

# تسيير أملاك البلدية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة:

﴿ شنيخر هاجر ﴾

إعداد الطالبتان:

﴿ بالرايس سليمة ﴾

﴿ معاش نادية ﴾

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د . عزاز هدى	أستاذ محاضر ب-	رئيسا
أ . شنيخر هاجر	أستاذ مساعد أ-	مشرفا و مقرا
د . كنانة محمد	أستاذ محاضر ب-	ممتحنا

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من أراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ قُلْ إِنَّ صَلَاتِي وَنُسُكِي وَمَحْيَايَ

وَمَمَاتِي لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ \* لَا شَرِيكَ لَهُ

وَبِذَلِكَ أُمِرْتُ وَأَنَا أَوَّلُ الْمُسْلِمِينَ ﴾

(سورة الأنعام: 162، 163).

# شكر و عرفان

الحمد لله أولا وأخيرا ظاهرا وباطنا الذي وفقنا إلى عملنا هذا  
تقدير وشكر الى الأستاذة شنيخر هاجر التي لم تبخل علينا بعلمها  
ووقتها وكانت لنا نعم الموجه .  
نتقدم بشكرنا للدكتور كناية محمد الذي وجهنا وساعدنا في انجاز  
هذا العمل ، و قبوله مناقشة هذه الرسالة .  
و الشكر الموصول كذلك للدكتورة عزاز هدى لقبولها مناقشة هذه الرسالة .  
كما نشكر الأستاذة خميسة معاش على دعمها وصبرها اللامتناهي .

# إهداء

إلى والديّ الحبيبين حفظهما الله وأطال في عمرهما .

إلى اخي الوحيد وقرة عيني ياسين .

إلى كل عائلتي الكريمة .

إلى كل صديقاتي .

إلى كل زملائي بالعمل .

- بالرايس سليمة -

# إهداء

إلى والديّ الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما .

إلى زوجي الفاضل .

إلى عائلتي الكريمة .

إلى أبنائي إياد و لمار .

إلى كل صديقاتي .

- معاش نادية



## مقدمة

تعتبر أملاك البلدية أحد الركائز الأساسية المؤثرة في كيان الدولة والتي تهدف بصورة أو بأخرى إلى إشباع الحاجات العمومية للأفراد، فالبلدية بوصفها جماعة إقليمية قاعدية للدولة تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة إذ تمثل الأملاك البلدية الجزء الأكبر من هذه الذمة المالية، كما أنّ لها علاقة وطيدة بالتنمية المحلية حيث أنها كانت المحور الأساسي للانطلاقة الاقتصادية والتنموية غداة الاستقلال .

ومنذ الاستقلال كان موضوع الأملاك البلدية محل اهتمام السلطة السياسية حيث إرتكزت عليه جلّ سياستها الاقتصادية والاجتماعية عبر المواثيق السياسية للدولة الجزائرية متأثرة بكل التحولات الإيديولوجية، فصدرت الكثير من النصوص التشريعية التي حاولت تنظيم جل المسائل القانونية والإدارية المتعلقة بالأملاك الوطنية بداية من الأمر 157/62 الذي مدد العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية والذي أبقى على ازدواجية الأملاك (أملاك عامة وأملاك خاصة) ثم صدر المرسوم 20/62 المؤرخ في 02 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين، أما المرسوم رقم 03/62 المتعلق بتنظيم المعاملات وبيع وإيجار الأملاك المنقولة والعقارية فقد اعترف صراحة بامتلاك البلديات لأملاكها الوطنية من خلال نص المادة الأولى منه ، وبذلك كان هذا المرسوم البداية الأولى والحقيقة في اكتساب البلديات للأملاك العامة وتكوين ذمتها المالية .

ليأتي بعدها المرسوم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963 والمتعلق بحماية الدولة للأملاك المنقولة والعقارية فمنح هذا المرسوم حماية للأملاك الجماعات المحلية ، وقد أعطى قانون الثورة الزراعية 73/71 أهمية كبيرة للأملاك البلديات والتي اعتبرها

أساس لتكوين الثورة الزراعية حيث نص في المادة 19 منه على ان صندوق الثورة الزراعية يتكون من اراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة ، والأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والعائدة للأملاك الولاية او الدولة .

## مقدمة

وقد تبلورت الذمة المالية للبلدية بصفة جلية بصدور الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 الذي يتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات فمنح هذا الامر للبلدية الحق في أن تكوّن احتياطات عقارية لصالح البلديات تتكون من أراضي من كل نوع أو من أراضي تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد على أن تدخل هذه الأراضي في نطاق منطقة عمرانية ، وصفت المادة 05 مشتملاتها كما يلي :

- الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأملاك الشاغرة التي آلت إليها.
- الأراضي التابعة للجماعات المحلية .
- الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي.
- الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية .

ثم صدر القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 كأول قانون منظم للأملاك الوطنية بصفة خاصة، حيث اعتمد المشرع من خلاله على نظرية وحدة الأملاك الوطنية بموجب نص المادة 06 منه.

وبعد صدور دستور 1989 الذي قام من خلاله المشرع بجملة من الإصلاحات والتي أحدثت ثورة في النظام القانوني للأملاك الوطنية حيث اعترف للدولة والولاية والبلدية بنظامين مختلفين للملكية العمومية أملاك الوطنية العامة والخاصة ، كما كان أول دستور جزائري يقرّ صراحة بحق ملكية الجماعات المحلية لأملكها الوطنية بموجب نص المادة 18 منه ، وهو ما أكدّه كذلك قانون البلدية رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990، تلاه صدور قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والذي سار في نفس الاتجاه واعترف بأحقية البلدية في امتلاك أملاك عامة وخاصة من خلال نص المادة 02 منه، وعلى نفس المنهاج سار المشرع في تعديل قانون الأملاك الوطنية لسنة 2008 حيث صدر القانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية.

## أهمية الموضوع :

يكتسي موضوع تسيير املاك البلدية اهمية بالغة في الوقت الراهن وذلك للدور المنوط بأمالك البلدية باعتبارها وسيلة لتوفير الخدمات والمرافق الضرورية للمواطنين وكوسيلة لتمويل ايرادات الخزينة العمومية وزيادة ايرادات البلدية خاصة مع حالة العجز المالي الذي تعاني منه اغلب البلديات مما تطلب اعادة النظر في املاكها من حيث التسيير نظرا لاتساع المهام الموكلة للبلدية وضرورة تحسين مداخل الاملاك .

كما أن أهمية الاملاك قد انعكست في النظام القانوني الذي يحكمها كونه نظام مزدوج يشمل قواعد القانون العام والقانون الخاص وكذلك ازدواجية تسيير من خلال الهيئات المكلفة بالتسيير فقد اعترف القانون للبلدية بتسيير أملاكها بالإضافة الى الوكالة العقارية .

## أسباب اختيار الموضوع :

السبب الذاتي: المتمثل في الرغبة الذاتية في معالجة الموضوع وتحديد ابعاده وفك الغموض الذي يميزه على المستوى النظري والعملية وذلك نظرا لاتصاله بالوظيفة التي اشغلها حاليا بالبلدية كأمين عام وهذا ما يجعلنا في بحث مستمر لكل ما يخص البلدية وخاصة موضوع الأملاك البلدية الذي أصبح محور الاهتمام حاليا.

السبب الموضوعي: قلة الدراسات الاكاديمية المتعلقة بهذا الموضوع الهام والدور الكبير الذي يلعبه في خدمة المصلحة العامة وتحسين مداخل البلدية .

## أهداف الدراسة :

إن الهدف الأساسي من هذه الدراسة يتمثل في تسليط الضوء على النظام القانوني الذي يحكم أملاك البلدية ومعرفة جهات تسييرها وبيان أساليب وآليات تسيير أملاك البلدية التي اعتمدها المشرع مع المساهمة في إبراز الأهمية المتزايدة للدور الذي تلعبه

## مقدمة

الأماك البلدية عامة كانت أم خاصة في عملية التنمية المحلية ، وإثراء المكتبة القانونية بمثل هذه الدراسات المتخصصة .

### الدراسات السابقة :

بالرغم من أهمية الموضوع إلا انه لم يتناوله الباحثين بالقدر الكافي من الدراسة ، وحتى الدراسات القليلة التي تناولت هذا الموضوع فقد تعرضت إلى الاحكام العامة لتسيير الاملاك الوطنية سواء العامة أو الخاصة ومن بين هذه الدراسات مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة بعنوان تسيير وإدارة الاملاك المحلية لصاحبها فارة عبد الحفيظ بجامعة قسنطينة (2007-2008) ، ومذكرة ماجستير لصاحبها سلطاني عبد العظيم بعنوان تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، جامعة تبسة (2008-2009) .

### الاشكالية المطروحة :

في ظل المعطيات السابقة الذكر يمكننا طرح الاشكالية الآتية :

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في اعتماد آليات تسيير فعّالة لأماك البلدية ؟

ويندرج عن هذه الاشكالية الرئيسية اشكالات فرعية تتمثل في :

- ما هو واقع تسيير أماك البلدية ؟ وما مدى تحكم البلدية في تسيير أماكها؟

- الى أي حد يمكن اعتبار الهيئات المكلفة بالتسيير ناجعة في تحقيق إدارة أفضل وممتازة للأماك البلدية ؟

### المنهج المتبع :

أمّا عن المنهج المتبع في هذه الدراسة فهو المنهج الوصفي باعتباره المنهج الملائم لهذا النوع من الدراسات إضافة للمنهج التحليلي الذي سنحلل من خلاله مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأماك البلدية .

## مقدمة

---

### صعوبات الدراسة :

لقد واجهتنا عدة صعوبات أثناء إنجازنا لهذا البحث تتمثل أساسا في نقص المراجع المتخصصة والدراسات في هذا المجال ، على اعتبار أن الموضوع جديد وذا طابع تقني تنظمه الكثير من النصوص التشريعية والتنظيمية المختلفة .

وبناء على الاشكالية المطروحة تم تقسيم الدراسة الى فصلين ،تناولنا في الفصل الأول الإطار القانوني لأملاك البلدية ويتضمن مبحثين ،الأول تعرضنا فيه الى قوام الأملاك البلدية ،أما الثاني فقد تم تحديد الهيئات المكلفة بتسيير الاملاك البلدية .

أما الفصل الثاني فيعالج آليات تسيير وإدارة املاك البلدية قسمناه إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول تسيير الأملاك البلدية العامة ، وتناولنا في المبحث الثاني تسيير الاملاك البلدية الخاصة .



# الفصل الأول

## الفصل الأول

## الإطار القانوني لأملاك البلدية

إن البلدية أثناء ممارستها لنشاطاتها الإدارية تحتاج إلى استخدام وسائل متعددة ومتنوعة كالوسائل البشرية والوسائل القانونية بالإضافة إلى الوسائل المادية، وتتمثل الوسائل المادية في مجموع الأموال العامة التي تملكها البلدية وتمكنها من تأدية مهامها.

ونظرا للأهمية التي تحتلها ملكية البلدية باعتبارها أحد الركائز الأساسية في بناء الدولة الحديثة، فإن هذه الأملاك تستأثر بنظام قانوني خاص يميزها عن غيرها وذلك بالنظر إلى طبيعة هذه الأملاك وخصائصها، حيث تقسم هذه الأملاك إلى نوعين أملاك مخصصة للنفع العام وخدمة الجمهور وأملاك تملكها البلدية بغرض الاستثمار وإنماء مواردها.

ومن أجل دراسة النظام القانوني لأملاك البلدية كان لا بد من تحديد لقوام هذه الأملاك وفق ما نصت عليه مختلف القوانين ( كمبحث أول) مع بيان السلطات المخولة قانونا لتسيير أملاك البلدية ( كمبحث ثاني).

## المبحث الأول

### قوام أملاك البلدية

إذا كان حق ملكية البلدية من الحقوق التي إهتمت بها مختلف التشريعات، حيث قامت بمحاولات تنظيميه وضبط نطاقه، وذلك من خلال التحديد القانوني لمجموعة الأملاك المقررة لفائدة البلدية ، كما اعترفت لها بمجموعة من الوسائل التي تمكنها من اكتساب هذه الأملاك طالما دعت الضرورة لذلك من أجل تحقيق المصلحة العامة المرجوة لذلك قمنا بتقسيم المبحث الى مطلبين كالتالي :

**المطلب الأول: مفهوم أملاك البلدية.**

**المطلب الثاني: وسائل اكتساب البلدية لأملاكها .**

### المطلب الأول: مفهوم أملاك البلدية

لقد أثارت نظرية المال العام وتحديد مفهومها جدلا فقهيًا نظرا لعدم تحديدها على وجه الدقة، مما أدى إلى اختلاف الفقه حول تحديد الكثير من المسائل التي تتعلق بالمال العام خاصة في الحالات التي لم يحدد التشريع اتجاهها واضحا بشأنها حيث سنحاول التطرق إلى تعريف أملاك البلدية وتحديد خصائصها (فرع أول) والأصناف القانونية لأملاك البلدية كما وردت في القانون (فرع ثاني).

#### الفرع الأول: تعريف أملاك البلدية

نعالج في هذا الفرع التعريف بأملاك البلدية من وجهة التشريع والفقه، كما تم بيان الخصائص العامة المميزة لأملاك البلدية.

#### أولا: التعريف التشريعي والفقهي

لقد تعددت وتنوعت تسمية الأموال العامة بين الملكية العمومية أو الأملاك الوطنية أو الدومين العام، فلم يفرد المشرع لها تسمية واحدة فانتشرت عبر نصوص قانونية مختلفة ، فمفهوم الأملاك البلدية قد تم تكريسه في التشريع الجزائري بعدة نصوص قانونية إما بصيغة مباشرة أو غير مباشرة.

فالجزائر منذ استقلالها عرفت قانونين للأملاك الوطنية بدءا من سنة 1984 من خلال القانون 16/84<sup>1</sup> والذي صدر في ظل دستور 1976 الذي بقي ساريا إلى غاية تعديله سنة 1989 متأثرا بالاعتبارات السياسية لهذه المرحلة حين نصت المادة الأولى من هذا القانون على " تتكون الأملاك الوطنية من مجموع الممتلكات والوسائل التي تملكها المجموعة الوطنية التي تحوزها الدولة ومجموعاتها المحلية .... " .

<sup>1</sup> - القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (جريدة رسمية 27 لسنة 1984)

ما يمكن تسجيله على هذا النص أن الأملاك الوطنية والتي نسبت ملكيتها للمجموعة الوطنية توجد في حيازة الدولة ومجموعاتها المحلية، فما الدولة إلا حائز مادامت الأملاك مملوكة للمجموعة الوطنية<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 18 من دستور 1989 على " الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية" فمن خلال هذا للنص يمكن أن نستنتج أن أملاك البلدية العمومية والخاصة هي إحدى مكونات الأملاك الوطنية وجزء لا يتجزأ منه.

ثم صدر قانون الأملاك الوطنية 30/90 الذي ألغى الأمر 16/84 استجابة للتغيير الدستوري بعد إلغاء دستور 1976 وإحلال دستور 1989 محله.

حيث يتضمن القانون الجديد 30/90 سابق الذكر تغييرا في مفهوم الأملاك الوطنية من خلال العودة إلى آراء النظريات الحديثة في دومين الدولة أو الأملاك الوطنية والتميز في إطارها بين الدومين العام والدومين الخاص<sup>2</sup> وهو ما نصت عليه المادة 02 منه تتمثل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عامة أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة.
- أملاك عمومية وخاصة تابعة للولاية.
- أملاك عمومية وخاصة تابعة للبلدية.<sup>3</sup>

فالأملاك التابعة للبلدية بناء على هذا النص هي مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها البلدية في شكل ملكية عامة أو خاصة.

<sup>1</sup> - معمر قوادري محمد، مقال تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري ، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية ، ماي 2011، ص 23.

<sup>2</sup> - معمر قوادري محمد، المقال نفسه، ص 25.

<sup>3</sup> - المادة 02 من قانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (جريدة رسمية 52 سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 يونيو 2008) (جريدة رسمية 44 سنة 2008 )

كما نصت المادة 24 من قانون 50/90 المتضمن التوجيه العقاري على: "تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية التي تمتلكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية: تتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.<sup>1</sup>

فمن خلال فحوى النص نجد أن البلدية قد أقر لها التشريع أملاك عمومية وخاصة وتعد الأملاك العقارية والحقوق العينية المترتبة جزءا من هذه الأملاك.

كما سلك المشرع نفس الاتجاه في قانون البلدية حيث نصت المادة 157 منه على "للبلدية أملاك عمومية وخاصة".<sup>2</sup>

ويقصد بأملاك البلدية من خلال دستور 1996 وبموجب نص المادة 17 والمادة 18 من التعديل الدستوري 2016<sup>3</sup> على "الملكية العامة هي ملكية المجموعة الوطنية... كما نصت المادة 18 من دستور 1996 والمادة 20 من التعديل الدستوري 2016 السالف الذكر على: "الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية".

من خلال هذه النصوص الدستورية نجد أن المشرع قد أقر الملكية العامة للمجموعة الوطنية ونحن نعلم أن المجموعة الوطنية ليست شخص قانوني<sup>4</sup>، ليتضح لنا أن المجموعة الوطنية تعبر عنها الدولة وجماعاتها الإقليمية، حيث ربط الملكية بما يعرف

<sup>1</sup> - المادة 24 من قانون رقم 50/90 المؤرخ في 01 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 (جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995 )

<sup>2</sup> - المادة 157 من قانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتضمن قانون البلدية (جريدة رسمية عدد 55 لسنة 2011)

<sup>3</sup> - القانون رقم 01/16 المؤرخ في 07 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري (جريدة رسمية عدد 14 سنة 2016)

<sup>4</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص17.

بمبدأ الإقليمية، أي أن المالك شخص إداري يتمتع بإقليم<sup>1</sup> وباعتبار البلدية جماعة إقليمية قاعدية للدولة حسب نص المادة 01 من قانون البلدية 10-11 فقد اعترف الدستور بأحقية البلدية في امتلاك الأملاك.

لقد ارتبط مفهوم الأملاك بنظرية الأموال العامة والتي قامت على مبدأ عام وهو عنصر الملكية، حيث بحث الفقهاء في حقيقة الأموال العامة محاولين إعطاء تعريف شامل للمال العام فانقسمت الآراء الفقهية إلى 3 آراء تتمثل في:

الرأي الأول: ذهب أصحاب هذا الرأي القول بأن الأموال العامة هي المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة<sup>2</sup> ويمثل هذا الرأي كل من الفقيه "ديكروك" والفقيه "برنلمي" حيث اعتمدوا على معيار طبيعة المال.

لكن ما يعاب على هذا الرأي أنه أخرج الأموال المخصصة للمرافق العامة من دائرة الأموال العامة.

الرأي الثاني: والقائلون بهذا الرأي الفقيه "ديجي، جينز، بونارد" واعتمد هذا الرأي على فكرة تخصيص الأموال العامة للمرافق العامة (الأموال المخصصة للمرافق العامة) غير أنه وجهت بعض الانتقادات هذا الرأي على أساس أنه هناك الكثير من الأموال العامة، لا يخصص للمرفق العام ومن أمثلة ذلك الطرق العامة<sup>3</sup> كما أنّ الأخذ بهذا المعيار يؤدي إلى إلحاق الصفة العامة بأشياء ثانوية وتافهة<sup>4</sup>.

الرأي الثالث: من أنصار هذا الرأي الفقيه "هوريو" حيث يعتمد على أن صفة العمومية للمال ترتبط أساسا بفكرة التخصيص، فهو يتفق مع أصحاب الرأي الثاني، ولكن

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص17.

<sup>2</sup> - أمير يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2005، ص12.

<sup>3</sup> - أمير يحيوي، المرجع نفسه، ص12.

<sup>4</sup> - إبراهيم عبد العزيز شيحا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، الدار الجامعية بيروت، لبنان، 1994، ص288.

تختلف معه في اعتماده على معيار مزدوج، يجمع في آن واحد بين التخصيص للإستعمال المباشر للجمهور والتخصيص للمرفق العام.<sup>1</sup>

كما قام الفقيه العربي والمصري بتعريف المال العام بأنه: "المال المملوك للدول أو أحد أشخاصها المعنوية العامة سواء كانت إقليمية أو مرفقية بوسيلة قانونية مشروعة سواء كان هذا المال عقار أو منقول وتم تخصيصه للمنفعة العامة."<sup>2</sup>

### ثانياً: خصائص أملاك البلدية

بما أن أملاك البلدية مخصصة للمنفعة العامة، فإنها تتميز بمجموعة من المميزات والخصائص وذلك لضمان استمرار الأملاك العامة في تادية وظائفها خدمة للمصلحة العامة، فقد أحاطها المشروع بخصائص، الهدف منها حماية وصيانة هذه الأملاك، ونجد هذه الخصائص أساسها القانوني في نص المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 158 من قانون البلدية والمادة 69 قانون المدنية حيث قررت هذه النصوص 3 خصائص رئيسية تتمثل في:

- ✓ خاصية عدم قابلية الأملاك للتصرف.
  - ✓ خاصية عدم قابلية الأملاك للتملك بالتقادم.
  - ✓ خاصية عدم قابلية الأملاك للحجز عليها.
- (1) قاعدة عدم القابلية للتصرف:

مقتضى هذه القاعدة إخراج الأملاك العامة، من دائرة التعامل القانوني بحكم القانون ويرجع أساس هذه القاعدة إلى ضرورة حماية التخصيص للمنفعة العامة الذي رصده من أجله الأموال العامة<sup>3</sup> فلا يمكن للأشخاص العامة ما دامت صفة العمومية في المال قائمة أن تجري بشأنه تصرفاً ناقلاً للملكية وإن فعلت ذلك فإن تصرفها باطل بطلاناً

<sup>1</sup> - إبراهيم عبد العزيز شيحا، المرجع السابق، ص 290.

<sup>2</sup> - نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الثاني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ص 383 .

<sup>3</sup> - إبراهيم عبد العزيز شيحا ، المرجع نفسه ، ص 385 .

مطلقاً<sup>1</sup>، وعلى ذلك إذا أرادت الإدارة التي يتبعها المال العام أن تتصرف به وجب عليها أن تجرده أولاً من صفته العامة وتحويله إلى مال خاص،<sup>2</sup> وتعد قاعدة عدم القابلية للتصرف من النظام العام، فهي مقررة لصالح الإدارة دون الأفراد.<sup>3</sup>

إلا أن هناك تصرفات تقوم بها الإدارة ولا تتعارض مع تخصيص المال للنفع العام لأنها لا تعرقل صلاحية المال العام للاستجابة للحقوق المقررة للأفراد شأنه.<sup>4</sup>

## (2) قاعدة عدم القابلية للتقادم:

إن لمبدأ عدم القابلية للتقادم أهمية كبيرة من قاعدة عدم جواز التصرف فيها من الناحية العملية، ذلك أن يصحب تصور قيام الدولة أو غيرها من الأشخاص الإدارية بالتصرف في الأموال العامة إلا إذا كانت غير عالمة بالصفة العامة لها<sup>5</sup>، كما تعني هذه القاعدة أن الإسناد إلى وضع اليد على الأموال العامة مهما طال مدته لا يجري في الإدعاء باكتساب ملكيتها<sup>6</sup>، وقاعدة عدم جواز تملك الأموال العامة بالتقادم، لا يمنع الغير فقط من اكتساب حق ملكية هذه الأموال وإنما يمنع أيضاً اكتساب أي حق عيني آخر بالتقادم عليها.<sup>7</sup>

وتستند قاعدة جواز تملك المال العام بالتقادم إلى ذات الأساس الذي تستند إليه قاعدة عدم جواز التصرف في المال العام وضمن استمرار التخصيص للمنفعة العامة

<sup>1</sup> - المادة 04 من قانون 30/90 المتضمن قانون أملاك الوطنية، المرجع السابق، والمادة 158 من قانون 10/11 قانون البلدية، المرجع السابق، والمادة 689 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمنتم ( جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975 ) .

