

الإجابة النموذجية في مقياس قانون الأملاك العامة

إجابة السؤال الأول: اجباري (5 ن)

- 1- أملاك عقارية عمومية طبيعية
- 2- أملاك منقولة خاصة بالدولة
- 3- أملاك عقارية عمومية اصطناعية
- 4- أملاك عقارية عمومية طبيعية
- 5- أملاك عقارية خاصة بالدولة في حالة توافر شروط الحيازة المستمرة الهادئة لمدة 15 سنة.

اختيار الإجابة عن السؤال الثاني أو الثالث

الإجابة عن السؤال الثاني (اختياري): (15 ن)

الحالة الأولى (5 ن):

تتعلق الحالة الأولى بطرق تكوين الأملاك العمومية الطبيعية البحرية (شاطئ البحر)

1- يعد شاطئ البحر: جزء من الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة، ويكشفه أخفضها تارة أخرى. وتُعرف عملية تعيين الحدود على أنها: إجراء معاينة تقوم به السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية. ويثبت تكوين الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية بالعملية الإدارية لتعيين الحدود، ويقصد بها بيان ما هو فاصل بينهما وبين ما يجاورها من ملكيات، حيث يعد الإجراء الوحيد الذي يحدد الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية بوجه دقيق، وبالتالي يضمن الحماية القانونية، و التي تتمثل في تعيين الحدود التي تختلف إجراءاتها حسب طبيعة الملك، إذن فتعين الحدود ذو طابع تصريحي، ولا يتم إلا بمراعاة لحقوق الغير و استشارته وجوبا عند القيام بالمعاينة، و بعد الانتهاء من الإجراء يبلغ قرار تعيين الحدود للملاك المجاورين.

2- الإجراءات السليمة لتعيين حدود شاطئ البحر

يتم تعيين حدود الشواطئ من الخط الذي يصل إليه منسوب المياه في المد بأقصى ارتفاعه في شهر مارس من كل عام، وفي الشواطئ المطلة على البحر الأبيض المتوسط فيتم تعيين حدودها طبقا لمنسوب المياه في المد العالي في فصل الشتاء.

وتثبت الحدود بقرار من الوالي المختص إقليميا بعد إجراء معاينة علنية، ويكون ذلك بمبادرة مشتركة بين الإدارة المكلفة بالشؤون البحرية وإدارة الأشغال العمومية، وتقوم بهذا الإجراء المصالح التقنية المختصة عندما تصل الأمواج إلى مستواها الأعلى، ويترتب على ذلك إعداد محضر معاينة.

ويسجل المجاورون الخواص في هذه القضية بعد أن تم ضم جزء من أملاكهم العقارية بملاحظاتهم وحقوقهم وادعاءاتهم خلال هذا الإجراء. كما تجمع آراء المصالح أو الإدارات المطلوبة قانونا.

- طبيعة القرار المتضمن تعيين الحدود هو قرار إداري تصريحي أي ليس له أثر منشأ يقتصر فقط على كشف الظواهر الطبيعية، وفي هذه الحالة يمكن اللجوء إلى القضاء الإداري لرفع دعوى إلغاء القرار الإداري، رغم أن المشرع الجزائري قرر أنه في حالة انعدام التراضي تُضبط الحدود البرية للأملاك العمومية البحرية بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني؛ ويُقصد به في هذه الحالة وزير الصيد البحري والمنتجات الصيدية والوزير المكلف بالمالية.

الحالة الثانية: (5 ن)

الاستعمال الخاص للأماكن الوطنية العمومية: يشتمل استعمال مرافق أملاك الدولة المخصصة لاستعمال الجمهور استعمالاً جماعياً في أغراض خاصة احتياطاً مانعاً ينتزع قطعة من هذه الأملاك لفائدة فئة خاصة من المستعملين أو المستفيدين الأفراد، ويترتب على هذا الاستعمال دفع أتاوى.

