

*Dirassat & Abhath*  
The Arabic Journal of Human  
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث  
المجلة العربية في العلوم الإنسانية  
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363  
ISSN : 1112-9751

## دور مديرية أملاك الدولة في تثمين الحقوق العينية الإدارية

### The Role of the State Property Directorate in the Valorization of Administrative Real Rights

ليلى قصير - Kesseir leila

أستاذ مساعد قسم "أ"، جامعة يحيى فارس المدية، كلية الحقوق، مخبر: السيادة والعولة.

Assistant Professor (Grade A), Yahia Fares University of Médéa, Faculty of Law, Laboratory:  
Sovereignty and Globalization

*kesseir.leila@univ-medea.dz*

جمال بوشنافة

أستاذ التعليم العالي، جامعة يحيى فارس المدية، كلية الحقوق، مخبر: السيادة والعولة.

Professor of Higher Education, Yahia Fares University of Médéa, Faculty of Law, Laboratory:  
Sovereignty and Globalization

*bouchnafa.djamel@univ-medea.dz*

الإيميل: *bouchnafa.djamel@univ-medea.dz*

المؤلف المرسل: ليلى قصير - Kesseir Leila

تاريخ القبول: 2026/06/27

تاريخ الاستلام: 2026/04/26

**الملخص:**

تُعدّ مديرية أملاك الدولة من الهيئات الإدارية الأساسية التي تضطلع بدور محوري في إدارة وتأمين الحقوق العينية الإدارية، باعتبارها الجهة المختصة بحماية الأملاك الوطنية وضمان استغلالها الأمثل. ويقصد بالحقوق العينية الإدارية تلك الحقوق التي ترد على الأملاك العمومية أو الخاصة للدولة، كحق الامتياز، وحق الاستغلال، وحق الانتفاع، والتي تُمنح للأفراد أو الهيئات وفقاً لضوابط قانونية محددة.

وتكمن أهمية تدخل مديرية أملاك الدولة في السهر على حسن توظيف هذه الحقوق بما يحقق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية وحماية الملكية العمومية، وذلك من خلال اعتماد آليات قانونية وتنظيمية تهدف إلى تأمين هذه الأملاك، كإبرام عقود الامتياز، ومنح التراخيص، ومراقبة مدى احترام المستفيدين للالتزامات المفروضة عليهم. كما تساهم هذه المديرية في ترقية الاستثمار من خلال توفير الأوعية العقارية، وتبسيط الإجراءات الإدارية، وضمان الشفافية في منح الحقوق، مما يعزز من جاذبية المناخ الاستثماري. غير أن فعاليتها قد تواجه بعض التحديات، مثل التعقيد الإداري، وضعف الرقابة في بعض الحالات، مما يستدعي تطوير آليات العمل وتحسين الإطار القانوني والتنظيمي. وعليه، فإن دور مديرية أملاك الدولة في تأمين الحقوق العينية الإدارية يظل عنصراً أساسياً في تحقيق التنمية المستدامة، من خلال ضمان الاستغلال العقلاني والفعال للأملاك الوطنية..

**الكلمات المفتاحية:** أملاك الدولة، التثمين، الحقوق العينية، الملكية الإدارية.

**Abstract:**

The State Property Directorate plays a fundamental role in the management and valorization of administrative real rights, as it is the competent authority responsible for protecting public assets and ensuring their optimal use. Administrative real rights refer to rights established over public or private state property, such as concession rights, usufruct rights, and exploitation rights, which are granted to individuals or entities under specific legal frameworks.

The importance of the Directorate's role lies in ensuring the proper allocation and utilization of these rights in a manner that balances economic development needs with the protection of public property. This is achieved through legal and regulatory mechanisms, including concession contracts, administrative authorizations, and monitoring compliance with imposed obligations.

Furthermore, the Directorate contributes to investment promotion by providing land resources, simplifying administrative procedures, and ensuring transparency in the allocation of rights, thereby enhancing the investment climate. However, its effectiveness may be hindered by challenges such as administrative complexity and limited oversight in certain cases, which necessitate reforms and improvements in the legal and institutional framework.

In conclusion, the role of the State Property Directorate in the valorization of administrative real rights remains essential for achieving sustainable development through the rational and efficient use of national assets.

**Keywords:** State Property; Valorization; Real Rights; Administrative Property.

**مقدمة:**

بعد ما تبني المشرع مبدأ وحدة الأملاك الوطنية في 16/84 عاد مرة أخرى في دستور 1989 المعدل والمتمم في المواد 17 و18 بمبدأ الإزدواجية الأملاك وهذا بمبدأ الإقليمية، ومكرسا لفكرة المجموعة الوطنية، وجسد هذين المبدأين من خلال المادة 24 من القانون 25-90 التي نصت على أن الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية تتمثل في عدد الأملاك الوطنية والتي تتكون من : الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

وتم أيضا تكريس هذين المبدأين المادة 22 من القانون 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي نصت على أن الأملاك الوطنية تستدل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.

كما كرس دستور 2020 نفس المبادئ في المادتين 20 و22 منه، وبالرجوع إلى هذه الأخيرة نجدها تنص على أن الأملاك الوطنية تسير وفقا للقانون.

ومن خلال هذه المواد المذكورة أعلاه نجد أن المشرع أقر للدولة وجماعتها المحلية بحق الملكية لمجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية مستبعدا في ذلك النظريات المنكرة على الدولة حق الملكية لانعدام عناصر الملكية من استغلال، استعمال، ومالها العام، وبذلك ذهب أصحاب هذا الاتجاه إلى أبعد من ذلك أين نعتوها بالملكية الإدارية تمييزا لها عن الملكية العادية، ويرجع أصل هذه التسمية الملكية الإدارية إلى الفقيه هوريو Houriou.

ويترتب على الإقرار بإمكانية التملك الإداري للمال العام وجود أحكام خاصة تخضع لها الأموال نتيجة القول بملكيته الإدارية، ومن أهم النتائج أن هذه الأموال تدار بواسطة الإدارة العامة وبأسلوب القانون العام، لأن هذه الأموال تكتسي أهمية بالغة، وذلك بالنظر إلى الدور المنوط بها، بحيث تعد الوسيلة المادية التي تستعين بها الدولة والجماعات المحلية لأداء الوظائف المختلفة، وعلى رأسها تقديم خدمات للمواطنين عبر مختلف المرافق العامة، وتمويل وإثراء الخزينة العمومية من

خلال المحاصيل والإيرادات التي تقوم بها الهيئات الإدارية المؤهلة للدولة بشكل خاص والنتيجة عن استغلال واستعمال الأملاك الوطنية

ولتحقيق هذه الأهداف تدخل المشرع في القانون 30-90 ووضع قواعد لتنظيم وتسيير وحماية الذمة العقارية الهامة لفائدة الدولة والجماعات المحلية، ووضع جميع الضمانات والآليات التي تمكن الإدارة أو الهيئة العمومية من حسن تسيير الأملاك الوطنية والخاصة المخصصة لها ويحدد مسؤولياتها اتجاه هذه الأملاك وبالتالي حرص المشرع على ضمان حماية الأملاك الوطنية واستعمالها واستغلالها وفق الإجراءات التي نص عليها، ووضع آليات قانونية كفيلة بذلك، وبالتالي تثمينها خدمة للمجموعة الوطنية.