<sup>2</sup> - إبراهيم عبد العزيز شبحا ، المرجع السابق، ص385.

<sup>3</sup> - أ عمر يحيوي ، المرجع السابق، ص94.

<sup>4</sup> - نواف كنعان ، المرجع السابق، ص397.

<sup>5</sup> - أ عمر يحيوي، المرجع السابق، ص95.

<sup>6</sup> - حنان ميساوي ،طروحة دكتوراه بعنوان آليات حماية الأملاك الوطنية ،جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2014/2015 ، ص174 .

<sup>7</sup> - إبراهيم عبد العزيز شبحا، المرجع السابق، ص397 وأنظر كذلك أ عمر يحيوي، المرجع السابق، ص98.

التي رصدت من أجله هذه الأموال، ومن ثم فإن وضع السيار على المال العام، مهما طالته مدته لا يؤدي إلى اكتساب الملكية على هذا المال.<sup>1</sup>

### 1. قاعدة عدم القابلية للحجز:

ضمان البقاء واستمرار الأموال العامة في تحقيق المنفعة العامة، أقر التشريع قاعدة عدم قابلية الأملاك العمومية للحجز، وحكمة تقرير هذه القاعدة هي منع نزع ملكية المال العام، جبرا عن السلطة الإدارية مالكته بطريق التنفيذ الجبري ضده، لأن ذلك يؤدي إلى نقل الملكية للغير ومنع استمرار التخصيص المقرر للمنفعة العامة الذي من أجله رصدت هذه الأموال.<sup>2</sup>

ويتمحور المضمون الأساسي لهذا المبدأ في حظر أو منع اتخاذ أي إجراء من إجراءات الحجز من قبل الأفراد على الأملاك العامة من أجل إجبار الإدارة على الوفاء بديونها الثابتة لمصلحة هؤلاء ويطال هذا الحظر جميع الحجز<sup>3</sup> ويترتب على تقرير هذه القاعدة عدم جواز ترتب حقوق عينية تبعية<sup>4</sup> ويقتصر تطبيق هذه القاعدة على الأموال العامة فقط، أما الأموال الخاصة فلا تنطبق عليها هذه القاعدة.

### الفرع الثاني : أصناف الأملاك البلدية

لقد اوجد الفقه عدة أسس يمكن من خلالها تصنيف الأملاك العمومية التابعة للبلدية، فمنهم من يصنفها بالنظر إلى طبيعة هذه الأملاك إما أملاك عقارية أو أملاك منقولة، كما تصنف بالنظر إلى طبيعة الملكية (أملاك عامة وأملاك خاصة)، لقد اخذ المشرع هذا التغيير والتصنيف من خلال قانون أملاك الوطنية وقانون البلدية .

<sup>1</sup> - محمد قدري حسن، القانون الإداري، إثراء للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 2009، ص316.

<sup>2</sup> - محمد قدري حسن، المرجع نفسه، ص319.

<sup>3</sup> - حنان ميساوي، المرجع السابق، ص177 .

<sup>4</sup> - د. إبراهيم عبد العزيز شيحا، المرجع السابق، ص401 .

**أولاً : الأملاك العقارية والأملاك المنقولة :**

تقسّم الأملاك التابعة للبلدية على أساس طبيعة هذه الأملاك إلى أملاك عقارية وأخرى منقولة .

**1- الأملاك العقارية :**

يندرج ضمن الأملاك العقارية كل الأملاك التي يمكن اعتبارها عقارا بمفهوم القانون المدني الجزائري وهذا ما يقودنا إلى تحديده ضمن الإطار<sup>1</sup> الذي تضمنه نص المادة 683 من القانون المدني "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه فهو عقار"<sup>2</sup> حيث يتضح لنا ان مفهوم العقار يتميز بالثبات والاستقرار، فلا يمكن نقله دون تلف<sup>3</sup>.

كما عرفت الأملاك العقارية في قانون التوجيه العقاري بموجب نص المادة 02 منه على "الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي العقارية أو الثروات العقارية غير مبنية"<sup>4</sup>. فمن خلال ما سبق نجد أن الأملاك العقارية تتكون من صنفين أساسيين هما: الأراضي، و العقارات المبنية .

أ- الأراضي: الأرض هي الأصل في عقار بطبيعته<sup>5</sup>، ويوصف الشيء بأنه عقار لثبوته في الأرض والتصاقه بها، و يمكن ذكر أهم أصناف الأرض، كما وردت في المادة 03 من القانون التوجيه العقاري<sup>6</sup> على:

▪ الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية .

<sup>1</sup> - كنانة محمد ،مداخلة بعنوان "تسيير الأملاك العقارية البلدية"،الملتقى الدولي الجماعات المحلية ،تمثيل التنمية المحلية في بلدان المغرب العربي،عنايه،الجزائر،14،13 مارس 2017 .

<sup>2</sup> - المادة 683 من القانون المدني ،المرجع السابق .

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ،منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، الطبعة 3، 1991 ،ص 14 .

<sup>4</sup> المادة 02 من القانون رقم 50/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه ، ص 19 .

<sup>6</sup> - تفصيل أكثر راجع المادة 03 من قانون رقم 50/90 المتضمن التوجيه العقاري ،المرجع السابق .

■ الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير .

ب - البنايات ( العقارات المبنية ) : لقد عرفت المادة 02 من القانون (08-15) البناء "انه كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات، تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة "المادة 02 القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقات البناءات و إتمام انجازها جريدة رسمية عدد 44 سنة 2008 .

وعليه يمكن تقسيم العقارات المبنية التابعة لأملاك الدولة الخاصة إلى :

- البنايات الإدارية<sup>1</sup>.
- البنايات السكنية<sup>2</sup>.
- البنايات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي<sup>3</sup>.
- البنايات المخصصة لوزارة الدفاع .
- البنايات الشاغرة .

2 - الأملاك المنقولة :

لم يرق المشرع الجزائري بوضع تعريف محدد للمنقول أو الأملاك المنقولة، بل اكتفى فقط بتعريف العقار ، وما عدى ذلك فهو منقول وهو ما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني سابقة الذكر ،حيث حدد له المشرع تعريفا سلبيا.

<sup>1</sup> - المادة 159 من قانون 10-11 المتعلق بالبلدية ،المرجع السابق .

<sup>2</sup> - انظر كذلك المادة 159 من قانون 10-11 و المادة 20 من قانون الأملاك الوطنية ،المرجع السابق .

<sup>3</sup> - المادة 159 / 4 من قانون 10-11 المتعلق بالبلدية ،المرجع السابق .

فالمنقول إذن هو كل شيء يمكن نقله و تحويله دون تلف<sup>1</sup> ومن أمثلة المنقولات الأثاث والأدوات المكتبية، الوثائق المكتبية، الكتب ويمكن تقسيم المنقولات إلى أملاك منقولة مادية وأملاك منقولة غير مادية حسب قانون الأملاك الوطنية 30/90 .

#### أ- المنقولات المادية :

المنقولات المادية هي المنقولات التي يتم إدراكها بالحواس كالعتاد والأثاث والمحاصيل الزراعية وقد تعرض لها قانون الأملاك الوطنية من خلال الباب الثاني والثالث المواد 100،101.

#### ب - المنقولات غير المادية :

المنقولات غير المادية هي عبارة عن المنقولات التي لا يتم إدراكها بالحواس أن أمكن إدراكها عن طريق الفكر والتصور كالحقوق الفكرية وبراءات الاختراع والابتكارات، العلامات التجارية والسندات والأسهم.

#### ثانيا : الأملاك العامة والأملاك الخاصة :

لقد تضمن قانون الأملاك الوطنية 30/90 السابق الذكر التمييز بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة التابعة للبلدية .

#### 1 - الأملاك العامة :

الأملاك العمومية تشمل على مجموع الأموال والأشياء الموضوعة تحت تصرف المواطنين بصفة مباشرة أو غير مباشرة أو عن طريق المرافق العامة<sup>2</sup> والأملاك العامة هي الأملاك التي نصت عليها المادة 18 من الدستور 1996 المعدل سابقة الذكر، والأملاك العمومية حسب نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية هي أملاك لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، كما قد تم تعريف الأملاك

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 17 .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 92.

العمومية بموجب نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل أما مباشرة أو بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيّف في الحال، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق.

تدخل أيضاً ضمن الأملاك العمومية الثروات والمواد الطبيعية المعروفة في المادة 15 من هذا القانون"<sup>1</sup>

والملاحظ على نص المادة 12 من القانون رقم 04/08 المعدل لقانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية قد تم تعديله وتصحيح بعض الأخطاء في صياغته، حيث قام المشرع بحذف عبارة " وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور" وهو ما لا يمكن تفسيره ذلك أن هذه المادة -المادة 17- هي من أعطت المفهوم الشامل للأملاك الوطنية العمومية، إذ تشتمل الأملاك الطبيعية والاصطناعية وهو ما أخذ به المشرع في المادة 14 من قانون الأملاك الوطنية.

كذلك قام بحذف " لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية" حيث تعتبر هذه العبارة المحذوفة قاعدة جوهرية لتمييز الأملاك العمومية عن باقي الأملاك، فحذفها تاركا فراغا كبيرا في محتوى المادة 12 وأسند لها بعبارة تشير للأملاك الطبيعية الواردة في المادة 15.

وبالرجوع إلى نص المادة 14 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 158 من قانون البلدية فإن الأملاك العمومية تتكون من أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية اصطناعية.

#### أ. الأملاك العمومية الطبيعية:

الأملاك العمومية الطبيعية هي أملاك وجدت بحكم الظواهر الطبيعية ولا تحتاج

<sup>1</sup> - المادة 12 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق،

إلى تدخل الجهد الإنساني<sup>1</sup> وتكتسب صفة الملك العام وفقا للقانون دون الحاجة إلى صدور قرار إداري.

وبناء على نص المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية السابق الذكر، فإن الأملاك الطبيعية تتمثل في:

1. **الأملاك البحرية:** تضم شواطئ البحر، قعر البحر الإقليمي، المياه البحرية الداخلية، طرح البحر و محاسره.

2. **الأملاك النهرية والمائية:** وتضم مجاري المياه، رفاق المجاري الجافة، الجزر التي تكون داخل الرفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه.

3. **المجال الجوي الإقليمي.**

4. **أملاك الثروات المواد الطبيعية والسطحية والجوفية:** الموارد المائية بمختلف أنواعها والمحروقات والثروات المعدنية الطاقوية والمعدنية الحديدية والمعادن الأخرى أو المنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية والثروات الغابية.

ويمكن ملاحظته وتسجيله بخصوص الأملاك العمومية الطبيعية أنها أملاك ملك للدولة وحدها دون الجماعات المحلية<sup>2</sup> ومرد ذلك الطبيعة الخاصة لهذه الأملاك، حيث أنه كقاعدة دستورية تبقى هذه الأملاك، أملاك المجموعة الوطنية وهو ما أقرته المادة 17 من دستور 1996 والمادة 18 من التعديل الدستوري 2016 وبما أن المجموعة الوطنية ليس شخص قانوني ، فإن الدولة هي من تمثلها.

ب. **الأملاك العمومية الاصطناعية:**

إن الأملاك الاصطناعية هي الأملاك التي ينشئها الإنسان بالوسائل المتاحة له<sup>3</sup>، وقد عدت المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية السالف الذكر، قائمة الأملاك الاصطناعية والمتمثلة في:

<sup>1</sup> - أعرم يحيوي. المرجع السابق. ص35.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق ، ص93.

<sup>3</sup> - أعرم يحيوي ، المرجع السابق ، ص35.

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج.
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها المخصصة لحركة المرور البحرية.
- الموانئ الجوية المطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.
- الطرق العادية والسريعة وتوابعها.
- المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة بغرض المنفعة العمومية.
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحضائر الأثرية.
- الحدائق المهيأة.
- المباني العمومية.
- الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة.
- المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية.
- المحفوظات الوطنية.
- حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة 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.
- المعطيات المترتبة عن أعمال التنقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات.

لقد جاء نص المادة 16 مطلقا محددًا لمجموع الأملاك الاصطناعية التي تملكها الدولة وبالرجوع إلى قانون البلدية ومجموعة من المراسيم المنظمة لصلاحيات ومهام

البلدية<sup>1</sup> ، ويمكن استخلاص الأملاك الاصطناعية للبلدية على النحو التالي:

1. الطرق العادية وتوابعها.
2. المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية.
3. الحدائق المهيأة.
4. المحفوظات التابعة للبلدية.
5. البساتين العامة.
6. المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام.

## 2. الأملاك الخاصة:

لقد نصت المادة 03 في فقرتها 02 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 على: " أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"، حيث اعتمد المشرع على مفهوم المخالفة لتعريف أملاك الخاصة التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من خلال تعريفه للأملاك العمومية وتحديدها وما عدا ذلك فهو من قبيل الأملاك الخاصة.

كما نصت المادة 17 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 على أن الأملاك الخاصة هي أملاك تحتوي حقوق وأملاك عقارية منقولة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 81-371 المؤرخ في 26 ديسمبر 1981 يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصهما في قطاعي الشبيبة والرياضة، (جريدة رسمية عدد 52 سنة 1981)

- المرسوم رقم 81-372 يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصهما في قطاع السياحة (جريدة رسمية نفس العدد)

- المرسوم رقم 81-373 يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصهما في قطاع الفلاحة (جريدة رسمية نفس العدد)

- المرسوم رقم 81-374 يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصهما في قطاع الصحة (جريدة رسمية نفس العدد)

- المرسوم رقم 81-375 يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصهما في قطاعي النقل والصيد البحري (نفس العدد)

<sup>2</sup> - المادة 17 من قانون 30/90 من قانون أملاك الوطنية المعدل والمتمم، المرجع السابق

لقد تم تحديد قائمة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية بموجب نص المادة 20 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 والمادة 159 من قانون البلدية، حيث تطابقا كلا نصين.

وتتمثل الأملاك الخاصة التابعة للبلدية في :

- جميع البيانات والأراضي التي تملكها البلدية غير المصنفة ضمن أملاكها المخصصة للمصالح والهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها المتبقية ضمن الأملاك الخاصة للبلدية أو التي أنجزتها بأمواله الخاصة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية وفق ما نص عليه القانون.
- المساكن الإلزامية أو الوظيفية، كما هي معرفة قانونا والتي نقلت ملكيتها للبلدية.
- الأملاك التي ألغي تصنيفها من الأملاك العمومية الوطنية 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 وأنجزتها البلدية والتي تمثل مقابل قيمة خصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.

### المطلب الثاني: وسائل إكتساب البلدية لأملاكها

تكتسي عملية اكتساب البلدية لأملاكها أهمية بالغة، كونها تعمل على إضفاء صفة العمومية على مال معين دون غيره، وتختلف طرق اكتساب أملاك العمومية العامة (فرع الأول) عن طرق اكتساب الأملاك العمومية الخاصة التابعة للبلدية وهو ما نصت عليه المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.

#### الفرع الأول: طرق اكتساب الأملاك العمومية العامة

لقد أحالت المادة 158 من قانون البلدية<sup>1</sup> إلى قانون الأملاك الوطنية بخصوص طرق اكتساب الأملاك العمومية الطبيعية والاصطناعية التابعة للبلدية، و بالرجوع الى قانون الأملاك الوطنية السابق الذكر من خلال نص المادتين 27 و 28<sup>2</sup> فيكون الإدراج في الأملاك إما عن طريق تعيين الحدود كإجراء خاص بإدراج الأملاك العمومية الطبيعية أو على أساس الاصطفاة فيما يخص الطرق والمواصلات وإجراء التصنيف بالنسبة لإدراج الأملاك العمومية الاصطناعية الأخرى.

#### أولاً: تعيين الحدود:

إن عملية تعيين الحدود هي إجراء إداري بموجبه تقوم السلطة الإدارية المختصة بمعاينة حدود الأملاك العامة الطبيعية<sup>3</sup>، وعرفه المشرع بنص المادة 1/29 من قانون الأملاك الوطنية " تعيين الحدود وهو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية<sup>4</sup> "، حيث تقوم الإدارة المختصة بتعيين الحدود من خلال تقرير لهذه الظواهر الطبيعية، ويعتبر هذا التقرير ذو طابع تصريحي فهو ليس منشئ للحق<sup>5</sup>، ويعتبر هذا التحقيق هو ضمان لحماية حقوق الملاك المجاورين.

<sup>1</sup> - المادة 158 من القانون 10/11 المتضمن قانون البلدية ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المواد: 26-27-28 من قانون 30/90 المتضمن أملاك الوطنية ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أعمر يحيوي، المرجع السابق، ص 35.

<sup>4</sup> - المادة 1/29 من قانون 30/90 قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - المادة 3/29 من قانون 30/90 قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

عملية تعيين الحدود تكون مرتبطة بالمجال البحري والنهري، وتحديد المساحات التي يغطيها المد والجزر.

### ثانيا: الاصطفاف (التصنيف)

هو إجراء إداري أو العمل الذي تقوم به الإدارة من أجل ضبط حدود طرق المواصلات، حيث نصت المادة من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة<sup>1</sup> على ذلك نقطة ، والهدف من عملية الاصطفاف هو تعيين حدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة لها<sup>2</sup>. تمر عملية اصطفاف بمرحلتين تتمثل في:

#### 1. المخطط العام للاصطفاف:

له طابع تخصيصي ويقوم بتحديد عام لحدود أحد الطرق أو حدود مجموعة من الطرق.

#### 2. الاصطفاف الفردي:

الذي يبين للمجاورين حدود الطريق وحدود أملاكهم وهو ما نصت عليه المادة 30 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.

#### 3. التصنيف:

يعتبر التصنيف عملا قانونيا أو حالة واقعية بمقتضاها يندرج المال في صنف الأملاك الاصطناعية<sup>3</sup>، كما عرفته المادة 31 من قانون الأملاك الوطنية على أنه: " التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع أملاك الوطنية العمومية".

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (جريدة رسمية عدد 69).

<sup>2</sup> - المادة 30 من قانون 30/90 قانون الأملاك الوطنية ، المرجع السابق

<sup>3</sup> - أعمر يحيوي ، المرجع السابق، ص38.

وينبغي أن يتوفر في الملك المطلوب من أجل تصنيفه ما يلي:

- أن يكون مملوكا للدولة أو جماعاتها المحلية، إما بمقتضى حق سابق أو بامتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام.
- أن يكون الملك المخصص لمهمة ذات منفعة عامة.
- أن يتم تهيئة العقارات المقتناة ضمن الأملاك الوطنية.
- أن يكون ملكا أو مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها<sup>1</sup>.

كما قد أشار التشريع إلى أن بعض الأملاك والمتمثلة (في العقارات والمنقولات وأماكن الحفريات والتنقيب، والنصب التذكارية والمواقع التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال الفن والتاريخ أو علم الآثار والمؤسسات الخاضعة للتنظيم المطبق في ميدان الأم والوقاية من أخطار الحريق والمناظر الطبيعية الخلابة والأماكن التابعة للبلديات التي جعلتها مصنفة المساحات المحمية)<sup>2</sup>، تكون محل تصنيف من أجل المحافظة عليها وحمايتها، لا تخضع بالضرورة إلى قواعد نظام الملكية الوطنية وتبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها.

وينص القانون على الجهة الإدارية التي تضطلع بإصدار قرار التصنيف وهكذا تصنف الأملاك التابعة للدولة بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي المختص إقليميا<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: اكتساب الاموال الخاصة للبلدية

للأملاك البلدية الخاصة دور هام في تكوين إيراداتها خاصة اذا تم تسييرها بطريقة جيدة ، وطبقا لنص المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية تكتسب هذه الاملاك اما باستعمال طرق القانون الخاص والمتمثلة في الهبات والوصايا وعمليات الشراء،التبادل ،

<sup>1</sup> - المادة 31 من قانون 30/90 قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق

<sup>2</sup> - المادة 32 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق

<sup>3</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-427 المتضمن شروط وكيفية إدارة أملاك التابعة للدولة ، المرجع السابق

الحيازة، الأملاك الشاغرة والتركات المهملة، أو طرق القانون العام والمتمثلة في نزع الملكية للمنفعة العمومية والشفعة.

### أولاً: طرق القانون الخاص في اكتساب الأملاك الخاصة للبلدية

#### أ- الهبات والوصايا:

تعد الهبات والوصايا وسيلة اكتساب مجاني للأملاك البلدية لأنها تمنح دون مقابل لكنهما يختلفان من حيث أن الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبوع<sup>1</sup>، بينما الهبة تكون بمجرد انعقاد الأيجاب والقبول<sup>2</sup>، فالهبة تملك بلا عوض<sup>3</sup>، أي دون مقابل لكنها لا تصح في الحالات الآتية:

- إذا كان التبوع يقصد به الأضرار بالورثة<sup>4</sup>
- إذا أوصى المتبوع بالثلث لجهة معينة ثم أوصى للبلدية بما زاد عن ذلك وأفصح الورثة عن رفضهم فتصح الوصية الأولى وتبطل الثانية
- إذا كان المتبوع فاقداً للأهلية
- إذا رجع الموصي في الوصية صراحة (إمام موثق أو بحكم) أو ضمناً، ولا يعد رهن<sup>5</sup>

موضوع الوصية رجوعاً ضمناً<sup>6</sup>، كذلك يمكن للمتبرع أن يرجع في الهبة ما لم تكن بقصد المنفعة العامة<sup>7</sup>

<sup>1</sup> - المادة 184 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 24 سنة 1984)

<sup>2</sup> - المادة 206 من قانون الأسرة، المرجع نفسه

<sup>3</sup> - المادة 202 من قانون الأسرة، المرجع نفسه

<sup>4</sup> - المادة 41 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق

<sup>5</sup> - المادة 185 من قانون الأسرة، المرجع نفسه

<sup>6</sup> - المادة 192، 193 من قانون الأسرة، المرجع نفسه

<sup>7</sup> - المادة 212 من قانون الأسرة، المرجع نفسه

- إذا اشترط المتبرع شرطا صحيحا ولم تنفذه الهيئة المحلية او المؤسسة المعنية<sup>1</sup> وقبول او رفض الهبات والوصايا المقدمة للبلدية يتم عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي ، كما انه يأذن بقبولها او رفضها اذا كانت مقدمة للمؤسسات ذات الطابع الاداري التابعة للبلدية عندما تكون مثقلة بأعباء او شروط أو مقيدة بتخصيص خاص<sup>2</sup>، كذلك لا تنفذ مداولة المجلس الشعبي البلدي الخاصة بقبول الهبات والوصايا الاجنبية إلا بعد المصادقة عليها من طرف الوالي ،اما اذا اخطر ولم يعلن عن قراره خلال مدة ثلاثين يوما ابتداء من ايداع المداولة بالولاية ،تعتبر هذه الاخيرة مصادقا عليها<sup>3</sup>

وتثبت التبرعات التي تقدم للدولة والجماعات الاقليمية والمؤسسات العمومية التابعة لها،بعقد اداري تعده السلطة المختصة وفقا للتشريع المعمول به<sup>4</sup> ، وتحديدًا بالنسبة للبلدية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإبرام العقد طبقا لنص المادة 82 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية .

#### ب-عمليات الاقتناء:

تقوم البلدية باقتناء املاكها العقارية والمنقولة ،لكن تختلف اجراءات اقتناء العقارات عن المنقولات ،فالعقارات والحقوق العقارية تقتنيها البلدية عن طريق الوكالة العقارية وهنا يجب التمييز بين حالتين هما :

- اذا كان العقار في المحيط العمراني ،ويقصد من الشراء اجراء المضاربة العقارية ،فان عملية الاقتناء تكون عن طريق الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - المواد 199، 202 من قانون الاسرة ، المرجع نفسه

<sup>2</sup> - المواد 45، 46 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم،المرجع السابق

<sup>3</sup> - المادة 57 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق

<sup>4</sup> - المادة 47 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم،المرجع السابق

<sup>5</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22ديسمبر 1990 يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ،وتنظيم ذلك (جريدة رسمية عدد 56 سنة 1990 )المعدل والمتمم بالمرسوم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 (جريدة رسمية عدد 68 سنة 2003) .

- اذا كان العقار المراد اقتناؤه يقع خارج المحيط العمراني او يستجيب لمقتضيات المنفعة العامة ،فان اجراءات نقل الملكية تكون بواسطة البلدية .

اما المنقولات فتخضع الى قانون الصفقات العمومية<sup>1</sup> ، كما ان تمويل عمليات الاقتناء للمنقولات قد يكون من ميزانية البلدية او من ميزانية الولاية او من طرف صندوق الضمان والتضامن او في اطار المخطط البلدي للتنمية .

### ج- التبادل:

نصت المادة 413 من القانون المدني " المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين ان ينقل الى الاخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود " وبالتالي فمجال التبادل في القانون المدني شمل المال العقاري والمنقول عكس قانون الاملاك الوطنية الذي حصر التبادل في الاملاك العقارية فقط حيث تنص المادة 92 منه " يتم تبادل الاملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة او الجماعات الاقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط و الكيفيات التي يحددها التنظيم ،كما يتم تبادل الاملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل املاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لاسيما القانون المدني "

ويتداول المجلس الشعبي البلدي حول عملية التبادل للأملاك العقارية الخاصة ،ثم يصدر قرار بذلك من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup> ثم يحرر بعد ذلك عقد اداري يخضع للاجراءات التسجيل والشهر العقاري .

ويجب ان يكون العقار موضوع التبادل حين انتقاله الى البلدية غير مثقلا بأي تسجيل رهني قياسا على مانصت عليه المادة 118 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12

<sup>1</sup> - المادة 29 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام (جريدة رسمية عدد 50 سنة 2015 )

<sup>2</sup> - المادة 82 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية،المرجع السابق .

المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .

ومهما يكن فان هذا الشرط يعتبر جوهريا، لان تخلفه يقتضي مبدئيا التنفيذ على مثل تلك العقارات عندما يكون ذلك ضروريا ،وهو مايتعارض مع قاعدة عدم جواز الحجز على اموال الدولة والجماعات المحلية .لذلك فان الحكم المتقدم (شطب التسجيل الرهني) يفرض نفسه حتى ولو لم يكن هناك نص قانوني صريح .<sup>1</sup>

#### د- الحيـازة :

تعد الحيـازة من بين طرق الاكتساب للاملاك الخاصة التي نصت عليها المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية ،وقد نص عليها المشرع في القانون المدني الجزائري بالمواد 808 الى 843 ، وقد اشترط القانون مدة معينة للحيـازة وهي 15 سنة وبدون انقطاع<sup>2</sup>، لكن حقوق الارث لا تتقادم الا بعد مضي ثلاث وثلاثين سنة حسب مانصت عليه المادة 829 من القانون المدني الجزائري .

ويجب ان تكون الحيـازة :

- 1- مستمرة دون انقطاع
- 2- هادئة أي دون استعمال العنف والسلب
- 3- علنية أي ظاهرة وعلى مرأى الجميع
- 4- غير مبهمة
- 5- لا بد ان يحاز الحق المراد كسبه بالتقادم حيـازة قانونية يتوافر فيها العنصر المادي والعنصر المعنوي، وان تكون للحائز نيه الظهور بمظهر صاحب الحق الذي

<sup>1</sup> - أعرم يحيوي ، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ،دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2004 ص52 .

<sup>2</sup> - المادة 827 من الامر رقم 58/75 ،المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، المرجع السابق

يحوزه ويكسب الحائز بالتقادم ماحازه .فاذا حاز الشخص حق الانتفاع يكسب بالتقادم حق الانتفاع فقط أي ذات الحق الذي انصبت عليه حيازته فلا يمكنه كسب حق الملكيه مثلا<sup>1</sup>

#### هـ - الاملاك الشاغرة والتركات المهملة:

اذا لم يكن للعقار مالك معروف او توفي مالكة دون ان يترك وارثا<sup>2</sup>، واذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة<sup>3</sup> تتم المطالبة بالتركة الشاغرة باسم الدولة امام الجهة القضائية المختصة<sup>4</sup>، حيث تقوم الدولة بالبحث اولا عن الورثة المحتملين ،ثم تقوم بعد ذلك باستصدار حكم يقضي بانعدام وجود الورثة وتوضع التركة تحت الحراسة القضائية خلال الاجال المقررة في القانون.

وبعد انقضاء الاجال عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة،يصرح القاضي بالشغور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة، وتثبت ادارة الاملاك الوطنية تحويل ملكية العقار محل المطالبة القضائية وتدمجه في الاملاك الخاصة بها<sup>5</sup>

اما في حالة الاملاك الشاغرة ويكون مالكة مجهولا،يباشر مدير املاك الدولة المؤهل اقليميا فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية، والضرائب وعند الاقتضاء لدى المصالح القنصلية اذا ثبت بان العقار كان محازا من طرف اجنبي تحت أي شكل من الاشكال ، وبالموازاة مع هذا التحقيق ينشر اشعار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل او الورثة على الاقل في صحيفتين وطنيتين ويعلق لمدة اربعة اشهر بمقرات البلديات التابعة للولاية ،واذا امكن تبليغه الى اخر محل سكن او اقامة معروفة للمالك . زيادة على ذلك اذا كان العقار مسكونا او مستغلا يوجه اشعار ايضا الى الشاغل او المستغل<sup>6</sup>

1 - محمدي فريدة(زواوي)، الحيازة والتقادم المكسب ،ديوان المطبوعات الجامعية ،2000 ص89 .

2 - المادة 51 من قانون 30/90 المتعلق بالاملاك الوطنية المعدل والمتمم، المرجع السابق .

3 - المادة 53 من قانون 30/90 المتعلق بالاملاك الوطنية المعدل والمتمم ،المرجع السابق .

4 - المادة 174 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، المرجع السابق .

5 - حمدي باشا عمر،نقل الملكية العقارية،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر،2002 ص 46 .

6 - المادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المرجع نفسه .

وبعد مضي سنة دون المطالبة بحق الملكية توضع الاماكن الشاغرة تحت الحراسة القضائية ويمنح تسيير العقار لادارة املاك الدولة لمدة التقادم المكسب وعند انتهاء اجاله ترفع دعوى ويعلن الشغور ويدمج العقار ضمن الاملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>

وبالتالي فالتركات والأماكن الشاغرة طريقة لاكتساب الاملاك الخاصة للدولة فقط دون الجماعات المحلية ،لكن يمكن ان تؤول اليها هذه الاملاك عن طريق تنازل الدولة عليها .

### و- التنازل :

وهو ان تتنازل الدولة عن احد املاكها لصالح البلدية وتنتقل ملكيتها لها مثل ماحدث بشأن المحلات المنجزة في اطار برنامج" تشغيل الشباب" أي برنامج 100 محل مهني لكل بلدية ، حيث قامت الدولة بنقل ملكية هذه المحلات وتنازلت عنها لصالح البلديات بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08 يناير 2017 ، وتتجز عملية النقل على اساس جرد حضوري يعد بين مدير املاك الدولة المختص اقليميا ورئيس المجلس الشعبي البلدي ويتضمن هذا الجرد تحديدا دقيقا للمحلات محل النقل لا سيما من حيث الموقع والعنوان والمحتوى والمساحة وكذا اصل الملكية بالنسبة بالنسبة للأصول المبنية والأراضي بالنسبة للبرامج الجديدة ، ويتم المصادقة على الجرد المعد والممضى من طرف مدير املاك الدولة المختص اقليميا ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بقرار من الوالي<sup>2</sup>

### ثانيا: طرق القانون الخاص لاكتساب املاك البلدية الخاصة

الاصل ان تقوم الادارة باقتناء املاكها عن طريق التراضي ،لكن يحدث ان تلجأ بصفة استثنائية الى الحصول على املاكها بنزعها دون موافقة الافراد ،مقابل تعويض عادل تقدمه لهم في اطار نزع الملكية للمنفعة العمومية ،او تستعمل حق الشفعة وتحل محل المشتري ،وهذا تحقيقا للمنفعة العامة وتلبية لحاجات الافراد.

<sup>1</sup> - المادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المرجم نفسه .

<sup>2</sup> - جريدة رسمية عدد 22 سنة 2017

## أ- نزع الملكية للمنفعة العمومية :

يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب املاك او حقوق عقارية ولا يتم ذلك الا اذا ادى انتهاج كل الوسائل الاخرى الى نتيجة سلبية وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا الا اذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بانشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية<sup>1</sup>

ويرد نزع الملكية على العقارات والحقوق العقارية (الحقوق العينية الاصلية)، ويكون وفق الشروط التي اقرها القانون اهمها ان يكون لأجل المنفعة العمومية<sup>2</sup>.

## إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية :

- تقترح البلدية العقار المراد نزعها ، حيث تدرس جميع الظروف المحيطة بالمشروع وما يتطلبه كمساحة العقار وموقعة ثم تقدم اقتراحها لنزع الملكية .
- تقوم البلدية بالاتصال بالملاك وأصحاب الحقوق المزمع نزعها وتقدم عرضها لاقتناء
- الأراضي منهم مقابل تعويض او تبادل بأملاك او حقوق عقارية ، وفي حالة الرفض يحرر محضر يثبت فيه عدم الاتفاق على الاقتناء بالتراضي .
- ترسل البلدية الملف الكامل عن المشروع للوالي مصحوبا بمحضر عدم الموافقة على الاقتناء بالتراضي ومرفقا بمخطط يبين طبيعة الاشغال وتقرير مفصل عن العملية ومصدر تمويلها.
- يصدر الوالي بعد ذلك قرار بفتح بالتحقيق المسبق حول المنفعة العمومية ومدى جديتها ،ويتضمن قرار فتح التحقيق معلومات عن موضوع التحقيق والهدف منه، وتاريخ بداية ونهاية التحقيق بالإضافة الى تشكيلة اللجنة وبيانات اعضائها ،وينشر

<sup>1</sup> - المادة 02 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية (جريدة رسمية عدد 21 سنة 1991)

<sup>2</sup> - للتفصيل اكثر راجع وناس عقيلة،النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري،رسالة ماجستير في القانون الاداري،جامعة باتنة،كلية الحقوق ،2006

- هذا القرار بمقر البلدية المتواجد بها العقار المراد نزعه وفي يوميتين وطنيتين، وفي اجل 15 يوما الموالية لانتهاء التحقيق تقدم اللجنة تقريرها للوالي .
- يصدر الوالي قرار التصريح بالمنفعة العمومية والذي يجب ان يتضمن :
- ✓ الاهداف من نزع الملكية المزمع القيام بها
  - ✓ قوام الاشغال المراد الشروع فيها
  - ✓ تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية
  - ✓ ويجب ان يبين فضلا عن ذلك المهلة القصوى المحددة لانجاز نزع الملكية ولا تفوق اربعة اعوام مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة اتساع العملية واكتسابها صبغة وطنية<sup>1</sup>
- اجراء التحقيق الجزئي والذي يهدف الى حصر الاملاك العقارية والحقوق العينية العقارية وتحديد اصحابها ، يقوم به محافظ عقاري الذي بعد ان يتم عمله يضع مخطط يوضح فيه الاملاك المراد نزعها وأسماء مالكيها وأصحاب الحقوق ثم يقوم بشهر التحقيق الجزئي بمقر البلدية والولاية لمدة 15 يوما حتى تقدم الاعتراضات ، ثم يقوم بتحرير محضر نهائي يبين فيه العقارات المعنية بالنزع يرفقه بكل المستندات المعتمدة في التحقيق.
- يرسل الوالي محضر التحقيق الجزئي وقرار التصريح بالمنفعة العمومية الى ادارة املاك الدولة بغرض تقييم الاملاك المراد نزعها .
- اصدار القرار الخاص بالقابلية للتنازل عن الاملاك والحقوق المراد نزعها والتعويض الممنوح ، ويبلغ الى المالكين وذوي الحقوق .
- اصدار قرار النزاع وتبليغه الى الاطراف المنزوعة ملكيتهم وهذا اذا حصل اتفاق بالتراضي ، ولم يقدم اي طعن خلال مدة شهر من تاريخ التبليغ بقابلية التنازل عن

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المعدل والمتمم بالمرسوم 202/08 المؤرخ في 07 يوليو 2008 ، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية

الاملاك والحقوق المعنية بالنزع ، و يعتبر نزع الملكية وسيلة لدمج اموال خاصة في نطاق الملكية العامة<sup>1</sup>

### ب- حق الشفعة :

يمكن تعريف الشفعة على انها استثناء غير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع<sup>2</sup>، وهي لا ترد إلا في عقد البيع للعقار دون غيره من العقود ، ورغم ان الشفعة في معناها العام هي الحلول محل المشتري للعقار المبيع ، إلا ان الشفعة الادارية تختلف عن الشفعة التي نص عليها القانون المدني في المواد 794 الى 806 ، من حيث الاطراف المستفيدة منها ومن حيث الهدف والدافع اليها .

فالشفعة الادارية تكون لفائدة الدولة والجماعات المحلية بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية ، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل الى اجراء نزع الملكية<sup>3</sup> ، كما نصت المادة 118 من الامر رقم 105/76 المؤرخ في 1979/12/09 المتضمن قانون التسجيل بان يسمح للدولة بأخذ مكان المشتري اذا تضح ان الاملاك المراد بيعها تم التصريح بأقل من قيمتها .

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية وفقا للمادة 82 من قانون البلدية 10/11 بممارسة كل الحقوق على الاملاك العقارية والمنقولة التي تملكها البلدية بما في ذلك حق الشفعة ، الذي يرد على العقار الفلاحي والأراضي العمرانية (العقار الحضري) ، فإذا كانت البلدية بحاجة الى عقار بغرض انجاز مشاريع سكنية او تجهيزات عمومية او غيرها من المشاريع التي تهدف الى تلبية حاجات المواطنين وتحقيق المنفعة العامة فإنها تستعمل حق الشفعة الادارية التي تحقق بها المصلحة العامة من جهة ، وتنشأ عنها املاك خاصة للبلدية .

<sup>1</sup> - محمد فاروق عبد الحميد-التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في نطاق القانون الجزائري،دراسة مقارنة،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،1988 ص 224

<sup>2</sup> - سماعيل شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،2002،ص 240

<sup>3</sup> - المادة 71 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ،المرجع السابق .

وإضافة الى ماسبق التطرق اليه حول طرق اكتساب الاملاك البلدية الخاصة والتي تم ذكرها بنص المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية هناك طرق اخرى نصت عليها المادة 41 من نفس القانون وهي :

- ادراج املاك البلدية غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية
- ادراج الاملاك المختلفة الانواع التي انشأتها أو انجزتها البلدية بأموالها الخاصة
- ايلولة الاملاك المنشأة او المنجزة بمساعدة الدولة<sup>1</sup> أو صندوق الضمان والتضامن بين البلديات الى البلدية ايلولة الملكية التامة أو تحويلها اليها
- ايلولة الاملاك المختلفة الانواع الناتجة من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة او الولاية الى البلدية ايلولة الملكية التامة او تحويلها<sup>2</sup>
- الغاء تخصيص الاملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية وإلغاء تصنيفها وكذلك الاملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة او الولاية الملغى تخصيصها أو تصنيفها بإعادتها الى الاملاك الوطنية .
- انشاء الحقوق والقيم المنقولة وانجازها لصالح البلدية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات والمستثمرات حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به
- نقل الاملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الاملاك الوطنية الخاصة ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة
- ادماج الاملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة التي لا تدخل ضمن الاملاك الوطنية التابعة للبلدية في الاملاك الخاصة .
- ايلولة الاملاك والحقوق والقيم الناتجة عن تجزئة حفق الملكية التي تقتنيها البلدية او مصالحها نهائيا .

<sup>1</sup> - انظر تعليمة وزارة الداخلية رقم 225 بتاريخ 12 افريل 2016 بخصوص انجاز وتسيير الاسواق الجوارية ، والتي انجزت في اطار المخطط البلدي للتنمية والتي دعت الى اتمام اجراءات ادراج الاسواق الجوارية ضمن ممتلكات البلدية .

<sup>2</sup> - تم تحديد كفاءات نقل ملكية المحلات المنجزة في اطار برنامج تشغيل الشباب مجانا من الاملاك الخاصة للدولة الى الاملاك الخاصة للبلديات بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08 يناير 2017



## المطلب الأول:البلدية

البلدية هي القاعدة الإقليمية للمركزية ، ومكان لممارسة المواطنة ،وتشكل اطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العامة <sup>1</sup> ، وتتمتع البلدية بالاستقلالية في تسيير اموالها التي تعتبر اداة لتحقيق التنمية وتلبية حاجات المواطنين ،فقد تضمن قانون البلدية10/11 جملة من الصلاحيات للبلدية في ما يخص الاملاك تمارس بواسطة هيئاتها المتمثلة في المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ، وإدارة بلدية ينشطها الامين العام ، سنتناول دور كل منهم على حدى في تسيير املاك البلدية بالتفصيل .

## الفرع الاول :المجلس الشعبي البلدي

يعتبر المجلس الشعبي البلدي هيئة مداولة <sup>2</sup>، يتم بواسطته تسيير شؤون البلدية بما فيها الاموال البلدية فهو يساهم في تكوينها وحمايتها ومراقبتها من خلال تداوله في المواضيع التي تخصها او ترتبط بها،كما يشكل المجلس من بين اعضائه لجان دائمة للمسائل التابعة لمجال اختصاصه <sup>3</sup> والتي تعد تقاريرها التي تساهم في طرح الاشكاليات المتعلقة بتسيير الاملاك البلدية وتقديم اقتراحات حولها .

فالمجلس الشعبي البلدي يساهم في تكوين الاملاك البلدية وذلك من خلال اعداده لبرامج سنوية او متعددة السنوات تماشيا مع الصلاحيات المخولة له قانونا وفي اطار المخطط البلدي للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم وكذا المخططات التوجيهية القطاعية، والمخطط البلدي للتنمية <sup>4</sup> تتضمن هذه البرامج انجاز مختلف الهياكل والمرافق العامة الضرورية لتلبية حاجات المواطنين في مختلف المجالات ، فالبلدية مكلفة بانجاز مؤسسات التعليم الابتدائي وانجاز وتسيير المطاعم المدرسية ، وفي حدود امكانياتها رياض وحدائق الاطفال،والمساهمة في انجاز الهياكل القاعدية البلدية الجوارية الموجهة

<sup>1</sup> - انظر المادة 02 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ،المرجع السابق

<sup>2</sup> - انظر المادة 15 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ،المرجع السابق

<sup>3</sup> - انظر المادة 31 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ،المرجع السابق

<sup>4</sup> - انظر المادة 107 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ،المرجع السابق

للنشاطات الرياضية والشباب والثقافة والتسلية، المساهمة كذلك في صيانة المساجد والمدارس القرآنية، وضمن المحافظة على الممتلكات الخاصة بالعبادة<sup>1</sup> كما تتكفل في حدود امكانياتها بتهيئة المساحات الخضراء ووضع العتاد الحضري وتساوم في صيانة فضاءات الترفيه والشواطئ<sup>2</sup>، و يتداول المجلس حول تسيير املاك البلدية عن طريق انشاء مؤسسات عمومية بلدية تعنى بتسيير المصالح البلدية مثل تسيير النفايات المنزلية<sup>3</sup>، او تسييرها عن طريق الامتياز، او تاجيرها عن طريق المزايدة العلنية التي تتم عن طريق لجنة المناقصة التي يشارك فيها عضوين من المجلس الشعبي البلدي والتي تعرض ايضا على المجلس الشعبي البلدي بعد ان تتم عملية المزايدة من طرف لجنة المناقصة<sup>4</sup>.

وبالرجوع للقانون 29/90<sup>5</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد ان اختصاصات المجلس في مجال المحافظة على قواعد التهيئة والتعمير واسعة وهي تصب في مجال تسيير الاملاك البلدية وحمايتها، اهمها اعداد مخططات التعمير وهي المخطط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

والتعمير PDAU الذي يتم من خلاله تحديد مناطق التجمعات السكانية والتجهيزات العمومية لاستقبال الجمهور والمناطق التي يجب حمايتها (1)، ومخطط شغل الاراضي POS الذي يتم من خلاله تحديد الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر المربع، وضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائات وتحديد الارتفاعات والأحياء والشوارع والنصب والمواقع التذكارية، والمساحات العمومية والمساحات الخضراء ومميزات الطرق

واشترطت المادة 109 من قانون البلدية 10/11 الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي في حالة اقامة أي مشروع استثماري و/او تجهيز على اقليم البلدية او أي مشروع

<sup>1</sup> - انظر المادة 122 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق

<sup>2</sup> - انظر المادة 123 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق

<sup>3</sup> - انظر المادة 149، 150 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق

<sup>4</sup> - انظر المادة 191 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق

<sup>5</sup> - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (جريدة رسمية عدد 52 سنة 1990)

يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية، لاسيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية والتأثير على البيئة، كما تسهر البلدية بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة، على المحافظة وحماية الأملاك العقارية الثقافية والحماية والحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات السكانية، و تساهم البلدية في حماية التربة والموارد المائية وتسهر على الاستغلال الأفضل لهما<sup>1</sup>

وتعريفًا بالفضاء الأهل يقترح المجلس الشعبي البلدي تسمية أو إعادة تسمية كل المجموعات العقارية السكنية والتجهيزات الجماعية وكذا مختلف طرق المرور الموجودة في إقليم البلدية، وتعطى الأولوية هند اقتراح التسمية أو إعادة التسمية لكل من له علاقة بالمقاومة الشعبية والحركة الوطنية وثورة التحرير الوطني ورموزها وإحداثها<sup>2</sup>

ولعل أهم المهام المنوطة للمجلس في إطار تسيير أملاك البلدية حاليا، خاصة وأن أغلب البلديات تمر بحالة عجز مالي بسبب ضعف مواردها وتزايد مهامها هي عملية تثمين أملاك البلدية وهو مانصت عليه المادة 163 من القانون 10/11 " يتعين على المجلس الشعبي البلدي القيام بصفة دورية باتخاذ التدابير اللازمة من أجل تثمين الأملاك البلدية المنتجة للمداخيل وجعلها أكثر مردودية "

ولأن أغلب البلديات لم تقم بإعادة تثمين ممتلكاتها المؤجرة منذ مدة طويلة، ونظرا للضرورة المالية التي تمر بها البلديات، هذا مادفع بالدولة ممثلة في وزارة الداخلية الى التشديد على ضرورة التثمين لأن ناتج الأملاك البلدية يساهم بشكل كبير في ميزانية البلدية لذا وجب بذل كل الجهود لتحسين مردودية الأملاك وذلك من خلال اجراء احصاء شامل ودوري للأملاك البلدية المنتجة للمداخيل وتعيين اسعار الايجارات التي تحدد بشكل عشوائي من طرف العديد من البلديات دون المراعاة الفعلية لأسعار السوق والقيمة الايجارية الحقيقية، وللبلديات كل الصلاحيات لتحديد قيمة الايجارات المطبقة على المحلات ذات الاستعمال التجاري والمهني بشكل حر، كما ان على البلديات استخدام

<sup>1</sup> - المادة 116، 112 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المادة 03، 09 من المرسوم الرئاسي رقم 14/ 01 المؤرخ في 05 يناير 2014 يحدد كيفية تسمية المؤسسات والأماكن والمباني العمومية أو إعادة تسميتها (جريدة رسميه عدد 01 لسنة 2014 )

المزايدة التي تسمح بمضاعفة العروض وإشراك أمين الخزينة في البحث عن طرق التثمين<sup>1</sup>

ونظرا لخصوصية الهيئات والوصايا التي تمنح للبلدية أو مؤسساتها العمومية فقد اشترطت المادة 166 من القانون 10/11 قبولها أو رفضها عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي والتي لا تنفذ الا بعد مصادقة الوالي عليها طبقا للمادة 157 من قانون 10/11.

