

جامعة محمد لمين دباغين-سطف-2-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

ملخص محاضرات مقياس

قانون الأملاك الوطنية

الفئة المستهدفة: طلبة السنة الأولى ماستر
تخصص: قانون عام

من إعداد: د. تو ابتي إيمان ريما سرور
imenetouabti@gmail.com

السنة الجامعية
2022-2021

تنبيه للطلبة الكرام:

يرجى من الطلبة الكرام التقيد بمراجعة ما ورد في المحور الثاني والثالث فقط

المحور الثاني:

طرق تكوين الأملاك الوطنية

يتناول هذا المحور، أساساً، الأساليب (الآليات) المقررة قانوناً، لتكوين الأملاك الوطنية، ويجب التمييز هنا بين عنصرين أساسيين، هما:

أولاً: تكوين الأملاك الوطنية العمومية: بعدما تعرفنا على تصنيفات الأملاك الوطنية العمومية، يكون من المناسب بحث كيفية اكتساب الملك صفة العمومية وكيفية فقده لهذه الصفة، أو بتعبير آخر، كيفية إدراجه في الملك الوطني العمومي وكيفية إخراجه منه.

1- اندماج (إدراج) الملك في الأملاك الوطنية العمومية

يقصد بالاندماج والإدراج، إدخال الملك (عقاراً أم منقولاً أم مالا) في الأملاك العامة التي يمتلكها أحد أشخاص المجموعة الوطنية (دولة، ولاية، بلدية)¹. وهنا، تبدو ضرورة التفرقة بين اندماج الأملاك العمومية التي تتكون بحكم الطبيعة (الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية)، والأملاك العمومية التي تتشكل بتدخل الجهد الإنساني (الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية).

وذلك ما دلت عليه المادة 27 من قانون الأملاك الوطنيّة رقم: 90-30 (المعدل والمتمم)، حينما نصت على أنه يمكن أن يتفرغ تكوين الأملاك الوطنية العمومية عن إجراءين متميزين هما إما تعيين الحدود وإما التصنيف.

المادة 27/فقرة 01 من قانون الأملاك الوطنية (المعدل): " يمكن أن يتفرغ تكوين الأملاك الوطنية العمومية عن إجراءين متميزين مع مراعاة أحكام المواد من 35 وإلى 37 أدناه.

والإجراءان هما:

- إما تعيين الحدود؛

¹ محمد يوسف المعداوي، مرجع سابق، ص. 17. /أعمر يحيى، مرجع سابق، ص. 35.

بقراءة نص المادة 28 من قانون الأملاك الوطنية نجدها تنص على أنه: "تختلف عملية الإدراج في الأملاك

العمومية حسب طبيعة الملك الوطني العمومي المعني"، كما يلي:

- يثبت الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية بالعملية الإدارية لتعيين الحدود.
- يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات وعلى أساس التصنيف حول موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى.

للإجابة عن التساؤل أعلاه، وجب التمييز بين ثلاثة إجراءات أساسية، حدد أحكامها قانون الأملاك الوطنية

الجزائري، وهي:

- أ- إجراء تعيين الحدود: هو إجراء إداري بموجبه تقوم السلطة الإدارية المختصة بمعاينة حدود الأملاك العامة الطبيعية. وطبقا لنص المادة 29 من قانون الأملاك الوطنية: "تعيين الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية".

يفهم من صياغة المادة 29 وعبارة "معاينة السلطة المختصة"، أن إدماج الملك الطبيعي في الملك الوطني

العمومي هو إجراء يتجسد بإصدار قرار إداري بتعيين الحدود الطبيعية للملكية المعنية، يكون هذا القرار ذا أثر كاشف

لا منشئ، لأن إدماج الملكية الطبيعية ضمن الأملاك العامة يتحقق بتوافر العوامل المادية الطبيعية لذلك ويثبت فقط

بقرار الإدماج².

² يؤيد هذا الحكم رأي الأستاذ "محمد يوسف المعداوي"، والذي وردت صياغة حكمه على الطبيعة القانونية لقرار إدماج المال في الملكية العمومية، كالتالي: "يتم اندماج المال في الدومين العام كقاعدة عامة، منذ اللحظة التي يكتسب فيها هذا المال الخصائص المادية المنصوص عليها في القواعد العامة للدومين العام. هذا الاندماج يتمّ إذا بطريقة تلقائية ولا يتطلب صدور قرار إداري. وإذا تدخلت الإدارة بإصدار قرار لتحديد الدومين العام، فإنّ هذا لا يعدو أن يكون قرارا كاشفا وليس منشئا".

محمد يوسف المعداوي، مرجع سابق، ص. 18.

وطبقا لنص المادة 29 من قانون الأملاك الوطنية، في فقرتها الثانية " تبين عملية تعيين الحدود بالنسبة

لشواطئ البحر والنسبة لضفاف الأتهار". وعليه يتم التمييز بخصوص إجراء تعيين الحدود بين ما يلي³:

أ-1- تعيين حدود الأملاك العمومية البحرية: تثبت حدود الأملاك الوطنية العمومية البحرية وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 لعام 2012. ونصت المادة 08 منه، على أنه تعين حدود البحر من جهة الأرض ابتداء من حد الشاطئ الذي تلفه الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية.

وحفاظا على حقوق الغير المالك لأراضي محاذية لشاطئ البحر، تبادر إدارة أملاك الدولة أو إدارة الشؤون البحرية أو كلاهما بإجراء معاينة قصد وضع الحدود بين الأملاك العامة البحرية الطبيعية والملاك الخواص المجاورين، ويتم استدعاء كافة الأشخاص المعنيين لحضور المعاينة وإبداء ملاحظاتهم وعلى إثر هذه المعاينة تعد المصالح التقنية تقريرا يمكن الوالي المختص من اتخاذ قراره بتعيين الحدود البرية للأملاك العمومية البحرية، ويبلغه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

وفي حالة تسجيل اعتراضات من قبل أصحاب الملكيات الخاصة المجاورة للشاطئ، تضبط الحدود البرية للملكية العمومية البحرية بقرار وزاري مشترك بين المدير المختص والوزير المكلف بالمالية⁴.

