



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي – تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري







قال الإمام الماوردي في أدب الدين والدنيا: المتعمق في علم كالسباح في البحر ليس يرى أيضا ولا يعرف طولاً ولا عرضاً، ولو كنا نطلب العلم لتبلغ غايته كنا قد بدأنا العلم بالنقيصة، ولكن نطلبه لننقص في كل يوم من الجهل ونزداد في كل يوم من العلم. فالحمد لله الذي جعل طلب العلم سبيلنا وقد رنا على تحمل صعبه. يشرفني أن أتقدم في اختتام هذا الجهد المتواضع بالشكر والعرفان والثناء الخالص إلى الأستاذة الفاضلة:

الإهام بخوش

على تفضلها وتواضعها للإشراف على هذه المذكرة وعلى تحملها عناء هذا البحث بقراءاته المركزة والمتكررة لفصوله، فضلاً على ما وهبني إياه من وقتها الثمين وإرشاداتها القيمة مما دّل من أمامي الكثير من الصعاب فلها مني كل التقدير والاحترام وجزاها الله عني كل الخير.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة، كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى كل الأساتذة وموظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة العربي التبسي - تبسة.

براهمي الزهرة

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى أعز الناس على قلبي، إلى أروع مخلوق على وجه الأرض
إلى من مدنتني بالسعادة، وكانت لي عوناً طيلة حياتي،
إلى التي حملتني وهنا على وهن، إلى أجمل ما نطق به لساني
" أمي "

إلى من رأيتُه صابراً يكابد ويتحدى مصاعب الحياة، إلى الرجل الطموح، إلى زمر
الرجولة والتحدي والوقار، إلى من كان سندي في كل صغيرة وكبيرة، إلى من كان
له الفضل في مواصلة دراستي، إلى من كان لي قدوة وسبقي،
إلى أعز مخلوق على وجه الأرض روح "أبي" الغالي رحمه الله.
إلى كل الأحباب والأصدقاء
إلى كل العائلة صغيراً وكبيراً

ببراهمي الزهرة

- قائمة المختصرات

| | |
|---------|----------------------------|
| ج ر | - الجريدة الرسمية. |
| د ط | - دون طبعة. |
| د س ن | - دون سنة النشر. |
| ص | - صفحة. |
| د.ع | دون عدد |
| ف | فقرة |
| ر.م.ش.ب | رئيس المجلس الشعبي البلدي |
| ر.م.ش.و | رئيس المجلس الشعبي الولاوي |
| ق | قانون |
| ق.م | قانون مدني |

مقدمة

تعتبر الأملاك العقارية من أهم الثروات التي يمكن أن تكون في ذمة الشخص سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا اعتباريا والجماعات المحلية من الأشخاص التي خصصها المشرع بحقها في التملك .

وبالرجوع إلى الدور الهام الذي تلعبه الجماعات المحلية في التنمية المحلية يستوجب توفر وسائل مالية وبشرية من أجل تحقيق أهدافها، فالموارد الخاصة تتمثل في أملاكها العقارية والمنقولة أما الوسائل البشرية تتمثل في وجود جهاز إداري يسهر على حسن إدارة وتسيير عقلائي لهذه الأملاك وتبعاً لذلك تبرز أهمية موضوع تسيير أملاك الجماعات المحلية باعتبارها تجسد سياسة الأمة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ودورها في إدارة أموالها العامة والخاصة من جانبها القانوني، من خلال إثراء وتثمين هذه الممتلكات ودورها في تمويل الميزانيات المحلية كما تكتسي الأملاك المحلية أهمية كبيرة في النظام الاقتصادي للمجتمعات كونها تشكل معياراً أساسياً وحاسماً في نفس الوقت لتطورها في شتى المجالات ذلك أن مسار التقدم ووتيرة الازدهار تقاس بالتحكم العقلائي والعلمي في تنظيم وتسيير هذه الأملاك .



ومن خلال تمتع الجماعات المحلية بأملاك عقارية عامة وخاصة، اعتبارها المحرك الرئيسي لعجلة التنمية، فإن تسيير هذه الأملاك قد حظى بلفتة خاصة من المشرع الجزائري من خلال النظام القانوني الذي يسيّر هذه الأخيرة .
أهمية الدراسة:

يكتسي موضوع تسيير أملاك الجماعات المحلية أهمية بالغة نتيجة الدور الذي تلعبه الجماعات المحلية في مجال تلبية معظم الاحتياجات المحلية للمواطنين سواء في مجال توفير السكن الذي يعد أهم مطلب للفرد، حيث تساهم الجماعات المحلية في تحقيقه من خلال استغلال وعائها العقاري في ذلك ولعل صدور الأمر 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات دليل على رؤية موضوعية من المشرع للضرورة الملحة في تنظيم أملاك الجماعات المحلية وزيادة حجم وعائها العقاري

وكما لا يخفى على احد انه الدور المنوط بالجماعات المحلية، في مجال إنشاء وتنفيذ المشاريع التنموية المختلفة، يستدعي بقوة توفير الوعاء العقاري اللازم لهذه المشاريع على اختلاف القطاعات التي تنتمي إليها، تربوية منها كتوفير المدارس والثانويات والمرافق المرتبطة بها كالمطاعم المدرسية وغيرها وصحية كالمستشفيات والمراكز الصحية وثقافي كدور الثقافة والمكتبات .

ومن كل ما سبق فان أهمية توفير مختلف الخدمات من خلال المرافق الضرورية لحياة الفرد، تأتي الأهمية القصوى في توفير الوعاء العقاري لذلك وبالتالي البحث عن نظام قانوني ينظم عملية تسيير الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية .

دوافع اختيار الموضوع

من الأسباب الموضوعية التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع هي الشغف في معرفة موضوع تسيير أملاك الجماعات المحلية من الناحية القانونية ، لاسيما وانه من مواضيع التخصص كما انه من المواضيع المركبة التي تأخذ جانب عقاري وجانب إداري ، يستحق بذل الجهد للإثراء والدراسة.

ومن الأسباب الذاتية التي دفعتني لاختيار الموضوع هي رغبتني الشخصية في البحث في هكذا مواضيع خاصة وإنني موظفة في مرفق الجماعات المحلية .
الإشكالية

نظرا للدور الذي تلعبه الجماعات المحلية في إقامة المشاريع التنموية وضلوعها في توفير السكن للمواطن بشكل مباشر أو غير مباشر ونظرا لتمتعها بصفة المالك على أساس أن المشرع الجزائري قد خصها بأملاك عقارية عامة وخاصة ضمن الأملاك الوطنية فان موضوع تسيير هذه الأملاك يدفعنا لطرح الإشكالية التالية:

ما هي الآليات القانونية التي نظم من خلالها المشرع الجزائري عملية تسيير أملاك الجماعات المحلية ؟ و ما هي المراحل التي مرت بها هذه الأخيرة في مجال تسيير املاكها العقارية؟

أهداف الدراسة

- من الأهداف التي نرجو الوصول إليها من خلال هذه الدراسة هي :
- التطرق إلى الآليات القانونية لتسيير أملاك الجماعات المحلية و مدى فعاليتها.
 - كيفية استغلال أملاك الجماعات المحلية .



- الوقوف على مدى قدرة أجهزة الجماعات المحلية في عملية تسيير أملاك الجماعات المحلية .

المنهج المتبع

للإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا في دراستنا عن المنهج الوصفي من خلال تقديم مفهوم لأملاك الجماعات المحلية وتحديد خصائصها، كما اعتمدنا المنهج التاريخي من خلال التطرق إلى نشأة الجماعات المحلية، بالإضافة إلى المنهج التحليلي الذي ساعدنا في تحليل مختلف النصوص القانونية.

الدراسات السابقة:

- كانت هناك دراسات قانونية متخصصة تناولت موضوع تسيير أملاك الجماعات المحلية منها ، دور أملاك الجماعات المحلية في التنمية ما بين التشريع والممارسة دراسة مقارنة بلدية ذراع بن خدة وبلدية بغلية للباحثة صورية رمضان وهي مذكرة ماجستير في حيث تناولت أملاك الجماعات المحلية ما بين التشريع و الممارسة الواقعية و ذلك من خلال دراسة مقارنة بين بلدية بلدية ذراع بن خدة وبلدية بغلية في حين تناولنا نحن الجماعات المحلية من حيث تسيير أملاكها العامة و الخاصة عن طريق الوكالات العقارية من جانب ومن جانب آخر تسيير أملاكها مباشرة من طرفها، حيث أبرزنا مدى فعالية الآليات القانونية التي من خلالها نظم المشرع الجزائري عملية تسيير أملاك الجماعات المحلية .

كما تم تناول الموضوع من خلال الباحث فريجات إسماعيل في دراسته المعنونة بـ **مكانة الجماعات المحلية في النظام الإداري الجزائري**، وهي عبارة عن مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، حيث ضمنها محور الجماعات المحلية ومكانتها في النظام الإداري الجزائري والقوانين الإدارية التي تخضع لها دون التطرق إلى جانب الأملاك العقارية ، كما كان للباحثة شباب سهام، في بحثها المعنون بـ **إشكالية تسيير الموارد المالية للبلديات الجزائرية دراسة تطبيقية حالة بلدية معسكر** وهي مذكرة لنيل شهادة الماجستير، بصمتها في تناول موضوع الجماعات المحلية من حيث إشكالية تسيير الموارد المالية للبلديات الجزائرية وذلك من خلال دراسة تطبيقية حالة بلدية معسكر والإشكاليات التي تعترضها أثناء تسيير مواردها المالية.

الصعوبات

من الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذه الدراسة هي نقص المراجع الخاصة بتسيير ممتلكات الجماعات المحلية، وتشعب الموضوع كون نظرية الأملاك واسعة جدا من أجل جمع المعلومات التي تتصل به، كذلك كثرة النصوص القانونية وتعقيدها وتناثرها وتركيبها _____ بة الدراسة التي تتوزع بين القانون الخاص والعام معا.

التصريح بالخطة

تم دراسة هذا الموضوع الموسوم بـ **تسيير أملاك الجماعات المحلية** في فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول التنظيم القانوني لأملاك الجماعات في مبحثه الأول درسنا ماهية الجماعات المحلية أما المبحث الثاني درسنا فيه مفهوم أملاك الجماعات المحلية أما الفصل الثاني فخصصناه لطرق تسيير أملاك الجماعات المحلية التي في المبحث الأول التسيير عن طريق الوكالة العقارية أما المبحث الثاني فتمثل في التسيير المباشر عن طريق الجماعات المحلية .



الفصل الأول:

النظام القانوني لأحكام الجماعات المحلية
المبحث الثاني: مفهوم أملاك الجماعات المحلية



لقد شهدت الجماعات المحلية في الآونة الأخيرة، اهتماما متزايدا نظير أدوارها التنموية المتعاظمة الذي يتجلى في تعبيرها الحقيقي عن تلبية حاجيات المواطنين كشريك فعال إلى جانب الدولة والقطاع الخاص في تفعيل التنمية المحلية، وإن إقرار اللامركزية بوجود هيئات إدارية مستقلة موزعة عبر الإقليم الوطني تتمتع بالشخصية المعنوية هذا ما يمنحها ذمة مالية مستقلة ينتج عنها امتلاكها لأملاك محلية تستخدمها من أجل الأغراض المنوطة بها والمنصوص عليها في قوانين الجماعات المحلية، لهذا من المنطق تخصيص جانب مفاهيمي لدراسته في هذا الفصل كالتالي:

المبحث الأول: ماهية الجماعات المحلية

المبحث الثاني: مفهوم أملاك الجماعات المحلية

المبحث الأول: ماهية الجماعات المحلية

حاولت الجزائر بعد الاستقلال إرساء قواعد اللامركزية من خلال إنشائها للجماعات المحلية لتسيير المرافق العامة والأملاك العمومية ولقد تجسد ذلك في مختلف القوانين المتعاقبة والمتعلقة بالولاية والبلدية وعليه سنتطرق إلى:

المطلب الأول: التطور التاريخي للجماعات المحلية

المطلب الثاني: مفهوم الجماعات المحلية

المطلب الأول: التطور التاريخي للجماعات المحلية

بالرجوع لفكرة تأصيل الجماعات المحلية نجدها متمثلة في مشاركة المواطنين في تسيير شؤونهم عن طريق اختيار ممثليهم جاءت كنتيجة لتطور مرت به الجماعات المحلية في الجزائر في ثلاث مراحل رئيسية هي قبل الاستعمار وأثناءه وبعده وهو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب .



الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاستعمار

لقد استمرت هذه الفقرة لأكثر من ثلاثة قرون سادهم الحكم العثماني في الجزائر وقد مر بأربعة فترات مختلفة:

أولاً / مرحلة البايات (من سنة 1558 م إلى سنة 1587 م) : دام فيها حكم الباي 29 سنة كان نظامها مركزية مطلقة حكما وإرادة وهي أزهى مراحل حكم الأتراك في الجزائر. **ثانياً / مرحلة الباشوات (من سنة 1588 م إلى سنة 1659 م) :** حكمها مركزي أيضا، يعين الباشا لمدة ثلاث سنوات غير قابلة للتجديد دون ولاء شعبي بمعنى منفصلين عن القاعدة الشعبية.

ثالثاً / مرحلة الأغوات (من سنة 1659 م إلى سنة 1671 م) : في هذه المرحلة اضمحل نفوذ السلطان وغياب سيادة الدولة العثمانية حيث سادت الفوضى والاضطراب بسبب الصراعات المحلية وانفصال حكام الجزائر عن تركيا وانتهيار عهد الأغوات. **رابعاً / مرحلة الدايات (من سنة 1671 م إلى سنة 1830 م) :** بعد الإضراب الذي شهدته مرحلة الأغوات فقد كان العكس في هذه المرحلة من استقرار للأوضاع ووجود¹ فعلي للأتراك في الجزائر بحيث أن الدولة التركية عجزت عن وضع الجزائر تحت يد حاكم واحد، فلجأت إلى تقسيمها إلى أربعة ولايات " بايلكات "، فكانت البلاد مقسمة إقليمياً إلى: دار السلطان، بايلك الشرق، بايلك الغرب، بايلك التيطري²

الفرع الثاني: مرحلة الاستعمار

منذ عام 1844 أقام الاحتلال الفرنسي على المستوى المحلي هيئات إدارية كانت أداة لتحقيق طموحات الإدارة الفرنسية وفرض هيمنتها وخدمة العنصر الأوروبي والفرنسي وبذلك أصبح وجود تنظيم بلدي في الجزائر تمثل في:

أولاً / البلديات الأهلية : ضم مناطق الجنوب والمناطق النائية في الشمال إلى غاية 1880 وقد تميزت بالطابع العسكري لتسييرها.

ثانياً / البلديات المختلطة : نسبة لتسميتها فهي تقع في أقاليم عسكرية ومناطق استيطان كبيرة فهي وسيلة إدارية في يد السلطات العسكرية لتسيير الأهالي ولها خاصية الشخص المدني رغم أنها دائرة سياسية وقد كانت تغطي الجزء الأكبر من إقليم الجزائر.

ثالثاً / البلديات ذات التصرف التام (العامة) : أقيمت في مناطق التواجد الكثيف للأوروبيين بالمناطق الساحلية يحكمها القانون البلدي الفرنسي الذي ينشأ البلدية بهيئتين وهما المجلس البلدي والعمدة³

الفرع الثالث: مرحلة بعد الاستعمار

بعد أن خرجت الجزائر منتصرة في ثورتها ضد الاستعمار الفرنسي حيث كان هذا الأخير يستعمل الإدارة لتحقيق طموحاته العسكرية وخدمة المعمرين الأوروبيين بالنظام

¹ فريجات إسماعيل، مكانة الجماعات المحلية في النظام الإداري الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير جامعة الوادي، 2013-2014، ص 36 - 38.

² فريجات إسماعيل، مرجع سابق، ص 38.

³ شباب سهام، إشكالية تسيير الموارد المالية للبلديات الجزائرية، دراسة تطبيقية حالة بلدية معسكر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2011-2012، ص 49 - 51.



الفرنسي الذي كان جهازا للقمع والعنصرية لذلك كان لزاما على الدولة المستقلة أن تولي اهتماماتها بنظام الإدارة المحلية لتوطيد النظام الديمقراطي، وهو ليس بالأمر السهل مع الفراغ الإداري الذي شل المؤسسات الإدارية نتاج الهجرة الجماعية للإداريين الأوروبيين مع وجود الهياكل الموروثة للنظام الاستعماري، التي لم تعد ملائمة فعليا وعمليا وعدم تماثيه مع واقع البلاد الجديد¹

وهذا ما جعل السلطات المحلية تقلص عدد البلديات لإمكانية إدارتها وتسييرها عن طريق تعيين مندوبيات خاصة متشكلة من ممثلين من قدماء المجاهدين ومناضلي الحزب. إثر صدور المرسوم 189/63 المؤرخ في 16/05/1963 المتضمن إعادة تنظيم الحدود الإقليمية للبلديات.

أما في الجانب التشريعي فقد أولت النصوص من إصلاح الإدارة المحلية أولوية باعتبارها مؤسسة جد هامة لذلك كرس دستور 1963 مكانة للبلدية واعتبارها القاعدة الأولى في المجموعة الإقليمية في مادته 09 وقد كان على ذات النسق الميثاق الوطني سنة 1964 باعتباره البلدية قاعدة للتنظيم السياسي، والاقتصادي، والاجتماعي في البلاد. وقد أقرت الحكومة القانون البلدي في 20-12-1966 ومجلس الثورة

في 04-01-1967 ونشر الأمر 24/67 المؤرخ في 18/01/1967² ليكون أول نص قانوني ينظم الجماعات المحلية.