بل وذهب المشرع من خلال تعديل القانون 14-08 إلى إرساء قواعد قانونية جديدة تهدف إلى التثمين الاقتصادي للأملاك الوطنية العمومية من جهة، وتثمين الأملاك الخاصة وفق قواعد تتماشى مع تلك المستعملة في اقتصاد السوق الحر الذي يحكمه مبدأ العرض والطلب ومبدأ المنافسة.

ولقد منح المشرع مصالح أملاك الدولة أو مديرية أملاك الدولة صلاحية تجسيد قانون الأملاك الوطنية لما خول لها المشرع صلاحية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة، وبالتالي لا تختص بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات الإقليمية.

وبمفهوم المخالفة فإن الأملاك الوطنية العمومية يختص بتسييرها وشروط ممارسة الوصاية ورقابة الأعمال، المؤسسات الوطنية المختصة والوزراء المعنيون كل حسب اختصاصه على الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية<sup>1</sup>، مادام التخصيص للنفع العام قائما.

كما خول المشرع لمديرية أملاك الدولة صلاحيات أخرى تتعلق بممارسة حق الرقابة، وإعداد العقود وتحريرها، وتحصيل الإتاوى والعائدات.

ومن هنا تظهر أهمية هذه الدراسة في معرفة التحديات القانونية التي يفرضها قانون الأملاك الوطنية على مصالح ومديرية الأملاك الدولية في الرقابة والحفاظ والإشراف على تسيير أملاك الدولة من جهة، ومن جهة أخرى التثمين الاقتصادي لهذه الأملاك يجعل هذه الأخيرة مصدرا من مصادر تمويل الخزينة العمومية.

1 أنظر المادة 76 من القانون 30/90، المعدل والمتمم.

العقار، وصولاً إلى تحديد قيمته نقداً بالأرقام وبالحروف، حسب القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية في السوق العقارية.

وستتناول فيما يلي تحديد كل من الاختصاص النوعي ثم الإقليمي لمديرية أملاك الدولة في تقييم الأملاك والحقوق العينية العقارية.

الفرع الأول: الاختصاص النوعي لمديرية أملاك الدولة في تقييم العقارات.

ويتم تحديد هذا الاختصاص بالتطرق إلى نطاق الاختصاص ثم لأسباب التقييم، ثم لأنواع العقارات المعنية بالتقييم

#### أ- نطاق الاختصاص النوعي للمديرية:

يتحدد الاختصاص الأصلي لمديرية أملاك الدولة بتقييم كل العقارات والحقوق العينية العقارية التابعة للدولة بصفتها جماعة إقليمية مالكة، هذا كأصل عام، وبالتالي يخرج عن نطاقها تقييم العقارات التي تحوزها أو تملكها الجماعات المحلية، أو حتى التي يملكها الأفراد إذا كانت معاملاتهم تقتصر بينهم فقط، أما إذا كانت المعاملات العقارية أحد أطرافها العقد هي الدولة، فإن هذا العقار يدخل في صميم اختصاص مديرية أملاك الدولة<sup>1</sup>.

لكن استثناءً وكالاختصاص استثنائي لهذه المديرية فإنه يمكنها بناء على طلب تقديم خدماتها لفائدة مصالح خارجية وأشخاص مختلفة بصفة إلزامية أحياناً وبصف اختيارية أحياناً أخرى وذلك مقابل دفع إتاوة.

ومن بين هذه الجهات: الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية الاقتصادية... الخ، وذلك حسب المادة 81 من قانون المالية لسنة 2003<sup>2</sup>.

#### ب- أسباب عملية التقييم الذي تقوم به المديرية:

ترجع أسباب عملية التقييم إلى المعاملات العقارية التي تبرمها الدولة من أجل إنشاء حقوق عينية عقارية أو تحويلها أو التنازل عنها لفائدة الغير، وتتدخل إدارة أملاك الدولة في تقييم العقارات التي تكون محلاً للمعاملات العقارية التي تقدم الدولة على إبرامها، ومن أمثلة هذه المعاملات نذكر:

وانطلاقاً من هذا الإطار فإنه يمكننا طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى تعد المهام المخولة لمديرية أملاك الدولة كفيلة بتحقيق التثمين الاقتصادي للحقوق العينية الإدارية؟ للإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا في هذه الدراسة المنهج الوصفي والتحليلي، متبعين الخطة التالية:

تم تقسيمها إلى مبحثين، المبحث الأول تحت عنوان الدور الأساسي لمديرية أملاك الدولة في تثمين الأملاك والحقوق العينية العقارية التابعة للدولة.

وفي المبحث الثاني: الدور الحتمي لمديرية أملاك الدولة في تثمين الحقوق العينية العقارية التابعة للدولة.

#### المبحث الأول: الدور الأساسي لمديرية أملاك الدولة في تثمين الحقوق العينية الإدارية

من أجل بسط رقابة الدولة على أملاكها سواء كانت عامة أو خاصة وبصفتها من الجماعات العمومية المالكة أوكلت بعض المهام الحصرية والرئيسية إلى مديرية أملاك الدولة أين لا يمكن لهيئة أخرى، و تتعلق هذه المهام أو الأدوار بدورها خبير الدولة من أجل تقييم كافة العقارات التي تكون محلاً لمعاملات أبرمتها الدولة (المطلب الأول) و عهدت بمهمة توثيق العقود إلى هذه المديرية باعتبارها موثق رسمي للدولة (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: دور مديرية أملاك الدولة كخبير للدولة في تقييم الحقوق العينية الإدارية.

يعتبر التقييم العقاري الذي تقوم به مديرية أملاك الدولة على مستوى مصالحها عملية تقنية بحتة في تحديد القيمة التجارية للعقارات والحقوق العينية العقارية الإدارية، لأنه يتعلق بالأموال التي ستتحققها العمليات العقارية للخرينة العمومية، ولأنه يعد إجراءً أساسياً من الإجراءات التي تمر بها عملية إبرام العقود والمعاملات العقارية لفائدة الدولة.