أ-2- تعيين حدود الأملاك العمومية المائية:

³أنظر: أمر يحيوي، مرجع سابق، ص ص. 36-38.

⁴حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، أعلاه، إذا اعترضت الوالي المختص إقليميا صعوبات تقنية أثناء عملية ضبط الحدود، تؤلف لجنة خبراء استشارية تحت إشراف الوزير المكلف بالبحرية التجارية، تتولى ضبط المقاييس والثوابت التي تساعد الوالي على اتخاذ القرار المناسب.

للمزيد من التفاصيل، أنظر، محمد بن اعراب، مرجع سابق، ص. 16.

كما سبق بيانه، تدخل ضمن هذه الأملاك، مجاري السواقي والوديان والبحيرات والمستنقعات ... والرواسب المرتبطة بها، والأراضي والنباتات الموجودة في ضفافها.

وحسب نص المادة 29/ف.02 من قانون الأملاك الوطنية، حينما تبلغ أقوى المياه المتدفقة في السنة وفي الظروف الجوية العادية أعلى مستواها، دون أن تصل إلى حد الفيضان، كان لزاما على إدارتي أملاك الدولة والري أن تجريا معاينة علنية تسجل فيها ملاحظات واعتراضات لمالكي الأراضي المجاورة للملكية العمومية المائية⁵.

وعلى إثر نتائج المعاينة، ينفذ الوالي المختص إقليميا قرار وضع حدود الملكية الطبيعية المائية وله أن يستعين بخبرة استشارية من الخبراء موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالري في حالة وجود اعتراضات على قراره. لتضبط حدود الملكية العمومية المائية بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالري والوزراء المعنيون(المادتين 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، سالف الذكر)⁶.

وقرار تعيين الحدود يبلغ لكل مجاور معني بالأمر ويكون قابلا للطعن فيه أمام السلطات القضائية الإدارية المختصة، ووفقا لإجراءات الطعن الإداري المقررة قانونا.

ب- إجراء التصنيف: يكون إضفاء صفة العمومية على الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال الطرق والسكك الحديدية بموجب الاصطفاة أو التصنيف.

والتصنيف أو الاصطفاة بمفهوم المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، هو: "... العمل الذي تضبط به الإدارة حد طرق المواصلات، وبالتالي حدود المجاورين".

⁵للمزيد من التفاصيل، أنظر: أمر يحيوي، مرجع سابق، ص. 37.

⁶تجب الإشارة إلى أنه طبقا لأحكام المواد من 17 وإلى 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، فإنه: يعتبر طمي المجاري ورواسبها التي تدخل في حدود هذه المجاري، وكذا، الأراضي والنباتات التي يلفتها المياه، والمجاورة للمجرى المائي، المقدر عمقها حسب خاصية كل جهة، جزء لا يتجزأ من الأملاك العمومية المائية مع احترام حقوق الغير.

كما أكدت المادة 30 من القانون رقم: 90-30 على أن: "هدف الاصطفاف هو إثبات تعيين الحدود الفاصلة

بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة".

ويقع التصنيف على مرحلتين:

- مرحلة المخطط العام للاصطفاف، وهو يبين حدود مجموعة من الطرق مثلا، ويمتاز بطابع التخصيص، ويتحقق بالنشر.

- مرحلة الاصطفاف الفردي، وهو يبين للملاك المجاورين الحدود الفاصلة لملكياتهم الخاصة المجاورة بصورة فردية، ولذلك، فهو يمتاز بطابع تصريحي، ويتحقق بالتبليغ.

وعموما، يعتمد مخطط الاصطفاف على الطرق الموجودة بحيث لا يؤدي إلى تغيير محورها أو تفريعه، ويخضع إعداده تحت طائلة بطلانه وعدم الاحتجاج به أمام الغير على التحقيق والنشر⁷.

وقد يكون الاصطفاف بالتراضي أو بإتباع إجراء نزع الملكية. ومنه، فإنه يفتح باب الطعن أمام القضاء، وذلك ما قرره المادة 30 من القانون رقم: 90-30 (المعدل).

وتضبط حدود الطرق السريعة والطرق الوطنية، ومرافقها الواقعة في التجمعات العمرانية حسب القواعد المنصوص عليها في التصميم العام للتصنيف أو أدوات التهيئة والتعمير. وبالنسبة لتلك الواقعة في المناطق الجبلية، فحسب المقاييس التقنية التي يحددها التنظيم.

وتضبط حدود السكك الحديدية وملحقاتها حسب التصميم العام للتصنيف الموافق عليه بمرسوم إلا إذا تعلق التصنيف بأشغال كبرى، وبقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالنقل والأشغال العمومية والوزير المكلف بالشؤون الداخلية والجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية - إذا كان التصنيف سيضم أكثر من ولاية - وبقرار من الوالي المختص إقليميا - إذا كان التصنيف سيضم على ولاية واحدة. (وذلك ما قرره المواد من 25 إلى 28، وكذا، 35 و36 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427).

⁷أنظر: أمر يحيوي، مرجع سابق، ص. 38.

ج- إجراء التصنيف: استناداً لأحكام المادة 31/فقرة 01 من القانون رقم: 90-30 والمادة 688 من القانون المدني، يعتبر التصنيف عملاً قانونياً أو حالة واقعة بمقتضاها يندرج الملك في صنف الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية.

المادة 31/ف.01 من قانون الأملاك الوطنية: "التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضي على الملك تابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية (...)"

كما نصت الفقرة الثانية من المادة 31 من القانون رقم: 90-30، على أنه: " (...) ويجب أن يكون الملك المطلوب تصنيفه ملكاً للدولة أو لإحدى الجماعات الإقليمية إما بمقتضى حق سابق، وإما بامتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام (الاقتناء، التبادل، الهبة...) وإما عن طريق نزع الملكية. وتقوم بالاقتناء الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه".