أما فيما يتعلق بالولاية فقد صدر قانونها بالأمر 38-69 المؤرخ في 23-05-1969 الذي جاء استكمالاً للنظام القانوني للجماعات المحلية مجسداً للانفصال القانوني عن فرنسا ومظهر استقلال الجزائر الكامل³

أولا / قانون البلدية الأمر 24/67 المؤرخ في 18/01/1967 : وهو القانون الأول لنظام الإدارة المحلية في الجزائر المستقلة الذي نظم البلدية التي طالما تطلع إليها الشعب، وقد نظم هذا القانون البلدية على أساس ثلاث هيئات متمثلة في:

1- المجلس الشعبي البلدي: الذي يتكون من 09 إلى 39 عضواً ينتخبون بالاقتراع العام المباشر السري، من طرف ناخبي البلدية.

2- رئيس المجلس التنفيذي البلدي: ينتخبه المجلس الشعبي البلدي من بين أعضائه.

3- المجلس التنفيذي البلدي: يتشكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، إضافة إلى عدد من النواب لمساعدته وينتخبون من طرف المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا / قانون الولاية الأمر 38/69 المؤرخ في 23/05/1969 : صدر استكمالاً للإصلاح الوطني وتجسيدياً لطموحات الجماهير حيث جاء هذا التنظيم الجديد للولاية مؤسس على مبادئ الثورة طبقاً لمطامح الشعب وإرادته، حيث يعد هذا القانون المصدر التاريخي للتنظيم الولائي بالجزائر، وعلى ضوءه تهيكلت الولاية إلى الهيئات التالية:

1- المجلس الشعبي الولائي: الهيئة التداولية المنتخبة بالاقتراع العام المباشر السري، وتعداده بين (35) و(55) عضواً.

1 - فريجات إسماعيل، مرجع سابق، ص 41-42.

2 - الأمر رقم 24-67 المؤرخ في 18-01-1967 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 06، المؤرخ في 18-11-1967.

3 - فريجات إسماعيل، مرجع سابق، ص 43-44.



2- المجلس التنفيذي للولاية: يوضع تحت تصرف الوالي، يتولى تنفيذ قرارات الحكومة والمجلس الشعبي الولائي، يتشكل من مديري ومسؤولي مصالح الدولة في إقليم الولاية.
3- الوالي: حائز سلطة الدولة في الولاية ومندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل من الوزراء، يعين بمرسوم.

يذكر أن التقسيم الإقليمي للبلاد قد طرأ عليه إصلاح سنة 1974 وتم بموجب الأمر 96/74 المؤرخ في 1974/07/02 الذي رفع عدد الولايات من 15 إلى 31 والدوائر من 91 إلى 181.

وبتحليلنا للمعطيات نستخلص:

أنه رغم الإصلاح الذي مس البلدية والولاية باستصدار قانونيهما فالبلدية وبالرغم من المزايا القانونية التي تجعل منها شخصا إداريا مستقلا يتمتع بإرادة ذاتية، إلا أنها لازالت تترجم قرارات المركز محليا نظرا لسيطرته عليها من جهة وزادت الهوية بينها وبين المواطن¹.

أما فيما يتعلق بالولاية لم يتجسد مبدأ المشاركة الشعبية نظرا لتمتع الوالي بالازدواج الوظيفي لاسيما تمثيله للدولة، لذا تم إصلاح قانون الجماعات المحلية للولاية والبلدية سنة 1981 فالبلدية عدلت بالقانون 09/81 المؤرخ في 1981/07/04 والولاية عدلت بالقانون 02/81 المؤرخ في 1981/02/14 إلا أنه لم تكن تسعى إلى إقامة بنية سياسية تحليلية قوية فالنتيجة أن موقعها لم يكن متميزا، وكانت متناقضة بتجسيدها للاستقلال من جهة والبيروقراطية من جهة أخرى.

ثالثا / قانون الجماعات المحلية لسنة 1990: صدر قانون البلدية والولاية لسنة 1990 بالقانون رقم 08/90، 09/90 المتعلقين بالبلدية والولاية.

1- **القانون 08-90 المتعلق بالبلدية (ملغى):** بعد التعديل الدستوري لسنة 1989 واعتناق التعددية السياسية جاء هذا القانون ليمنح صلاحيات واسعة جدا لرئيس م. ش. ب، ومكن المواطنين من الرقابة بحضور الجلسات إلا أنه كان يشوبه خلا من حيث منحه رقابة وصائية كبيرة للوالي التي كانت سبب حل عدة مجالس بسبب لجوئها المفرط لسحب الثقة.

إذن يمكن القول أن الجماعات المحلية لم تكن لها أي قيمة أو مكانة تذكر آن ذاك.

2- **القانون 09-90 المتعلق بالولاية (ملغى):** هو الآخر جاء بامتيازات تماشت مع الأوضاع السياسية الجديدة فقد تميز بإعطاء صلاحيات هامة للمجلس ش الولائي في مجالات كثيرة إلا أنه قيد بقوانين منظمة لمختلف القطاعات وهذا الذي جعله جهة استشارية لا غير.

وقد أصبحت الولاية بهذا القانون جهة عدم تركيز تابعة أكثر منها جماعة محلية مستقلة²
رابعا / قانون الجماعات المحلية الجديد: صدر في مرحلة الإصلاحات السياسية قانوني البلدية والولاية بالترتيب التالي:

1- **قانون 10-11 المتعلق بالبلدية:** جاء على أنقاد القانون الملغى 08-90 والذي وصف بأنه غير قادر على استيعاب كل التوترات على المستوى البلدي¹

1 - فريجات إسماعيل ، مرجع سابق ، ص، 45-46

2- فريجات إسماعيل، (النظام القانوني للجماعات الإقليمية في الجزائر)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمى لخضر الوادي، العدد 12، جانفي 2016، ص 199-200.



لقد جاء هذا القانون وفق رؤية تنظيمية جديدة تساهم في التحولات الواقعة في البلاد مع تعزيز صلاحيات المجلس المنتخب وتكامل الدور بينه وبين الدولة، وتمثلت هيئات البلدية وفق هذا القانون في :

أ- هيئة المداولة: المجلس الشعبي البلدي.

ب- هيئة تنفيذية: يرأسها رئيس م.ش.ب.

ج- إدارة ينشطها الأمين العام تحت سلطة رئيس م.ش.ب.

2- **قانون 07-12 المتعلق بالولاية**: لقد جاء لسد الثغرات القانونية وتحديد أدق للصلاحيات هيئات الولاية المزدوجة التمثيل لقد حافظ على نفس التشكيلة من القانون 90-09 09 الملغى في المادة 02 من القانون 07-12 تمثلت في هيئتان هما:

أ- المجلس الشعبي الولائي.

ب- الوالي²

المطلب الثاني: مفهوم الجماعات المحلية

تعتبر الجماعات المحلية صورة من صور اللامركزية الإدارية فهي جزء لا يتجزأ من الدولة كما تعتبر أسلوب إداري في تسيير الأقاليم المحلية، ونظرا للخصوصية التي تتمتع بها الجماعات المحلية فقد خصها المشرع الجزائري بمنظومة قانونية تنظمها حيث تجسد ذلك في قانوني الولاية والبلدية .

الفرع الأول: تعريف الجماعات المحلية

لقد اختلفت الآراء والتعريفات حول مفهوم الجماعات المحلية فهناك من يعرفها

على أنها:

- من الأساليب الإدارية لتسيير الأقاليم المحلية أي السماح للمنتخبين المحليين بتسيير شؤون الإقليم المحلي بالإضافة إلى مشاركة المواطنين في تسيير شؤونهم عن طريق اختيار ممثليهم.

- وهناك من يعرفها بأنها أسلوب إداري يتم بمقتضاه تقسيم إقليم الدولة إلى وحدات ذات مفهوم محلي يشرف على إدارة كل وحدة وهيئة محلية تمثل الإدارة العامة على أن تستقل هذه الهيئات بموارد مالية ذاتية ترتبط بالحكومة المركزية بعلاقات يحددها القانون³

الفرع الثاني: خصائص الجماعات المحلية

1- عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، (ط.1)، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 114-115.
2- المادة 02 من القانون رقم 07-12 ، المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بقانون الولاية. الجريدة الرسمية ، العدد 12، الصادرة بتاريخ 29-02-2012.
3- مسعود شهبوب، أسس الإدارة المحلية وتطبيقاتها على نظام البلدية والولاية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 1986، ص 194.



من خلال التعريفات السابقة يمكن استخلاص الخصائص التالية:

1- الاستقلال الإداري: معناه إنشاء أجهزة تتمتع لكل السلطات والصلاحيات اللازمة بحيث يتم توزيع الوظائف الإدارية بين الحكومة والهيئات المحلية المستقلة في إطار رقابة مشددة من طرف الحكومة المركزية على الوحدات المحلية هذا ما أكدته المادة الأولى من القانون 90-08 المؤرخ في 04/04/1990 المتعلق بقانون المالية وذلك من خلال الاعتراف لها بالشخصية المعنوية وتتمتع هذه الاستقلالية بعدة مزايا منها:

- تخفيف العبء عن الإدارة المركزية نظراً لكثرة وتعدد وظائفها.
- تجنب التباطؤ وتحقيق الإسراع في إصدار القرارات المتعلقة بالمصالح المحلية.
- تفهم أكثر وتكفل أحسن برغبات وحاجات المواطنين من الإدارة المركزية.
- تحقيق مبدأ الديمقراطية عن طريق المشاركة المباشرة للمواطن في تسيير شؤونه العمومية والمحلية¹

2- الاستقلالية المالية للجماعات المحلية: بما أن الجماعات المحلية قد تمتعت بالشخصية المعنوية والاستقلال الإداري فإن ذلك سيوجب لها الاستقلال المالي أو الذمة المالية المستقلة، وهذا يعني توفر للجماعات المحلية موارد مالية تكون ملكيتها للجماعات المحلية تمكنها من أداء الاختصاصات الموكلة لها وإشباع حاجات المواطنين في نطاق عملها وتتمتع بحق التملك قصد إشباع حاجيات المواطنين بهذه الاستقلالية يسمح للجماعات المحلية بإدارة ميزانيتها بحرية وهذا في حدود ما تمليه عليها السياسة الاقتصادية للدولة لتفادي التأثير على مسار النمو الاقتصادي لها².

1 - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري والنشاط الإداري، عناية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2002، ص 63.
2- صورية رمضاني، دور أملاك الجماعات المحلية في التنمية ما بين التشريع والممارسة دراسة مقارنة بلدية ذراع بن خدة وبلدية بغلية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017 ص 18.



المبحث الثاني: مفهوم أملاك الجماعات المحلية

قسم المشرع الجزائري أملاك الجماعات المحلية إلى أملاك عقارية وأملاك منقولة حيث تعتبر من أهم الوسائل المادية التي تساعد على تحقيق التنمية المطلوبة والمحور الأساسي لتطور الاقتصاد المحلي والوطني، ونظرا لأهمية أملاك الجماعات المحلية إلا أن قوانينها لم تتطرق لها صراحة فلم تنص على مشتملاتها وعناصرها إلى غاية صدور قانون البلدية 2011 لذات تم التطرق لها في عدة نصوص تشريعية وهو ما سندرس في هذا المبحث

المطلب الأول : تعريف أملاك الجماعات المحلية

المطلب ثاني : الأصناف القانونية لأملاك الجماعات المحلية

المطلب الأول: تعريف أملاك الجماعات المحلية

لقد اختلف الفقهاء وتباينت النظريات فيما يخص تعريف أملاك الجماعات المحلية لأن نظرية الأموال العامة تتأثر بالاعتبارات السياسية والاقتصادية فظهرت و على إثر ذلك برز لنا تعريفان تعريف فقهي وآخر تشريعي وهو ما سندرسه في هذا المطلب

الفرع الأول: التعريف الفقهي لأملاك الجماعات المحلية

سنتناول في هذا الفرع ثلاث توجهات لتعريف أملاك الجماعات المحلية تمثلت في أولا / مدرسة التوجه الطبيعي: لقد اعتمد رواد هذا الاتجاه على طبيعة المال من أجل تحديد ملكيته عاما أو خاصا فإن كان المال غير قابل للملكية الخاصة ويستعمله الجمهور بصفة مباشرة فهو يعد مالا عاما ومن أهم رواد هذا الاتجاه ديكروك الذي أضاف على هذين الشرطين أن يكون المال عقارا لا منقولا وبرتملي الذي اعتمد على الاستدلال العقلي في تحديد وتمييز المال سواء كان عاما أو خاصا¹

وقد اتفق كل من الفقيه ديكروك والفقيه برتملي في رد صفة العمومية للمال العام إلى طبيعة المال ذاته إلا أنهما يختلفان في تأصيل نظريتهما فيذهب ديكروك إلى أن العبرة في طبيعة المال ذاته وأضاف شرط أن يكون عقارا لا منقولا ويمكن القول أن نظرية ديكروك تقوم على 03 عناصر لكي يعد المال مالا عاما وهي:

- 1- أن يكون المال بطبيعته غير قابل للملكية الخاصة.
 - 2- أن يكون قد خصص لاستعمال الجمهور مباشرة لا خدمة مرفق عام.
 - 3- أن يكون هذا المال عقارا لا منقولا.
- فإن وجدت هذه العناصر جميعا في المال عد مالا عاما، أما إذا فقد أي منها فإنه يصبح مالا خاصا، إلا إذا ورد نص خاص خلاف ذلك.

1- نوفل علي عبد الله صفى الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع، 2005 ص 102-104.



أما الفقيه برتملي فيرجع تأصيل نظريته إلى المنطق والعقل، فيرى أن الاستدلال العقلي هو وحده الذي يمكن أن يهدي إلى تمييز الأموال العامة من الخاصة¹ إلا أن هذا المعيار تعرض للنقد من جانب الفقه وتتمثل هذه الانتقادات في:

1- حصر نطاق الأموال العامة أكثر مما يجب حيث يوجد أموال لا تخصص للانتفاع الجمهور وتعد أموالاً عامة.

2- يجافي هذا المعيار طبيعة الأشياء ن فليس ثمة أموال تخرج بطبيعتها عن الملكية الخاصة إلا تلك التي تكون مخصصة للمنفعة العامة، أما في ما دون ذلك يمكن تصور ملكيته²

ثانياً / مدرسة التوجه التخصيصي: رغم اتفاق أنصار هذه المدرسة على رفض فكرة طبيعة المال واتخاذهم فكرة التخصيص للمنفعة العامة فقد اختلفوا في شأن المقصود بالتخصيص حيث ظهر اتجاهين متميزين:

1- التخصيص للمرفق العام: يرى أصحاب هذا الاتجاه أن الأموال تكون عامة إذا ما خصت لخدمة مرفق عام فإذا كانت خلاف ذلك حتى ولو كانت مخصصة لاستعمال الجمهور فلا تدخل ضمن الأموال العامة.

- إن ابرز فقهاء هذا الاتجاه الفقيه ديجي وجاز للذين يرون أن المرافق العامة أساس القانون الإداري ومعياري لتطبيق قواعده³، ولقد وجه لهذا المعيار انتقادات من ناحيتين هما:

أ- يضيق من نطاق الأموال العامة أحياناً حيث تتحقق في صفة المال العام دون توفر عنصر خدمة المرفق العام مثل الطرق، الأنهار، المطارات... إلخ

ب- يتسع أحياناً لتدخل جميع أموال المرفق المخصصة للمرفق العام ضمن الأموال العامة التي تكون لازمة بالضرورة لسير المرفق العام كالأوراق، الكتب، المكتبات.... إلخ التي لا يمكن أن تكون من الأموال العامة.

2- التخصيص للمنفعة العامة: نظراً للانتقادات التي وجهت للمعايير السابقة ظهر هذا التوجه من الفقه نحو القول أن المعيار المميز للمال العام يمكن تخصيصه للنفع العام ويلاحظ أن هذا المعيار يؤدي إلى توسيع دائرة الأموال العامة فيعد مالا عاماً كل ما تملكه الدولة ويكون مخصصاً لاستعمال الجمهور وهذا يؤدي إلى توجيه نفس الانتقادات السابقة، لذا حاول أنصاره كهريو وضع ضوابط لهذا المعيار⁴ وهو ما جعله يتميز ب:

أ- أنه جاء في عبارة واضحة بأن معيار الأموال العامة هو تخصيص للمنفعة العامة.
ب- جعل الأموال العامة تشمل العقارات والمنقولات شريطة تخصيصها للمنفعة العامة.
ج- جعل تخصيص أموال الدولة بموجب قانون وبالطرق القانونية كانتقال الملكية من الأملاك الخاصة إلى الأملاك العامة⁵

1- فارة عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، جامعة منتوري قسنطينة، 2007-2008، ص 11-12.

2- إبراهيم عبد العزيز شبيحة، الأموال العامة، منشأ المعارف الإسكندرية، مصر، 2006، ص 53.

3- إبراهيم عبد العزيز شبيحة، المرجع السابق، ص 62.

4- فارة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 15.

5- أحمد عبد اللطيف، جرائم الأموال العامة، دار النهضة المصرية، القاهرة، مصر، 2002، ص 32-33.



ثالثا / تأسيس المعيار خارج فكرة التوجه التخصيصي : فهو عبارة عن آراء وتوجهات الباحثين على فكرة التخصيص بحيث يرى الأستاذ ألبرت أن معيار التمييز الإدارية هي من تحدده فلا تعد أموالا عامة إلا التي تمارس الإدارة تجاهها سلطات البوليس التي تتمثل غالبا في شكل جزاء جنائي.