ويعرف التقييم على أنه تلك العملية التي تهدف إلى تحديد القيمة التجارية للعقار نقداً، لأسباب معينة، وفي تاريخ محدد، بعد اتباع عدة إجراءات ومراحل تبدأ من مرحلة جمع كل المعلومات الضرورية حول العوامل المؤثرة في تقييم ذلك العقار ثم تحويل هذه المعلومات النظرية إلى نسب وأرقام ومعاملات عن طريق اختيار طريقة التقييم التي تناسب ذلك

<sup>2</sup> راجع في ذلك حرز الله عبد الكريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية، السنة الجامعية 2014-2015.

1 أنظر المادة 91 مكرر، و 91 مكرر 1 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية.

-حساب بدل الإيجار في عقود الإيجار حسب المواد 100 إلى 109 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، وعملا بأحكام هذه المواد، تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة، كما تختص وحدها بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير.

-التكفل بالفوارق في المساحات حسب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، أي يتم تحديد ثمن التنازل الذي يمثل القيمة التجارية الحالية والذي تحدده مصلحة أملاك الدولة أين يتم تسوية الفوارق الملاحظة بين ماهو مدون في العقود المقدمة من طرف الأشخاص والقياسات المساحية المأخوذة فعلا من قبل مصالح مسح الأراضي، على أن الأشخاص هم الأشخاص المستفيدين من قطع أرضية عارية أو مبنية كانت ملكا للدولة في الأصل ثم استفادوا منها بموجب الأمر 26/74 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية أو بموجب القانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة.

ولكن تتم التسوية بشروط:

-تقديم طلب شراء المساحة الزائدة من المعني بالأمر.

-أن تكون المساحة الزائدة ملكا في الأصل للدولة.

-أن لا تشكل المساحة الزائدة في أي حال من الأحوال قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير.

-أن يتم التنازل مقابل ثمن يعكس القيمة التجارية الحالية تحدده مصالح أملاك الدولة<sup>4</sup>.

-وتتم التسوية عن طريق إعداد شهادة رفع اليد فقط وتسليمها إلى شاغل فائض المساحة، وليس من الضروري إعداد عقد التنازل<sup>5</sup>، أن هذه العملية تم القيام بها أثناء عملية المسح مقابل ثمن يدفعه المعني، إما جملة واحدة أو بالتقسيط<sup>6</sup>.

-نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ويتم فيها حساب وتقدير قيمة التعويض وذلك حسب المادة 21 من القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة<sup>1</sup>، أين نصت المادة على أن يكون مبلغ التعويض عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل مالهقه من ضرر ومافاته من كسب بسبب هذا النزاع، كما نصت التعليمات الصادرة في 8 نوفمبر 2015<sup>2</sup>، على أن التعويض يشمل التعويض الرئيسي والتعويضات اللاحقة، فأما الأول فهو يعادل قيمة الملك المزروع حسب طبيعته ومحتواه واستعماله الفعلي، وأما الثاني فيتعلق بالتعويض الناجم عن نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المزروعة، ويشمل أيضا التعويض عن الرحيل، وعن الحرمان من الانتفاع.

-تحديد الثمن في إطار عملية التبادل مع الدولة وبالتبعية تحديد فارق القيمة الذي يستوجب دفعه من أحد أطراف العقد الآخر.

-تحديد الثمن في عقود بيع الأملاك الوطنية الخاصة بشرط أن تباع بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك حسب المادة 91 من المرسوم 427/12<sup>3</sup> أو بتحديد السعر الافتتاحي للمزاد العلني، إذا كانت بيوع بالمزاد العلني أو بتحديد سعر التنازل عن المحلات السكنية والتجارية سواء في ظل القانون رقم 81/01 أو في ظل المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 13/183.

-تحديد المقابل المالي في إطار عقود التخصيص الخارجية، وذلك حسب المادة 2/86 من القانون 30/90 المعدل والمتمم، وحسب المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، فإن التعويض يجب أن يعادل القيمة التجارية للعقار أو قيمته الإيجارية تبعا لكون التخصيص نهائيا أو مؤقتا.

-حساب وتحديد الأتاوى الناجمة عن منح عقود الامتياز سواء كانت في إطار إنجاز مشاريع ذات مصلحة عامة، أو في إطار الاستثمار أو في إطار الاستغلال الفلاحي.

4 المذكرة رقم 06089، المؤرخة في 03-05-2009، الصادرة من مديرية أملاك الدولة، 2015.

5 التعليمات رقم 1005، المؤرخ في 03-02-2011 التي تتعلق بكيفية تحديد القيمة التجارية للمساحة الزائدة.

6 التعليمات رقم 1703 المؤرخة في 22-02-2012، تتضمن الدفع بالتقسيط لقيمة فارق المساحة الملاحظ أثناء أشغال المسح.

1 الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 1991.

2 التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الصادرة بتاريخ 08 نوفمبر 2015، تتضمن تقييم الأملاك والحقوق العقارية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

3 المرسوم التنفيذي 427/12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المتضمن شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69، المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

-طريقة الدخل في حالة تأجيرها  
-طريقة التقييم في حالة وجود مبان للاستغلال الفلاحي  
فوق الأراضي الفلاحية  
-طريقة تقييم المغارس  
-العقارات المبنية:

قد حددت التعليمات رقم 01868 المؤرخة في 25-05-1991<sup>3</sup>، العوامل المؤثرة في تقييم المباني، ثم تحديد طرق تقييمها التي تعتمد في الأساس على تحديد قيمة الأرض بعد البناء عليها لوحدها، ثم تقييم القسم المبني لوحده، أو عن طريق دمجها معا، المهم طرق التقييم تخص القسم المبني وحده، يتم اختيار احدها حسب نوعية البناء والاستعمال الموجب إليه والغرض المخصص له، أي تحديد المفاهيم المساحية التي تلائم القسم المبني محل التقييم إن مساحة مبنية (S.B) أو المساحة المطورة والمعدلة خارج الأشغال S.D.P.H.O أو المساحة النافعة المعدلة S.V.P والتي يتم استخدامها عند إعداد الجدول الوصفي للتقسيم E.D.D والتقييم بالغرفة الرئيسية (P.P)<sup>4</sup>.  
-تقييم القاعدة التجارية (FDC)

وذلك حسب التعليمات رقم 05558 المؤرخة في 17-11-1993<sup>5</sup>.