ويكون الاستعمال الخاص للأماكن العمومية استعمالاً ذو طابع مؤقت وقابل للإلغاء بدافع المنفعة العامة أو المنفعة العمومية أو بسبب حفظ النظام، وتتولى ذلك السلطات الإدارية والمسؤولون المؤهلون قانوناً الذين سلموا رخصة ذلك الاستعمال.

ورخصتنا استعمال الأملاك العمومية استعمالاً خاصاً بناء على العقد الإداري الوحيد الطرف هما رخصة الوقوف ورخصة الطريق.

1- رخصة الوقوف؛ وهي عبارة عن ترخيص إداري يشغل قطعة من الأملاك العمومية لاستعمال الجميع شغلاً خاصاً دون إقامة مشتقات على أرضيتها، وتسلم لمستفيد معين اسماً، ولماذا حددت بالوقوف وليس الطريق رغم تهيئة المكان، لأن السيارات تحتاج ترخيصاً بالوقوف فقط في فضاء مفتوح عادة ما تتم تهيئته بسياسج حديدي كنوع من الحماية لذلك الموقف.

2- الإجراءات السلمية: تختلف السلطة المخولة بتسليم رخصة الوقوف حسب موقع الملك العام محل الرخصة، فتسلمها السلطة

الإدارية المكلفة بأمن المرور عبر مرفق الأملاك العمومية المعني، ويسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بقرار، فيما يخص الطرق الوطنية أو الولائية الواقعة داخل التجمعات السكنية، وكذلك الطرق البلدية، ويسلمها الوالي بقرار فيما تعلق الأمر بالطرق الوطنية والولائية خارج التجمعات السكنية، وما دامت الرخصة سلمت لتكون مقابل عيادة جراحية فهي داخل التجمعات السكنية، فالإجراء الصحيح يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي لعين فكرون وليس الوالي.

الحالة الثالثة: (5 ن)

1- يعد الإيجار من التصرفات غير ناقلة للملكية الخاصة للدولة، وتهدف الأشخاص العامة من خلال تأجير عقاراتها الخاصة تهمين هذه الأملاك وتحقيق التنمية الاقتصادية. لكن السلطة العامة لا تهمل بلوغ التنمية الاجتماعية فتمد أهدافها إلى التكفل بسكن الفئات المعوزة.

وتتعلق هذه الحالة بالتأجير بالتراضي لمحلات ذات استعمال سكني؛ وهو تأجير يُراد منه دعم بعض الفئات بسكن اجتماعي.

2- الإجراءات القانونية السلمية

لا يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بتأجير سكن ترقوي مدعم بل بتأجير سكن اجتماعي لفائدة شخص مستفيد من هذه الصيغة والذي لا يتجاوز أجره 24,000 دج.

ويتخذ السكن الاجتماعي صيغتين: سكن اجتماعي حضري إيجاري معد للأسر التي لا تسمح لها عائداتها بامتلاك مسكن، وهي برامج السكنات التي تنجزها مكاتب الترقية والتسيير العقاري والممولة من موارد الخزينة العمومية أو المكفولة منها. أما الصيغة الثانية فتتمثل في برامج السكنات المعدة لصالح الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة، وفي كلتا الصيغتين يعد عقد إيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيد لقاء مقابل إيجار محدد وفقاً للتنظيم الجاري به العمل، وإذ أجاز المشرع الجزائري إمكانية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية الموزعة قبل 4 أوت 2022 إلى غاية 31 ديسمبر 2025 حسب قيمتها التجارية.

الإجابة عن السؤال الثالث (اختياري): (15 ن)

الحالة الأولى: (5 ن)

1- يعتبر التخصيص قرار يوضع بموجبه عقار أو منقول تابع للأماكن الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهامها، وقد تطرقت المادة 83 من المرسوم 427/12 على أن: "يتم تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأماكن الخاصة للدولة تخصيصاً

نهائيا أو مؤقتا: ... من طرف الوالي، إذا تعلق الأمر بالمصالح غير المتمركزة والمؤسسات العمومية والهيئات العمومية ذات الاختصاص المحلي الموجودة بالولاية.