### الفرع الثاني: رئيس المجلس الشعبي البلدي والأجهزة المساعدة له

لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور محوري وفعال بالنظر الى اتساع حجم مسؤولياته باعتباره ممثلا للدولة وممثلا للبلدية في نفس الوقت، فقد منحه القانون العديد من الصلاحيات والتي من بينها تسيير املاك البلدية من حيث اكتسابها واستعمالها واستغلالها والتصرف فيها والمحافضة عليها<sup>2</sup>، فهو يقوم تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الاملاك والحقوق المكونة للممتلكات البلدية وإدارتها ، وبالتالي يتخذ كافة الاجراءات لإدارتها والحفاظ عليها بما في ذلك ابرام عقود اقتنائها ،والصفقات المتعلقة بها وبإيجارها وقبول الهيئات والوصايا ،كما يمارس كل الحقوق على الاملاك العقارية والمنقولة

التي تملكها البلدية بما في ذلك حق الشفعة ، ويتخذ كافة التدابير المتعلقة بشبكة والطرق،وكل المبادرات لتطوير مداخل البلدية<sup>3</sup>

ان حرص رئيس المجلس الشعبي البلدي على الاعداد الامثل لأدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ،ومخطط شغل الاراضي وفق معطيات جادة تكال بدراسة دقيقة ،تساهم في تنظيم التوسع الحضري وتناسق النسيج العمراني

<sup>1</sup> - مذكرة رقم 96 مؤرخة في 10 مارس 2016 الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية والمتعلقة بتثمين املاك الجماعات المحلية .

<sup>2</sup> - بعلي محمد الصغير ،القانون الاداري ،التنظيم الاداري،دار العلوم للنشر و التوزيع،عنابة ،الجزائر ،2002 ، ص163 .

<sup>3</sup> - المادة 82 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ،المرجع السابق .

وخلق اتزان بين الاراضي الفلاحية والأراضي القابلة للتعمير ، وحتى يتم التحقق من التزام تخصيصات الاراضي واحترام قواعد التهيئة والتعمير خص المشرع حصريا رئيس المجلس الشعبي البلدي باصدار رخص البناء والتجزئة ،المطابقة والتقسيم والهدم ،وهذا لضبط ومراقبة عمليات البناء ،والقضاء على البناء العشوائي والتعدي على الاوعية العقارية التابعة للبلدية .

وبالتالي فان دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة والتعمير ينعكس على حسن تسيير وحماية املاك البلدية،

كما كلف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة بالسهر على المحافظة على النظام العام وامن الاشخاص والممتلكات ،وتنظيم ضبطية الطرقات المتواجدة على اقليم البلدية،والسهر على حماية التراث التاريخي والثقافي ورموز الثورة،كذلك السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي واحترام التنظيم في مجال الشغل المؤقت للاماكن التابعة للأملاك العمومية والمحافظة عليها<sup>1</sup>

ولعل اهم وسيلة للحفاظ على الاملاك البلدية هي الحرص على جردها لذا فرئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤول على مسك وتحيين سجل الاملاك العقارية وسجل جرد الاملاك المنقولة<sup>2</sup>

ويعرف الجرد العام للأملاك بأنه التسجيل الوصفي والتقومي لجميع الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهياكل التي تنتمي اليها او التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 94 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ،المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 162 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ،المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الاملاك الوطنية

(جريدة رسمية عدد 60 سنة 1991)

وهو وسيلة للحفاظ على الاملاك ومراقبة استعمالها وفق الاهداف المحددة لها ويتم الجرد للأملاك العقارية والأملاك المنقولة

### أولاً- جرد الاملاك العقارية :

وتتم بإعداد البطاقات العقارية<sup>1</sup> طبقاً للمادة 11 من المرسوم 455/91 حيث تتضمن معلومات تعريفية ووصفية للعقار تبين فيه نوع البناية موقعه ومساحته ، تاريخ ومبلغ الانجاز وتوجيه استعماله والجهة التي تحوزه و ترسل الى مصالح املاك الدولة التي تقوم بتحقيق ميداني وبعدها تصدر شهادة التسجيل التي عادة ماتطلب من طرف جهات الرقابة المالية اثناء تقديم التزامات حول الترميم او التوسيع للعقار حيث نصت المادة 83 من القانون 11/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003<sup>2</sup> على مايلي " لايجوز للأمر بالصرف صرف النفقات المتعلقة بأشغال صيانة وترميم العقارات التي تشغلها هيئة او مصلحة او جهاز او مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تابعة للدولة او الجماعات الاقليمية إلا بعد الحصول على شهادة تسجيل العقار المعني في الجدول العام للأملاك الوطنية تسلم من طرف مصلحة املاك الدول المختصة اقليمياً" .

ونظراً لان اغلب البلديات لا تمتلك ملفات لعقاراتها خاصة القديمة منها كالمدارس وبعض المقرات الادارية وكاستثناء فقد رخصت المادة 46 من قانون المالية لسنة 2016<sup>3</sup> بالالتزام بالنفقات المتعلقة بها دون تقديم شهادة تسجيل المبنى المعني في الجدول العام للأملاك

الوطنية التي تسلمها مصالح املاك الدولة المختصة اقليمياً وهذا الى غاية 31 ديسمبر 2017<sup>4</sup>، وقد قامت البلديات باتخاذ الاجراءات لتسوية وضعية هذه العقارات

<sup>1</sup> - انظر قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 فبراير 1992 يحدد نموذج بطاقة التعريف لعقارات الاملاك الوطنية ويضبط كفاءات اعدادها.

<sup>2</sup> - جريدة رسمية عدد 86 سنة 2002 .

<sup>3</sup> - جريدة رسمية عدد 72 سنة 2015 .

<sup>4</sup> - مذكرة رقم 96 المؤرخة في 10 مارس 2016 ،المرجع السابق .

ومطابقتها وفق احكام القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها<sup>1</sup> وتسجل العقارات في سجل الارتكاز *sommier de consistance*،<sup>2</sup> فاذا كان العقار قيد الانجاز يسجل في خانة برامج قيد الانجاز وبعد انتهاء اشغال الانجاز يحول الملف والذي يتمثل في نسخة من صفقة الانجاز او الاتفاقية، امر بداية الاشغال، وضيعيات الاشغال، محضر الاستلام النهائي الى مكتب ممتلكات البلدية اين يشطب من خانة قيد الانجاز ويسجل في قسم املاك منتجة او غير منتجة للمداخيل .

### ثانيا- جرد المنقولات :

طبقا لنص المادة 17 من قانون الاملاك الوطنية فان الجرد يبين بأمانة تسجيل الاملاك المنقولة التي تحوزها المصالح المعنية، وحركتها، كما يتضمن البيانات التي تتعلق بإصلاحها وتحطيمها، او فقدانها وفق الاجراءات التنظيمية الجاري بها العمل، ويتمتع الجرد بقوة الاثبات فيما يتعلق بحيازة الاملاك المنقولة واستعمالها وتسييرها. وتسجل في سجل الجرد جميع الاملاك المنقولة ماعدا الاشياء القابلة للاستهلاك بالاستعمال الاول مثل مواد التنظيف والورق والوقود ، وكذلك الاشياء غير قابلة للاستهلاك بالاستعمال الاول التي لا تتجاوز قيمة شراؤها 300 دج<sup>3</sup>

عندما تقتني البلديات املاك منقولة كالتجهيزات المكتبية مثلا فهي تسجل في سجل جرد المنقولات ويكتب في جانبها نفس الرقم الذي سجلت به في سجل الجرد ، اما السيارات وقطع الغيار فلا يوضع عليها رقم لكنها تسجل برقم في سجل المنقولات ، وإذا تحطم او ضاع او سرق المنقول يحرر تقرير او محضر بذلك ، اما في حالة التلف وعدم الصلاحية للاستعمال يحرر محضر الاسقاط او الاتلاف وتكون محل بيع بالمزاد العلني.

<sup>1</sup> - جريدة رسمية عدد 44 سنة 2008.

<sup>2</sup> - INSTRUCTION C1 sur les opération financières des communes 1<sup>er</sup> juillet 1971

<sup>3</sup> - قرار وزير الاقتصاد المؤرخ في 01 فيفري 1992 المحدد لمبلغ قيمة شراء المواد غير القابلة للاستهلاك بالاستعمال الاول وغير قابلة للجرد.

ونظرا لحجم المهام الموكلة للمجلس الشعبي البلدي بصفة عامة ولرئيس البلدية بصفة خاصة فان القيام بهذه المهام يتوقف على وجود ادارة منظمة تساهم بشكل فعال في تجسيد قرارات المجلس الشعبي البلدي فيما يخص تسيير شؤون البلدية وتساغده في اداء مهامه ،إلا ان اغلب القوانين البلدية السابقة لم تفصل بما يكفي وتوضح الادارة البلدية ، الا في ظل في القانون 10/11 اين تم تكريسها تشريعا لأول مرة في المادة 15 منه<sup>1</sup>، وهو ما اكدته المادة 125 من القانون 10/11 على ان للبلدية ادارة توضع تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي وينشطها الامين العام ، لان من ابرز متطلبات السير الحسن والفعال لإدارة البلدية وضعها تحت مسير كفؤ وقادر على اداء مهامه واختصاصاته بما يخدم المصلحة العامة المحلية<sup>2</sup> ، وتحديدًا في ما يخص تسيير الاملاك البلدية فالأمين العام للبلدية يساعد رئيس البلدية والمجلس في كل العمليات التي تتعلق بأملاك البلدية تصرفا كانت ام استعمالا او حماية بل انه يباشر الاعداد والتحضير لكل هذا فيما يخص الاجراءات الادارية .

فالأمين العام يشارك كعضو في اللجنة البلدية للمناقصة ، وهو مكلف بضمان متابعة تسيير ممتلكات البلدية وحفظها وصيانتها ،ومسك وتحيين سجل الاملاك العقارية ودفاتر جرد ااثاث وعتاد البلدية<sup>3</sup>، اضافة الى متابعة عملية تحصيل الايرادات الناتجة عن استغلال الاملاك البلدية والتي تمثل موردا هاما لميزانية البلدية لتغطية ولو جزء من النفقات كإيرادات المحلات السكنية والمحلات التجارية والأسواق والمواقف والحجز العمومي وغيرها، ورغم ان تحصيل ايرادات البلدية من مهام امين الخزينة البلدية الا انه يجب على الامرين بالصرف تقديم كل مامن شأنه ان يساعد امين الخزينة في عملية

<sup>1</sup> - تتوفر البلدية على :

هيئة مداولة:المجلس الشعبي البلدي

هيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي

ادارة ينشطها الامين العام تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تمارس الهيئات البلدية اعمالها في اطار التشريع والتنظيم المعمول بهما "

<sup>2</sup> - سامي الوافي ،نظام البلدية في التشريع الجزائري،دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ،عين مليلة ،الجزائر ،2015

<sup>3</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 320/16 المؤرخ في 13ديسمبر 2016 يتضمن الاحكام الخاصة المطبقة على الامين العام للبلدية (جريدة رسمية عدد 73 سنة 2016)

التحصيل لاسيما تطبيق المادة 20 من قانون المالية التكميلي 2015 التي تنص على التعاون ما بين المصالح الجبائية ومصالح البلديات<sup>1</sup> كما انه ملزم بمراقبة والإشراف على مكتب ممتلكات البلدية وذلك بمتابعة كل العمليات المتعلقة بتسيير املاك البلدية وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ،ومن المهام الموكلة لمكتب ممتلكات البلدية مايلي:

- جرد وتسيير الاملاك العامة والخاصة للبلدية وحفظ وتحيين سجلات مكونات املاك البلدية .
- متابعة الاملاك المنتجة وغير المنتجة من حيث الصيانة ومتابعة تحصيل الايرادات
- اعداد عقود الايجار وتوزيعها .
- اتخاذ الاجراءات اللازمة لعرض بيع املاك البلدية للبيع بالمزاد العلني بعد اقتراحها للاسقاط من سجل الجرد.
- تأمين عقارات البلدية ومنقولاتها
- تامين املاك البلدية.

### المطلب الثاني :وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

كانت البلديات فيما سبق تسيير محفظتها العقارية بنفسها وفق للأمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ،ثم اوكلت مهمة التسيير بعد ذلك للوكالة المحلية التي مرت بمرحل عدة في تكوينها ،حيث كانت مؤسسة عمومية ثم مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات ثم اصبحت بالتسمية الحالية الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، وهي المخولة قانونا لتسيير المحفظة العقارية البلدية، ويقصد بالمحفظة العقارية الممتلكات العقارية الحضرية المخصصة للتعمير التابعة لأملاك البلدية الخاصة<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - تعليمة وزير الداخلية رقم 425 المؤرخة في 06 افريل 2017 المتعلقة بكيفيات اعداد الميزانية الاضافية للبلديات لسنة 2017.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر ويلي زروقي، المرجع السابق،ص 258

وتنص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري في الفقرة الثانية "...وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا تكون لفائدة شخصية عمومية ،يعد باطلا وعدم الاثر"، وهذا تفاديا بالنسبة للجماعة المحلية لكل شبهة حول تسييرها للمحافظة العقارية كتقديم رشاوي للمنتخبين المحليين،وعليه تبقى الجماعة المحلية مالكة وصاحبة القرار في التصرف، غير ان تنفيذ القرار لا يتم الا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير العقاري التابعة لتلك الجماعة،والتي هي الوكيل القانوني في هذه الحالة لاتمام عملية التصرف في ملكية الاراضي لاشخاص القانون الخاص<sup>1</sup>

فالبديية اذا ملزمة بالمرور على الوكالة العقارية في حالة التصرف في ممتلكاتها العقارية لفائدة اشخاص القانون الخاص سواء كانت بالبيع او التبادل ،بينما لا تلتزم بهذا الاجراء في حالة التصرف لصالح أشخاص القانون العام.

### الفرع الاول :نشأة وكالة التسيير والتنظيم العقاريين والحضريين وتشكيلها

تم انشاء الوكالات المحلية العقارية بموجب القانون 04/86 المؤرخ في 07 أفريل 1986<sup>2</sup> ولكن بصدور قانون التوجيه العقاري 25/90 ،اعيد النظر في دور الوكالات وتسييرها ليصدر بعدها المرسوم التنفيذي 405/90 المتضمن انشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، والذي عدل بالمرسوم التنفيذي 408/03<sup>3</sup>،والذي نص في المادة 02 منه على ان انشاء الوكالة يتم عن طريق المجالس الشعبية الولائية ، كما يمكن انشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات او الدوائر في داخل الولاية نفسها .

وتتشكل الوكالة من مجلس ادارة يرأسه مدير يعين من طرف وزير الداخلية

<sup>1</sup> - سماعين شامة ،المرجع السابق ، ص 88 .

<sup>2</sup> - جريدة رسمية عدد 01 لسنة 1986 .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المعدل والمتمم ، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك ، المرجع السابق.

## أولاً- مجلس الإدارة :

يرأس مجلس الإدارة الوالي او ممثله ويتكون من :

- رئيس المجلس الشعبي الولائي او ممثله
  - مسؤولو مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بالإدارة المحلية، وبالتنظيم والشؤون العامة وبالأملاك الوطنية وبالبيئة والتهيئة العمرانية ، وبالسكن والعمران وبالفلاحة والسياحة والتجارة.
  - ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات.
  - رئيسا (2) مجلسين شعبيين بلديين ينتخبهما نظراؤهما،
  - ممثلان (2) عن جمعيات يرمي هدفها الى حماية اطار المعيشة والبيئة، ويعين هذان الممثلان بمبادرة من رئيس المجلس ،
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بموضوع اجتماع مجلس الإدارة.
- ويمكن ان يستعين رئيس مجلس الإدارة ، عند الحاجة بممثل او ممثلين من القطاعات الاخرى لحضور اشغال مجلس الإدارة<sup>1</sup>

## ثانيا: المدير

يعين المدير بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية، بناء على اقتراح من الوالي من بين الموظفين والأعوان المنتمين لأسلاك المتصرفين الإداريين أو المهندسين أو الأسلاك المماثلة والحائزين على شهادة التعليم العالي والذين لهم أقدمية لا تقل عن خمس سنوات في ميدان نشاط الوكالة وتنتهي مهامه بنفس الطريقة.<sup>2</sup>

ويتولى المدير تسيير الوكالة ويقوم بالمهام التالية :

- ينفذ قرارات مجلس الإدارة .

<sup>1</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك ، المعدل والمتمم ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 405/90 المرجع نفسه .

- يمثل الوكالة في جميع اعمال الحياة المدنية و يرافع عنها امام العدالة .
- يمارس السلطة السلمية على مجموع المستخدمين .
- يعد مشروع الميزانية .

ينفذ الحالات التقديرية للإيرادات والنفقات للوكالة ويلتزم بالنفقات ويأمر بصرفها ويبرم جميع العقود والاتفاقيات<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: مهام وكالة التسيير والتنظيم العقاريين والحضرين

- حيازة جميع العقارات او الحقوق العقارية المخصصة للتعير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات او الحقوق العقارية .
- تنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري به العمل .
- تساعد الوكالة اجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها، وذلك في اطار مهمتها العامة وفي حدود امكانياتها.
- ترقية الاراضي المفزة والمناطق ذات الانشطة المختلفة، تطبيقا لوسائل التعير والتهيئة المقررة او تكلف من يقوم بترقية ذلك.
- تبادر بعمليات حيازة العقارات او الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها<sup>2</sup>

وبالتالي فهي تسيير املاك البلدية العقارية داخل المحيط العمراني ،من خلال نقل ملكية الاراضي العامرة والقابلة للتعير،ومساعدة البلدية في تحضير وإعداد واستعمال وسائل التهيئة والتعير عن طريق متابعة ومراقبة الدراسات الخاصة بعمليات التهيئة والتعير.

<sup>1</sup> - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 405/90 يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك ، المعدل والمتمم المرجع السابق.

<sup>1</sup> - المواد 03، 04 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 ،المعدل والمتمم ،المرجع السابق .

### خلاصة الفصل الأول :

لقد تناولنا في الفصل الأول الإطار القانوني لأملاك البلدية حيث تم تعريف أملاك البلدية بناء على الآراء الفقهية المختلفة مع الوقوف و الإستناد على الرأي التشريعي ، حيث تعد أملاك البلدية مجموعة من الحقوق و الأملاك العقارية و المنقولة التي تحوزها البلدية في شكل ملكية عمومية أو خاصة .

ثم تم التعرض إلى تحديد الخصائص العامة المميزة لأملاك العامة وفق ما نص عليه القانون من عدم قابلية للتصرف أو التقادم أو الحجز ، و قد أقر المشرع هذه القواعد في إطار حماية الأملاك العامة للإدارة " البلدية " .

كما تم تحديد الأصناف القانونية لأملاك البلدية و المتمثلة في الأملاك العقارية و الأملاك المنقولة بالنظر إلى طبيعة هذه الأملاك و أملاك عامة و أملاك خاصة بالنظر إلى طبيعة الملكية .

وكان لزاما علينا التطرق إلى التحديد القانوني لقائمة ومكونات كل صنف من الأملاك على حدى حيث تعد مسألة تحديد مكونات أملاك البلدية مسألة هامة و ذلك لتميز أملاك التابعة للبلدية عن الأملاك الأخرى التابعة للولاية أو للدولة و ذلك منعا للتداخل فيما بينها

و الحديث عن أصناف أملاك البلدية جعلنا نبحت في طرق ووسائل إكتساب هذه الأملاك و التي اختلفت و تنوعت حسب تنوع هذه الأملاك فوجب تحديد الأصل العام في إكتساب الأملاك ثم التطرق إلى النطاق الخاص وفق لما نص عليه قانون الأملاك الوطنية و قانون البلدية .

و لا تكتمل الدراسة دون معرفة الهيئات و السلطات المكلفة و المختصة قانون بتسيير أملاك البلدية ، حيث تقوم البلدية بمختلف هيئاتها " المجلس الشعبي البلدي و رئيس المجلس و الأمين العام " بتسيير الأملاك التابعة للبلدية بالإضافة إلى الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين و التي تعتبر الوكيل القانوني للبلدية في إتمام عملية التصرف في ملكية الأراضي التابعة للبلدية لأشخاص القانون الخاص ، أما تصرف البلدية لصالح أشخاص القانون العام فتتم مباشرة دون اللجوء إلى الوكالة.



## الفصل الثاني

## الفصل الثاني

## آليات تسيير أملاك البلدية

تعتبر عملية إدارة أملاك البلدية وتسييرها من أهم المواضيع وأعقدها وذلك لما تهدف إليه هذه العملية حيث ترمي عملية تسيير أملاك البلدية إلى تشغيل هذه الأملاك واستخدامها في تحقيق أهداف المصلحة العامة، وذلك من خلال إتخاذ كافة الاجراءات وإصدار القرارات أو العقود المتعلقة بتسيير أملاك البلدية من طرف الجهاز الإداري المكلف بعملية التسيير، ويختلف تسيير وإدارة أملاك البلديات باختلاف طبيعة هذه الأملاك وأوجه تخصصها.

فالأملاك العمومية للبلدية يتم تسييرها وفق الغرض الذي خصصت من أجله وهو تحقيق المنفعة العامة واستفادة كل الجمهور من هذه الأملاك وذلك إما مباشرة وفق مبادئ قانونية وضوابط محددة وإما بطريقة غير مباشرة عن طريق المرافق العامة.

أما الأملاك الخاصة للبلدية فهي تتميز بالوظيفة الإمتلاكية وتسعى إلى تحقيق المنفعة المالية وزيادة إيرادات ومداخل البلدية. ونظرا لهذا الإختلاف في تسيير الأملاك ارتأينا تقسيم الفصل الثاني إلى مبحثين، مبحث أول يعالج تسيير الأملاك العمومية للبلدية ومبحث ثاني يعالج تسيير الأملاك الخاصة للبلدية.