أما جانس وكلود فرأوا بالرجوع إلى إرادة المشرع حيث المشرع هو المسؤول على تحديد الأموال العامة والخاصة من خلال تحديد الإدارة التشريعية أو اللائحية للأموال العامة، من خلال لوائح تفويضية تصدر عن السلطة التنفيذية عند الحاجة. إن النقد الموجه لهذا المعيار أنه صعب التطبيق لأنه يتطلب وجوب تدخل المشرع في كل حالة وهو من غير الممكن من الناحية العملية وكذلك من ناحية صعوبة التعرف على إرادة المشرع¹

الفرع الثاني: التعريف التشريعي لأملاك الجماعات المحلية

لقد جاءت المادتين 17-18 من دستور 1996 بتعريف الأملاك الوطنية، إذ تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية²

كما عرفها قانون الأملاك رقم 90-30 في مادته الثانية من خلال تحديد مكوناتها التي تشمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة³

أما المادة 24 من قانون التوجيه العقاري، حيث نصت على أنه " تدخل الأملاك العقارية والحقوق التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية "، إن بدراستنا للنصوص القانون السابقة نجد أنها لم تعرف أملاك الجماعات المحلية صراحة لكنها نصت على مشتملاتها، وبذلك نخلص إلى أن:

- أملاك الجماعات المحلية هي مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الولاية والبلدية سواء كانت هذه الأملاك عمومية أو خاصة. وبما أننا في صدد دراسة أملاك الجماعات المحلية يتحتم علينا الرجوع إلى قوانين هذه الأخيرة.

- قانون البلدية 11-10 لم ينص على تعريف هذه الأملاك وإنما نص في المادة 157⁴ منه على أن للبلدية أملاكاً عمومية وأملاكاً خاصة، أما المادة 158 فقد قام المشرع من خلالها بتحديد الأملاك العمومية.

1 - فارة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 16.

2 - دستور سنة 1989 ، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 89-18 بتاريخ 28-02-1989 الجريدة الرسمية العدد 09 ، الصادرة بتاريخ 1-03-1989، المعدل و المتمم بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07-12-1996 ، الجريدة الرسمية رقم 76 ، الصادرة بتاريخ 8-12-1996 .

3- المادة 02 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، العدد 52 الصادرة بتاريخ 02-12-1990، المعدل بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بالأملاك الوطنية.

4- المادة 157 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية العدد 37، الصادرة بتاريخ 03-07-2011.



بالنسبة لقانون الولاية 12-107 فإن المشرع لم يعرف أملاك الولاية، ولم يقيم بتحديدتها أو النص على أنواعها كما فعل في قانون البلدية، وإنما اكتفى بالنص على كيفية اقتناء أملاك الولاية وكيفية قبول الهبات والوصايا، وهذا ما يؤدي بنا إلى الرجوع إلى أحكام قانون الأملاك الوطنية ليكون المرجعية في دراسة أملاك الولاية.

المطلب الثاني: أصناف القانونية لأملاك الجماعات المحلية

لا جدال في أن قيام الجماعات المحلية بوظائفها على النحو المنشود يتطلب فضلا عن كفاءة جهازها الإداري ملكيتها للكثير من الأموال لذلك فقد عملت على توسيع حجم هذه الملكية منذ نشأتها وازداد حرصها على ذلك بعد أن تعدى دورها التقليدي البحث إلى الدور التدخلية النشاط فقد جاء القانون 84-16 مشجعا بالمبادئ والقيم الاشتراكية التي تركز الملكية الجماعية وأهم ما يميز هذا القانون أنه أحدث تغييرا في مفهوم الملكية الوطنية والنظام القانوني الذي كان مقررا في السابق، إذ أنه ألغى فكرة ازدواجية أملاك الدولة إلى أملاك الدولة العامة وأملاك الدولة الخاصة ليقرر وحدة النظام القانوني للأملاك العامة وبصودور قانون 90-30 أعطى المشرع مفهوما جديدا للأملاك الوطنية حيث تم تقسيمها إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، وهو الأمر ذاته الذي ينطبق على أملاك الجماعات المحلية باعتبارها مالكة شأنها شأن الدولة للأملاك الوطنية، وتبعاً لذلك هناك الأملاك العامة للجماعات المحلية و الأملاك الخاصة للجماعات المحلية و هو ما سندرسه في هذا المطلب

الفرع الأول: الأملاك العامة للجماعات المحلية:

لقد أعطت المادة 18 من دستور 1996 مفهوما شاملا للأملاك العمومية الوطنية الطبيعية والأملاك الوطنية الصناعية، وهذا ما يتوافق مع أحكام المادة 14² من قانون الأملاك الوطنية حيث نصت المادة على أنه: "تتكون الأملاك الوطنية بمفهوم هذا القانون من أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية اصطناعية" وبهذا فقد صنفنا المادة 14 الأملاك العمومية إلى أملاك طبيعية وأملاك صناعية.

أولا / الأملاك الطبيعية للجماعات المحلية: كانت الموارد الطبيعية تعني عند معظم الاقتصاديين القدامى " سطح الأرض " ولذلك ركزوا على أنها أصلية لا تمتلك، غير أن الفكر الاقتصادي المعاصر ينظر إلى الموارد الطبيعية نظرة شمولية عمومية فيعرفها بأنها أشياء مادية لها قيمة اقتصادية ليس للإنسان دخل مباشر في إيجادها. وعلى ذلك يمكن القول بأن سطح الأرض وما عليه وما في داخله هو ما يشمل الموارد الطبيعية³ فالأملاك العمومية الطبيعية تتكون بفعل الطبيعة ونتائج حوادثها دون جهد أو عمل بشري⁴

1- راجع القانون 12-07 المتضمن قانون الولاية، السابق الذكر.

2- المادة 14 من القانون رقم 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، السابق الذكر.

3- فارة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 33-34.

4- تواتي إيمان ريم سرور، محاضرات في مقياس قانون الأملاك الوطنية، جامعة محمد لمين دباغين، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سطيف، الجزائر، 2015-2016، ص 47.



وبالرجوع لقانون الولاية نجد أنه لم يشر إلى التصنيف أما قانون البلدية في مادته 158¹ "تتشكل الأملاك العمومية للبلدية من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية طبقاً لأحكام القانون المنظم للأملاك الوطنية..." ومن خلال هذه المادة التي تحيلنا إلى القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية والذي جاء في مادته 15 ما يلي:

"تشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصاً على ما يلي:

شواطئ البحر- قعر البحر الإقليمي وباطنه - المياه البحرية الداخلية - طرح البحر ومحاسره - مجار المياه البحرية الداخلية - مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة - وكذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه"

المجال الجوي الإقليمي : الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية والمعادن الأخرى أو المنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو جوفه و/أو الجرف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية²

ثانياً / الأملاك الاصطناعية للجماعات المحلية: إذا كانت الأملاك العمومية الطبيعية تنشأ بفعل الطبيعة فإن الأملاك العمومية الاصطناعية لا تنشأ إلا بتدخل الإنسان في عملية إنشائها فحسب المادة 158 من قانون البلدية³، تتشكل الأملاك العمومية للبلدية من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية طبقاً لأحكام القانون المنظم للأملاك الوطنية، وقد عدد الدستور في الفقرة الثالثة من المادة 18 منه نماذج الأملاك العمومية الاصطناعية حيث ذكر النقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والجوي البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية وأملاكاً أخرى محددة في القانون.

وقد نص المشرع على الأملاك العمومية الاصطناعية في المادة 16 من القانون 90-30 وهي تشتمل على ما يلي:

- الأراضي المعزولة اصطناعياً على تأثير الأمواج.
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها المخصصة لحركة المرور البحرية.
- الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية وغير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.
- الطرق العادية والسريعة وتوابعها.
- المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية.
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية.
- الحدائق المهيئة.
- البساتين العمومية.

1- المادة 158 من القانون رقم 11-10 المتعلق بقانون البلدية، سابق الذكر.
2- المادة 15 من القانون رقم 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، سابق الذكر.
3- المادة 158 من القانون رقم 11-10 المتضمن قانون البلدية، سابق الذكر.
4- المادة 16 من القانون رقم 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، سابق الذكر.



- الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة.
- المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية.
- المحفوظات الوطنية.
- حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الأيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية.
- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام.
- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.
- وبناء إلى ما سبق يمكن تحديد تصنيفات الأملاك الوطنية العمومية ذات الطابع الاصطناعي في العناصر التالية:
- الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال الطرق والمسالك:** تنقسم الطرق إلى وطنية وولائية وبلدية، هذا حسب امتداد الطريق سواء بين الولايات أو بين البلديات أو داخل التراب الوطني، كما يشمل جميع ملاحق هذه الطرق من أرصفة وأسلاك كهربائية، جسور وأنفاق¹
- الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال السكك الحديدية:** مشتقات السكك الحديدية هي الأراضي التي تمثل وعاء لشبكة السكة الحديدية الأرصفة، الجوانب والخنادق والردوم وجدران الدعم والمنشآت الفنية والمباني والتجهيزات التقنية لاستغلال الشبكة وإشارات كهربيتها وتضم أيضا المحطات بجميع تهيئاتها ومرافقها ومساحات الخزن المهيأة لها خصوصا والفنية.
- المحطات والطرق المؤدية إليها والمساحات المعدة للوقوف أمامها²
- الأملاك العمومية الإصطناعية في مجال الملاحة البحرية:** يتسع مفهوم الملكية العمومية هنا ليشمل الموانئ المدنية ومنشآتها والمرافق اللازمة للشحن والتفريغ ولتوقف السفن ورسوها والمساحات المائية وجميع الوسائل والمرافق اللازمة، لاستغلال الموانئ وصيانة السفن.
- كما تشمل أيضا الأرصفة والحواجز والمسالك العمومية المهيأة والمنارات وكذا قنوات الري والتجفيف والملاحة، السكك الحديدية وطرق الدخول والخروج والممرات المعدة للشحن الواقعة في حدود الموانئ المدنية³
- الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال الملاحة الجوية :** تضم كافة الموانئ والمطارات المدنية والعسكرية الموجهة للاستعمال من طرف الجمهور وجميع ملحقاتها مثل: الهياكل والتجهيزات اللازمة للملاحة الجوية، منارات الأرصاد الجوية، الرادارات وكل المعدات الخاصة بتسيير وصيانة واستغلال مطارات الملاحة الجوية⁴

1- محمد غليسي طلحة ويعيش تمام أمال، (الأملاك البلدية ودورها في خلق الثروة المحلية)، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، العدد 18، 2019، ص 319.

2- تواتي إيمان ريما سرور، المرجع السابق، ص 50.

3- المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16-12-2012 المتعلق بتحديد شروط وكيفية إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر، العدد 69، الصادرة بتاريخ 19-12-2012.

4- المادة 53 من نفس المرسوم.



— الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال العسكري: تضم الحصون وفروعها، القواعد العسكرية، الثكنات العسكرية، ميادين التدريب على الرمي، المطارات العسكرية، وغيرها من المنشآت المخصصة للمرفق الدفاع الوطني والمهياة لهذا الغرض. إضافة إلى ما تم ذكره تشتمل الأملاك العمومية الاصطناعية أيضا المعالم التاريخية (المتاحف، الأماكن الأثرية، الأعمال الفنية)، وبعض المحفوظات (المخطوطات، الأشياء الفنية للمتاحف...) حقوق التأليف وحقوق التأليف الملكية الفكرية والثقافية¹

الفرع الثاني: الأملاك الخاصة للجماعات المحلية

باستقراءنا لنص المادة 03 فقرة 02 من قانون 90-230²

نجد أن المشرع عرف الأملاك الوطنية الخاصة بالتعريف السلبي حيث عرف الأملاك الوطنية العمومية في الفقرة الأولى من نفس المادة واعتبر باقي الأملاك الوطنية ما دونها أملاكاً وطنية خاصة وهي مصنفة ضمن الأملاك العمومية التي تؤدي وظيفة إمتلاكية مالية.

وتبعا لذلك فإن لكل من البلدية والولاية حق تملك أملاك وطنية خاصة، وهو ما يعني إن الأملاك الوطنية تهدف إلى أغراض مالية ليست أغراض خاصة.

أولا / الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية : تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية على الخصوص ما يلي :

- جميع البنائيات والأراضي التي تملكها البلدية غير المصنفة ضمن أملاكها والمخصصة للمصالح والهيئات الإدارية
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها المتبقية ضمن الأملاك الخاصة للبلدية أو التي أنجزتها بأموالها الخاصة الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية
- الأملاك العقارية غير المخصصة هل التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة
- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية وفقا ما نص عليه القانون
- المساكن الإلزامية أو الوظيفية كما هي معروفة قانونا والتي نقلت ملكيتها إلى البلدية الأملاك التي ألغي تصنيفها من الأملاك العمومية والوطنية والعائدة إليها الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية والتي تقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
- الأملاك الآتية من الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية التي تم التنازل عنها للبلدية أو انتقلت ملكيتها التامة إليها الأملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته أو أنجزته البلدية بأموالها الخاصة.
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها والتي تمثل مقابل قيمة حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي³

1- تواتي إيمان ريما سرور، المرجع السابق، ص 51.

2- المادة 03 الفقرة 02 من القانون رقم 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، سابق الذكر.

3- المادة 159 من قانون رقم 11-10 المتعلق بقانون البلدية، السابق الذكر.



- ثانيا / الأملك الوطنية الخاصة التابعة للولاية : لم يشر قانون الولاية 07-12 إلى الأملك الوطنية الخاصة التابعة للولاية وهو ما يحيلنا إلى القانون الأملك الوطنية 90-30 وعلى ذلك فإن الأملك الخاصة التابعة للولاية تشتمل على ما يلي :
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.
 - المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
 - الأملك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها للولاية.
 - الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تقتنيه للولاية بأموالها الخاصة.
 - الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
 - الأملك الناتجة عن الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلول ملكية التامة.
 - الأملك التي الغي تصنيفها في الأملك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها
 - الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي¹

خلاصة الفصل الأول

في نهاية هذا الفصل وبعد تطرقنا للتطور التاريخي للجماعات المحلية الذي مر بمرحلتين قبل الاستقلال وبعده إلى غاية آخر قانون للجماعات المحلية المتمثل في قانون 10/11 المتعلق بالبلدية و07/12 المتعلق بالولاية اللذان جاء لسد الثغرات القانونية للقوانين السابقة وباستقراءنا لما سبق وآراء الفقهاء وجدنا أن التعريف الأنسب للجماعات المحلية هو اعتبارها من الأساليب الإدارية لتسيير الأقاليم المحلية من خلال المجالس المنتخبة ومشاركه المواطنين في تسيير شؤونهم عن طريق اختيار ممثليهم أما خصائصها فتمثلت في الاستقلالية المالية والإدارية التي تمكنها من تأدية المهام المنوطة بها. وقد نص المشرع جزائري على أحقية امتلاك الجماعات المحلية أملاك خاصة بها اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف لها لذا قام بتعريفها في عدة قوانين لإزالة اللبس عن الآراء الفقهية وتوجهاتها أما عن أصنافها فانقسمت إلى أملاك عامة اشتملت على الطبيعية منها والاصطناعية وأملاك خاصة لكل من الولاية والبلدية.

1- المادة 19 من القانون رقم 90-30 المتعلق بقانون الأملك الوطنية، السابق الذكر.

الفصل الثاني:

طرق تسيير أملاك الجماعات المحلية

المبحث الأول: التسيير عن طريق الوكالة العقارية
المبحث الثاني: التسيير المباشر من طرف الجماعات المحلية



تتمتع الجماعات المحلية بالاستقلالية في تسيير أموالها التي قسمها المشرع الجزائري إلى أملاك عقارية ومنقولة والتي تتميز بازدواجية التسيير من خلال الوكالة العقارية من جهة والتي تعتبر مؤسسة حديثة النشأة، تتمتع بصلاحيات بهذا الشأن ومن جهة أخرى يتم التسيير المباشر لأملاك الجماعات المحلية من طرفها بمختلف هيئاتها وهيكلها الإدارية بتصرفات ناقله للملكية وأخرى غير ناقله لها وذلك ما سنتطرق إليه من خلال مبحثين:

المبحث الأول: التسيير عن طريق الوكالة العقارية
المبحث الثاني: التسيير المباشر من طرف الجماعات المحلية

المبحث الأول: التسيير عن طريق الوكالة العقارية

استنادا لتعريف الجماعات المحلية فإنها تتمتع بالاستقلالية في تسيير أموالها لكن هناك استثناء لهذا المبدأ فيما يخص تسيير أملاك البلدية العقارية حيث يستند تسييرها إلى الوكالة العقارية للترقية والتسيير الحضريين و هذا بموجب قانون التوجيه العقاري وهو ما سنتعرف إليه من خلال دراستنا لهذا المبحث:

المطلب الأول: مفهوم الوكالة العقارية.

المطلب الثاني: مهام وصلاحيات الوكالة العقارية.

المطلب الأول: مفهوم الوكالة العقارية:

الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاري الحضريين مؤسسة حديثة النشأة بهذه التسمية فهي لم تنشأ مباشرة على الشكل الذي هو عليه حاليا بل مرت بعدة مراحل ومجموعة من



النصوص القانونية وكذا المراسيم التي صدرت بهذا الشأن، وهو ما سنحاول دراسته في هذا المطلب للوقوف على المقصود بالوكالة العقارية وفقا للقوانين المنظمة لها وبعد ذلك حتى يتسنى لنا تحديد الطبيعة القانونية لها، وعليه سندرس هذا المطلب على فرعين كالتالي:

الفرع الأول: تعريف الوكالة العقارية:

أولا / تعريف الوكالة الولاية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري : سنحاول إعطاء تعريف لهذه المؤسسة بالرجوع إلى القوانين والمراسيم الآتية:

المرسوم رقم 83-200: يعرفها على أنها: مؤسسة عمومية تنشئها الولايات والبلديات من أجل تسيير مصالحها العمومية¹، أو بتعبير آخر من أجل تسيير مرفق عام ذي طابع إداري أو صناعي وتجاري حسب الحالة² وتتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. وتعمل المؤسسة وفقا لهذا المرسوم لمدة غير محددة أي دائمة لا تحل إلا بإلغاء المرفق العام التي تتولى تسييره.

المرسوم رقم 85-117³: يمكن تعريفها كما يلي: هي مؤسسة عمومية مشتركة بين عدة بلديات من أجل تسيير مصلحة عمومية ذات طابع إداري أو صناعي أي تنفيذ الأهداف الموكلة إلى المرفق العام الذي يتولى تسييره وبمقارنتها مع المؤسسة المنشأة بموجب المرسوم 83-200 فإن الفرق الوحيد هو الإطار الإقليمي لكل المؤسساتين، إذ أن المؤسسة العمومية المحلية نطاقها أوسع لأنها تشمل كل من الولايات والبلديات على خلاف المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات فإنها تشمل فقط البلديات.

ثم جاء **المرسوم رقم 86-04** المتعلق بالوكالة العقارية المحلية حيث عرفتها بالاستناد إلى المرسومين السابقين الذكر على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تنشئها البلديات إما مشتركة أو منفردة من أجل تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبما أنها تخضع لأحكام المرسومين 83-200 و 85-117 فإنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

وبعده جاء قانون الولاية 90-09 المؤرخ في 07 أفريل 1990 (الملغى) الذي نص كذلك على المؤسسات العمومية في الفرع الأول المعنون ب: الأملاك العقارية التابعة للولاية في المادة 110 على: تتم عمليات اقتناء الولاية ومؤسساتها العمومية للأملاك العقارية وعقود امتلاكها وفقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها في نص المواد من 126 إلى 129، حيث نص على مؤسسة عمومية جديدة هي مؤسسة عمومية ولائية وليست المحلية المنصوص عليها في المرسوم رقم 85-117 وتتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وقد تأخذ شكل مؤسسة ذات طابع إداري أو ذات طابع صناعي تجاري حسب الهدف المنشود إلى إنشائها

وكخلاصة لما سبق يمكن تعريف الوكالة حسب قانون الولاية على أنها: مؤسسة عمومية ولائية يمكن الولاية إنشاؤها قصد تنفيذ عمليات اقتناء الأملاك العقارية التابعة للولاية وهي ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

1- المادة 01 من المرسوم رقم 83-200، المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 22-3-1983، ص 801.

2- المادة 5 من نفس القانون .

3- المرسوم رقم 85-117، المؤرخ في 07-05-1985 المحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها. ج.ر، العدد 21، الصادرة بتاريخ 15-05-1985 .



ثم جاء القانون 90-25 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المحدد للسياسة العامة للعقار في الجزائر في مادته 73 السابق ذكرها وكذا المادة 86 من خلالهما جاء المشرع بالجديد إذ نص على وجوب إنشاء هذه الهيئات للتسيير والتنظيم العقاريين إذ لم تكن موجودة على خلاف المرسوم 86-04 الذي ترك أمر إنشاء هذه المؤسسة جوازيا إذ إنه وحسب قانون التوجيه العقاري، على الجماعة المحلية إنشاء هيئة عمومية تتكفل بالتسيير والتنظيم العقاريين وعبارة "التي ستحدث" من المادة 186¹ توجي إلى استصدار قانون أو تنظيم جديد يوجب إنشاء هيئات عمومية للتسيير والتنظيم العقاريين ولا يترك الأمر جوازيا مثلما كان عليه في ظل المرسوم 86-04 ولم يتوقف عند هذا الحد بل ألغت المادة 86 منه أحكام الأمر 74-26 مما يعني إلغاء كل الأحكام المستندة إليه وبالتالي صدور قانون أو مرسوم يلغي أحكام هذا الأخير وبالفعل جاء المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد أحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والذي جاء فعلا ملغيا لأحكام المرسوم 86-04 بموجب المادة 29² منه التي ألغت أحكام مجموعة من المراسيم ولكن التي تهمنا هي أحكام المرسوم 86-03 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية السابق ذكره وكذا أحكام المرسوم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية وتعتبر هذه أهم مرحلة في إنشاء الوكالة العقارية إذ تعتبر الممر الناقل من الوكالة العقارية المحلية المحدثة بموجب المرسوم 86-04 الوكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وهو ما جاء في نص المادة 28 من المرسوم المتعلق بالوكالة العقارية المحلية ومن هذا يفهم أن الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري التي حلت محل الوكالة العقارية المحلية³

وقد جاء هذا المرسوم تنفيذا لنص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري السابقة الذكر وعليه فإن وبالرجوع إلى نصوص مواد هذا المرسوم لا نجد المشرع قد عرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري ولكن بالاستئناس إلى نص المادتين 2 و3 من المرسوم التنفيذي 90-405 فإنه يمكن تعريف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري هي مؤسسات تنشئها المجالس الشعبية الولائية إما منفردة أو مشتركة من أجل تسيير سندات العقارية الحضرية وكذا حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة وكذا نقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.

ومن خلال هذا التعريف نجد المشرع قد حدد طابع النشاط الذي تقوم به هذه الهيئة سواء كان صناعي وتجاري أو إداري وإذا ما كانت تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي أم لا، ولكن بالرجوع إلى نص المادة 28 من هذا المرسوم نجد أنها تنص على أن تقوم الهيئات المحلية بكل ما يلزم قصد تحويل الوكالات العقارية المحدثة في إطار المرسوم 86-04 إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين وبما أنها عملية تحويل وليست إلغاء للوكالة العقارية المحلية فإنها تتمتع بنفس ما تتمتع به هذه الأخيرة وبالرجوع إلى المادة الأولى التي تعرف الوكالة العقارية فإنها ذات طابع اقتصادي ويعني هذا المرسوم هو الأساس القانوني الساري المفعول للوكالة العقارية رغم تعديله سنة 2003 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408

1- المادة 86 الفقرة 03 من القانون رقم 90-25، المتضمن القانون التوجيه العقاري، السابق الذكر.
2- المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد أحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج. ر. ، العدد 56 ، الصادرة بتاريخ 26-12-1990 .
3- هذا التحويل من وكالة عقارية محلية إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين نصت عليه المادة 28 من نفس القانون.



وبالرجوع إلى المادة 73 قانون التوجيه العقاري 90-25 فإنها يجب أن تكون مستقلة وهذا الاستقلال يتجسد في كل من الشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹ وجاء هذا الأخير بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد أحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك بتغيير بسيط لتعريف بهذه الوكالة وذلك بتعديل نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 90-405 وذلك بنص المادة 02 منه وبالاستئناس إليها يمكن تعريف الوكالة العقارية بأنها مؤسسة عمومية تنشئها المجالس الشعبية الولائية تتكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية ويمكن أن تكون لها فروع على مستوى البلديات والدوائر في الولاية نفسها وتتمتع هذه الأخيرة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

وبما أن هذه الهيئة العمومية تنشئها المجالس الشعبية الولائية عن طريق مداولة يصادق عليها بقرار وزاري مشترك ولتحديد مفهومها في هذه المداولات رجعنا إلى المداولة رقم 64 المنشئة للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية وكذا قرار وزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 54-05 المتضمن المصادقة على المداولة رقم 64 وكذلك القرار الوزاري المشترك المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية وفي المادة الأولى من هذا القرار الأخير جاء تعريفها بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة تقوم بتسيير المحفظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية على مستوى مجموع بلديات الولاية.

ثانيا/ الطبيعة القانونية للوكالة العقارية : أخذت الوكالة العقارية طيلة مراحل نشأتها بعدة أنواع من النشاطات تحددت حسب طبيعتها القانونية. ولهذا سندرس الطبيعة القانونية للوكالة بالرجوع إلى كل قانون أو تنظيم يحكمها.

1- الطبيعة القانونية للوكالة في ظل المرسومين: 83-200² و 85-117³ حسب نص المادة 405 من المرسوم 83-200 فإن الطبيعة القانونية للوكالة تتحدد حسب المرفق العام الذي تسييره فقد تكون ذات طابع إداري أو صناعي أو تجاري فيكون تابعها إداريا إذا أوكلت لها مهمة إدارية مرفق معين كإحدى المديريات الولائية والبلدية وكمديرية الصحة فهنا تنشأ وكالة تسيير وتدير قطاع الصحة ومجالها ينحصر في الإدارة والإشراف على المرفق العام لا أكثر.

كما قد تكون ذات طابع صناعي إذا قامت الوكالة من أجل تسيير مرفق صناعي عمومي ينتج أي نوع من المواد مثل صناعة الأدوية ففي هذه الحالة تكون مهمة الوكالة المساهمة في تحسين وتطوير إنتاج، وصناعة المرفق العام الذي تسييره.

كما قد تكون ذات طابع تجاري مهمتها بيع وشراء أي نوع من أنواع المواد التي يمكن تسويتها فقد تتكفل ببيع وشراء الأوعية العقارية بالنيابة عن البلدية التي تعتبر مرفق عمومي.

1- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ، المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد أحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، ج . ر ، العدد 56 ، الصادرة بتاريخ 26-12-1990 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408، المؤرخ في 05-11-2003 المتعلق بالتنظيم الأساسي الحالي للوكالات العقارية للتسيير والتنظيم الحضري ، ج.ر ، العدد 68 ، الصادرة بتاريخ 09-11-2003 .

كما يأتي " يتعين على المجلس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية"

2- المرسوم التنفيذي رقم 83-200 المحدد لشروط نشأة المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، السابق الذكر.

3- المرسوم التنفيذي رقم 85-117 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها، السابق الذكر.

4- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 83-200 المحدد لشروط نشأة المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، السابق الذكر.



وقد تكون هذه الوكالة أو بالأحرى غالبا ما تكون ذات طابع صناعي وتجاري وعندما نعود الى نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 83-200 فنجده قد جمع كل من الطابع الصناعي والتجاري في الطابع الاقتصادي. ولتحديد الطبيعة القانونية للوكالة طبقا لهذا المرسوم أهمية بالغة تتمثل في تحديد النظام المالي الذي تخضع له هذه المؤسسة أو الوكالة. فإذا كانت ذات طابع إداري فإنها تخضع للقواعد المقررة في مجال ميزانية البلدية وتسيير مصالحها.

- أما إذا كانت ذات طابع اقتصادي، صناعي وتجاري فإنه يكون لهذه الوكالة ميزانية مستقلة تفتح في أول جانفي وتقف في 31 ديسمبر من كل سنة² كما على هذه المؤسسة العمومية الموازنة بين إيراداتها ومصاريفها بالرغم من أن عملية تحديد الأسعار للخدمات التي تقدمتها تتم عن طريق المجالس الشعبية الولائية أو المجالس الشعبية البلدية وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 22 و24 من المرسوم 83-200 وما نلاحظه هذا هو أنها تخضع لنفس قواعد تسيير عمل المؤسسات الاقتصادية العادية حيث انه لديها أيضا ميزانية احتياطية ترجع إليها في حالة الظروف الاستثنائية.

أما عن الطبيعة القانونية للوكالة في ظل المرسوم 85-117 فإنه لم يغير من الطبيعة القانونية للوكالة أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها حيث يمكن أن تكون ذات طابع إداري أو اقتصادي حسب المرفق العام الذي تتولى تسييره³ ويترتب على الطبيعة القانونية نفس الآثار التي رتبها في ظل المرسوم رقم 83-200 فإذا كانت هذه المؤسسة ذات طابع إداري فإنها تخضع لنفس قواعد الميزانية والمحاسبة المطبقة على البلدية ومصالحها.

أما إذا كانت ذات طابع اقتصادي فإنها تخضع لقواعد ميزانية خاصة ولها نفس أحكام المؤسسة العمومية المحلية المنشأة بموجب المرسوم 83-200⁴ وما يلاحظ في هذا الصدد بأنه لا يمكن الجزم بهذه الطبيعة القانونية المنصوص عليها في المرسومين السابقين لأن المشرع لم يخص بالذكر في مضمونها الوكالات العقارية وإنما لكل المؤسسات العمومية التي تسيير المرافق العامة فإلى أي من هذه المؤسسات تنتمي الوكالة العقارية؟ فهل هي تنتمي إلى المؤسسات ذات الطابع الإداري أم إلى المؤسسات ذات الطابع الاقتصادي؟

2: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية وفقا لأحكام المرسومين رقم 86-03⁵ و86-04⁶ لقد نصت المادة 02 صراحة في تعريفها للوكالة العقارية الوطنية عن طبيعتها القانونية بنصها على: الوكالة العقارية الوطنية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري... وعليه، فإنها ذات طابع إداري بالرغم من أن الوكالة العقارية المحلية هي ذات طابع اقتصادي⁷ وكما سبق القول فإن

1- المادة 19 من نفس المرسوم .

2- المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 83-200 المحدد لشروط نشأة المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها السابق الذكر.

3- المرسوم التنفيذي رقم 85-117 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها، السابق الذكر.

4- الإيرادات والمصاريف- بالرجوع إلى الميزانية الاحتياطية في الظروف الاستثنائية.

5- المرسوم التنفيذي رقم 86-03 المؤرخ في 07-1-1986 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، ج.ر ، العدد 01 الصادرة بتاريخ 08-1-1986 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 86-04 المؤرخ في 07-1-1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج.ر ، العدد 01 الصادرة بتاريخ 08-1-1986 .

7- المادة 01 من نفس القانون.



الطبيعة القانونية تتحدد حسب مهام هذه الوكالة ويعود سبب اعتبار الوكالة الوطنية العقارية ذات طابع إداري إلى طبيعة مهامها حيث تتمثل في الإشراف على الوكالات العقارية المحلية على مستوى الوطن وذلك بتنشيطه وتقويمه ومتابعته خصوصا في مجال تأطير الاحتياطات العقارية للبلدية وتسييرها كما تساعدها في جميع الميادين الداخلة في اختصاصها وتقوم بأعداد برامج تكوين المستخدمين التابعين الوكالات المحلية حسب نص المادة 03 من المرسوم 03-86

وتكون هذه الوكالة العقارية الوطنية تحت الوصاية المباشرة ولوزير السكن والعمران¹ ومن خلال كل هذه المهام نستنتج أن الوكالة الوطنية هي ذات طابع إداري بحت. أما فيما يخص الوكالات العقارية المحلية التي جاء بها المرسوم 04-86 فهي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي² ونستنتج هذا من خلال مهامها الواردة في نص المادة 02 من المرسوم 86 - 04 المتعلق بالوكالة والتي من بينها تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع احتياطات عقارية.

ويقصد بهذه العمليات هنا كل عملية اقتناء سواء عن طريق الشراء أو النزاع للمنفعة العامة كما تقوم وتساعد الجماعات المحلية على عمليات التنازل عن الأوعية العقارية الخاصة بالدولة.

3: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25 وكذا المرسوم التنفيذي 405-90 قبل النظر في الطبيعة القانونية للوكالة العقارية في ظل قانون التوجيه العقاري أو المرسوم التنفيذي 405-90 كان من الأولى القيام بإطلالة على طبيعتها في كل مرة من قانوني الولاية والبلدية باعتبارهما أساسا اعتمد عليه المشرع في سن المرسوم 405-90 وعليه فان الوكالة العقارية وفقا لقانون البلدية وبالخصوص نص المادة 112 التي لم تنص صراحة على الطبيعة القانونية للوكالة. ولكن من خلال استقرائها نلاحظ أنها منحت لها حق اكتساب الأملاك العقارية التابعة للبلديات وكذا التصرف فيها وهكذا التصرف يكون إما بالبيع أو بالشراء ولا يمكن لأي شخص معنوي إداري القيام بالتصرف في الأملاك إلا إذا كان ذا طابع تجاري وصناعي أو بالأحرى اقتصادي³ وعليه فان الطبيعة القانونية للوكالة العقارية وفقا لقانون 08-96 المتضمن قانون البلدية فإنها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي.

وبالرجوع إلى أحكام قانون 09-90 المتضمن قانون الولاية (الملغى) في المادة 110 منه نجدها تنص على نفس ما نصت عليه المادة 112 من قانون البلدية بوجود اختلاف في النطاق الإقليمي لنشاط الوكالة في قانون الولاية نجدها تقوم باقتناء الأملاك العمومية عن طريق الولاية ومؤسساتها العمومية التي من بينها الوكالة العقارية إذن الوكالة في مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي.

أما عن طبيعتها في قانون التوجيه العقاري في مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي وهذا طبقا لنص المادة 86 من قانون 25-90 التي لم تنص صراحة على الطابع الاقتصادي للوكالة ولكننا نجدها قد أشارت إليه من خلال النقطة الثانية عن طريق الاعتراف لها بحق اقتناء القطع الأرضية العادية التي اقتنيت بمقتضى الأمر 26-74 المؤرخ في 20- فيفري-1974 إلى هيئات عمومية محلية متخصصة تتولى تسييرها حسب الكيفيات التي تحدد

1- المادة 04 من المرسوم 03-86 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية ، السابق الذكر.

2- المادة 01 من المرسوم 04-86 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية ، السابق الذكر.

3- المادة 12 من نفس القانون .



عن طريق التنظيم. وبالفعل جاء المرسوم التنفيذي 90-405 منظمًا للوكالة العقارية للنشر والتنظيم العقاري الحضري ولكن دون تحديد صريح لطبيعتها القانونية ولم يأت بغير نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي التي حولت الوكالات العقارية المحلية المحدثة في إطار المرسوم 86-04 إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين¹ وبما أنها عملية تحويل فان الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم الحضري ستحل محل الوكالة العقارية المحلية بكل خصائصها دون إحداث أي تغيير في طبيعتها وخصائصها.

وباستقراء مضمون نصوص مواد المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين نجد نص المادة 03 منه تنص على أن: تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات الحقوق المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية وكذلك نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 90-405 على: يحدد دفتر للأعباء يعد طبقًا للتنظيم الجاري به العمل حقوق الوكالة وواجباتها إزاء الجماعة المحلية المعنية.

كما نجد أيضًا نص المادة 24 تنص على: تمسك حسابات الوكالة على الشكل التجاري طبقًا للأمر رقم 75-35 المؤرخ في 29 أبريل-1975 المتضمن مخطط المحاسبة الوطنية. وما يلاحظ من نصوص هذه المواد في المادة 03 تقوم بنقل الملكية ولا يمكنها نقل الملكية إلا إذا كانت ذات طابع صناعي وتجاري في المادة 05 دفتر الأعباء، فما الهدف من وجود دفتر الأعباء؟ إذا لم تكن ذات طابع صناعي وتجاري وما يشير صراحة إلى الطابع التجاري فهي ذات طابع تجاري ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك الذي ألغت المادة 08 منه نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي وعدلها بالمادة 28 منه الذي تنص على وجوب اتخاذ الإجراءات اللازمة قصد إعلان حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتحول أموالها إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مع نفس الطبيعة القانونية أي ذات طابع صناعي وتجاري وهذا ما أكد عليه القرار الوزاري المشترك المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية في مادته الأولى إذ أكد على أنها ذات طابع صناعي وتجاري.

وعليه نستنتج أن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

الفرع الثاني: خصائص الوكالة العقارية

سنتناول في هذا الفرع مجموعة من الخصائص التي تتميز بها الوكالة العقارية باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وعليه سندرس كل خاصية على حدة.

أولاً / الوكالة العقارية مؤسسة عمومية : إن اعتبار الوكالة العقارية مؤسسة عمومية أمر ضروري ذلك أن مجموع العقارات التي تملكها هذه المؤسسة يحق لها التصرف فيها هي ملك للبلدية أي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للأفراد التي على البلدية تسخيرها لخدمة

1- المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك ، السابق الذكر.



سكان البلدية إما مباشرة أو بطريق غير مباشر ويكون مباشرة عن طريق السماح باستغلالها مباشرة من قبل الجمهور مثلا: جعل قطعة أرض مملوكة للبلدية موقف عمومي للسيارات وإما بطريق غير مباشر فتكون مثلا باستغلال قطعة الأرض من أجل تسهيل عمل البلدية أو أية مرافق عمومية أخرى.

نظرا لهذه الضرورة في اعتبار الوكالة مؤسسة عمومية نجد أن المشرع الجزائري طيلة مراحل إنشاء هذه الوكالة في النصوص المنظمة لها قد أعطى للوكالة وصف المؤسسة العمومية، إما صراحة وإما بالإشارة إلى أنها هيئة عمومية من خلال مهامها وعليه ارتأينا إبراز مدى تجسيد المشرع لهذه الصفة خلال جل القوانين المنظمة لها.

1: الوكالة العقارية مؤسسة عمومية طبقا للمرسومين 103/86 و 204/86 سواء كانت هذه الوكالة وطنية منشأة بموجب المرسوم رقم 03/86 أو محلية منشأة بموجب المرسوم 86 / 04 فإنها مؤسسة عمومية وهذا بالرجوع إلى أحكام كلا المرسومين وعليه فإنه بموجب نص المادة الثانية من المرسوم 86 / 03 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية فإن هذه الوكالة هي مؤسسة عمومية إذ تنص " الوكالة العقارية الوطنية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي".

وبالإضافة إلى هذا النص الصريح نجد إشارة في باقي النصوص المرسوم على اعتبار أن الوكالة مؤسسة عمومية وذلك من خلال مهامها المنصوص عليها في المادة 03 مثلا حيث بموجبها تتولى الوكالة المبادرة بأي إجراء من طبيعته أن يسهل عمل البلديات من أجل تحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية ووضع البرامج للتسيير العمراني وتطبيق هذه البرامج على أرض الواقع.

وأما إعطاء صفة المعنوية للوكالة إلا ضرورة يفرضها المنطق باعتبار أن الوكالات العقارية المحلية هي مؤسسات عمومية والوكالة الوطنية تتولى الإشراف وكذا تنشيط عمل الوكالات المحلية العمومية³ فكيف يمكن للهيئة الخاصة بالإشراف على هيئة عمومية باعتبار أن الهيئات العمومية تتمتع بامتيازات السلطة العامة.

وفي صدد الحديث عن الوكالات المحلية باعتبارها مؤسسة عمومية وذلك بصريح نص المادتين الأولى والثانية من المرسوم 04/86 المتضمن إنشاء الوكالات العقارية المحلية وكذلك يظهر لنا اكتساب هذه الوكالة لصفة العمومية من خلال مهامها المنصوص عليها في المادة الثانية كونها تقوم بتنفيذ العمليات المتعلقة بتكوين مجموع احتياطات عقارية للبلديات.

وتجدر الإشارة إلى أنه قبل تخصيص هيئة عمومية تتكف بالاحتياطات العقارية للبلديات وجدت مؤسسات عمومية محلية تتكف بمساعدة كل من البلديات والولايات في تسيير مصالحها أنشأت بموجب المرسوم 200/83 المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها سيرها وأخرى مشتركة بين البلديات تتكف أيضا بمساعدة المرافق العامة في تسيير مصالحها أنشئت بموجب المرسوم 117/85 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها .

وعملها وعليه يمكن القول أن المؤسسات العمومية لم يحدد التشريع مجال عملها وإنما تتدخل من أجل مساعدة الجماعات المحلية في كل المجالات من أجل تلبية الغرض الذي أعدت من أجله.

1- المرسوم رقم 86-03 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية، السابق الذكر.

2- المرسوم رقم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، السابق الذكر.

3- المادة 03 الفقرة 02 من المرسوم رقم 86-03 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية ، السابق الذكر.



2: الوكالة العقارية مؤسسة عمومية طبقا لقانون التوجيه العقاري¹ وقانون الولاية والبلدية طبقا لقانون البلدية 08/90 في المادة 112 تنص على أنه إضافة إلى البلديات تكتب المؤسسات العمومية التابعة لها الأملاك العقارية وتتصرف فيها بمعنى أنها تحل محل البلديات باعتبارها صاحبة اختصاص يمكنها إعطاء أهمية أكبر لدراسة عمليات التصرف قبل إبرامها وعليه حسب هذا القانون كان من الضروري منح الوكالة صفة العمومية باعتبارها شخص عام مثلها مثل الجماعات المحلية الولاية والبلدية وفي نفس السياق جاء قانون الولاية في نص المادة 110 السابقة الذكر حيث يمكن لهذه المؤسسات اقتناء الممتلكات العقارية وكذلك الحصول على عقود امتلاكها.

أما فيما يخص قانون التوجيه العقاري فإنه بنصه على ضرورة إيجاد هيئات التنظيم العقاري الحضري لم ينص على أن كانت هذه الهيئات يجب أن تكون شخصا عام حسب نص المادة 73 من القانون 90-25 ولكن في المادة 86 في فقرتها الثالثة وكذلك النقطة الثانية من نفس المادة على أن تحول البلدية القطع الأرضية التي تملكها إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ينبغي أن تحدث كما نصت النقطة الثانية على أن تحول القطع الأرضية التي اقتنيت بمقتضى الأمر 74-26 أي الاحتياطات العقارية للبلديات إلى هيئات عمومية محلية مختصة تتولى تسييرها حسب الطرق المحددة في التنظيم. وعليه يمكن القول أن الوكالة العقارية حسب جل القوانين السابقة الذكر أنها شخص من أشخاص القانون العام.

3- الوكالة العقارية مؤسسة عمومية طبقا للمرسوم التنفيذي 90-405 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03 / 2408 : يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إعداد وإحداث وكالات محلية التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 التنظيم الأساسي الحالي للوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري ولكننا باستقراءنا لنصوص مواده لا نجده أشار إلى ذلك من خلال مهامها حيث تتمثل في مساعدة الجماعات المحلية في حيازة العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير بالإضافة إلى أنها تساعدها في تحضير وسائل التعمير والتهيئة والتعمير وارتباطها الوثيق بالجماعات المحلية يجعلها بالضرورة من أشخاص القانون العام حتى تمنح لها نفس الامتياز في التعامل معها وبالرجوع إلى مصدرنا العملي الوكالة الولاية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية نجد أن نص المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المتضمن أحداث الوكالة الولاية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية نجدها تنص على أن يهدف هذا القرار إلى إنشاء مرقي بشكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري مؤسسة يشار إليها أدناه ب: الوكالة وعليه فإن هذه المادة تقرر صراحة بأن الوكالة هي مؤسسة عمومية ويترتب على هذه الصفة أن الوكالة العقاري للتسيير والتنظيم العقاري الحضري هي من أشخاص القانون العام تتمثل في منازعاتها مع الأشخاص القضاء الإداري لأنها تتمتع بامتياز السلطة العامة إلا أنها قد تتخلى عن هذا الامتياز عندما تصبح خاضعة للقانون الخاص أي القضاء العادي.

1- القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، السابق الذكر.

2- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5-11-2003 المتعلق بالتنظيم الأساسي الحالي للوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين و الحضريين ، السابق الذكر.



ثانيا / الوكالة العقارية تتمتع بالشخصية المعنوية : طبقا للمرسوم رقم 86-03

المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1406 الموافق ل 07 يناير 1986 يتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية في مادته 2 التي نصت على ما يلي :

تتولى الوكالة العقارية الوطنية المبادرة بأي إجراء من طبيعته أن يسهل عمل البلديات قصد تحقيق الأهداف المسطرة في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني، كما تتولى تطبيق ذلك.

يستخلص من هذه المادة أن الوكالة العقارية تتمتع بالشخصية المعنوية وبالتالي فإن هذه الأخيرة ينتج عنها مجموعة من الآثار من بينها:

- تكتسب الوكالة العقارية الأهلية والتي يقصد بها صلاحيتها باكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات

- كما ينتج عنها أيضا أحقيتها في التقاضي بحيث يمكن أن تكون مدع ومدعى عليه، كما يكون للوكالة العقارية الاستقلال المالي، وهذا العنصر لن يفصل فيه في هذا المطلب على اعتبار أننا سنتناوله كخاصية مستقلة بذاتها¹.

وبالرجوع إلى المرسوم 86-04 المؤرخ في 7 يناير 1996 يتعلق بالوكالة العقارية المحلية في المادة 1 منه التي نصت انه يمكن للبلديات بغية تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبيعها أن تنشئ كل واحدة منها منفردة أو مشتركة مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تخضع لأحكام المرسومين رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس سنة 1983 ورقم 85-117 المؤرخ في 7 ماي 1985، والملاحظ على هذه المادة أن الوكالة العقارية بموجب هذا القانون اكتسبت الطابع الاقتصادي بالإضافة إلى اعتبارها مؤسسة عمومية أي من الأشخاص المعنوية العمومية، وهذا ما يدل على تمتع الوكالة العقارية بالشخصية المعنوية.

وللإشارة فإن قانون التوجيه العقاري 90-25 بموجب المادة 73 منه التي نصت على " تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها. وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة الشخصية العمومية يعد باطلا وعديم الأثر" قد استحدثت تسمية جديدة للوكالة العقارية والتي أطلق عليها هيئات التسيير والتنظيم التي تتولى تسيير المحفظة العقارية وبالتالي فإن المراسيم السابقة الذكر والتي تولت تنظيم الوكالة العقارية قد ألغيت.

ثم بعد ذلك جاء المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1990 الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك الذي لم يتم التنصيب فيه على تمتع هذه الأخيرة بالشخصية المعنوية، لكن بالرجوع إلى المادة 3 التي نصت على حق هذه الوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية كما تقوم بنقل ملكية هذه العقارات حقوق عقارية².

بالإضافة إلى توليها تنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري، وهذا ما يدل على أن للوكالة العقارية حق التصرف بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 04 في فقرتها الثالثة على أنه يمكن للوكالة أن تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العينية لحسابها الخاص

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86-03 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية، السابق الذكر.

2 - المادة 73 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري السابق الذكر



والتنازل عنها وما يمكن استخلاصه من هذه الأخيرة انه يمكن للوكالة تملك الأراضي وبالتالي لها حق التملك.

وأن من كل هذا قد ينشئ منازعات وبالتالي فان لهذه الأخيرة حق التقاضي، وبالتالي فان صلاحية الوكالة العقارية في التملك والتصرف والتقاضي ما هي إلا نتائج لتمتعها بالشخصية المعنوية حتى وان لم يكن القانون قد نص عليها صراحة وهو نفس ما ذهب إليه المشرع في التعديل هذا المرسوم حيث لم يتم التنصيص على تمتع الوكالة بالشخصية المعنوية في المرسوم التنفيذي رقم 03-405 وبالرجوع إلى المصدر العلمي المتمثل في القرار الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية حيث نصت المادة 2 منه على تمتع هذه الوكالة بالشخصية المعنوية مما يرتب مجموعة من الآثار من بينها: حق التقاضي، الأهلية، واستقلالها المالي.

ثالثا / الوكالة العقارية تتمتع بالاستقلال المالي: إن تمتع الوكالة بالاستقلال المالي ما هو إلا نتيجة عن تمتعها بالشخصية المعنوية ويقصد بالاستقلال المالي حصول المؤسسة على ميزانية خاصة تتمثل في نفقاتها وإراداتها وعليه يمكن توضيح مدى تمتع هذه الوكالة بالاستقلال المالي من خلال النصوص التي جاءت منظمة لها وبالرجوع إلى كل من المرسومين 03-86 و 04-86 نجد أن المشرع نص صراحة في المادة الثانية من المرسوم 03-86 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وبالطبع تبعا لاكتساب الوكالة الوطنية لهذه الصفة فإن الوكالة العقارية المحلية تكتسب هذه الصفة أيضا لأنها خاضعة لإشرافها وتسييرها المنشأة بموجب المرسوم 04-86 ثم جاء قانون التوجيه العقاري الذي لم يحدد إذ ما كانت هذه الوكالة تتمتع بالاستقلال المالي وإنما أحال طرق وكيفيات تسييرها للتنظيم.

وبالرجوع إلى هذا التنظيم أي المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد وإحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لا نجده صراحة على تمتعها بالاستقلال المالي ولكن ذلك ما نستنتجه من خلال مواد التي تنظم نظامها المالي حيث يجب أن تزود هذه الوكالة برأسمال أصلي كما أن لها موارد مالية تتمثل فيما يلي :

- الإعانات المخصصة طبقا لدقتر الأعباء.
- عائد الخدمات.
- فائض القيمة المنجزة.
- القروض الممنوحة.
- الهبات والوصايا.
- كما أن لها نفقات تتمثل في تكاليف المستخدمين والعتاد وجميع النفقات الضرورية للتسيير.
- جميع النفقات المرتبطة بإنجاز المهام الموكلة إليها.
- تسديد القروض المبرمة¹

كما أن هذه الوكالة لها صفة التاجر طبقا لنص المادة 24 حيث تمسك حساباتها على الشكل التجاري وكل هذه العناصر لا يمكن إيجادها إلا عند شخص يتمتع بالاستقلال المالي.

1- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد وإحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، السابق الذكر.



وبالرجوع إلى نص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية نجده نص صراحة في المادة الثانية نص على تمتعها بالذمة المالية صراحة بالإضافة إلى باقي النصوص المنظمة للنظام المالي حيث تنص المادة 22 من نفس القرار على أن (تفتح السنة المالية للوكالة في كل أول جانفي من السنة وتقبل في كل 31 ديسمبر من نفس السنة) كما أن لها إيرادات ونفقات وبما أن لها ذمة مالية مستقلة فإن لها حق التملك حسب نص المادة 28 من نفس القرار وتتكون ممتلكات الوكالة من :

- الأملاك المنقولة والغير منقولة التي اقتنتها الوكالة
- الأملاك المنقولة والغير المنقولة وحقوق والتزامات الوكالات البلدية ووكالات ما بين البلديات للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المحلية.

رابعا / الوكالة العقارية غير محددة المدة: المشرع الجزائري في القوانين السابقة لم يتطرق إلى هذه الخاصية لكن وبالرجوع إلى المرسوم رقم 83-200 الذي يحدد شروط إنشاء مؤسسة عمومية محلية وتنظيمها وسيرها في الباب الرابع ضمن أحكام خاصة للفصل الأول تحت عنوان ديمومة المؤسسة حيث نصت المادة 26 منه: تنشأ المؤسسة دون تحديد أي مدة لها وتحل قانونا بإلغاء المرفق العام الذي تتولى تسييره. غير أنه فيما يتعلق بالمؤسسة الاقتصادية فإنه عندما يبرز استغلالها عجزا من انه أن يضر بمستقبل التوازن المالي للولاية أو للبلدية المعنية يمكن أن يسحب الترخيص باستغلال حسب الإجراء المحدد في المادة 134 من الأمر 69-38 المؤرخ في 23 ماي 1969¹

فما يمكن استخلاصه من خلال هذه المادة إن المشرع قد نص صراحة على أن الوكالة العقارية تنشأ لمدة غير محددة وبالرغم من إلغاء هذا المرسوم إلا أن تعديله 90-405 لم يتناول فيه المشرع أي إشارة إلى هذه الخاصية. وبالرجوع إلى المصدر العملي إن القرار الوزاري المتضمن إنشاء وكالة عقارية ولائية لولاية المدية في الفصل الثالث في المادة 29 حيث أشار إلى هذه الخاصية صراحة بنصها على: (تنشأ وكالة بمدة غير محدودة طبقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول).

المطلب الثاني: مهام وصلاحيات الوكالة العقارية

أوكل المشرع عدة مهام وصلاحيات للوكالة و ذلك تبعا لأهميتها في تسيير المحفظة العقارية لصالح الجماعات المحلية عبر مهامها من تسوية ، استثمار ، تبادل . أما عن الصلاحيات فتخص الجانب التنظيمي العقاري الذي يعتبر مكمل لجميع ما سبق وهو ما سندرسه في هذا المطلب.

الفرع الأول: مهام الوكالة العقارية

تقوم الوكالة بتسيير المحفظة العقارية لصالح الجماعات المحلية وتقوم بالعمليات التالية:
أ - التسوية القانونية للأراضي المدخلة في المحيط العمراني وغير المدمجة نهائيا في الاحتياطات العقارية:

إن الوكالة المحلية تكلف بالتسوية القانونية بعمليات التعمير التي كانت مسيرة مباشرة من طرف الجماعات المحلية، أو عن طريق الوكالة العقارية المحلية الملغاة والمنشأة في إطار مرسوم 86/04 وهناك ثلاث شروط أساسية لإتمام عملية التسوية لهذه الأراضي:

¹ - المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 83-200 المحدد لشروط نشأة المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها و سيرها ،السابق الذكر



1- يجب أن تكون هذه العمليات أو النشاطات، قد أعلنت قبل تاريخ 18 / 11 1990/ وهو تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري.

2 - يجب أن تكون هذه العمليات مرخصة عن طريق رخصة على شكل:
- مداولات مصادق عليها قانونيا.
- رخصة التجزئة.

- رخصة البناء.

- قرار الإنشاء أو قرار الترخيص من طرف الوالي.

3- يجب أن تكون هذه الأراضي واقعة داخل المحيط العمراني وغير مدمجة نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلديات¹

وبعد التسوية تحول هذه العقارات بقوة القانون إلى الوكالات المحلية العقارية، وهذا حسب الفقرة 2 من المادة 86 من قانون التوجيه العقاري.

ب - تسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية

كل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر، ولهذا وبعد تحويل تسيير المحفظة العقارية للوكالة أصبحت مكلفة وبصفة حصرية بالتسيير وهذا حسب الكيفيات التالية :

1 - دور الوكالة في الترقية العقارية والاستثمار: حسب التعليم الوزاري رقم 177 المتعلقة بدفع الترقية العقارية فإن الوكالات المحلية مدعوة لكي تقوم بتوفير كل ما من شأنه أن ينشط التنمية والترقية العقارية، وتتمثل إجراءات الترقية العقارية فيما يلي:²

- السكن الاجتماعي من النمط الجماعي أو الفردي.

- السكنات أو التجزئات التنموية الاجتماعية أو الترقية.

- خلق شروط أولية للقضاء على البناءات الفوضوية.

- إنجاز مشاريع استثمارية ذات نشاط تجاري وخدماتي، والتي تكون محل بيع أو إيجار.

- توفير جميع المرافق الضرورية.

2 - دور الوكالة في بيع العقارات : بعد أن تقوم الوكالة المحلية بإعداد تهيئة التجزئة أو القطع الأرضية، تقوم بالتنازل عنها وبيعها بحيث تتم عملية البيع وفقا لطبيعة التجزئة المنجزة :

- التجزئات الاجتماعية: بمساهمة المستفيدين.

- التجزئات الترقية: هدفها تجاري بحت.

- العقارات ذات الأهمية: تباع عن طريق المزاد العلني.

وتخضع إجراءات البيع بعد تسديد المستفيدين للمبالغ المستحقة لحساب الوكالة تقوم هذه الأخيرة بتحويل ملف المستفيدين للموثق المعتمد لدى الوكالة، ثم إيداع ملف المشروع لدى المحافظة العقارية، ومن ثم تسليم العقود الفردية للمستفيدين.

3- دور الوكالات في إيجار العقارات: في إطار تسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية تقوم الوكالات المحلية بتأجير البنايات ذات الطابع السكني، أو الحرفي أو الصناعي أو التجاري التابعة للبلديات المعنية بطلب منها وحسب الاتفاق المبرم.

1- المادة 86 من قانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السابق الذكر.

2- لحرش دنيا زاد، (تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسة، د ع، كلية الحقوق جامعة الجزائر، ص 110.



كما يمكن أن تقوم بتأجير الأملاك التابعة لها، سواء كانت عقارات أو حقوق عقارية اقتنتها لحسابها الخاص، أو محلات مخصصة للإيواء لنشاط حرفي أو صناعي أو تجاري قامت ببنائها بوسائلها الخاصة، هذا التأجير يكون وفق للشروط المحددة في القانون المدني وتحدد أسعار الإيجار دائما حسب سعر السوق، وفقا لقانون العرض والطلب.

4- دور الوكالات في تبادل العقارات : يتم تبادل الأملاك العقارية، أو الحقوق العقارية التابعة للبلدية مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص إما بمبادرة البلدية المعنية أو عن طريق الوكالة المحلية وإما بمبادرة الخواص.

عندما يكون بمبادرة الوكالة المحلية المعنية، فإن طلب التبادل يكون مرفقا بكل السندات والوثائق المبررة لعملية التبادل، ثم يرسل إلى السلطة الوصية التي تدرس طلب التبادل، لتتخذ قرار التبادل من طرفها، وذلك بعد مداوات مجلس الإدارة.

أما إذا كان طلب التبادل بمبادرة من الخواص، فإن هذا الأخير يرسل طلب التبادل إلى الوكالة المعنية لتقوم بمراجعة طلب التبادل وبعد أن ترى أن عملية التبادل مناسبة ترسله إلى البلدية المعنية لتتخذ قرار التبادل بعد دراسته.

أما إذا كان الملك محل التبادل، هو ملك اقتنته الوكالة لحسابها الخاص فإنها تتخذ القرار بصفة منفردة، وتخضع عمليات التبادل للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار العقاري ويثبت عقد التبادل تحويل الملكية فعلا وتتجر عنه الآثار القانونية المرتبطة به¹

- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.

- تنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

- تساعد الوكالة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها، وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها.

- ترقية الأراضي المفروزة والمناطق ذات الأنشطة المختلفة، تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو تكلف من يقوم بترقية ذلك.

- تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها² وبالتالي فهي تسيير أملاك البلدية العقارية داخل المحيط العمراني من خلال نقل ملكية الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، ومساعدة البلدية في تحضير وإعداد واستعمال وسائل التهيئة والتعمير عن طريق متابعة ومراقبة الدراسات الخاصة بعمليات التهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: الصلاحيات :

تتمثل صلاحيات الوكالة من ناحية التنظيم العقاري في الكثير من المهام تتمثل أساسا فيما يلي:

أ - المساهمة في تحضير أدوات التهيئة والتعمير وإعدادها وتنفيذها

من أجل تحقيق أو إنجاز أدوات التهيئة والتعمير، تستند أو تضع البلدية تحت تصرف الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير الحضريين، مهمة عامة تتمثل في مساعدة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التهيئة والتعمير وإعدادها وتنفيذها¹

1- لحرش دنيا زاد، مرجع سابق، ص 112.

2- المواد 03،04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، السابق الذكر .



والاشتراك المباشر للوكالات العقارية بهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف أدوات التهيئة والتعمير للبلديات.

ب - الاستقرار العقاري :

لتنظيم السوق العقارية الموازنة مابين العرض والطلب، لهذا وجب على الوكالة العقارية محاربة المضاربة، بحرصها على بيع أملاكها العقارية التابعة لها والقابلة للتعمير وفقا للقواعد والقوانين العمرانية، ولإيجاد التوازن بين العرض والطلب وجب توفير الأراضي للمتعاملين لتوفير احتياجاتهم، خاصة في ميدان المنفعة العامة وبأسعار معقولة يستطيع من خلالها ذوي الدخل المحدود من الحصول عليها².

ج- تكوين المحفظة العقارية لصالح البلدية :

يمكن للبلدية وعن طريق الوكالة المحلية (الولاية حاليا) في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، أن تكون محفظة عقارية، قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء³ ويقصد بالمحفظة العقارية جميع العقارات المخصصة للتعمير وتتكون المحفظة العقارية البلدية من:

- الأراضي التي تملكها البلدية.
- الأراضي المكتتاة من السوق.
- الأراضي المكتسبة عن طريق ممارسة حق الشفعة.
- الأراضي المكتسبة من جراء إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية.

المبحث الثاني: التسيير المباشر من طرف الجماعات المحلية

1- المادة 09 المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، السابق الذكر .
2- لحرش دنيا زاد، مرجع سابق، ص 108.
3- المادة 40 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02-12-1990 .



نظرا للطبيعة القانونية لأملاك الجماعات المحلية فهي قابلة للتملك والتصرف بحيث يجوز التصرف فيها من قبل الجماعات المحلية وهي غير قابلة للتقادم ولا يجوز الحجز عليها وتتم إدارتها وتسييرها بأساليب تقترب من أساليب القانون الخاص وللتعرف على هذه الأساليب و التصرفات قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين

المطلب أول : التصرفات الغير ناقل للملكية

المطلب الثاني : التصرفات الناقلة للملكية

المطلب الأول: التصرفات الغير ناقل للملكية

تكون أملاك الجماعات المحلية محلا لتصرفات غير ناقلة للملكية من قبل الإدارة بعدة طرق تتمثل في التخصيص ، الإيجار و الإمتياز و هو ما سندرسه في فروع هذا المطلب.

الفرع الأول: التخصيص

لقد نص على التخصيص المواد من 80 إلى 88 من القانون رقم 90-30 والمواد من 3 إلى 09 من المرسوم رقم 454/91 تحت باب تسيير الممتلكات الوطنية الخاصة.

أولا / تعريف التخصيص: يعتبر التخصيص طريقة من طرق إدارة الأملاك الوطنية الخاصة فالتخصيص كآلية لتسيير الأملاك الخاصة عرفه المشرع في المادة 81 ف1 على أنه استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الذي تملكه الجماعة المحلية تحت تصرف مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لها وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها¹

ثانيا / إجراءات التخصيص : باستقرائنا لنص المادة السابقة الذكر يتضح أن التخصيص ينصب على عقار أو منقول فبالنسبة لتخصيص عقارات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يتم بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية بناء على إقتراح من المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، وإذا كان المستفيد من التخصيص عبارة عن مؤسسة وطنية أو هيئة عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص أو جماعة محلية، أما إذا كان المستفيد مصلحة إدارية تابعة للدولة على المستوى المحلي يكون التخصيص بموجب قرار يتخذه الوالي بناء على اقتراح مصلحة أملاك الدولة.

ينصب التخصيص على العقارات أو المنقولات ويختص الوالي بناء على اقتراح المجلس الشعبي البلدي أو الولائي المعني باتخاذ قرار تخصيص العقارات التابعة للجماعات المحلية².

ثالثا / أشكال التخصيص: يتخذ التخصيص عدة أشكال أو أنواع تبعا لمدته وشروطه المالية وكذلك ظروفه وهذه الأنواع كما يلي :

- **التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي :** ويكون التخصيص المؤقت لمدة لا يجوز أن تتجاوز خمسة سنوات ابتداءً من تاريخ معاينته ويصبح نهائيا بعد انقضاء هذه المدة.

- **التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل :** يكون التخصيص مجانيا أي دون مقابل عندما يكون لفائدة احتياجات المصالح الخاصة للجهة القائمة بالتخصيص ويسمى هذا التخصيص أيضا بالتخصيص الداخلي كما يكون التخصيص بعوض أو بمقابل عندما يكون لفائدة حاجات

1- المادة 82 من قانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، السابق الذكر .

2- ميساوي حنان، التمييز بين أملاك الدولة: الدومين العام والخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق تلمسان، الجزائر، 2004-2005، ص 203.



جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري ويسمى هذا التخصيص بالتخصيص الخارجي.

- **التخصيص الرسمي والتخصيص الضمني:** ويكون التخصيص رسميا إذا تم بموجب قرار إداري أما التخصيص الضمني فهو ما نصت عليه المادة 91 مكرر 02 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية ويكون إما بسبب الاقتناء أو الإنشاء من طرف المصلحة المخصصة لها ويسمى أيضا التخصيص القانوني لأنه يتم بقوة القانون وضمنا دون أي إجراء آخر وبمجرد الاقتناء .

- **التخصيص الفردي والتخصص المزدوج :** وهو التخصيص الذي يتم بشكل فردي إلى مصلحة معينة أما التخصيص المزدوج فهو عملية تبادل بين مصلحتين أو هيئتين يكون بمثابة ازدواج في التخصيص للملك الذي تم تغيير تخصيصه¹.

رابعا / إلغاء التخصيص: كما أن القانون يلزم المصلحة أو المؤسسة العمومية المستفيدة من التخصيص في حالة ما إذا تبين لها أن العقار الذي تحوزه بموجب عقد التخصيص قد أصبح لا يفيدنا نهائيا في عملها لمدة 3 سنوات على الأقل، أن تسلمه إلى صاحبه سواء كانت الدولة أو الجماعات المحلية ويترتب على ذلك (إلغاء التخصيص) حيث يتم وضعه من جديد تحت تصرفها من أجل ضمه وتصنيفه في الممتلكات العمومية أو بيعه وفي حالة رفضت المصلحة أو المؤسسة المستفيدة.

من التخصيص تسليم العقار يمكن لإدارة الدولة أن تقوم بحيازته تلقائيا بعد إعادة توجيه إعدار لها² ويلغى تخصيص الأملاك المنقولة العامة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بإلغاء استعمالها وإذا قررت المصلحة المستفيدة من التخصيص أن حيازة هذه المنقولات أصبحت غير مفيدة لسد حاجات عملها ويتعين على المسؤول عنها اتخاذ قرار إلغاء الاستعمال.

ويتعين تسليم المنقولات التي ألغى استعمالها بمجرد صدور القرار للمصلحة الوطنية المتخصصة إقليميا لتتصرف فيها لحمايتها من الإهمال والتلف ويلقى على عاتقها ابتداء من تاريخ التسليم مسؤولية حراسة هذه المنقولات والمحافظة عليها إلى غاية التصرف فيها وتسليمها لمن يشتريها بعد شطبها من سجلات الجرد³

يتم صدور قرار إلغاء التخصيص عن الهيئة وفق الشروط والإجراءات التي حددتها النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بهذا المجال طبقا لأحكام المادة 84 من قانون الأملاك الوطنية، ويجب أن يشمل قرار إلغاء التخصيص على الوثائق التالية :

- قرار إلغاء التخصيص للعقار الصادر عن السلطة المؤهلة في ذلك.
- تعريف واف للعقار الملغى تخصيصه.
- التوجيه الجديد للعقار الملغى تخصيصه.
- كيفية تسليم هذا العقار إلى الإدارة صاحبة الملك (الدولة، الولاية، البلدية).
- كذلك يمكن أن يوضح القرار الشروط المالية إن وجدت.

1- محمد كنانة، (آليات تسيير الأملاك العقارية البلدية في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، العدد 13، ص 272-273.

2- المادة 03/87 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المتعلق بتحديد شروط وكيفية إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السابق الذكر.

3- المواد 137-140 من نفس القانون .



الفرع الثاني: الإيجار

يمكن إيجار الأملاك التابعة للأملاك الخاصة من طرف إدارة أملاك الدولة والجماعات المحلية وأحيانا من طرف هيئات مؤهلة قانونيا (ديوان الترقية والتسيير العقاري الوكالات العقارية).

ينقسم الإيجار إلى 03 أنواع:

أولا / تعريف عقد الإيجار: يعرف عقد الإيجار بأنه العقد الذي يمكن المؤجر لمدة بمقتضاه المستأجر الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، ويجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر¹، فملكية الشخص الإقليمي للأملاك الوطنية التابعة له تخوله حق التصرف وتخوله أيضا حق التمتع مثله مثل الأفراد إذ يسوغ له أن يستعمل ويستغل أملاكه الخاصة والاستفادة منها لأغراض مالية، وذلك وفق الهدف الذي رصدت له²، حيث يمكن له أن يلجأ لأسلوب التأجير لاستثمار أملاكه، لكن ذلك في الحدود والشروط التي تضمن فيها حماية هذه الممتلكات.

وهذا ما سعى إليه المشرع الجزائري عندما عدل وتم أحكام المواد المتعلقة بالتأجير في قانون الأملاك الوطنية تماشيا والتطورات الحاصلة في مجال الاستثمار.

فقد أعطى المشرع الجزائري الحق للجماعات المحلية من أجل تأجير ممتلكاتها الخاصة في إطار اختصاصها وهذا ما نصت عليه المادة 02/90 من قانون الأملاك الوطنية³

كما تنص المادة 100 من المرسوم 427/12 على أنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسييرها مباشرة أو أُلغي تخصيصها وتختص وحدها بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير⁴، كما أن التأجير يكون لمدة 09 سنوات قابلة للتجديد⁵، وطبقا لأحكام المادة 90 من القانون رقم 90-30 يكون تأجير العقارات غير المحلات ذات الاستعمال السكني عن طريق المزاد العلني وفقا لدفتر شروط نموذجي محدد بقرار من وزير المالية يحدد حقوق وواجبات الأطراف وكيفيات دفع مستحقات الإيجار وشروط الفسخ.

وينص التأجير على العقارات أو المنقولات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ويتم تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالجماعات المحلية كأصل عام عن طريق المزاد العلني، إذا كانت هذه العقارات غير مخصصة أو أُلغي تخصيصها وورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويتم اللجوء إلى أسلوب المزاد العلني للحصول على أعلى عرض من أجل استغلال هذه الأملاك إضافة إلى إضفاء نوع من

1- شهباني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني الجزائري فقها وتشريعا وقضاء، ط1، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.

2- المادة 30 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السابق الذكر.

3- المادة 02/90 من نفس القانون.

4- المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة، السابق الذكر.