2- الاجراءات المتبعة في القضية غير صحيحة، فالوالي هو المختص بإصدار قرار التخصيص باقتراح من المدير الولائي لأمالك الدولة بأم البواقي، وكذلك ما دام التخصيص نهائي غير محدد بمدة معينة، فإنه يقيم بقيمة تجارية وليست إيجارية، وكان هذا التخصيص بعوض لأن مديرية الحماية المدنية تابعة لوزارة الداخلية والجماعات المحلية، وليست تابعة لوزارة المالية، ويتخذ الوالي قرار التخصيص تبعا لطلب معلل ترسله مديرية الحماية المدنية.

وما يعاب على الصياغة التشريعية وجود تناقض بين نصوص القانون 90-30 والمرسوم 12-427 فيما يخص التكييف القانوني للتخصيص، فاعتبره القانون 90-30 قرارا بينما اعتبرته المادة 86 من المرسوم أعلاه عقدا إذا كان التخصيص بعوض، ويقدر العوض بتعويض تحدده إدارة أملاك الدولة يعادل القيمة التجارية للعقار تبعا لكون التخصيص نهائيا.

الحالة الثانية:(5 ن)

1- يعد الايجار من التصرفات غير ناقلة للملكية الخاصة للدولة، وتهدف الأشخاص العامة من خلال تأجير عقاراتها الخاصة تثمين هذه الأملاك وتحقيق التنمية الاقتصادية. لكن السلطة العامة لا تهمل بلوغ التنمية الاجتماعية فتمد أهدافها إلى التكفل بسكن الموظفين

وتتعلق هذه الحالة بالتأجير بالتراضي لمجالات ذات استعمال سكني؛ وهو تأجير يُراد منه دعم بعض الفئات بسكن وظيفي.

2-الاجراءات القانونية السليمة

- يستفيد أعوان الإدارة العامة من امتياز السكن لتسيير الخدمة العامة، فقد تتطلب الوظيفة التي يشغلها العون حضورا أو استعدادا دائما فيمنح له المسكن لضرورة الخدمة الملحة، واجراءات هذه القضية خاطئة، لأن المقتصد هو المكلف بإدارة الميزانية ومراقبة النفقات بالثانوية وليس المراقب العام.

- لا يعد مقرر الامتياز من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بل من مدير التربية، ويمضي المحضر مدير المؤسسة.

-لقد أصبحت إجراءات منح السكن الوظيفي لضرورة الخدمة الملحة تعتمد على النظام المعلوماتي لقطاع التربية الوطنية، وتخضع لشروط رتبة الموظف، ومكان عمله وشغور السكن بالمؤسسة التعليمية التي يمارس بها مهامه-

الحالة الثالثة:(5 ن)

1- تباع إدارة أملاك الدولة بالمزاد العلني المنقولات المتحصل عليها من فئة الحطام.

الحطام: هي منقولات متروكة في أي مكان ولا يطالب بها أحد، وتعد ألبسة ومصوغ (أحلام) حطاما في حالة ما إذا لم يطالب بها أحد من ورثتها فتسلمها إدارة المستشفى لإدارة أملاك الدولة فيتم بيعها عن طريق المزاد العلني.

2- الاجراءات القانونية السليمة: هي بيع منقولات أحلام، و ناتج البيع لا يحصل بصفة تلقائية لفائدة الخزينة العمومية، بل يُقيد الثمن في حساب مؤقت أو حساب انتظار (006-431): مصلحة الإيداعات الإدارية والقضائية) تحسبا لظهور ورثة أحلام في الأجال القانونية ومن حقهم المطالبة باسترداد أثمان منقولاتهم المباعه من إدارة أملاك الدولة، فإن لم يطالبوا بها بعد مضي 15 سنة، تحسب اعتبارا من أول يوم من السنة المالية التي سجل فيها ناتج هذه المنقولات في الوثائق والسجلات المحاسبية، تحصل لفائدة الخزينة العمومية بصفة نهائية بتقييدها في حساب (006-201)؛ وهو حساب نهائي بعنوان مداخل أملاك الدولة.

بالتوفيق للجميع

د/ب. راضية