وعليه، يسبق إجراء التصنيف إجراء اكتساب الشخص المعنوي العام ملكية المال إما بإحدى وسائل القانون الخاص، أو بإحدى وسائل القانون العام العادية أو الاستثنائية، كنزع الملكية والاستيلاء المؤقت ... كما أنه، وبعد حيازة المال واكتسابه، يجب أن يهبأ الملك الاصطناعي تهيئة خاصة تتلاءم مع الهدف الذي أنشئ لأجله، وذلك ما نصت عليه أحكام المادة 31 من القانون رقم: 90-30 في فقرتها الثالثة.

المادة 31/ف.03 من قانون الأملاك الوطنية: " (...) ومن ناحية أخرى، ينبغي أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكاً مؤهلاً للوظيفة المخصص لها. ولا تكون العقارات المقتناة جزء من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضُمَّت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها".

ونصت في هذا المفهوم المادة 33 من القانون رقم: 90-30، المعدلة بموجب المادة 09 من القانون رقم: 08-14، على مايلي: "إنشاء الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية يكون بجعل الملك يخضع بمهمة ذات مصلحة عامة أو تخصيصه لها، ولا يسري مفعولها إلا بعد تهيئة خاصة للمنشأة واستلامها بالنظر إلى وجهته".

يُدرج الملك في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية بعد استكمال عملية التهيئة وإصدار العقد القانوني للتصنيف حسب مفهوم المادة 31 من هذا القانون، من طرف الوزير المكلف بالمالية أو الوالي المختص، بعد مداولة المجلس الشعبي المعني".

وإن كان القرار الإداري الصادر بتعيين حدود ملكية وطنية عمومية طبيعية ذات أثر كاشف، فإن القرار الإداري الصادر بتصنيف الملك ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية يكون دائما ذا أثر منشئ بدليل أن المادة 31 من القانون رقم: 90-30(المعدل)، تعرف التصنيف على أنه: "عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار تابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية".

بناء على ما سبق، يقتضي اندماج الملك في الأملاك العمومية الاصطناعية، إلى جانب اكتساب الشخص المعنوي العام هذا الملك، صدور قرار إداري بتخصيص الملك. وهذا القرار يحدد الفرض الذي يوجه الملك لتحقيقه، ويحدد كذلك نوع الأملاك التي يتبعها (ملكية عمومية أم خاصة)⁸.

غير أنّ هذه القاعدة ليست مطلقة ويرد عليها استثناء تقليدي، فقد قرر القضاء الفرنسي أنه رغم عدم توافر قرار إداري بالتخصيص (التهيئة)، فإن الشوارع والممرات والأماكن العامة التي تضم تجمعات سكنية، والمخصصة بصورة فعلية لسير وسائل المواصلات تكون جزء من الدومين العام، حتى وإن لم يصدر فيها قرار إداري بتخصيصها، طالما أنها مملوكة لشخص من أشخاص القانون العام وموضوعة للاستعمال المباشر والفعلي للجمهور ولخدمة حركة المرور العام. وهو ما يطبق، أيضا، على بعض العناصر المكونة لمرافق السكك الحديدية؛ حيث يكفي هنا التخصيص الواقعي لإدماج الملك ضمن الدومين العام⁹.

واشترط القضاء الإداري الفرنسي أن يتم التخصيص فعلا، وأخذ حتى بالتخصيص الضمني. معتبرا التخصيص القانوني غير كاف بحد ذاته¹⁰.

عموما، يحدد القانون الجهة الإدارية التي تضطلع بإصدار قرار التصنيف، فتصنف، مثلا، الطرق الوطنية بمرسوم تنفيذي، وتصنف الطرق الولائية بقرار وزاري مشترك، بينما تصنف الطرق البلدية بقرار ولائي.

⁸أنظر: أعمار يحيوي، مرجع سابق، ص 39-41.

⁹أنظر: محمد يوسف المعداوي، مرجع سابق، ص 19.

¹⁰المرجع نفسه.

وتصنف العقارات الخاصة التابعة للدولة ضمن الملكية الوطنية العمومية بقرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي المختص. وفي حالة عدم وجود نص قانوني يخول سلطة ما اتخاذ قرار التصنيف، يعود الاختصاص إلى الهيئة المالكة (الدولة، الولاية والبلدية).

هذا، وقد نصت المادة 33/فقرة 02 من قانون الأملاك الوطنية، على أنه: " يدرج الوزير أو الوالي المختص الملك في الأملاك الوطنية الاصطناعية بعد استكمال عملية التهيئة إن اقتضى الأمر. وإصدار العقد القانوني للتصنيف حسب مفهوم المادة 31 أعلاه وفقا للأشكال القانونية".

المحور الثالث:

استعمال واستغلال الأملاك الوطنية

نميز هنا، بين أساليب استعمال وتسيير الأملاك الوطنية العمومية، وتلك المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة. غير أنّ دراستنا سوف تقتصر على أساليب تسيير الأملاك الوطنية العمومية لما طرحه هذه الأخيرة من إشكالات قانونية. حيث عرّف قانون الأملاك الوطنية، هذه الأخيرة، بأنها مجموعة الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عمومي.

من هنا، يمكن التمييز بين صور عدة لاستعمال الملك الوطني العمومي: الاستعمال المباشر والاستعمال غير المباشر، الاستعمال الجماعي والاستعمال الخصوصي أو الفردي، الاستعمال العادي والاستعمال غير العادي. وذلك ما سوف نأتي إلى التفصيل فيه ضمن العنصرين التاليين من المحاضرة:

الفرع الأول:

استعمال الأملاك الوطنية العمومية:

ونتناول بهذا الخصوص:

أولاً: الاستعمال المباشر للأملاك الوطنية العمومية

وهو طبقاً لأحكام المادة 61 من القانون رقم: 90-30، وكذا، المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، الاستعمال المباشر للأملاك العمومية بهدف تحقيق أغراض مشتركة أو جماعية أو خصوصية أو تخصص لمصالح عمومية تضطلع بمهامها باسم الدولة ولحسابها، إدارات عمومية أو هيئات أو مؤسسات أو مقاولات عمومية لها حق الامتياز، أو أنيطت بها مهمة خدمة عمومية.