-تقييم حق الامتياز الممنوح لفائدة المستثمرين الفلاحين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، إذ أنه بموجب المذكرة 04544 المؤرخة في 08-05-2013 حيث تم شرح كيفية تحديد قيمة التعويض عن حق الامتياز في إطار عمليات نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو عمليات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية<sup>6</sup>.

الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي لمديرية أملاك الدولة في تقييم الأملاك.  
يتحدد الاختصاص الإقليمي لمديرية أملاك الدولة بالاختصاص الولائي، حيث يوجد تقريبا مديرية على مستوى

-القيام بالتدخل في عملية تسوية البنايات وإتمام إنجازها حسب المادة 40 من القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008<sup>1</sup> بتحديد القيمة التجارية للأراضي المحتمل تسويتها عن طريق التنازل عنها.

### ج-أنواع العقارات المعنية بالتقييم:

حسب التعليمات الصادرة عن المديرية العامة لمديرية أملاك الدولة، فإننا نجد أنها حددت أنواع العقارات المعنية بالتقييم كما أنها حددت لكل نوع من هذه الأنواع، العوامل المؤثرة في تقييمه وكذا الطرق المستخدمة والمتبعة في تحديد القيمة التجارية من قبل موظف مصالح أملاك الدولة حسب ما تمليه السوق العقارية من مبدأ العرض والطلب، أي أن التقييم يكون حسب القيمة الحقيقية في السوق.  
-الأراضي الصالحة للبناء:

وقد حددت التعليمات رقم 00265 المؤرخة في 23-01-1991<sup>2</sup> العوامل المؤثرة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء والتي يستند إليها العون المقيم من عوامل طبيعية، اقتصادية وأخرى قانونية، ثم حددت التعليمات الطرق المتبعة في التقييم وهي:

-طريقة المقارنة المباشرة أو غير المباشرة.

-طريقة التقييم بالمنطقة.

-طريقة التقييم عن طريق اللعب العقاري (C O S).

-طريقة التدخل السنوي في حالة الإيجار.

-الأراضي الفلاحية:

وقد حددت التعليمات التقنية رقم 2810 المؤرخة في 23-07-1991 العوامل التي تؤثر في تقييم الأراضي الفلاحية والتي يركز عليها العون المقيم في التقييم، كما حددت التعليمات الطرق المتبعة في التقييم وهي:

-طريقة المقارنة المباشرة

-طريقة المقارنة غير المباشرة

-طريقة المردودية

1 التعليمات رقم 03476 المؤرخة في 08-04-2013، المتضمنة مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار مطابقة البنايات وإتمام إنجازها مع نموذج للعقد

2 مجموعة النصوص للمديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 1991-1992، ص 111.

3 مجموعة النصوص للمديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 1991-1992، ص 121.

4 أنظر دليل العون المقيم/ الصادر عن المديرية العامة للأملاك الدولة.  
5 مجموعة النصوص للمديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 1993 ص 17.

6 مجمع النصوص للمديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 2013، ص 127.

حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 ماي 2024<sup>2</sup> الذي يحدد قائمة مفتشيات أملاك الدولة الجديدة واختصاصها الإقليمي، حيث تتكون مفتشية أملاك الدولة من 5 أقسام:

- قسم تسيير أملاك الدولة.  
- قسم الاعتراف بالعقارات التابعة للأملاك الوطنية وجردها العام.

- قسم التحصيلات و المحاسبة.  
- قسم رقمنة أنشطة مفتشية أملاك الدولة.  
- قسم الخبرات و تقييمات أملاك الدولة.

حيث يقوم هذا الأخير بتنفيذ عمليات تقييم العقارات التابعة للأملاك الدولة ابتداءً وذلك بأمر مصلحي من المديرية الولائية، ويمتد اختصاصها عبر تراب البلدية أو مجموعة من البلديات.

**المطلب الثاني: دور مديرية أملاك الدولة في تحرير العقود الإدارية و تميمها بصفتها موثق الدولة.**

إن عملية إعداد و تحرير ومسك العقود الإدارية من طرف المديرية الولائية للأملاك الدولة ماهي إلا تجسيد لدور المديرية أملاك الدولة في تسيير الأملاك التابعة للدولة واستغلالها ومن ثم تميمها وتحويلها من مجرد احصائيات في سجلات الجرد و الارتكاز و التدوين<sup>3</sup>. إلى أوعية عقارية منتجة للقيمة الاقتصادية و الاجتماعية فبعد أن تتأكد مديرية أملاك الدولة على المستوى الولائي عبر مصلحة عمليات أملاك الدولة، بأن العقار محل المعاملة يدخل في نطاق أملاكها عبر الاطلاع على البطاقة التعريفية للأملاك الدولة، وبعد اتخاذ القرار بالعملية المقصودة تقوم هذه المصلحة بإعداد العقد الإداري، لتحضيره، ثم الانتقال لمرحلة تحريره (الفرع الأول)، وفي الأخير مرحلة مسك العقود الإدارية (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: إعداد العقود الإدارية و تحريرها.**

إن صلاحية إعداد و إمضاء العقود التي تكون الدولة طرفا فيها، تقتصر على الوزير المكلف بالمالية حسب المادة 120 من القانون 30/90 المعدل والمتمم، ويقوم الوزير بتفويض هذه الصلاحية بموجب قرار لمديري أملاك الدولة على المستوى الولائي وذلك حسب المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المذكور سابقا.

الولائي لكل ولاية، إلا في الحالات التي يستثنىها القانون، كما نجد مفتشيات على مستوى البلدي المشترك، وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 21- 394 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد مهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي و الحفظ العقاري وتنظيمها وسيرها<sup>1</sup>.

**أ- اختصاص المديرية الولائية للأملاك الدولة في التقييم:**

تتكون مديرية أملاك الدولة في الولاية تحت سلطة المدير الولائي للأملاك الدولة حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022. وحسب المادة 02 منه، تتكون من خمس مصالح:

- مصلحة عمليات أملاك الدولة.
- مصلحة الوسائل العامة.
- مصلحة الرقمنة و الاتصال و الأرشفة.
- مصلحة العقود و منازعات أملاك الدولة.
- مصلحة الخبرات و تقييمات أملاك الدولة.

حيث تكلف هذه الأخيرة بتأطير عمليات تقييم العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية المتعلقة بأملاك الدولة. وهي مكونة من مكتبين، مكتب تقييمات أملاك الدولة، أما الثاني فهو مكتب دراسة السوق العقاري و التلخيص، حيث يكلف المكتب الثاني: إجراء دراسة حول عمليات بيع العقارات و المحلات التجارية على مستوى المحلي.

- إعداد دراسة للسوق العقاري المحلي، يتم تحيينها كل سدا سي، حيث يتم الرجوع إليها من طرف أعوان التقييم التابعين للمصلحة و المفتشيات، حيث يتم تقسيم هذا الدليل التقييمي إلى نفس أنواع العقارات التي حددتها التعليمات المذكورة أعلاه.

- ويقوم بمسك البطاقات المحلية للتقييمات.  
أما المكتب الأول مكتب التقييمات العقارية فيقوم ب:  
- تنظيم و تنفيذ عمليات تقييم العقارات أو الحقوق العقارية.

- إصدار الرأي المسبق فيما يخص العمليات العقارية المنجزة على المستوى الولائي.

**ب - اختصاص مفتشية أملاك الدولة على المستوى البلدي المشترك في التقييم**

3 المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 11/11/1991 الذي يحدد كفايات جرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 60.

1 الجريدة الرسمية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 30 أكتوبر 2021.

2 الجريدة الرسمية، العدد 59.

إدراج الشروط الاستثنائية لصالح الإدارة كإدراج شرط الفسخ، تعديل بعض الشروط في إطار حماية المصلحة العامة. ومن أمثلة العقود الإدارية نجد تلك المتعلقة بالعمليات التقليدية لمديرية أملاك الدولة منها: التخصيص، الغاء التخصيص، التنازل، التبادل، الاقتناء، قسمة الأملاك المشاعة، الأملاك والتركات الشاغرة، منح الامتياز، الإيجار. ومنها ما يتعلق بالعمليات الظرفية خاضعة لقانون معين و تنظيم خاص، ومحددة بتاريخ بحيث تنتهي مهامها بتاريخ إقفال العملية.

ومن أمثلة هذه العمليات التي تنتهي غالبا بتحرير عقد إداري: التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

- التكفل بفوارق المساحة.
- مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفق القانون 15/08.

- تصفية المؤسسات العمومية.
  - نقل حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز.
- وفي الأخير تعد هذه العقود بمثابة سندات رسمية لتحصيل الأتاوى و العائدات ولا يترتب مجرد تحصيل الأتاوى أو العائدات لفائدة الخزينة العمومية، وإنما تعد هذه العقود بعد استكمال إجراءات تسجيلها بمفتشية الضرائب و الشهر بالمحافظة العقارية<sup>2</sup> كآلية من آليات إدراج الملك الذي تم اقتنائه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة<sup>3</sup> قانونا، وإذا كان موضوع العقد بيعا أو تنازلا فمثلا فإنه يخرج العقار من ملكية الدولة الخاصة.

#### الفرع الثاني: دور المديرية في مسك العقود الإدارية.

يقصد بمسك العقود حفظ النسخ الأصلية ووضعها في الأرشيف المخصص لهذا الغرض، حيث تتولى المديرية من خلال مكتب العقود لعمليات أملاك الدولة التابع لمصلحة العقود و منازعات أملاك الدولة بحفظ النسخ ذات الصلة بالعقد الإداري وحفظ العقد الإداري نفسه، وفهرستها وإنشاء سجلات رسمية لذلك، حتى يتيح للإدارة العودة في أي وقت إلى الوثائق الأصلية، و يمكن من تفعيل عمليات المراقبة اللاحقة أو تسوية النزاعات.

#### أ- مرحلة إعداد العقود الإدارية.

إعداد العقد الإداري هو المرحلة التمهيدية التي تسبق عملية تحرير العقود، وهذه المرحلة يتم فيها.

- تحديد موضوع العقد.
- تحديد أطرافه.
- إعداد الشروط القانونية و التقنية.
- استلام طلب العملية العقدية المطلوبة من طرف الجهة المستفيدة.
- استلام مخطط طبوغرافي للعقار محل العقد الإداري المبرم.

- استلام التقرير التقييمي من مصلحة الخبراء و التقييمات مصدقا عليه من قبل المدير الولائي لأملك الدولة وذلك تفاديا للتقديرات العشوائية، وتحقيق مبدأ التوازن المالي للعقود.

ثم إعداد مشروع العقد وذلك بعد قيام مكتب العقود لعمليات أملاك الدولة التابع لمصلحة العقود و المنازعات<sup>1</sup>.

بدراسة الملف و الوثائق، و التأكد من الوضعية القانونية للعقار، وتحديد الطبيعة القانونية للملك ان كان عاما أو خاصا و بالتالي التأكد من مدى مواءمة العملية العقدية مع طبيعة الملك التابع للدولة.

ولا تكتفي المصلحة بذلك فقط بل تمتد صلاحياتها إلى تفعيل الرقابة القانونية الدقيقة كالتحقق من شرعية التصرف وكذا مطابقة العقد للقوانين و الأنظمة، من أجل حماية الأملاك العمومية من الاعتداء أو التصرف غير المشروع ثم تأتي المرحلة الثانية وهي:

#### ب- مرحلة التحرير الإداري للعقود.

تعتبر مديرية أملاك الدولة على المستوى الولائي بمثابة موثق رسمي للعقود الإدارية المتعلقة بأملاك الدولة، حيث يتم تحرير العقد و صياغته في شكل قانوني رسمي يتضمن البيانات الجوهرية للأطراف، الثمن، موضوع العقد، وإدراج كل البيانات المتعلقة بالعقار تعيينا دقيقا من حيث الحدود و المساحة و الوضعية القانونية وكذا بيان الحقوق و الالتزامات المتبادلة بما في ذلك المقابل المالي و آجال التنفيذ، مع ضرورة

1 أنظر المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022.

2 و التي تعد من صميم صلاحيات مكتب العقود لعمليات أملاك الدولة، حسب المادة 05 من القرار الوزاري المشترك الصادر في سنة 2022.

3 أنظر المادة 94 من القانون 30/90.

محمية بقاعدة عدم جواز الاكتساب بالتقادم وعدم جواز الحجز عليها، ولتدعيم هذه الحماية أيضا أصدر المشرع القانون 23-18 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 بحماية أراضي الدولة والمحافضة عليها<sup>4</sup> أين نص في المادة الأولى على أن هذا القانون يهدف إلى تحديد

-آليات حماية أراضي الدولة من الاستيلاء عليها.

-القواعد المطبقة على البنايات والمنشآت المقامة بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة.