## المبحث الأول

## تسيير الأملاك العمومية للبلدية

سبق البيان أن تخصيص الأملاك العمومية للمنفعة العامة قد يتم بتخصيصه لإنتفاع الجمهور مباشرة كاستعمال الطرق العامة والحدائق والمنتزهات، كما يتم تخصيصه لخدمة المرافق العامة وبالتالي انتفاع الأفراد من أملاك البلدية عن طريق المرافق العامة المخصصة لخدمتها، وقد يتم أيضا استعمال أملاك البلدية وتسييرها بشكل خاص بموجب قرارات إدارية ترخص هذا التسيير أو عن طريق العقود الإدارية ، ومن هنا يتضح لنا أن هناك صورتين للتسيير واستعمال أملاك البلدية ، فالصورة الأولى تمثل الاستعمال الجماعي للأملاك العمومية للبلدية والصورة الثانية المتمثلة في استعمال والتسيير الخاص للأملاك العمومية التابعة للبلدية لذلك تم تقسيم المبحث الى مطلبين :

**المطلب الأول : التسيير الجماعي لأملاك البلدية العمومية**

**المطلب الثاني : التسيير الخاص لأملاك البلدية العمومية**

## المطلب الأول: التسيير الجماعي للأملاك البلدية العمومية

ترضخ الأملاك العمومية للبلدية تحت تصرف الجمهور دون تحديد الأشخاص بأنفسهم كقاعدة عامة، لا يرد عليها إلا استثناءات قليلة حين يتميز هذا الاستعمال بتطابقه مع أهداف النفع العام التي خصصت لها المال تطابقا خاصا، ونظرا لهذا التطابق مع أهداف التخصص فإن صورة الاستعمال الجماهيري للأملاك العامة ترتبط في غالب الأحيان بممارسة الحريات الفردية العامة.<sup>1</sup>

ويقصد بالاستعمال الجماعي للأملاك البلدية، الاستعمال العام والمشارك للأملاك العمومية، بإتاحة كافة الأفراد تمييز في نطاق ما خصص له.<sup>2</sup>

كما يسمى أيضا بالاستعمال الفردي والجماعي للملك العمومي، بمجرد وضع الأملاك في خدمة الجمهور، فنحن أمام استعمال جماعي يتميز بنشاط مختلف أو غير مسمى للمستعملين الموجودين في نفس الظروف.<sup>3</sup>

والاستعمال الجماعي قد يكون " عاديا " إذا لم يمارس بما يطابق هذا الغرض مطابقة كلية، لكنه يتعارض معه مثل إقامة محلات تجارية على شاطئ البحر وفي هذه الحالة يجب أن يكون بترخيص مسبق وهو ما نصت عليه المادة 61 الفقرة الأخيرة من قانون الأملاك الوطنية 30/90 سابق الذكر "يمكن أن يكتسي من جهة أخرى استعمال الأملاك الوطنية العمومية طابعا عاديا أو غير عادي" وأكرته المادة 59 من المرسوم 427/12 الفقرة الأخيرة ويكون الاستعمال الجماعي للأملاك البلدية العمومية إما بأسلوب مباشر دون حاجة إلى وسيط (فرع أول) أو بأسلوب غير مباشر عن طريق المرافق العامة (فرع ثاني).

<sup>1</sup> - بومزير باديس، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2012/2011، ص77.

<sup>2</sup> - بومزير باديس، المرجع نفسه، ص78.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي. حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص96.

### الفرع الأول: التسيير المباشر للأملاك البلدية العمومية

يقصد به اشتراك جميع الأفراد في استعمال أملاك البلدية العمومية، دون تحديد شخصية المستعمل ودون حاجة لاتباع إجراءات معينة.<sup>1</sup>

والتسيير المباشر للأملاك البلدية العمومية هو الاستعمال الذي يكون فيه الجمهور على قدم المساواة وهو استعمال يتفق والغرض الذي من أجله قد خصص المال العام.<sup>2</sup>

ولقد نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي 427/12 سابق الذكر على: " الاستعمال المشترك أو الجماعي للأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور استعمالا مباشرا هو الاستعمال الذي يمكن أن يقوم به جميع المواطنين حسب الشروط نفسها، ويرتكز هذا الاستعمال على مبادئ وقواعد عامة".<sup>3</sup>

كما نصت المادة 62 الفقرة 2 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 على: " يخضع الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العمومية الذي يمارسه الجمهور لمبادئ الحرية والمساواة والمجانبة، مع مراعاة بعض الرخص الاستثنائية".<sup>4</sup>

من خلال النصين السابقين نستنتج أن الاستعمال المباشر للأملاك البلدية العمومية يخضع لمجموعة من المبادئ والقواعد العامة المتمثلة في الحرية والمساواة والمجانبة.

### أولا: مبدأ الحرية

إن مبدأ الحرية المكرس في المواثيق والاتفاقات الدولية والقوانين الداخلية لكل دولة معاصرة، نجد في الأموال العامة مجالا خصبا لتطبيقه على أوسع نطاق غير أن للإدارة الحق في تنظيم استعمال هذه الأموال واتخاذ التدابير والإجراءات الكفيلة بالمحافظة عليها

<sup>1</sup> - حنان ميساوي المرجع السابق، ص 188.

<sup>2</sup> - محمد قدرى حسن ، المرجع السابق، ص 303.

<sup>3</sup> - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 427/12 المتضمن شروط وكيفيات وإدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 62 من قانون 30-90 المتضمن الأملاك الوطنية ، المرجع السابق.

أو التي تستهدف حماية النظام العام<sup>1</sup>، وهو ما ذهبت إليه المادة 66 من المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة السابق الذكر. ويعد منع ممارسة هذا الاستعمال منعا مطلقا أو إخضاعه لتصريح أو ترخيص قبلي خرقا لمبادئ الدستور، غير أن حرية الاستعمال العام ليست مطلقة، حيث ترد عليها بعض القيود والتي تستهدف أساسا تنظيمها بما يؤكد في النهاية من حرية استعمالها من قبل الكافة وتتبلور أهم هذه القيود في:

1. لا بد من توافق الاستعمال العام مع أهداف تخصيص المال العام وإلا أصبح الاستعمال غير مشروع أو يتطلب الحصول على ترخيص مسبق.
2. تقييد حرية الاستعمال العام، يعد قيد من قيود الضبط الإداري التي تنظمها القواعد العامة المتضمنة لشروط الاستعمال القانوني والتي تصدر في صورة نص تشريعي أو لائحي.<sup>2</sup>

ويترتب على مبدأ الحرية استعمال الأملاك العمومية النتائج التالية:

- عدم جواز منع الاستعمال العام أو إخضاعه لترخيص مثلي.
- لا يجوز للإدارة أن تتخذ في مجال الطرق العامة قرارات إدارية يكون محلها منعا عاما وقطعيا تجاه الراجلين أو الراكبين ولكن قراراتها التي تهدف إلى تحقيق أمن المرور وسهولته تعتبر مشروعة.<sup>3</sup>

حيث نصت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر "يترتب على حرية استعمال الأملاك العامة والمخصصة للجميع استعمالا عاديا فيما يتعلق بالطرق العمومية، عدم شرعية الموانع العامة أو القطعية التي تقام ضد الراجلين والمستعملين

<sup>1</sup> - حنان ميساوي ، المرجع السابق ، ص 18.

<sup>2</sup> - سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص 55.

<sup>3</sup> - أعرم يحيياوي، نظرية المال العام ، المرجع السابق ، ص 75.

الآخرين الراكبين ، غير أن الموانع النسبية التي تتخذ بسبب خصائص بعض الطرق لضمان أمن المرور وسهولته غير شرعية...<sup>1</sup>.

### ثانيا: مبدأ المساواة

يعتبر مبدأ المساواة من المبادئ الأساسية التي يقوم عليها كل مجتمع متحضر هي قاعدة جاءت بها الأديان السماوية، ونص عليها القانون الدولي.<sup>2</sup>

وتنبثق قاعدة المساواة الجميع في استعمال الأملاك العمومية من مبدأ التساوي المشترك للمال العام متساويا لجميع الأفراد ، بحيث لا يحدث أية تفرقة أو تمييز بينهم في هذا الاستعمال ، ويترتب على ذلك أنه إذا ما فرضت شروط أو ضوابط معينة لتنظيم استعمال المال العام، فيجب أن تطبق هذه الضوابط بطريقة واحدة وبأسلوب موحد على جميع الأفراد الذين يوجدون في نفس الظروف أو في ذات المرتكز الثانوية.<sup>3</sup>

ويخول الأفراد بموجب مبدأ المساواة حق الدخول دون تمييز إلى الحدائق العمومية والغابات، المتاحف والمنشآت الفنية، الهياكل الثقافية والترفيهية والرياضية، الطرق العمومية... إلخ. وهو ما ذهبت إليه المادة 68 من المرسوم التنفيذي 427/12 المتضمن شروط تسيير الأملاك العمومية وخاصة التابعة للدولة السابق الذكر.

ويتسم مبدأ المساواة بالنسبية وهذا راجع لتحقيق الصالح العام، مما يجعلها خاضعة لقيود وتتمثل في:

- مشروعية حجز جزء من الشاطئ لترتاده النساء فقط.
- حجز الممرات لذوي الأسبقية في المرور.
- حجز بعض أجزاء الطريق العام لوقوف بعض السيارات.

<sup>1</sup> - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 427/12 المتضمن شروط وكيفيات وإدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أعرم يحيوي ، نظرية المال العام ، المرجع السابق ، ص 75.

<sup>3</sup> - سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص 56.

وهو ما أكدته نص المادة 68 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر.<sup>1</sup>

### ثالثا: مبدأ المجانية

إذا كان الجمهور المستعمل المال العام يمارس حرية عامة، فإن ذلك يقتضي مبدئيا أن يكون هذا الاستعمال مجانا<sup>2</sup>، فالأصل إذا هو الاستعمال الجماهيري المشترك للأماكن العمومية يتم بدون مقابل، لأن تطبيق غير ذلك يؤدي إلى فرض قيود على حرية الاستعمال<sup>3</sup>، فكل مستعمل لا يلزم بدفع مقابل أثناء التجول في الحدائق العامة أو استعمال الطرقات العمومية، حيث نصت المادة 67 من المرسوم 427/12 السابق الذكر على: " تتطلب المجانية استعمال الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع استعمالا مشتركا ألا يخضع هذا الاستعمال لدفع الأتاوى ما عدا الحالات المنصوص عليها في القانون".<sup>4</sup>

قد ترد على مبدأ المجانية بعض الاستثناءات والتي تتمثل في:

- يمكن للسلطة الإدارية المختصة إنشاء حضائر لوقوف السيارات بمقابل.
- يحق لصاحب امتياز الطريق السريع فرض رسوم على عائق المرتفقين.<sup>5</sup>
- يجوز فرض المقابل إذا كانت مدة وقوف السيارات تتجاوز الاستعمال العادي للمال العام.

<sup>1</sup> - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 427/12 المتضمن شروط وكيفيات وإدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أعمار يحيواوي ، نظرية المال ، المرجع السابق، ص 76.

<sup>3</sup> - نواف كنعان ، المرجع السابق ، ص 392.

<sup>4</sup> - المادة 67 من المرسوم التنفيذي 427/12، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - أعمار يحيواوي ، نظرية المال العام ، المرجع السابق ، ص 76-77.

### الفرع الثاني: التسيير غير المباشر للأملاك البلدية العمومية

من خلال نص المادة 61 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 فإن استعمال الجمهور للأملاك العمومية يكون بطريقة مباشرة أو عن طريق مصلحة عمومية في شكل تسيير بالوكالات أو ما يعرف بالمرافق العامة.

فالتسيير غير مباشر للأملاك العمومية يكون بواسطة المرافق العامة التابعة للدولة، حيث حدد القانون شروط وكيفيات تقديم كل مرفق لخدماته كما أن هناك مرافق أخرى يتعذر على الأفراد استعمالها، وذلك راجع لما تحتويه هذه المرافق على أسرار مثل مرفق الدفاع الذي يتميز باستراتيجيته الخاصة وأسراره العسكرية.

ويختلف استعمال المرافق العامة حسب طبيعة كل مرفق وعليه يجب التفريق بين تسيير المرافق العامة الإدارية والمرافق العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري.

#### أولاً: التسيير بواسطة المرافق العامة الإدارية

المرافق الإدارية هي المرافق التي تؤدي الخدمات المرفقية التقليدية مثل مرفق الدفاع والأمن والقضاء والصحة والتعليم، هذه المرافق عادة ما تتسم بارتباطها بالجانب السيادي للدولة، الأمر الذي يفرض قيامها بهذه النشاطات وأن لا تعهد به للأفراد.<sup>1</sup>

ويستعمل الأفراد المرافق العامة الإدارية فكونوا في حالة قانونية وتنظيمية خاضعة للتعاون العام حيث تملك الإدارة حق تغيير كيفيات وتقديم خدماتها دون أن يكون للأفراد الحق في معارضة تعديل نظام المرفق<sup>2</sup>، وفي المقابل يحق للمستعملين أن يطلبوا إلغاء قرارات المرافق المعنية أو أن يلتمسوا تعويضاً إذا كانت المرافق لا تدار كما ينبغي ويتضررون من ذلك، كما قد يكونوا مستغلي المرافق الإدارية في علاقة تعاقدية كما هو

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية 2007، ص 313.

<sup>2</sup> - محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري (تنظيم إدارة، نشاط الإدارة، وسائل الإدارة)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر 2006، ص 296.

الشأن بالنسبة لعقد اشتراك في الهاتف الذي يبرم بين مرفق البريد والخواص<sup>1</sup>، وهو ما أكدته المادة 60 من المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر.

### ثانيا: التسيير بواسطة المرافق العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري

تعتبر المرافق العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري، مشروعان خاصة النشاط التجاري والصناعي هي المشروعات التي تقوم بنشاط تجاري أو صناعي مماثل لنشاط الأفراد والهيئات الخاصة، وتدار بأساليب إدارة المشروعات الخاصة<sup>2</sup> مع توافر الخصائص المميزة للمرافق العامة وخضوعها لقواعد القانون العام والقانون الخاص معا.<sup>3</sup>

ومن أمثلة ذلك مرافق النقل بالسكك الحديدية أو الطائرات أو مرفق البريد أو مرفق توزيع الكهرباء والغاز حيث اعتبر المشروع الجزائري المؤسسة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري تاجرة في علاقتها مع الغير وأخضعها لقواعد القانون التجاري.<sup>4</sup>

### المطلب الثاني: التسيير الخاص لأملاك البلدية العمومية

كأصل عام يتم استعمال الأملاك العامة استعمالا جماعيا مشتركا، إلا أنه احتياطيا، يمكن توجيه جزء من الأملاك العمومية المخصصة للجميع لفائدة فئة خاصة من الأفراد وهو ما نصت عليه المادتين 62 و 63 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.

ويوصف هذا الإستعمال بأنه خاص لأن الفرد المستعمل يختص دون سواه بجزء من المال العام، فإذا كان استعماله متفقا والغرض المخصص له المال العام أصلا، وصف استعمال الفرد في هذه الحالة على أنه استعمال عادي أما إذا كان استعمال المال العام لا يتفق وغرض هذا المال الأصلي فإن الاستعمال في هذه الحالة يكون استعمال غير عادي.<sup>5</sup>

1 - سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص 60.

2 - عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 314.

3 - محمد فؤاد عبد الباسط ، المرجع السابق ، ص 308.

4 - أعرم يحيوي ، نظرية المال العام ، المرجع السابق ، ص 80.

5 - سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص 60.

ويأخذ الاستعمال الخاص للأملاك العمومية صورتين:

- ✓ انفراد شخص ما باستعمال جزء من مال عام مخصص لاستعمال الجمهور.
- ✓ استعمال شخص معين لجزء من المال العام، مخصص للاستعمال الخاص.<sup>1</sup>

فالاستعمال الأول لا يتطابق مع الغرض المخصص للمال العام فيكون استعمالا غير عادي، فتقوم الجهة الإدارية بمنح ترخيص إن لم تر مانعا في ذلك مثل السماح لصاحب مهني بوضع كراسي على الرصيف.

أما الصورة الثانية للاستعمال فهي لا تتعارض مع الغرض الذي من أجله خصص المال العام، لذلك يطلق عليه استعمال عادي مثل يستغل تاجر لمكان في السوق لبيع سلعته.. وهو ما نصت عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي 427/12 سابق الذكر.

وعليه فإن الاستعمال الخاص للأملاك البلدية العمومية يكون إما عن طريق القرار أو ما يعرف بالرخصة الإدارية أو يكون عن طريق العقد.

### الفرع الأول: التسيير عن طريق القرار (الرخصة)

إن الاستعمال الخاص للأملاك عن طريق الرخصة الإدارية<sup>2</sup> يتميز بكونه استعمال مؤقت، وهو يتم بإحدى الوسيلتين وذلك بحسب ما إذا كان شغله سطحيا للملك العمومي، لا يستدعي وجود أساسات ثابتة في الأرض وهو ما يعرف برخصة الوقوف، أو أنه استعمال أكثر التصاقا بالملك العمومي أي أن له أساسيات أرضية، أي أنه شغل مستقر

<sup>1</sup> - أمر يحيوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص 81.

<sup>2</sup> - الرخصة الإدارية أو ما يعرف بالقرار الإداري هو تصرف إداري صادر بإرادة منفردة من طرف السلطة المختصة لإحداث آثار قانونية ولمزيد من التفصيل الرجوع إلى مرجع عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007.

وهو ما يسمى برخصة الطريق<sup>1</sup>. وهو ما نصت عليه المادة 64 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.

وتعد رخصتا الطريق والوقوف بمثابة العقد الإداري وحيد الطرف وهو ما أخذ به المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 427/12 السابق الذكر بموجب نص المادة 70.

### أولاً: رخصة الطريق

لقد عرفت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 427/12 رخصة الطريق في فقرتها الأولى على: "تمثل رخصة الطريق في الترخيص لتشغل قطعة من الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع شغلا خاصا مع إقامة مشتملات في أرضيتها وتسلم لفائدة مستعمل معين، كما تنجر عنها أشغال تغير أساس الأملاك المشغولة" فللا يقتصر هذا الإستعمال على شغل جزء من الملك العمومي وإنما تقتضي إحداث بعض التغييرات في وعاء الطريق أو شكل الطريق.<sup>2</sup>

ويمنح هذا الاستعمال برخصة في شكل قرار إداري من السلطة المكلفة بالمحافظة على الأملاك تاعمومية وذلك مقابل جباية عن هذا الاستعمال وهذا النوع من الرخص تحكمه أحكام خاصة تتمثل في:

- صدور هذه الرخصة في شكل قرار إداري من السلطة الإدارية المكلفة بالمحافظة على الأملاك العمومية (المادة 1/64 من قانون الأملاك الوطنية).
- لا تجوز هذه التراخيص إذا كانت من شأنها أن تعطل الاستعمال الأصلي للملك العام.
- لا يجوز قرار الإدارة برفض الترخيض مشروعا إلا إذا كان يستهدف المصلحة العامة.

<sup>1</sup> - بومزير باديس ، مرجع السابق، ص82.

<sup>2</sup> - حنان ميساوي ، المرجع السابق ، ص196.

- يبقى على المستفيد من رخصة الطريق أن يقوم على نفقته عندما يتطلب منه ذلك السلطة المختصة لتغيير مواقع قنوات الماء والغاز والكهرباء أو الهاتف التي أقامها وذلك لأجل القيام بأشغال ذات منفعة عامة أو لدعم الطريق.<sup>1</sup>
- إذا كان الغرض من طلب التغيير هو تغيير محور الطريق أو انجاز عمليات تجميل المحيط، فإن ذلك يخول لصاحب رخصة الطريق حق الاستفادة من التعويض نتيجة تغيير مواقع قنوات الماء والغاز... إلخ.<sup>2</sup>

وتختلف السلطات الإدارية مانحة رخصة الطريق باختلاف نوع الملك العمومي، فنصدر رخصة الطريق عن:

- ✓ المدير الولائي للأشغال العامة، المختص إذا كان الشغل في حافة الطريق الوطني أو الولائي.
- ✓ المدير العام للوكالة الوطنية للطرق السريعة إذا كان الشغل على حافة طريق سريع.
- ✓ رئيس البلدية أو الوالي إذا كان الطري بلدي.<sup>3</sup>

ويترتب عن هذه الرخصة التزامات وحقوق لكل من الإدارة والشاغلين، وتتمثل أهم هذه الحقوق في:

#### أ- حقوق الإدارة:

- للإدارة الحق في منح أو عدم منح الرخصة استنادا لما تملكه من سلطة تقديرية وفي حدود ما خولها القانون.<sup>4</sup>
- إذا كان شغل الأشخاص لمرفقات الطرق العامة مؤقتا، فإن ذلك يخول الإدارة حق إلغاء الرخصة في أي وقت لسبب مشروع ولا تلتزم بدفع أي تعويض.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - المادة 64 الفقرة 1، 2، 3 من قانون الأملاك الوطنية 30/90، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص 63.

<sup>3</sup> - المادة 2/72 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 2/72 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - المادة 74 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، المرجع السابق.

- الحصول على مقابل مالي.<sup>1</sup>
- يحق للإدارة أن تطلب من المستفيد من رخصة الطريق أن يغير على نفسه مواقع قنوات المياه والغاز والكهرباء والهاتف إذا قررت القيام بأشغال ذات مصلحة عامة أو خاصة لدعم الطريق العمومي.<sup>2</sup>

#### ب- حقوق صاحب الرخصة:

- حق الأفراد في مقاضاة الإدارة إذا كان الرفض مستو بالعيب، الاستعمال التعسفي للسلطة.

- إذا كان للإدارة الحق في أن تطلب من المستفيد من الرخصة الطريق تغيير مواقع قنوات على تفتته بسبب أشغال ذات مصلحة عامة أو خاصة لدعم لطريق العمومي<sup>3</sup>، فإنه على خلاف ذلك يحق لصاحب الرخصة الحصول على تعويض مناسب إذا كان الغرض من هذه الأشغال هو تغيير الطريق أو التجميل.<sup>4</sup>

- يمكن لشاغل مرفقات الأملاك العمومية أن يطلب تعويض كذلك إذا ألغيت الرخصة قبل الأجل وفي الظروف الآتية:

- ❖ إذا كان الإلغاء بسبب أشغال لا تمس بمصلحة المال العام الذي تم شغله.
- ❖ إذا كان غرض الإلغاء هو تجميل الطريق أو تغيير محوره.
- ❖ إذا انقضى أجل الرخصة، يحق للشاغل المؤقت طلب التجديد.

#### ج- نهاية الرخصة وسحبها:

تنتهي الرخصة في أغلب الأحيان بانتهاء المدة القانونية للاستعمال أو عدم استعمال الملك العام خلال المدة المحددة في دفتر الشروط ولنهاية هذه الرخصة عدع آثار تتمثل في:

1 - المادة 3/73 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، المرجع السابق.  
 2 - المادة 74 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، المرجع السابق.  
 3 - أعرم يحيوي، نظرية المال العام ، المرجع السابق، ص 83-84.  
 4 - المادة 74 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، المرجع السابق.

- مغادرة المستعمل أو صاحب الرخصة لأماكن الملك العمومي في أقرب وقت وإلا تعرض لمتابعات جزائية.
- الإدارة غير ملزمة بالتعويض في حالة عدم تجديد الرخصة.
- كما أن استغلال الأملاك العمومية ليس أبديا، بل هو مؤقت وعرض للسحب والسلطة المخول لها قانونا منح الرخصة هي التي تستطيع سحبها على أساس قاعدة التوازي أشكال وإعذار صاحب الرخصة ليس إلزامي.<sup>1</sup>

### ثانيا: رخصة الوقوف

رخصة الوقوف هي النوع الثاني من الرخص الإدارية أحادية الطرف، وتمنح هذه الرخصة للاستعمال الذي لا يتطلب التصاقا دائما بالمال العام.<sup>2</sup> فيكون لصاحب الرخصة مجرد اتصال سطحي لا يتضمن تثبيت منشآت على الملك العمومي، ويعرف المشرع الجزائري رخصة الوقوف بأنها: " تتمثل رخصة الوقوف في الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العمومية لاستعمال الجميع شغلا خاصا دون إقامة مشتملات على أرضيتها وتسلم لمستفيد معين اسميا"<sup>3</sup> مثل وضع أصحاب المقاهي الطاولات على الطريق العام أو تمكين أحد الباعة من عرض سلعته في كشك مقام على الرصيق..إلخ.

وتعتبر رخصة الوقوف رخصة مؤقتة مثل رخصة الطريق، تخضع لنفس القواعد القانونية من حيث اجراءات منح الحقوق وواجبات المستفيدين من رخصة الوقوف وكيفيات نهايتها وسحبها إذا اقتضى الأمر.

وتختلف رخصة الوقوف عن رخصة الطريق، كون استعمال أملاك العامة عن طريق رخصة الوقوف يتطلب اتصالا بالملك العمومي أما الاستعمال عن طريق رخصة الطريق فهو اتصال دائم بالملك.

<sup>1</sup> - بومزير باديس ، المرجع السابق، ص85.

<sup>2</sup> - ميساوي حنان ، المرجع السابق، ص195 .

<sup>3</sup> - المادة 71 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، المرجع السابق.

وتختلف السلطة الإدارية التي لا صلاحية منح رخصة الوقوف، فيسلمها رئيس البلدية بقرار بالنسبة للطرق الوطنية والولائية الواقعة داخل التجمعات السكنية والطرق البلدية بصفة عامة، ويختص الوالي بتسليمها بالنسبة للطرق الوطنية والولائية الموجودة خارج التجمعات السكنية، وللإدارة سلطة تقديرية في منح رخصة الوقوف أو منعها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التسيير الخاص بموجب عقد

إذا كان الأسلوب الأول للاستعمال الخاص للأملاك العمومية مبني على السلطة التقديرية للإدارة التي تمنح أو ترفض الرخص مما يجعل أصحابها مركز تنظيمي لائحي، فإن الوضع يختلف بالنسبة للوضع التعاقدية، حين تتقلص السلطة التقديرية للإدارة ويكون المتعاقد معها في مركز تعاقدية على الأقل في بعض بنود العقد<sup>2</sup> ويطلق على هذا الأسلوب تسمية "الشغل التعاقدية للأملاك العمومية".

وهو اتفاق يبرم بين الجهة الإدارية مالكة المال العام والأفراد أو الشركات الخاصة الراغبة في استعمال المال العام استعمالا خاصا، ويستند هذا الاتفاق على اتفاق إدارتي الجهة الإدارية والمنافع على صورة الاختصاص بجزء من المال العام<sup>3</sup>، حيث يتضمن العقد شروط الاستعمال المسموح بها ومدنها وحق الإدارة في تعديله أو إلغائه إذا رأت ذلك والمقابل النقدي الذي يدفعه الفرد أو الشركة المتعاقدة.<sup>4</sup>

ويأخذ الاستعمال الخاص بموجب عقد إداري في صورة عقد الامتياز ونظرا لأهمية هذا التصرف وخطورته على الأملاك الوطنية العمومية، عمل المشرع على تعريف بصورة دقيقة وذلك من خلال نص المادة 64 مكرر من قانون الأملاك 30/90 حيث يعرف عقد الامتياز كما يلي: "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي يقوم بموجبه الجماعة

<sup>1</sup> - المادة 2/71 من المرسوم التنفيذي 427/12، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - بومزير باديس، المرجع السابق، ص 86.

<sup>3</sup> - محمد قدرى حسن، المرجع السابق، ص 310، وانظر كذلك نواف كنعان، المرجع السابق، ص 395.

<sup>4</sup> - أمعر يحيوي، نظرية المال العام، المرجع السابق، ص 85.

العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز لمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حل استغلال ملحق للملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز".<sup>1</sup>

وعقد المتياز هو عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا فردا أو شخصا معنويا من القانون العام أو القانون الخاص ويسمى صاحب الامتياز بإدارة الموقف مستخدما عماله وأمواله ومستعملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي المقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي، حيث يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق.<sup>2</sup>

ويتجسد الامتياز في عقد ينقسم إلى قسمين اتفاقية ودفتر شروط، يحددان شروط الاستعمال المسموح به قانونا ومدته وحقوق وواجبات صاحب الامتياز وكيفيات التصفية عند انتهاء العقد أو نسخه وكذا المقابل المالي.

ويتم منح الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة لكل شخص طبيعي أو معنوي ترسو عليه المزايدة ويتعهد باحترام دفتر الشروط، ويمكن أن يؤول الامتياز بالتراخي للمجالس الشعبية البلدية المعنية عندما تكون المزايدة غير مستمرة.<sup>3</sup>

كما قد يمنح الامتياز عن طريق المناقصة مثل منح امتياز استغلال المياه الطبيعية المعدنية وقد يأخذ شكل الاتفاقية التي يوقعا الوال المختص إقليميا والشخص الذي يرسو عليه المزداد أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة.

<sup>1</sup> - المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية 30/90، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة تيزي وزو ، الجزائر 2013، ص 13.

<sup>3</sup> - ميساوي حنان ، المرجع السابق ، ص 200.

وبالرجوع إلى قانون البلدية رقم 10/11 نجده قد أقر إمكانية تسيير بعض المصالح العمومية بطريقة عقد الامتياز فقد نصت المادة 155 منه "يمكن للمصالح العمومية البلدية المذكورة في المادة 149 أعلاه أن تكون محل امتياز طبقاً للتنظيم الساري المفعول".<sup>1</sup>

ويتميز عقد امتياز عن استعمال الأملاك العمومية بأنه:

- عقد مؤقت، إذ يمنح بصفة مؤقتة ولمدة محددة مسبقاً في العقد، حيث تبرم هذه الامتيازات لمدة لا تتجاوز 65 سنة.<sup>2</sup>
- يمكن أن ينشأ عن هذا العقد (عقد امتياز) حقوق عينية، ألزم المشرع تسجيل هذه الحقوق في السجل العقاري.<sup>3</sup>
- سلطة الإدارة في إلغاء عقد الامتياز بدافع المنفعة العامة.<sup>4</sup>
- سلطة الإدارة في تعديل الشروط التنظيمية للعقد.<sup>5</sup>

ومن بين عقود الامتياز التي تبرمها البلدية بمناسبة استغلال وتسيير الأملاك البلدية العمومية عقد امتياز استغلال الشواطئ وعقد استغلال أماكن في الأسواق.

#### أولاً: امتياز استغلال الشواطئ

يمكن للدولة أن تمنح استغلال شواطئ البحر للبلديات والمؤسسات العامة المكلفة بالنشاطات السياحية، ويكون ذلك بقرار يتخذه الوالي المختص إقليمياً. فلا يجوز بأي حال من الأحوال أن يحرم الامتياز الخواص من حقوق الصيد والوقوف وإصلاح الزوارق

<sup>1</sup> - المادة 155، 149 من قانون 10/11 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 3/75 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 6/75 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 76 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - المادة 76 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، المرجع السابق.

والسفن والتجول واستخدام المساحات المؤجرة كوسيلة للمواصلات والسياحة فهي تعبر عن حرية عامة غير مقيدة.<sup>1</sup>

### ثانيا: عقد شغل أماكن في الأسواق

وهو عقد يخول بموجبه حق استعمال عادي للمال العام، لأن السوق بطبيعتها مخصصة لعرض السلع وبيعها وقد جاء في قرار المحكمة العليا: "يعتبر إنجاز البلدية لحقوق الوقوف للمساحات التابعة لأسواقها، أو استئجار التاجر لهذه الحقوق، عقد إداري ويخضع النزاع المتعلق به للغرفة الإدارية للمجلس...".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أعرم يحيوي ، نظرية المال العام، المرجع السابق ، ص 88.

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية بتاريخ 1982/09/25 ملف رقم 115212، انظر المجلة القضائية العدد 1/1989/ص 22.

## المبحث الثاني

## تسيير الأملاك البلدية الخاصة

على عكس الأملاك البلدية العامة التي لا يمكن التصرف فيها، فالأملاك البلدية الخاصة ترد عليها تصرفات ناقلة للملكية وتصرفات غير ناقلة للملكية تحكمها قواعد القانون المدني تارة وقواعد قانون الأملاك الوطنية والنصوص المنظمة له تارة أخرى .

فالأملاك الخاصة هي التي يهدف من خلالها المشرع الى تحقيق منفعة مالية وتملكية لذلك خصها بنظام قانوني خاص يميزها عن الأموال العامة وخصها بطرق تسيير خاصة بها<sup>1</sup> فهي تمثل جانبا كبيرا من نشاط الإدارة وعليها يتوقف نمو المجتمع في المجالات الاقتصادية الاجتماعية والثقافية وذلك من خلال المداخل التي تدرها للخزينة، وتمكين مختلف المتعاملين من تلبية حاجياتهم قصد أداء مهامهم ونشاطهم كالاستثمار وترقية العقار ومتابعة مختلف الاعمال المتعلقة بالقيام بوظيفة المرفق العام والاضطلاع بالجانب الاجتماعي للفئات المعوقة والمحرومة، والتكفل بالسكن خاصة بعض الموظفين من أجل الأداء الحسن لمسؤولياتهم وتوفير الخدمات الضرورية والسماح بممارسة طرق التسيير العقلاني والإدارة الرشيدة وذلك من خلال مراعاة النصوص السارية المفعول والأداء الجيد للخدمة<sup>2</sup>.

وقد قسمنا المبحث الى مطلبين :

المطلب الأول : التصرفات الناقلة للملكية .

المطلب الثاني : التصرفات غير الناقلة للملكية .

<sup>1</sup> - سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق ص 88 .

<sup>2</sup> - اممر يحيواوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع السابق ص 05، 06 .

### المطلب الأول : التصرفات الناقلة للملكية

وهي التصرفات التي تنقل ملكية الملك من البلدية الى شخص آخر وحصرها المشرع في تصرفين هما البيع و التبادل،ولكن رغم ما تتمتع به البلدية من حرية التصرف في أملاكها الخاصة إلا أنها مقيدة بمجموعة من الشروط والإجراءات القانونية التي يجب مراعاتها .

#### الفرع الأول :البيع

عرفت المادة 351 من القانون المدني عقد بأنه البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا اخر في مقابل ثمن نقدي ، وهو ما ينطبق على عقد البيع لأملاك البلدية الخاصة لكن مع احترام بعض الشروط والإجراءات الخاصة .

#### أولا: الشروط المتعلقة بالملك المراد بيعه

لا يمكن بيع الأملاك البلدية الخاصة عقارية كانت أم منقولة إلا بتوفر شروط تتعلق بحالة الملك ووضعيته بحيث اشترطت المادة 89 من قانون الاملاك الوطنية 30/90 بالنسبة للعقارات أن تكون غير مخصصة أو ألغي تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها .

أما بالنسبة للمنقول فيشترط أن يكون غير صالح للاستعمال نهائيا<sup>1</sup> وهذا بموجب محضر إسقاط أو إعفاء من الخدمة تعدّه البلدية ومثال على ذلك السيارات والتجهيزات المكتبية وغيرها من الأملاك المنقولة التابعة للبلدية التي تصبح غير صالحة للاستعمال.

كما يشترط أن لا تكون ذات طابع تاريخي أو فني أو أثري أو علمي من شأنها أن توضع في المتاحف من أجل تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 100 من القانون 30/90 ،المرجع السابق .

<sup>2</sup> - تنطبق على الأملاك المنقولة التابعة للبلدية نفس أحكام المادة 143 من المرسوم التنفيذي 427/12 ،المرجع السابق .

## ثانيا : الشروط المتعلقة بعملية إبرام عقد البيع

تباع الأملاك البلدية الخاصة عن طريق المزاد العلني كأساس وكاستثناء عن طريق التراضي ، وهذا تجسيدا لمبدأ الشفافية والمساواة ومراعاة للمصلحة العامة .

### أ-البيع بالمزاد العلني :

يتمثل البيع بالمزاد العلني في عملية رفع الثمن للمبيع الى أعلى حد ممكن لمصلحة البائع وذلك بمشاركة كل من رغب دخول المزايمة وفق إجراءات قانونية تنظم عملية البيع بالمزاد العلني ، والتي يجب أن تراعي فيها المبادئ التالية:

\***مبدأ المساواة:** يحق لكل فرد أن يشتري ملك تابع للبلدية، ولايجوز التمييز بين الأفراد لأي سبب كان طبقا للدستور<sup>1</sup>.

\***مبدأ المنافسة:** وهو المبدأ الذي لا يترك للإدارة مجالا لتفضيل متعاقد عن آخر و أن الاساس في المفاضلة بينهم هو المصلحة المحققة من خلال هذا الاختيار الذي يكون حسب القواعد القانونية<sup>2</sup>.

\***مبدأ عدم المجانية:** إن من بين المبادئ التي إستقر عليها الفقه وكذلك القضاء أنه لا يجوز التصرف بشكل مجاني أو بثمن أقل من القيمة لأن ذلك يعد من قبل التمييز والمحاباة<sup>3</sup> وتختلف عملية البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية عن الاملاك المنقولة .

### 1-بيع الأملاك العقارية بالمزاد العلني :

كما سبق الذكر يشترط في بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للبلدية أن لا تكون مخصصة ، وأن يكون قد ألغي تخصيصها وأصبحت مغير قابلة لتأدية وظيفتها وتتم عملية المزايمة وفق إجراءات محددة ،حيث يحدد رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد

<sup>1</sup> - كنانة محمد، الحماية الادارية لأملاك الدولة الخاصة،اطروحة دكتوراة ،جامعة عنابة ،كلية الحقوق، 2016 ، ص72

<sup>2</sup> - كنانة محمد ، المرجع نفسه ،ص 72 .

<sup>3</sup> - كنانة محمد، المرجع نفسه ، ص 72 .

التداول مع المجلس الشعبي البلدي العقار المراد بيعه ثم يقوم بمراسلة مصالح املاك الدولة لتقييم العقار بعد أخذ رأي الوالي الذي يقوم بالترخيص بعملية البيع بالمزاد العلني عن طريق قرار الذي ينشر في الصحافة الوطنية لمدة 20 يوما قبل إجراء عملية البيع ، مع تحضير دفتر شروط يتضمن كافة الشروط المتعلقة بعملية البيع بما فيها السعر الافتتاحي لعملية البيع وهذا على أساس القيمة التجارية .

ويتم البيع عن طريق المزاد العلني إما بالمزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة ويعلن قبل 20 يوما على الأقل عن طريق الملصقات وإعلانات تنشر في الصحافة وعند الاقتضاء بأية وسيلة اشهارية اخرى تتضمن خصوصا:

- التعيين الدقيق والمفصل لكل جزء وكذلك المساحة والتمن الأدنى المعروف وكذلك التاريخ الذي تفرز فيه هذه التعهدات<sup>1</sup>، ويتم المزاد اما عن طريق المزايدات الشفوية او التعهدات المختومة .

- **المزايدات الشفوية** : بالنسبة للمزايدات الشفوية فقد وضحتها القرار المؤرخ في 05 مارس 1997 المذكور سابقا حيث يعلن الموظف الذي يرأس المزايدة عن الثمن الأدنى المعروف المشار إليه في الملصقات ، ثم تبدأ المزايدة بمبلغ خمسة آلاف دينار (5.000) على الأقل حين لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروف خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000دج) وعشرة دينار (10.000دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروف خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج) ، ولا يعلن البيع عن طريق المزايدات الشفوية إلا عندما تكون شمعتان موقدتان تباعا بفارق دقيقة واحدة بينهما تتطفئان على المزايدة الواحدة نفسها، وإذا لم تقع أي مزايدة خلال اشتعال الشمعتين يعلن المزاد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليها الشمعتان و لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروف ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها ، وإذا لم تجر اي مزايدة يؤخر البيع ويؤجل الى جلسة يحدد تاريخها فيما

<sup>1</sup> - القرار المؤرخ في 05مارس1997 المتضمن الموافق القرار المؤرخ في 05مارس1997 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يتضمن تحديد الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للاملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني (جريدة رسمية عدد55 سنة 1997).

بعد وبعث عنها حسب نفس شكل الجلسة الأولى، وإذا قام شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد بمزايدات متساوية تخولهم حقوق متساوية في الفوز بالمزاد تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أي مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد<sup>1</sup>.

**التعهدات المختومة:** يقدم عن عرض الشراء عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات تتضمن معلومات عن العقار المراد شراؤه مع إثبات دفع الكفالة ويرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأماكن الوطنية المعينة في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب مقابل تسليم وصل إيداع<sup>2</sup>.

أما بخصوص الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايدة فهم الذين يثبتون موطناً أكيدا وقدرتهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية<sup>3</sup>، وتجرى المزايدة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة بواسطة لجنة تتحول إلى مكتب المزاد الذي يتكون من:

- المدير الولائي للأماكن الوطنية رئيساً .
- رئيس مفتشية الأملاك الوطنية المختص إقليمياً .
- المدير الولائي للمحافظة العقارية .
- ممثل الوالي .
- ممثل البلدية التي يقع فيها العقار المعروض للبيع .

عند الاقتضاء ممثل الإدارة المركزية (المديرية العامة للأماكن الوطنية بصفته ملاحظاً) وبعد رسو المزاد يصبح الشخص مالكا لكنه لا يستطيع تسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف في أجل 15 يوماً، ويحرر العقد لفائدته من طرف مدير

<sup>1</sup> - انظر المادة الأولى من القرار المؤرخ في 05 مارس 1997، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - انظر المادة الأولى من القرار المؤرخ في 05 مارس 1997، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - انظر المادة الثانية من القرار المؤرخ في 05 مارس 1997، المرجع السابق .

الأملك الوطنية للولاية والذي يجب أن يتضمن تعيين العقار من حيث الطبيعة والقوام والمساحة والعنوان الكامل والحدود....الخ .

وتحتفظ الدولة بملكية كل الاشياء الفنية والأثرية ،خصوصا البنايات،والفسيفساء والنقوش الخفية والبروز التماثيل والميداليات ،والزهريات،والنقوش،والكنوز،والنقود القديمة والأسلحة وكذا المناجم والمعادن وطبقات المعادن وطبقات معادن الفوسفات والجير،الموجودة والتي يجب على الفائز بالمزاد تحت طائلة التعويض أن يعلم المدير الولائي للأملك الوطنية<sup>1</sup> .

## 2- بيع الأملاك المنقولة بالمزاد العلني :

تباع الأملاك المنقولة إذا ما أصبحت غير صالحة نهائيا للإستعمال ، حيث أن هناك العديد من المنقولات التي يحرر بشأنها محضر إسقاط (شطب من سجل الجرد) لعدم صلاحيتها للإستعمال كعتاد الاعلام الآلي مثلا ، والسيارات المعفاة من الخدمة التي تخضع لرأي تقني مطابق قانونا صادر عن المؤسسة العمومية للمراقبة التقنية للسيارات<sup>2</sup> لبيعها، والصهاريج وغيره من العتاد غير قابل للإستعمال نهائيا ، وتتم عملية البيع بالزاد العلني طبقا للإجراءات التالية :

- التحضير لعملية البيع بالمزاد : وتتم عملية التحضير وفق الخطوات التالية:

- فرز الاملاك المطلوب بيعها مبدئيا وجمعها حسب الاصناف المتشابهة<sup>3</sup>.
- إعداد دفترتي الشروط وهما دفتر الشروط العامة الذي يوافق عليه الوزير المكلف بالمالية بقرار تبين فيه الشروط العامة الخاصة بالكيفيات والإجراءات المتعلقة بالبيع بالمزاد العلني<sup>4</sup>، أما دفتر الشروط الخاصة فيتم إعداده بمناسبة كل عملية بيع

<sup>1</sup> - انظر المادة 10 من القرار المؤرخ في 05 مارس 1997 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 115/10 المؤرخ في 18 ابريل 2010 المتعلق بحظائر السيارات الادارية المخصصة لمصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري والهيئات والمؤسسات الممولة كليا من ميزانية الدولة (جريدة رسمية عدد 26 سنة 2010) .

<sup>3</sup> - المادة 155 من المرسوم التنفيذي 427/12، المرجع السابق .

<sup>4</sup> - المادة 150 من المرسوم التنفيذي 427/12، المرجع السابق .

ويتضمن جميع الشروط والبيانات المتعلقة بالأموال المنقولة المراد بيعها وتتمثل أهم هذه البيانات والشروط فيما يلي :

- تعيين المصلحة التابعة لإدارة أملاك الدولة القائمة بعملية البيع.
- تعيين شكل عملية البيع المتبعة سواء في شكل عروض مختومة أو مزايمة شفوية أو بأي طريقة أخرى تحفز على المشاركة<sup>1</sup>.
- تاريخ إجراء المزايمة باليوم والساعة وتحديد المكان لإجراء عملية البيع .
- التذكير ببعض الشروط العامة المتعلقة بالضمان وشروط تسديد الثمن والرسوم والجزاءات المحتملة.
- تحديد ايام ومكان وساعات ومكان زيارة الاملاك المراد بيعها.
- آجال السحب والتي يجب ان تكون قصيرة بعد عملية البيع خوفا من تلف الاشياء المباعة او ضياعها<sup>2</sup>
- الضمانات الخاصة المفروضة على المشاركين في المزايمة

مبلغ الغرامة المطبق في حالة عدم تنفيذ أحد البنود او الشروط العامة أو الخاصة أو التقنية<sup>3</sup>

❖ **الإعلان عن المزايمة :** يسبق كل مزاد إشهار يطابق أهمية الاشياء والمعدات المطلوب بيعها قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ البيع عن طريق الملصقات وإن إقتضى الأمر، عن طريق الإعلانات الصحفية أو بأي وسيلة أخرى يمكن أن تثير المنافسة، ما عدا الاشياء القابلة للتلف أو الاشياء التي يتحتم رفعها فورا أو الاشياء ضئيلة القيمة<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 152 من المرسوم التنفيذي 427/12، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - كنانة محمد ، الحماية الادارية لأموال الدولة الخاصة ، المرجع السابق ،ص 77 .

<sup>3</sup> - كنانة محمد ، الحماية الادارية لأموال الدولة الخاصة ، المرجع السابق ،ص 77 .

<sup>4</sup> - المادة 151 من المرسوم التنفيذي 427/12، المرجع السابق .

❖ **اجراء عملية البيع بالمزاد العلني:** يتم اجراء عملية البيع بالمزاد العلني من طرف اعوان الدولة المحلفين<sup>1</sup> وذلك باحترام بنود دفتر الشروط الخاص بالعملية والسعر المحدد مسبقا والذي يكون سرىا لا يعلمه المزايدين ويرسو المزاد على من يقدم افضل سعر على ان لا يكون اقل من السعر الافتتاحي المحدد من طرف املاك الدولة ، ويتم دفع ثمن الاشياء التي تم بيعها الى محاسب املاك الدولة ، ثم يحرر محضر بذلك ، اما في حالة عدم جدوى العملية يبقى السعر الافتتاحي للأشياء سرىا وتعاد عملية البيع بالمزاد العلني<sup>2</sup> .

### ثانيا :البيع بالتراضي

اذا كان الأصل أن تباع الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية بالمزاد العلني فإن الاستثناء هو أن تباع بالتراضي<sup>3</sup> ، بالنسبة للمنقولات حيث تنص المادة 114 من قانون الاملاك الوطنية "...يمكن التنازل بالتراضي لأسباب خاصة بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة" ،

كذلك تباع عقارات الجماعات المحلية بالتراضي ،سواء عن طريق نفسها أو عن طريق الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري ، فقد تباع الجماعة المحلية العقار مباشرة لفائدة شخص عام دون غيره وإلا كان التصرف باطلا<sup>4</sup> وهو ما تضمنته المادة 2/73 من قانون التوجيه العقاري .

### الفرع الثاني : التبادل

نصت المادة 413 من القانون المدني " المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين ان ينتقل الى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود " ، ويتم تبادل الأملاك

<sup>1</sup> - المادة 144 من المرسوم التنفيذي نفسه.

<sup>2</sup> - انظر المواد من 150 الى 156 من المرسوم التنفيذي نفسه .

<sup>3</sup> - امر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، المرجع السابق،ص 117.

<sup>4</sup> - امر يحياوي ، المرجع نفسه،ص 119 .

العقارية التابعة للبلدية مقابل املاك عقارية يملكها الخواص ويكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها<sup>1</sup>.

ونصت المادة 95 من قانون الاملاك الوطنية " يكون تبادل الاملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الاقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة بعد مداوات المجلس الشعبي المعني وفق الأشكال القانونية .

كما تطبق الأحكام المتعلقة بفارق القيمة الناتج من التبادل المذكور في المواد السابقة على المبادلات التي تقوم بها الجماعات الاقليمية "

#### أولا :شروط التبادل :

يعتبر التبادل من الأشكال القانونية التي تلجأ إليها الادارة لتزويد احتياجات مصالحها من العقارات ، ولا يتم هذا الإجراء قانونا إلا في حدود ضيقة ويستوجب لصحته توفر شروط أساسية تتمثل فيما يلي<sup>2</sup>:

#### أ-الشروط الخاصة بمحل التبادل :

- يجب أن يكون محل التبادل عقارا لأنه لا يمكن تبادل الأملاك المنقولة<sup>3</sup> .
- يجب أن يثبت صاحب العقار أنه خال من أي رهن وفي حال وجوده يجب إبطاله<sup>4</sup> .
- أن لا يكون العقار موضوع التبادل ممنوع من التصرف<sup>5</sup> .

#### ب- الشروط الخاصة بعملية التبادل :

- يجب تبرير عملية التبادل سواء من طرف البلدية أو من طرف مالك العقار

<sup>1</sup> - المادة 92 من قانون رقم 90/30 المتعلق بالأملاك الوطنية ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - كنازه محمد ، الحماية الإدارية لأملاك الدولة الخاصة ، المرجع السابق ،ص 79 .

<sup>3</sup> - المادة 100 من القانون 30/90 ، المرجع السابق .

<sup>4</sup> - المادة 118 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المرجع السابق .

<sup>5</sup> - كنازه محمد، الحماية الادارية لأملاك الدولة الخاصة ، المرجع السابق ،ص 79

- يكون التبادل في صورة عقد ، لكن لا يمكن إبرام العقد إلا بعد قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي ويتضمن القرار:
  - وصف دقيق للأملاك العقارية وقيمتها وموضوع التبادل .
  - معدل فارق القيمة الذي ترتب عن أحد الطرفين المتبادلين للطرف الاخر.
  - الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل من خلاله .
  - الأجل لتصفية الرهون المحتملة التي تثقل العقار الخاص .
- ويأخذ عقد التبادل شكل عقد توثيقي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: التصرفات غير الناقلة للملكية

إضافة الى ما سبق التطرق إليه فيما يخص التصرفات الناقلة للملكية ،فهناك أيضا تصرفات غير ناقلة للملكية ترد على الأملاك البلدية الخاصة العقارية والمنقولة أيضا وتتمثل في :التخصيص وإلغاء التخصيص،التأجير والامتياز والتي سنتطرق اليها بالتفصيل .

### الفرع الأول : التخصيص وإلغاء التخصيص

#### أولا/التخصيص :

يعتبر التخصيص طريقة من طرق تسيير الأملاك البلدية الخاصة ، وقد عرّفه المشرع الجزائري في المادة 1/82 من قانون الأملاك الوطنية " يعني التخصيص استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة و الجماعات الاقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها " .

<sup>1</sup> - سلطاني عبد العظيم ،المرجع السابق ،ص 124 .

## أ/ أشكال التخصيص :

### 1- التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي :

يكون التخصيص نهائي عندما يتعلق بعقار لم يتم تخصيصه بعد، أو أنه سلم بعد الغاء تخصيصه كما لم تحدد في اجراء اصداره مدة زمنية محددة لإنهائه ، بحيث تستمر اثاره سارية طالما بقيت مهام النفع العام التي خصص لها المال قائمة، وطالما بقي مفيدا ونافعا في انجاز هذه المهام<sup>1</sup> ، أما التخصيص المؤقت للعقار فقد حددت مدته بحيث لا يتجاوز على أي حال مدة أقصاها خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ معاينته ويصبح نهائيا بعد إنقضاء هذه المدة<sup>2</sup> .

### 2\_ التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل :

يكون التخصيص مجانيا أي دون مقابل عندما يكون لفائدة احتياجات المصالح الخاصة للجهة القائمة بالتخصيص ويسمى هذا التخصيص الداخلي<sup>3</sup> ، حيث نصت المادة 86 من قانون الاملاك الوطنية " يكون التخصيص مجانا عندما تتعلق العملية باحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياطات مصالحها الخاصة ، كما يكون التخصيص مجانا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار اللأ تمرکز ومن أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة الى الجماعات الإقليمية ويكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعية عمومية أخرى ، أو مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي أو مصلحة عمومية تتمتع بميزانية ملحقة وذلك باستثناء الحالات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين "

<sup>1</sup> - المادة 84 من القانون 90/30 المتعلق بالأملاك الوطنية ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - فارة عبد الحفيظ ، المرجع السابق ، ص 93 .

<sup>3</sup> - رضوان عايلي ، دارة الاملاك الوطنية ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية

. 2006/2005

### 3-التخصيص الرسمي والتخصيص الضمني :

يعتبر التخصيص الرسمي اجراء اداريا يصدر في صورة قرار إداري يجب لسلامته مراعاة الاحكام القانونية الصريحة للقرارات الادارية من حيث الشكل والغاية والسبب والمحل والاختصاص<sup>1</sup> .

أما التخصيص الضمني فهو ما نصت عليه المادة 87 من قانون الاملاك الوطنية " يترتب على كل اكتساب لأملاك منقولة يتم بواسطة الأموال العمومية تخصيص تلقائي للمصلحة المكتسبة "، وهو ماجاء أيضا في نص المادة 91 مكرر 2 من قانون الاملاك الوطنية "...ينتج عن أعمال الشراء التخصيص بقوة القانون الى المصلحة العمومية للدولة أو الهيئة أو المؤسسة التي ينبغي أن يمثلها لهذا الغرض ممثل في إبرام العقد "

### 4- التخصيص الفردي والتخصيص المزدوج :

وهو عملية التخصيص الذي يتم بشكل فردي الى مصلحة معينة ،أما التخصيص المزدوج فهو عملية تبادل بين مصلحتين أو هيئتين يكون بمثابة ازدواج في التخصيص للملك الذي تم تغيير تخصيصه<sup>2</sup> .

#### ب/ إجراءات التخصيص :

تتبع البلدية جملة من الإجراءات في عملية تخصيص أملاكها الخاصة منها :

- يجب أن يصدر قرار التخصيص من رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على مداولة المجلس الشعبي البلدي .
- يجب ان يتضمن قرار التخصيص ما يلي :
- المصلحة المخصصة لها ووجهة استعمالها للملك المخصص
- الشروط المالية إذا كان التخصيص بمقابل.

<sup>1</sup> - فارة عبد الحفيظ ، المرجع السابق ،ص 94 .

<sup>2</sup> - كنازة محمد ، مداخلة بعنوان :تسيير الاملاك العقارية للبلدية ، الملتقى الدولي، الجماعات المحلية ،التمثيل ، التنمية المحلية في بلدان المغرب العربي ،المرجع السابق ،ص 19 .

- مدة التخصيص إذا كان التخصيص مؤقت .

### ج/آثار التخصيص :

للتخصيص عدة آثار منها ما هو خاص بالمال المخصص ومنها ما هو خاص بالجهة المخصص لها المال .

#### 1- بالنسبة للمال المخصص : تقع على الجهة المستفيدة عدة التزامات منها :

- الالتزام بتسليم المال الذي خصص لها وإعداده اعدادا ملائما للغرض الذي رصد له .
- القيام بالصيانة الظاهرة للمال ودفع نفقاتها.
- عدم استعمال المال لأهداف أخرى غير تلك التي خصص لها إذا كانت متعارضة مع هدف التخصيص.
- الإلتزام بدفع التعويض إذا كان التخصيص قد تم بمقابل .

2- بالنسبة للجهة المخصص لها المال : بمجرد صدور قرار التخصيص تتسلم الجهة الادارية التي خصص لها المال الاموال محل التخصيص الذي يخول لها سلطة استخدامه في الاغراض التي صدر من اجلها قرار التخصيص<sup>1</sup>

### ثانيا/إلغاء التخصيص :

بعدها يصبح الملك المخصص غير مستعمل من المستفيد من التخصيص، يتعين إرجاعه الى الهيئة المالكة، وهو ما يسمى بإلغاء التخصيص la désaffectation<sup>2</sup> ، وقد نصت المادة 83 من قانون الأملاك الوطنية " الغاء التخصيص عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا الوزارة أو المؤسسة التي خصص لها "

#### أ/ شروط الغاء التخصيص : فهي تتمثل أساسا في عنصرين اثنين هما :

<sup>1</sup> - عايلي رضوان ، إدارة املاك الدولة ، المرجع السابق ، ص 109.

<sup>2</sup> - أمعر يحيوي ، المرجع السابق ، ص 125.

• فقدان العقار للفائدة التي خصص لها من أجل السير الحسن للمصلحة المخصص لها العقار.

• انتهاء مهام النفع العام أو التسيير المخولة للمصلحة المخصص لها العقار.

### ب/ الإجراءات الشكلية المتبعة في عملية إلغاء التخصيص:

**1- إصدار قرار إلغاء التخصيص :** يصدر قرار إلغاء التخصيص عن الهيئة المخولة لها قانونا سلطة إصدار إلغاء التخصيص وفق الشروط والإجراءات التي تحددها 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 المعني صادر عن السلطة المؤهلة في ذلك .
- تعريف وافي للعقار الملغى تخصيصه .
- التوجيه الجديد للعقار الملغى تخصيصه .
- كيفية تسليم هذا العقار الى الإدارة صاحبة الملك (الولاية، البلدية) أو الدولة .
- كذلك يمكن أن يوضح القرار الشروط المالية إن وجدت .

**2- القرار الملغى تخصيصه وآثاره :** طبقا لأحكام المادة 88 من قانون الاملاك الوطنية ،فانه يجب تسليم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد إلغاء تخصيصها للإدارة المكلفة بالأملاك أو الجماعات المحلية المالكة لها وتتم معاينة العملية على أي حال بناء على محضر حضوري ، ويخضع تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للولاية والبلدية وإلغاء التخصيص لمداولات وقرارات تعتمد وفق الأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل .

أما عن الآثار المترتبة عن عملية إلغاء التخصيص فهي تتمثل أساسا في عودة العقار ثانية إلى الإدارة المعنية وهذه الأخيرة ملزمة مباشرة بعد تسليمها للعقار الملغى تخصيصه بإعطاء التوجيه المناسب له في إطار التنظيم المعمول به كإعادة تخصيصه

أو ضمه الى الأملاك العمومية أو تأجير كما يمكنها أيضا إقتراح التنازل عنه إذا تبين عدم فعاليته لأي خدمة في تسيير المصالح العمومية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : التأجير والامتياز

#### أولا /التأجير :

لا يخضع تأجير أملاك البلدية لأحكام القانون المدني فحسب بل يخضع أيضا لمجموعة الأحكام والضوابط التي نص عليها القانون 90/30 المتعلق بالأملاك الوطنية والنصوص المنظمة له ، وهي متعلقة أساسا بالشروط التي تحدد الأملاك القابلة للتأجير وأخرى تنظم إجراءات إبرام عقود الإيجار وتحدد أشكالها وضوابطها<sup>2</sup>.

#### أ/ تأجير الأملاك العقارية:

وتتمثل في تأجير المحلات ذات الطابع التجاري والمهني والحرفي والسكنات والمذابح والأسواق وغيرها من الأملاك العقارية الخاصة التابعة للبلدية التي تسيّر عن طريق التأجير ، ويجب أن تراعى مجموعة من الشروط في هذه الأملاك وهي :

- يجب أن لا يكون العقار مخصص لفائدة مصلحة أو مؤسسة عمومية وفي حالة ورود احتمال عدم قابليته لتأدية وظيفته.
- أن لا يكون العقار المراد تأجيره غير قابل لمثل هذا النوع من التصرف لأي سبب قانوني او مادي<sup>3</sup>.

وعلى اعتبار أن الإيجار يمثل انتفاع من العقار لمدة معينة بمقابل مالي فهناك طريقتين للإيجار وهما :

<sup>1</sup> - فارة عبد الحفيظ ، المرجع السابق ، ص 96 و 97 .

<sup>2</sup> - كنانة محمد ، الحماية الادارية لأملاك الدولة الخاصة ، المرجع السابق ، ص 82 و 81 .

<sup>3</sup> - كنانة محمد ، الحماية الإدارية لأملاك الدولة الخاصة ، المرجع السابق ، ص 82 .

## 1-التأجير عن طريق المزاد العلني :

حيث تقوم البلدية أولاً بمراسلة مديرية أملاك الدولة لتحديد السعر الإفتتاحي لعملية التأجير عن طريق المزادة ، ثم بعد حصولها على الرد تقوم بإعداد دفتر الشروط الذي يحدد إجراءات المزادة وتاريخها ويتضمن وصف دقيق للعقار المراد تأجيره وكذلك حقوق والتزامات كل من الطرفين ،وتسوية النزاعات إن طرأت ، ثم يعرض دفتر الشروط على لجنة المناقصة المكونة من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيساً .
- منتخبان(02) يعينهما المجلس الشعبي البلدي عضوين .
- الأمين العام للبلدية (عضوا) .
- ممثل مصالح أملاك الدولة (عضوا) .

حيث تقوم هذه اللجنة بدراسة دفتر الشروط وتصادق عليه<sup>1</sup>، ثم ينشر الإعلان عن المزادة في الجرائد أو الملتصقات على مستوى مديرية التجارة ومديرية الإدارة المحلية وعبر البلديات وفي الصفحات الالكترونية للبلدية و الولاية مراعاة لمبدأ الشفافية و لتحقيق مشاركة أوسع في المزادة وبعد انتهاء مدة الإعلان عن المزادة ودفع المزايدين لملفاتهم المطلوبة والمبينة في دفتر الشروط والإعلان ،تجرى المزادة في الوقت المحدد لها وتفتح المزادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور لجنة المناقصة وكل المزايدين المشاركين ،ويذكرهم بالسعر الإفتتاحي ثم تبدأ المزادة ثم بعد ذلك ترسو عند من قدم أعلى عرض .

يحرر بعدها محضر المزادة وتدون فيه جميع الملاحظات ويوقعة جميع أعضاء اللجنة البلدية للمناقصة<sup>2</sup> ليعرض بعدها على المجلس الشعبي البلدي للتداول وإبداء رأيه

<sup>1</sup> - انظر المادة 191 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ،المرجع السابق .

<sup>2</sup> - انظر المادة 192 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ،المرجع السابق .

حول عملية الإيجار عن طريق المزايمة حيث يقدم تقرير مفصل وبيان وصفي عن الأماكن المؤجرة<sup>1</sup>.

بعد تداول المجلس وموافقته على عملية التأجير للعقار بالمزاد العلني ومصادقة المصالح الوصية على المداولة ، يبرم عقد الإيجار بين البلدية ممثلة في رئيسها وبين المستأجر وتكون مواده مطابقة لمحتوى دفتر الشروط .

ويحدد في عقد الإيجار حقوق وواجبات الأطراف وكيفية دفع مستحقات الإيجار وشروط الفسخ وكيفية تحويل الإيجار إلى تنازل عند الإقتضاء وكذلك كيفية حساب سعر التنازل<sup>2</sup>.

## 2-التأجير عن طريق التراضي :

تلجأ البلدية إلى التأجير بالتراضي للأماكن العقارية الخاصة التي تؤجر لفائدة المؤسسات العمومية الإدارية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والهيئات العمومية وكمثال على ذلك تأجير بعض البلديات مؤخرا مقرات لمؤسسة الجزائرية للمياه لفتح فروع لها بالبلديات بعدما تم تسليمها تسيير المياه من طرف البلدية ، وكذلك الأمر بالنسبة للديوان الوطني للتطهير بعدما تم تسليمه تسيير شبكة التطهير للبلديات .

إضافة الى العقارات ذات الاستعمال السكني الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي 98/89 المؤرخ في 20 يونيو 1989<sup>3</sup> ، والمحللات المنجزة في اطار برنامج تشغيل

<sup>1</sup> - راجع تعليمة وزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 111 المؤرخة في 01/02/1993 المتعلقة بتسيير وتثمين وصيانة ممتلكات الجماعات المحلية .

<sup>2</sup> - كناية محمد ، مداخلة بعنوان تسيير الاملاك العقارية للبلدية ،الملتقى الدولي ،الجماعات المحلية ، التمثيل ، التنمية المحلية في بلدان المغرب ، المرجع السابق ، ص 17.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 20 جوان 1989 الذي يحدد القواعد التي تضبط الايجار المطبق على المساكن والمحللات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها (جريدة رسمية عدد 26 سنة 1989) .

والمحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب (برنامج 100 محل في كل بلدية )  
للقضاء على أزمة البطالة حيث يقدم طلب الاستفادة من المحلات حسب الحالة لدى:

- الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب .
- الصندوق الوطني للتأمين على البطالة .
- الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر .
- البلدية مكان النشاط بالنسبة للمهن الحرة .

التي تدرس من طرف لجنة ولائية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 119/11 المؤرخ في 20 مارس 2011<sup>1</sup> الذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 62 من القانون رقم 13/10 المؤرخ في 29 ديسمبر 2010 والمتضمن قانون المالية لسنة 2011<sup>2</sup>.

وكذلك الحال بالنسبة للأسواق الجوارية التي استفادت منها البلديات لمكافحة ظاهرة التجارة غير شرعية ، بحيث تعد قائمة خاصة بالتجار غير الشرعيين وتمنح لهم محلات بهذه الأسواق وتؤجر لهم بالتراضي أمّا إذا رفض المستفيدين استغلال هذه المحلات فيجب استبدالهم وفي حالة عدم وجود إقبال لاستغلال هذه الأسواق من طرف الشباب يتعين اللجوء للقيام بالإجراءات اللازمة لعرضها للمناقصة<sup>3</sup> .

#### ب- تأجير المنقولات :

يمكن للمنقولات ان تولّد قدرا كبيرا من الموارد للبلدية وذلك عن طريق تأجيرها<sup>4</sup>، مثل تأجير عتاد الأشغال العمومية كآلات الحفر والشاحنات للخوارج، وتؤجر المنقولات بعد موافقة المجلس الشعبي بموجب اتفاقية بين البلدية والمستأجر .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 119/11 المؤرخ في 20 مارس 2011 يحدد شروط وكيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف، (جريدة رسمية عدد 17 سنة 2011) .

<sup>2</sup> - جريدة رسمية عدد 80 سنة 2010 .

<sup>3</sup> - تعليمية وزارة الداخلية رقم 225 بتاريخ 12 أبريل 2016 ، التعليمية السابق الإشارة إليها .

<sup>4</sup> - instruction P . 1, relative a la gestion du patrimoine des collectivités locales ,mars 1984 , p 10.

## ثانياً: الامتياز

يعد الامتياز من بين التصرفات غير ناقلة للملكية التي ترد على الاملاك البلدية الخاصة وهو من بين الوسائل التي تضمن حماية الأملاك وعلى الخصوص الاراضي من حيث استثمارها او استغلالها استغلالاً فلاحياً<sup>1</sup>، و للامتياز ثلاثة أنواع وهي امتياز حق السكن، امتياز حق السكن، الامتياز في اطار الاستثمار او الترقية العقارية .

### أ: امتياز حق الاستعمال

وهو عقد لمدة محددة بمقتضاه تساهم السلطة العامة على سبيل مدد المساعدة في تعزيز نشاطات الجمعيات والهيئات ذات الطابع الاجتماعي، وذلك من خلال وضع منقولات وعقارات مجاناً تحت تصرفها قصد تسهيل أداء مهامها الرامية الى حماية الفئات المحرومة والمعوزة<sup>2</sup>، حيث يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي أحد الأملاك لأحد الجمعيات أو الهيئات التي تهدف الى تحقيق النفع العام، ويلتزم المستفيد على وجه الخصوص في إطار هذا الامتياز بما يأتي :

- استعمال الملك محل الامتياز في الأغراض التي تتضمنها إتفاقية الامتياز .
- تحقيق بعض الأشغال الكفيلة بجعل العين محل الامتياز صالحة للنشاطات التي من أجلها أبرمت إتفاقية الامتياز إذا كان ذلك مشروطاً في هذه الاتفاقية.
- الالتزام على نفقته بمصاريف الصيانة وكل المصاريف التي تترتب عن الاستعمال (الماء، الكهرباء...) <sup>3</sup>

<sup>1</sup> - كنانة محمد ، الحماية الادارية لأملاك الدولة الخاصة، المرجع السابق ، ص 89 .

<sup>2</sup> - امر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، المرجع السابق ، ص 126 .

<sup>3</sup> - انظر دفتر الشروط المبين بالمرسوم التنفيذي رقم 156/93 المؤرخ في 07 جويلية 1993 يتعلق بمنح الجمعيات والمنظمات ذات الطابع الاجتماعي امتياز حق الانتفاع بالممتلكات التابعة للأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 45 سنة 1993.

## ب- امتياز السكن :

وهو السكن الممنوح للموظف قصد الأداء الحسن والفعال للخدمة ويتخذ هذا الامتياز إحدى الصورتين : الضرورة الملحة للخدمة أو منفعة الخدمة<sup>1</sup>.

### 1- الضرورة الملحة للخدمة :

وتكون عندما تتطلب طبيعة وظيفة الموظف التواجد في مكان العمل في أي وقت بحيث يستوجب عليه الإقامة بالبلدية ومثال على ذلك الأمين العام للبلدية ، الذي يتعين عليه أن يكون رهن إشارة الجماعة الإقليمية ، وبهذه الصفة يجب عليه أن يكون مقيما في إقليم البلدية حيث يمارس نشاطه وفي الحالات الاستثنائية يمكن الوالي الترخيص بغير ذلك<sup>2</sup>.

وقد تم منح سكنات وظيفية للأمناء العامون للبلديات وأنجز البعض منها في إطار اعانة صندوق الضمان والتضامن (الصندوق المشترك للجماعات المحلية سابقا (FCCL) كما حدّد القرار الوزاري المؤرخ في 17 ماي 1989<sup>3</sup> قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات ، وذكر من بينها الكاتب العام للبلدية .

### 2-منفعة الخدمة :

يمنح هذا الامتياز للتشجيع على الاداء الحسن للخدمة وقد نص عليها كذلك القرار الوزاري المؤرخ في 17 ماي 1989 المذكور أعلاه ومن بين المستخدمين البلديين مثلا:مسؤول الفرع الاداري البلدي ، والمعلمين بالنسبة للسكنات الوظيفية التابعة للمدارس الابتدائية والقائمة مذكورة بالتفصيل في القرار الوزاري المذكور أعلاه .

<sup>1</sup> - امر يحيوي ، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، المرجع السابق ، ص 129

<sup>2</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 320/10 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - جريدة رسمية عدد 21 سنة 1989 .

ومهما يكن من الأمر فإن الإمتياز يكون بقرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي ، وقد حدد المرسوم رقم 1998/89 المؤرخ في 20 جوان 1989 السالف الذكر مبلغ الإيجار وكيفية دفعه .

### ج- الامتياز في إطار الاستثمار والترقية العقارية :

وهو نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرض لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي (سلع،خدمات) لقاء دفع أجرة امتياز<sup>1</sup>، واعتمد على نظام الامتياز من أجل إضفاء حماية أكبر على هذه الأملاك وعلى الخصوص الأراضي التي يشكل الامتياز الوسيلة القانونية التي تمنح الحق للمستفيد وتمكنه من انجاز مشاريع استثمارية فوقها او استغلالها استغلالا فلاحيا ، ومنذ التوجه الجديد للجزائر بعد التعديلات الدستورية نحو الاقتصاد الحر حرصت الدولة على وضع العديد من التسهيلات لتشجيع الاستثمار وترقيته من خلال عدة تشريعات قانونية وتنظيمية<sup>2</sup> من بينها المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>3</sup> ، والأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>4</sup> الذي منح عدّة امتيازات للمستثمرين بما في ذلك الحصول على العقارات التابعة للأملاك الوطنية وذلك عن طريق الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري<sup>5</sup> .