وتختلف قواعد استعمال الأملاك الوطنية العمومية، حسب طبيعة التخصيص أي حسب خاصية مرافق

الأملاك الوطنية، ومدى مطابقة هذا الاستعمال للغرض الذي عنيت به هذه المرافق.

ويتخذ هذا الشكل بدوره صورتين أساسيتين: وهما:

1. الصورة الأولى: الاستعمال الجماعي المباشر:

ويقصد به، ذلك النوع من الانتفاع الذي يملكه كافة أفراد المجتمع، كالسير في الطرقات العامة والسباحة في

الشواطئ والملاحة... وغيرها. دون شرط الحصول على إذن من الإدارة المالكة، ودون التقييد بإجراءات معينة ما عدى تلك

التي يقرها القانون¹¹.

يخضع هذا النوع من الاستعمال لمبادئ ثلاثة: هي: الحرية المساواة والمجانبة. وفي ذلك نصت الفقرة الثانية من

المادة 62 من القانون رقم: 90-30، على أنه: " يخضع الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العمومية الذي يُمارسه

الجمهور لمبادئ الحرية المساواة والمجانبة، مع مراعاة بعض الرخص الاستثنائية".

● المبدأ الأول: حرية استعمال الملك الوطني العمومي: ليكون لجميع الأفراد الحق في الانتفاع من مزايا الملك الوطني

العمومي. والأساس في ذلك، هو أن هذا الانتفاع عارض غير مستمر، وهو مرتبط ارتباطاً وثيقاً بممارسة الحريات

الفردية: كحرية التنقل، حرية التجارة، حرية ممارسة الشعائر الدينية.

ومنه، لا يحتاج الفرد لرخصة مسبقة من الإدارة، ولا تملك هذه الأخيرة سوى سلطة التنظيم والضبط لضمان

حسن الاستعمال.

¹¹ وصفه الأستاذ "محمد يوسف المعداوي"، بالقول: " يقصد بالاستعمال المشترك ذلك النوع من الانتفاع الذي يملكه كافة الأفراد كالسير في الطرق العامة، والملاحة في البحار والأنهار والدخول في مجال العبادة. ويتميز بتجهيل المنتفع وبأنه استعمال عارض غير مستمر... وهو مظهر من مظاهر ممارسة الحريات الفردية، كحرية الغدو والرواح على الطرقات العامة، وحرية التجارة في نقل البضائع بالطرق البرية والنهرية، وحرية القيام بالشعائر الدينية ودخول محال العبادة. ويطلق على هذا النوع من الانتفاع اسم الاستعمال المشترك أو الجماعي، لأن كل فرد يستطيع متى تساوت الظروف واستوفيت الشروط، وطالما احتفظ المال بصفته العامة، أن ينتفع كغيره بهذا المال العام دون أن يُشترط في ذلك الحصول على إذن من الإدارة، ودون أن ترد عليه من القيود إلا تلك التي يُقرها القانون".

أنظر: محمد يوسف المعداوي، مرجع سابق، ص ص. 31-32.

ويترتب على إقرار مبدأ حرية استعمال الأملاك الوطنية العمومية النتائج التالية:

- عدم جواز منع الاستعمال العام أو إخضاعه لترخيص قبلي.
 - امتناع الإدارة عن تجاوز سلطاتها والتعسف في استخدام حقها في الضبط والتنظيم، وإلا جاز اللجوء للقضاء الإداري وطلب إلغاء قراراتها المعيبة.
- ويبرّر فقهاء القانون العام هذه الحرية بحجّة أنّ الأصل في الاستعمال الجماعي المشترك هو منحه لجميع الناس ولكلّ من تؤهّله طبيعة التخصيص للانتفاع به، دون أن يشترط الحصول على ترخيص بالاستعمال... وحسب رأيهم، لكل فرد الحقّ في استعمال الطرقات العامة والممرات المحاذية لها، وله الحق في استعمال الشواطئ والممرات النهرية وطرق الملاحة. وإذا ما وقع اعتداء أو تقييد لحق الأفراد في الاستعمال كان لهؤلاء الحقّ في رفع دعوى للمطالبة بإلغاء القرار الإداري المتعسف فيه والمعيب¹².

- **المبدأ الثاني: مساواة المنتفعين في استعمال الملك الوطني العمومي:** يكمن الأساس في ذلك في مبدأ المساواة أمام القانون المقرر دستورا وقانونا. ونصت على هذا المبدأ أحكام المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، حيث جاء فيها: " عملا بالمبدأ الأساسي القاضي بتساوي الجميع أمام القانون، وفي إطار التشريع المعمول به، يتمتع جميع الرعايا بالتساوي في حقّ الاستعمال والمعاملة في ميدان استعمال الأملاك العمومية ومرافقها". ومنه، يخول الأفراد حق الدخول دون تمييز إلى الحدائق العمومية، الغابات، والشواطئ... وغيرها. وتلتزم الإدارة المالكة بتحقيق المساواة بين المنتفعين، وتنظيم ذلك الانتفاع بين الفئات المختلفة. على أن هذه القاعدة ليست مطلقة، وتمتاز بنوع من النسبية، إذ يمكن الإدارة لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، تقييد هذا الاستعمال لفئات دون أخرى، لأغراض الحفاظ على النظام العام، مثل: حجز الدخول للمكتبات على تقديم شهادة التمدرس، وحجز بعض الأماكن لذوي الاحتياجات الخاص¹³.

¹²أنظر: محمد يوسف المعداوي، مرجع سابق، ص. 32.

¹³أنظر: أمير يحيوي، مرجع سابق، ص. 48. / محمد يوسف المعداوي، مرجع سابق، ص. 32-33. / محمد بن اعراب، مرجع سابق، ص. 33.

● **المبدأ الثالث: مجانية الانتفاع بالأماكن العمومية:** تعد هذه الخاصية نتيجة مباشرة لممارسة حرية عامة،

وهي حرية استعمال أماكن الدولة. ومنه، يقتضي ذلك مبدئياً أن يكون هذا الاستعمال مجانياً، فلا يدفع المواطن رسم الانتفاع من طرق المواصلات أو رسم التنزه على شاطئ البحر.

