**قــواعـــد تــسـيـيــر الأمـــلاك الـــوطـنـيــة الـخـــاصـــة**

ورد تحت باب القواعد المطبقة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة طائفتين من الأحكام :

- الطائفة الأولى تخص الأحكام العامة المطبقة في تخصيص الأملاك الخاصة.

- أمـا الـطـائــفـة الــثــانيــة فــركــزت عـلـى الـقـواعــد الأخــرى الـمـطـبـقـة فــي تـسـيـيـر الأمـلاك الخـاصة ) كالإيجار، التبادل، القسمة و البيع... (.

إنّ تكريس هذا الترتيب في صياغة أساليب التسيير المتبعة لم يأت هكذا وليد الصدفة، بل أن الأمر مضبوط بشكل محكم لأن الأملاك الوطنية الخاصة لا يمكن تأجيرها، قسمتها أو حتى بيعها أو التصرف فيها بشكل عام إلا بعد إلغاء تخصيصها، و ثبوت عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية (3). و لذلك يتعين تشديد الحرص من طرف الملاك ) دولة، بلدية، ولاية ( على إعطاء الأولوية للتخصيص و بالتالي الاحتفاظ بالأملاك أطول وقت ممكن إلا إذا تخلل ذلك ورود احتمال عدم قابلية الأملاك على تأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية كما أسلفنا الذكر.

إنّ تأكيدنا عن هذه الفكرة دافعه التجارب العملية على أرض الواقع ، بحيث ثبت بأنّ البلديات خاصة تعمد إلى التصرف في جل أملاكها بالبيع أو بغيره من ألوان التصرف ثم تقعد ملومة محصورة لعدم تمكنها من توفيــر العقــارات الــتي كــان مــن المفــروض أن تــستقبـل التجهيــزات و المرافق العمومية كالمدارس و المستوصفات و مقرات الإدارات العمومية ، فتكون حينئذ مجبرة على اقتناء مساحات أرضية من الخواص بأثمان باهظة. و لذلك يتعين على الدولة، البلدية و الولاية رسم معالم واضحة لسياسة تسيير أملاكها ، خاصة العقارية منها.

**المطلب الأول : الـــتـــخــصــيــص و التأجير**

و قد نصت عليه المواد من 80 إلى 88 من القانون 90/30 و المواد من 3 الى9 من المرسوم التنفيذي رقم:91/454 ، تحت باب تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

**الفرع الأول: الـتخـصـيص L’affectation**

يقصد بالتخصيص وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها كتخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار وزاري صادر عن الوزارة المكلف بالمالية حتى يكون مقر لوزارة العدل أو تخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار ولائي يستعمل لإيواء مديرية الري.

و حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 91/454 فان قرار التخصيص يكون من صلاحيات الوزير المكلف بالمالية إذا كان لفائدة مؤسسة وطنية أو وزارة أو هيئة عمومية ذات اختصاص وطني أو جماعات محلية.أما إذا تعلق الأمر بمصالح غير ممركزة أو مؤسسات و هيئات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص المحلي في الولاية ، فان الاختصاص يعود للوالي كممثل عن وزير المالية.

فالتخصيص إذا لا يمنح إلا للمصالح التابعة للدولة و الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري.إلا أنه يجوز حــسب المادة 106 من القانون90/30 منح هذا الحق لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و مراكز البحث و التنمية اعتمادا على المهمة التي تمارسها باعتبارها مرافق عمومية.

**أولا: أنـواع التخصـيص :** للتخصيص أنواع

- قد يكون التخصيص إما مجاني أو بالمقابل ، و يكون كذلك أي بالمقابل حينما تكون المصلحة المستفيدة من التخصيص متمتعة بالاستقلال المالي أو بميزانية ملحقة.

- كما يكون التخصيص مؤقت أو نهائي ، بحيث يكون مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها علما أن أي تخصيص مؤقت تفوق مدته 5 سنوات يصبح بقوة القانون نهائي.

**ثانيا: إلغاء التخصيصLa désaffectation**

إلغاء التخصيص إجراء يثبت بواسطته أنّ ملكا من الأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا في عمل المؤسسة أو الهيئة التي كان قد خصص لها ، كما يمكن أن يلغى تخصيص ملك ما بقوة القانون إذا لم يستعمل لمدة تزيد عن 5 سنوات. ويصدر إثر ذلك قرار إلغاء التخصيص بذات الأشكال التي تم فيها إصدار قرار التخصيص عملا بقاعدة توازي الأشكال ، و تسلم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للإدارة المختصة ( مديرية أملاك الدولة ) أو للجماعات الإقليمية حسب الحالة ، كما تتم معاينة كل ذلك بمحضر حضوري للتسليم من قبل ممثل الهيئة العمومية و ممثل عن المالك.

**الفرع الثاني : الـــتـــأجــيـــــر " La Location "**

تنص المادة 17 من المرسوم 91/454 على أنه تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة التي تسيرها مباشرة أو ألغي تخصيصها ، و تقوم بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير. كما أن التأجير يكون لمدة تسع سنوات قابلة للتجديد ، و عن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الاستعمال السكني وفقاَ لدفتر شروط يوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية.

**المطلب الثاني : الــتــبادل و الــقــســـمـــة " Echange, Partage "**

**الفرع الأول : التبادل**

وهو مبادلة أملاك عقارية تابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص ، و ترسم عملية التبادل بعقد رسمي إداري بعد صدور قرار من الوزير المكلف بالمالية المتضمن الموافقة على التبادل.و قد تم تنظيم التبادل في المواد 30 إلى 38 من المرسوم التنفيذي 91/454.

و تتم عملية التبادل إما بمبادرة من المصلحة العمومية أو من طرف صاحب العقار المتبادل معه ضمن الشروط و الأشكال المنصوص عليها في المادة 32 من المرسوم الذكور أعلاه ، و يتم تكريس هذا الإجراء

إما بعقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة و يوقعه الوالي المختص إقليميا أو بعقد توثيقي يمثل فيه الوزير المكلف بالمالية من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا مع دفع معدل فارق القيمة المنصوص عليه في المادة 94 من القانون 90/30 . كما يلتزم مالك العقار المتبادل معه أن يثبت خلو العقار من كل التسجيلات الرهنية أو شطبها إن كان مثقلا بها و ذلك قبل تحرير عقد المبادلة الذي يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر .

**الفرع الثاني : القسمة**

وهي تهدف إلى تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة و غيرها ، متى كان ذلك ممكنا فتخرج حصــة الــدولة بعـد فـرزها ، ثم يتم إقـرار إمـا بيـعها للشركاء في الشيوع أو عن طريق المزاد العلني حسب الحالة. ( أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم:91/454 )

و من شروط القسمة التي نصت المواد 39 إلى 44 من المرسوم التنفيذي 91/454 أن لا يطرح ذلك إشكالا و أن لا يؤثر ذلك على البنية المعمارية للعقارات المبنية. أما عن عملية القسمة ،فقد تكون بالطريق الودي أو عن طريق القضاء. إذ يجوز للمالكين في الشيوع مع الدولة تقديم الطلب إلى الوالي المختص إقليميا إذا رغبوا بالقسمة الودية أو رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة طبقا لأحكام القانون المدني.

إذا تمت القسمة وديا بين الدولة و المالكين معها في الشيوع ، فان التنازل عن الحصة العائدة للدولة قد تكون بالتراضي أوعن طريق الدعوى للمنافسة.