-وكذا العقوبات المطبقة في حالة التعدي على أراضي الدولة

ومن خلال هذه القوانين التي نصت على الحماية نجد بالمقابل أن المشرع قد منح صلاحيات واسعة لمديرية أملاك الدولة على المستوى الولائي أو لمفتشيات أملاك الدولة على المستوى البلدي المشترك، من أجل تجسيد هذه الحماية من خلال عملية الرقابة، حيث نصت المادة 134 من القانون 30-90 المعدل والمتمم المذكور أعلاه على أن الإدارة المكلفة بالأموال الوطنية تتمتع بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلية في الأملاك الوطنية سواء كانت أملاك خاصة أو عمومية التابعة للدولة سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة.

ويلاحظ على الفقرة الأولى من المادة أن الرقابة التي تمارسها مديرية أملاك الدولة هي رقابة تتميز بخاصية الديمومة، وخاصة الشمولية، إذ أنها تشمل الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة.

كما أضافت الفقرة الثانية من نفس المادة أن الرقابة تمتد لتشمل رقابة الظروف التي يتم فيها استعمال المحلات التي تشغلها المصالح العمومية التابعة للدولة بأية صفة كانت.

بل وشدد المشرع في الفقرة الأخيرة من هذه المادة في التعديل الصادر في 2008 على أن هذه المصالح المستفيدة من التخصيص أو الحائزة لأموال تابعة للدولة ضرورة الامتثال وتلبية كل الاستدعاءات الموجهة لها في إطار ممارسة حق الرقابة المذكورة.

وهذا يشكل ضمانا لاستقرار الحقوق العينية الإدارية. وقد شهدت المديرية تطورا مهما من خلال إنشاء مصلحة خاصة على مستواها سميت بمصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف حيث يتم على مستواها رقمنة العقود والسجلات، وكذا إنشاء قواعد بيانات وطنية، وكذا تنظيم استقبال الجمهور بإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية.

**المبحث الثاني: الدور الحتمي لمديرية أملاك الدولة في تثمين الحقوق العينية الإدارية.**

إن هذا الدور الذي تمارسه مديرية أملاك الدولة، ماهو إلا نتيجة حتمية للدور الذي تطرقنا له والمرتبط بما للدولة من السلطات الثلاث للملكية، ونتيجة الإقرار بملكية الدولة، فإنه يترتب عليها واجب صيانة هذه الأموال والحفاظ عليها وتحمل مسؤولية الأضرار الناتجة عن ذلك، وبمنحها حق تملك ثمار ومنتجات هذه الأموال<sup>1</sup> وتحصيلها، هذا ما سنتناوله تبعا في المطلبين الأول نتناول فيه دور مديرية أملاك الدولة بصفتها هيئة مراقبة على الأملاك والحقوق العينية العقارية للدولة، أما الثاني فنتناول فيه دور مديرية أملاك الدولة في تثمين الحقوق العينية الإدارية بصفتها محاسبة الدولة.

**المطلب الأول: دور مديرية أملاك الدولة بصفتها هيئة مراقبة على الأملاك والحقوق العينية العقارية.**

إن عملية الرقابة ضرورية لحماية الأموال العامة، من أجل تحقيق أكبر لتخصيص على أملاك الدولة إلى نشأة الدولة نفسها وهيكلتها للمال العام وإدارته نيابة عن الشعب<sup>2</sup>. والمشرع في سبيل حماية أملاك الدولة سواء العامة أو الخاصة أقر قواعد قانونية تنص على هذه الحماية، منها ماهو منصوص عليه في قانون العقوبات من ذلك تجريم كل الأفعال التي تشكل تعدي على أملاك الدولة، أو بعض ملحقاتها<sup>3</sup>.

ومنها ما هو منصوص عليه في القانون المدني من ذلك قواعد الحماية الثلاثية للأملاك العمومية، ليؤكد عليها في القانون 30-90 المتضمن الأملاك الوطنية، ثم وسع دائرة الحماية لتشمل أملاك الدولة الخاصة في القانون 14-08 المعدل والمتمم للقانون 30-90، أين أصبحت هذه الأملاك

3 أنظر المواد 444 من قانون العقوبات المعدل والمتمم.

4 الجريدة الرسمية العدد 76، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 2023.

1 حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، الطبعة الثانية، النشر الجامعي الجديد، الجزائر 2021، ص 79.

2 فتحي محمد الأحول، الرقابة على أموال الدولة العامة، دار الجامعة الجديدة، مصر 2016، 52.

أمالك الدولة مباشرة التسوية حسب كل حالة، بالوقوف على مدى تجانس النشاطات الممارسة فيها من طرف الشاغلين الفعليين مع أدوات التعمير المطبقة بالمنطقة وأنها لا تشكل أي أثر على البيئة

أما التسوية فتكون عن طريق إبرام عقود إيجار على سبيل التسوية بعد تسديدهم لمخلفات بدل الإيجار حسب الحالة ابتداء من تاريخ الشغل الفعلي للعقار.

**المطلب الثاني: دور مديرية أمالك الدولة في تثمين**

**الحقوق العينية العقارية بصفتها محاسب للدولة**

كلف المشرع إدارة أمالك الدولة بواسطة مصالحها والمتمثلة في المفتشية الموجودة على مستوى البلدي المشترك بمتابعة التحصيل لمختلف عائدات أمالك الدولة وتصنيفها.

وباكتسابها صفة المحاسب<sup>1</sup> فإن رئيس المفتشية المختص إقليميا مكلف بتنفيذ جميع الآليات والطرق الخاصة التي ترمي إلى حسن ضمان تحصيل العائدات والأتاوى ومداخيل الأمالك التابعة للدولة.

وسنتناول حق تملك الدولة لهذه العائدات في الفرع الأول، ثم آليات وطرق تحصيل هذه الأتاوى والعائدات في الفرع الثاني

**الفرع الأول: الأساس القانوني لحق الدولة في تملك ثمار وعائدات الأمالك الوطنية**

إن للدولة الحق في تملك عائدات الأمالك الوطنية العمومية وثمار استغلال واستعمال هذه الأمالك، وكذا حاصلاتها باعتبارها مالكة لها<sup>2</sup>.

وباعتبارها صاحبة حق الاستغلال فإن لها الحق في تملك ثمار المال العام وحاصلاته، كما لها الحق في استغلال المال العام استغلالا اقتصاديا<sup>3</sup>، ويكون لها تحصيل الحقوق والرسوم وعائدات هذه الأمالك<sup>4</sup> وذلك حسب أحكام المادة 121 من القانون 30-90 المعدل والمتمم على أن الإدارة المكلفة بالأمالك الوطنية تقوم بتطبيق اقتطاع مالي لفائدة الخزينة العمومية من العائدات المختلفة الأنواع التي تقوم الإدارة

علاوة على ذلك لا تقوم مديرية أمالك الدولة بالرقابة على استعمال الأمالك التابعة من قبل المصالح العمومية فقط بل يمتد ليشمل الاستعمال الخاص لهذه الأمالك سواء في إطار الرخص الإدارية أو في إطار عقود الامتياز بأنواعه، أين تتولى المديرية غالبا بالتنسيق مع مصالح أخرى متابعة مدى احترام المستثمر لدفتر الشروط من حيث آجال الإنجاز، طبيعة المشروع، التأثير البيئي، دفع الإتاوات وغيرها.

بل وتمتد الرقابة إلى التحري عن وقوع تعديات على العقار الإداري سواء من قبل الشاغلين أو استثمرين ومن صور هذا التعدي احتلال مساحة أكبر من تلك المحددة في العقود والرخص الإدارية، أو استمرار استغلال الأمالك بعد انتهاء المدة، أو وجود تناقض بين الواقع والوضعية القانونية في دفاتر الشروط.

فأمام هذه الوضعيات تستخدم المديرية كافة الوسائل الإدارية المتاحة كالإنذارات، قرارات سحب التراخيص أو الامتياز، أو حتى يمكنها تحريك الدعوى القضائية أمام القضاء الإداري، للمطالبة بالإخلاء أو إبطال العقود أو التعويض عن الأضرار.

كما يمكن لمديرية أمالك الدولة أيضا تسوية الوضعيات غير القانونية، مثل عدم تطابق المساحة الممنوحة مع المساحة الواقعية للعقار المشغول، وذلك من أجل التثمين الاقتصادي للعقار والمحافظة على المداخيل الناجمة عن استغلاله.

وهذا ما نصت عليه التعليمات الصادرة عن المديرية لتثمين الأمالك التابعة للدولة والتابعة للمديرية العامة للأمالك التابعة للدولة، الصادرة بتاريخ 16 فيفري 2025، تحت رقم 2800، والمتعلقة بتسوية شغل بدون سند لعقارات تابعة للأمالك الخاصة للدولة تمارس فيها نشاطات استثمارية من طرف شاغليها وخالقة للثروة ومناصب شغل من جهة، وتثمينها لهذه الأمالك بعدم تركها للإهمال من جهة أخرى، حثت هذه التعليمات على تسوية الوضعية القانونية لهذه الأمالك وتحصيل مقابل شغلها، وفي هذا السياق يتعين على مدراء

3 محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1992.

4 حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 102.

1 بوليل حموش، المساهمة في قانون الأمالك الوطنية وعمليات أمالك الدولة، مديرية أمالك الدولة، البويرة 2015.

2 حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 102.

وقد تم تحديد الإطار التنظيمي لسير نشاطات تحصيل مداخيل وحقوق أملاك الدولة في التعليم رقم 8178 المؤرخة في 16-08-2001.

أما عن صلاحيات المكلف بالتحصيل على مستوى مفتشية أملاك الدولة بالقيام ب:

-فتح ملفات التحصيل التابعة لاختصاصها الإقليمي، وذلك بعد استلام نسخ العقود المولحة لحقوق أملاك الدولة وسندات التحصيل المتعلقة بها.

-ضمان المحافظة عليها وغلقها، وحفظها.

-إعداد ومسك بطاقة تحصيل بالنسبة لكل ملف تحصيل وتحيينها.

-إعداد الإشعارات بالدفع، والإعذارات للمكلفين بالدفع وتبليغها للمعنيين بعد توقيعها من قبل رئيس مفتشية أملاك الدولة.<sup>6</sup>

أما عن أنواع العائدات والأتاوى التي يتم تسجيلها في مدونة الحساب رقم 201-006 نواتج ومداخيل أملاك الدولة فنجد عائدات المناجم والمحاجر، عائدات الغابات مثل قطع الخشب وحقوق الصيد ورخص الصيد، الإتاوات الناجمة عن الشغل المؤقت للأموال العمومية، الإتاوة الناجمة من رخصة شبكة الطرق<sup>7</sup>، وكذلك الإتاوة الناجمة عن استغلال المياه لاستعمالها الصناعي والسياحي والخدمات المحددة 25 دج/ متر مكعب<sup>8</sup>، كذلك الإتاوات والعائدات الناتجة عن التنازل عن العقارات والتي قامت المديرية الولائية والمفتشية بتقييم مختلف العقارات والأملاك التي كانت محلا للمعاملات العقاري التي تم التطرق لها في هذه الدراسة في دور مديرية أملاك الدولة كخبير عقاري للدولة، (كالتنازل في إطار التسوية في القانون 15/08، التنازل عن فوارق المساحة، الإيجار، التخصيص... الخ).

-والإتاوات الناتجة عن منح عقود الامتياز سواء الفلاحي أو في إطار الاستثمار<sup>9</sup>.

المكلفة بالأملاك الوطنية بتحصيلها لحساب المرافق العمومية التي تتمتع بالاستغلال المالي.

كما تفرض أتاوى باطن الأرض على كل من يستعمل الثروات والموارد السطحية والجوفية حسب المادة 77 من القانون 90-30 المعدل والمتمم، ويمتد نفس الحكم على استغلال لقنوات وخطوط نقل الكهرباء والغاز والمحروقات والماء والمواصلات السلكية واللاسلكية، وذلك حسب المواد 70-71 من نفس القانون.

وحسب المواد 101 و 127 من نفس القانون أيضا، فإنه يكون للدولة حق تملك ثمار وعائدات أملاكها الوطنية الخاصة باعتبار أن هذه الأخيرة تؤدي وظيفة مالية بطبيعتها وبالتالي تشكل عائداتها مصدرا هاما لإثراء الخزينة العمومية<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: آليات تحصيل الأتاوى والعائدات من طرف مفتشية أملاك الدولة.**

إن الأصل في تحصيل أية إتاوة أو عائد، لا يمكن أن يكون بدون سند أو عقد أو ترخيص صادر عن الدولة بصفتها أو الجماعات العمومية المالكة، والذي يسمح بموجبه بقبض المبلغ المطلوب الأداء، والمحدد بناء على نص قانوني سواء في القوانين السارية المفعول أو في قوانين المالية<sup>2</sup>.

والتحصيل حسب المادة 43 من القانون 17-23 الذي يتعلق بقواعد المحاسبة العمومية والتسيير المالي<sup>3</sup>، هو الإجراء الذي يتم بموجبه إبراء الدين العمومي، حيث يتم التحصيل إما وديا، أو عن طريق اتباع إجراءات التحصيل الجبري.

وحسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 24-90، المؤرخ في 29 فبراير 2024<sup>4</sup> فإنه يكتسب رؤساء مفتشيات أملاك الدولة صفة محاسب عمومي ثانوي<sup>5</sup>، وهؤلاء مسؤولون شخصيا وماليا عن العمليات المؤكدة لهم.

وعليه، يتعين عليهم السهر على التكفل بمستحقات الخزينة العمومية بالجدية والصرامة اللازمتين.

1 حنان ميساوي، المرجع نفسه، ص 106.

2 بوليل حموش، المرجع السابق، ص 84.

3 الجريدة الرسمية العدد 42 لسنة 2023.

4 الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 29 فبراير 2024.

5 أنظر المادة 23 من نفس المرسوم.

6 أنظر بوليل حموش، المرجع السابق، ص 86.

7 أنظر التعليمات 11141 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة،

الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2023، مجمع النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، 2023، ص 145.

8 أنظر المادة 49 من قانون المالية لسنة 2021.

9 أنظر التعليمات رقم 13042 الصادرة بتاريخ 04 سبتمبر 2023،

والمتعلقة بمتابعة تحصيل أتاوى استغلال الأراضي الفلاحية، المرجع

السابق، ص 148.

- والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69، المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.
7. المذكرة رقم 06089، المؤرخة في 03-05-2009، الصادرة من مديرية أملاك الدولة، 2015.
  8. التعليم رقم 1005، المؤرخ في 03-02-2011 التي تتعلق بكيفية تحديد القيمة التجارية للمساحة الزائدة.
  9. التعليم رقم 1703 المؤرخة في 22-02-2012، تتضمن الدفع بالتقسيم لقيمة فارق المساحة الملاحظ أثناء أشغال المسح.
  10. التعليم رقم 03476 المؤرخة في 08-04-2013، المتضمنة مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار مطابقة البناءات وإتمام إنجازها مع نموذج للعقد.
  11. مجموعة النصوص للمديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 1991-1992، ص 111.
  12. مجموعة النصوص للمديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 1991-1992، ص 121.
  13. أنظر دليل العون المقيم/ الصادر عن المديرية العامة للأملاك الدولة.
  14. مجموعة النصوص للمديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 1993 ص 17.
  15. مجمع النصوص للمديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 2013، ص 127.
  16. الجريدة الرسمية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 30 أكتوبر 2021.
  17. الجريدة الرسمية، العدد 59.
  18. المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91/455 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد كفاءات جرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 60.
  19. أنظر المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022.
  20. و التي تعد من صميم صلاحيات مكتب العقود لعمليات أملاك الدولة، حسب المادة 05 من القرار الوزاري المشترك الصادر في سنة 2022.
  21. أنظر المادة 94 من القانون 30/90.
  22. حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، الطبعة الثانية، النشر الجامعي الجديد، الجزائر 2021، ص 79.
  23. فتحي محمد الأحول، الرقابة على أموال الدولة العامة، دار الجامعة الجديدة، مصر 2016، 52.
  24. أنظر المواد 444 من قانون العقوبات المعدل والمتمم.

### -الأتاوى الناتجة عن الامتياز السكني

-الإتاوات الناتجة عن الأعمال المنجزة من طرف إدارة أملاك الدولة في إطار عمليات تقييم الأملاك أو الحقوق العقارية باختلاف أنواعها والواقعة في المناطق الريفية أو الحضرية، وذلك حسب المادة 54 من قانون المالية لسنة<sup>1</sup> 2023.

### خاتمة:

في الأخير نتوصل إلى أن لمديرية أملاك الدولة من خلال المهام الوظيفية دور فعال في عملية تبيين الأملاك و الحقوق العينية العقارية و التي تشكل الحقوق العينية الإدارية، إذ أن المهام الموكلة لها لا تقتصر فقط على مجرد التسيير و الإدارة و الإشراف وإعداد العقود الإدارية ومتابعة تحصيل الأتاوى و الرقابة على الأملاك التابعة للدولة، واتباع مختلف آليات التقييم العقاري المنصوص عليها، بل تمتد إلى حسن توظيف هذه العمليات لتحقيق مردودية الأملاك العقارية التابعة للدولة و بالتالي التثمين الاقتصادي لهذه الأملاك من أجل تحقيق التنمية الشاملة وتدعيم الاستقرار المالي للدولة، من خلال تحقيق مداخل للميزانية العمومية، وكمقترحات يتوجب على المديرية تعزيز قدراتها الرقمية وتعزيز الشركات لضمان استدامة هذه الحقوق.

ورغم الأهمية الكبيرة لهذه الأدوار المنوطة بالمديرية إلا أن تطوير أدائها يظل رهن تحديث آليات عملها، خاصة في ظل التحول الرقمي.

### . قائمة المراجع:

1. أنظر المادة 76 من القانون 30/90، المعدل والمتمم.
2. أنظر المادة 91 مكرر، و 91 مكررا من القانون 30-90 المتضمن الأملاك الوطنية.
3. راجع في ذلك حرز الله عبد الكريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة، السنة الجامعية 2014-2015.
4. الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 1991.
5. التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الصادرة بتاريخ 08 نوفمبر 2015، تتضمن تقييم الأملاك والحقوق العقارية في إطار نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
6. المرسوم التنفيذي 427/12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المتضمن شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية

<sup>1</sup> أنظر القانون رقم 22-24، المؤرخ في 25 ديسمبر 2022، الجريدة الرسمية عدد، الصادرة بتاريخ.

- 
25. الجريدة الرسمية العدد 76، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 2023.
26. بوليل حموش، المساهمة في قانون الأملاك الوطنية وعمليات أملاك الدولة، مديرية أملاك الدولة، البويرة 2015.
27. حنان ميساوي، المرجع السابق، ص102.
28. محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1992.
29. حنان ميساوي، المرجع السابق، ص102.
30. حنان ميساوي، المرجع نفسه، ص106.
31. بوليل حموش، المرجع السابق، ص84.
32. الجريدة الرسمية العدد 42 لسنة 2023.
33. الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 29 فبراير 2024.
34. أنظر المادة 23 من نفس المرسوم.
35. أنظر بوليل حموش، المرجع السابق، ص86.
36. أنظر التعليمات 11141 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2023، مجمع النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، 2023، ص145.
37. أنظر المادة 49 من قانون المالية لسنة 2021.
38. أنظر التعليمات رقم 13042 الصادرة بتاريخ 04 سبتمبر 2023، والمتعلقة بمتابعة تحصيل أتاوى استغلال الأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص148.
39. أنظر القانون رقم 22-24، المؤرخ في 25 ديسمبر 2022، الجريدة الرسمية عدد، الصادرة بتاريخ.
-