وقضت بذلك، أحكام الفقرة الأولى من المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، حينما نصّت على أنه:

تتطلب مجانية استعمال الأماكن العمومية المخصصة لاستعمال الجميع استعمالاً مشتركاً، ألا يخضع هذا الاستعمال لدفع أتاوى ما عدا الحالات المنصوص عليها في القانون"

ولكن هذا المبدأ بدأ يعرف تراجعاً أكثر فأكثر من خلال السنوات الحالية، ومع ازدياد تدخل القطاع الخاص في تسيير أماكن الدولة على حساب تراجع هذه الأخيرة، ومع إحلال مبدأ المنافسة في تسيير المرافق العمومية على حساب تراجع مبدأ احتكار الدولة لتسيير المرافق العمومية، أصبح بإمكان السلطة الإدارية المختصة إلزام جمهور المنتفعين بدفع رسوم لدخول المتاحف أو دخول الشواطئ... أو غيرها كاستعمال الطريق السريع.

ومنه، نصت الفقرة 02 من المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، كالتالي: " غير أن بعض مرافق

الأماكن العمومية داخل التجمعات السكنية يمكن تهيئتها من طرف السلطات الإدارية المختصة تهيئة خاصة فتجعل منها حظائر لوقوف السيارات بمقابل، ويجب ألا يمس إنشاء هذه الحظائر حق المجاورين في الدخول".

ولا تشكل الاستثناءات المقررة قانوناً على مبادئ الحرية والمساواة والمجانبة سوى إجراءات تنظيمية الغرض منها

تحقيق المصلحة العمومية والحفاظ على النظام العام، وفي جميع حالات تعسف الإدارة الضابطة جاز لكل ذي مصلحة

اللجوء إلى القضاء الإداري بناء على دعوى إلغاء أو دعوى تعويض¹⁴.

¹⁴أنظر: أمير يحيوي، مرجع سابق، ص. 50. / محمد يوسف المعداوي، مرجع سابق، ص. 33. / محمد بن اعراب، مرجع سابق، ص.

2. الصورة الثانية: الاستعمال الخاص للأماكن الوطنية العمومية: يرتكز هذا الاستعمال على قيام أحد الخواص

(شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً) باستعمال الملك العمومي، مما يترتب عليه حرمان بقية أفراد المجتمع من الانتفاع به. فيكون الاستعمال الخاص للأماكن العمومية في صورتين:

أ- انفراد شخص ما باستعمال عنصر من عناصر الأماكن الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور

، واعتبر هذا الاستعمال، استعمالاً غير عادي للملك العام، لكونه لا يتطابق مع الغرض الذي خصص الملك العام له. ومع ذلك، قد تسمح السلطة الإدارية المختصة بهذا النوع من الاستعمال بناء على رخصة إدارية تسلم للمستفيد من الانتفاع.

ونصت المادة 68 من قانون الأماكن الوطنية رقم: 90-30 (المعدل)، على أن هذا النوع من الاستعمال يُمنح بترخيص وبمقابل مالي، ويعطى للمستفيد حقاً مانعاً بالاستعمال، وله الحق في منع الجمهور من استعمال الملك العمومي طيلة المدة المرخّص بها.

ونصت المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 على أن الاستعمال الخاص هو ذلك الاستعمال الذي يمارسه أحد الخواص في قطعة من الأماكن العمومية منتزعة من الاستعمال المشترك بين الجمهور، ويرتكز على سند قانوني خاص يعد رخصة تسلم لمستفيد معين تخول لصاحبها حق معين يستمر حتى إلغاء العقد طبقاً "لمبدأ" وقتية شغل الأماكن العمومية شغلاً خاصاً"¹⁵.

فضلاً عن ذلك، حددت المادة 69 مكرر من القانون رقم: 08/14 في فقرتها 03، المدة القصوى للترخيص، بنصها على أنه: "يحدد السند مدة الرخصة حسب طبيعة النشاط والمنشآت المرخصة، وبالنظر لأهمية هذه الأخيرة، دون إمكانية تجاوز هذه المدة خمسا وستين 65 سنة".

ومن أمثلة الاستعمال الخاص: الترخيص لصاحب المقهى بوضع كراسي على الرصيف أو تمكين شخص خاص من إقامة كشك لبيع الأزهار أو الحلويات في مرفقات الطرق العمومية.

¹⁵ أنظر: محمد بن اعراب، مرجع سابق، ص. 35.

وقد عدّد جانب من الفقه الخصائص العامة لهذا النوع من الاستعمال الذي يرد على الممتلكات الوطنية

العمومية، ومنها¹⁶:

- ينبغي الحصول على ترخيص من الإدارة في جميع الحالات؛
- يشترط عدم وجود تعارض بين منح الترخيص والمصلحة العامة للجمهور، كأن يؤدي هذا النوع من الاستعمال إلى حرمان الجمهور مطلقاً من الانتفاع من الملكية العمومية؛
- يمتاز بالصفة العرضية، فهو استعمال مؤقت يجوز للإدارة سحب الترخيص بالانتفاع متى شاءت ذلك؛
- يقتضي الاستعمال غير العادي دفع مقابل الانتفاع؛ حيث تنتفي فيه صفة المجانية.

ب- استعمال شخص معين لجزء من الأملاك العمومية المخصصة للاستعمال الخاص:

هذا النوع من الاستعمال، يطلق عليه "الاستعمال العادي" وهو لا يتعارض مع الغرض الذي من أجله خصص الملك العمومي. ومن أمثلته: قيام شخص تاجر باستعمال مكان في سوق الخضار لبيع سلعه، أو قيام شخص باستعمال المنطقة المحاذية للطريق العمومي كمحطة بنزين بناء على ترخيص إداري. تتمتع الإدارة المختصة بالسلطة التقديرية في منح الرخصة أو رفضها، بشرط تناسب الاستعمال الخاص مع الغرض الذي تم تخصيص الملك العمومي له، فلا يعرقل استعمال الجمهور للملك العمومي ولا يمنع القيام بصيانة وضبط هذا الملك.

