.

يظهر من خلال ما سبق أن الأموال التي تملكها المؤسسة العمومية المحلية ذات الطابع الصناعي و التجاري، ملك للشخص المعنوي المنشئ لها و هي الولاية أو البلدية باعتبارهما الهيئات المملوكة لها، و عليه فإن كل الحقوق و القيم المنقولة التي تتحققها من ممارسة نشاطها هي ملك لها، و في نفس الوقت ملك للجماعة المحلية المنشئة لها.

لقد ربط المشرع الجزائري المؤسسة العمومية المحلية ذات الطابع الصناعي و التجاري بتسيير المصالح العمومية التابعة للجماعات المحلية، التي تهدف أساسا إلى توفير خدمة عمومية أو سلعة لا يراد من خلالها تحقيق الربح، في حين كان من الأفضل أن يضع آليات تسمح للولاية والبلدية من خلق مؤسسات عمومية تهدف إلى تحقيق الربح الاقتصادي، مع تمكينها من عقد شراكات مع الخاص، كما تقوم به الدولة، من خلال إنشاء أو المساهمة في رأس مال المؤسسات المختلطة.

¹ المادة 154 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق، و المادة 183 من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، مرجع سابق.

المطلب الثاني

الحقوق و القيم المنقولة المكتسبة من المساهمة في الشركات المختلطة

أجاز المشرع الجزائري للدولة إلى جانب تأسيس مؤسسات عمومية، المشاركة في تأسيس الشركات المختلطة أو المساهمة في تأسيس رأس مالها، من خلال اقتناه حقوق و قيم منقولة كالأسماء أو السندات أو شهادات استثمار، و اعتبر ذات المشرع الحصص المالية و القيم المنقولة التي تحوزها الدولة في هذه المؤسسات و الأرباح التي تتحققها منها، من أملاكها الخاصة التي يحق لها التصرف فيها¹.

تعتبر شركات المساهمة واحدة من الأساليب التي تعتمد عليها الدولة، كآلية لتسخير بعض النشاطات الاقتصادية المعقدة، التي تحتاج إلى مشاريع ضخمة ورؤوس أموال لا تستطيع الدولة توفيرها لوحدها، لهذا تبحث عن مصادر تمويل خارجية كالاستعانة بمساهمات المستثمرين الخواص، الذين لا يستطيعون بدورهم الاستثمار في مثل هذه النشاطات، بسبب تعقدها و صعوبة تحقيق الربح السريع فيها، فهي تحتاج إلى وقت طويل من أجل استقرارها، لهذا وجب اشتراك كل من الدولة والمستثمرين الخواص في إدارة و تمويل هذه المشاريع الضخمة.²

يمكن للدولة أيضا، أن تشارك أو أن تساهم في رأس مال المؤسسات الاقتصادية المختلطة مع أطراف أجنبية، كون هذه الأخيرة تملك خبرة فنية و تقنية كبيرة، بالإضافة إلى توفرها على رؤوس الأموال كالمؤسسات الاقتصادية المختلطة في مجال الطاقة، صناعة الأدوية، تركيب السيارات، إلى غير ذلك من الصناعات الإستراتيجية (فرع أول).

في حين لم يسمح للجماعات المحلية كالولاية و البلدية، المساهمة في رأس مال الشركات المختلطة، سواء مع الدولة نفسها أو مع المستثمرين الآخرين الخواص، رغم أنه منح لها صلاحية إنشاء مؤسسات عمومية محلية مختلطة و مقاولات اقتصادية محلية مختلطة، دون أن يقدم تفاصيل عن كيفية تسيير حصة كل شريك فيها (فرع ثان).

¹ المطة 12 من المادة 18 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

² هي مشاريع تحتاج إلى ملايير الدولارات كما هو الحال لكيبيات الشركات الاقتصادية الوطنية كشركة سوناطراك التي تشغله في مجال التنقيب و استخراج و تسويق البترول و الغاز داخل و خارج الوطن.

الفرع الأول: توسيع صلاحية الدولة في المساهمة في رأس مال الشركات المختلطة

تسعى الدولة من وراء إنشاء مؤسسات اقتصادية وطنية على شكل شركات ذات أسهم، إلى فتح مجال التعاون مع المستثمرين الخواص، من أجل الاستفادة من خبرتهم و تجربتهم و من إمكانياتهم المالية، بهدف تكثيف الجهود لتحسين نوعية السلع و الخدمات المنتجة و مواجهة التكاليف و المخاطر الاقتصادية، لبلوغ أهداف إستراتيجية في مجالات ذات أهمية كبيرة للاقتصاد الوطني.

يقع على المساهمون في الشركات المختلطة واجب الالتزام بأحكام القانون الأساسي للمؤسسة، بالمقابل يتمتعون بمجموعة من الحقوق حق الاطلاع على المعلومات المتعلقة بالمؤسسة، حق المشاركة في اتخاذ القرارات في الجمعية العامة، وحق التصرف في الأسماء و الحصول على الأرباح.¹

لأجل المشرع إلى فكرة إشراك مساهمات المستثمرين الخواص في رأس مال الشركات التي تؤسستها الدولة، بعد تبنيه لمشروع الخوصة²، حيث لجأت الحكومة إلى خوخصة عدة مؤسسات عمومية مفلسة، بسبب الأزمة الاقتصادية التي عرفتها البلاد بعد تراجع أسعار المحروقات.

رغم تنازل أو بيع الحكومة للعديد من الشركات الاقتصادية العمومية الوطنية لصالح المستثمرين الخواص، إلا أنها أبقيت على الشركات ذات الأهمية الإستراتيجية، بسبب عدم قدرة المستثمرين الخواص على شرائها لضخامة كلفتها من جهة، و دفاعا على استقرار الاقتصاد من جهة أخرى.

احتفظت الدولة بمؤسساتها الكبرى، من خلال اللجوء إلى خوخصة بعضها جزئيا³، عن طريق فتح المجال للأشخاص و المستثمرين الخواص للمساهمة في رأس مال هذه الشركات، عبر شراء القيمة المنقولة كالأسماء أو السندات التي تطرحها الدولة في السوق المالية لبورصة الجزائر.

¹ HAFS Mokhtar, « Les droit des actionnaires dans la société par actions », *Revue d'études juridiques comparées*, Volume 8, Numéro 1, Université de Chelf, 2022, pages 1025,1026 et 1031.

² أصدر المشرع الأمر رقم 22-95، المؤرخ في 26 أوت 1995، يتعلق بخوخصة المؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد 48، صادر في 3 سبتمبر 1995، ثم أتبعه بالأمر رقم 25-95، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995، ليتم إلغاء كل الأمرين بموجب المادة 42 من الأمر رقم 01-04، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خوخصتها، جريدة رسمية عدد 47، صادر في 22 أوت 2001.

³ المادة 26 من الأمر رقم 01-04، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خوخصتها، المتم بموجب الأمر رقم 08-01، المؤرخ في 28 فيفري 2008، جريدة رسمية عدد 11، صادر في 2 مارس 2008.

أولاً- بورصة القيم المنقولة

قبل عرض كيفية مساهمة كل من الدولة والأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاصة في رأس مال الشركات الاقتصادية المختلطة، لابأس أن نستعرض أولاً بعض الأحكام المتعلقة بتنظيم و تسيير بورصة الجزائر ، لاسيما القواعد ذات الصلة بالعمليات المتعلقة بعرض القيم المنقولة والأوراق المالية من طرف الدولة للتداول.

تأسست بورصة القيم المنقولة في الجزائر، بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-10، المؤرخ في 23 ماي 1993، المتعلق ببورصة القيم المنقولة¹، من أجل تنظيم و تسيير العمليات المتعلقة بالقيم المنقولة التي تصدرها الدولة والأشخاص الآخرون من القانون العام و الشركات ذات الأسهم، و تشتمل هذه السوق المالية التي يقع مقرها في الجزائر العاصمة² على الهيئات التالية:

أ- سلطة الضبط المستقلة لتنظيم و مراقبة عمليات البورصة

عبارة عن سلطة ضبط مستقلة تتكون من 6 أعضاء، يتم تعينهم حسب كفاءتهم في المجالين المالي و البورصي لمدة 4 سنوات³، و تهدف هذه السلطة أساسا إلى تنظيم سوق القيم المنقولة و مراقبتها، و حماية الادخار المتعلق بالاستثمار في القيم المنقولة أو المنتجات المالية الأخرى⁴، كما تتولى القيام بعدة مهام متعلقة باقتراح نصوص قانونية في المجال الذي تشغله فيه، بالإضافة إلى عدة مهام أخرى لها صفة تأدبية، أو تحكمية⁵ تأخذ طابعا جزائيا.

¹ مرسوم تشريعي رقم 93-10، المؤرخ في 23 ماي 1993، يتعلق ببورصة القيم المنقولة، جريدة رسمية عدد 34، صادر في 23 ماي 1993، معدل و متتم بموجب القانون رقم 04-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، جريدة رسمية عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

² المادة الأولى، و المادة 02، المرجع نفسه.

³ وفقا لنص المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-10، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدلة بموجب المادة 13 من القانون رقم 04-03، مرجع سابق، تتكون السلطة من 6 أعضاء و هم: قاضي يقترحه وزير العدل، عضو يقترحه وزير المالية، أستاذ جامعي يقترحه وزير التعليم العالي، عضو يقترحه محافظ بنك الجزائر، عضو مختار من بين المسيرين للأشخاص المعنوية المصدرة لقيمة المنقولة، عضو يقترحه المَصف الوطني للخبراء المحاسبين و محافظي الحسابات.

⁴ المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 93-10، المعدلة بموجب المادة 14 من القانون رقم 04-03، مرجع سابق.

⁵ المواد من 31 إلى 51، المرجع نفسه.

ب- شركة تسوير بورصة القيم

عبارة عن شركة ذات أسهم، تتولى إدارة بورصة القيم، و تسوير المعاملات التي تجري على القيم المنقولة المقبولة في البورصة، و المخصصة للوسطاء، كما تقوم أيضا بتسجيل مفاوضات الوسطاء في عمليات البورصة، تنظيم عمليات مقاصلة المعاملات حول القيم المنقولة، تسوير نظام التفاؤض في الأسعار و تحديدها، و كذا نشر المعلومات المتعلقة بالمعاملات في البورصة.¹.

ج- المؤمن المركزي على السندات:

عبارة عن شركة ذات أسهم، يسيرها مدير عام يتم تعينه من طرف مجلس الإدارة بعد موافقة الوزير المكلف بالمالية، و يقوم المؤمن المركزي بفتح السندات التي تمكن من فتح حسابات باسم المتدخلين المعتمدين و متابعة حركتها، كما يقوم بالترقيم القانوني للسندات، و نشر المعلومات المتعلقة بوضعيتها في السوق المالية.².

تم المفاوضات بين الهيئات أو المؤسسات الاقتصادية التي تتشكل منها بورصة القيم المنقولة، و المستثمرين الخواص الراغبين في اقتناة قيم منقولة مطروحة في السوق كالأسهم أو السندات عن طريق وسطاء³، يكونون ذو كفاءة و خبرة وعلى دراية بالعمليات المتعلقة بتداول القيم المنقولة داخل البورصة، و يقوم هؤلاء الوسطاء أساسا بعد حصولهم على اعتماد من طرف اللجنة بعدة مهام تلخصها كما يلي⁴:

- التفاؤض لحساب الغير و الإرشاد في مجال توظيف القيم المنقولة،
- توظيف القيم المالية و المنتجات المالية،
- ضمان النجاح في المسعى و الاكتتاب في مجموع السندات المصدرة،
- حفظ القيم المنقولة و إدارتها، و إرشاد المؤسسات في مجال هيكلة الرأس المال.

¹ المادة 18، من المرسوم التشريعي رقم 93-10، يتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

² المادة 19 مكرر 2، المستحدثة بموجب المادة 2 من القانون رقم 04-03، التي تتم المادة 19 من المرسوم التشريعي رقم 93-10، يتعلق ببورصة القيم المنقولة، مرجع سابق.

³ المواد من 5 إلى 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-10، مرجع سابق.

⁴ المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 93-10، المعدلة بموجب المواد 4 و 5 من القانون رقم 03-04، مرجع سابق.

يمكن للدولة في إطار الخوخصة الجزئية لشركاتها الاقتصادية فتح رأس مالها للخواص المساهمين، من خلال عرض الأوراق المالية أو القيم المنقولة التي تطرحها في البورصة للتداول، ويمكن بذلك للمستثمرين و لكافة الجمهور المساهمة في رفع رأس مال تلك الشركات عن طريق شراء القيم المنقولة و الأوراق المالية المختلفة التي تطرحها الدولة في السوق المالية¹.

ثانياً- القيم المنقولة التي تطرحها الدولة في السوق المالية

يمكن أن تأخذ الأوراق المالية التي تصدرها المؤسسات الاقتصادية الوطنية، التي تقرر فتح رأس مالها للمستثمرين و الأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاصة، عدة أشكال متنوعة تختلف حسب الهدف من إصدارها، و التي يمكن ذكرها على النحو التالي:

أ- الأسهم

عبارة عن حصة الشريك في الشركة، ممثلة في صكوك مالية²، تكون إما نقدية أو عينية³، وتتسم بمجموعة من الخصائص منها: القابلية للتداول، التساوي في القيمة، عدم القابلية للتجزئة، والمسؤولية المحدودة للمساهم، حيث تكون مسؤولية هذا الأخير محددة بقدر الأسهم التي يمتلكها.⁴

تبني المشرع الجزائري في القانون التجاري عدة أنواع من الأسهم، يمكن تلخيصها كما يلي:

- الأسهم النقدية و العينية: يكون نقدياً إذا تم وفاوه نقداً، أما جميع الأسهم الأخرى فهي عينية⁵.
- الأسهم العادية و الممتازة: يكون السهم عادياً إذا كان يخول لصاحبها حقوق عادية حق الانتخاب و المشاركة في الجمعية العامة، و يعتبر السهم ممتازاً عندما يتمتع بحقوق لا يتمتع بها الآخرون⁶.

¹ أسلوب جديد تلجأ إليه الدولة من أجل تغطية عجزها المالي من دون أن تفقد سلطتها في اتخاذ القرار داخل الشركة.

² العكيلي عزيز، الوسيط في الشركات التجارية، دراسة فقهية قضائية مقارنة في الأحكام العامة و الخاصة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2012، صفحة 228.

³ رشدي شيخة مصطفى، حسن عوض الله زينب، الاقتصاد و البنوك و بورصات الأوراق المالية، المطبعة الحديثة، القاهرة، 1999، صفحة 169.

⁴ الصيرفي محمد، البورصات، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008، صفحة 77.

⁵ المادة 715 مكرر 41 من الأمر رقم 59-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد 101، صادر في 19 ديسمبر 1975، معدل و متم.

⁶ المادة 715 مكرر 42، و المادة 715 مكرر 44، المرجع نفسه.

- الأسماء الاسمية: يعتبر السهم اسمياً إذا تم تسجيله باسم صاحبه في سجلات الشركة¹.
- أسهم التمتع: وهي الأسهم التي يتم دفع قيمتها للمساهم قبل تعرضها للتصفيه².

بـ- السندات

هي صكوك متساوية القيمة قابلة للتداول بالطرق التجارية، فهي عبارة عن قروض جماعية طويلة الأجل يتم عقدها عن طريق الاكتتاب العام³، ويتم اللجوء إلى إصدار السندات من طرف شركات المساهمة العامة والخاصة من أجل الحصول على أموال إضافية، دون دخول مساهمين جدد حفاظاً على تقاسم الأرباح بين المساهمين القدامى، مع الاحتفاظ بسلطتهم في اتخاذ القرارات في مجلس الإدارة دون تقاسمها مع مساهمين جدد⁴.

يوجد عدة أنواع من السندات، إلا أن المشرع الجزائري أخذ بنوعين منها و هما: سندات المساهمة و سندات الاستحقاق⁵، و تتميز السندات بشكل عام بجملة من الخصائص و هي⁶:

- القابلية للتداول: بإمكان مالك السندات التصرف فيها بشكل قد يصل إلى حد التنازل أو البيع.
- عدم القابلية للتجزئة: هذا يعني أنه إذا كان هناك عدة أشخاص يملكون سندًا، فإنه لا يمكن لهم جميعاً طلب ذلك السند إنما يجب أن يتفاهموا فيما بينهم على شخص واحد لتمثيلهم أمام الشركة.
- قرض جماعي طويل المدة: أي أن الشركة تعقد قرض مع المكتتبين غالباً ما تكون لمدة طويلة.

¹ المادة 715 مكرر 44 من الأمر رقم 59-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، معدل و متمم، مرجع سابق.

² المادة 715 مكرر 45، المرجع نفسه.

³ العريني محمد فريد، القانون التجاري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999، صفحة 109.

⁴ المحامي حسين، الشركات التجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة النشر، صفحة 194.

⁵ المواد من 715 مكرر من 73 إلى 76، و المواد 715 مكرر من 81 إلى 132، من الأمر رقم 59-75، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، مرجع سابق، و يمكن تعريف سندات المساهمة بأنها ديون يترتب عنها فوائد ثابتة و أخرى متغيرة استناداً إلى عناصر تتعلق بنشاط الشركة، و تكون هذه السندات قابلة للتداول، و لا تكون قابلة للتسديد إلا في حالة تصفيه الشركة أو بمبادرة منها، أو بعد انتهاء أجل لا يقل عن 5 سنوات، أما سندات الاستحقاق فهي قروض تحصل عليها الشركة من الجمهور، تكون قابلة للتداول، يترتب عنها فوائد ثابتة و أخرى متغيرة يمكن أن تتحول فيما بعد إلى أسهم.

⁶ سميح جعفر موسى، الإطار القانوني لتحويل السندات إلى أسهم في شركات المساهمة العامة: دراسة مقارنة، دار الوفاء للطباعة و النشر، الإسكندرية، 2020، صفحة 34.

يحق لحاملي السندات الحصول على الأرباح السنوية، و كذا استرجاع القيم المالية التي يقدمونها للشركة، عند بلوغ أجال الاستحقاق المتفق عليه في السوق المالية، كما يحق لهم الاطلاع على الوثائق و المعلومات التي تنشرها المؤسسة، بالإضافة إلى إمكانية التجمع في كتل من أجل الدفاع عن مصالحهم المالية¹.

ج- شهادات الاستثمار و شهادات الحق في التصويت

يتم إصدار شهادات الاستثمار و شهادات الحق في التصويت، في حالة رغبة شركة المساهمة من عدم إدخال مستثمرين أو مساهمين جدد عن طريق شراء أسهم الشركة، فتقوم هذه الأخيرة بتقسيم الأسهم إلى قسمين:

- قسم يمثل الحقوق المالية للسهم تدعى شهادات الاستثمار ، وهي عبارة عن قيم مالية قابلة للتداول
- قسم آخر يدعى شهادات الحق في التصويت لا يمثل حقوق مالية و لا هي قيم قابلة للتداول، بل يكتسب صاحبها فقط الحق في التصويت أثناء اتخاذ القرارات في مجلس الإدارة².

يمكن للدولة أن تفتح رأس مال مؤسساتها الاقتصادية للاكتتاب على شكل قيم منقولة في البورصة، من أجل رفع رأس مال هذه الشركات، و هذا ما يعرف بالخوخصصة الجزئية، أي التنازل عن جزء من رأس مال الشركة³، و تتم هذه العملية بناء على مجموعة من المراحل و الخطوات.

ثالثا- خطوات فتح رأس مال الشركات الاقتصادية العمومية التابعة للدولة لصالح المساهمين

تمر عملية الخوخصصة الجزئية، أو فتح رأس مال المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة للدولة للاكتتاب لصالح المستثمرين و كافة الجمهور، من خلال عرض القيم المنقولة للبيع في السوق المالية لبورصة الجزائر، بمجموعة من الخطوات التي يمكن تلخيصها على النحو التالي:

¹ المواد من 715 مكرر 73 إلى 715 مكرر 80، من الأمر رقم 75-59، يتضمن القانون التجاري، معدل وتمم، مرجع سابق.

² المواد 715 مكرر 62 و 715 مكرر 63، المرجع نفسه.

³ شوقي يعيش تمام، مناصرية حنان، <> خوخصة المؤسسات العمومية الاقتصادية في النظام القانوني الجزائري: نحو مقاربة التوفيق بين الوسائل والأهداف >>، مجلة الفكر للدراسات القانونية، مجلد 4، عدد 1، جامعة بسكرة، 2021، صفحة 88.

أ - مصادقة مجلس الوزراء على إستراتيجية و برنامج الخوخصة

يتم اتخاذ قرار خوخصة أي مؤسسة عمومية اقتصادية بشكل كلي أو جزئي، أولاً على مستوى مجلس الوزراء، الذي يقوم بتصميم إستراتيجية الخوخصة و برنامجها ويصادق عليها، ويقوم الوزير المكلف بالمساهمات و الوزراء ذات الصلة بالمجال الذي تنشط فيه المؤسسة بتنفيذ ذلك البرنامج.¹

ب- موافقة مجلس مساهمات الدولة

يتولى الوزير المكلف بالمساهمات في إطار تنفيذ إستراتيجية الخوخصة، بالتشاور مع الوزراء المعنيين بنشاط المؤسسة، بإعداد برنامج خوخصة، و كذا الإجراءات و الكيفيات و الشروط المتعلقة بنقل الملكية، و يقترح ذلك على مجلس مساهمات الدولة للموافقة عليها.²

ج- الحصول على ترخيص من الجمعية العامة للمؤسسة العمومية الاقتصادية

يجب على أعضاء الجمعية العامة للشركة العمومية الاقتصادية، التي تقرر الدولة فتح رأس مالها للمساهمين الخواص للاكتتاب، أن يوافقوا و بالإجماع على إصدار أسهم أو سندات للبيع في البورصة، لصالح المستثمرين الخواص ول كافة الجمهور بهدف زيادة رأس المال.³

د- التقييم من قبل الخبراء

قبل فتح رأس مال أي شركة اقتصادية عمومية تابعة للدولة للاكتتاب في السوق المالية، يجب أولاً تقييمها من طرف الخبراء الاقتصاديين⁴، بهدف معرفة و تحديد مركزها المالي و المحاسبي بشكل دقيق، حتى يظهر إن كانت الشركة محل الخوخصة الجزئية على قدر من النجاعة المالية.⁵

¹ المادة 20 من الأمر رقم 04-01، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسخيرها و خوخصتها، متم، مرجع سابق.

² المادة 21، المرجع نفسه.

³ زايدى حميد، <> طرق خوخصة المؤسسة العمومية الاقتصادية في ظل أحكام الأمر رقم 04-01 <>, مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، مجلد 14، عدد 3، جامعة تبسة، 2021، صفحة 689.

⁴ المادة 18، من الأمر رقم 04-01، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسخيرها و خوخصتها، متم، مرجع سابق.

⁵ زايدى حميد، مرجع سابق، صفحة 689.

هـ - إيداع تصريح لدى لجنة تنظيم عملية البورصة و مراقبتها

تقوم المؤسسة العمومية الاقتصادية التي تزيد عرض قيم منقولة للبيع في بورصة الجزائر، بإيداع تصريح لدى لجنة تنظيم عمليات البورصة، و يجوز لهذه الأخيرة أن تطلب من المؤسسة المعنية، التوضيحات و التبريرات التي تراها ضرورية، كما يجب على ذات المؤسسة وضع مذكرة لدى نفس اللجنة، ترمي إلى إعلام الجمهور بكافة المعلومات المالية و المحاسبية المتعلقة بالشركة، و يحق للجنة التأشير على المذكرة، أو رفضها إذا كانت غير مطابقة لأنظمتها الداخلية، أو غير مرفقة بالوثائق المطلوبة، أو كانت تحتوي على معلومات غير صحيحة¹.

و- إيداع ملف إداري و تبني لدى لجنة تنظيم عملية البورصة و مراقبتها

يحتوي الملف على قسمين، يضم القسم الأول الوثائق الإدارية التي تحدد أهداف العملية، والعدد الأقصى و الأدنى للقيم المنقولة الواجب توفيرها لإنجاز عملية البيع في البورصة، بينما يضم القسم الثاني من الملف المعلومات التقنية للمؤسسة من حيث نتائجها المالية و سعر القيم المنقولة محل البيع، حيث تكون هذه المعلومات محل إعلان في مركز المؤسسة المصدرة، الوسطاء الماليون، جريدة وطنية على الأقل، كما يتم نشرها على النشرة الرسمية للبورصة².

بعد استكمال كل التطورات و الشروط القانونية و التنظيمية المطلوبة، تقوم بورصة الجزائر بعرض القيم المنقولة المطروحة من قبل المؤسسة العمومية الاقتصادية للبيع، و يمكن إجراء تجزئة الأسهم أو الحصص الاجتماعية إلى سندات ذات قيمة اسمية أقل، حتى يتمكن الجمهور العريض من المساهمة و ذلك بغرض تفضيل تطور السوق المالية، و السماح بمساهمة عريضة للأجراء والجمهور في الرأس المال الاجتماعي للمؤسسة العمومية الاقتصادية المدرجة ضمن برنامج الخوادمة³، و لكن غالبا ما تسعى الدولة إلى الاستحواذ على غالبية رأس مال شركاتها المفتوحة للمساهمة بنسبة تفوق الخمسين بالمائة، حتى تحافظ على مركزها القانوني في اتخاذ القرار.

¹ زيدي حميدة، <> خوادمة المؤسسة العمومية الاقتصادية في ظل أحكام الأمر رقم 01-04 <>، مرجع سابق، صفحة 689.

² المرجع نفسه.

³ المادة 27، من الأمر رقم 01-04، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسخيرها و خوادمتها، متمم، مرجع سابق.

تُخضع كيّفيّات إصدار القيمة الممنوحة المذكورة سابقاً واقتئالها و التنازع عنها لأحكام القانون التجاري و أحكام الأمر رقم 01-04، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خوصصتها، المتمم بموجب الأمر رقم 08-01، و كذا كل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة¹، و عليه فإن الحصص و القيمة الممنوحة التي يحوزها الخواص في المؤسسات التي تساهم الدولة في رأس المالها تخضع في تسييرها و تداولها لأحكام القانون التجاري بالدرجة الأولى.

تُخضع الأموال العمومية التي تحوز عليها الدولة تمثيلاً لرأس المال الاجتماعي، على شكل حصص أو أسهم أو شهادات استثمار أو سندات مساهمة أو أي قيمة منفولة أخرى في المؤسسات العمومية الأخرى، لأحكام القانون رقم 90-30، المتعلق بالأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، ولاسيما الأحكام المتعلقة بتسيير الأصول الخاصة للدولة، و النصوص التنظيمية المكملة لها².

يمكن من خلال ما سبق التوصل إلى أن المشرع الجزائري منح للدولة صلاحية المساهمة في رأس المال شركات المساهمة، و يظهر ذلك من خلال الخوصصة الجزئية التي تقوم على طرح أسهم و سندات للبيع في البورصة، و لكن ما يعبّر على هذا التسيير أنها في الغالب غير مرحبة للدولة، لأنها تسعى إلى اكتساب أكبر قدر ممكن من الجمهور على حساب بيع حصصها بأنشان منخفضة، قد تمس بتوزن السوق المالية بشكل يؤدي إلى تغليط المستثمرين حول القيمة الحقيقية للشركة³.

أشار المشرع بشكل واضح إلى أن مساهمات الدولة في الشركات المختلطة أملاكاً خاصة تابعة لها يمكن التصرف فيها في حدود القانون، في حين لم يشر بشكل واضح إلى إمكانية مساهمة البلدية و الولاية في رأس المال شركات المساهمة، رغم أنه أشار إلى إمكانية استخدام مفاهيم محلية مشتركة بين الجماعات المحلية.

¹ الفقرة 2 من المادة 3، من الأمر رقم 01-04، يتعلّق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خوصصتها، متمم، مرجع سابق.

² الفقرة 3 من المادة نفسها، المرجع نفسه.

³ لمزيد من المعلومات حول مخاطر الخوصصة الجزئية للمؤسسات العمومية الاقتصادية على الدولة و الاقتصاد الوطني، يمكن الرجوع إلى المقال العلمي التالي:

GLIZ Abdelkader, « **Risque de sous-évaluation et privatisation partielle des entreprises** », *Revue des sciences commerciales et de gestion*, Volume 4, Numéro 1, Ecole supérieur de commerce, 2003, pages 49-73.

الفرع الثاني: إقصاء الجماعات المحلية من المساهمة في الشركات المختلطة

نص المشرع الجزائري في القانون رقم 90-30، المتعلق بالأملاك الوطنية، أن الحقوق و القيم المنقولة التي تقتنيها أو تتحققها الولاية أو البلدية، و التي تمثل قيمة مقابل حصص مساهماتها في تأسيس المؤسسات العمومية و دعمها المالي، تدخل ضمن أملاكها الخاصة¹، وبالتالي لها حق التصرف فيها بما تراه مناسبا لذمتها المالية، و لكن عند العودة إلى قانوني البلدية و الولاية نجد أن المشرع لم يوضح مدى إمكانية مساهمة البلدية و الولاية في شركات المساهمة.

أولا- عدم إشراك الجماعات المحلية في تأسيس الشركات المختلطة في قانوني البلدية و الولاية

ذكر المشرع الجزائري في المطة الأخيرة من المادة 159 من قانون رقم 11-10، المتعلق بالبلدية، أن الأملاك الخاصة للبلدية تشتمل على الحقوق و القيم المنقولة التي تقتنيها هذه الأخيرة أو تتجزأها، و التي تمثل مقابل قيمة حصص مساهماتها في تأسيس المؤسسات العمومية و دعمها المالي، و المعروف عن القيم المنقولة أنها عبارة عن أوراق المالية تأخذ عدة أشكال منها: السندات، الأسهם، وشهادات الاستثمار ، و التي تعتبر حصص مساهمة في رأس المال شركات ذات أسهم أو ما يسمى بشركات المساهمة أو المختلطة².

عند دراسة قانون البلدية نجد أن المشرع لم يذكر اسم شركة مساهمة، بل حصر نوعية المؤسسات التي يحق للبلدية إنشاؤها في المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري، أو ذات الطابع الصناعي و التجاري³، كآلية لتسخير مصالحها التقنية، و هذه الفكرة ليست جديدة كون المؤسسة العمومية أحد أساليب إدارة المرفق العام بمبادئه المختلفة كالمجانية، الشفافية، الحيادية، و العدالة.

تعتبر المصالح التقنية المشار إليها في المادة 149 من قانون البلدية، مرافق عمومية بدائية و ضرورية لحياة المواطن لا تهدف من ورائها البلدية إلى تحقيق الربح، فلا يمكن مقارنة تلك المصالح التقنية التي تسيرها البلدية عن طريق مؤسسة عمومية بالمؤسسات الاقتصادية الكبرى التي يساهم فيها كبار المستثمرين الخواص بهدف تحقيق الربح الاقتصادي.

¹ المواد 19 و 20، من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

² المطة الأخيرة من المادة 159، من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

³ المواد 153 و 154، المرجع نفسه.

يمكن استنتاج من خلال ما سبق فإن المؤسسة المشار إليها في قانون البلدية لا يقصد بها المشرع الجزائري شركة مساهمة، و تبقى الحقوق و القيم المنقولة التي أشار إليها في نص المادة 159، على شكل حصص مساهمات البلدية في تأسيس المؤسسات العمومية محل تساعل، في انتظار صدور نصوص تنظيمية تبين طبيعة المؤسسة العمومية و كيفية إنشائها من طرف البلدية، و كذا كيفية مساهمة هذه الأخيرة في رأس المالها، إما بشكل كلي أو جزئي¹.

تجنب المشرع في قانون الولاية الإشارة إلى الحقوق و القيم المنقولة، التي تقتنيها أو تتحققها الولاية و التي تمثل مقابل حصص مساهماتها في تأسيس المؤسسات العمومية و دعمها المالي، رغم أنه أشار إليها في نص المادة 19 من القانون رقم 30-90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، و اكتفى بالإشارة إلى الأملاك العقارية التابعة للولاية و مؤسساتها العمومية²، دون أن يوضح مدى إمكانية الولاية كجماعة محلية من المساهمة في رأس المال شركات المساهمة.

تنطبق على الولاية أيضا نفس الأحكام التي تتطبق على البلدية، في مسألة تسيير مصالحها العمومية عن طريق المؤسسة العمومية، سواء كانت ذات طابع إداري أو ذات طابع صناعي وتجاري، فمصادرها المالية نابعة من مالية الولاية بحد ذاتها، و بالتالي يصعب وفقا لطبيعتها أن يتم فتح رأس المال للاكتتاب لصالح الخواص.

يصعب كثيرا من الناحية العملية على المؤسسة العمومية المحلية التي تهدف إلى تسيير المصالح التقنية للبلدية أو الولاية، أن تقوم بفتح رأس المال للخواص عن طريق طرح أسهم و سندات أو أي قيم منقولة أخرى للبيع، فالجمهور و المستثمرون غالبا ما يدخلون أو يساهمون في الشركات الاقتصادية الناجحة لكسب الربح، وليس في مؤسسات عمومية تهدف أساسا إلى إدارة بعض المرافق العامة كالمدارس، الملاعب، الأسواق، محطات النقل، المحاشر، المذابح، و المقابر.

¹ ذكر المشرع في الفقرة الثانية من المادة 154 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، أنه سيتم تحديد قواعد تنظيم المؤسسات العمومية البلدية و تسييرها عن طريق التنظيم، و لكن لم تصدر الحكومة إلى غاية يومنا هذا، أي نص تنظيمي يتعلق بهذا الموضوع، الأمر الذي دفع بالكثير من البلديات إلى تطبيق المرسوم رقم 83-200، الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية و تنظيمها و سيرها، على الرغم من أن هذا الأخير لا يساير التعديلات المتعاقبة على قانون البلدية، و ما يتطلع مواطني البلديات الوصول إليه، و عليه فإن الحاجات الاقتصادية لسكان البلديات يستدعي إلى تشارك البلدية كهيئة عمومية محلية و المستثمرين العموميين و الخواص.

² المادة 132، من القانون رقم 07-12، يتعلق بالولاية، مرجع سابق.

بناء على المعطيات المذكورة أعلاه، يمكن القول بأن المؤسسة العمومية التي ذكرها المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية، و التي يمكن للبلدية و الولاية امتلاك حصص فيها على شكل قيم منقولة ليست تلك التي ذكرها في قانوني البلدية و الولاية، و التي تؤسس أساسا لتسخير مصالحها التقنية ذات الصلة بإدارة المرفق العام، و لم يوضح بشكل دقيق طبيعة مساهمات البلدية و الولاية في المؤسسات العمومية التي يتكون رأسملها من حصص المساهمين، و لو انه أشار في بعض الأحكام إلى مسألة التضامن و التعاون بين البلديات أو الولايات في تسخير شؤونها العامة، من خلال تأسيس مؤسسات عمومية مشتركة.

ثانيا- المؤسسات العمومية المحلية المشتركة وفقا لقانوني البلدية و الولاية

نص المشرع الجزائري في المادة 150 من قانون الولاية على ما يلي < يمكن ولايتين أو أكثر إنشاء مؤسسات ولائية مشتركة لإدارة الممتلكات أو التجهيزات المنجزة بصفة مشتركة والتي يكون تسخيرها المشتركة ضروريا من الناحية التقنية و القانونية و ذلك بعد مداولة مجالسها الشعبية الولاية طبقا لأحكام المادة 54 من هذا القانون، تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم >>، غير انه لم يتم صدور التنظيم الذي يوضح كيفية إنشاء و تسخير هذا النوع من المؤسسات الولائية المشتركة منذ صدور القانون رقم 12-07، المتعلق بالولاية.¹.

بقي كيفية تمويل المؤسسات العمومية المحلية المشتركة بين ولايتين أو أكثر مجهولا، كما لم يبين القانون كيفية تقاسم الأرباح و تحمل الخسارة بين الشركاء، و لا توجد أيضا أحكام أو إجراءات تبين كيفية زيادة رأس المال أو كيفية اتخاذ القرار، كأن ينص القانون مثلا على أن عملية اتخاذ القرار تكون حسب حصة كل مساهم في رأس مال المؤسسة.

تناسى المشرع أيضا توضيح طبيعة هذا النوع من المؤسسات، هل هي مؤسسة ذات أسهم، أم أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، أو ذات طابع صناعي و تجاري، و هل هي موجهة لإدارة و تسخير مصالح الولاية كما هو الشأن في مسألة إدارة المرافق العمومية الضرورية داخل ولايتين أو أكثر، أم أنها مؤسسات اقتصادية بالمفهوم التجاري، تهدف إلى الاستثمار في الممتلكات والتجهيزات المتوفرة بين أكثر من ولاية بهدف تحقيق الربح.

¹ وفقا للمادة 54 من قانون الولاية، فإن إنشاء مؤسسة عمومية ولائية يخضع إلى مداولنة من طرف المجلس الشعبي الولائي.

سمح المشرع أيضاً لبلديتين مجاورتين أو أكثر تابعة لولاية واحدة أو لعدة ولايات مجاورة، أن تشتراك في إنشاء مؤسسات عمومية مشتركة قصد تحقيق تنمية مشتركة لأقاليمها، أو تسخير مرافق عمومية جوارية طبقاً للقانون المعمول به¹، و يتم إحداث هذا التشارك، بموجب اتفاقية أو عقود، يصادق عليها بموجب مداوله بين المجالس الشعبية البلدية للبلديات المشاركة².

يظهر من خلال الفقرة السابقة، أن البلديات يمكن أن تشتراك في تمويل رأس مال مؤسسة عمومية لتحقيق تنمية على مستوى أقاليمها، أو لإدارة مرافق عام أو مصلحة ما تابعة لها، و لكن لم يبين القانون كيفية تحقيق ذلك أو سيره كما هو الشأن بالنسبة للمؤسسة الولاية المشتركة، حيث ترك المشرع هذا المجال للتنظيم، و الذي لم يتم صدوره منذ صدور قانون البلدية الحالي سنة 2011، وهذا يجعل تصرف البلديات في هذا الشأن أمام احتمالين أساسيين و هما:

- الأول: أن تكون هذه المؤسسات العمومية المشتركة مؤسسات اقتصادية بمفهوم القانون التجاري من حيث النشأة و التسيير، إذ يتم إنشاؤها بعد مداولات من المجالس الشعبية للبلديات أو الولايات المعنية، ثم يتم إتباع كامل الإجراءات المنصوص عليها في القانون التجاري من فتح السجل التجاري، الحصول على بطاقة التعريف الجبائي، و الاشتراك في هيئات الضمان الاجتماعي.

يتم تسخير المؤسسة العمومية المحلية المشتركة بالمفهوم المذكور أعلاه، سواء كانت مؤسسة ذات أسهم أو شركة توصية أو ذات مسؤولية محدودة، وفقاً لأحكام القانون التجاري الجزائري عندما تتعامل مع الجمهور، و تبقى الذمة المالية لهذه المؤسسة تابعة للجماعات المحلية المساهمة فيها، حيث يتمتع كل مساهم بحق التصرف في حصته وفقاً للقانون و التنظيم المعمول بهما و للقانون الأساسي للمؤسسة.

- الثاني: أن تكون المؤسسة العمومية المحلية المشتركة بين أكثر من بلديتين أو ولايتين مؤسسة تهدف أساساً إلى إدارة أو تسخير مرافق عام، يمتد نشاطها إلى عدة أقاليم من بلدان أو ولايات، وبالتالي لا تهدف أساساً إلى تحقيق الربح بالدرجة الأولى، بل تهدف فقط إلى ضمان قدر معين من الخدمة لصالح الجمهور أو المواطنين الذين يسكنون في تلك الأقاليم.

¹ المواد 215 و 217، من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

² المادة 216، المرجع نفسه.

تهدف الجماعات المحلية، إلى التضامن فيما بينها من أجل تحقيق الهدف الذي أنشئت من أجله المؤسسة المحلية المشتركة، و يتم تسيير هذه الأخيرة على شكل شركة تضامن وفقا لقواعد القانون التجاري، بينما تخضع في علاقتها مع الهيئات المحلية لأحكام القانون الإداري.

تعتبر الحصص النقدية أو المادية التي تساهم بها كل جماعة محلية في رأس المال المؤسسات المشتركة مساهمات مالية ذات قيمة، لكن لا ترقى إلى مستوى القيم المنقولة المذكورة في المواد 19 و 20 من قانون الأموال الوطنية، لأن القيم المنقولة كالأسهم أو السندات قابلة للتداول، أما في هذه الحالة فهي عبارة عن حصة شراكة غير قابلة للتداول.

يصعب كثيرا من الناحية العملية تسيير المؤسسة العمومية المحلية المشتركة على شكل شركة ذات أسهم لكون المؤسسة العمومية المحلية بشكل عام تعاني من عدة عراقيل و صوبات بسبب هيمنة الإدارة المركزية عليها، بالإضافة إلى غياب التخطيط المالي السليم، و ضعف الرقابة و الكفاءة المهنية، و غياب الشفافية في التسيير¹.

يجب على الحكومة لمواجهة الصعوبات التي تعيق سير المؤسسات العمومية المحلية، إصدار النصوص التنظيمية التي تبين كيفية تسيير هذه المؤسسات، و عدم الاكتفاء بتطبيق أحكام المرسوم رقم 83-200، المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية و تنظيمها وسيرها، و الذي لم يعد يتناسب مع التعديلات المترقبة التي حدثت على قانوني البلدية و الولاية.

ثالثا - المؤسسة العمومية المحلية المشتركة وفقا للمرسوم رقم 83-200

رغم التعديلات المترقبة على قانوني البلدية و الولاية، إلا أن أحكام المرسوم رقم 83-200، المذكور أعلاه ما زال ساري المفعول، خاصة في ضل عزوف الحكومة على إصدار المراسيم ذات الصلة بالمؤسسة العمومية المحلية، مما دفع بالجماعات المحلية التي تملك مؤسسات عمومية محلية إلى الاعتماد على هذا النص التنظيمي كمرجع، رغم أنه لا يساير مستجدات الظروف الحالية.

¹ BENCHEKHI Ghaouti, « L'entreprise biblique locale, instrument de développement : contraintes et perspectives », Revue des cahiers du management des entreprises et du capital social, Volume 2, Numéro 1, Université de Tlemcen, 2006, page 92.

بيّنت الحكومة في نص المرسوم رقم 83-200، كيفية إنشاء و تنظيم و تسيير المؤسسة العمومية المحلية بشكل عام، و أشارت إلى إمكانية إنشاء مؤسسات عمومية محلية مشتركة، حيث نصت المادة 2 منه على ما يلي: <> يمكن أن تقوم بإنشاء المؤسسة: الولاية، البلدية، الاشتراك بين ولايتين أو أكثر، باشتراك بين ولاية واحدة أو عدة ولايات و بلدية واحدة أو عدة بلديات <>، كما جاء في الفقرة الأولى من المادة 3 من ذات المرسوم أنه <> يمكن المؤسسة العمومية في الولاية أن يمتد اختصاصها الإقليمي إلى مجموع الولاية أو إلى بلديتين أو عدة بلديات <>.

يتم إنشاء المؤسسة العمومية المحلية المشتركة بموجب مداولة بين المجالس الشعبية البلدية أو الولاية المعنية، مع المصادقة عليها بقرار مشترك بين وزير الداخلية و الوزير أو الوزراء المعنيين¹، و يشرف على هذا النوع من المؤسسات مدير، و مجلس إدارة².

يتولى مجلسي الإدارة و التسيير تنشيط عمل المؤسسة و توجيهه و تنسيقه و مراقبته، و يتداول في المواضيع المتعلقة بتنظيم المؤسسة، الميزانيات و الحسابات، و يقوم المدير بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة، و يمارس السلطة السلمية على المستخدمين، كما يمثل المؤسسة أمام الأجهزة القضائية³.

بين المرسوم رقم 83-200 بشكل واضح إجراءات إنشاء و تسيير و تنظيم الجماعات المحلية للمؤسسات العمومية المحلية، لكن ما يعاب عليه أنه لم يتناول الأحكام المالية لهذا النوع من المؤسسات، و لم يبين كما هو الحال بالنسبة لقانوني البلدية و الولاية كيفية مساهمة كل طرف في رأس مال المؤسسة، الأمر الذي يدفع إلى العودة إلى أحكام القانون التجاري⁴.

تبقي المؤسسة المحلية المشتركة و إن كانت تاجرة في غالب الأحيان موجهة لإدارة مرفق عام، و لا تهدف أساسا إلى تحقيق أهداف اقتصادية محضة، الأمر الذي يجعلها بعيدة عن استقطاب مستثمرين خواص للمساهمة في رأس المال، لهذا قامت الحكومة بإصدار المرسوم رقم 83-201، المحدد لشروط إنشاء المقاولات العمومية المحلية و تنظيمها و سيرها.

¹ المادة 7 من المرسوم رقم 83-200، يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية و تنظيمها و سيرها، مرجع سابق.

² المواد من 9 إلى 11، المرجع نفسه.

³ المواد 13 و 17، المرجع نفسه.

⁴ يمكن أن تأخذ المؤسسة العمومية المشتركة عدة أشكال، فقد تأخذ شكل شركة تضامن أو توصية، أو ذات مسؤولية محدودة، أو شركة مساهمة وفقا لنص المادة 544 من القانون التجاري.

رابعاً - المقاولة الاقتصادية المحلية المشتركة بين الجماعات المحلية

قصد انجاز مخطط التنمية الاقتصادية للولاية أو لبلدية واحدة أو عدة بلديات، يمكن للجماعات المحلية أن تقوم بإنشاء مقاولات عمومية محلية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تهدف إلى إنتاج سلع و خدمات¹ بالمفهوم الاقتصادي تسعى من خلالها إلى تحقيق الربح، أي ليس كما هو عليه الحال بالنسبة للمؤسسة العمومية المحلية، الموجهة أساساً إلى تسيير المصالح العمومية الولاية أو البلدية في إطار إدارة المرفق العام.

يخضع إنشاء المقاولة العمومية المحلية المشتركة، إلى مداولة المجالس الشعبية المحلية المعنية، بعد القيام بدراسة تقنية و اقتصادية تبرز جدوى المشروع المقرر، و مصادقة من طرف السلطة الوصية بموجب قرار صادر عن الوالي، الذي يتواجد في دائرة اختصاصه مقر المقاولة المشتركة بين البلديات، سواء في ولاية واحدة أو في أكثر من ولاية².

يسند تنظيم و تسيير المقاولات الاقتصادية المحلية المشتركة، إلى مدير يوضع تحت سلطة مجلس الإشراف و الرقابة، حيث يتولى إدارة المقاولة و يمثلها في كل أعمال الحياة المدنية، ويمارس السلطة السلمية على العمال، و يزود مجلس الإشراف و المراقبة بكل المعلومات التي تمكنه من ضبط برنامج العمل و متابعة تفيذه، و مراقبة نشاط المقاولة طبقاً للقانون و التنظيم المعمول به³.

وضعت الحكومة في نص المرسوم رقم 83-201، المحدد لشروط إنشاء المقاولات العمومية المحلية و تنظيمها و سيرها، مجموعة من الأحكام المالية المتعلقة بالمقاولة المحلية المشتركة، وهذا ما لم تقم به بالنسبة للمؤسسة العمومية المحلية المشتركة المنظمة بموجب المرسوم رقم 83-200، المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية و تنظيمها و سيرها، إذ وضح بعض الأحكام المتعلقة بميزانية المقاولة و حساباتها، و الأرباح التي تتحققها و العجز الذي يمكن أن تقع فيه، وهيئات الرقابة على ماليتها و كيفية تسجيل العمليات المتعلقة بماليتها.

¹ المادة الأولى و المادة 2 من المرسوم رقم 83-201، يحدد شروط إنشاء المقاولة العمومية المحلية و تنظيمها و سيرها، مرجع سابق.

² المواد 4 و 7، المرجع نفسه.

³ المواد 13 و 15، المرجع نفسه.

يتم مسك محاسبة المقاولة المذكورة أعلاه وفقاً لأحكام القانون التجاري، و يخضع لرقابة محافظ الحسابات الذي يصادق على ميزانية و حسابات المقاولة بموجب تقرير يبين فيه وضعيتها المالية، بما فيها الأرباح التي حققتها و العجز الذي يمكن أن تقع فيه، و يحال هذا التقرير على مجلس الإشراف و المراقبة و الوالي للمصادقة عليه¹.

سكتت الحكومة في المرسوم رقم 83-201، السابق الذكر عن كيفية مساهمة كل بلدية في رأس المال المقاولة المحلية المشتركة، كما هو الحال بالنسبة للمؤسسة المحلية العمومية في المرسوم رقم 83-200، و لم تبين كيفية تسيير كل حصة من حصص الشركاء و المساهمين، و كيفية تقاسم الأرباح فيما بينهم و كذا تحمل الأعباء أو الخسارة في حالة حدوثها، كما لم تتم الإشارة إلى إمكانية فتح رأس المال هذه المقاولة للمساهمة فيها من طرف المستثمرين الخواص، من خلال تقسيم رأس المال المقاولة إلى حصص على شكل قيم منقولة كأسهم أو سندات، وعرضها للاكتتاب لصالح المساهمين.

يسنتنож أن عدم توضيح الحكومة لكيفية مساهمة البلديات في رأس المال المقاولة المشتركة، سيفتح المجال للمساهمين لتحديد حصة مساهمة و أرباح كل طرف وفقاً للشكل التجاري للمقاولة، فإذا كانت المقاولة تأخذ شكل شركة ذات أسهم، فإنها تصبح تاجرة و يطبق عليها أحكام القانون التجاري المتعلقة بشركات المساهمة، و بالتالي يمكن لها فتح رأسمالها إذا أرادت ذلك على المستثمرين وعلى كافة الجمهور، أما إذا أخذت شكل آخر كأن تكون شركة تضامن أو شركة توصية أو شركة ذات مسؤولية محدودة، فإن الأحكام المتعلقة بتلك الشركات هي التي ستطبق عليها.

مهما كان شكل المقاولة الاقتصادية المحلية المشتركة، فإن حصص مساهمة أو مشاركة البلديات في رأس المال المقاولة و الأرباح التي تتحققها من ممارسة نشاطها الاقتصادي، عبارة عن حصص مالية تابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية المشتركة و ذلك طبقاً للمواد 19 و 20 من قانون الأموال الوطنية، إلا أنه يجب على المشرع أن يقوم بإصدار نصوص قانونية توضح حركة هذه الحصص و القيم المنقولة التابعة للأشخاص المعنوية العامة سواء كانت الدولة أو الجماعات المحلية، و كذا كل الأموال المنقولة غير المادية الأخرى التي تكتسبها الدولة و الجماعات المحلية بأنماط أخرى كالتسبيير الحر أو التقاصد.

¹ المادة 15، من المرسوم رقم 83-201، يحدد شروط إنشاء المقاولة المحلية و تنظيمها و سيرها، مرجع سابق.

المبحث الثاني

**المنقولات غير المادية المكتسبة عن
طريق التسيير الحر أو التقادم**

اعتبر المشرع الجزائري في قانون الأموال الوطنية، العناصر المعنوية للمحل التجاري أموالاً خاصة منقوله غير مادية يمكن للدولة و الجماعات المحلية امتلاكها، بحيث يمكن استغلالها بصفة مباشرة، أو منح تسييرها لصالح آخرين بموجب عقد التسيير الحر¹، فالدولة والجماعات المحلية يمكن أن تلجأ إلى عقود التسيير الحر، لاستغلال المحلات التجارية أو الحرفية أو المهنية التابعة لها، وفقاً لأحكام قانون الأموال الوطنية أو أحكام القانون الخاص كالقانون المدني و القانون التجاري².

منح المشرع الجزائري لكل من الدولة و الجماعات المحلية، نفس الصالحيات لاستغلال محلاتها التجارية و الحرفية عن طريق عقود التسيير الحر، كما أخضعها لنفس الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في أحكام القانون التجاري و قانون الأموال الوطنية، و كذا النصوص القانونية و التنظيمية ذات الصلة بها (مطلوب أول).

ينتج عن أنماط التسيير المختلفة الناشئة عن تصرفات الدولة و الجماعات المحلية في أملاكها الوطنية الخاصة، لاسيما ما يتعلق بإيجار أملاكها، أثاراً مالية عليها و على الغير، حيث تبقى الديون المستحقة على الغير لصالح الدولة أو الولاية أو البلدية عالة في ذمة المدين، الذي يجب عليه الوفاء بها مهما طال الزمن، لأن الأموال و الحقوق المالية التابعة للدولة أو الجماعات المحلية غير قابلة للتقادم.

تخضع لمبدأ التقادم المسلط بعد مرور آجال التقادم المنصوص عليها في القانون، الأموال الواقعة على الدولة و الهيئات المحلية المستحقة لصالح الغير، حفاظاً على استقرار المعاملات وإرغام الدائنين على المطالبة بحقوقهم المالية في وقتها، و في حالة إهمال هؤلاء لحقوقهم و لم يطالبوا بها في أجاليها، فإن الدولة أو الجماعات المحلية حسب الحالة تكتسبها و تدخل في أملاكها الوطنية الخاصة³ (مطلوب ثان).

¹ وفقاً لنص المادة 196 من الأمر رقم 59-75، يتضمن القانون التجاري، معدل و متمم، مرجع سابق، فإن عقد إيجار المحل التجاري ينصب على المقر أو المبني التجاري، بينما ينصب عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري على كل عناصر المحل التجاري بما فيها العناصر المعنوية أو غير المادية كالاسم و الشهادة التجارية كما هو منصوص عليه في المادة 203 من ذات القانون.

² المواد 102 و 103 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

³ المادة 49 و 50، المرجع نفسه.

المطلب الأول

التسبيير الحر للمحلات التجارية و الحرفية التابعة للدولة و الجماعات المحلية

كانت فكرة عقد التسبيير الحر للمحلات التجارية تستخدم في البداية، في حال انتقال ملكية الأصل التجاري إلى قاصر لا يملك الأهلية القانونية لمزاولة التجارة، أو إلى شخص يمارس مهنة لا تتوافق قانونيا مع النشاط التجاري، ثم انتشر بشكل واسع بعد الحرب العالمية الثانية، حيث أصبح هذا العقد يستخدم من قبل أصحاب رؤوس الأموال الذين لا يستطيعون استغلال الأصول بأنفسهم¹.

نص المشرع الجزائري في المادة 78 من القانون التجاري، على أن المحل التجاري أو الحرف ي تكون من مجموعة من العناصر المادية، كالمقر و السلع و البضائع و الأدوات المستعملة، والعناصر المعنوية كالاسم التجاري و الشهادة و الزبائن و العملاء، لهذا فإن المحل التجاري أو الحرف، يشتمل على مجموعة من الأموال العقارية و الأموال المنقولة.

يسير المحل التجاري أو الحرف بمكوناته المذكورة أعلاه مالكه بصفة مباشرة، إلا أنه في بعض الأحيان يتعدى على التاجر أو الحرفي مالك المحل، إدارة و تسبيير هذا الأخير باسمه ولحسابه الخاص، إما لأسباب شخصية أو موضوعية، مما يدفعه إلى اللجوء إلى البحث عن شخص آخر يوكل له تسبيير هذا المحل، بموجب عقد يدعى عقد التسبيير الحر .

يخضع إبرام عقد التسبيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية إلى جملة من الشروط الواجب توفرها في الهيئة المؤجرة، المستأجر المسير والمحل التجاري بمختلف مكوناته المادية و المعنوية، كما يخضع لمجموعة من الإجراءات الواجب احترامها لصحة العقد منصوص عليها أساسا في القانون التجاري (فرع أول).

عندما تتوفر الشروط المنصوص عليها قانونا لعقد إيجار التسبيير الحر، الخاص بال محلات التجارية أو الحرفية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يتم الشروع في تنفيذ بنوده وبالتالي يرتب العقد آثاره على طرفي العقد، سواء على الهيئة المؤجرة أو على المستأجر المسير، فكل طرف تقع عليه التزامات و يكتسب حقوق في مواجهة الطرف الآخر (فرع ثان).

¹ CARRIERE Françoise, « La gérance-libre des fonds de commerce », Revue économique, Volume 6, Numéro 5, France, Page 757, Article publié sur le site suivant : www.persee.fr/issue/reco_0035-2764_1955_num_6_5

الفرع الأول: شروط و إجراءات التسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للدولة والجماعات المحلية

منح المشرع الجزائري الصلاحيات ذاتها لكل من الدولة و الجماعات المحلية، لإبرام عقود إيجار تسيير المحلات التجارية أو الحرفية التابعة لها، و لم يفرق فيما بينها في أحكام و إجراءات إبرام هذا النوع من العقود، فأحكام عقد إيجار تسيير هذه المحلات خاضعة لقانون التجاري، وتحصل أموالها إلى خزينة كل هيئة سواء تعلق الأمر بخزينة الدولة أو الولاية أو البلدية.

عند العودة إلى القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، نجد أن المشرع الجزائري نص في المادة 102 منه على أنه < تحدد الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية، بعد استشارة الإدارات المختصة، مبلغ تعويض التسيير الحر المستحق من استغلال محل تجاري أو حرفي تابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة و المتضمن حق الإيجار وفق القوانين و التنظيمات المعمول بها، و يصب مبلغ التعويض في الخزينة العمومية >.

نص أيضا في المادة 103 على أنه: < تقوم الجماعات الإقليمية بالتسهيل الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة لأملاكها الوطنية الخاصة وفق دفتر الشروط و القيود المقررة طبقا للتشريع الجاري به العمل لاسيما قانون الولاية و قانون البلدية.

تحدد السلطة المختصة مبلغ تعويض التسيير في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها بعد استشارة إدارة الأملاك الوطنية إن اقتضى الأمر و يدفع هذا التعويض لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية >.

يستتبع من خلال المادتين المذكورتين في الفقرتين السابقتين، أن قرار إبرام عقد إيجار تسيير المحل التجاري أو الحرفي التابع للدولة أو الجماعات المحلية، يتم اتخاذه من طرف الهيئة المالكة للمحل، و أن قيمة إبرام العقد يتم تحديده من طرف إدارة الأملاك الوطنية، أما باقي الأحكام المتعلقة بإبرام العقد و شروطها، فإنها تخضع للقوانين و التنظيمات المعمول بها في هذا المجال، و هي أحكام نجدها أساسا في القانون التجاري، الذي عالج فيه المشرع هذا الموضوع في المواد من 203 إلى 214، و هي أحكام تسري على جميع الأشخاص الطبيعية والمعنوية العامة منها و الخاصة دون تمييز.

ذكر المشرع الجزائري في القانون التجاري، على أن الأشخاص المعنوية أو الطبيعية التي تبرم عقود إيجار التسيير الحر، يجب عليها أن تكون قد مارست التجارة أو امتهنت الحرفة لمدة 5 سنوات، أو مارست لنفس المدة أعمال مسیر أو مدير تجاري، أو استغلت لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاص بالتسییر¹، و استثنى كل من الدولة و الولاية و البلدية من هذا الشرط²، لكونها أشخاص معنوية عامة يتغير المشرفون و المسؤولون عليها وفقا للظروف التي تمر بها الدولة.

يتضح من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري اعترف في القانون التجاري، لكل من الدولة والجماعات المحلية بصلاحياتها في إيجار تسيير محلاتها التجارية و الحرافية، كما حدد لها مجموعة من القواعد و الشروط الواجب توفرها في الهيئة المؤجرة، و المستأجر المسير، و كذا المحل التجاري أو الحرفي كي يكون هذا العقد صحيحا.

أولاً- الشروط المتعلقة بالهيئة المؤجرة

وضع المشرع الجزائري الشروط ذاتها الواجب توفرها في الهيئة المؤجرة أو المالكة للمحل التجاري لصحة عقد إيجار تسييرها، سواء تعلق الأمر بالدولة أو الجماعات المحلية، و التي تتمثل في إعداد دفتر شروط مسبق و تحديد مبلغ تعويض التسيير، و على الرغم من عدم إشارة القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملك الوطنية إلى الطريقة الواجب إتباعها في عملية اختيار المستأجر المسير، فإن العرف الإداري و المنطق يستدعي اللجوء إلى الدعوة إلى المنافسة كأصل وإلى التراضي كاستثناء.

أ- إعداد دفتر الشروط

تقوم البلدية أو الولاية التي تزيد إيجار تسيير محلاتها التجارية أو الحرافية التابعة لأملاكها الوطنية الخاصة، بإعداد دفتر شروط طبقا للتشريع الجاري به العمل³، و يتم من خلاله تحديد الشروط التقنية و المالية و الإدارية، الواجب توافرها في عقد إيجار التسيير، و يلتزم بها المستأجر المسير، الذي لا يملك خيار المفاوضة عليها، بل عليه إما قبولها أو رفضها.

¹ المادة 205 من الأمر رقم 75-59، يتضمن القانون التجاري، معدل و متم، مرجع سابق.

² المادة 207، المرجع نفسه.

³ المادة 103، من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملك الوطنية، معدل و متم، مرجع سابق.

ينطبق الشرط المذكور أعلاه أيضاً على المحلات التجارية و الحرفية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و التي يسيرها في الغالب الديوان الوطني للتسبيير و الحفظ العقاري، إذ يجب على هذا الأخير إعداد دفتر شروط مسبق، يكون مرجعاً لتحديد الشروط الواجب السير عليها قبل إبرام عقد إيجار التسبيير الحر¹.

ب- تحديد مبلغ تعويض التسبيير

تتكفل الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، بتحديد مبلغ التسبيير الحر المستحق من استغلال محل تجاري أو حRFI تابع للأملاك الخاصة للدولة، بعد استشارة الإدارة المختصة والمشرفة على تسبيير تلك المحلات، كما هو الحال بالنسبة للمحلات التجارية و الحرفية التي يسيرها ديوان الترقية و التسبيير العقاري.

تقوم مديرية أملاك الدولة للولاية و مفتشية أملاك الدولة للبلدية بتحديد مبلغ تعويض التسبيير الحر، بعد استشارة الهيئة المسئولة على إدارة المحلات التابعة للدولة، كما هو الحال بالنسبة لدواوين الترقية و التسبيير العقاري للولايات، إذ يمكن لهذه الأخيرة العمل إلى جانب مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية أو البلدية التي يتواجد فيها المحل التجاري أو الحRFI التابع لأملاك الدولة.

تقوم الجماعات المحلية التي تريد إيجار تسبيير محلاتها التجارية أو الحرفية، بتحديد مبلغ التسبيير الحر بنفسها و بمساعدة من مصالحها الإدارية و التقنية المختصة في هذا المجال، كما يمكن لها إذا اقتضى الأمر استشارة أو طلب المساعدة من مصالح أملاك الدولة المختصة المتواجدة على إقليمها.

تستشير الجماعات المحلية لتحديد مبلغ التسبيير الحر مديريات أملاك الدولة و الحفظ العقاري للولايات، إذا تعلق الأمر بال محلات التجارية و الحرفية التابعة للأملاك الخاصة للولاية، و مفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري المتواجدة على مستوى البلديات، عندما يتعلق الأمر بالنسبة للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للأملاك الخاصة للبلديات.

¹ لم يذكر المشرع في المادة 102 من قانون الأملاك الوطنية، إعداد الهيئة التي تتوب عن الدولة في عقد إيجار التسبيير الحر لدفتر الشروط، كما هو مذكور في المادة 103 من القانون ذاته بالنسبة للجماعات المحلية، و لكن لا يمكن الاستغناء عن هذا الإجراء كخطوة لضمان شفافية و حسن اختيار المستأجر المسئير كطرف في العقد.

ج- الدعوة إلى المنافسة لاختيار المستأجر المسير

تعتبر الدعوة إلى المنافسة، الحل الأمثل لعقد إيجار التسيير الحر ، بالنسبة للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للدولة و الجماعات المحلية على حد سواء ، فالعودة إلى المنافسة من شأنه منح الفرصة لكل المسيرين الراغبين في إيجار تسيير هذا النوع من المحلات بكل حياد و شفافية ، كما يتتيح المجال للهيئة التابعة للدولة و المشرفة على إدارة المحلات المراد إيجار تسييرها ، و كذا الجماعات المحلية الحصول على عدة عروض ، مما يجعلها قادرة على اختيار العرض الأحسن ، الذي يوفر لها أفضل المزايا ، و الذي يستجيب بشكل كبير لمحنتى دفتر الشروط¹.

سكت المشروع الجزائري في القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملك الوطنية، المعدل و المتمم، عن كيفية اختيار المستأجر المسير من طرف الدولة و الجماعات المحلية، و لم يذكر بشكل صريح الدعوة إلى المنافسة كشرط لاختيار هذا الأخير، بل ترك كامل الحرية للهيئة المالكة للمحل التجاري أو الحرفى التصرف فيه².

يستتبط من الفقرة السابقة أن البلدية و الولاية و دواوين الترقية و التسيير العقاري كهيئة تابعة للدولة لها حرية اعتماد الطريقة و الوسيلة التي تراها مناسبة لاختيار المستأجر المسير، و لكن لضمان حياد الإدارة و شفافية المعاملات و النشطات التي تقوم بها، يستحسن اللجوء إلى طلب العروض و الدعوة إلى المنافسة كقاعدة، وفي حالة عدم جدوى هذه الأخيرة، يمكن لها اللجوء إلى التراضي كاستثناء.

ثانيا- الشروط المتعلقة بالمستأجر المسير

يعتبر المستأجر المسير الطرف الثاني في عقد تأجير التسيير، فهو بذلك من يستغل المحل التجاري باسمه و لحسابه لخاص، لهذا اشترط عليه المشرع أن يكون تاجراً أو حرفياً حسب طبيعة النشاط الذي يمارسه، فالمستأجر المسير مجبور على إثبات صفة التاجر أو الحرفى على نفسه، لكي تكون له الأهلية القانونية لعقد إيجار التسيير³.

¹ الفقرة 2 من المادة 103 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملك الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق.

² لم يذكر المشروع الجزائري الدعوة إلى المنافسة كسبيل لاختيار المستأجر المسير في كلا المادتين 102 و 103.

³ الفقرة 2 من المادة 203، من الأمر رقم 75-59، يتضمن القانون التجاري، معدل و متمم، مرجع سابق.

أ- أن يكون المستأجر المسير تاجرا

يشترط على المستأجر المسير أن يكون تاجرا، و لن تكون له هذه الصفة إلا إذا كان يملك وثيقة مستخرج القيد في السجل التجاري، و للحصول على هذه الوثيقة يجب أن يكون الشخص قد بلغ سن 19 سنة، أي انه يملك أهلية التصرف، و أن يمتنع عن ممارسة أي نشاط آخر يتناهى مع نشاط التجارة كما هو الحال بالنسبة للأطباء، المحامين، و الموظفين.

يشترط القانون أيضا على الأشخاص الذين يمارسون التجارة، ألا يصدر بشأنهم حكما قضائيا يتعارض و ممارسة هذا النشاط، أو أن يتعرضوا للإفلاس، ففي حالة حدوث أي مانع ينفي على الشخص صفة التاجر، فإنه يمنع من أن يبرم عقد إيجار التسيير مع الدولة أو البلدية أو الولاية لتسير أحد المحلات التجارية التابعة لأملاكها الخاصة.

ب- أن يكون المستأجر المسير حرفيا

يجب على المستأجر المسير الذي يقوم بإيجار تسخير محل تابع للأملاك الخاصة للدولة أو البلدية أو الولاية و المخصصة لممارسة نشاط حرفى أن يملك صفة حرفى، أي أن يمارس كل نشاط متعلق بإنتاج أو إبداع أو تحويل أو ترميم فنى أو صيانة أو تصليح، أو أداء خدمة يطغى عليها العمل اليدوى، و يمارسها بصفة رئيسية و دائمة¹، و يملك مؤهلا أو شهادة تؤهله إلى ممارسة نشاطه الحرفى و تحمل مسؤولياته².

اشترط القانون على الأشخاص الذين يمارسون حرف، أن يقوموا بتسجيل أنفسهم في سجل الصناعة التقليدية و الحرف³، و في حالة قبول ملفهم تقوم غرفة الصناعات التقليدية و الحرف بمنحهم بطاقة مهنية، و مستخرج من سجل الصناعة التقليدية و الحرف، وبالتالي يكتسب بشكل رسمي و قانوني صفة محترف⁴.

¹ المادة 5 من الأمر رقم 96-01، المؤرخ في 10 جانفي 1996، يحدد القواعد التي تحكم الصناعة التقليدية و الحرف، جريدة رسمية عدد 3، صادر في 14 جانفي 1996.

² المادة 10، المرجع نفسه.

³ المادة 26، المرجع نفسه.

⁴ الفقرة 3 من المادة 28 و المادة 30، المرجع نفسه.

يمكن للدولة و الجماعات المحلية أن تقوم بإيجار تسيير محلاتها الحرفية بكمال عناصرها المادية و المعنوية لصالح الحرفين، مقابل مبلغ مالي يتم الاتفاق عليه مع الهيئة المالكة للمحل، إلا أن الدولة والجماعات المحلية، يمكن لها أن ترفض التعاقد مع أصحاب الحرف في حالة صدور أي حكم قضائي لأي سبب من الأسباب يمنع عليهم ممارسة مهنة حرفية، أو في حالة تعرضهم للافلان أو التسوية القضائية¹.

ثالثاً- الشروط المتعلقة بالمحل التجاري أو الحرفي المراد إيجار تسييره

يجب أن ينص عقد التسيير الحر على جميع العناصر المادية و المعنوية للمحل التجاري أو الحرفي التابع للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، و هذا ما نص عليه المشرع في الأمر رقم 59-75، المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم، التي بينت مكونات المحل التجاري بجميع عناصره المختلفة و التي تتكون² من:

أ- المقر: هو المبني الذي يتم فيه القيام بالنشاط التجاري أو الحرفي، و يعتبر الموقع ذات أهمية كبيرة لما له من تأثير على جلب الزبائن و العملاء، و وبالتالي يؤثر على مردودية النشاط و تحقيق الأرباح، فهو عنصر مهم جداً في أي محل تجاري أو حرفي.

ب- العنوان: هو المكان الذي يتواجد فيه المبني التجاري أو الحرفي، و يعتبر هذا الأخير ذو أهمية كبيرة لأنه يؤثر بشكل كبير على مردودية النشاط التجاري أو الحرفي، فالموقع الذي يتواجد فيه الكثير من السكان أو القريب من المناطق الحضرية، يكثر فيها التبادل التجاري و النشاط الحرفي و يساعد على ازدهار التجارة و تحقيق الأرباح.

ج- الاسم التجاري: لكل محل تجاري أو حرفي اسم خاص به يميزه عن باقي المحلات التجارية أو الحرفية الأخرى، و يلعب الاسم دوراً كبيراً في النشاط التجاري أو الحرفي، فال محلات المعروفة بالاسم لما تقدمه من أنشطة و خدمات للزبائن، يجعلها محل بحث و طلب من طرف الزبائن أينما وجدت و أينما انتقلت³.

¹ المادة 37 من الأمر رقم 96-01، يحدد القواعد التي تحكم الصناعة التقليدية و الحرف، مرجع سابق.

² المادة 78، من الأمر رقم 59-75، يتضمن القانون التجاري، معدل و متمم، مرجع سابق.

³ يعتبر الاسم التجاري و العلامات التجارية من الحقوق المحمية قانوناً، و لا يحق للغير استعمالها إلا بإذن من صاحبها.

د- المعدات و الآلات: تعتبر وسائل العمل من معدات و آلات منقوله جزء من المحل التجاري، فكلما كانت هذه الوسائل حديثة و تتماشى مع النشاط الذي يحتويه مقر المحل التجاري، كلما كانت المردودية أفضل و أحسن.

ه- السلع و البضائع: هي كل المواد و الأشياء القابلة للاستهلاك، و الموجهة إلى البيع من طرف التاجر أو الحرفي إلى الزبائن، و كلما كانت السلع و البضائع المعروضة للاستهلاك ذات جودة و بكميات متوفرة، كلما حقق المحل التجاري أو الحرفي الربح، مع اكتساب ثقة الزبائن.

و- العملاء: هم مجموعة الأشخاص أو الفئات التي يتعامل معها التاجر أو الحرفي أثناء ممارسة نشاطه في محله التجاري، فهم جزء من هذا الأخير، و يتكون العملاء من عدة فئات مثل الموردين و الزبائن.

الموردون هم الأشخاص أو المؤسسات التي تزود المحل التجاري بما يحتاجه من معدات و مواد أولية لممارسة النشاط التجاري أو الحرفي، أما الزبائن أو الجمهور فهم الأفراد الذين يتقدمون إلى المحل التجاري أو الحرفي لإشباع حاجاتهم المختلفة من سلع و خدمات، فكلما كانت منتجات هذا الأخير و خدماته تلبي حاجات الزبائن كلما كان المحل أكثر شهرة.

ي- الشهرة: تعتبر الشهرة أحد المكونات المعنوية للمحل التجاري أو الحرفي، فالمعرفة الواسعة لدى الجمهور بالنشاط و الإنتاج و جودة السلع و الخدمات التي يوفرها المحل التجاري أو الحرفي يساعد على رفع الطلب عليه، فالمحلات التجارية أو الحرفية المعروفة بشكل واسع يدفع بالأفراد الآخرين إلى طلب منتجاتهم أو خدماتهم، دون البحث عن منتجات و خدمات المحلات الأخرى، لهذا تلجأ بعض المحلات التجارية و الحرفية إلى استحداث علامات ورموز و لافتات و أشكال تميزها عن باقي العلامات التجارية.

تعتبر العناصر المكونة للمحل التجاري أو الحرفي السابقة الذكر، أموالاً منقوله ما عدا المقر أو المبني الذي يمارس فيه التاجر أو الحرفي نشاطه، و لصحة عقد التسيير الحر لهذا النوع من المحلات يجب أن تتوفر جميع الشروط السابقة الذكر، و لا يكتسي هذا العقد طابعاً رسمياً و بالتالي لا يدخل حيز التنفيذ إلا بعد كتابته و شهره وفقاً للقانون و التنظيم الساري المفعول.

رابعا - شرط كتابة و شهر عقد إيجار التسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للدولة والجماعات المحلية

فرض المشرع الجزائري إلى جانب الشروط المذكورة أعلاه، لصحة عقد التسيير الحر للمحلات التجارية و الحرفية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية، إفراغ إرادة طرف العقد في شكل رسمي عن طريق الكتابة و التشهير و هذا ما نص عليه في الفقرة 3 من المادة 203 من القانون التجاري التي جاءت على النحو التالي: <و يحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي وينشر خلال خمسة عشر يوما من تاريخه على شكل مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية و فضلا عن ذلك في جريدة رسمية بالإعلانات القانونية>.

نص أيضا المشرع في القانون المدني على شرط الكتابة لصحة عقد إيجار تسيير المحلات التجارية أو الحرفية، حيث جاءت المادة 324 مكرر 1 على النحو التالي: <> زيادة عن العقود التي يأمر القانون بأخذها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصة فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد >.

يجب أيضا لإتمام صحة عقد التسيير الحر المذكور أعلاه، نشره أو شهره في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية و في جريدة وطنية مؤهلة لتنقية الإعلانات القانونية خلال 15 يوما من تاريخ إبرام العقد، حتى يتتسنى للموردين و الزبائن معرفة المستأجر المسير الذي سيتعاملون معه، لتفادي أي غلط يمكن الوقوع فيه مستقبلا.

يهدف كتابة و نشر و شهر العقد الخاص بالتسهيل الحر للمحلات التجارية و الحرفية التابعة للدولة و الجماعات المحلية، إلى حماية طرفي العقد في حالة حدوث منازعة أمام القضاء، كما يساهم في تحقيق مبدأ الاستقرار و الثقة في مختلف المعاملات التجارية و الحرفية بين التجار و الحرفين و الغير، و عليه فإن العقد يصبح ساري المفعول و مرتب لآثاره بعد اجتماع كل الشروط السابقة الذكر.

الفرع الثاني: آثار إبرام عقد التسيير الحر للمحلات التجارية و الحرفية التابعة للدولة والجماعات المحلية

عندما تكتمل أركان و شروط عقد التسيير الحر الخاص بال محلات التجارية أو الحرفية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يتم الشروع في تطبيق و تجسيد بنوده وبالتالي يترتب آثاره على الطرفين، أي على الهيئة المؤجرة و المستأجر المسير، فكل طرف يترتب عليه التزامات و يكتسب حقوق في مواجهة الطرف الآخر¹.

أولاً- آثار عقد التسيير الحر على الهيئة المؤجرة

تلتزم الدولة أو الولاية أو البلدية حسب الحالة باعتبارها الهيئة المؤجرة، بتسليم المحل التجاري بعناصره المختلفة إلى المستأجر المسير في حالة تصلح لممارسة النشاط التجاري أو الحرفي، وبما أن هذا الأخير يتكون من عقارات و منقولات مادية و معنوية، فإن عملية التسلیم تخضع لنفس القواعد التي تسري على إيجار المباني الموجهة لممارسة التجارة²، مع وجود بعض الخصوصيات عند تسلم العناصر المعنوية للمحل.

أ- الالتزام بتسليم المحل التجاري بعناصره المختلفة

يقصد بتسليم العناصر المادية للمحل التجاري أو الحرفي، وضع المبنى أو المقر أو العقار الذي يأوي النشاط التجاري أو الحرفي، و كذا الوسائل المادية من معدات و آلات منقولة، و سلع وبضائع و مواد أولية قابلة للاستعمال في يد المستأجر المسير.

يتم تسلیم العناصر المعنوية كالاتصال بالعملاء و الزبائن و الشهرة التجارية، من طرف الهيئة المؤجرة إلى المستأجر المسير من خلال تمكين هذا الأخير من الاطلاع على كل البيانات و الوثائق التي تمكّنه من التعارف على عملائه و سهولة الاتصال بهم، كما يمكنه تصفح المراسلات الخاصة بهم و طلباتهم و أسمائهم، كما يمكن له الاطلاع على الدفاتر التجارية لمعرفة وضعيّة المحل التجاري.

¹ تترتب على طرفي عقد التسيير الحر نفس الآثار التي تترتب على طرفي عقد الإيجار العادي الذي ينصب على العقار الذي يمارس التاجر أو الحرفي فيه نشاطه.

² تنص المادة 478 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، معدل و متم، مرجع سابق، على ما يلي <> يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ و مكان تسلیم الشيء المؤجر<>

تلترم أيضاً الهيئة المؤجرة سواء كانت هيئات الدولة أو الهيئات المحلية بتسليم الماركات والعلامات التجارية واسم المحل إلى المستأجر المسير، بحيث يحق لهذا الأخير الاستعانة بها أثناء إدارته أو تسييره للمحل، فلا يتشرط بالضرورة استعمال هذه العناصر في العقار أو المبني الذي تمتلكه الهيئة المؤجرة، لأن المستأجر المسير يمكن له أن يستعملها في أي عقار آخر يملكه أو قام بإيجاره من الآخرين.

يحق للمستأجر المسير الذي أبرم عقد التسيير الحر مع الدولة أو الجماعات المحلية أن يستغل العناصر غير المادية للمحل التجاري أو الحرفية في أي مكان شاء، كما يمكن له أن يتصل بالزائرين و الموردين الذين كانوا يتربدون على المبني التابع للدولة أو الجماعات المحلية، وأن يوجههم إلى عدة مباني يمارس فيها نشاطه.

يجب على الدولة و الجماعات المحلية التي تقوم بإيجار تسيير محلاتها التجارية أو الحرفية أن تقوم بتسليم المعدات و الآلات المنقولة المستعملة في استغلال المحل في حالة جيدة، بعد إثبات صحة صلاحية استعمالها، و ذلك بموجب محضر تسليم يتم فيه جرد كل الوسائل و الآلات والمعدات المنقولة عليها، حتى يكون بمثابة دليل كتابي¹.

يمكن للدولة و الجماعات المحلية أن تتقى مع المستأجر المسير على بيعه للسلع و البضائع الموجودة في المحل و التي قامت سابقاً بشرائها، كما يمكن للهيئة المالكة أن تترك كمية من السلع و البضائع في ذمة المستأجر المسير لاستغلالها، و يلتزم هذا الأخير بإعادتها عيناً و بنفس الكمية و النوعية عند نهاية فترة العقد.

يؤدي إخلال الهيئة المؤجرة، بتسليم المحل التجاري بعناصره المختلفة إلى المستأجر المسير، إلى الإخلال ببنود العقد، وبالتالي يصبح العقد باطلاً، و يمكن في هذه الحالة للمستأجر المسير أن يبادر إلى فسخ العقد، و المطالبة بالتعويض إذا كان عدم الوفاء بالالتزام أحدث خسائر له، كما يمكن له أن يطالب بذات الأمر في حالة هلاك المحل التجاري بعد الشروع في تطبيق بنود العقد، و في حالة هلاكها قبل التنفيذ فإن العقد يعتبر باطلاً².

¹ المادة 476 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، معدل و متم، مرجع سابق.

² المادة 477، المرجع نفسه.

ب- الالتزام بضمان المحل التجاري

يقع على عاتق الهيئة المؤجرة ضمان انتفاع المستأجر المسير بال محل التجاري بكامل عناصره المختلفة و بشكل هادئ، و يتمثل أساساً هذا الالتزام في ضمان عدم التعرض له من قبل الهيئة المؤجرة أو الغير، و بعبارة أخرى يجب على الهيئة المؤجرة سواء كانت الدولة أو الجماعات المحلية، أن تحمي المستأجر المسير أثناء القيام بنشاطه التجاري أو الحرفي.

يمنع على الهيئة المؤجرة للمحل التجاري أو الحرفي، أن تقوم بأي عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يرتب إخلال بانتفاع المستأجر المسير بال محل التجاري أو الحرفي، أو يعرقل استغلاله لها وفق الغرض أو الوجه المعد له، كأن يقوم مثلاً ببيع المحل التجاري أو الحرفي، أو إحداث تغيرات عليه من شأنها أن تمس بعلاقته مع زبائنه أو عملائه¹.

يجب على الدولة أو الجماعات المحلية وقت إبرام العقد، إعلام المستأجر المسير بكل العيوب التي توجد في المحل التجاري أو الحرفي، سواء تعلق الأمر بالجانب المادي كالعيوب التي قد توجد في المقر التجاري أو الحرفي، أو في وسائل العمل كالمعدات والآلات، أو في السلع والبضائع.

يلتزم المؤجر أيضاً بإعلام المستأجر بكل العيوب التي قد تمس بال محل من الجانب المعنوي، كوجود مشاكل معينة عالقة مع الموردين و الجمهور و العملاء، حتى يكون على دراية بها قبل الشروع في إبرام العقد، و في حالة امتلاع الهيئة المؤجرة عن القيام بهذا الإجراء، فإنها ستكون مسؤولة و ملزمة على إصلاح أي عيب خفي لا يعلم به المستأجر².

ثانياً- أثار عقد إيجار التسيير الحر على المستأجر المسير

يجب على المستأجر المسير أن يكتسب صفة الناجر أو الحرفي حتى يكون عقد إيجار التسيير الحر صحيحاً، و عليه يجب أن يلتزم بكل الالتزامات التي تقع على الناجر أو الحرفيين حسب الحالة، فإذا كان تاجراً وجب عليه أن يقيّد اسمه في السجل التجاري، و أن يلتزم بمسك الدفاتر التجارية، أما إذا كان حرفيًا، فإنه ملزم بتقييد اسمه في سجل الصناعة التقليدية و الحرفة.

¹ المادة 483، من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم، مرجع سابق.

² المادة 489، المرجع نفسه.

أ- الالتزام باستغلال المحل التجاري الحرفي

يجب على المستأجر المسير أن ينفذ بنود عقد التسيير الحر، أو بعبارة أخرى الشروع في استغلال المحل المنعقد على إيجار تسييره، حفاظاً على النشاط الذي أنشأته الهيئة العمومية المؤجرة، و كذا الحفاظ على شهرة المحل و العلامة و الزبائن، فتأخر أو عزوف المستأجر المسير على مزاولة نشاط المحل، سيدفع بالعملاء و الزبائن إلى الانصراف نحو خدمات المحلات الأخرى.

تطبيقاً لما تمت الإشارة إليه في الفقرة أعلاه، يلتزم المستأجر المسير على استغلال العين المؤجرة، دون إحداث تغييرات قد تضر بال محل التجاري أو الحرفي بمكوناته المادية و المعنوية، و عليه فإنه مجبر على استعمال المحل وفقاً لما تم الاتفاق عليه، و بحسب النشاط الذي أعدته له الدولة أو الولاية أو البلدية حسب الحالة¹، كما نصت الفقرة 2 من المادة 492 من القانون المدني الجزائري على انه <> لا يجوز للمستأجر أن يحدث تغيراً بالعين المؤجرة دون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر<>.

فرض المشرع الجزائري أيضاً على المستأجر المسير للمحل التجاري أو الحرفي السابق الذكر، أن يستغل هذا الأخير وفقاً للنشاط الأصلي المبرمج له، و عليه لا يحق له تغيير نشاط المحل كما كان في السابق، بل وجب عليه الاستمرار على تقديم نفس الخدمات و السلع للزبائن حفاظاً عليهم، و عليه فإن المستأجر المسير مجبر على رد المحل التجاري أو الحرفي بكل عناصره و نشاطه كما استلمه إلى الهيئة المؤجرة².

حتم أيضاً المشرع الجزائري على المستأجر المسير، أثناء استغلال المحل التجاري أو الحرفي، العناية بهذا الأخير بعناصره المختلفة بما فيها العناصر المنقولة المادية كالآلات و السلع و البضائع، و المعنوية كالشهرة و العلامة، فهو مسؤول على المحل، و عليه أن يبذل عناية الرجل العادي أثناء مزاولة النشاط الذي أعد له المحل، فلا يجب أن يقوم بتغيير اسمه، أو التفريط في خدمة زبائنه، أو عدم الاهتمام بعملائه كمورديه، و ذلك حفاظاً على مردوديته و سمعته³.

¹ المادة 491 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، معدل و متم، مرجع سابق.

² وفقاً للمادة ذاتها فإنه يجوز تغيير النشاط في حالة اتفاق الطرفين، و يمكن للمستأجر المسير توسيع النشاط كشراء آلات ضخمة و عديدة، لتقديم خدمات و سلع أفضل وبالكمية التي يحتاج إليها الزبائن.

³ المادة 495، المرجع نفسه.

بـ الالتزام بدفع الأجرة

يتربّ على إبرام عقد إيجار التسيير الحر للمحلات التجارية و الحرفية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية، دفع المستأجر المسير أجرة للهيئة المؤجرة، و عليه فإن استغلال وتسخير المحل يكون وفقاً لمبلغ مالي متفق عليه، يلتزم المستأجر المسير دفعه إلى خزينة الدولة أو خزينة الولاية أو البلدية حسب طبيعة الهيئة العمومية المالكة أو المؤجرة للمحل.

يتم تحديد مبلغ تعويض التسيير الحر بالنسبة للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للأملاك الخاصة الدولة، من طرف الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بعد استشارة الإدارات المختصة¹، فمديرية أملاك الدولة للولاية، و مفتشيات أملاك الدولة المنتشرة على مستوى البلديات، هي التي تقوم بتحديد مبلغ تعويض التسيير وفقاً لاعتبارات اقتصادية و متطلبات السوق².

تقوم الجماعات المحلية بنفسها بتحديد مبلغ تعويض التسيير الحر، لمحالتها التجارية أو الحرفية، و يمكن لها أيضاً أن تستعين بمصالح الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، باعتبارها إدارة مختصة لها خبرة و احتكاك دائم بالسوق، و يلتزم المستأجر المسير، بدفع المبلغ المحدد و المتفق عليه في العقد لصالح خزينة الجماعة المحلية المالكة للمحل³.

يلتزم المستأجر المسير بدفع مبلغ تعويض التسيير كاملاً، و في المعد المتفق عليه دون تأخير، لأن عدم الوفاء بهذا الالتزام قد يضر بالهيئة المؤجرة، الأمر الذي يدفعها إلى توقيع عقوبات أو غرامات تأخير على المستأجر المسير، كما يمكن للدولة و الجماعات المحلية، في حالة امتناع المستأجر المسير على دفع مبلغ التعويض، اللجوء إلى القضاء لإجبار هذا الأخير على الوفاء بالتزاماته المالية⁴.

¹ أي الإدارة التي أوكلت الدولة إليها ملكية و تسخير تلك المحلات التجارية أو الحرفية، كما هو الحال بالنسبة لديوان الترقية و التسيير العقاري، التي أوكلت إليها الدولة مهمة إنشاء محلات تجارية و حرفية تابعة للدولة، وإدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً يجب أن تستشير هذه الهيئة قبل تحديد مبلغ تعويض التسيير الحر الذي يدفعه المستأجر المسير لصالح خزينة الدولة.

² المادة 102، من القانون رقم 30-90، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل و متم، مرجع سابق.

³ المادة 103، المرجع نفسه.

⁴ هو إخلال ببنود العقد وبالتالي حدوث منازعة يمكن عرضها على القضاء لإجبار المستأجر المسير على الوفاء بالتزاماته

تجدر الإشارة إلى أنه يجوز لطيفي العقد، إعادة النظر في مبلغ تعويض التسيير الحر المتفق عليه في بنود عقد إيجار التسيير الحر بعد مرور كل 3 سنوات¹، ويتم ذلك بطلب من الهيئة المالكة المؤجرة للمحل التجاري أو الحرفي سواء كانت الدولة أو البلدية أو الولاية، أو من طرف المستأجر المسير، و يجب في هذه الحالة على الطرف الذي يرغب في طلب إعادة النظر، أن يبلغ الطرف الآخر بموجب رسالة موصى عليها².

ج- الالتزام بعدم تأجير التسيير من الباطن

يلتزم المستأجر المسير بإدارة المحل التجاري أو الحرفي، التابع للدولة أو الجماعات المحلية بنفسه و تحت مسؤوليته، فلا يحق له أن يقوم بإيجار تسييره مرة أخرى لصالح شخص آخر، إلا أنه يملك حق توظيف مدير أو شخص ذو كفاءة لا يملك صفة تاجر، يكون عاملاً عنده يكلف بتسير المحل لصالحه مقابل أجرة.

يخضع المدير الموظف من طرف المستأجر المسير في تصرفاته إلى قانون العمل لا للقانون التجاري، فعقد إيجار التسيير الحر من العقود ذات الاعتبار الشخصي، أي أن المستأجر المسير تعاقد مع الهيئة العمومية المؤجرة لشروط و اعتبارات تتوفّر في شخصية التاجر أو الحرفي، يتماشى مع طبيعة و ظروف المحل، وأهداف و حاجات الزبائن و العملاء.

تعاقد الدولة و الجماعات المحلية مع المستأجر المسير، الذي يستوفي الشروط التي تضعها مسبقاً³ و تستجيب لأهدافها الاقتصادية، لاسيما ضمان استمرارية نشاط المحل و ضمان إقبال الجمهور عليها لرفع من قيمته و شهرته، و عليه غالباً ما تشترط الدولة أو الولاية أو البلدية أن يسير المحل المستأجر نفسه، إلا أنه في بعض الأحيان يمكن لهذه الهيئات و في ظروف استثنائية تهدف إلى ضمان استمرارية نشاط المحل، أن تسمح بتأجير تسيير هذا الأخير من الباطن، كحالة مرض المستأجر أو حدوث أي مانع قد يحول بينه و بين تسيير المحل لمدة طويلة.

¹ المادة 213 من الأمر رقم 59-75، يتضمن القانون التجاري، معدل و متمم، مرجع سابق.

² المادة 214، المرجع نفسه.

³ الفقرة الأولى من المادة 3 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأموال الوطنية، معدل و متمم، مرجع سابق، وقد نصت هذه المادة على أن الجماعات المحلية تضع دفتر شروط مسبق و الظاهر أن الأمر ينطبق أيضاً على المحلات التابعة للدولة عند إيجار تسييرها و لو أن المادة 102 من ذات القانون لم تنص صراحة على ذلك.

د- الالتزام بعدم المنافسة غير المشروعة

يلتزم المستأجر المسير أثناه مزاولة نشاطه التجاري أو الحرفي، بعدم إنشاء نشاط تجاري أو حرفي مماثل للنشاط الذي يمارسه في إطار عقد إيجار التسيير الحر، حتى لا يؤذى الهيئة المؤجرة من خلال استغلال العملاء والزيائن، و توجيههم نحو المحل الذي ينشئه لصالحه و الذي غالبا ما يكون مقابل أو غير بعيد عن المحل التابع للدولة أو الجماعات المحلية.

يمكن للهيئة المؤجرة أن تلجأ إلى فسخ عقد التسيير الحر في حالة لجوء المستأجر المسير إلى إنشاء نشاط تجاري أو حرفي مماثل لنشاط المحل الذي تم إيجار تسييره، أو في حالة عدم احترامه لباقي الشروط والالتزامات المنصوص عليها في القانون و التنظيم المعمول بهما، أو في دفتر الشروط، أو في بنود عقد التسيير الحر.

ثالثا- إنهاء عقد إيجار التسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة و الجماعات المحلية

يمكن أن ينقضي عقد إيجار التسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية، إما بقوة القانون أو بالاتفاق بين طرفي العقد، أو في حالة وجود اختلال في تنفيذ بنود العقد، حيث يمكن لأحد الأطراف التوجه إلى القضاء من أجل الدفاع عن حقوقه، مما يستدعي في بعض الحالات لجوء القضاة إلى فسخ العقد بين الهيئة المؤجرة المالكة للمحل التجاري و المستأجر المسير.

أ- انقضاء عقد التسيير الحر بقوة القانون

تنتهي العقود بشكل عام و عقد إيجار التسيير الحر بشكل خاص بقوة القانون، بعد انتهاء الفترة المحددة في العقد المبرم بين الدولة أو الولاية أو البلدية كطرف و المستأجر المسير كطرف آخر، فعقد إيجار التسيير الحر من العقود الزمنية، حيث تنتهي مدة العقد و ينقضي معها بصفة طبيعية و بالتالي يعود المستأجر المسير المحل لصالح الهيئة المؤجرة.¹

¹ تنص المادة 469 مكرر 1 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، معدل و متم، في مادة الإيجارات العادية على مايلي <ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء>.

ب- انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالاتفاق

عندما تتفق الهيئة المالكة للمحل التجاري أو الحرفي مع المستأجر المسير على إنهاء العقد بالاتفاق الودي، كما يمكن أن يتفقا على إنهاء العقد في حالة توفر شرط متفق عليه مسبقاً كأن يتم فسخ العقد في حالة قرار بيع المحل¹.

ج- انقضاء عقد التسيير الحر بسبب إخلال أحد الطرفين ببنود العقد

يمكن لأحد أطراف عقد التسيير الحر أن يلجأ في حالة إخلال الطرف الآخر بالتزاماته تجاهه إلى القضاء من أجل المطالبة بفسخ العقد، و المثال على هذا الموضوع قيام المستأجر المسير بعدم دفع مبلغ تعويض التسيير الحر، أو تأجير المحل من الباطن، و ينطبق الأمر ذاته على الهيئة المؤجرة في حالة عدم التزامها بتسليم المحل للمستأجر المسير في حالة طبيعية قابلة للاستغلال².

د- انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بسبب وجود قوة قاهرة

يمكن أيضاً أن ينتهي عقد إيجار التسيير الحر في حالة هلاك المحل، كأن يهلك العقار الذي يتواجد فيه النشاط الذي يمارسه المستأجر المسير، أو بسبب فقدان المحل لعملائه أو لمنفعة العامة الأمر الذي يؤدي إلى غلقه³، كما يمكن أن ينتهي العقد أيضاً بسبب وفاة المستأجر المسير.

يمكن أن تنشأ في حالة عدم التزام أي طرف من أطراف عقد إيجار التسيير الحر المذكور أعلاه منازعة يتم عرضها على القضاء، و لكن مهما يكن فإن المنازعات المتعلقة بأجرة أو تعويض التسيير الحر تبقى في ذمة المستأجر المسير، لأن الأموال و الحقوق المالية التابعة للدولة والجماعات المحلية غير قابلة للنقام⁴، بينما تخضع أموال الغير تجاهها للنقام المسلط.

¹ حمزة مكي، التسيير الحر للمحل التجاري، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خضر بسكرة، 2009، صفحة 101.

² المادة 120، من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، معدل و متم، مرجع سابق.

³ المادة 481، المرجع نفسه، و التي نصت في مادة الإيجارات العادلة على أنه <> إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بقوة القانون <<.

⁴ سامي هاجر، <> حماية الأموال الوطنية العامة و الخاصة و المنازعات الناجمة عنها <<، مجلة القانون العام الجزائري المقارن، مجلد 4، عدد 2، جامعة سيدى بلعباس، 2018، صفحة 243.

المطلب الثاني

الحقوق و القيم المنقولة المكتسبة بالتقادم

يقصد بـتقادم الحقوق المالية، سقوط الدين بعد مضي مدة معينة دون أن يطالب به الدائن¹، حيث تناول المشرع الجزائري تقادم الأموال في عدة نصوص قانونية منها: القانون المدني، قانون المحاسبة العمومية، و قانون الأملاك الوطنية، حيث جعله أسلوباً أو وسيلة لانقضاء الالتزام ما لم يقم الدائن بأي عمل قانوني للحصول على حقه طيلة المدة المحددة في القانون.

أقر المشرع الجزائري بأن جميع الديون الواقعه على الدولة أو الجماعات المحلية تجاه الغير تقادم بعد مرور 4 سنوات من تاريخ إثبات الدين²، و عليه فإن الدائن مجبر على طلب حقه من خلال رفع دعوى قضائية قبل مرور 4 سنوات ابتداء من تاريخ وقوع الدين، و إلا فإن الدين يسقط و يتعرض للتقادم، و هذا ما يعرف بالتقادم الرباعي (فرع أول).

تقادم أيضاً و تؤول إلى الدولة مبالغ القيم المنقولة كالأسمهم و السندات و حصص المؤسسين، و الأرباح الصادرة عن الشركات التجارية و المدنية سواء كانت عامة أو خاصة، بعد مرور 5 سنوات دون المطالبة بها من طرف أصحابها، و هذا ما يعرف بالتقادم الخماسي³، كما تقاضم أيضاً جميع السندات و المبالغ النقدية المودعة على شكل أرصدة مالية لدى البنوك والمؤسسات المالية، التي لم تجري عليها أي عملية و لم يطالب بها أي أحد من ذوي الحقوق طيلة 15 سنة⁴، و هذا ما يعرف بالتقادم العام (فرع ثان).

¹ سعد نبيل إبراهيم، النظرية العامة للالتزام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، صفحة 419.

² يظهر ذلك في المواد التالية:

- المادة 63 من القانون رقم 07-23، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية والتسيير المالي، مرجع سابق.
- المادة 49 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل وتمم، مرجع سابق.
- المادة 201 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق.
- المادة 174 من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، مرجع سابق.

³ المادة 49، الفقرة 2، من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل وتمم، مرجع سابق، والمادة 167 من القانون رقم 23-07، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي، مرجع سابق.

⁴ الفقرة 3 و 4 من المادة 49، من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل وتمم، مرجع سابق، والمادة 65 من القانون رقم 23-07، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية والتسيير المالي، مرجع سابق، والمادة 168 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

الفرع الأول: التقادم الرباعي على الديون الواقعة على الدولة و الجماعات المحلية

اعترف المشرع الجزائري بتقادم الديون الواقعة على الهيئات التابعة للدولة و الجماعات المحلية بعد مرور 4 سنوات من تاريخ إثبات الدين، و تؤول هذه المبالغ إلى خزينة الدولة أو الولاية أو البلدية حسب الحال، مع العلم أنه لا يوجد اختلاف في الأحكام الواردة على إجراءات هذا التقادم أو الاستثناءات الواردة عليه، بين الديون الواقعة على هيئات الدولة او الهيئات المحلية.

أولا - إقرار المشرع للتقادم الرباعي على ديون الدولة و الجماعات المحلية

نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 63 من القانون رقم 07-23، المتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي على ما يلي:

<> كل الدين المستحقة لفائدة الغير على عاتق الأشخاص المعنوية المذكورة في المادة الأولى من هذا القانون تتقادم وتسقط نهائيا إذا لم تدفع هذه الديون في أجل 4 سنوات، ابتداء من اليوم الأول من السنة المالية التي تصبح فيها هذه الديون مستحقة ما لم تنص أحكام قانون المالية على خلاف ذلك<>¹.

أقر المشرع أيضا في الفقرة الأولى من المادة 311 من القانون المدني على ما يلي:

<> تتقادم بأربع (4) سنوات الضرائب، و الرسوم المستحقة للدولة و يبدأ سريان التقادم والرسوم السنوية من نهاية السنة التي تستحق عنها و في الرسوم المستحقة عن الأوراق القضائية من تاريخ انتهاء المرافعة في الدعوى أو من تاريخ تحريرها إذا لم تحصل مرافعة>>.

يفهم من نص المادة المذكورة أعلاه، أن كل الديون الواقعة على الهيئات التابعة للدولة من طرف الغير، بما فيها الضرائب و الرسوم التي يدفعها الغير إلى خزينة الدولة بغير حق، تتقادم بعد مرور 4 سنوات دون مطالبة الدائنين بها، و هذا ما ينطبق على الهيئات أو الجماعات المحلية سواء تعلق الأمر بالولاية أو البلدية.

¹ عند العودة إلى المادة الأولى من القانون رقم 07-23، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي، نجد أن التقادم الرباعي يسري على كل من الدولة، و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و المؤسسات العمومية للصحة، بالإضافة إلى الأشخاص المعنوية الأخرى المكلفة بتفيذ كل أو جزء من برنامج الدولة في مفهوم القانون العضوي رقم 18-15، المؤرخ في 2 سبتمبر 2018، يتعلق بقوانين المالية، معدل و متمم.

جاء في نص المادة 201 من القانون رقم 11-10، المتعلق بالبلدية، على أنه: <> تقادم الديون التي لم يؤمر بصرفها و تصفيتها و دفعها في أجل أربع (4) سنوات من افتتاح السنة المالية المتعلقة بها، و تعود بصفة نهائية لصالح البلديات باستثناء الحالات التي يكون فيها التأخير بفعل الإدارة أو بسبب وجود طعن أمام جهة قضائية <<.

جاء أيضا في نص المادة 174 من القانون رقم 12-07، المتعلق بالولاية على ما يلي: <> ترفع الولاية الديون المستحقة على الولاية التي لم يتم تصفيتها أو الإذن بصرفها أو دفعها في أجل أربع (4) سنوات من بداية السنة المالية التي ترتبط بها أمام المحكمة المختصة إقليميا لمعاينة انقضاء الأجل الرياعي للديون المذكورة أعلاه <<.

يتضح من خلال المادتين المذكورتين أعلاه، أن قاعدة تقادم الديون الواقعة على البلدية والولاية تجاه الغير لا تختلف عن الديون الواقعة على الدولة، و هي مرور 4 سنوات دون مطالبة الغير بها، مع وجود بعض الاستثناءات التي ذكرها المشرع في المادة 316 من القانون المدني.

ثانيا- استثناءات التقادم الرياعي على ديون الدولة و الجماعات المحلية

وفقا للمشرع الجزائري، فإن قاعدة التقادم الرياعي لها مجموعة من الاستثناءات، حيث نصت المادة 64 من القانون رقم 23-07، المتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي على أنه:

<> لا تطبق أحكام المادة 63 على الديون التي لم يتم الأمر بصرفها و دفعها في الآجال المذكورة أعلاه بفعل الإدارة، كما لا تطبق هذه الأحكام على الحالات المنصوص عليها في الفقرتين الأولى و الثانية من المادة 316 من الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، و المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، و كذا على الديون الناتجة عن الأجر و لواحق أجور المستخدمين.

توقف آجال التقادم الرياعي في حالة رفع طعن لدى جهة قضائية و إلى غاية تاريخ صدور القرار القضائي النهائي المثبت لحق الدائن <<¹.>>

¹ جاءت هذه الاستثناءات أيضا في المادة 201 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، و عليه فإن هذه الاستثناءات تتطبق على كل الأشخاص المعنوية المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم 23-07، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي ، مرجع سابق.

عند العودة إلى الفقرة الأولى من المادة 316 من القانون المدني، نجد أن المشرع الجزائري نص على أنه: <لا يسري التقادم كلما وجد مانع مبررا شرعا يمنع الدائن من المطالبة بحقه كما لا يسري فيما بين الأصيل و الثابت>.

نصل أيضاً المادة 317 من القانون المدني على ما يلي: <ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية، ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتبه أو بالجز، أو بالطلب الذي يتقدم به الدائن لقبول حقه في تفليسه المدين أوفي توزيع أو بأي عمل يقوم به الدائن أثناء مرافعة لإثبات حقه>.

يمكن من خلال المواد المذكورة أعلاه استخلاص الاستثناءات الواردة على قاعدة التقادم الرياعي للديون الواقعة على الدولة و الجماعات المحلية و التي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

أ- الديون التي لم يتم صرفها بفعل الإدارة

عندما تكون الإدارة سبباً في تأخر دفع ديونها تجاه دائنيها، فإن هذه المبالغ لا تقادم بمرور 4 سنوات، فالدولة أو البلدية أو الولاية يمكن ألا تقوم بدفع نفقاتها تجاه الأشخاص الطبيعية والمعنوية الذين تتعامل معهم في وقتها المحدد لأسباب مختلفة.

يمكن للإدارة على سبيل المثال أن تتأخر على دفع مخلفات رواتب موظفيها بسبب غياب الاعتمادات المالية، و أن لا تدفع ديونها تجاه المتعاملين المتعاقدين معها بمناسبة انجاز الصفقات العمومية المختلفة، بسبب عدم الالتزام بإجراءات منح الصفة المنصوص عليها قانوناً، أو لوجود خطأ ما في عملية تنفيذ ميزانية الهيئة أو المؤسسة العمومية التي تمثل المصلحة المتعاقدة.¹.

حسب التعليمية رقم 19، المؤرخة في 30 ماي 1989، الصادرة عن وزارة المالية المتضمنة التقادم الرياعي، فإن الديون التي تقع على الدولة أو الولاية أو البلدية و التي لا يتم الوفاء بها، قبل مرور 4 سنوات تجاه دائنيها بسببها، لا يمسها التقادم الرياعي.².

¹ تتميز الأنشطة و العمليات الإدارية بالكثير من التعقيدات الأمر الذي يجعلها تتأخر عن الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير.

² نموذج الشهادة الإدارية الملحقة بالتعليمية رقم 19، المؤرخة في 30 ماي 1989، الصادرة عن وزارة المالية المتضمنة التقادم الرياعي، صفحة 4، (تم الحصول على هذه الوثيقة من بلدية بجاية).

يقرر تقادم أو عدم تقادم الدين العمومي الواقع على الدولة و الجماعات المحلية، المحاسب العمومي حيث نصت المادة 27 من القانون رقم 07-23، المتعلق بقواعد المحاسبة العمومية والتسير المالي على أنه:

<> يجب على المحاسب العمومي قبل قبوله لأي نفقة التأكد من:

- احترام مدونة الوثائق الثبوتية للنفقة المحددة عن طريق التنظيم،
- صفة الأمر بالصرف،
- توفر الاعتمادات المالية،
- توفر السيولة ما عدا بالنسبة لميزانية الدولة،
- تبرير أداء الخدمة،
- دقة حساب مبلغ الدين،
- دقة التقييد الميزانياتي،
- وجود تأشيرات هيئات الرقابة المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما،
- الطابع الإبرائي للدين،
- عدم تقادم النفقة أو وجودها محل معارضة <>.

يقوم المحاسب العمومي بدفع الديون التي تمر عليها 4 سنوات، في حالة تقديم شهادة إدارية تبين من خلالها الهيئة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية بشكل واضح، التبريرات والأسباب التي أدت إلى التأخر عن دفع ديونها تجاه دائنها، و إلا فإن المحاسب العمومي مجبر على عدم صرف النفقة، و رفض حالة الدفع لقادي وقوع المسؤولية عليه.

ب- الديون التي يتغدر على الدائن المطالبة بها

يمكن أن يحدث مانع للدائن يجعله غير قادر على المطالبة بدينه، تجاه هيئات الدولة أو الجماعات المحلية في مدة 4 سنوات، كأن يكون غائباً أو مفقوداً، أو أن يفقد الأهلية لأي سبب قانوني أو مادي، يجعله غير قادر على المطالبة بحقوقه مثله مثل نائبه، و عليه فإن الدائن لا تقادم حقوقه بعد فوات 4 سنوات إذا قدم تبريراً في الوقت والآجال المنصوص عليها قانوناً¹.

¹ تعليمية رقم 19، المؤرخة في 30 ماي 1989، صادرة عن وزارة المالية تتضمن التقادم الرباعي، مرجع سابق.

ج- الديون الناتجة عن الأجر و لواحق أجور المستخدمين

منع المشرع الجزائري تقادم الديون الواقعية على الدولة و الجماعات المحلية، المتعلقة بأجور ورواتب و لواحق أجور المستخدمين و العمال، و التي تتكون من العناصر التالية:

أ- الأجر و الرواتب

تتمثل الأجر و الرواتب، في المبالغ المالية التي يتقاضاها الموظف من الإدارات العمومية التي يشتمل فيها، نظير المجهودات التي يقدمها أثناء مهامه و واجباته المهنية، و يصرف الراتب غالبا كل شهر، يتم حسابه إما بعد الأيام أو الساعات التي اشتغل فيها الموظف، و يتكون من مجموعة من العناصر تلخصها فيما يلي:

- الراتب الرئيسي: يتكون من الأجر القاعدي و تعويض الخبرة المهنية، و يتم حسابه من خلال ضرب الرقم الاستدلالي الأدنى لرتبة الموظف، مضافا إليها الرقم الاستدلالي المرتبط بدرجة الخبرة المهنية، في قيمة النقطة الاستدلالية.¹

- العلاوات و التعويضات: هي المبالغ المالية، التي تدفع لصالح العمال و الموظفين، لتعويض التبعات الخاصة المرتبطة بممارسة مختلف المهام الملقاة على عاتقهم، وفقا لظروف العمل التي يشتعلون فيها، فهي تختلف من قطاع إلى قطاع آخر، في الوظيف العمومي.²

- المنح ذات الطابع العائلي: تضم كل من المنح المتعلقة بالأولاد، و كذلك منحة الأجر الوحيد التي تمنح للموظف، الذي يتكفل بطفل واحد على الأقل و تكون زوجته بدون دخل.³

¹ المواد 122 و 123 من الأمر رقم 06-03، المؤرخ في 15 جويلية 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 16 جويلية 2006، و لقد تم تحديد قيمة النقطة الاستدلالية بخمسة وأربعون (45) دينار جزائري وفقا للمرسوم الرئاسي رقم 07-304، المؤرخ في 29 سبتمبر 2007، يحدد الشبكة الاستدلالية لمرتبات الموظفين و نظام دفع رواتبهم، جريدة رسمية عدد 61، صادر في 30 سبتمبر 2007، معدل و متم.

² المادة 124 من الأمر رقم 06-03، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق، و يختلف النظام التعويضي بين قطاعات الوظيف العمومي، بسبب اختلاف صعوبة و خطورة المهام التي يقوم بها موظفي كل قطاع.

³ مرسوم رقم 75-65، مؤرخ في 23 مارس 1965، يتعلق بالتعويضات ذات الصبغة العائلية، جريدة رسمية عدد 26، صادر في 26 مارس 1965، معدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-292، مؤرخ في 26 سبتمبر 2007، جريدة رسمية عدد 62، صادر في 3 أكتوبر 2007.

ب - لواحق الرواتب والأجور

تتمثل في المبالغ المالية التي تدفعها الهيئات والإدارات العمومية لصالح موظفيها، و تكون مكملة للأجور و الرواتب و تتمثل في:

- منحة المردودية: عبارة عن مبلغ مالي تمنحه الهيئات العمومية للموظفين كل ثلاثة أشهر، حيث يتم حسابه بناء على النقطة التي يمنحها مسؤول الهيئة العمومية للموظف، فهي تتغير حسب المردودية التي يقدمها هذا الأخير في المنصب الذي يشغله، و تتغير نسبة منحة المردودية بين الأنظمة التعويضية الخاصة بمختلف الأسلك التي يتشكل منها سلم رتب الوظيفة العمومية.¹

- المنحة الدراسية: تمنح هذه المنحة لولي التلميذ الذي يشتغل كموظف أو عامل، مرة واحدة لكل سنة دراسية، على كل طفل متدرس لا يتجاوز سنه 21 سنة.²

- مصاريف المهام و التنقلات: يتقاضى الموظف أو العامل أثناء أدائه مهامه خارج مكان عمله، تعويضات عن مصاريف التنقلات التي يقوم بها، بمناسبة أداء وظيفته أو عمله، سواء تعلق الأمر بمصاريف النقل أو الإطعام أو المبيت.³

توجد هناك مبالغ مالية أخرى متعلقة بدفع مخلفات مالية، تتعلق بزيادات استدلالية لها علاقة بالترقية في الرتبة لتولي مناصب أو وظائف عليا في الدولة، قد يحدث و أن تتأخر الإدارة على دفعها لصالح الموظفين لاعتبارات مختلفة في الآجال المنصوص عليها قانونا، مما يعرضها للتقادم لو لا أن المشرع الجزائري فصل في هذا الموضوع، من خلال تحديد الحالات التي لا يمكن فيها أن تتقادم الديون الواقعة على الدولة و الجماعات المحلية تجاه دائنيها، و التي يمكن أن تكون محل مطالبة قضائية.

¹ تتغير حسب النظام التعويضي الخاص بكل قطاع، إذ تتراوح بين 1 إلى 30 بالمائة بالنسبة لموظفي الأسلك المشتركة في الإدارات العمومية، بينما تتراوح بين 1 إلى 40 بالمائة بالنسبة لموظفي أسلك التربية الوطنية، التعليم المهني و التمهين و موظفي التعليم العالي و البحث العلمي.

² مرسوم تنفيذي رقم 239-19، مؤرخ في 4 سبتمبر 2019، يحدد مبلغ علاوة الدراسة، جريدة رسمية عدد 53، صادر في 4 سبتمبر 2019.

³ مرسوم تنفيذي رقم 79-24، مؤرخ في 8 فيفري 2024، يحدد مبلغ المنح التعويضية عن المصاريف التي ينفقها الموظفون و الأعوان خلال قيامهم بمهام مطلوبة منهم عبر التراب الوطني و شروط منحها.

د- المطالبة القضائية بالديون الواقعة على الدولة و الجماعات المحلية

عندما يطالب الدائنون من الدولة أو البلدية أو الولاية، بدفع الديون الواقعة على عاتقها تجاههم عن طريق القضاء، يتم إيقاف حساب آجال التقادم الرباعي، حيث نص المشرع في المادة 317 من القانون المدني على أنه: <**ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية و لو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتبليه أو الحجز، و بالطلب الذي يتقدم به الدائن أثناء مرافعة لإثبات حقه**>.

نص المشرع أيضا في الفقرة الثانية من المادة 64 من القانون رقم 07-23، المتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي على أنه: <**توقف آجال التقادم الرباعي في حالة رفع طعن لدى جهة قضائية و إلى غاية تاريخ صدور القرار القضائي النهائي المثبت لحق الدائن**>.

يفهم من خلال نصي المادتين المذكورتين في الفقرة أعلاه، أنه إذا كانت هناك دعوة قضائية مرفوعة من دائن ما تجاه الدولة أو إحدى الجماعات المحلية للمطالبة بحقه، فإن حساب التقادم الرباعي يتوقف و لا تدخل ضمن هذا الحساب الفترة التي تستغرقها الدعوى، إلى غاية صدور الحكم القضائي النهائي الذي يحوز على قوة الشيء المضبوطي فيه.

عندما لا تدفع مثلا الدولة أو الولاية أو البلدية للمتعامل المتعاقدين ديون معينة أثناء تنفيذ صفقة عمومية لسبب من الأسباب لأن لا تتوفر الاعتمادات المالية، و قام المتعامل المتعاقدين برفع دعوى قضائية ضد الإدارة أو المصلحة المتعاقدة، فإن آجال التقادم يتم توقيف حسابها إلى غاية صدور حكم قضائي يثبت وجود الدين و ضرورة الوفاء به.

وضع المشرع الجزائري عدة استثناءات علقت من خلالها العمل بقاعدة التقادم الرباعي، لضمان حماية الدائنين من تعسف الإدارة في استعمال السلطة و ضياع حقوقهم، و لكن كقاعدة عامة فإنه لا يمكن ترك الحرية التامة للدائنين بالمطالبة بحقهم في أي وقت، بل وجب عليهم أن يكونوا حريصين على المطالبة بحقوقهم في وقتها حفاظا على استقرار المعاملات المالية، و تأدية الحقوق في وقتها لتفادي المنازعات القضائية¹.

¹ ازدادت على المحاكم بشكل كبير المنازعات المتعلقة بالديون تجاه الدولة و الجماعات المحلية، فالإدارة كثيرا ما تتأخر في دفع حقوق الغير خاصة في وقت الأزمات الاقتصادية، الأمر الذي يجعل تلك الديون تتراءك، و يمر عليها وقت طويل إلى غاية اقتراب أجل تقادمها، الأمر الذي يدفع بأصحابها إلى المسارعة في المطالبة بها قضائيا خوفا من تقادمها.

ثالثاً - حساب آجال التقادم الرياعي للديون الواقعة على الدولة و الجماعات المحلية

يبداً حساب فترة التقادم الرياعي للديون الواقعة على الدولة و الجماعات المحلية تجاه دائنها، من اليوم الأول من السنة المالية التي تصبح فيها تلك الديون مستحقة، و يتم حساب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات و دون احتساب اليوم الأول، و تنتهي المدة بانقضاء آخر يوم منها، و بما أن المشرع لم يذكر عدم احتساب أيام العطل الوطنية و الدينية و عطل نهاية الأسبوع، فإن جميع الأيام التي تلي اليوم الأول محسوبة، بما فيها اليوم الأخير لاكتمال 4 سنوات¹.

عندما يقترن الدين العمومي بشرط واقف، كأن ينص دفتر شروط صفقة عمومية على شرط معين، للوفاء بالدين تجاه المتعامل المتعاقد من المصلحة المتعاقدة، كاشتراط إنهاء جزء معين من الأشغال أو استلام تجهيزات بمواصفات معينة، فإن سريان التقادم يبدأ من اليوم الذي يتحقق فيه الشرط²، و لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، إنما يمكن للدائن الذي يثبت حقه أن يتنازل عن هذا الأخير إذا كان هذا التنازل لا يضر به³.

تجدر الإشارة إلى أنه في حالة ما إذا انقطع التقادم لسبب ما، كما هو الحال عند رفع دعوى قضائية، فإن تقادماً جديداً يبدأ سريانه من وقت انتهاء الأثر المترتب عن سبب الانقطاع، و تكون مدته هي مدة التقادم الأول⁴، و في حالة إقرار إثبات التقادم الرياعي فإنه يترتب عليه انقضاء الدين العمومي⁵، و وبالتالي يسقط حق الدائن تجاه هيئات و مؤسسات الدولة أو الجماعات المحلية، وتدخل تلك الأموال حسب الحالة إلى خزينة الدولة أو خزينة الجماعة المحلية المعنية⁶.

¹ المادة 314 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، معدل و متم، مرجع سابق، و المادة 63 من القانون رقم 23-07، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي، مرجع سابق.

تجدر الإشارة إلى أن الضرائب المدفوعة لصالح خزينة الدولة أو الجماعات المحلية بالخطأ يتم حسابها وفقاً لنص المادة 311 من القانون المدني.

² المادة 315 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، معدل و متم، مرجع سابق.

³ المادة 322، المرجع نفسه.

⁴ الفقرة الأولى من المادة 319، المرجع نفسه.

⁵ المادة 320، المرجع نفسه.

⁶ الفقرة الثانية من المادة 63 من القانون رقم 23-07، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي، مرجع سابق، والمادة 201 من القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق، و المادة 174، من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، مرجع سابق.

الفرع الثاني: تقادم القيم المنقولة الآيلة للدولة

نص المشرع الجزائري في المادة 49 من القانون رقم 30-90، المتضمن قانون الأماكن الوطنية، المعجل و المتمم على أنه: < تمتلك الدولة نهائيا ما يأتي:

- 1- مبالغ القسائم، و الفوائد و الأرباح الموزعة التي يصيّبها التقادم الخماسي أو الاصطلاحي المتعلقة بأسهم و حصص المؤسسين، و الالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التي تصدرها كل شركة تجارية أو مدنية أو كل جماعة عمومية أو خاصة.
 - 2- الأseم و حصص المؤسسين و الالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التابعة للجماعات نفسها عندما يصيّبها التقادم الاصطلاحي أو التقادم الوارد في القانون العام.
 - 3- المبالغ النقدية المودعة، و على العموم جميع الأرصدة النقدية في البنوك و المؤسسات الأخرى التي تتلقى أموالا في شغل ودائع، أو حساب جار إذا لم تجري آلية عملية على هذه الودائع أو الأرصدة، و لم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمسة عشر (15) سنة.
 - 4- السنادات المودعة و على العموم كل الأرصدة المودعة في شكل سنادات في البنوك و المؤسسات الأخرى التي تتلقى سنادات لأجل الإيداع و لأي سبب آخر إذا لم تجري آلية عملية على هذه الأرصدة، و لم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمسة عشر (15) سنة.
- غير أن التقادم لا ينطبق على الحالات الواردة ذكرها في المادة 316 من القانون المدني. و لا ينطبق أحكام هذه المادة على المبالغ أو القيم أو السنادات غير المطالب بها التي يخضع منها لقوانين خاصة <>.

وفقاً لنص المادة المذكورة أعلاه، يمكن استنتاج نوعان من التقادم الذي يمس القيم المنقولة والحسابات و المبالغ النقدية، و يتمثل النوع الأول في القيم المنقولة و المبالغ النقدية التي تتقادم بمرور 5 سنوات أو ما يعرف بالتقادم الخماسي¹ كما هو الحال بالنسبة للحقوق المالية المتعددة، وكذا الأرباح الناتجة عن القيم المنقولة التي تتعاقد بشأنها الدولة مع الغير و لا يطالب بها أصحابها.

¹ غالباً ما يتعلق بالحقوق المالية المتعددة بشكل دوري، كما هو الحال بالنسبة لأجور العمال في القطاع الاقتصادي العام والخاص و رواتب الموظفين في قطاع الوظيف العمومي، و الأرباح الناتجة عن الاستثمار في الشركات المختلطة، مثل الفوائد المتحصل عليها من القيم المنقولة للشركات ذات الأسهم، كما يمكن أن تتقادم بعض الحقوق المالية بعد مرور خمسة (5) سنوات إذا نص القانون على ذلك.

يتمثل النوع الثاني من القييم المنقولة القابلة للتقادم، في القييم والمحصص والودائع المالية التي تقادم بمدّة 15 سنة، و هذا ما يعرف بالقادم الاصطلاحي أو القادم العام¹ كما هو الحال بالنسبة لقيمة المنقولات التي تصدرها الشركات التجارية أو المدينة التي يتخلّى عنها أصحابها، و كذا المبالغ النقدية أو السندات المودعة على مستوى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، التي لم تجري عليها أية عملية ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق.

أولاً- الأرباح الناتجة عن القييم المنقولة التي تتعاقد فيها الدولة مع الغير، و التي لم يطالب بها أصحابها

تؤول إلى خزينة الدولة دون خزينة الجماعات المحلية، مبالغ الأرباح و الفوائد الناتجة عن القييم المنقوله كالأسهم و السندات و شهادات الاستثمار، التي تتعاقد عليها الدولة مع الأشخاص المعنوية و الطبيعية الأخرى، و لم يقم هؤلاء بسحبها أو المطالبة بها بأنفسهم أو من طرف ذوي حقوقهم بعد مرور 5 سنوات.

جاء في الفقرة الأولى و الثانية من المادة 167 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، المحدد لشروط و كيفيات إدارة و تسخير الأموال العمومية والخاصة التابعة للدولة، على أنه:

< يسري التقادم الخماسي، كما نص عليه التشريع المعمول به، على مبالغ الفوائد و الأرباح إذا وجب على الدولة، بسبب سندات تعاقدت عليها مع الغير، أن تدفع فوائد أو توزع أرباحاً مقابل رؤوس أموال اكتتب بها الغير و ضعتها تحت تصرف المعنيين و لم يسحب المكتتبون أو حائزو السندات أو الأسهم هذه الفوائد أو الأرباح أو لم ينزعوا فيها أو يطالبوا بها.

و تكتسب الخزينة نهائياً هذه الفوائد أو الأرباح طبقاً للفقرة الأولى من المادة 49 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، المعدل و المتمم و المذكور أعلاه >>.

¹ هو التقادم المسقط الذي يحدث على الحقوق بشكل عام بعد مرور 15 سنة دون المطالبة بها، و هذا وفقاً لنص المادة 308 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم، و التي جاءت على النحو التالي: < يقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر (15) سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون و فيما عدا الاستثناءات الآتية>>.

تعتبر من الحقوق الدورية مبالغ الأرباح و الفوائد الناتجة عن القيم المنقولة كالأسهم و السندات، التي تتعاقد فيها الدولة مع الغير و لم يطالب بها أصحابها و ذوي حقوقهم، كما هو الحال بالنسبة للأجور و المعاشات¹ التي تتقادم بمرور 5 سنوات، و هو الأمر الذي نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 309 من القانون المدني².

ثانيا- التقادم الخماسي للحقوق المالية المتتجدة بشكل دوري

تتقادم وفقا لنص المادة 309 من القانون المدني الجزائري الحقوق المالية الدورية المتتجدة بمرور 5 سنوات³، حيث نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة السابقة الذكر على ما يلي: >> يتقادم بخمس (5) سنوات كل حق دوري متجدد و لو أقر به المدين كأجرة المباني، والديون المتأخرة و المرتبات و الأجر و المعاشات <<.

سبق الإشارة في الفرع السابق إلى عناصر الرواتب و الأجر و لواحقها، و كذا مختلف المخلفات التي تنتج عنها و التي تقع على الإدارات العمومية تجاه دائنها، و التي لا تتقادم بمرور 4 سنوات كما نصت عليها المادة 64 من القانون رقم 07-23، السابق الذكر ، لأن هذا النوع من الحقوق تتقادم بمرور 5 سنوات دون مطالبة الدائنين لحقوقهم من الهيئات العمومية، و وبالتالي تبقى هذه المبالغ المالية في خزينة الهيئة العمومية التي يقع على عاتقها الدين العمومي⁴ .

¹ تمت الإشارة سابقا إلى أن المادة 63 من القانون رقم 07-23، المتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي، نصت على أن الديون الواقعة على الدولة و الجماعات المحلية تتقادم بمرور 4 سنوات، يتم حسابها من يوم إثبات وقوع الدين العمومي، و استثنى المادة 64 من آجال هذا التقادم الديون الناتجة عن الأجر و لواحق الأجر لأنها من الحقوق المتتجدة دوريا، و التي تخضع لمبدأ التقادم الخماسي.

² جاء في نص المادة 309 من القانون المدني على ما يلي: >> يتقادم بخمس (5) سنوات كل حق دوري متجدد و لو أقر به المدين كأجرة المباني، و الديون المتأخرة و المرتبات و الديون و المعاشات.

غير انه لا يسقط الريع المستحق في ذمة الحائز سيء النية و لا الريع الواجب أداؤه على متصرف المال المشاع للمستحقين إلا بانقضاء 15 سنة <<

³ يسري التقادم الخماسي على الحقوق المالية المتتجدة بشكل دوري على جميع الأشخاص الطبيعية و المعنوية العامة والخاصة، و لا تتعلق فقط بالديون العمومية الواقعة على هيئات الدولة أو الجماعات المحلية، فإذا لم يطالب العامل الذي يشتغل في القطاع الاقتصادي الخاص، من رب العمل بأجرته في غضون 5 سنوات فان حقوقه تسقط بالتقادم.

⁴ بالنسبة للهيئات التابعة للدولة تؤول إلى الخزينة العمومية المركزية، أما بالنسبة للهيئات المحلية فإنها تؤول إلى خزينة البلدية أو الولاية حسب الحالة.

ثالثاً- القيم المنقولة الصادرة عن الشركات التجارية و المدنية المجهولة الصاحب

تصبح كل القيم المنقولة سواء كانت أسهماً أو سندات أو شهادات استثمار، و التي تصدرها الشركات التجارية و المدنية، و لم يقم أصحابها بأي عملية عليها، و لم يطالب ذوي الحقوق بها من أجل تحصيلها، و لم ترفع أي دعوى قضائية للمطالبة بها، قيماً منقولة لا صاحب و لا مالك لها، و عليه تصبح قابلة للنفاذ المنصوص عليه في القانون العام، و المتمثلة في مرور مدة 15 سنة.¹

رابعاً- تقادم المبالغ المالية بعنوان الودائع الإدارية و القضائية

يمكن للإدارة بموجب قرار إداري، أو للمحكمة بموجب قرار قضائي، أن تفرض على شخص ما أن يسلم مبلغ مالي إلى الخزينة العمومية كضمان تجاه دائنيه²، و تبقى تلك الودائع في الخزينة العمومية، إلى غاية صدور قرار إداري أو حكم قضائي يقر من خلاله حق الدائن في استرجاع حقه، وبالتالي يمكن لهذا الأخير أن يسحب تلك الوديعة دون العودة إلى المدين، و في حالة عدم سحب الودائع المستحقة من طرف أصحابها خلال 15 سنة فإنها تقادم و تؤول لصالح خزينة الدولة³.

خامساً- تقادم السندات و الحسابات و الأرصدة النقدية المودعة لدى البنوك و المؤسسات النقدية

تقادم وفقاً لنص الفقرة 3 من المادة 49 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأموال الوطنية المبالغ النقدية المودعة و على العموم جميع الأرصدة النقدية في البنوك و المؤسسات الأخرى التي تتلقى أموالاً في شكل ودائع، أو حساب جار إذا لم تجري أية عملية على هذه الودائع أو الأرصدة و لم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال 15 سنة.

¹ وفقاً لنص المادة 308 من القانون المدني، فإن الالتزامات تقادم بشكل عام بعد مرور 15 سنة، دون أن يطالب أصحابها بها، و بما أن الفقرة الثالثة و الرابعة من المادة 167 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأموال العمومية و الخاصة التابعة للدولة، نصت على أن القيم المنقولة التي تصدرها الشركات التجارية والمدنية المجهولة الصاحب، ينطبق عليها آجال التقادم المنصوص عليه في القانون العام أو ما يعرف بالقادم الاصطلاحي، فإنه يمكن أن نستخلص بأن آجال تقادم القيم المنقولة التي تصدرها الشركات التجارية والمدنية، هي 15 سنة.

² إذا تم وضع الوديعة بموجب قرار إداري تدعى وديعة إدارية، أما إذا فرضت على المدين بموجب قرار قضائي فإنها تسمى وديعة قضائية، و يمكن أن تسلم هذه الودائع إلى الخزينة العمومية، او لدى المحضر القضائي أوأمانة ضبط المحكمة، كما قامت بعض الدول بتأسيس صناديق أو مؤسسات خاصة أوكلت لها هذه المهمة أي المحافظة على الودائع.

³ المادة 65 من القانون رقم 07-23، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي، مرجع سابق.

تقادم أيضاً السندات و كل الأرصدة المودعة في شكل سندات في البنوك و المؤسسات المالية الأخرى، إذا لم يقم صاحبها بأي عملية و لم يطالب بها أحد من ذوي الحقوق طيلة 15 سنة، وعليه يجب على المؤسسات المالية و النقدية التي تقادم عندها هذه السندات و الأرصدة أن تسلمها إلى مفتشيات أمالك الدولة التي يتواجد مقرها على الإقليم الذي تتواجد فيه المؤسسة المالية المعنية¹.

سادساً- آجال و إجراءات تقادم القيمة المنقولة و الأرصدة النقدية المودعة في المؤسسات البنكية

تقادم الحقوق المالية التي تتجدد بشكل دوري، كأجرة المباني و الديون المتعلقة بالأجور والمعاشات، ابتداء من اليوم الذي يلي فيه تاريخ إثبات الدين العمومي على الجهات العمومية، إلى غاية نهاية 5 سنوات كاملة و لا يطالب بها أصحابها، غير أنه لا تقادم الحقوق السابقة الذكر في حق عديمي الأهلية و الغائبين و المحكوم عليهم بعقوبات جنائية إذا لم يكن لهم نائب قانوني².

تقادم مبالغ الفوائد و الأرباح الواجب على الدولة دفعها لصالح المكتتبين معها على سندات تعافت عليها، و لم يقم هؤلاء بسحبها بعد مرور 5 سنوات كاملة، و يبدأ حساب آجال هذا التقادم ابتداء من اليوم الموالي لإقرار الأرباح، أو اليوم الموالي لاستدعاء المكتتبين لسحب تلك الأرباح³.

تقادم القيمة المنقولة التي تصدرها الشركات التجارية و المدنية، و لم يقم أصحابها لمدة 15 سنة بأي عملية عليها من أجل تحصيلها، و لم ترفع أي دعوى قضائية من ذوي الحقوق للمطالبة بها، و يتم حساب فترة التقادم ابتداء من اليوم الموالي لصدور تلك القيمة المنقولة.

تقادم نهائياً المبالغ الواردة في كتابات المحاسبين العموميين بعنوان الودائع الإدارية والقضائية، التي لم تسدد خلال أجل 15 سنة، يبدأ سريانها ابتداء من أول يوم من السنة المالية التي تم تقييدتها فيها⁴، كما تقادم بمرور نفس المدة جميع الودائع و الأرصدة و السندات المودعة لدى البنوك و المؤسسات المالية، و التي لم يقم أصحابها و ذوي حقوقهم بالمطالبة بها أو إجراء أي عملية عليها.

¹ الفقرة الرابعة من المادة 65 من القانون رقم 23-07، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي، مرجع سابق.

² الفقرة الثانية من المادة 316 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، معدل و متم، مرجع سابق.

³ الفقرة الأولى و الثانية من المادة 167 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأموال العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

⁴ المادة 65 من القانون رقم 23-07، يتعلق بالمحاسبة العمومية و التسيير المالي، مرجع سابق.

تكتسب الدولة القيمة المنقولة السابقة الذكر بمطالبة من طرف وزير المالية، عبر مفتشيات أملك الدولة المنتشرة على مستوى البلديات حيث يمكن أن تتوجه هذه الأخيرة إلى المؤسسات التي تصدر تلك القيمة المنقولة المجهول صاحبها، أو الودائع والأرصدة التي تتقادم لدى المؤسسات البنكية من أجل القيام بإجراءات التحصيل ونقل تلك المبالغ إلى خزينة الدولة.

يمكن أيضا للقضاة وأعضاء مجلس المحاسبة، و لجان الرقابة المؤسسة قانونا كاللجان البرلمانية، معاينة مختلف الوثائق والمستندات التي تؤكد تقادم تلك القيمة، و يتم نقل ملكية القيمة المنقولة التي تعرضت للتقادم، من خلال تقديم شهادات استلام من المؤسسة المعنية إلى المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالمالية.

يظهر في نهاية هذا الفصل أنه لا يوجد فرق كبير بين الدولة و الجماعات المحلية، في اكتساب الأملك الوطنية الخاصة المنقولة غير المادية، سواء تعلق الأمر بالحقوق و القيم المالية المنقولة التي تكتسبها الدولة و الجماعات المحلية من إنشاء مؤسسات عمومية، أم من الحقوق المالية التي تكتسبها من إيجار التسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية بعناصرها المادية و غير المادية.

لكن ما يعاب على المشرع أنه لا يوجد فرق واضح، كيفية اكتساب الدولة للحقوق و القيم المالية المنقولة، نظير حصص مساهماتها في الشركات المختلفة، بينما بقي مصير الجماعات المحلية غير واضح، بما فيها المؤسسات العمومية المشتركة التي تتشكل هذه الهيئات فيما بينها.

يتبيّن في نهاية هذا الباب أن المشرع وازن إلى حد بعيد بين الإدارة المركزية والمحلية، في تسيير الأملك الوطنية الخاصة المنقولة، سواء كانت مادية كالعتاد والأمتنة المنقولة، أو غير مادية كالحقوق و القيم المنقولة، لكن ما يعاب عليه أنه لم يوازن بينها في توزيع الإمكانيات المالية، حيث منح للدولة أملكاما منقولة ضخمة بالمقارنة مع الهيئات المحلية الأمر جعلها في تبعية للإدارة المركزية.

لهذا يجب على المشرع الجزائري، أن يعيد النظر في توزيع ثروات البلاد بشكل متوازن بين الدولة و الجماعات المحلية، بما يضمن إلى حد بعيد أداء التزاماتها، كما يجب عليه اصدرا المزيد من النصوص القانونية، التي تبين بشكل واضح إمكانية خلق البلدية و الولاية لمؤسسات اقتصادية عمومية، أو المساهمة إلى جانب المستثمرين الخواص لخلق شركات اقتصادية مختلفة.

خاتمة

ينتبين في نهاية هذا البحث، أن المشرع الجزائري لم يوازن بين الإدارة المركزية و المحلية في توزيع الصالحيات في امتلاك و تسيير الأملاك الوطنية الخاصة العقارية، بينما حاول إلى حد بعيد مراعاة هذا التوازن في إدارة الأملاك الوطنية الخاصة المنقوله، من خلال منح نفس الآليات لكلا من الدولة و الجماعات المحلية في تسيير هذه الأماكن، لكن العيب الذي وقع فيه يتمثل في سوء توزيع الثروة، حيث جعل هيئات الدولة أكثر قدرة على امتلاك الممتلكات المنقوله ذات قيمة مالية كبيرة، بالمقارنة مع الجماعات المحلية التي تعاني من عجز في ميزانياتها، إلى درجة أن غالبيتها تعيش من مساعدات الدولة بحد ذاتها.

يظهر اختلال التوازن بين هيئات الدولة و الجماعات المحلية، في امتلاك و تسيير الأماكن الوطنية الخاصة العقارية، من خلال إسناد ملكية و إدارة العقار الفلاحي و الاقتصادي للدولة وحدها دون الجماعات المحلية، سواء تعلق الأمر بالمجالس الشعبية المحلية البلدية أو الولاية، إذ أقصى هذه الأخيرة بشكل واضح في تسيير الأراضي الفلاحية، والأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في المجال الصناعي و السياحي و الحضري.

منح المشرع الجزائري أيضا صالحيات واسعة للحكومة لإنشاء البنيات السكنية و المحلات التجارية و المهنية و الحرفيية، بينما فلص دور المجالس الشعبية البلدية و الولاية في إنشاء و تسيير المباني العقارية، من خلال عدم قدرتها على القيام بمثل هذه المشاريع، التي تحتاج إلى أموال لا تتوفّر عليها الجماعات المحلية.

لقد أدى منح صلاحية امتلاك و تسيير العقار الفلاحي و الاقتصادي للدولة وحدها، إلى تراجع دور الجماعات المحلية بشكل واضح في امتلاك الأراضي العقارية، خاصة بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية و قانون الاحتياطات العقارية، إذ فقدت البلديات الكثير من الممتلكات العقارية لصالح الدولة، و لم يبق لها إلا بعض الأوعية العقارية التي تستخدمها في بعض المشاريع المتعلقة بتشييد بعض البنيات الحضرية، و التي تسييرها بتدخل من وكالات التسيير العقاريين و الحضريين.

أدى تركيز تسيير الأملاك الوطنية الخاصة العقارية بيد الإدارة المركزية، و هيئاتها غير المركزة المنتشرة عبر الولايات و البلديات، لاسيما إدارة أملاك الدولة و الولاة و المؤسسات المستحدثة لهذا الغرض، كما هو الحال بالنسبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الديوان الوطني للترقية و التسيير العقاري، و الوكالة الولاية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، و إقصاء المجالس الشعبية المحلية المنتخبة البلدية و الولاية من حيازة هذا النوع من الأملاك و المشاركة في تسييرها، إلى ظهور عدة سلبيات في النظام القانوني المدير للأملاك الوطنية الخاصة العقارية، يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- منح العقار الفلاحي و الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة لصالح الدولة لوحدها دون البلدية والولاية، جعل من الجهاز البيروقراطي المشرف على إدارة هذه الأملاك ضخما و معقدا، أدى إلى تفشي ظاهرة البيروقراطية و المسوبيّة في توزيع هذا النوع من الأملاك.
- المؤسسات المذكورة أعلاه، المستحدثة من طرف الدولة لإدارة الأراضي و المباني العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجرد أجهزة إدارية بعيدة عن التسيير بمفهوم اقتصاد السوق رغم طابعها التجاري.
- تعدد اللجان الولاية لدراسة ملفات الامتياز الفلاحي أدى إلى إنهاء المستثمرين.
- إقصاء المجلس الشعبي البلدي و الولاية من تسيير الأراضي الفلاحية، و توزيع هذا الاختصاص بين الهيئات التابعة للحكومة أدى إلى تغيب روح المبادرة المحلية.
- نمط الامتياز طويل المدة المعتمد في منح العقار الفلاحي و الاقتصادي، لا يشجع المستثمرين على بذل المجهودات المطلوبة لاستغلال تلك الأرضي، رغم كل الضمانات التي تقدمها الدولة لضمان استقرارهم.
- تغيب الهيئات اللامركزية من المشاركة في إدارة العقار الفلاحي و الاقتصادي، جعل المسؤول المنتخب على المستوى المحلي، لا يهتم بتطوير و حماية هذا النوع من الأملاك باعتباره ليس مشرفا على تسييرها.

- سحب الاحتياطات العقارية من البلديات و منعها من إنشاء مناطق نشاطات، إضعاف لدور الهيئات اللامركزية في خلق نشاط اقتصادي يلبي حاجيات مواطنها، و بنوع من مصادر تمويل خزينتها.

- احتكار وعدم إشراك الدولة للجماعات المحلية، في متابعة و مراقبة حسن استغلال و تسخير المباني العقارية التابعة لأملاكها الخاصة، أدى إلى تردي أوضاعها بسبب الإهمال واللامبالاة.

- نقص المؤسسات التي تساعد الجماعات المحلية على استغلال المباني التابعة لأملاكها الخاصة، رغم وجود الوكالة الولاية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين التي يرأسها الوالي.

- سوء تقييم قيمة إيجار، و قيمة التنازل عن المباني العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات المحلية، حيث ما زالت قيمتها بعيدة عن الأسعار المتداولة في السوق العقارية.

لإعادة التوازن بين الدولة و الهيئات اللامركزية في اكتساب و إدارة الأراضي و المباني العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، لابد من تطبيق الحلول التالية:

- ضرورة إشراك المجالس الشعبية البلدية، في تسيير و حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة و الاستفادة من مداخلاتها، باعتبارها الهيئات اللامركزية الأقرب من المواطن.

- اعتماد عقود امتياز طويلة المدة في منح العقار الفلاحي و الاقتصادي في حالة المشاريع الاستثمارية الضخمة، و عقود إيجار متوسطة المدة بالنسبة للمشاريع المتوسطة و الصغيرة.

- السماح للبلدية بامتلاك العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية صغيرة و متوسطة، مجمعة في مناطق نشاطات تتواجد داخل المحيطات الحضرية، من أجل خلق ديناميكية اقتصادية.

- تخصل الدولة بإنشاء المباني السكنية و المحلات التجارية، لكونها تملك الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة ل القيام بهذه المهمة، و بعدها تتنازل عن تسييرها لصالح البلديات بصيغة الإيجار الغير قابل للتنازل، أما ملكية الرقبة فتبقى دائما في يد الدولة.

- اعتماد المزاد العلني كقاعدة و التراضي كاستثناء، في منح الامتياز على العقار الفلاحي أو الاقتصادي، و كما في إيجار المباني العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وفقا للأسعار التجارية المتداولة في السوق العقارية.

يتبيّن أيضًا في نهاية هذا البحث، أن المشرع الجزائري، وازن إلى حد بعيد بين الإدارة المركزية والإدارة المحلية، في تسيير الأموال الوطنية الخاصة المنقوله، سواء كانت مادية كالعتاد والأمتعة المنقوله، أو غير مادية كالحقوق والقيم المنقوله، و يظهر هذا التوازن من خلال الصلاحيات المقاربة التي منحها المشرع لكل من الدولة و الجماعات المحلية في اكتساب واستغلال هذا النوع من الأموال.

رغم حرص المشرع الجزائري على منح نفس الصلاحيات لكل من الدولة و الجماعات المحلية، في اكتساب و تسيير الأموال الوطنية الخاصة المنقوله المادية و غير المادية، إلا أن هناك بعض النماذج التي رجحت الكفة لصالح الدولة يمكن تلخيصها فيما يلي:

- تملك الدولة ميزانية ضخمة جعلتها قادرة على اقتناه و اكتساب الكثير من الأموال المنقوله المادية، بالمقارنة مع الولاية و البلدية التي تعاني ميزانياتها من عجز مالي، جعلها لا تستطيع توفير ما تحتاجه من منقولات مادية تساعدها على أداء المهام الموكلة إليها.

- يمكن للدولة إضافة إلى اقتناه المعدات و الأمتعة المنقوله، أن تحوز على الحطام و الكنوز، والأموال المنقوله المادية المحجوزة أو المصادر، و المنقولات المادية التي لا مالك و لا وارث لها، بينما اكتفت الجماعات المحلية، باكتساب الأشياء المنقوله التي تقتنيها بأموالها الخاصة، أو تلك التي تتلقاها على شكل هبات أو وصايا.

- عدم وضوح كيفية مساهمة الجماعات المحلية في الشركات و المؤسسات المشتركة و كيفية تقاسم الأرباح فيما بينها، كما لم يوضح المشرع مدى إمكانية مساهمة البلديات و الولايات في شركات المساهمة من خلال شراء أسهم أو سندات.

- بالنسبة الحقوق و القيم المالية المنقوله التي تكتسبها الدولة و الجماعات المحلية بالتقادم المسلط، فإن المشرع أعطى للدولة صلاحيات أكثر بالمقارنة مع الجماعات المحلية، إذ اكتفت هذه الأخيرة باكتساب الديون الواقعة عليها، و لا يطالب بها مستحقها في الآجال القانونية، بينما تعود إلى الدولة مختلف الديون الواقعة عليها، و كل القيم المنقوله و المبالغ المالية المودعة في الحسابات البنكية و المؤسسات المالية التي يتخلّى عنها أصحابها.

- إيجار التسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية، بمكوناتها المادية و غير المادية التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية، تخضع لنفس الأحكام و الشروط إلا أن المشكل يتمثل في قلة النصوص القانونية و التنظيمية المسيرة لهذا النوع من الأملاك، كما أن ضعف الموارد المالية للجماعات المحلية جعلها تتأخر في اكتساب ما تحتاج إليه من محلات.

لتدارك النقصان المذكورة أعلاه، يجب على المشرع الجزائري أن يحدث مجموعة من الإصلاحات، التي من شأنها أن تعزز التوازن الذي أخذ به، في توزيع القدرات و الصالحيات بين الإدارة المركزية و المحلية، في اكتساب و تسيير الأملاك الوطنية الخاصة المنقولة، لاسيما في المجالات التالية:

- تخصيص المزيد من الدعم المالي لصالح الجماعات المحلية، لتمكينها من اقتناة المعدات والآلات الثقيلة، التي من شأنها استعمالها في ممارسة النشاط الاقتصادي، أو تأجيرها من أجل الحصول على مداخيل مالية جديدة.

- إصدار نصوص تنظيمية تبين كيفية تسيير الجماعات المحلية لأملاكها الخاصة المنقولة المادية، كما هو الحال بالنسبة للدولة، لاسيما ما تعلق بالتسخير الحر للمحلات التجارية و الحرفية التابعة للبلديات، و كذا توضيح إمكانية خلق البلدية و الولاية لمؤسسات اقتصادية عمومية، أو المساهمة إلى جانب المستثمرين الخواص في خلق شركات اقتصادية تهدف إلى تحقيق الربح، تختلف عن تلك التي تنشأها لإدارة المرافق العمومية.

إن تطبيق الحلول المقترحة أعلاه، من شأنها إعادة التوازن بشكل كبير إلى توزيع الأملاك الوطنية الخاصة بين الإدارة المركزية و المحلية، كما أنها ستوضح الأدوار و المهام التي تختص بها كل من الحكومة المركزية و الإدارة المحلية، الشيء الذي سيؤدي إلى تخفيف العبء على مختلف المؤسسات و الهيئات المسيرة لهذه الأملاك، كما سيؤدي إلى تحكم المجموعة الوطنية في حسن استغلال أملاكها الخاصة العقارية و المنقولة، الموزعة على كامل التراب الوطني، التي إن تم الاستثمار فيها بشكل جيد، سيؤدي أن تحقق الرفاه و التنمية الاقتصادية التي يطمح إليها المواطن الجزائري وطنيا و محليا.

قائمة المراجع

أولاً - باللغة العربية

أ- الكتب

- 1- الصيرفي محمد، البورصات، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2008.
- 2- العريني محمد فريد، القانون التجاري، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1999.
- 3- العكيلي عزيز، الوسيط في الشركات التجارية، دراسة فقهية قضائية مقارنة في الأحكام العامة والخاصة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2012.
- 4- الماحي حسين، الشركات التجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة النشر.
- 5- بوشيريبي مريم، شروط و إجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر و التوزيع، دون مكان النشر، 2020.
- 6- بوشيريبي مريم، النظام القانوني لبيع الأملاك الخاصة للدولة، دار الحمد للنشر و التوزيع، عمان، 2021.
- 7- حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 8- خلفوني مجید، شهر التصروفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 9- خوادجية سمحة حنان، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، منشورات ألفا للوثائق، الجزائر، 2020.
- 10- رشدي شيخة مصطفى، حسن عوض الله زينب، الاقتصاد و البنوك و بورصات الأوراق المالية، المطبعة الحديثة، القاهرة، 1999.
- 11- سراتي العيashi، الكامل في استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاح في التشريع الجزائري و القوانين العربية المقارنة، دار ابن النديم للنشر و التوزيع، وهران، 2022.
- 12- سعد نبيل إبراهيم، النظرية العامة للالتزام، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2005.

- 13- سميح جعفر موسى، الإطار القانوني لتحويل السندات إلى أسهم في شركات المساهمة العامة: دراسة مقارنة، دار الوفاء للطباعة و النشر ، الاسكندرية، 2020.
- 14- شايب باشا كريمة، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر ، 2019
- 15- عجة الجبلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دار الخلونية، الجزائر ، 2005.
- 16- علوى عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر ، 2017
- 17- كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر ، 2017.
- 18- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ضل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر ، 2019
- 19- لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمras الفلاحية في الجزائر، دار الخلونية، الجزائر ، 2019
- 20- لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر: بين التحديد و التقيد و رد الاعتبار ، دار الخلونية، الجزائر ، 2020.
- 21- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في ظل القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة، بيت الأفكار ، الجزائر ، 2019.
- 22- محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة، بيت الأفكار ، الجزائر 2019.
- 23- مراحى ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر ، دون سنة النشر.
- 24- ميساوي حنان، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر ، دار النشر الجامعي الجديد، تلمسان ، 2021

25- ميساوي حنان، الامتياز كالآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2024.

26- يحياوي أعمى، نظرية المال العام، دار هومة، الجزائر، 2005.

27- يحياوي أعمى، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2009.

28- يحياوي أعمى، الوسيط في شرح قانون الأملاك الوطنية، دار الهدى، الجزائر، 2021.

بـ-الأطروحات والمذكرات الجامعية

بـ-1 الأطروحات الجامعية

1- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقارات الفلاحية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2017.

2- حرز الله كريم، النظام القانوني للتقديرات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2015.

3- حميديوش آسيا، صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، 2019.

4- سحتوت نادية، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2019.

5- سنوسي عيashi، التنمية السياحية المستدامة في الجزائر في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية تخصص سياسة عامة، قسم العلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قالمة، 2024.

6- فردي كريمة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة 1، 2019.

7- لحرش دنيازاد، الآليات القانونية لتسخير العقار الحضري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ، 2021.

8- ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2015.

9- هدوري عايدة، النظام القانوني لبيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، أطروحة دكتوراه تخصص قانون خاص، قسم الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة 1 ، 2018.

بـ-2-مذكرة ماجستير

1- حمزة مكي، التسخير الحر للمحل التجاري، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خضر بسكرة، 2009.

جـ- المقالات العلمية

1- القطبى محمد، <> دواوين الترقية و التسخير العقاري و دورها في تحقيق سياسة السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، ديوان الترقية و التسخير العقاري لولاية أدرار نموذجا >>، مجلة القانون العقاري، مجلد 4، عدد 1، جامعة البليدة 2، 2017، صفحة 214-269.

2- بخوش إلهام، <> دور الأصول العقارية المتبقية و الفائضة للمؤسسات العمومية في تأهيل الاستثمار الصناعي >>، مجلة هيرودوت للعلوم الإنسانية و الاجتماعية، مجلد 6، عدد 2، جامعة تبسة، 2022، صفحة 346-366.

3- بلعون محمد الصالح، <> الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية >>، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 3، عدد 4، جامعة الجزائر، 2018، صفحة 272-290.

4- بليمان إيمان، <> عقود الإذعان و حماية المستهلك >>، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 30، عدد 2، جامعة قسنطينة، 2019، صفحة 99-118.

- 5- بن شعبان علي، <> **النظام القانوني للتنازل عن الأموال العقارية التابعة للدولة و دواعين الترقية و التسيير العقاري**>، مجلة تشريعات التعمير و البناء، مجلد 1، عدد 4، جامعة تيارت 1، 2017، الصفحة 128-146.
- 6- بن مبارك راضية، "العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لإنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري"، مجلة القانون العقاري، مجلد 8، عدد 1، جامعة البليدة، 2021، صفحة 76-58.
- 7- بوجلال أحمد، <> **إجراءات تنفيذ النفقات العامة في الجزائر**>، مجلة دراسات العدد الاقتصادي، مجلد 15، عدد 2، جامعة الأغواط، 2018، صفحة 243-259.
- 8- بوستة إيمان، <> **قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر**>، مجلة الفكر، مجلد 9، عدد 11، جامعة بسكرة، 2014، صفحة 382-393.
- 9- بوضياف علاء الدين، محمد زبير، <> **دور حاضنات الأعمال التكنولوجية في دعم المؤسسات الناشئة بالجزائر**>، مجلة شاع للدراسات الاقتصادية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، مجلد 4، عدد 1، 2020، صفحة 86-99.
- 10- جوادي إلياس، <> **معايير تحديد مفهوم العقد الإداري و تمييزه عن العقود الأخرى**>، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، مجلد 4، عدد 3، المركز الجامعي لتمامنغيت، 2015، صفحة 16-26.
- 11- جيدل كريمة، <> **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز للحائزين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بطريقة غير قانونية**>، مجلة المعيار، مجلد 12، عدد 1، المركز الجامعي لتسمسيلت، 2012، صفحة 157-165.
- 12- حاج المهدى، شيخى بلال، <> **أثر الإهلاك على التوازن المالي في ظل تطبيق النظام المحاسبي المالي**>، مجلة الدراسات الاقتصادية و المالية، مجلد 2، عدد 7، جامعة الوادي، 2014، صفحة 243-261.
- 13- حشود نسمة، <> **مالية الجماعات المحلية في الجزائر**>، مجلة دفاتر البحث العلمية، مجلد 5، عدد 2، جامعة البليدة، 2017، صفحة 90-107.

- 14- ذبيح سفيان، <النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري>، مجلة الدراسات القانونية، مجلد 6، عدد 1، جامعة المدية، 2020، صفحة 185-198.
- 15- زايدى حميدة، <طرق خوصصة المؤسسة العمومية الاقتصادية في ظل أحكام الأمر رقم 04-01>، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، مجلد 14، عدد 3، جامعة تبسة، 2021، صفحة 686-699.
- 16- زوايمية رشيد، <إشكالية الذمة المالية للمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري>، المجلة النقدية لقانون و العلوم السياسية، مجلد 17، عدد 2، جامعة تizi وزو، 2022، صفحة 11-26.
- 17- سليم سعدي، <بيع المنقول بالمزاد العلني أمام الهيئات القضائية>، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مجلد 9، عدد 1، جامعة الجزائر، 2023، صفحة 217-243.
- 18- سماعيyi هاجر، <حماية الأموال الوطنية العامة و الخاصة و المنازعات الناجمة عنها>، مجلة القانون العام الجزائري المقارن، مجلد 4، عدد 2، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2018، صفحة 234-245.
- 19- شوقي يعيش تمام، مناصرية حنان، <خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية في النظام القانوني الجزائري: نحو مقاربة التوفيق بين الوسائل والأهداف>، مجلة الفكر للدراسات القانونية، مجلد 4، عدد 1، جامعة بسكرة، 2021، صفحة 82-96.
- 20- شيخ عبد الصديق، "أشكال تفويض المرفق العام في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-199، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام"، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، مجلد 12، عدد 2، جامعة المدية، 2020، صفحة 193-201.
- 21- شيخ محمد زكرياء، <قراءة في التعديلات القانونية الواردة على شروط الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار>، مجلة القانون العقاري و البيئة، مجلد 10، عدد 2، المركز الجامعي مغنية، 2022، صفحة 56-73.
- 22- طيب عائشة، <السكن الترقوي العمومي>، مجلة القانون العقاري، مجلد 4، عدد 2، جامعة البليدة 2، 2017، صفحة 71-86.

- 23- كنارة محمد، <**النظام القانوني للأموال و التراثات الشاغرة، في التشريع الجزائري**>، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مجلد 6، عدد 1، جامعة تبسة، 2013، صفحة 327-340.
- 24- لحرش دنيازاد، <**تسهيل الأملك العقارية الحضارية التابعة للبلدية**>، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، جامعة الجزائر 1، مجلد 52، عدد 4، 2015، صفحة 99-114.
- 25- لخاري عبد الحق و بلعياضي إيمان، <**البيع بالمزاد العلني بين الشريعة و القانون**>، مجلة الحضارة الإسلامية، مجلد 23، عدد 1، جامعة قسنطينة، 2022، صفحة 57-82.
- 26- مزيان محمد أمين، جبار أمال، <**أحكام الأملك الشاغرة في التشريع الجزائري**>، مجلة الحضارة الإسلامية، مجلد 17، عدد 29، جامعة وهران، 2016، صفحة 807-826.
- 27- منصر عبد العالي، طبيب عبد السلام، " **اليات انشاء و تنظيم الفضاءات التجارية في الجزائر كمدخل نحو دمج الاقتصاد الموازي في الاقتصاد الرسمي و تحقيق التنمية المستدامة - دراسة حالة مدينة تبسة، الجزائر-**" ، مجلة الأفاق للدراسات الاقتصادية، مجلد 5، عدد 2، جامعة تبسة، 2020، صفحة 263-286.

د- المدخلات

- 1- بن محمود بوعلام، <**تسهيل المؤسسات العمومية للصحة في الجزائر بين تحديات الواقع ومقاريات التحديث**>، مداخلة مقدمة للمشاركة في ملتقى وطني تحت عنوان: الصحة و تحسين الخدمات الصحية في الجزائر بين إشكاليات التسيير ورهانات التمويل "المستشفيات نموذجا"، المنظم من طرف كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة قالمة، منشورة على الموقع الإلكتروني التالي: <http://dspace.univ-guelma.dz/jspui/handle/123456789/7842>

- 2- قمبوعة خالد، <**تسهيل أدلة الإثبات و التصرف فيها**>، مداخلة ألقيت في إطار يوم تكويني لموظفي كتابة الضبط بمقر محكمة برج بوعريريج، منشورة من طرف وزارة العدل على الموقع الإلكتروني التالي : <http://courdebordjbouarreridj.mjustice.dz>

و- النصوص القانونية

- الدساتير

- 1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1976، الصادر بموجب الأمر رقم 97-76، مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، جريدة رسمية عدد 94، صادر في 24 نوفمبر 1976.
- 2- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، مؤرخ في 28 فيفري 1989، يتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، جريدة رسمية عدد 9، صادر في 1 مارس 1989.
- 3- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020، يعدل القانون رقم 01-16، مؤرخ في 6 مارس 2016، جريدة رسمية عدد 14، صادر في 7 مارس 2016، يعدل القانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، جريدة رسمية عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، يعدل القانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 أبريل 2002، جريدة رسمية عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002، يعدل المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76، صادر في 8 ديسمبر 1996.

- النصوص التشريعية

- 1- قانون رقم 155-66، مؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 10 جوان 1966، معدل و متم.
- 2- أمر رقم 653-68، مؤرخ في 20 ديسمبر 1968، يتعلق بنظام التسيير الذاتي، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969، ملغى.
- 3- أمر رقم 71-73، مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، ملغى.

- 4- أمر رقم 26-74، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد 19، صادر في 5 مارس 1974، ملغى.
- 5- أمر رقم 42-75، مؤرخ في 17 جوان 1975، يتضمن تعديل و تتميم الأمر رقم 653-68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسهير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 57، صادر في 18 جويلية 1975، ملغى.
- 6- أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل و متتم.
- 7- أمر رقم 59-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد 101، صادر في 19 ديسمبر 1975، معدل و متتم.
- 8- أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975، معدل و متتم.
- 9- قانون رقم 81-01، مؤرخ في 7 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية، و مكاتب الترقية و التسيير العقاري، و المؤسسات و الهيئات والأجهزة العمومية، جريدة رسمية عدد 6، صادر في 10 فيفري 1981.
- 10- قانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34، صادر في 16 أوت 1983.
- 11- قانون رقم 11-84، مؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد 24، صادر في 12 جوان 1984، معدل و متتم بموجب الأمر رقم 05-02، مؤرخ في 27 فيفري 2005، جريدة رسمية رقم 15، صادر في 27 فيفري 2005.
- 12- قانون رقم 16-84، مؤرخ في 20 جوان 1984، يتضمن قانون الأملك الوطنية، جريدة رسمية عدد 24، صادر في 21 جويلية 1984، ملغى.

13- قانون رقم 19-87، مؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50، صادر في 9 ديسمبر 1987، ملغى.

14- قانون رقم 30-90، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 1 ديسمبر 1990، معدل وتمم بالقانون رقم 14-08، مؤرخ في 20 جوان 2008، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

15- قانون رقم 25-90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل وتمم.

16- قانون رقم 11-91، مؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 8 ماي 1991.

17- قانون رقم 25-91، مؤرخ في 16 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65، صادر في 18 ديسمبر 1991.

18- مرسوم تشريعي رقم 10-93، مؤرخ في 23 ماي 1993، يتعلق ببورصة القيم المنقولة، جريدة رسمية عدد 34، صادر في 23 ماي 1993، معدل وتمم بموجب القانون رقم 03-04، مؤرخ في 17 فيفري 2003، جريدة رسمية عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

19- أمر رقم 07-95، مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية عدد 13، صادر في 8 مارس 1995، معدل وتمم بموجب بالقانون رقم 04-06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 12 مارس 2006.

20- أمر رقم 22-95، مؤرخ في 26 أوت 1995، يتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد 48، صادر في 3 سبتمبر 1995.

21- أمر رقم 25-95، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يتعلق بتسهيل رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

- 22- أمر رقم 96-01، مؤرخ في 10 جانفي 1996، يحدد القواعد التي تحكم الصناعة التقليدية والحرف، جريدة رسمية عدد 3، صادر في 14 جانفي 1996.
- 23- أمر رقم 97-06، مؤرخ في 21 جانفي 1997، يتعلق بالعتاد الحربي و الأسلحة و الذخيرة، جريدة رسمية عدد 6، صادر في 22 جانفي 1997.
- 24- قانون رقم 98-11، مؤرخ في 22 أوت سنة 1998، يتضمن القانون التوجيحي و البرنامج الخماسي حول البحث العلمي و التطور التكنولوجي 1998-2002، جريدة رسمية عدد 92، صادر في 24 أوت 1998، معدل و متم.
- 25- قانون رقم 99-05، مؤرخ في 4 أفريل 1999، يتضمن القانون التوجيحي للتعليم العالي، جريدة رسمية عدد 24، صادر في 7 أفريل 1999، معدل و متم.
- 26- قانون رقم 2000-06، مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية عدد 80، صادر في 24 ديسمبر 2000، معدل و متم.
- 27- قانون رقم 21-01، مؤرخ في 22 ديسمبر 2001، يتضمن قانون المالية لسنة 2002، جريدة رسمية عدد 79، صادر في 23 ديسمبر 2001.
- 28- أمر رقم 01-03، مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47، صادر في 22 أوت 2001، ملغى.
- 29- أمر رقم 01-04، مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسبييرها وخصوصيتها، جريدة رسمية عدد 47، صادر في 22 أوت 2001.
- 30- قانون رقم 02-08، مؤرخ في 8 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، جريدة رسمية عدد 34، صادر في 14 ماي 2002.
- 31- قانون رقم 03-01، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

-32- قانون رقم 03-03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسيع و المواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

-33- أمر رقم 02-03، مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 43، صادر في 20 جويلية 2003.

-34- أمر رقم 05-05، مؤرخ في 25 جويلية 2005، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 26 جويلية 2005.

-35- أمر رقم 16-05، مؤرخ في 31 ديسمبر 2005، يتضمن قانون المالية لسنة 2006، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 31 ديسمبر 2005.

-36- قانون 10-06، مؤرخ في 24 جوان 2006، يتضمن إلغاء الأمر رقم 02-03، يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 42، صادر في 25 جوان 2006.

-37- أمر رقم 03-06، مؤرخ في 15 جويلية 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 16 جويلية 2006.

-38- أمر رقم 11-06، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازع عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53، صادر في 30 أوت 2066، ملغى.

-39- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 23 أفريل 2008، معدل و متم بالقانون رقم 13-22، مؤرخ في 12 جويلية 2022، جريدة رسمية عدد 48، صادر في 17 جويلية 2022.

-40- أمر رقم 01-08، مؤرخ في 28 فيفري 2008، يتم الأمر رقم 04-01، مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسخيرها و خوصصتها، جريدة رسمية عدد 11، صادر في 2 مارس 2008.

-41- قانون رقم 16-08، مؤرخ في 3 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 10 أوت 2008.

- أمر رقم 42-04، مؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49، صادر بتاريخ 3 سبتمبر 2008، ملغى.
- قانون رقم 43-03، مؤرخ في 15 أوت 2010، يتضمن تحديد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.
- قانون رقم 44-13، مؤرخ في 29 ديسمبر 2010، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية عدد 80، صادر في 30 ديسمبر 2010.
- قانون رقم 45-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37، صادر في 3 جويلية 2011.
- قانون رقم 46-11، مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011.
- قانون رقم 47-07، مؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12، صادر في 29 فيفري 2012.
- قانون رقم 48-12، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية عدد 72، صادر في 30 ديسمبر 2012.
- أمر رقم 49-01، مؤرخ في 23 جويلية 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة الرسمية عدد 40، صادر في 23 جويلية 2015.
- قانون عصوي رقم 50-15، مؤرخ في 2 سبتمبر 2018، يتعلق بقوانين المالية، جريدة رسمية عدد 53، صادر في 2 سبتمبر 2018.
- قانون رقم 51-18، مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79، صادر في 30 ديسمبر 2018.

- قانون رقم 14-19، مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 81، صادر في 30 ديسمبر 2019.

- قانون رقم 20-07، مؤرخ في 4 جوان 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 33، صادر في 4 جوان 2020.

- قانون رقم 22-18، مؤرخ في 24 جويلية 2022، يتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية عدد 50 صادر في 28 جويلية 2022.

- قانون رقم 23-07، مؤرخ في 21 جوان 2013، يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية و التسيير المالي، جريدة رسمية عدد 42، صادر في 25 جوان 2023.

- قانون رقم 23-12، مؤرخ في 5 أوت 2023، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، جريدة رسمية عدد 51، صادر في 6 أوت 2023.

- قانون رقم 23-18، مؤرخ في 28 نوفمبر 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، جريدة رسمية عدد 76، صادر في 30 نوفمبر 2023.

- النصوص التنظيمية

مراسيم رئاسية:

- مرسوم رقم 75-65، مؤرخ في 23 مارس 1965، يتعلق بالتعويضات ذات الصبغة العائلية، جريدة رسمية عدد 26، صادر في 26 مارس 1965، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 292-07 المؤرخ في 26 سبتمبر 2007، جريدة رسمية عدد 62، صادر في 3 أكتوبر 2007.

- مرسوم رقم 69-15، مؤرخ في 15 فيفري 1969، يتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي و المسير ذاتيا و حقوق و واجبات أعضائها، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969، ملغى.

- مرسوم رقم 69-16، مؤرخ في 15 فيفري 1969، يتضمن تحديد اختصاصات و سير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969، ملغى.

- 4- مرسوم رقم 17-69، مؤرخ في 15 فيفري 1969، يتعلق بانتخاب هيئات التسيير التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969، ملغى.
- 5- مرسوم رقم 19-69، مؤرخ في 15 فيفري 1969، يتعلق باختصاصات وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي حول التسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969، ملغى.
- 6- مرسوم رقم 45-73، مؤرخ في 28 فيفري 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 20، صادر في 9 مارس 1973، ملغى.
- 7- مرسوم رقم 27-76، مؤرخ في 7 فيفري 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتجاطات العقارية البلدية، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 27 فيفري 1976، ملغى.
- 8- مرسوم رقم 28-76، مؤرخ في 7 فيفري 1976، يتضمن كيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأرض فيما يخص البناء، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 27 فيفري 1976.
- 9- مرسوم رقم 29-76، مؤرخ في 7 فيفري 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتجاطات العقارية البلدية، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 27 فيفري 1976.
- 10- مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، صادر في 13 أفريل 1976، معدل و متتم.
- 11- مرسوم رقم 200-83، مؤرخ في 19 مارس 1983، يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 12، صادر في 22 مارس 1983.
- 12- مرسوم رقم 55-84، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.
- 13- مرسوم رقم 56-84، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.
- 14- مرسوم رقم 57-84، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في سكيكدة، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.

- 15- مرسوم رقم 58-84، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسخير المنطقة الصناعية في حاسي الرمل، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.
- 16- مرسوم رقم 59-84، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسخير المنطقة الصناعية في أرزيو، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.
- 17- مرسوم رقم 60-84، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسخير المنطقة الصناعية في حاسي مسعود، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.
- 18- مرسوم رقم 86-02، مؤرخ 7 جانفي 1986، يضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الدخلة في احتياطاتها العقارية، و أسعار بيعها، جريدة رسمية عدد 1، صادر 8 جانفي 1986.
- 19- مرسوم رقم 86-04، مؤرخ في 7 جانفي 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، جريدة رسمية عدد 1، صادر في 8 جانفي 1986، ملغى.
- 20- مرسوم رئاسي رقم 498-97، مؤرخ في 27 ديسمبر 1997، يتعلق بالتسخير الإداري و المالي للمراكز الدبلوماسية و الفنصلية، جريدة رسمية عدد 86، صادر في 28 ديسمبر 1997.
- 21- مرسوم رئاسي رقم 304-07، مؤرخ في 29 سبتمبر 2007، يحدد الشبكة الاستدلالية لمرتبات الموظفين و نظام دفع رواتبهم، جريدة رسمية عدد 61، صادر في 30 سبتمبر 2007، معدل و متمم.
- مراسيم تنفيذية:
- 1- مرسوم تنفيذي رقم 64-217، مؤرخ في 23 جويلية 1994، يحدد قواعد تنظيم مصالح التقنيين والشؤون العامة و الإدارة المحلية و عملها، جريدة رسمية عدد 48، صادر في 27 جويلية 1994.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 724-83، مؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 18-83، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 51، صادر في 13 ديسمبر 1983.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 85-117، مؤرخ في 7 ماي 1985، يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات و تنظيمها و عملها، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 15 ماي 1985.

-4- مرسوم تنفيذي رقم 89-10، مؤرخ في 7 فيفري 1989، يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن، جريدة رسمية عدد 6، صادر في 8 فيفري 1989.

-5- مرسوم تنفيذي رقم 51-90، مؤرخ في 6 فيفري 1990، يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19، مؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 6، صادر في 7 فيفري 1990.

-6- مرسوم تنفيذي رقم 405-90، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسهيل و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك، جريدة رسمية عدد 56، صادر في 26 ديسمبر 1990، معدل و متم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408-03، مؤرخ في 5 نوفمبر 2003، جريدة رسمية عدد 68، صادر في 9 نوفمبر 2003.

-7- مرسوم التنفيذي رقم 91-147، مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للدواوين الترقية و التسهيل العقاري و تجديد كيفيات تنظيمها و عملها، جريدة رسمية عدد 25، صادر في 29 ماي 1991، معدل و متم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-08، مؤرخ في 2 جانفي 1993، جريدة رسمية عدد 2، صادر في 6 جانفي 1993.

-8- مرسوم تنفيذي رقم 91-148، مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، جريدة رسمية عدد 25، صادر في 29 ماي 1991.

-9- مرسوم تنفيذي رقم 91-455، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجريدة بجرد الأماكن الوطنية، جريدة رسمية عدد 60، صادر في 24 نوفمبر 1991.

-10- مرسوم تنفيذي رقم 94-320، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 67، صادر في 19 أكتوبر 1994.

-11- مرسوم تنفيذي رقم 94-321، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، جريدة رسمية عدد 67 صادر في 19 أكتوبر 1994.

12- مرسوم تنفيذي رقم 280-95، مؤرخ في 17 سبتمبر سنة 1995، يتضمن القانون الأساسي للمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري "سونلغاز"، جريدة رسمية عدد 54، صادر في 34 سبتمبر 1995.

13- مرسوم تنفيذي رقم 87-96، مؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 28 فيفري 1996، معدل و متم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339-09، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية عدد 61، صادر في 25 أكتوبر 2009.

14- مرسوم تنفيذي رقم 96-98، مؤرخ في 18 مارس 1998، يحدد كيفية تطبيق الأمر رقم 97-06، مؤرخ في 21 جانفي 1997، يتعلق بالعتاد الحربي و الأسلحة والذخيرة، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 25 مارس 1998.

15- مرسوم تنفيذي رقم 105-01، مؤرخ في 23 أفريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، و كيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 25، صادر في 29 أفريل 2001، معدل و متم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-432، مؤرخ في 25 ديسمبر 2012، جريدة رسمية عدد 71، صادر في 26 ديسمبر 2012، معدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 4-340، جريدة رسمية عدد 69، صادر في 3 نوفمبر 2004.

16- مرسوم تنفيذي رقم 253-01، مؤرخ في 10 سبتمبر 2001، يتعلق بتشكيله مجلس مساهمات الدولة و سيره، جريدة رسمية عدد 51، صادر في 12 سبتمبر 2001، معدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 6-184، مؤرخ في 31 ماي 2006، جريدة رسمية عدد 36، صادر في 31 ماي 2006.

17- مرسوم تنفيذي رقم 269-03، مؤرخ في 7 أوت 2003، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواعين الترقية و التسيير العقاري، الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير من سنة 2004، جريدة رسمية عدد 48، صادر في 13 أوت 2003، معدل و متم.

18- مرسوم تنفيذي رقم 91-04، مؤرخ في 24 مارس 2004، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية و تطويرها و يحدد تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 19، صادر في

28 مارس 2004، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 77-20، مؤرخ في 28 مارس 2020،
جريدة رسمية عدد 19، صادر في 2 أفريل 2020.

19- مرسوم تنفيذي رقم 356-06، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 64، صادر في 11 أكتوبر 2006، ملغى.

20- مرسوم تنفيذي رقم 366-06، مؤرخ في 19 أكتوبر 2006، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات ذات الاستعمال المهني، و الحرفي تحت تصرف البطالين ذوي المشاريع، جريدة رسمية عدد 66، صادر في 22 أكتوبر 2006.

21- مرسوم تنفيذي رقم 120-07، مؤرخ في 23 أفريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيالتها و سيرها، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 25 أفريل 2007.

22- مرسوم تنفيذي رقم 121-07، مؤرخ في 23 أفريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11-06، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 25 أفريل 2007.

23- مرسوم تنفيذي رقم 140-07، مؤرخ في 19 ماي 2007، يتضمن إنشاء المؤسسات العمومية الإستشفائية و المؤسسات العمومية للصحة الجوارية و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 33، صادر في 20 ماي 2007.

24- مرسوم تنفيذي رقم 209-07، مؤرخ في 1 جويلية 2007، يتضمن تأسيس المؤسسة الإستشفائية لدیدوش موراد، ولاية قسنطينة، و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 8 جويلية 2007.

25- مرسوم تنفيذي رقم 142-08، مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، جريدة رسمية عدد 24، صادر في 11 ماي 2008.

- 26- مرسوم تنفيذي رقم 18-09، مؤرخ في 20 جانفي 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، جريدة رسمية عدد 6، صادر في 25 جانفي 2009.
- 27- مرسوم تنفيذي رقم 153-09، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، جريدة رسمية عدد 27 صادر في 6 ماي 2009.
- 28- مرسوم تنفيذي رقم 10-235، مؤرخ في 5 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة المنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفية منح هذه المساعدة، جريدة رسمية عدد 58، صادر في 7 أكتوبر 2010، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 14-321، مؤرخ في 20 نوفمبر 2014، جريدة رسمية عدد 68، صادر في 23 نوفمبر 2014.
- 29- مرسوم تنفيذي رقم 11-119، مؤرخ في 20 مارس 2011، يحدد شروط و كيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 20 مارس 2011.
- 30- مرسوم تنفيذي رقم 11-396، مؤرخ في 24 نوفمبر 2011، يحدد القانون الأساسي النموذجي للمؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي، جريدة رسمية عدد 66، صادر في 4 ديسمبر 2011.
- 31- مرسوم تنفيذي رقم 11-397، مؤرخ في 24 نوفمبر 2011، يحدد القواعد الخاصة بتسهيل المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و الثقافي و المهني، جريدة رسمية عدد 66، صادر في 4 ديسمبر 2011.
- 32- مرسوم تنفيذي رقم 12-176، مؤرخ في 11 أفريل 2012، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، جريدة رسمية عدد 23، صادر في 22 أفريل 2012.

-33- مرسوم تنفيذي رقم 389-13، مؤرخ في 24 نوفمبر 2013، يحدد مستويات و كيفية منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي و كذا سكن فردي، ينجز بشكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، جريدة رسمية عدد 61، صادر في 8 ديسمبر 2013.

-34- مرسوم تنفيذي رقم 14-203، مؤرخ في 15 جويلية 2014، يحدد شروط و كيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 27 جويلية 2014.

-35- مرسوم تنفيذي رقم 18-153، مؤرخ في 4 جوان 2018، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأماكن العقارية التابعة للدولة و الأماكن المسيرة من طرف دواعين الترقية و التسيير العقاري، جريدة رسمية عدد 33، صادر في 6 جوان 2018.

-36- مرسوم تنفيذي رقم 19-239، مؤرخ في 4 سبتمبر 2019، يحدد مبلغ علاوة الدراسة، جريدة رسمية عدد 53، صادر في 4 سبتمبر 2019.

-37- مرسوم تنفيذي رقم 21-432، مؤرخ في 4 نوفمبر 2021، يحدد شروط و كيفيات منح الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، جريدة رسمية عدد 85 صادر في 7 نوفمبر 2021.

-38- مرسوم تنفيذي رقم 21-393، مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية و صلحياتها، جريدة رسمية عدد 80، صادر في 20 أكتوبر 2021.

-39- مرسوم تنفيذي رقم 21-394، مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد مهام مفتشية مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي والحفظ العقاري و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 80، صادر في 20 أكتوبر 2021.

-40- مرسوم تنفيذي رقم 21-432، مؤرخ في 4 نوفمبر 2021، يحدد شروط و كيفيات منح الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، جريدة رسمية عدد 85 صادر في 7 نوفمبر 2021.

- 41- مرسوم تنفيذي رقم 22-289، مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، جريدة رسمية عدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022.
- 42- مرسوم تنفيذي رقم 22-322، مؤرخ في 15 سبتمبر 2022، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية، جريدة رسمية عدد 63، صادر في 22 سبتمبر 2022.
- 43- مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.
- 44- مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.
- 45- مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.
- 46- مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي، و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.
- 47- مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري، و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.
- 48- مرسوم تنفيذي رقم 24-79، مؤرخ في 8 فيفري 2024، يحدد مبلغ المنح التعويضية عن المصاري夫 التي ينفقها الموظفون و الأعوان خلال قيامهم بمهام مطلوبة منهم عبر التراب الوطني و شروط منحها، جريدة رسمية عدد 11، صادر في 14 فيفري 2024.

قرارات وزارية:

- 1- قرار مؤرخ في 21 جويلية 1987، يضبط المنوال النموذجي لسجل جرد المنقولات، جريدة رسمية عدد 53، صادر في 26 ديسمبر 1987.

2- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 ماي 1989، يحدد قائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحمة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 24 ماي 1989، متم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 أكتوبر 2006، جريدة رسمية عدد 68، صادر في 29 أكتوبر 2006.

3- قرار مؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يحدد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 15 سبتمبر 2013.

4- قرار مؤرخ في 19 جوان 2013، يحدد كيفية الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، جريدة رسمية عدد 32، صادر في 23 جوان 2013، معدل و متم بموجب القرار المؤرخ في 18 جويلية 2014، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 14 سبتمبر 2014.

5- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 8 جانفي 2017، يحدد كيفيات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج " تشغيل الشباب "، مجانا، من الأملاك الخاصة للدولة إلى الأملاك الخاصة للبلديات، جريدة رسمية عدد 22، صادر في 9 أفريل 2017.

6- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 10 جوان 2020، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، جريدة رسمية عدد 59، صادر في 4 أكتوبر 2020.

7- قرار مؤرخ في 23 جويلية 2020، معدل للقرار المؤرخ في أول فيفري 1992، يحدد مبلغ قيمة الشراء للأشياء الغير قابلة للاستهلاك بالاستعمال الأولي و لا للجرد، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 19 أوت 2020.

8- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 24 نوفمبر سنة 2022، يحدد كيفيات و إجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، جريدة رسمية عدد 82، صادر في 7 ديسمبر 2022.

9- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 29 نوفمبر 2022، يحدد كيفيات و آجال مطابقة الأرضي التي تم استصلاحها، جريدة رسمية عدد 2، صادر في 15 جانفي 2023.

- المناشير

- 1- منشور وزاري رقم 195، مؤرخ في 7 فيفري 2019، صادر عن وزير الداخلية و الجماعات المحلية، المتضمن كيفيات و إجراءات اقتناص السيارات الإدارية من طرف الجماعات المحلية.
- 2- منشور وزاري مشترك رقم 1809، مؤرخ في 5 ديسمبر 2017، يتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- التعليمات

- 1- تعليمية رقم 19، مؤرخة في 30 ماي 1989، صادرة عن وزارة المالية تتضمن التقادم الرباعي.
- 2- تعليمية رقم 654، مؤرخة في 11 سبتمبر 2012، تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولاية، المعدلة بموجب التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808، مؤرخة في 5 ديسمبر 2017.
- 3- تعليمية وزير الداخلية و الجماعات المحلية رقم 1019، مؤرخة في 8 أكتوبر 2017، تحددة كيفيات ضبط التعداد النظري و الحقيقى للسيارات الإدارية وصيانة و تسخير المركبات التابعة لحظائر البلديات.
- 4- تعليمية الوزير الأول رقم 632، مؤرخة في 19 جويلية 2018، متعلقة باقتناص السيارات الإدارية و تسخيرها، و لقد جاءت أيضا هذه التعليمية من أجل إلغاء إجراء ضرورة الحصول على ترخيص من طرف الوزير الأول لاقتناص سيارة إدارية، المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 115-10، مؤرخ في 18 أفريل 2010، و الذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 194-18، مؤرخ في 22 جويلية 2018.

ثانيا - باللغة الفرنسية

A- Ouvrage

- 1- RAHMANI Ahmed, Droit des biens publics, ITCIS édition, Algérie, 2015.

B- Thèse

- 1- BENDJABALLAH Souad, Droit Foncier Etatique et Stratégies Locales: Les Réponses Plurielles à la Violence des Politiques Domaniales en Algérie Entre 1962 et 1995 , Thèse de doctorat d'Etat en droit, option Anthropologie Juridique, Institut de Droit et des Sciences Administratives, Université de Constantine, 1997.

C-Articles

- 1- AKROUNE Yakout, « **Le foncier Industriel en Algérie : localisation et mode d'accès** », Revue Idara, Volume 26, Numéro 1, Ecole Nationale d'Administration, Alger, 2016, pages 59-63.
- 2- BENCHEKHI Ghaouti, « **L'entreprise publique locale, instrument de développement : contraintes et perspectives** », Revue des cahiers du management des entreprises et du capital social, Volume 2, Numéro 1, Université de Tlemcen, 2006, pages 91-97.
- 3- BENSLIMANE Abdennour, « **Les Réformes du mode d'accès à la terre agricole en Algérie** », Revue d'étude juridique, Volume 8, Numéro 2, Université de Saida, pages 1005-1041.
- 4- CARRIERE Françoise, « **La gérance-libre des fonds de commerce** », Revue économique, Volume 6, Numéro 5, France, Pages 757-788.
- 5- GLIZ Abdelkader, « **Risque de sous-évaluation et privatisation partielle des entreprises** », Revue des Sciences commerciales et de gestion, Volume 4, Numéro 1, Ecole supérieur de commerce, 2003, pages 49-73.
- 6- HAFS Mokhtar, « **Les droit des actionnaires dans la société par actions** », Revue d'études juridiques comparées, Volume 8, Numéro 1, Université de Chelf, 2022, pages 1025- 1031.
- 7- SAIHI Abdelhak, « **L'établissement public de santé : quête d'une nouvelle catégorie juridique** », Revue Idara, Volume 17, Numéro 2, Ecole nationale d'administration, Alger, 2007, pages 37-44.

فُلْس

01	.....	مقدمة
10	الباب الأول: الأموال الوطنية الخاصة العقارية بين التسيير المركزي و المحلي	
12	الفصل الأول: الأراضي الموجهة للاستغلال الفلاحي و الاستثمار الاقتصادي	
15	المبحث الأول: استحواذ الدولة على ملكية و تسيير الأراضي الموجهة للاستغلال الفلاحي	
17	المطلب الأول: الدور المحوري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في توزيع و إدارة العقار الفلاحي.....	
19	الفرع الأول: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز	
19	أولا- مفهوم حق الانتفاع الدائم و حق الامتياز في الاستثمار الفلاحي	
22	ثانيا- حق الامتياز ينصب على الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون رقم 19-87	
23	ثالثا- شروط و إجراءات تحويل عقود الانتفاع الدائم إلى عقود امتياز	
24	رابعا- آثار تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز	
27	الفرع الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة	
27	أولا- مصادر تكوين الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة	
28	ثانيا- توزيع الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة	
34	المطلب الثاني: الدور الثانوي للجماعات المحلية في توزيع و إدارة العقار الفلاحي	
35	الفرع الأول: مشاركة المصالح الولائية في منح الامتياز على العقار الفلاحي	
36	أولا- اللجنة الولائية لدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز	
38	ثانيا- اللجنة الولائية لدراسة ملفات طلبات الامتياز على الأراضي المتوفرة	
39	ثالثا- اللجنة التقنية للولاية لتعيين المحيطات القبلة للاستصلاح الفلاحي	
40	رابعا- اللجنة التقنية الولائية لترقية الاستثمار الفلاحي	
41	خامسا- اللجنة الولائية لمطابقة الأراضي المستصلاحة	
43	الفرع الثاني: تهميش المجالس الشعبية المحلية من المشاركة في توزيع الامتياز الفلاحي ..	
43	أولا- محاولة المشرع إشراك المجالس الشعبية المحلية في تسيير العقار الفلاحي	
49	ثانيا- استبعاد المشرع للمجالس الشعبية المحلية من المشاركة في تسيير العقار الفلاحي ..	

51	المبحث الثاني: سيطرة الدولة على ملكية و تسيير الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.....
53	المطلب الأول: استحواذ الإدارة المركزية على قوام العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.....
54	الفرع الأول: الدولة الشخص المعنوي الوحيد المالك للعقار الاقتصادي.....
54	أولا- الأرضي المهمة التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.....
57	ثانيا- الأرضي المهمة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.....
57	ثالثا- الأرضي المهمة التابعة لمناطق التوسيع السياحي و الموقع السياحية.....
58	رابعا- الأرضي المهمة التابعة للحظائر التكنولوجية.....
59	خامسا- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....
60	سادسا- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....
61	سابعا- الأرضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.....
61	ثامنا- الأرضي الأخرى المهمة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.....
62	الفرع الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المانح الوحيد للعقار الاقتصادي.....
62	أولا- الإطار التنظيمي و الوظيفي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....
64	ثانيا- دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح الامتياز على العقار الاقتصادي.....
69	المطلب الثاني: تراجع مكانة الوالي و تهميش دور المجالس الشعبية المحلية في تسيير العقار الاقتصادي.....
70	الفرع الأول: تراجع دور الوالي في منح الامتياز على العقار الاقتصادي.....
70	أولا- دور الوالي في منح العقار الاقتصادي في ظل الأمر رقم 11-06.....
72	ثانيا- دور الوالي في منح العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 08-04.....
73	ثالثا- دور الوالي في منح العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 23-17.....
76	الفرع الثاني: تغيب المجالس الشعبية المحلية عن منح الامتياز على العقار الاقتصادي..

77	أولا- إلغاء المشرع للأمر رقم 74-26، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.....
79	ثانيا- استبعاد قانون التوجيه العقاري للهيئات الامرکزية من امتلاك العقار الاقتصادي.....
80	ثالثا- مشاركة رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية أراضي الدولة.....
84	الفصل الثاني: المبني ذات الاستعمال السكني و التجاري.....
87	المبحث الأول: تسخير المبني التابعة للدولة.....
88	المطلب الأول: إيجار المبني التابعة للدولة.....
89	الفرع الأول: هيئات إيجار المحلات ذات الطابع السكني التابعة للدولة.....
89	أولا- الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر.....
95	ثانيا- مؤسسات تسير السكنات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.....
99	الفرع الثاني: شروط و إجراءات إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني التابعة للدولة.....
99	أولا- إيجار السكنات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.....
103	المطلب الثاني: التنازل عن المبني العقارية التابعة للدولة.....
104	الفرع الأول: شروط التنازل عن المبني العقارية التابعة للدولة.....
105	أولا- المحلات ذات الاستعمال السكني.....
110	ثانيا- المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي
113	الفرع الثاني: إجراءات التنازل عن المبني العقارية التابعة للدولة.....
113	أولا- المبني العقارية التابعة للدولة.....
115	ثانيا- المبني العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواعين الترقية و التسخير العقاري
121	المبحث الثاني: تسخير المبني العقارية التابعة للجماعات المحلية.....
122	المطلب الأول: المحلات ذات الطابع السكني.....
123	الفرع الأول: هيئات تسخير السكنات التابعة للجماعات المحلية.....
124	أولا- دور المجلس الشعبي البلدي في تسخير السكنات التابعة للبلدية.....
125	ثانيا- رئيس المجلس الشعبي البلدي.....

126	.....	ثالثا- الوالي.....
126	.....	رابعا- المجلس الشعبي الولائي.....
127	.....	خامسا- الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين و الحضاريين.....
130	.....	الفرع الثاني: طرق استغلال السكنات التابعة للجماعات المحلية.....
130	.....	أولا- تسيير السكنات الوظيفية.....
133	.....	ثانيا- تسيير المباني الأخرى ذات الاستعمال السكني التابعة لأملاك.....
138	.....	المطلب الثاني: المحلات ذات الطابع المهني و الحرفي المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب.....
140	.....	الفرع الأول: نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب من أملاك الدولة إلى أملاك البلدية.....
140	.....	أولا- المقصود بالمحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب.....
141	.....	ثانيا- إلغاء صيغة البيع بالإيجار للمحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب.....
144	.....	ثالثا- إجراءات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب من الأملك الخاصة للدولة إلى الأملك الخاصة للبلديات.....
146	.....	الفرع الثاني: شروط و إجراءات إيجار المحلات ذات الاستعمال المهني أو الحرفي المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب التابعة للأملك الخاصة للبلدية.....
146	.....	أولا- شروط إيجار المحلات المهنية و الحرافية التابعة للأملك الخاصة للبلدية.....
146	.....	ثانيا- إجراءات إبرام عقد إيجار المحلات المهنية و الحرافية التابعة للأملك الخاصة للدولة.....
149	.....	ثالثا- آثار تنفيذ عقد إيجار المحلات المهنية أو الحرافية التابعة للأملك الخاصة للبلديات
154	.....	الباب الثاني: الأملك الوطنية الخاصة المنقوله بين التسيير المركزي و المحلي.....
156	.....	الفصل الأول: المنقولات المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
158	.....	المبحث الأول: توزيع ملكية المنقولات المادية بين الدولة و الجماعات المحلية.....
159	.....	المطلب الأول: طبيعة الأملك المنقوله المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
160	.....	الفرع الأول: العتاد و الأمتان المقتناة من طرف الدولة و الجماعات المحلية.....

160	أولا- العتاد و الأمتعة المقتناة من الدولة بأموالها الخاصة.....
164	ثانيا- العتاد و الأمتعة المقتناة من الجماعات المحلية بأموالها الخاصة.....
166	الفرع الثاني: الأماكن المنقوله المادية المكتسبة من طرف الدولة و الجماعات المحلية مجانا.....
166	أولا- الأماكن المنقوله المادية المكتسبة من طرف الدولة مجانا.....
168	ثانيا- الأماكن المنقوله المادية المكتسبة من طرف الجماعات المحلية مجانا.....
171	المطلب الثاني: طرق اكتساب الدولة و الجماعات المحلية للأماكن المنقوله المادية.....
172	الفرع الأول: شراء الأماكن المنقوله المادية.....
172	أولا- شراء المنقولات المادية بموجب عقد صفة عمومية.....
176	ثانيا- شراء المنقولات المادية دون اللجوء إلى عقد صفة عمومية.....
179	الفرع الثاني: تلقي و حيازة الأماكن المنقوله المادية.....
179	أولا- تلقي الهبات و الوصايا.....
181	ثانيا- حيازة الكنوز و الحطام و المنقولات المادية المجهول مالكها.....
188	المبحث الثاني: آليات تسيير المنقولات المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
189	المطلب الأول: تخصيص و تأجير الأماكن المنقوله المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
190	الفرع الأول: تخصيص المنقولات المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
191	أولا- شروط تخصيص الدولة و الجماعات المحلية للأماكن المنقوله المادية.....
192	ثانيا- إلغاء استعمال الدولة و الجماعات المحلية للأماكن المنقوله المادية.....
195	ثالثا- شطب المنقولات المادية الملغى استعمالها من سجلات الجرد.....
196	الفرع الثاني: تأجير المنقولات المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
197	أولا- طبيعة عقد تأجير المنقولات المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
200	ثانيا- شروط إبرام اتفاقية تأجير المنقولات المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
204	ثالثا- أثار اتفاقية تأجير المنقولات المادية التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الجماعات المحلية.....
205	المطلب الثاني: بيع الأماكن المنقوله المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
206	الفرع الأول: المكلفوون ببيع الأماكن المادية المنقوله التابعة للدولة و الجماعات المحلية... ..

206	أولا- مفتشية أملاك الدولة.....
207	ثانيا- المجالس الشعبية البلدية و الولائية..
209	ثالثا- المحضر القضائي.....
	الفرع الثاني: شروط و إجراءات بيع الأملاك المادية المنقوله التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
214	.....
214	أولا- البيع بالمزاد العلني.....
219	ثانيا- البيع بالتراضي.....
223	الفصل الثاني: المنقولات غير المادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
	المبحث الأول: المنقولات غير المادية المكتسبة من إنشاء مؤسسات عمومية أو المساهمة في الشركات المختلطة.....
225	.....
226	المطلب الأول: الحقوق و القيم المنقوله المكتسبة من إنشاء مؤسسات عمومية.....
227	الفرع الأول: توسيع دور الدولة في امتلاك المؤسسات العمومية.....
227	أولا- المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري.....
229	ثانيا- المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و الثقافي و المهني.....
231	ثالثا- المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي.....
233	رابعا- المؤسسة العمومية ذات الطابع الخاص.....
234	خامسا- المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري.....
235	سادسا- المؤسسة العمومية الاقتصادية.....
237	الفرع الثاني: محدودية دور الجماعات المحلية في امتلاك المؤسسات العمومية.....
238	أولا- المؤسسات العمومية المحلية ذات الطابع الإداري.....
240	ثانيا- المؤسسات العمومية المحلية ذات الطابع الصناعي و التجاري.....
242	المطلب الثاني: الحقوق و القيم المنقوله المكتسبة من المساهمة في الشركات المختلطة....
243	الفرع الأول: توسيع صلاحية الدولة في المساهمة في رأس مال الشركات المختلطة.....
244	أولا- بورصة القيم المنقوله.....
246	ثانيا- القيم المنقوله التي تطرحها الدولة في السوق المالية.....
248	ثالثا- خطوات فتح رأس مال الشركات الاقتصادية العمومية التابعة للدولة لصالح المساهمين.....

252	الفرع الثاني: إقصاء الجماعات المحلية من المساهمة في الشركات المختلطة.....
252	أولا- عدم إشراك الجماعات المحلية في تأسيس الشركات المختلطة في قانوني البلدية والولاية.....
254	ثانيا- المؤسسات العمومية المحلية المشتركة وفقا لقانوني البلدية و الولاية.....
256	ثالثا- المؤسسة العمومية المحلية المشتركة وفقا للمرسوم رقم 200-83.....
258	رابعا- المقاولة الاقتصادية المحلية المشتركة بين الجماعات المحلية.....
261	المبحث الثاني: المنقولات غير المادية المكتسبة عن طريق التسيير الحر أو التقادم.....
262	المطلب الأول: التسيير الحر للمحلات التجارية و الحرفية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
263	الفرع الأول: شروط و إجراءات إيجار التسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
264	أولا- الشروط المتعلقة بالهيئة المؤجرة.....
266	ثانيا- الشروط المتعلقة بالمستأجر المسير
268	ثالثا- الشروط المتعلقة بالمحل التجاري أو الحرفى المراد إيجار تسييره.....
270	رابعا- شرط كتابة و شهر عقد إيجار التسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
271	الفرع الثاني: آثار إبرام عقد إيجار التسيير الحر للمحلات التجارية و الحرفية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.....
271	أولا- آثار عقد إيجار التسيير الحر على الهيئة المؤجرة.....
273	ثانيا- آثار عقد إيجار التسيير الحر على المستأجر المسير
277	ثالثا- إنهاء عقد إيجار التسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة و الجماعات المحلية.....
279	المطلب الثاني: الحقوق و القيم المنقولة المكتسبة بالتقادم.....
280	الفرع الأول: التقادم الرياعي على الديون الواقعه على الدولة و الجماعات المحلية.....
280	أولا - إقرار المشرع للتقادم الرياعي على ديون الدولة و الجماعات المحلية.....
281	ثانيا- استثناءات التقادم الرياعي على ديون الدولة و الجماعات المحلية.....
287	ثالثا- حساب آجال التقادم الرياعي للديون الواقعه على الدولة و الجماعات المحلية.....

288	الفرع الثاني: تقادم القيمة المنقولة الآيلة للدولة.....
289	أولاً- الأرباح الناتجة عن القيمة المنقولة التي تتعاقد فيها الدولة مع الغير، و التي لم يطالب بها أصحابها.....
290	ثانياً- التقادم الخماسي للحقوق المالية المتعددة بشكل دوري.....
291	ثالثاً- القيمة المنقولة الصادرة عن الشركات التجارية و المدنية المجهولة الصاحب.....
291	رابعاً- تقادم المبالغ المالية بعنوان الودائع الإدارية و القضائية.....
291	خامساً- تقادم السندات و الحسابات و الأرصدة النقدية المودعة لدى البنوك و المؤسسات النقدية.....
292	سادساً- آجال و إجراءات تقادم القيمة المنقولة و الأرصدة النقدية المودعة في المؤسسات البنكية.....
295	خاتمة
301	قائمة المراجع
327	فهرس
334	ملخص

ملخص

يشكل استغلال الدولة، الولاية و البلدية لأملاكها الوطنية الخاصة، عدة إشكالات قانونية وتنظيمية، فقد أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية بما فيها قانون الأماكن الوطنية، لتوضيح كيفية إدارة هذا النوع من الأماكن سواء كانت عقارية أو منقوله، لكن دون أن يعطي الجماعات المحلية دوراً مهماً، لأن النصوص القانونية و التنظيمية التي لها علاقة بالأماكن الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية محشمة، و لا تبين بشكل واضح حدود تلك الأماكن و كيفية استغلالها والمنازعات الخاصة بها.

أما من الناحية التنظيمية، فقد استحدثت الحكومة عدة هيئات إدارية للإشراف على تسيير وحماية وجرد الأماكن الخاصة التابعة للدولة، سواء على المستوى الوطني أو الجهوي أو المحلي، أما الأماكن الخاصة التابعة للجماعات المحلية فإن الغموض ما زال يخيّم عليها من حيث التنظيم، فلا يوجد إطار تنظيمي واضح يتحكم في تسييرها، مما جعل الهيئات التي تشرف على إدارة الأماكن الخاصة التابعة للدولة تتدخل في إدارة الأماكن الخاصة التابعة للبلدية والولاية، بالرغم من أن القانون جعل هذه الهيئات مستقلة إدارياً عن الدولة في تسيير أملاكها.

The exploitation of private national property by the state, the province (wilaya), and the municipality raises several legal and regulatory issues. The Algerian legislator has issued various legal texts, including the National Property Law, to clarify how to manage these private real estate and movable assets. However, these laws have not given local communities a significant role, as the legal and regulatory texts related to private national property belonging to local authorities remain limited and do not clearly define the boundaries of these properties, how they should be used, or the specific disputes related to them.

From an administrative standpoint, the government has established several administrative bodies to oversee the management, protection, and inventory of the state's private property at the national, regional, and local levels. However, when it comes to private property belonging to local communities, there is still a lack of clarity in terms of organization. There is no clear regulatory framework governing their management, which has led the bodies in charge of managing state-owned private property to intervene in the management of municipal and provincial property, despite the fact that the law considers these bodies administratively independent from the state in managing their own assets.