<sup>1</sup> - امر يحيواي ،الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ،المرجع السابق ،ص138

<sup>2</sup> - كنانة محمد ،الملتقى الدولي،الجماعات المحلية ،التمثيل،التنمية المحلية في بلدان المغرب العربي، المرجع السابق ص20 .

<sup>3</sup> - جريدة رسمية عدد 64 سنة 1993 .

<sup>4</sup> - جريدة رسمية عدد 47 سنة 2001 .

<sup>5</sup> - كنانة محمد ، المرجع السابق ، ص 21.

## خلاصة الفصل الثاني

من خلال دراسة الفصل الثاني نجد أن المشرع قد وضع طرق وآليات لتسيير وإدارة أملاك البلدية العامة و الخاصة ، فقد وضع معيار تخصيص الأملاك العامة للاستعمال من طرف الجمهور موضع التطبيق عن طريق بيان الاستعمال الجماعي و ماتحكمه من مبادئ عامة مثل الحرية والمساواة والمجانية ، ويكون هذا التسيير أو الاستعمال مباشرا أو غير مباشر بواسطة المرافق العامة الإدارية والتجارية والصناعية ، ثم التسيير الخاص لأملاك البلدية عن طريق الرخصة الادارية بشكليها رخصة الوقوف ورخصة الطريق ، أو عن طريق التعاقد مع منح الإدارة سلطة تقديرية تجاه الإستعمال الخاص لأملاك البلدية وذلك بمنحها او رفضها للتخصيص .

ورغم ما تتمتع به الاملاك العامة من عدم القابلية للتصرف فيها وتوجيهها حصريا للمنفعة العامة ، إلا ان الاملاك الخاصة إستثناء عن هذه القاعدة بحيث ترد عليها تصرفات منها ماهو ناقل للملكية كالبيع والتبادل ومنها ماهو غير ناقل للملكية مثل الإيجار والامتياز والتخصيص والغاء التخصيص ، لكن تبقى هذه التصرفات مقيدة بمجموعة من الشروط والإجراءات التي يجب مراعاتها.



# الخاتمة

باعتبار البلدية قاعدة للتنمية المحلية ،فقد كان للمشروع رغبة واضحة وجلية من خلال تمكينها من وسائل مادية تساهم في إدارة وتسيير شؤونها بها، وتتمثل هذه الوسائل المادية في مجموع الاملاك البلدية بنوعها أملاك عامة مخصصة للمنفعة العامة وأملاك خاصة يقتصر الغرض منها على الاستثمار المالي وإنماء الموارد المالية للبلدية .

كما تنوعت طبيعة مكونات الأملاك العامة والخاصة واختلفت طرق تكوينها ، ومردّ ذلك الى الطبيعة الخاصة والغرض المخصص والمحدد لكل نوع من أنواع الاملاك .

وتطبيقا لمبدأ استقلالية البلدية الذي كرسته جميع الدساتير فقد تم منح البلدية صلاحيات في تسيير أملاكها وتختلف هذه الصلاحيات بالنظر الى عملية التسيير بحد ذاتها فتكون إدارية إذا تعلق الامر بقاعدة تسيير ذات طابع تقني من خلال التزام بالصيانة والرقابة للأملاك وجردها وتكون بموجب مداولة إذا تعلقت عملية التسيير باستثمار أو تحويل للملكية أو تثمين ، وإذا كان مبدأ الاستقلالية في التسيير هو الاصل بالنسبة للبلدية فالاستثناء هو تسيير المحفظة العقارية للبلدية من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وهذا ما يعرف بمبدأ ازدواجية تسيير املاك البلدية .

ويختلف تسيير الاملاك العامة عنه عن الاملاك الخاصة ،فالأملاك العامة يتم تسييرها بصورة جماعية عامة أو بصورة خاصة ،فالاستعمال الجماعي يكون موجها لجميع الجمهور على قدم المساواة وفي كنف الحرية التامة مع مجانية هذا الاستعمال ،كالسير في الطرقات والحدائق ، والى جانب هذا الاستعمال المباشر للأملاك العمومية هناك استعمال غير مباشر و يكون بواسطة المرافق العامة الادارية منها او الصناعية والتجارية اما عن الاستعمال الخاص فيكون عن طريق الرخصة او القرار الصادر عن الجهات الادارية المختصة مثل رخصة الوقوف ورخصة الطريق وامتياز استغلال الشواطئ.

اما الاملاك الخاصة التابعة للبلدية فهي التي تؤدي وظيفة مالية وتملكية فهي ترد عليها تصرفات ناقلة للملكية واخرى غير ناقلة للملكية .

## الخاتمة

بالنسبة للتصرفات الناقلة للملكية كالبيع فيكون اصلا بالمزاد العلني لاضفاء نوع من الشفافية والمصادقية على هذه العملية واستثناءا يكون عن طريق التراضي في حالات قد تم حصرها بموجب القانون، بالإضافة الى عمليات التبادل التي ترد فقط على العقارات دون المنقولات .

اما التصرفات غير الناقلة للملكية مثل التخصيص الذي يتمثل في وضع ملك خاص تحت تصرف مصلحة عمومية اخرى قصد تمكينها من اداء مهامها ، اضافة الى التأجير والاستثمار .

ومن خلال هذه الدراسة توصلنا الى النتائج الاتية :

- ✓ تقسيم أملاك البلدية الى أملاك عامة وأخرى خاصة ،هذا بالنظر الى طبيعة ودور كل من هذه الاملاك في خدمة الدولة وافرادها
- ✓ تمكين البلدية من تسيير أملاكها العامة والخاصة وهي نتيجة حتمية نابعة من تمتع البلدية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتفعيل لدور اللامركزية .
- ✓ تميز نظام تسيير أملاك البلدية بمجموعة من الخصائص من حيث ازدواجية الهيئات المسيرة وهي البلدية والوكالة العقارية.
- ✓ اختلاف طرق تسيير الأملاك العامة عن طرق الاملاك الخاصة وهو أمر بديهي ومنطقي لاختلاف الغرض من كل صنف من الأملاك فالأملاك العامة الغرض منها تحقيق المنفعة العامة ، أما الغرض من الأملاك الخاصة هي تحقيق موارد مالية للبلدية .

أما عن التوصيات والاقتراحات التي نراها مناسبة في هذا المجال فهي :

- ❖ معالجة النظام القانوني الذي يحكم تسيير املاك البلدية نظرا لوجود فراغ تنظيمي وتشريعي فيما يخص املاك البلدية ،لان تسييرها تحكمه نصوص متفرقة هي في الغالب تتعلق بتسيير املاك الدولة ،مع ضرورة تحيين النصوص المعمول بها بما يتماشى ومتطلبات التطورات الراهنة.

❖ تحديد وحصر الأملاك البلدية العامة الطبيعية والاصطناعية.

## الخاتمة

- ❖ ضرورة إجراء جرد شامل ودقيق لأملاك البلدية والتحيين الدوري لسجل الجرد ، لأن هناك العديد من الاملاك التي اغفل جردها وهذا ما طرح اشكال في صرف نفقات صيانتها على مستوى مصالح الرقابة المالية .
- ❖ التسيير العقلاني والرشيد لأملاك البلدية وذلك بالالتزام بكل الاحكام القانونية
- ❖ اجراء دورات تكوينية لرؤساء المجالس الشعبية والموظفين المكلفين بتسيير مكتب املاك البلدية حول ضوابط وأحكام تسيير املاك البلدية والمحافظة عليها.
- ❖ تفعيل رقابة المجلس الشعبي البلدي ولجانه حول تسيير وحماية املاك البلدية وكذلك المجتمع المدني وتحسيس المواطنين بضرورة المحافظة على املاك البلدية
- ❖ التصدي لظاهرة البناء الفوضوي الذي اصبح يشكل خطرا حقيقيا في التعدي على الاراضي في غياب الرقابة الميدانية والردع .
- ❖ تطوير وتفعيل النظام المعلوماتي الخاص بمتابعة المعلومات الخاصة بتسيير املاك البلدية المعد من طرف وزارة الداخلية ، وضرورة انشاء قاعدة بيانات على مستوى البلدية خاصة بالأملاك البلدية لتحسين ادارتها وتيسير الوصول الى المعلومات وتوفير الحماية اللازمة .
- ❖ السهر على تثمين املاك البلدية وذلك بتأجيرها بأثمانها الحقيقية ، خاصة لما تمثلة ايرادات املاك البلدية من مساهمة معتبرة في ميزانية البلدية خاصة في الوقت الحالي لما تعانيه البلديات من ضعف المداخيل والإعانات.
- ❖ تفضيل مبدأ المزايدة في تأجير أملاك البلدية وتجنب اللجوء الى التراضي إلا في الحالات الاستثنائية لتحقيق الشفافية والمساواة والحصول على أفضل ثمن.
- ❖ الحرص على استغلال الاماكن المخصصة للاستعمال الجماعي كالأرصفة وأماكن الوقوف بواسطة منح رخص مقابل رسوم وليس بصفة فوضوية وغير قانونية.
- ❖ الحرص على صيانة الاملاك البلدية التي تعاني غالبيتها من التدهور و الاهمال .

## الخاتمة

---

- ❖ الزام الغير ممن يحصلون على رخصة شق الطريق بإعادة الحال الى ما كان عليه وذلك بإصلاح الطرق على عاتقهم وفي حالة عدم الامتثال وجب اذارهم ومتابعتهم .
- ❖ الحرص على متابعة ومراقبة سير الحظائر البلدية من حيث صيانة العتاد والمحافظة عليه وتنظيم عمليات البيع بالمزاد العلني للعتاد المعطل الذي اصبح غير قابل للاستعمال.



## قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المراجع والمصادر

### أولا - النصوص الرسمية

#### أ/ الدساتير

- 1-دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1963
- 2-دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1976
- 3-دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1989
- 4-دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996

#### ب/ النصوص التشريعية (الأوامر والقوانين) :

- 1-الامر 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1992 المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي (جريدة رسمية عدد 02 لسنة 1963)
- 2-الامر 71/73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية (جريدة رسمية عدد 97 سنة 1971)
- 3-الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 78 سنة 1975)
- 4-الامر رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالاملاك الوطنية (جريدة رسمية عدد 27 سنة 1984)
- 5-الامر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار (جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2001)
- 6-القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 24 سنة 1984)
- 7-القانون رقم 04/86 المؤرخ في 07 افريل 1986 المتعلق بإنشاء الوكالة العقارية (جريدة رسمية عدد 01 سنة 1986)

- 8- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري (جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990) المعدل والمتمم بالامر 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995 (جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995)
- 9- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (جريدة رسمية عدد 52 سنة 1990)
- 10- القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية (جريدة رسمية عدد 52 سنة 1990) المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يونيو 2008 (جريدة رسمية عدد لسنة 2008)
- 11- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة (جريدة رسمية عدد 21 سنة 1991)
- 12- القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 (جريدة رسمية عدد 86 لسنة 2002)
- 13- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البناءات واتمام انجازها (جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008)
- 14- القانون 13/10 المؤرخ في 29 ديسمبر 2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 (جريدة رسمية عدد 80 لسنة 2010)
- 15- القانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية (جريدة رسمية عدد 37 لسنة 2011)
- 16- القانون رقم 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 (جريدة رسمية عدد 72 سنة 2015)
- 17- القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري (جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2016)

## ج/النصوص التنظيمية :

### المراسيم :

- 1-المرسوم رقم 371/81 المؤرخ في 26 ديسمبر 1981 يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصهما في قطاعي الشبيبة والرياضة (جريدة رسمية عدد 52 سنة 1981)
- 2-المرسوم رقم 372/81 المؤرخ في 26 ديسمبر 1981 يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصهما في قطاع السياحة (جريدة رسمية عدد 52 سنة 1981)
- 3-المرسوم رقم 373/81 المؤرخ في 26 ديسمبر 1981 يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصهما في قطاع الفلاحة والثورة الزراعية (جريدة رسمية عدد 52 سنة 1981)
- 4-المرسوم الرئاسي رقم 01/14 المؤرخ في 05 يناير 2014 يحدد كفاءات تسمية المؤسسات والأماكن والمباني العمومية وإعادة تسميتها (جريدة رسمية عدد 01 لسنة 2014 )
- 5-المرسوم 247/15 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام (جريدة رسمية عدد 50 لسنة 2015)
- 6-المرسوم التنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 20 جوان 1989 الذي يحدد القواعد التي تضبط الايجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها (جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1989)
- 7-المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ 22 ديسمبر 1990 يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك (جريدة رسمية عدد 56 لسنة 1990) المعدل بالمرسوم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 (جريدة رسمية عدد 68 لسنة 2003)
- 8-المرسوم التنفيذي رقم 156/93 المؤرخ في 07 جويلية 1993 المتعلق بمنح الجمعيات والمنظمات ذات الطابع الاجتماعي امتياز حق الانتفاع للممتلكات التابعة للاملاك الوطنية (جريدة رسمية عدد 45 لسنة 1993)
- 9-المرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم بالمرسوم 202/08 المؤرخ في 07 يوليو 2008 .

- 10- المرسوم التنفيذي 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الاملاك الوطنية (جريدة رسمية رقم لسنة 1991)
- 11- المرسوم التنفيذي 115/10 المؤرخ في 18 افريل 2010 المتعلق بحظائر السيارات الادارية المخصصة لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات ذات الطابع الاداري والهيئات والمؤسسات الممولة كليا من ميزانية الدولة (جريدة رسمية عدد 26 لسنة 2010)
- 12- مرسوم تنفيذي رقم 119/11 المؤرخ في 20 مارس 2011 يحدد شروط وكيفيات وضع المحلات المنجزة في اطار برنامج تشغيل الشباب تحت التصرف (جريدة رسمية عدد 17 سنة 2011)
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (جريدة رسمية عدد 69 لسنة 2012)
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 320/16 المؤرخ في 13 ديسمبر 2016 يتضمن الاحكام الخاصة المطبقة على الامين العام للبلدية (جريدة رسمية عدد 73 لسنة 2016)

#### القرارات الوزارية :

- 1- القرار الوزاري المؤرخ في 17 ماي 1989 يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات (جريدة رسمية 21 لسنة 1989)
- 2- قرار وزير الاقتصاد المؤرخ في 01 فيفري 1992 المحدد لقيمة شراء المواد غير قابلة للاستهلاك من الاستعمال الاول وغير قابلة للجرد.
- 3- قرار وزير الاقتصاد المؤرخ في 04 فيفري 1992 يحدد نموذج بطاقة التعريف عقارات الاملاك الوطنية ويضبط كيفيات اعدادها .
- 4- القرار المؤرخ في 05 مارس 1997 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني (جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1997)

5-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08يناير2017 يحدد كفيات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج "تشغيل الشباب" مجانا من الأملاك الخاصة للدولة الى الاملاك الخاصة للبلدية(جريدة رسمية عدد22 سنة 2017)

### التعليمات الوزارية :

1-Instruction p 1 relative a la gestion de patrimoine des collectivités locales mars 1984

2-Instruction C1 sur les opérations financières des communes 1<sup>er</sup> juillet 1971

3-تعليمة وزارة الداخلية رقم 111 المؤرخة في 01فيفري 1993 المتعلقة بتسيير وتثمين وصيانة ممتلكات الجماعات المحلية .

4-مذكرة رقم 96 المؤرخة في 10مارس 2016 الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية المتعلقة بتثمين ممتلكات الجماعات المحلية .

5-تعليمة وزارة الداخلية رقم 425 المؤرخة في 06 افريل 2017 المتعلقة بكفيات اعداد الميزانية الاضافية لسنة 2017,

6-تعليمة وزارة الداخلية رقم 225 بتاريخ 12 افريل 2016 بخصوص انجاز وتسيير الاسواق الجوارية، والتي انجزت في اطار المخطط البلدي للتنمية والتي دعت الى اتمام اجراءات ادراج الاسواق الجوارية ضمن ممتلكات البلدية.

### المجلات القضائية :

1- المجلة القضائية العدد 01 لسنة 1989 .

## ثانيا - المؤلفات

أ/ الكتب :

- 1- ابراهيم عبد العزيز شيحا ، مبادئ واحكام القانون الاداري (ماهية القانون الاداري،تنظيم الادارة العامة ،اموال الادارة العامة)، الدار الجامعية ،بيروت، لبنان ، 1994 .
- 2- ابراهيم احمد الشرقاوي ، الاموال العامة و حمايتها مدنيا وجنائيا، دار الجامعة الجديدة ، 2012 .
- 3- الوافي سامي ،نظام البلدية في التشريع الجزائري،دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة، الجزائر ، 2015
- 4- بعلي محمد الصغير ، القانون الاداري، التنظيم الاداري ، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة ، الجزائر ، 2002
- 5- حسن محمد قدرى التنظيم الاداري (الوظيفة العامة ،الاموال العامة ،النشاط الاداري) ، اثناء للنشر والتوزيع ،الاردن ، الطبعة الاولى 2009،
- 6- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر 2002
- 7- حمدي باشا عمر ،ليلي زروقي ،المنازعات العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الاولى، 2006.
- 8- عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ،لبنان، الطبعة الثالثة ،1991
- 9- عمار بوضياف ، القرار الاداري،دراسة تشريعية قضائية فقهية ،جسور للنشر والتوزيع الجزائر ،الطبعة الأولى، 2007 .
- 10- عمار بوضياف ،الوجيز في القانون الاداري، جسور للنشر والتوزيع،الجزائر الطبعة الثانية ، 2007 .
- 11- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر، 2002.

12-محمدي فريدة زاوي ،الحيازة والتقادم المكسب،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2000 .

13-محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في نطاق القانون الجزائري،دراسة مقارنة ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،1988 .

14-محمد فؤاد عبد الباسط ، القانون الاداري (تنظيم الادارة ، نشاط الادارة ، وسائل الادارة ) ، دار الجامعة الجديدة للنشر ،الاسكندرية ، مصر ، 2006

15-نواف كنعان ،القانون الإداري الكتاب الثاني( الوظيفة العامة ،القرارات الادارية ، العقود الادارية ، الاموال العامة ) ،دار الثقافة للنشر والتوزيع ،الاردن ،2007 .

16-يحياوي أعر ،نظرية المال العام ،دار هومة للنشر والتوزيع ،الجزائر، الطبعة الثالثة،2003.

17-يحياوي أعر، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ،دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ،2004 .

ب /الأطروحات والمذكرات الجامعية :

أطروحات الدكتوراة :

1-كنازة محمد ،الحماية الادارية لأملاك للدولة الخاصة ،رسالة دكتوراه،جامعة باجي مختار عنابة ،2016،

2-ميساوى حنان ، ،آليات حماية الاملاك الوطنية، رسالة دكتوراه ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة تلمسان ،2014-2015 .

رسائل ومذكرات الماجستير :

1-آكلي نعيمة،النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري في الجزائر،مذكرة ماجستير في القانون العام ،جامعة تيزي وزو،2013 .

2-بومزير باديس، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012 .

3-سلطاني عبد العظيم ،تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة تبسة،2008-2009

4-فارة عبد الحفيظ ، تسيير وإدارة الاملاك المحلية،مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الدراسات العليا ،جامعة منتوري قسنطينة،2007-2008

5-وناس عقيلة،النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري،رسالة ماجستير في القانون الاداري،كلية الحقوق،جامعة باتنة ،2006 .

### ثالثا -المقالات العلمية

1- كنانة محمد ، مداخلة بعنوان تسيير الاملاك العقارية للبلدية ،الملتقى الدولي الجماعات المحلية ، التمثيل،التنمية المحلية،في بلدان المغرب العربي،عنابة ،13 و14 مارس 2017.

2-عايلي رضوان ،أمالك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الادارية ، مجلة الفكر ، العدد العاشر، جامعة محمد خيضر بسكرة.

3-قوادري محمد ،تطور مفهوم الاملاك الوطنية في القانون الجزائري،الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ،ماي 2011 .

4-نصر الدين الاخضري ،قانون الاملاك الوطنية الجزائري بين ضرورات التطور و حقيقة التعثر،جامعة قاصدي مرباح ورقلة ،فيفري 2009 .

## فهرس المحتويات

الرقم	العنوان	الصفحة
01	البسمة	
02	الآية القرآنية	
03	مقدمة	01
04	الفصل الأول: الإطار القانوني لأملاك البلدية	06
05	المبحث الأول: قوام أملاك البلدية	07
06	المطلب الأول: مفهوم أملاك البلدية	08
07	الفرع الأول: تعريف أملاك البلدية	08
08	الفرع الثاني : أصناف الأملاك البلدية	14
09	المطلب الثاني: وسائل إكتساب البلدية لأملاكها	23
10	الفرع الأول: طرق اكتساب الأملاك العمومية العامة	23
11	الفرع الثاني: طرق اكتساب الأملاك الخاصة للبلدية	25
12	المبحث الثاني هيئات إدارة وتسيير أملاك البلدية	36
13	المطلب الأول: البلدية	37
14	الفرع الأول :المجلس الشعبي البلدي	37
15	الفرع الثاني: رئيس المجلس الشعبي البلدي والأجهزة المساعدة له	40
16	المطلب الثاني :وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين	45
17	الفرع الأول :نشأة وكالة التسيير والتنظيم العقاريين والحضريين وتشكيلها	46
18	الفرع الثاني: مهام وكالة التسيير والتنظيم العقاريين والحضريين	48
19	خلاصة الفصل الأول	49
20	الفصل الثاني : آليات تسيير أملاك البلدية	50
21	المبحث الأول تسيير الأملاك العمومية للبلدية	51
22	المطلب الأول: التسيير الجماعي للأملاك البلدية العمومية	52
23	الفرع الأول: التسيير المباشر للأملاك البلدية العمومية	53
24	الفرع الثاني: التسيير غير المباشر للأملاك البلدية العمومية	57

58	المطلب الثاني: التسيير الخاص لأملاك البلدية العمومية	25
59	الفرع الأول: التسيير عن طريق القرار (الرخصة)	26
64	الفرع الثاني: التسيير الخاص بموجب عقد	27
68	المبحث الثاني تسيير الأملاك البلدية الخاصة	28
59	المطلب الأول : التصرفات الناقلة للملكية	29
59	الفرع الأول :البيع	30
75	الفرع الثاني : التبادل	31
77	المطلب الثاني :التصرفات غير الناقلة للملكية	32
77	الفرع الأول : التخصيص وإلغاء التخصيص	33
82	الفرع الثاني : التأجير والامتياز	34
89	خلاصة الفصل الثاني	35
90	الخاتمة	36
	قائمة المصادر والمرجع	37

## ملخص المذكرة

تعد أملاك البلدية اداة لتلبية حاجات الافراد وتحقيق المصلحة العامة ،كما تعد ضرورة من ضرورات التنمية المحلية ،فقد خصها المشرع الجزائري بنظام قانوني متميز يعتمد أساسا على الاعتراف بأحقية البلدية بامتلاك أملاك عمومية و أملاك خاصة ، كما قد تم تحديد الهيئات الخاصة بعملية تسيير ومراقبة هذه الأملاك ، وكذلك الأحكام العامة التي تمكن من خلالها تمييز أملاك البلدية العامة حيث تهدف الى تحقيق المنفعة العامة عن أملاك البلدية الخاصة التي تتميز بطابعها المالي التملكي من اجل زيادة إيرادات البلدية

وهذا الإختلاف الذي انعكس على تباين طرق تسيير الأملاك العامة عن طرق تسيير الاملاك الخاصة معتمدين أساسا على قانون الأملاك الوطنية 30/90 الذي تم تعديله بالقانون 14/08 والقوانين المنظمة له ، وكذلك قانون البلدية .

**الكلمات الدالة :** المال العام ، الأملاك الوطنية ،أملاك البلدية، أملاك الجماعات المحلية