وفي جميع الأحوال، يعد هذا الترخيص مؤقتاً ولا ينتقل إلى ورثة المستفيد منه وللإدارة المختصة القيام بسحبه في أي وقت تطبيقاً للمبدأ العام الذي لا يرتب لشاغل الأملاك الوطنية العمومية حقوقاً إمتلاكية. ولا يمكن للمستفيد من الاستعمال الخاص المطالبة بالتعويض إلا إذا سحبت منه الرخصة قبل انقضاء أجلها ودون وجود مبرر يرتبط بتحقيق المنفعة العمومية أو صدور خطأ من المستفيد.

ويتخذ هذا الاستعمال الخاص، بدوره، شكلين أساسيين¹⁷:

¹⁶ أنظر: محمد يوسف المعداوي، مرجع سابق، ص. 35.

- الشكل الأول: هو الترخيص بموجب قرار: ويشمل:

أ- رخصة الطريق (la permission de route): تخول رخصة الطريق حق الشغل المؤقت لجزء من الطريق العام بعد تغيير أساسه وإقامة مشتملات عليه، وذلك ما قررته المادة 64/ ف.01 من قانون الأملاك الوطنية. وهو ترخيص بالاستغلال يسلم بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بسير مرفق الملك العمومي المعني (المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427). من أمثله: الترخيص لشخص ما بإقامة محطة لتوزيع البنزين في حافة الطريق العام. ويرتب هذا القرار حقوقا والتزامات لكل من الإدارة، وكذا، المنتفعين الشاغلين، على التوالي:

● حقوق الإدارة مانحة الترخيص:

— للإدارة الحق في منح أو عدم منح الرخصة استنادا لما تملكه من سلطة تقديرية (المادة 64/فقرة 01 من قانون الأملاك الوطنية)؛

— للإدارة إلغاء الرخصة في أي وقت لسبب مشروع دون التزامها بدفع تعويض (المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427)؛

— للإدارة الحصول على مقابل مالي (المادة 64 من قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30)؛

— للإدارة الحق في أن تطلب من المنتفع الشاغل أن يغير على نفقته مواقع قنوات المياه والغاز والكهرباء والهاتف.

● حقوق المنتفعين:

¹⁷أنظر: أمر يحيوي، مرجع سابق، ص.92. / محمد يوسف المعداوي، مرجع سابق، ص. 35. / محمد بن اعراب، مرجع سابق، ص.

— حق طالب الرخصة في حالة رفض الإدارة منحها في مقاضاتها إذا كان قرار الرفض معيبا وتعسفيا (المادة 64/فقرة 01 من قانون الأملاك الوطنية)؛

— للمستفيد الحق في تعويض مناسب في حالة قيامه بأشغال من أجل تغيير الطريق بناء على طلب الإدارة (المادة 46/فقرة 02 من قانون الأملاك الوطنية)؛

— يترتب للمستفيد في حالة إنجازه لأشغال بناء على طلب الإدارة حق عيني على العقارات التي تم إنجازها ينتقل إلى ورشته (المادة 72/فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 427-12، وكذا، المادة 69 مكرر 02 من القانون رقم: 14/08)؛

— ينشر الحق العيني الذي يترتب للمستفيد في السجل العقاري (المادة 72/فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 427-12)؛
— للمستفيد حق طلب تجديد رخصة الاستغلال إذا انقضى أجلها (المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم: 427-12)؛

ب- رخصة الوقوف (Permis de stationnement): وهي ترخيص يشغل قطعة من الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور، شغلا أو استعمالا خاصا، دون الحق في إقامة مشتملات عليها (المادة 71/فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 427-12)؛ مثل: تمكين صاحب محل تجاري من عرض بضاعته على الطريق¹⁸.

وتتميز هذه الرخصة بكونها اسمية تمنحها السلطة الإدارية المكلفة بأمن المرور عبر مرفق الأملاك العمومية، وهي:

— رئيس البلدية، فيما يخص الطرق البلدية أو الطرق الولائية والوطنية الواقعة داخل تجمعات سكنية.

— الوالي، فيما يخص الطرق الولائية أو الوطنية الواقعة خارج التجمعات السكنية.

ويترب عنها حفظ حقوق الإدارة نفس الحقوق المقررة بالنسبة لرخصة الطريق، باستثناء ذلك المتعلق بحق

الإدارة في طلب إقامة وتغيير منشآت على الطريق. ويصحّ الأمر ذاته بالنسبة للمستفيد، لأن رخصة الوقوف لا تتطلب بطبيعتها إحداث تغييرات أو إقامة مشتملات في أساس المنطقة الملك العمومي المشغولة¹⁹.

¹⁸أنظر: أمر يحيوي، مرجع سابق، ص. 50. / محمد يوسف المعداوي، مرجع سابق، ص. 33. / محمد بن اعراب، مرجع سابق، ص. 34.

¹⁹أنظر: أمر يحيوي، مرجع سابق، ص. 53. / محمد بن اعراب، مرجع سابق، ص. 37-38.

- الشكل الثاني: الاستعمال الخاص بموجب عقد: ويتمثل هذا النوع من الاستعمال الخاص للأمالك العمومية بناء على عقد إداري، ومن نماذج عقد امتياز باستغلال ملكية وطنية عمومية. حيث أنه، طبقاً لأحكام المادة 64 مكرر المدمجة بموجب أحكام المادة 19 من القانون رقم: 14-08، يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحب الملك، المسماة السلطة صاحبة الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي، يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، ضمن الشروط التي تحددها الاتفاقيات النموذجية ودفاتر الشروط النموذجية المتعلقة بمنح الامتياز".

وحددت المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المدة القصوى لعقد الامتياز بما لا يتجاوز 65 سنة. هذا، وينتج عن منح الامتياز دفع صاحب الامتياز إتاوة سنوية على أساس القيمة الإيجارية ملحق الملك العمومي المصنوع له، أو يلزم هذا الأخير بتحصيل نتائج الاستغلال لتدمج لفائدة ميزانية الجماعة العمومية المالكة (المادة 64 مكرر 01 من قانون رقم: 14-08).