5- المادة 19 من نفس القانون.



الشفافية على العملية التي تتم عن طريق تقديم عروض وإما شفاهة يوم انعقاد المزاد العلني أو عن طريق تعهدات مختومة¹

وتسير عملية المزايدة من قبل لجنة تنشأ خصيصا لذلك وهي تتكون من السلطات الإدارية التي تتولى الإدارة والتسيير والمحافظة على الأملاك الوطنية ويترأسها مدير الأملاك الوطنية للولاية إضافة إلى الوالي رئيس مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليميا ممثل المصلحة التي بيدها العقار المعروض للتأجير، وهذا فيه حماية لهذه العقارات لضمان سلامة عملية المزايدة والتي يجب أن تحقق الهدف المرجو منها وحتى لا يتم تأجير هذه العقارات بمبالغ زهيدة²

ثانيا / أنواع التأجير: تخضع عقود الإيجار المبرمة على العقارات كمبدأ عام لقواعد القانون المدني المنظمة لعقود الإيجار، ولا يخرج عن هذه القواعد إلا فيما يرد بشأنه حكم خاص بمقتضى الملكية العامة، ومن أجل سلامة هذا العقد وصحته فإنه يخضع إلى جملة شروط تتمثل بوجه عام في مجمل الحقوق والواجبات المترتبة لصالح أو عائق كل من المؤجر والمستأجر على حد سواء، وينطبق ذلك على الجماعات المحلية عندما تكون طرف في العقد وبهذا ينقسم التأجير إلى 3 أنواع:

أ-التأجير عن طريق المزاد العلني : إن أملاك الجماعات المحلية العقارية وطبق لنص المادة 89 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية يتم تأجيرها بعد تحديد الشروط المالية لهذا التأجير عن المزاد العلني كأصل عام ، إذا كانت هذه العقارات غير مخصصة أو ألغى تخصيصها وورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية.

والحكمة من اللجوء إلى أسلوب المزاد العلني هي الحصول على أعلى عرض من أجل أحسن استغلال لهذه الممتلكات إضافة إلى نوع الشفافية على العملية التي تتم عن طريق تقديم عروض إما مشافهة يوم انعقاد المزاد العلني أو عن طريق تعهدات مختومة ويكون الإعلان عن المزايدة ومكان إجرائها عن طريق الإشهار بالنشر في الجرائد الوطنية اليومية والملصقات في الأماكن العمومية، ويتضمن الإعلان سنويا تحديد طبيعة العقار المراد تأجيره ومكان وجوده وكل المعلومات المتصلة به بالإضافة إلى تحديد السعر الابتدائي للإيجار المقترح من طرف الإدارة المكلفة بتسيير ممتلكات البلدية.

تحرر الإدارة عقد الإيجار لفائدة المزايد الأخير الذي رسا عليه المزاد، بتقديم أفضل عرض مثل كراء مسبح بلدي أو كراء سوق المواشي... إلخ، وهذا حسب نموذج معين في دفتر الشروط الخاص بهذه العملية³ والذي تصادق اللجنة البلدية للمناقصة طبقا للمادة 191، من قانون البلدية الجديد.

ب- الإيجار بالتراضي: إن التأجير بالتراضي على غرار البيع بالتراضي يهدف في الأساس إلى فائدة ومصلحة محققة للدولة وهو ما يبرر التخلي عن إجراءات المنافسة⁴ فإذا كان الأصل في التأجير أن يتم عن طريق المزاد العلني فإن المشرع أجاز أن يتم استثناءً عن طريق التراض على أساس القيمة الإيجارية الحقيقية للعقار وذلك من خلال أسعار السوق

1- المادة 01 من القرار الصادر عن الوزير المنتدب لدى وزير المالية المكلف بالميزانية، المؤرخ في 15-8-1994 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة الذي توجر وفقه عن طريق المزاد العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية تسييرا مباشرا، ج.ر.، عدد 1، الصادرة بتاريخ 08-01-1995.

2- مساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 206.

3- المادة 01 من القرار الصادر عن الوزير المنتدب لدى وزير المالية بالميزانية ، السابق الذكر .

4- محمد كنانة ، مرجع سابق، ص 272.



المحلي شرط أن يكون هذا الإيجار مبررا قانونا مع مراعاة الاستعمال الذي يخصص لهذا العقار والأعباء المفروضة على المستأجر إن أقتضى الأمر والهدف منه تحقيق فائدة أكيدة للجماعات المحلية¹، ويضم هذا النوع من تأجير العقارات والمحلات المؤجرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإداري أو التجاري وكذا الجمعيات والمنظمات.

بالنسبة للمنقولات التابعة للجماعات المحلية يمكن أن تكون محل إيجار بموجب إتفاقية بين السلطة المختصة والمؤجر على أن تصب عائدات الإيجار في ميزانية الجماعات الإقليمية المحلية المعنية²

والإيجار لا يكون أبديا لما قد يشكله من خطورة على الملك محل الإيجار ومدة عقد الإيجار حددت بخمسة وستين سنة تحدد طبقا لطبيعة الاستثمار³

ويلزم بدفع الثمن السنوي للتأجير كما هو مستخلص من المزداد إلى رئيس مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، ولا يمكن له تحت طائلة الفسخ الفوري أن يؤجر العقار المستأجر فرعا لما قد يسببه التأجير الفرعي من ضرر على الملك العقاري المؤجر⁴

التأجير باستعمال حق الامتياز: يعتبر نظام الامتياز من الأنظمة التي تتيح لصاحب الامتياز استغلال الأملاك الوطنية ضمن شروط معينة تسمح بمراقبة هذا الاستغلال⁵ الامتياز يكون لمدة محددة أو بمقابل عبارة عن أتاوي وهو في الأصل طريقة من طرق استعمال الأملاك الوطنية العمومية⁶

فبعد الامتياز يرتب لصاحب الامتياز الحصول على حق عيني أصلي وهو حق الانتفاع حيث تنص المادة 65 من القانون 90-30 أنه يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 والمادة 69 من القانون 90-30 المعدل والمتمم حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق عرض تخصيصه ولفائدة المصلحة العمومية ويحق له الانتفاع به دون سواه والاستفادة من ناتجة وتحصيل الأتاوي من المستعملين⁷، فعقد الامتياز من العقود الإدارية لصلته بالمرفق العام ويحقق المصلحة العامة وقد نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أن يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط وإسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا⁸

- 1- المادة 03/26 من القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20-07-2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .
- 2- المادة 03/101 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، السابق الذكر.
- 3- المادة 102 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، السابق الذكر.
- 4- المواد 11، 13 من دفتر شروط الإيجار العقارات التابعة للأملاك الدولة الوطنية الخاصة بالدولة عن طريق المزداد بالمزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة ، ج.ر ، عدد 01، صادر بتاريخ 08-01-1995 .
- 5- رضوان عابلي، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 125.
- 6- شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2004-2005، ص 146-147.
- 7- المادة 65 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، السابق الذكر.
- 8- المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة، ج.ر ، عدد 27، الصادرة بتاريخ 06/05/2009.



وقد نص قانون الولاية¹ على إمكانية الترخيص من طرف المجلس الشعبي الولائي للولاية باستغلال مصالحها عن طريق الامتياز طبق للتنظيم المعمول به ويخضع الامتياز لدفتر شروط نموذجي يحدد كذلك عن طريق التنظيم ويصادق عليه حسب القواعد والإجراءات المعمول بها وهو كذلك ما نص عليه قانون البلدية²

المطلب الثاني: التصرفات الناقلة للملكية

تعد أعمال التصرف الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية ناقلة للملكية إذ يتم بموجبها تحويل ملكية ملك خاص للدولة والجماعات المحلية بثمن لا يقل عن قيمته التجارية وتتمثل التصرفات الناقلة للملكية أساسا في عملية البيع وعملية التبادل والقسمة وهو ما سنتناوله في هذا المطلب.

الفرع الأول: البيع

إن الأملاك العامة كما هو معروف غير قابلة للتصرف على خلاف الأملاك الخاصة تكون قابلة للتنازل والأملاك الخاصة التابعة للجماعات المحلية قد تكون منقولة أو عقارية.

أولا / بيع الأملاك العقارية :

01- البيع بالمزاد العلني: مبدئيا تباع العقارات التابعة للجماعات المحلية بالمزاد العلني ويلجأ إلى هذا الأسلوب استقطاب أكبر عدد من المشاركين واشتداد المنافسة بينهم مما يؤدي إلى إثراء أكبر للخزينة العمومية أو الذمة المالية للجماعات المحلية المستفيدة شريطة احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.

- يتم البيع بالمزاد عن طريق المزاد العلني (بالإشهار والمنافسة) ويعد صرف هذه الأملاك من الخدمة يتم إشهار هذه العملية عن طريق الإعلانات عبر وسائل الإعلام خلال 20 يوما من إجراء عملية المزاد العلني ، وتأطير هذه العملية من طرف لجنة مشتركة تشكل من طرف الوالي، والملصقات بموجب محضر يثبت ذلك يوجه إلى المدير الولائي للأملاك الدولة³، فالوالي المختص إقليميا هو من يأذن بالبيع عن طريق المزاد العلني وذلك بناء على اقتراح من المسير الولائي للأملاك الوطنية ويكون البيع عن طريق المزاد على أساس دفتر الشروط تعدده مصلحة الأملاك الوطنية، ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية ، أما بالنسبة للسعر الأدنى للعقارات محل البيع فإنه يحدد على أساس القيمة التجارية للعقارية⁴، وتتم عملية البيع عن طريق الوكالة المحلية للتسيير العقاري التابعة للجماعات المحلية صاحبة الملك ، كما ننوه أن قائمة المشتريين تعلق لمدة شهر في الأماكن العمومية لاسيما مقرات المجلس البلدي، الدائرة، والولاية المعنية.

02- البيع بالتراضي: القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة للجماعات المحلية تقتضي أن يكون البيع عن طريق المزاد العلني لكن استثناء يمكن أن تباع هذه العقارات بالتراضي وبثمن لا يقل عن القيمة التجارية للعقارات محل البيع وذلك بإصدار رخصة من قبل الوزير

1- المواد 149، 150 من القانون رقم 12-07 المتضمن قانون الولاية، السابق الذكر.

2- المواد 155، 156 من القانون رقم 11-10 المتضمن قانون البلدية، السابق الذكر.

3- المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 يتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة تسير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السابق الذكر.

4- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، د . ط، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، 2010، ص69.



المكلف بالمالية لفائدة أشخاص محددين¹ وباستقراءنا للمادة 91 من المرسوم

247/12 السالف الذكر نجد أن هؤلاء الأشخاص محددين على سبيل الحصر:

أ- **البيع المقرر لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية والاقتصادية والجمعيات:** ومن هنا نجد أن الدولة يمكنها البيع بالتراضي، حيث أن البلدية والولاية من جراء اقتنائها للعقارات فهي تساهم في تحقيق وإشباع الحاجات العامة.

ب- **البيع بالتراضي لفائدة الخواص:** وهو يمكن في حالات محددة تتمثل في:

*-**الشيوع:** وذلك بالنسبة للعقارات التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية على الشيوع مع الخواص عندما تكون غير قابلة للتقسيم إذ يمكن للدولة أو الجماعات المحلية في هذه الحالة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة لفائدة شركائها في ملكية الشيوع.

*-**الشفعة القانونية:** إذا قررت الدولة بيع شقق مؤجرة فإن شاغلي هذه الشقق يستفيدون من حق الشفعة في الشراء.

*-**ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوع ملكيتهم:** يقصد بهم الملاك المنزوعة ملكيتهم من أجل المنفعة العمومية، بحيث يجب أن يعوض هؤلاء تعويضا عادلا يكون إما في شكل نقدي أو في شكل عيني وفي هذه الحالة الأخيرة يجب أن يكون العقار ماثلا للملكية المنزوعة.

*-**الجوار:** عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية لموضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء.

*- أو في حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني.

ج - البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية: التي تكون الجزائر عضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية والفضلية المعتمدة بالجزائر، بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل²، وهذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية لأنه من غير المعقول دخول هيئة دولية مزيدة لاقتناء عقار معين فالطريقة المعتمدة هي التراضي برخصة من الوزير المكلف بالمالية مثلا لإيواء البعثات الدبلوماسية مع مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل³، كذلك تباع العقارات التابعة للجماعات المحلية بالتراضي سواء عن طريق الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري أو قد تتبع الجماعات المحلية عقار مباشرة لفائدة شخص عام دون غيره وإلا كان التصرف باطلا.

وتشير إلى أن المشرع خص بيع العقارات بقواعد خاصة إذا أجاز بيع العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للجماعات المحلية على سبيل التراضي لفائدة المرقين العقاريين⁴

ثانيا / بيع الأملاك المنقولة: لقد أقر المشرع الجزائري مجموعة من الآليات والشروط التي يمكن من خلالها بيع الأملاك المنقولة حيث إشتراط أن يتم البيع عن طريق المزاد العلني مع المحافظة على مبدأي الإشهار والمنافسة كما تتم هذه العملية بموجب محضر إلى المدير الولائي لأملاك الدولة وهذا ما نصت عليه المادة 151 من المرسوم التنفيذي 427/12⁵ أما المواد 144-148 من نفس المرسوم فقد بينت أن عملية بيع الأملاك المنقولة الغير المستعملة لا يمكن أن تتم مباشرة من طرف الإدارة التي استفادت من التخصيص على اعتبار

1- المرجع نفسه، ص 69.

2- ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 70-71.

3- حجري فؤاد، الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 89.

4- يحيوي عمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص 119.

5- المادة 151 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السابق الذكر.



أن هذه الأملاك المنقولة التي أصبحت غير مستعملة لا بد أن يتم تسليمها إلى مصالح أملاك الدولة المختصة، ومن ثم تتم عملية البيع من طرف الأعوان المحلفين التابعين لمصالح أملاك الدولة مع العلم أن مصالح أملاك الدولة ليست لها صلاحية التدخل في عملية بيع أملاك الجماعات المحلية دون ترخيص أو طلب من هذه الأخيرة¹

وجاءت المادة 146 من نفس المرسوم لتؤكد على اختصاص مصالح أملاك الدولة دون سواها للقيام ببيع الأملاك المنقولة سواء مستعملة أو غير مستعملة التي طلبت مصالح الدولة أو المؤسسات التي تمسك محاسبتها بالشكل الإداري القيام بعملية بيعها²، كذلك من بين الآليات التي أقرها المشرع في بيع الأملاك المنقولة ضرورة التقيد بدفتر شروط مزايدات الذي حددته وزارة المالية والمحضر من طرف مصالح أملاك الدولة والذي تم إشهارة بالكيفية التي أقرها القانون³، كما يتم المزاد العلني عن طريق عروض مختومة أو بطريقة المزايدة الشفوية أو بطريقة أخرى تحفز على المنافسة⁴، كما يتم الالتزام بالسعر الأدنى المحدد مقدما ويجب أن يبقى هذا السعر المحدد سريا وأن يكون السعر المزايدة أكبر من السعر الأدنى المحدد⁵ كما جاء في نص المادة 114 من القانون 30/90 عن إمكانية التنازل عن الأملاك المنقولة بأسلوب التراضي بعد توفر جملة من الشروط.

وتقوم مصلحة الأملاك الوطنية ببيع المنقولات التابعة للأملاك الوطنية لفائدة المصالح والجماعات أو الهيئات العمومية والجمعيات مقابل ثمن بيع تحدده هي بعد استشارات المصلحة المستلمة ويثبت البيع بمحضر توقع عليه كل من المصلحتين البائعة والمشتري⁶ أما المادة 157 من ذات المرسوم فنصت على أنه يمكن بيع هذه المنقولات للخواص أيضا إذا نص التنظيم المعمول به على ذلك⁷

إذن فالأملاك المنقولة التي لم تعد تقدم أي خدمة للمصلحة المستفيدة من التخصيص تسلم الإدارة أملاك الدولة بغرض بيعها، حيث أنه يلغى استعمال الأملاك المنقولة إذا قررت المصلحة المخصصة لها أن حيازة هذه الأملاك أصبحت غير مفيدة في سد حاجات عملها وأنه يتعين على ذلك تسليمها لمصلحة أملاك الدولة لتتصرف فيها وأسباب إلغاء الاستعمال وهي :

- فقدان الصلاحية بالنسبة للعتاد التقني.
- قدم الاستعمال لطول المدة.
- العتاد والأثاث الفائض رغم الحالة الجيدة لهما⁸.

الفرع الثاني: التبادل والقسمة:

أولا / التبادل: استنادا لأحكام المادة 413 من القانون المدني يمكن أن يكون محل التبادل مالا عقاريا أو منقولا باستثناء النقود فتنص المادة على أن "المقايضة عقد يلزم به كل من

1- المواد 144، 148 من نفس المرسوم.

2- المادة 146 من نفس المرسوم.

3- المادة 154 من نفس المرسوم.

4- المادة 152 من نفس المرسوم.

5- المادة 153 من نفس المرسوم.

6- المادة 158 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السابق الذكر.

7- المادة 157 من نفس المرسوم.

8- المواد 142، 137، 138، 139 من نفس المرسوم.



المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود¹، وعليه يمكن تعريف المتبادل على أنه:

"هو مبادلة ممتلكات عقارية للجماعات المحلية مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص وترسم عملية التبادل بعقد رسمي إداري بعد صدور قرار من الوزير المكلف بالمالية المتضمن الموافقة على التبادل".

بينما نجد قانون الأملاك الوطنية قد حصر عملية التبادل بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط، بحيث تنص المادة 92 "يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية بين المصالح وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص..."²

وتتم عملية التبادل إما بمبادرة في المصلحة العمومية أو من طرف صاحب العقار معه ضمن الشروط والأشكال المنصوص عليها في المادة 32 من المرسوم 454/91³ ويتم تكريس هذا الإجراء إما بعقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة ويوقعه الوالي المختص إقليميا أو بعقد توثيقي يمثل فيه الوزير المكلف بالمالية من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا مع دفع فارق القيمة المنصوص عليها في م 94 من القانون الأملاك الوطنية 430/90⁴، أما المادة 95 من ذات القانون " يكون تبادل الأملاك العقارية الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة..."⁵

ولما كان قانون الأملاك الوطنية نصا خاصا والقانون المدني نصا عاما أو شريعة عامة فإن التبادل بين الأشخاص العامة والخواص فقط العقارات وفقا لقاعدة " الخاص يفيد العام " أما تبادل العقارات بين الأشخاص العامة فيكيف على أنه تغييرا مزدوجا في التخصيص، دون أن ننسى أن تحرير عقد المبادلة يخضع لإجراءات التسجيل والشهر.

ثانيا / القسمة : وهي تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الجماعات المحلية وغيرها متى كان ذلك ممكنا فتخرج حصتها بعد فرزها ثم يتم إقرار إما ببيعها للشركاء في الشيوخ أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة⁶، ومن شروط القسمة التي نصت عليها المواد من 39 إلى 44 من المرسوم التنفيذي 454/91 أن لا يطرح ذلك إشكالا وأن لا يؤثر ذلك على البنية المعمارية للعقارات المبنية أما عن عملية القسمة فقد تكون بالطريق الودي أو عن طريق القضاء طبقا لأحكام القانون المدني، أما إذا استحالة القسمة وديا بين الدولة والمالكين معها في الشيوخ لسبب من الأسباب أو لعدم توفر شروط إجرائها فإن التنازل عن الحصة العائدة للدولة إما أن يكون بالتراضي وإما أن يكون التنازل عن طريق التنافس بمعنى إذا كانت الحصة العائدة للدولة غير قابلة لتقسيم ورفض الشركاء في الشيوخ شراءها يتم بيعها بكل الوسائل والطرق القانونية التي تعتمد على المنافسة طبقا

1- المادة 413 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر، العدد 78، الصادرة في 30-9-1975، المعدل والمتمم بالقانون المدني رقم 07-05، المؤرخ في 13-5-2007، العدد 31.

2- المادة 92 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السابق الذكر.

3- المادة 117 من المرسوم رقم 12-427 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السابق الذكر.

4- المادة 94 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السابق الذكر.

5- المادة 95 من نفس القانون.

6- المادة 124 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السابق الذكر.



لأحكام المادة 728 من القانون المدني الجزائري¹ وتتوج هذه العملية بقرار من الوالي المختص يصادق بموجبه على محضر توزيع الحصص على الملاك الشركاء في الشبوع مع تبليغهم بالمحضر فإذا وافقوا عليه تكرر العملية بموجب عقد إداري تقوم بتحريره مديرية أملاك الدولة والذي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر. أما إذا رفض الشركاء المصادقة على محضر القسمة تقوم مصالح أملاك الدولة برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة (القسم العقاري) قصد طلب القسمة القضائية وتجري القسمة بطريق الاقتراع حسب نص المادة 727 من القانون المدني الجزائري ويخضع تقرير الخبرة والحكم القضائي المتعلق بالقسمة لإجراء التسجيل والإشهار من طرف الموثق²

خلاصة الفصل الثاني:

لقد تناولنا في هذا الفصل تسيير أملاك الجماعات المحلية عن طريق الوكالة العقارية حيث تم تعريفها والطبيعة القانونية لها بحيث تعد مؤسسة عمومية تم إنشاؤها قصد تنفيذ عمليات اقتناء أملاك الجماعات المحلية أما طبيعتها فهي ذات طابع صناعي وتجاري، ثم تم التعرض إلى تحديد خصائص هذه الأخيرة فتمثلت في أنها مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي كما أنها غير محددة المدة. أما في ما يخص مهامها فهي تقوم بالتسوية القانونية للأراضي المدخلة في المحيط العمراني وغير المدمجة نهائيا في الاحتياطات العقارية كما أنها تسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية ولا تكتمل الدراسة دون معرفة الطريقة الثانية للتسيير من طرف الجماعات المحلية مباشرة التي يجوز لها التصرف في أملاكها العقارية منها والمنقولة بتصرفات غير ناقلة للملكية عبارة عن التخصيص، التأجير ومنح الامتياز أما التصرفات الناقلة للملكية فتمثلت في كل من البيع، القسمة والتبادل وبهذا نكون قد ألمنا بجميع طرق تسيير أملاك الجماعات المحلية.

1- المادة 728 من الأمر رقم 58-75 من القانون المدني ، السابق الذكر.

2- المادة 727 من نفس القانون .



خاتمة

تعتبر الجماعات المحلية المحرك الأساسي لعجلة التنمية المحلية و منه فإن هذه الأخيرة كانت مناط إهتمام المشرع الجزائري منذ الإستقلال إلى يومنا هذا وإذا كان المشرع الجزائري قد إهتم بتنظيم هيكل الجماعات المحلية و نوع في مهامها وصلاحياتها في جميع المجالات سواءا كانت إقتصادية أو إجتماعية أو سياسية فإنه نظم أيضا أملاكها العقارية التي تعتبر الركيزة الأساسية حتى تؤدي أدوارها جميعها وتساهم في تحقيق جميع المشاريع التنموية المبرمجة من خلال تمتع هذه الأخيرة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي .

وكما جاء في مضمون القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن للجماعات المحلية نصيب من هذه الأملاك تماشيا ومبدأ الإقليمية والازدواجية حيث نجد أملاك عامة وخاصة تابعة للولاية وأملاك عامة وخاصة تابعة للبلدية ونتيجة التطورات والتغيرات الحاصلة فإن المشرع الجزائري قد أوجد من الآليات القانونية التي ساهمت في تسيير هذه الأملاك بما يتماشى والمصلحة العامة، وبعد دراسة طريقة تسيير الأملاك



العقارية التابعة للجماعات المحلية من خلال بحثنا المتواضع فقد تم الوصول إلى النتائج التالية :

- ❖ إختلاف طرق تسيير أملاك الجماعات المحلية إلى طريقتين الأولى منها بالوكالات العقارية أما الثانية فهي عن طريق التسيير المباشر .
- ❖ عدم التمكن من الاستغلال الأمثل لأملاك هذه الأخيرة نتيجة نقص الخبرة و ضعف التأطير لدى المنتخبين المحليين أدى إلى عرقلة حسن إدارة تسيير هذه الأملاك .
- ❖ وجود نزاعات إلى يومنا هذا حول مخلفات الأمر رقم 26-74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات لاسيما بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 .

و عليه فإننا نقترح بعض التوصيات التي نأمل أن تجد تجسيدا لها مستقبلا و هي :

- معالجة النظام القانوني الذي يحكم تسيير أملاك البلدية نظرا لوجود فراغ تنظيمي وتشريعي فيما يخص أملاك البلدية لأن تسييرها تحكمه نصوص متفرقة هي في الغالب تتعلق بتسيير أملاك الدولة مع ضرورة تحيين النصوص المعمول بها بما يتماشى ومتطلبات التطورات الراهنة.
- اشتراط المستوى التعليمي والكفاءة والخبرة اللازمة في المنتخبين المحليين لأن هذه الشروط تساعد في حسن تسيير واستغلال هذه الأملاك.
- إنشاء بنك معلوماتي عن الثروة العقارية المحلية .
- وجوب وعي مسؤولي الجماعات المحلية بأهمية التكفل الجدي والفعال في التسيير الحسن للممتلكات من خلال مراعاة النصوص التشريعية السارية المفعول .
- تحيين دوري للأملاك العقارية .
- الحرص على تفعيل الرقابة على الأملاك العامة والخاصة والذي يكون محل استغلال من طرف الجهة المستعملة له ، حتى لا يكون وسيلة للثراء بالنسبة لها على حساب الجماعات المحلية .

قائمة المصادر والمراجع



أولا / النصوص الرسمية

1 - الدساتير :

01 - دستور سنة 1989 ، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 89-18 بتاريخ 28-02-1989 الجريدة الرسمية، العدد 09 ، صادرة بتاريخ 1-03-1989 المعدل والمتمم بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07-12-1996 ، الجريدة الرسمية رقم 76 الصادرة بتاريخ 8-12-1996 .

2 - القوانين و الأوامر :

01 - الأمر 24-67 المؤرخ في 18-01-1967 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية العدد 06 ، المؤرخ في 18-11-1967 .

02 - الأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 78 ، الصادرة في 30-09-1975 ، المعدل و المتمم بالقانون المدني رقم 07-05 ، المؤرخ في 13-05-2007 العدد 31 .

04 - القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية ، العدد 49، الصادرة في 03-07-1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26-95 المؤرخ 25-09-1995 .

05 - القانون 30-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 02-12-1990، المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بالأملاك الوطنية .

06 - القانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 02-12-1990.

07 - القانون رقم: 14-08 المؤرخ في 20-07-2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية، رقم 44 الصادرة بتاريخ 03-08-2008 .

08 - قانون 10-11 المؤرخ في 22-06-2011 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية العدد 37، الصادرة بتاريخ 03-07-2011 .

09 - القانون 07-12 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بقانون الولاية ، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة بتاريخ 29-02-2012 .

3 - المراسيم :

01 - المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19-03-1983 المحدد لشروط نشأة المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية ، العدد 12، الصادرة بتاريخ 22-03-1983 .

02 - المرسوم رقم 85-117 المؤرخ في 07-05-1985 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 21 ، الصادرة بتاريخ 15-05-1985 .

03 - المرسوم التنفيذي رقم 86-03 المؤرخ في 07-01-1986 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية، العدد 01 ، الصادرة بتاريخ 08-01-1986 .

04 - المرسوم التنفيذي رقم 86-04 المؤرخ في 07-01-1986 المتعلق وكالة عقارية محلية الجريدة الرسمية ، العدد 01 ، الصادرة بتاريخ 08-01-1986 .



- 05 – المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ،الجريدة الرسمية العدد56 الصادرة بتاريخ 26-12-1990 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05-11-2003، الجريدة الرسمية ، العدد 68 ، الصادرة بتاريخ 09-11-2003 .
- 06- القرار الصادر عن الوزير المنتدب لدى وزير المالية المكلف بالميزانية، المؤرخ في 15-08-1994 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة الذي توجر وفقه عن طريق المزاد العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية تسييرا مباشرا جريدة رسمية ، العدد 01 ، الصادرة في 08-01-1995 .
- 07 – المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية ، عدد 27، الصادرة بتاريخ 06-05-2009.
- 08 – المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية ، عدد 69 الصادرة بتاريخ 19-12-2012.
- ثانيا – الكتب :**
- 01 – أحمد عبد اللطيف، جرائم الأموال العامة، دار النهضة المصرية، القاهرة، مصر 2002.
- 02 – إبراهيم عبد العزيز شيحة، الأموال العامة، منشأ للمعارف الإسكندرية، مصر، 2006.
- 03 – حجري فؤاد، الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2006.
- 04 – شيهاني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني الجزائري فقها وتشريعا وقضاء، ط1 دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- 05 – عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، (ط.1)، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 06 – ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، د. ط، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر 2010.
- 07 – د. محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري د.م.ج، الجزائر، 1984.
- 08 – محمد الصغير بعلي، القانون الإداري والنشاط الإداري، عنابة، دار العلوم للنشر والتوزيع 2002.
- 09 – مسعود شيهوب، أسس الإدارة المحلية وتطبيقاتها على نظام البلدية والولاية في الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية، 1986.
- 10 – نوفل علي عبد الله صفي الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع، 2005.
- 11 – يحيواوي أعر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001.



ثالثا - الرسائل الجامعية :

- 01 - رضوان عايلي، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2005-2006.
- 02 - شباب سهام، إشكالية تسيير الموارد المالية للبلديات الجزائرية دراسة تطبيقية حالة بلدية معسكر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر.
- 03 - شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2004-2005.
- 04 - صورية رمضاني، دور أملاك الجماعات المحلية في التنمية ما بين التشريع والممارسة دراسة مقارنة بلدية ذراع بن خدة وبلدية بغلية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ميلود معمري تيزي وزو، 2017.
- 05 - فارة عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.
- 06 - فريجات إسماعيل، مكانة الجماعات المحلية في النظام الإداري الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الوادي، 2013-2014.
- 07 - ميساوي حنان، التمييز بين أملاك الدولة: الدومين العام والخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق تلمسان، الجزائر، 2004-2005.

رابعا - المجلات العلمية :

- 01 - فريجات إسماعيل، (النظام القانوني للجماعات الإقليمية في الجزائر)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمي لخضر الوادي، العدد 12، جانفي 2016.
- 02 - لحرش دنيا زاد، (تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسة، د.ع، كلية الحقوق جامعة الجزائر، د.س.
- 03 - محمد غليسي طلحة ويعيش تمام أمال، (الأملاك البلدية ودورها في خلق الثروة المحلية) مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، العدد 18 2019.
- 04 - محمد كنانة، (آليات تسيير الأملاك العقارية البلدية في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، العدد 13.

خلاصة الموضوع

المخلص:

يكتسي موضوع تسيير أملاك الجماعات المحلية أهمية بالغة باعتبارها أحد أهم المهام التي تقوم بها الجماعات المحلة في تلبية احتياجات الأفراد و ضمان حسن سير المرفق العام لذلك فقد أوكل المشرع للجماعات المحلة مهمة تسيير هذه الأملاك ، واستغلال ما تحوزه من وعاء عقاري و من أملاك منقولة بموجب منظومة قانونية متعددة شهدت عدة تعديلات تحدد الآليات القانونية لتسيير الأملاك المحلية و طرق استغلالها حيث حدد طريقتين لتسييرها سواءا كان ذلك بالتسيير الغير مباشر عن طريق الوكالات العقارية أو بالتسيير المباشر من طرفها.

Résumé:

L'objet de la gestion des fonds des collectivités locales a une grande importance, comme elle est l'une des plus importante mission que cette dernière peut accomplir pour satisfaire au besoins des 'individus et assurer le bon avancement d'annexes générales et pour cela le législateur a confié la mission de gestion et l'exploitation de ces biens aux collectivités locales, vu ce qu'elles a comme conteneur immobilier et des biens propres sous un système juridique multiple , qui a subit plusieurs modifications qui définissent les mécanismes.

juridiques pour gérer les biens locaux et la façon de l'exploiter ou il a sélectionné deux façons de la gérer soit par la gestion direct où indirect par l'intermédiaire désagences foncières.

فهرس الموضوعات

| ر.ص | فهر |
|-------|-------------------------------------------------------|
| / | بسملة |
| / | شكر وتقدير |
| / | إهداء |
| 02 | مقدمة |
| 02 | أهمية الدراسة. |
| 03 | دوافع اختيار الموضوع. |
| 03 | الإشكالية. |
| 03 | أهداف الدراسة. |
| 04 | المنهج المتبع |
| 04 | الدراسات السابقة. |
| 05 | الصعوبات. |
| 05 | التصريح بالخطة |
| 27-06 | الفصل الأول: التنظيم القانوني لأملاك الجماعات المحلية |
| 08 | المبحث الأول : ماهية الجماعات المحلية |
| 08 | المطلب الأول : التطور التاريخي للجماعات المحلية |

| | |
|-------|---------------------------------------------------------|
| 08 | الفرع الأول : مرحلة قبل الاستعمار |
| 09 | الفرع الثاني : مرحلة الاستعمار |
| 09 | الفرع الثالث : مرحلة بعد الاستعمار |
| 13 | المطلب الثاني : مفهوم الجماعات المحلية |
| 13 | الفرع الأول : تعريف الجماعات المحلية |
| 14 | الفرع الثاني : خصائص الجماعات المحلية |
| 16 | المبحث الثاني: مفهوم أملاك الجماعات المحلية |
| 16 | المطلب الأول : تعريف أملاك الجماعات المحلية |
| 16 | الفرع الأول : التعريف الفقهي لأملاك الجماعات المحلية |
| 19 | الفرع الثاني : التعريف التشريعي لأملاك الجماعات المحلية |
| 20 | المطلب الثاني : أصناف القانونية لأملاك الجماعات المحلية |
| 21 | الفرع الأول : الأملاك العامة للجماعات المحلية |
| 25 | الفرع الثاني : الأملاك الخاصة للجماعات المحلية |
| 27 | خلاصة الفصل الأول |
| 65-28 | الفصل الثاني: طرق تسيير أملاك الجماعات المحلية |
| 30 | المبحث الأول :التسيير عن طريق الوكالة العقارية |
| 30 | المطلب الأول : مفهوم الوكالة العقارية |
| 30 | الفرع الأول : تعريف الوكالة العقارية |
| 39 | الفرع الثاني : خصائص الوكالة العقارية |
| 46 | المطلب الثاني : مهام وصلاحيات الوكالة العقارية |
| 46 | الفرع الأول : مهام الوكالة العقارية |
| 49 | الفرع الثاني : الصلاحيات |
| 51 | المبحث الثاني : التسيير المباشر من طرف الجماعات المحلية |
| 51 | المطلب الأول : التصرفات الغير ناقل للملكية |
| 51 | الفرع الأول : التخصيص |
| 54 | الفرع الثاني : الإيجار |
| 58 | المطلب الثاني : التصرفات الناقلة للملكية |
| 58 | الفرع الأول : البيع |
| 62 | الفرع الثاني : التبادل والقسمة |
| 65 | خلاصة الفصل الثاني. |
| 67 | خاتمة |
| 70 | قائمة المصادر والمراجع |
| 75 | خلاصة الموضوع |
| 77 | فهرس الموضوعات |