بالمقابل، يحصل صاحب الامتياز في حالة استغلال منشأة عمومية للمنفعة العمومية، على أتاوى يدفعها مستعملو المنشأة والمستفيدين من الخدمة (المادة 64 مكرر 04 من القانون رقم: 14-08). ويكون في جميع الحالات، للإدارة استرداد المنشأة أو التجهيز محل الامتياز عند نهاية الامتياز (المادة 64 مكرر 01 من القانون رقم: 14-08).

على أنه عندما يقوم صاحب الامتياز بإنجاز المنشآت والبنىات والتجهيزات لغرض وحيد، وهو استغلال هذا المرفق، فإن هذا الامتياز يمكن أن تنشأ عنه حقوق عينية (المادة 75/فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427). وينشر هذا الحق العيني في السجل العقاري.

غير أنه، يظل شغل الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور شغلا خاصا له طابع تعاقدية، شغلا مؤقتا وقابلا للنقض، وتملك الإدارة التي رخصت به حق إلغائه بدافع المنفعة العامة، وحرية إبرام العقد أو رفض

إبرامه، أو الاعتراض على تجديد بدافع المنفعة العامة. ويكون لصاحب الامتياز حق التعويض إذا غيرت الإدارة عقد الامتياز أو ألغته قبل انقضاء أجله (المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427).

ثانياً: الاستعمال غير المباشر للملك الوطني العمومي

وهو الانتفاع من الملك الوطني العمومي بواسطة مرفق عمومي، ويشمل حسب طبيعة المرفق العمومي:

1. استعمال المرافق العمومية ذات الطابع الإداري: وهي المرافق التي تخصص الجماعات المحلية أو مصالحها

وتستعملها مباشرة بهدف أداء وظائف الدولة الأساسية المتمحورة في تحقيق المنفعة العامة.

وتستعمل هذه المرافق بناء على عقد تخصيص داخلي (بأن يضع مالك الملك العمومي، كالولاية مثلاً، الملك

الوطني العمومي تحت تصرف أحد مصالحه التابعة والخاضعة لسلطته الرئاسية) أو بناء على عقد تخصيص

خارجي (بأن يضع صاحب الملك الوطني العمومي الملك تحت تصرف شخص عمومي آخر أو إحدى مصالح هذا الشخص

العمومي)، مع تحمل الإدارة المخصص لها أعباء الصيانة والتعويض في حال التلف أو فقدان في مقابل احتفاظ

الشخص العمومي صاحب الملك بحق الرقابة على الاستعمال. وذلك ما قضت به أحكام المواد 78 و80 من المرسوم

التنفيذي رقم: 12-427، وكذا، المواد من 82 وإلى 85 المعدلة بموجب المادة 24 من القانون رقم: 08-14.

على أنه، وطبقاً للمادة 25 من القانون رقم: 08-14 المعدلة للمادة 86 من القانون رقم: 90-30، يكون

التخصيص بمقابل مالي عندما يقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة عمومية

ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى.

2. استعمال المرافق العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري: وهي مشاريع الدولة التي تدار بأساليب القانون التجاري،

وتخضع لأحكام القانون العام والقانون الخاص، ويتم ذلك عن طريق عقد (تفويض المرفق العمومي).

وهو عقد بموجبه يتعاقد الشخص المعنوي العام مالك الملك الوطني العمومي (الدولة...) مع شخص آخر من أشخاص القانون العام أو الخاص ليقوم بإقامة بناء أو أشغال أو تسيير واستغلال فقط.

ومن صور عقود تفويض المرفق العمومي، نذكر: الامتياز، الإيجار، مشاطرة الاستغلال، عقد التسيير وعقد

البوت *B.O.T.*

وتتحدد خصائص عقود تفويض المرفق العام:

- ينصب عقد تفويض المرفق العام على مرفق عمومي مملوك لشخص من أشخاص القانون العام؛
- أن تكون الغاية من تفويض المرفق العمومي تحقيق المنفعة للعامة التي يتم إشباعها من طرف الدولة كمسيرة مباشرة أو أحد الخواص بالتفويض؛
- خضوع المفوض له للرقابة الدائمة لصاحب الملك الأصلي والتزامه بقواعد تسيير المرفق العمومي مثل: (المساواة أمام المرافق العمومي - حسن سير المرفق العمومي بانتظام)؛
- يأخذ عقد التفويض طابع الوكالة المقررة في القانون المدني، إذ يوكل الشخص العام صاحب الملكية شخصا آخر يتولى استغلال وتسيير المرفق، مع حفاظ صاحب الملكية العمومية بحق الرقابة وحق إلغاء عقد التفويض أو فسخه، وكذا، عدم تجديده.
- يبرم عقد التفويض لمدة مؤقتة، غالبا ما تكون طويلة المدى.
- لصاحب الامتياز الحق في الحصول على إتاوات من المرتفقين مقابل الخدمة المقدمة.
- يخضع هذا العقد لنظام قانوني مزدوج (فهو عقد ذو طابع مزدوج "طابع تنظيمي وطابع عقدي"). ومنه، يخضع في جوانبه التنظيمية لقواعد استثنائية وغير مألوفة، بينما يخضع في جوانبه العقدية لقواعد القانون الخاص؛
- للمفوض الحق في الحصول على تعويض في حالة إلغاء تخصيص المرفق العمومي كملك وطني عمومي أو في حالة تغيير تخصيصه.

الفرع الثاني

استغلال الأملاك الوطنية الخاصة

مثلا سبق التطرق إليه ضمن المحور السابق من الدراسة، فإنه يكتسب الملك صفة الملك الوطني الخاص بمجرد اقتنائه بالطرق والأساليب القانونية الرضائية منها، وكذا، الجبرية. ويظلّ هذا الملك قابلا للتصرف فيه طالما لم يتمّ بخصيصه بقرار إداري صادر عن السلطات الإدارية المختصة. وتتحدد أساليب التصرف في الأملاك الوطنية بين تلك المتعلقة باستعمال وتسيير الأملاك العقارية ونظيرتها المرتبطة باستعمال وتسيير الأملاك الوطنية المنقولة. وتتحدد أهم الإجراءات الخاصة بالأملاك العقارية فيما يلي:

1. الإجراء الأول- البيع: عملا بأحكام المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، يقيد التصرف في الأملاك

العقارية الخاصة التابعة للدولة بجملة من القيود الموضوعية والشكلية التي نوجزها في النقاط التالية:

أ. الشروط الموضوعية: حيث اشترط المشرع الجزائري أن ينصب البيع على الممتلكات العقارية غير المخصصة أو التي لم يتم تخصيصها مطلقا، بمفهوم المخالفة، لا يمكن التصرف في أي ملك وطني ما لم يصدر قرارا بإلغاء تخصيصه من نفس الجهة التي أصدرت قرارا بتخصيصه طبقا لما ورد ضمن أحكام المواد من 83 وإلى 89 من نفس المرسوم. كما اشترط المشرع الجزائري فضلا عن شرط إلغاء التخصيص، أن العقار محل عملية البيع قد أصبح غير صالح للاستعمال وإعادة تخصيصه مرة أخرى لفائدة مصلحة أو هيئة عمومية أخرى.

ب. الشروط الشكلية: نوجزها فيما يلي:

- تقتضي القاعدة العامة أن يتم بيع العقار بالمزاد العلني، وأنه لا يجوز للإدارة المالكة اللجوء للبيع بالتراضي إلا في الحالات المحددة ضمن المادة 91 من المرسوم ذاته، وهي كالتالي:

1. إذا تم البيع لفائدة هيئة عمومية أو هيئة عمومية ذات صبغة إدارية أو مؤسسة عمومية تجارية أو إحدى الجمعيات السياسية، المهنية، الثقافية، الاجتماعية...أو الرياضية الفاعلة على الساحة الوطنية

2. إذ تم البيع لفائدة منظمة دولية تكون الجزائر عضوا فيها أو تم لفائدة البعثات الدبلوماسية والقنصليات مع شرط أعمال مبدأ المعاملة بالمثل. وتمثل هذه الأخيرة من طرف الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.

3. إذا تم البيع لأحد الخواص، وتوافرت أحد الوضعيات القانونية التالية:

- أن يكون أحد الخواص مالكا على الشئ مع الدولة؛
- أن تكون للدولة أراضي محصورة بين ملكيات خاصة؛
- في حالة الشفعة القانونية؛
- إذا كان أحد الخواص يمتلك حقوق الجوار، وكان العقار التابع للدولة أو جماعاتها الإقليمية غير صالح للبناء؛
- إذا تطلب الأمر إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكياتهم؛
- إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد العلني.

- تشكيل لجنة ولائية خاصة تحدد تشكيلتها بقرار صادر من الوالي إذا تعلق الأمر ببيع أملاك الدولة أو الولاية ولجنة بلدية خاصة تحدد تشكيلتها بقرار صادر من طرف رئيس البلدية بناء على مداولة جماعية وعلنية مصادق عليه من والي الولاية، تتولى هذه اللجان الإشراف على عملية البيع بالمزاد العلني.
- تتم المزايدات على أساس دفتر الشروط الذي تعده مصلحة أملاك الدولة بناء على النموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية.
- يتم الإعلان عن المزاد عشرين 20 يوما التي تسبق تنظيم المزاد العلني تحقيقا للمساواة والشفافية المقررة قانونا.
- تتولى مديرية أملاك الدولة تحديد السعر الأدنى والافتتاحي الذي تلتزم به اللجنة عند البيع بالمزاد العلني بناء على القيمة التجارية للعقار.
- وعملا بأحكام المادتين 92 و 93 من نفس المرسوم بأن البيع لفائدة متعاملين عموميين أو خواص في إطار أعمال الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية والاستثمار، يتم على أساس دفتر شروط يتم إعداده بناء على اتفاقية يحدد نموذجا بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء.
- وفي هذه الحالة، ويتضمن دفتر الشروط تحديدا لنسبة التخفيضات التي يستفيد منها المتعاملين العموميين والخواص في سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية، وكذا، نسبة المساكن في العقارات السكنية الواجب إنجاز بنائها لفائدة الإدارة المالكة، وسعر المساكن المنجزة... وغيرها من التفاصيل التي تتحدد بناء عليها التزامات وحقوق كلا الطرفين.
- 2. الإجراء الثاني- التبادل: طبقا لأحكام المادتين 115 و 116 من المرسوم ذاته، يمكن تبادل العقارات بين الدولة وأحد الخواص، ويعد ذلك تغييرا مزدوجا في التخصيص.
- يكون طلب التبادل إما بمبادرة من الهيئة العمومية المعنية والتي تقدمه إلى الوزارة الوصية مرفقا بالأوراق الثبوتية للعقار، ومنه إلى الوزير المكلف بالمالية-أو بمبادرة من أحد الخواص - الذي يرسله مباشرة إلى الوزير المكلف بالمالية مرفقا بالأوراق الثبوتية للعقار محل التبادل-
- يأمر الوزير المكلف بالمالية مصالح أملاك الدولة المختصة بإجراء تحقيق إداري ودراسة الملف وتحديد القيمة التجارية للعقارين ومعدل الفارق بينهما، قبل أن يصدر مقرر المبادلة المتضمن:
 - وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة؛
 - معدل فارق القيمة؛
 - أجل عملية التبادل؛
 - أجل تصفية رهون المحتملة المثقلة للعقار الخاص؛ حيث يلزم مالك العقار الخاص بإثبات إبطال تسجيلات الرهون المثقلة لعقاره خلال أجل أقصاه ثلاثة 3 أشهر من تاريخ إشعار مديرية أملاك الدولة له.
- يأخذ عقد التبادل، إما شكل عقد إداري تحرره إدارة أملاك الدولة ويوقع عليه الوالي، أو عقد توثيقي يرم بناء على قرار الوزير المكلف بالمالية وتحرره مديرية أملاك الدولة، مع تحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق.