

وزارة التّعليم العالي والبحث العلمي

جامعة حسيبة بن بوعلی الشلف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام



أطروحة مقدّمة لنيل شهادة دكتوراه

الشّعبة: حقوق

التّخصّص: قانون عام المعق

العنوان

## إدارة الأملاك الوطنية عن طريق الامتياز

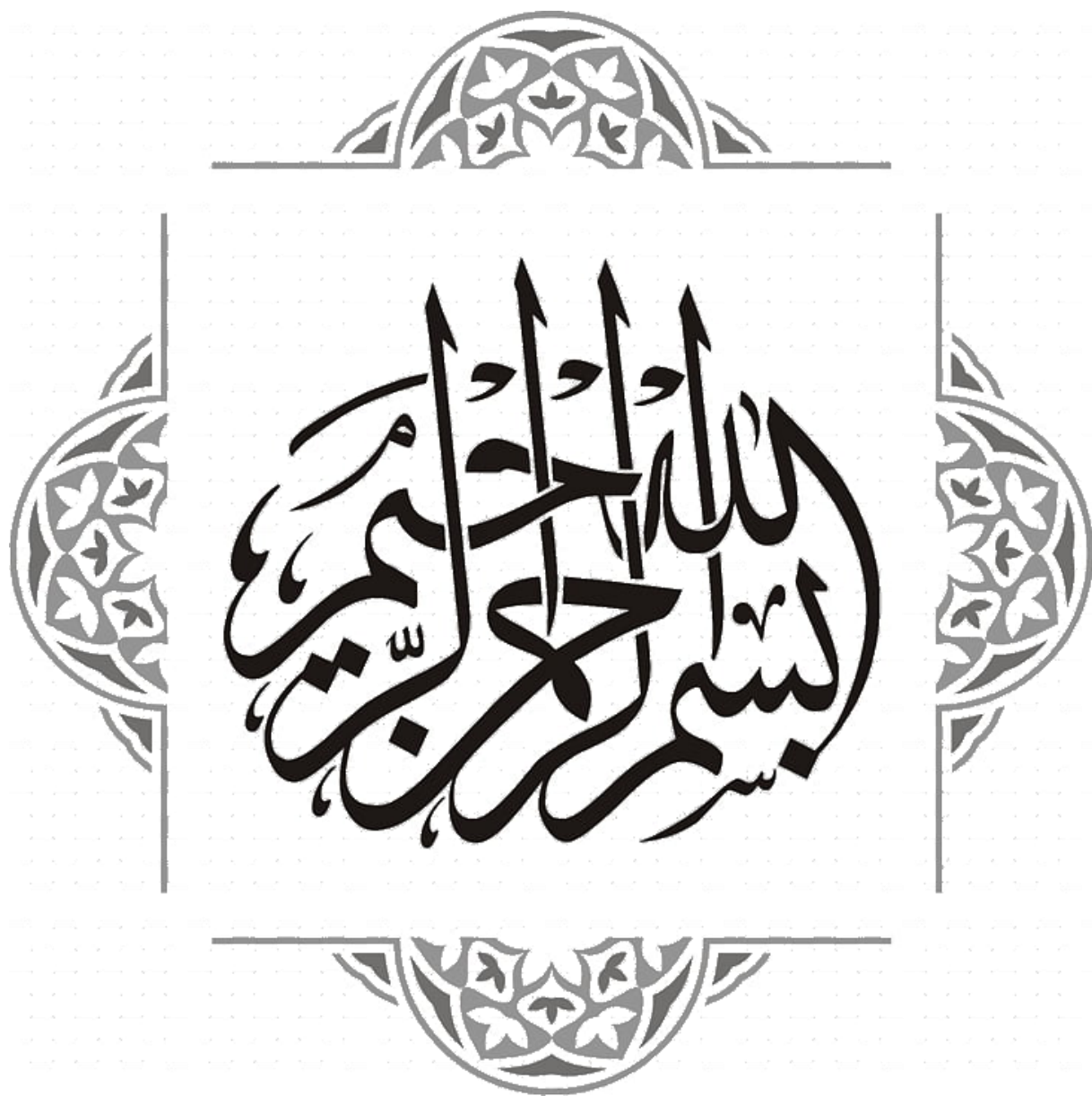
من إعداد الطالبة: إشراف الدكتور:

عايلي رضوان

آيت حمودة كهينة

الاسم واللقب	الرتبة	مؤسسة الانتماء	الصفة
أ.دبوقرط ربيعة	أستاذة	جامعة الشلف	رئيسا
د. عايلي رضوان	أستاذ محاضر—أ—	جامعة الشلف	مشرفا ومقررا
د. قايش ميلود	أستاذ محاضر—أ—	جامعة الشلف	ممتحنا
د. عمامرة حسان	أستاذ محاضر—أ—	جامعة الشلف	ممتحنا
أ.د. شعشوع قويدر	أستاذ	جامعة تسمسيلات	ممتحنا
د. لدرع نبيلة	أستاذ محاضر—أ—	جامعة تيبازة	ممتحنا

الموسم الجامعي: 2022/2021



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من كان دعاؤها سر نجاحي ورضاؤها سر سعادتي أمي العزيزة.

إلى من رسم لي درب الحياة وأنار لي الدرب أبي العزيز

إلى من أشد بهم أزرهم وحبهم يجري في عروقي ويخفق في بذاكرتهم قلبي إخوتي

## شكر وامتنان

بداية اشكر الله عز وجل وأشكره شكر المقصر على نعمه التي لا تعد ولا تحصى ومن بينها نعمة حب العلم والمشى في دربه وعلى نعمة إتمام هذا العمل الذي نسأل إياه أن يكون إضافة علمية في المكتبة القانونية

أسجل هنا أسمى عبارات الشكر والتقدير إلى مشرفي الدكتور الفاضل "عايلي رضوان" فكان بمثابة معلما وموجها ومرشدا ومسعفا وسندا في تحمل مشقة رحلة إتمام هذا البحث بفضل خبرته وجديته وحرصه وتشجيعه ونبيل أخلاقه التي كان لها الأثر الكبير طيلة فترة البحث فكانت معارفه الشموع التي أنارت دربي، فجزاه الله عني خير الجزاء وأبقاه ذخرا ومقصدا لكل طالب علم.

كما أشكر الأساتذة الأفاضل طاقم المناقشة كل باسمه الذين بذلوا جهد مناقشة هذه الرسالة وتكبدوا عناء تقييمها وتقويمها من أجل إثرائها بالآراء القيمة المفيدة راجية من المولى عز وجل أن يجازيهم خير الجزاء

ولتكن خاتمة شكري مسكا إذ أتقدم بشكري وتقديري وامتناني إلى عائلتي لجهودهم المثمرة وصبرهم الطويل ومؤازرتهم لي طيلة مدة الدراسة، وإلى كل من مد لي يد العون وساعدني بأي وجه من الوجوه.



قائمة الجداول :

الصفحة	العنوان	الرقم
169	المشاريع الموافق عليها من طرف لجنة تحديد مكان ترقية الاستثمار.	01
212	شوكة الأسعار الموقوفة من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية الشلف سنة 2011 بشأن الأراضي الصالحة للبناء.	02
215	تحديد قيمة إتاوة الامتياز الفلاحي.	03
217	مبالغ الإتاوة المحصلة من طرف مفتشية أملاك الدولة لولاية الشلف في مجال الامتياز على العقار الفلاحي.	04
218	وضعية سنوية لتحصيل أتاوى حق الامتياز على العقار الموجه لمشاريع استثمارية بولاية الشلف.	05

مقدمة

### مقدمة :

تعتبر الأملاك الوطنية من المواضيع الهامة في القانون الإداري وتتزايد أهميتها بصورة مستمرة لأنها تمثل المال العام للدولة ما يجعلها مجال خصب للدراسات القانونية وحتى الاقتصادية.

تشكل الأملاك الوطنية محور كل السياسات الاقتصادية سواء كانت رأسمالية أو اشتراكية كما هي من أهم مقومات وجود الدولة، حيث نشأت مع نشأة الدولة وتطورت بتطور مؤسساتها ولها علاقة وطيدة بالخلفيات السياسية والإيديولوجية للدولة، وتشكل الأملاك الوطنية الجزء الأكبر الذي تعول عليه الدولة لتنفيذ برامجها التنموية وتحقيق الاكتفاء الاقتصادي يضمن لمواطنيها تنمية مستدامة على المدى البعيد واستقرار سياسي واجتماعي.

ولا يمكن التطرق للأملاك الوطنية في الجزائر دون المرور على تاريخها وتطورها عبر الزمن وتبيان اختلافها باختلاف الأنظمة السياسية والاقتصادية حيث مر قانون الأملاك الوطنية في الجزائر بمراحل يمكن تقسيمها إلى ثلاث مراحل أساسية:

**المرحلة الأولى** هي مرحلة قبل الاحتلال الفرنسي تخضع للقواعد القانونية التي وضعتها الدولة العثمانية وأثناء الاستعمار تم اعتماد التشريع الفرنسي المتعلق بالمال العام وكل ما يخص قواعد إثباتها وحيازتها ونقلها من خلال سلسلة من القرارات كان أولها القرار الصادر بتاريخ 1830/09/08 المتضمن إعلان على ضم كافة الأموال التابعة للداي والباي والمؤسسات العمومية إلى الأملاك الفرنسية وضم كافة العقارات التي شملها الأتراك والمرافق العمومية قانون 1845 الذي يقضي بالاستيلاء على أراضي الجزائريين الذين ثاروا ضد الاحتلال والمرسوم الإمبراطوري المعروف بقانون أعيان الدولة المؤرخ في 1863/04/22 وقانون 1873/07/26 المعروف "بقانون فارني" الذي يهدف إلى فرنسة شاملة على جميع الأراضي الجزائرية<sup>1</sup>.

بعدها تأتي مرحلة بعد الاستقلال مباشرة امتد العمل بالتشريعات الفرنسية وكانت البداية بقانون 154/62 المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن استمرارية العمل بالقوانين الفرنسية إلا بما يخالف السيادة الوطنية، الأمر الذي يعني الاحتفاظ بالنظام الموروث عن الاستعمار الفرنسي على الأملاك الوطنية بسبب الفراغ القانوني والاقتصادي والتحدي الصعب الذي كان ملقى على عاتق الدولة<sup>2</sup> مع العلم أنه كان يأخذ بازدواجية الأملاك الوطنية الأمر الذي أحدث عدة تناقضات وتضاربات في النصوص القانونية في

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، محاضرات في الأملاك الوطنية، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2008/2009، ص 06.

<sup>2</sup> - تم إصدار الأمر 102/66، المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن إدراج الأملاك الشاغرة إلى الدولة، جريدة رسمية عدد : 36، وتعتبر هذه المرحلة بداية لتكوين الأملاك الوطنية.

## مقدمة

تلك المرحلة بسبب التناقض الحاصل بين النظام الاشتراكي السائد في الجزائر وبين النظرية التقليدية المستوحاة من النظام الرأسمالي المأخوذ من النظام الفرنسي، إلى غاية السبعينات تم إلغاء قانون 1962/12/31 بموجب الأمر 29/73 المؤرخ في 1973/07/05 والذي بدأ سريان آثاره حتى سنة 1975 من أجل عدم الاستناد إلى أية نظام قانوني صادر قبل 1962<sup>1</sup>، واستحداث عدة قوانين جديدة لتسيير الأملاك الوطنية كقانون الثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71<sup>2</sup>، والأمر 74/71 المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات<sup>3</sup>، وبذلك تم العدول عن النظرية التقليدية الفرنسية.

وبعدها تأتي المرحلة الثانية بداية من سنة 1984 صدر لأول مرة قانون 16/84 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>4</sup>، وأخذ بمعيار وحدة الأملاك الوطنية طبقاً للميثاق الوطني والدستور والتشريع الجاري العمل به ذلك الوقت، وتتميز الأملاك الوطنية من حيث النظام القانوني بتطبيق قواعد القانون العام أما من الناحية الوظيفية كانت موزعة على خمسة أصناف : أملاك عامة، أملاك اقتصادية، أملاك خارجية، أملاك عسكرية وأملاك مستحصنة، كما أدرجت جميع الثروات ومجموع وسائل الإنتاج والاستغلال ذات الطابع الصناعي والتجاري والفلاحي والمتعلقة بالخدمات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والممتلكات والحقوق بمختلف أنواعها والمعبأة من طرف الدولة في شكل أموال اجتماعية والمدمجة ضمن المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي وذمة المؤسسات الاشتراكية ضمن الأملاك الاقتصادية، مع العلم أن الاقتصاد الوطني كان يعتمد النهج الاشتراكي في عملية التنمية وكانت جميع المؤسسات العمومية الاقتصادية التي اكتسبتها أو طورتها ملك للدولة، إلا أن هذا النظام لم يمنع من إنشاء نظام اقتصادي عن طريق احتكار جميع المعاملات العقارية من طرف الدولة بموجب الأمر 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات، وتم إنشاء مؤسسات صناعية ذات طابع اشتراكي وهيكلتها ومناطق صناعية، وفتح باب الاستثمار أمام الخواص برؤوس أموال عمومية بموجب قانون 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص<sup>5</sup>، ثم قانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، ثم تلاه قانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

<sup>1</sup>- الأمر 29/73، المؤرخ في 1973/07/05، المتضمن إلغاء العمل بقانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، جريدة رسمية رقم: 62 بتاريخ 1973/08/03.

<sup>2</sup>- الأمر 73/71، المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد: 97.

<sup>3</sup>- الأمر 74/71، المؤرخ في 1971/11/16، المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات، جريدة رسمية عدد: 101.

<sup>4</sup>- قانون 16/84، المؤرخ في 1984/06/30، المتعلق بالأملاك الوطنية، جريدة رسمية: 27.

<sup>5</sup>- قانون 11/82، المؤرخ في 1982/08/21، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية عدد :

## مقدمة

لكن هذه المرحلة لم تحقق النتائج المرجوة لأسباب عديدة يمكن اختصارها في تسجيل ضعف في النتائج الاقتصادية خاصة في مجال المعاملات العقارية بسبب العراقيل ومركزية القرارات وعدم التحكم في التسيير وإهمال واضح لها خاصة الأراضي الفلاحية، يمكن القول أن قطاع الأملاك الوطنية سجل قصورا في المساهمة الاقتصادية بسبب انخفاض الاستثمار، حيث كانت تباع الأراضي بأولوية مطلقة لم تكن تتلاءم والحاجيات العمومية وعدم استجابتها للوضع الاقتصادي والاجتماعي بالإضافة إلى تهميش القطاع الخاص.

وتأتي المرحلة الثالثة بسبب الآثار السلبية المسجلة في مرحلة الثمانينات جعلت السلطات العمومية تبدي جدية في الاندماج ضمن الاقتصاد العالمي والتخلي نهائيا من النظام الاشتراكي بموجب دستور 1989<sup>1</sup> وهي بمثابة مرحلة جديدة في مجال الأملاك الوطنية حيث أرسى المشرع مبادئ النظام الإيديولوجي الليبرالي الجديد والمعول به والذي أعطى مفهوما جديدا للملكية حيث نصت المادة 17 على : "الملكبة العامة هي ملك للمجموعة الوطنية وتتضمن باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة والثروات الطبيعية والمعدنية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والغابات، كما تشمل النقل والسكك الحديدية والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية وأملاك أخرى محددة في القانون"، وأضاف في المادة 18 : "الأملاك الوطنية تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك خاصة"، وما يمكن ملاحظته أنه كرس مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية مع ازدواجية النظام القانوني تماشيا مع قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ورد الاعتبار للملكية الخاصة ورفع عنها الاحتكار الممارس من طرف الدولة عن طريق إعادة الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين<sup>2</sup>، وفتح المجال أمام الاستثمار الخاص بموجب المرسوم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار والأمر 22/95 المؤرخ في 26/08/1995 المتعلق بخصوصة المؤسسات العمومية كبداية لتركيز الدولة اهتمامها نحو العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة الذي يعد من أهم اهتمامات المستثمرين والدولة، فإذا كان المستثمر يسعى للحصول على قطعة أرض من أجل إقامة مشروع في موقع استراتيجي وبأقل تكلفة هذا فإن الحصول على هذه القطعة الأرضية يتطلب توفير تسهيلات إجرائية و ضمانات قانونية من طرف الدولة لأن عملية الاستثمار تدوم لفترة طويلة خاصة وأن الملفات الإدارية تستوجب كم هائل من الوثائق الرسمية من أجل استعمالها كضمان في مواجهة الغير.

<sup>1</sup> - المرسوم الرئاسي 18/89، المؤرخ في 28/02/1989، المتضمن بنشر نص الدستور، جريدة رسمية عدد: 09.

<sup>2</sup> - حيث تم إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب المادة 75 من قانون التوجيه العقاري وبالتالي تم إعادة الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين.



## مقدمة

وعليه يمكن اعتبار مرحلة التسعينات كانت موازية مع شيوع نظام العولمة وتحرير التجارة الدولية بين الدول والاستثمارات بدأ معه العقد هو الوسيلة الوحيدة المناسبة لهذه التبادلات عن طريق عقد الامتياز.

بدأ هذا نظام عقد الامتياز يتغلغل داخل النظام الجزائري شيئاً فشيئاً حيث طُبق لأول مرة في مجال الأملاك الوطنية العمومية ثم انتقل إلى مجال الأملاك الوطنية الخاصة عبر مجموعة من قوانين الاستثمار كان أولها قانون 12/93 المتعلق بالاستثمار كمحاولة لربط الأملاك الوطنية الخاصة بالتنمية الاقتصادية حيث اعتبرها سلسلة العمليات الاقتصادية تهدف إلى التوسيع من دائرة التنمية بحيث لا تقتصر فقط على المحروقات بل يتم الاعتماد على العقار العمومي الذي هو لبنة الاستثمار المعتمد عليها حالياً في إطار ترمين الأملاك الوطنية الخاصة.

إن محاولة السلطات العمومية ضبط الأملاك الوطنية الخاصة ذات الصلة بالاستثمار كأساس للاقتصاد الوطني لم تكن موفقة في البداية سواء مالياً أو إدارياً وذلك بسبب الظروف الأمنية والسياسية بالإضافة إلى غياب أجهزة حقيقية مؤطرة للعقار والخبراء المختصين في مجال العقار وذلك كان كافياً لتجميد المسار الاستثماري.

وتحت شعار السيادة الاقتصادية حاولت الحكومة تنظيم العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة من جديد بمراجعة جديدة للقوانين الاستثمارية سنة 2001 بداية من قانون 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار مستقراً دائماً على عقد الامتياز بصيغة قابل للتنازل للاستثمارات الصناعية على الأملاك الوطنية الخاصة، ليتم إعادة تنظيم الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار بموجب الأمر 11/06 وتم الأخذ بصيغة عقد الامتياز القابل للتنازل مرة أخرى إلا أن هذا القانون كان مصيره الفشل<sup>1</sup>، حيث تشير الإحصائيات أن الجزائر تمتلك أكثر من ثمانية ملايين متر مربع من العقار تم منحها بسعر زهيد للمستثمر كتحفيز لهم لكن عملية توزيع قطع الأراضي على الأملاك الوطنية الخاصة كانت تشوبها العديد من المساوئ يرتبط أغلبها بالمحاباة بالإضافة إلى المشاكل التي ضاقت الكثير من المستثمرين في سبيل الحصول على أراضي لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية حيث أن هناك ما يقارب 60% من الأراضي منحت لمستثمرين لم يسجلوا مشاريعهم بالرغم من حصولهم من عقود استغلالها.

---

<sup>1</sup> - ومن أهم الأسباب التي أدت إلى فشل الأمر 11/06 أنه جاء بصيغة امتياز قابل للتنازل خلال السنتين الموالتين من إنجاز المشروع ويثبت ذلك بموجب شهادة مطابقة، ويكون هذا التنازل بمقابل لا يمثل السعر الحقيقي للأرض ما أدى إلى عدم وجود مردودية حقيقية في العقار.

## مقدمة

لم يمر الوقت كثيرا على صدور قانون 11/06 وأمام السلبات المسجلة لهذا الوضع فكرت الدولة في إعادة النظر لملف الاستثمار على العقار العمومي كون أن الأملاك الوطنية الخاصة من أثقل الملفات التي عجزت السلطات العمومية عن إيجاد حلول مناسبة تكون متماشية والدور الاقتصادي لها، حتى سنة 2008 تم تعديل قانون الأملاك الوطنية بموجب قانون 14/08<sup>1</sup> أحدث هذا التعديل إلى تغيير جذري في تسيير العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة، ومن مظاهر مساعي الحكومة إعادة لاسترجاع العقارات غير المستغلة فلا يعقل أن يبقى مستثمرون يمتلكون مشاريع في معاناة كبيرة مع أزمة العقار في حين يتحصل مستثمر وهمي على عشرات الهكتارات دون استغلاله، تم الإبقاء على فكرة عقد الامتياز مرة أخرى بصيغة جديدة بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المتضمن الامتياز على الأراضي الموجهة لمشاريع استثمارية مع بقاء ملكية الأرض للدولة ولا يجوز بيعها ولا تأجيرها ولا التنازل عنها وهو ما يدل على اهتمام الدولة على تثمين الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق استثمارها وحمايتها، باستثناء نشاط الترقية العقارية الذي استثناء من تطبيق هذا القانون بداية من قانون المالية لسنة 2015 مع وضع دفتر شروط صارم يتضمن تحديد زمني يلزم أي مستثمر بإنجاز مشروعه في المدة الزمنية المتفق عليها، وقانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المتعلق بالامتياز على الأراضي الفلاحية.

تكمن أهمية الأملاك الوطنية هي محور العقار الاقتصادي وخطوة هامة وحاسمة من أجل تثمينها لإثراء الخزينة العمومية من خلال المحاصيل الناتجة عن استغلالها لذلك عولت الدولة الجزائرية كثيرا على نظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع استثمارية للنهوض بهذا القطاع الذي عبر عن تفتن الحكومة وأن قضية العقار هي قضية وطنية وأن هذه الأخيرة تعتبر ذات أبعاد قانونية واقتصادية واسعة أكسبتها مكانة هامة وهذا بإحاطتها بمجموعة من القوانين المنظمة والتعليمات.

كما تعتبر مسألة توفير الأوعية العقارية وضمان تنظيمها من الناحية القانونية تحدي آخر لإنجاح عملية الاستثمار وعاملا مساعدا على جلب المستثمرين بسبب وجود الارتباط العضوي بين الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة والوضعية والاقتصادية والقانونية ومدى مساهمتها في إنجاح عملية التنمية، لذلك تكمن أهمية هذه النقطة في مدى قدرة الإدارة الجزائرية سواء على المستويين المركزي واللامركزي بالإضافة إلى الوكالات المتخصصة التي تعمل على ضبط قواعد تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وفقا للنصوص القانونية والعمل على حمايتها والتحكم فيها بدقة.

هذا وقد جاءت دراسة هذا الموضوع نظرا لأهميته من الجانب العملي والعملي، فمن الناحية النظرية والعلمية نجد أن تحليل وتوضيح ومعرفة النصوص القانونية المتعلقة بالأملاك الوطنية يحثنا على

<sup>1</sup> - قانون 14/08، المؤرخ في 20/06/2008، المعدل والمتمم لقانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد: 44.

## مقدمة

البحث في مدى تمكن المشرع الجزائري في ضبط سياسته العقارية، أما من الناحية العملية ونظرا لأهمية الدور الذي يلعبه العقار التابع للأمولاك الوطنية الخاصة وإحاطته بجملة من الضمانات سواء قانونية أو مؤسساتية تحقيقا لوظيفتها.

بالإضافة إلى أن مسألة تنظيم الأملاك الوطنية الخاصة تضاهي في أهميتها مسألة تنظيم العقار نظرا للأثر الذي تخلفه الأولى على تطور الثانية، فأساس التحولات والتطورات التي يشهدها العقار اقتصاديا واجتماعيا يبقى دائما مرتبط بنظام الأملاك الوطنية، فلا يمكن أبدا تحديد ومعالجة توجهات الدولة في نطاق العقار بمعزل عن نظام الأملاك الوطنية سواء العمومية أو الخاصة التي تعتبر مسألة ذات أولوية.

وقع اختيارنا لهذه الدراسة بهدف إلقاء الضوء على قطاع حساس يمس السيادة الوطنية وهو قطاع الأملاك الوطنية ورغبتنا في البحث عن نظام تسيير العقار التابع للأمولاك الوطنية الخاصة باعتباره موضوع حساس ومتعلق بعدة قوانين والأهمية الإستراتيجية التي تكتسبها في المجال الاقتصادي، كما تهدف لتيبان كل ما يتعلق بنظام الامتياز في الجزائر كنظام قانوني والذي اعتمد كأهم آلية لمشاركة القطاع الخاص في الاضطلاع بأعباء التنمية خاصة والأهمية التي اكتسبها مؤخرا في الدول الأخرى مثل مصر، فرنسا، الأردن والعراق، هذه الآلية أصبح من الضروري الأخذ بها إذ أنها من وسائل جلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية ولذلك تأتي هذه الدراسة للتأكيد على أهمية فرض هذا النظام في ظل التطبيقات المتزايدة لعقد الامتياز في مجالات عديدة الأمر الذي يؤكد أسباب اختيار هذه الدراسة.

كما أن هناك أسباب ذاتية وشخصية تتمثل الميولات الشخصية لدراسة نظام الأملاك الوطنية باعتباره نظام يمس جميع أنظمة العقار والأهمية العلمية والعملية التي يكتسبها الموضوع ورغبتنا في البحث حول هذا الموضوع ومحاولة توضيح كل ما يتعلق به ورفع اللبس عن الغموض من خلال نقل المعلومات إلى القارئ بطريقة واضحة ومبسطة.

هذا وتجدر الإشارة أن نطاق الدراسة انحصر في النظام القانوني للأموالك الوطنية الخاصة وبالضبط في نطاق العقار الفلاحي والسياحي والصناعي بالإضافة إلى نشاط الترقية العقارية باعتبار أن المشرع الجزائري أخضعهم لنظام الامتياز وأعطى لهم أهداف إستراتيجية هذا ما يدفعنا للبحث عن القواعد التي تحكم هذه العقارات وما هي الآثار الناتجة عن تطبيقه سواء بالنسبة للمستثمر أو للدولة.

أما عن الدراسات السابقة فقد اعتمدنا في هذا السياق على مجموعة من الدراسات المتفرقة أبرزها أطروحة الأستاذ بلكعبيات مراد بعنوان "منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري" التي تضمنت الامتياز حتى سنة 2012 بالرغم من حداثة النظام، وأطروحة الأستاذ عايلي رضوان

## مقدمة

بعنوان "مردودية الأملاك الوطنية"، كذلك أطروحة الأستاذة خوادجية سميحة حنان بعنوان "النظام القانوني للعقار الصناعي" التي ركزت على دراسة كل ما يتعلق بالعقار الصناعي، كذلك أطروحة الأستاذ حرش محمد بعنوان "المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري".

ومن خلال المراجع المتوفرة لم أقف على دراسة محددة حيث أردت أن تكون هذه الأطروحة تستوعب مجال الأملاك الوطنية الخاصة المطبق عليها عقد الامتياز أي العقار الفلاحي بموجب قانون 03/10، والأمر 04/08 المطبق على العقارين الصناعي والسياحي بالإضافة إلى الامتياز في مجال الترقية العقارية التجارية.

وقد اعتمدنا على المنهج التحليلي وهذا لتحليل مختلف القوانين المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية والخاصة بالإضافة إلى قوانين الاستثمار بالإضافة إلى المنهج التاريخي من أجل إعطاء مقارنة بين النصوص القانونية الملغاة والمعدلة والقوانين السارية المفعول، مع منهج مقارنة في بعض الأحيان.

**وبناء على ما تقدم نطرح الإشكالية التالية :**

**إن التجربة الجزائرية في مجال إدارة الأملاك الوطنية ولدت لدى السلطات العمومية قناعة بأن الوسيلة الناجعة لتثمينها هو من خلال التقسيم الثنائي وإعطاء هدف إستراتيجي لها، فما مدى قابلية تطبيق عقد الامتياز على مجال الأملاك الوطنية الخاصة وما مدى نجاعتها؟**

للإجابة عن الإشكالية اعتمدنا على تقسيم البحث إلى بابين، الباب الأول بعنوان : "الأملاك الوطنية الخاصة ونظام الامتياز هدف لتحقيق التثمين الاقتصادي"، تناولنا في الفصل الأول التطور التشريعي لنظام الأملاك الوطنية كنظام قانوني حتى نحدد مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة، بالإضافة إلى الهيئات الإدارية المكلفة بتسييرها سواء على المستوى المركزي أو اللامركزي، أما في الفصل الثاني يتضمن تطبيق عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية، والأراضي الموجهة لمشاريع استثمارية.

أما الباب الثاني بعنوان "آثار عقد الامتياز" يتضمن في الفصل الأول الالتزامات والحقوق المتبادلة بين طرفي عقد الامتياز، وفي الفصل الثاني وباعتبار أن هذا العقد هو كباقي العقود من الطبيعي أن ينتهي نهاية المدة المحددة له أو في غير مدته، كما قد تثار بعض المنازعات التي يجب إحالتها إلى القضاء.

الباب الأول

الأملك الوطنية الخاصة

ونظام الامتياز هدف للتتمين

الاقتصادي



## الباب الأول : الأملك الوطنية الخاصة ونظام الامتياز هدف للتثمين الاقتصادي.

إن حاجة الاقتصاد الجزائري إلى خلق جو استثماري يعد حتمية لا بد منها في ظل السعي نحو تحسين سياسة الاستثمار من أجل إيجاد بيئة استثمارية منافسة والوصول إلى نسب نمو مقبولة للاقتصاد الوطني خارج قطاع المحروقات، وهذا يعني ضرورة التفكير الجدي في تثمين الموارد الأولية خاصة مجال الأملك الوطنية لأنها قطاع حيوي يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

لم يكن النظام الجزائري يعترف بالطابع الاقتصادي للأملك الوطنية بسبب النظام الاشتراكي المطبق غداة الاستقلال لتجنب الفراغ القانوني والإداري الذي ساد آنذاك وتم الاعتماد بالدرجة الأولى على القطاع العام في العمليات التنموية بحيث كان يفرض النظام تدخل الدولة في جميع المجالات الاقتصادية، لكن مع بداية العولمة وإعطاء الفرصة للخواص كان له الدور الكبير في التأثير على القوانين الداخلية خاصة المتعلقة بالقطاع الاقتصادي حيث تم وضع حد للاحتكارات العمومية للنشاطات الاقتصادية وتحريرها للاستثمار الخاص بهدف التحول نحو القطاع الخاص والتخفيف على الأعباء المالية للدولة.

ونظرا لأهمية تدخل القطاع الخاص فقد كان أن يصاحب هذا التدخل بفكرة أو بأخرى تغيير كامل في المنظومة القانونية خاصة قانون الأملك الوطنية محل الدراسة وظهور تقسيم ثنائي لهذه الأملك معترفا بالطابع الاقتصادي لها والدور التنموي في تحقيق المرودية من خلال تنظيمها عبر أجهزة مركزية ومحلية وتأكيدا على أن التنمية ليست مقتصرة على القطاع العام سمحت القانون الجزائري للقطاع الخاص بإعطائه الدور الأساسي في بناء وتشغيل وإقامة مشاريع على جزء من الأملك الوطنية الخاصة، حيث استقر المشرع الجزائري على نظام الامتياز وذلك بعد أشواط عديدة عرفت صدور ترسانة من النصوص القانونية وإلغاء العديد منها.

# الفصل الأول

الأملاك الوطنية الخاصة محل

نظام الامتياز

## الفصل الأول : الأماك الوطنية الخاصة محل نظام الامتياز.

اهتمت جميع التشريعات في الجزائر بتنظيم وضبط الملكية العقارية وتحديد أشكالها وأنواعها وكيفية استخدامها منذ الاستقلال خاصة أنها عرفت نظام قانوني موروث عن المستعمر الفرنسي كان يتميز بالفوضى وعدم الاستقرار ما نتج عنه فراغ قانوني وإداري، لكن سرعان ما تم تدارك الأمر مباشرة بعد استرجاع السيادة الوطنية وإعطاء أهمية كبرى للنظام العقاري، كون أن العقار هو ثروة حقيقة يعول عليه في النظام الاقتصادي المنتهج من أجل تحقيق التنمية، وكان أول قانون منظم للأماك الوطنية هو قانون 16/84 الذي تميز بنظام الوحدة في الملكية العمومية، ثم جاءت بعد ذلك مرحلة التسعينات التي تميزت بعملية للتفتح الاقتصادي والاجتماعي في النظام القانوني الجزائري من خلال التغيير الجذري والانتقال إلى المرحلة الرأسمالية وهذا ما نلمسه في المادة 18 من دستور 1989 التي أحدثت ثورة في نظام الأماك الوطنية التي اعترفت بنظامين مختلفين للملكية العمومية من خلال استحداث قانون 30/90 المتضمن قانون الأماك الوطنية حيث تم تقسيمها إلى : أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة.

وفي غياب تعريفات تشريعية ونقص النصوص القانونية المتعلقة بالأماك الوطنية الخاصة وجب إذن التطرق إلى مضمونها وكيفية اكتسابها، كما أن ها النوع من الأماك الوطنية يتضمن أهم المشتملات وهي العقار الفلاحي، الصناعي والعقار السياحي بالإضافة إلى نشاط الترقية العقارية الأمر الذي جعل من تنظيمه يستوجب عدة نصوص قانونية متناثرة (المبحث الأول)، وباعتبار أن هذه الأماك هي جوهر وركيزة أساسية في الاستثمار وجب تنظيمها من طرف أجهزة إدارية مركزية وأخرى لامركزية من أجل تحقيق الفعالية والنجاعة والمردودية (المبحث الثاني).

### المبحث الأول : المفهوم المعاصر لنظام الأملاك الوطنية.

عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال نظرا لارتباط هذا النظام بالملكية والنظام السياسي والاقتصادي للدولة فمن فكرة وحدة الأملاك الوطنية التي تبناها المشرع الجزائري بموجب قانون 16/84 المؤرخ في 1984/06/03 الذي وحد نظام الأملاك الوطنية دون التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الخاصة<sup>1</sup>، تغير النظام في مرحلة التسعينات وصدر قانون الأملاك الوطنية بنظام مختلف وبوجه جديد ونظام مختلف توازيا مع المبادئ التي جاء بها دستور 23 فيفري 1989 حيث نصت المادة 18 منه : "الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، الولاية والبلدية"، مع ضرورة التسيير الصارم والعقلاني لعناصر الأموال المكونة للأملاك الوطنية والملكية العامة بشكل عام<sup>2</sup>، وهذا ما يؤكد على تبني توجه سياسي واقتصادي جديد يكرس مبادئ الليبرالية المبنية على الملكية الخاصة وروح المبادرة وتضيق مفهوم المنفعة العمومية<sup>3</sup>، وتجسيدا لهذه المبادئ صدر قانون التوجيه العقاري 25/90 وتم تكريس هذه المبادئ في المواد 24، 25 و 26<sup>4</sup>، وتلاه قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>5</sup>، هذا القانون قسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، متبعا للنظام الفرنسي الذي وضع فئتين من المال "المال العام" و"المال الخاص" مع تنوع النظام القانوني لكليهما على أساس المادة 539 من القانون المدني الفرنسي معتمدا على عدة معايير<sup>6</sup>.

حددت المادة 02 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية مفهوم الأملاك الوطنية حيث نصت : "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك من :

- الأملاك الوطنية التابعة للدولة.

- الأملاك الوطنية التابعة للولاية.

<sup>1</sup> - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة 2003، دار هومة، الجزائر، ص 89.

<sup>2</sup> - نادية بلعموري، أحكام الأموال العمومية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000/1999، ص 145.

<sup>3</sup> - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المرجع نفسه، ص 90.

<sup>4</sup> - قانون 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد : 49.

<sup>5</sup> - قانون 30/90، المؤرخ في 31/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد : 52.

<sup>6</sup> - Olive de David Beaurgard- Berthier, Droit administratif des biens, 5éme édition, Gualino éditeur, p43.

- الأمالك الوطنية التابعة للبلدية.

ومن جهة أخرى تنص المادة 17 من دستور 1989 اعتبرت بعض النشاطات والممتلكات التي تعتبر عادة إستراتيجية وحيوية للمجموعات الوطنية وتتمثل على الخصوص في الثروات والموارد الطبيعية هي من ملكية عامة للمجموعة الوطنية<sup>1</sup>، وتبقى دائما ذات ملكية عمومية وليست ملك للدولة ولا للجماعات المحلية وبالتالي لا يحق لها التصرف فيها كباقي الأمالك الأخرى لأنها ذات طبيعة اقتصادية وتختلف في تسييرها عن الأمالك العمومية المخصصة للمنفعة العامة لذلك أخضعها المشرع الجزائري لقوانين خاصة مثل : قانون المحروقات، قانون الغابات، قانون المناجم، قانون المياه، القانون الذي ينظم المحميات الطبيعية.

ويثير قانون 30/90 عدة ملاحظات نسجلها في النقاط التالية :

- قد ضم المشرع الجزائري إلى مضمون الأمالك الوطنية العمومية القائمة على تخصيصها للمنفعة العامة سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أي عن طريق مرفق عام وهي الثروات والموارد الطبيعية وذلك بموجب المادة 12 من قانون 30/90 التي تنص : "تتكون الأمالك الوطنية العمومية من الحقوق والأمالك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة تكييفها في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً وأساسياً مع الهدف الخاص بهذا المرفق، وكذا الأمالك التي تعتبر من قبيل الأمالك العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور".

نلاحظ أن المشرع الجزائري أدخل الثروات والموارد الطبيعية التي تعتبر ملكية عمومية ملك للمجموعة الوطنية بنص الدستور ضمن الأمالك الوطنية العمومية بغرض حمايتها بالرغم من أنها لا تستعمل مباشرة من طرف الجمهور ولا حتى بواسطة مرفق عام ولها وظيفة امتلاكية ومالية قائمة على التصرف فيها مثلها مثل الأمالك الخاصة للدولة<sup>2</sup>.

- أما عن طرق تكوين الأمالك الوطنية بينت المادة 26 من قانون الأمالك الوطنية 30/90 على أنها تقام بالوسائل القانونية أو الطبيعية، ويقصد بالوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها احد الأمالك إلى الأمالك الوطنية وقسمها إلى طرق اقتناء عادية وهي العقد، التبرع،

<sup>1</sup> - تشمل الملكية العمومية باطن الأرض، المناجم، المقالع، الموارد الطبيعية للطاقة، الثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأمالك الوطنية البحرية، والمياه والغابات.

<sup>2</sup> - النوعي أحمد، النظام القانوني للأمالك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2018/2017، ص94.



التبادل، التقادم والحيازة وطريقان استثنائيان وهما : نزع الملكية وحق الشفعة الإدارية وبخضع كلاهما إلى أحكام القانون الإداري.

- إخراج الأماكن الوقفية من صنف الأماكن الوطنية بعد أن ميز قانون التوجيه العقاري في المادة 23 بين ثلاثة أصناف من الملكية هي : الأماكن الوطنية العمومية، الأماكن الوطنية الخاصة والأماكن الوقفية<sup>1</sup>.

### المطلب الأول : معايير التمييز بين الأماكن الوطنية العمومية والأماكن الوطنية الخاصة.

إذا كان القانون 16/84 المتعلق بالأماكن الوطنية يكرس وحدة الأماكن الوطنية كون الغاية من استغلالها تنصب في تحقيق النفع العام مع اعتماد التقسيم الوظيفي الذي يتماشى والنشاط الذي تؤديه كل فئة من الأماكن الوطنية أعاد المشرع الجزائري أدرجه بتبني مبادئ النظرية التقليدية التي تميز بين الملكية الوطنية العمومية والملكية الوطنية الخاصة وذلك بموجب القانون 30/90 المتعلق بالأماكن الوطنية الذي صدر تكريسا للمادة 18 من الدستور الجزائري لسنة 1989.

تظهر أهمية التمييز بين أماكن الدولة الخاصة عن أماكن الدولة العمومية في اختلاف الأنظمة القانونية التي تخضع لها كلا الملكيتين، سواء من حيث التكوين، التسيير أو الحماية، وقبل التطرق إلى هذه المعايير لابد من ذكر مشتملات الأماكن الوطنية العمومية والأماكن الوطنية الخاصة (فرع أول) ومن ثمة التطرق إلى معايير التمييز بينهما (فرع ثاني).

### الفرع الأول : مشتملات الأماكن الوطنية.

يتضمن النظام القانوني للأماكن الوطنية في الجزائر من أماكن وطنية عمومية وأماكن وطنية خاصة، ولكل منهما مشتملات خاصة بهما :

#### أولا : الأماكن الوطنية العمومية.

تتكون الأماكن الوطنية العمومية من الحقوق والأماكن المنقولة التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم

<sup>1</sup> - معمر قوادري محمد، تطور مفهوم الأماكن الوطنية في القانون الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، الجزائر، العدد 5، سنة 2011، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ص 29.

طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص بهذا المرفق<sup>1</sup>، وتنقسم الأماك الوطنية إلى :

1- الأماك الوطنية العمومية الطبيعية : وهي تحتوي على جميع الأشياء التي وجدتتها الطبيعة وخصت لصالح الملاحة البحرية أو الصيد أو للاستعمال الجماهيري المباشر وحددتها المادة 15 وتضم:

أ-شواطئ البحار : يعتبر شريط الأرض الممتد بجوار البحار التي تصل إليها مياه المد العالي للبحر، ورد تعريفه في المادة 3 من القانون 02/03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشاطئ : "الشاطئ شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأموج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها، والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها للسياحة لاستقبال بعض بغرض استغلالها السياحي"<sup>2</sup>.

ب-قعر البحر الإقليمي وباطنه : حصل إجماع دولي حول تعريف البحر الإقليمي بأنه : "مساحة من البحر مجاورة للشواطئ الدولة، تمتد فيما وراء إقليمها الأرضي ومياهها الداخلية وتخضع لسيادتها"<sup>3</sup>، وإضافة صفة العمومية على البحر الإقليمي جاء استجابة لتأمين مصالح الدولة المتمثلة في الدفاع عن حدودها الساحلية وتأمين الملاحة والمصالح الاقتصادية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-المادة 12 من قانون 30/90.

<sup>2</sup>- القانون 02/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالاستعمال والاستغلال السياحيين للشاطئ، جريدة رسمية عدد : 11.

وفي ذلك تنص المادة 44 من قانون 29/90 من قانون التهيئة والتعمير على أنه : يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريطاً من الأرض عرضه الأدنى 800 على طول البحر، ويشمل : - كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.  
- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة كيلومترات.  
- كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض 300 متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه".

تاريخ الإطلاع : 2020/05/15، 01 : 28 : <https://core.ac.uk/download/pdf/80743039.pdf> -<sup>3</sup>

<sup>4</sup> - فيما يتعلق بالطبيعة القانونية للبحر الإقليمي فقد انقسم الفقه إلى فريقين : هناك من يراه أنه قسم من البحر العالي ولا يعد ملك للدولة وإن كان لها بعض الحقوق والاختصاصات عليه التي تقتضيها سلامة الدولة وأمنها ومصالحها السياسية والاقتصادية، أما الفريق الثاني من يرى أن البحر الإقليمي يعتبر إمتداد لإقليم الدولة وبالتالي يدخل في ملكيتها ويخضع لكامل سيادتها، لمزيد من الإطلاع أنظر : <https://core.ac.uk/download/pdf/80743039.pdf>، تاريخ الإطلاع : 2020/05/15، 00:53-01:28.

ج-المياه البحرية الداخلية : عرفت المادة 07 والمادة 08 من اتفاقية قانون البحار لسنة 1982 أنها المياه الواقعة من جانب الخط الذي تتم فيه ابتداء من قياس المياه الإقليمية وهي تضم الخلجان الصغيرة والشواطئ التي تضم منطقة الساحل المغطى بأعلى مد من خلال السنة في ظروف جوية عادية، ووفقا لنفس الاتفاقية تكون سيادة الدولة على المياه الداخلية وهي حرة بسن قوانين تتعلق بها، وقد ضمت المادة 15 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المياه البحرية الداخلية ضمن الأملاك الوطنية العمومية.

د-طرح البحر ومحاسره : هي الرواسب الطينية أما محاسره هي الأراضي التي اقتطعها البحر نهائيا ولم يعد يغطيها المد العالي للبحر، وتعد هذه الأملاك من الأملاك الوطنية العمومية.

هـ-مجري المياه والجزر والبحيرات والمساحات المائية الأخرى : تشكل هذه الفئة من الملكية العامة من المياه وقد خصها المشرع الجزائري بتنظيم قانوني خاص يتمثل في القانون 12/05 المتمثل في قانون المياه<sup>1</sup>، حيث نص في مادته الرابعة : "تتكون الملكية العامة للمياه من :

- المياه الجوفية ومياه الينابيع والمياه المعدنية ومياه الحمامات والمياه السطحية.

- مياه البحر التي أزيلت منها المعادن من طرف الدولة ولحسابها من أجل المنفعة العامة.

- مجري المياه والبحيرات والبرك والسباحة والشطوط وكذا الأراضي والنباتات الموجودة ضمن حدودها.

- منشآت تعبئة المياه وتحويلها وتخزينها ومعالجتها وتطهيرها بصفة عامة كل المنشآت المائية وملحقتها منجزة من طرف الدولة أو لحسابها من أجل المنفعة العامة.

وأدى هذا الخلاف من الناحية الفعلية إلى تبني الدول لقياسات مختلفة لعرض البحر الإقليمي فأتار العديد من الصعوبات والمشاكل بين الدول فمثلا فرنسا تبنت قاعدة الثلاثة أميال بحرية حتى عام 1971، وتبنت مصر قاعدة 12 ميلا بحريا أما مدغشقر فتبنت مسافة خمسين ميلا بحريا في حين تبنت دول أمريكا اللاتينية مسافة 200 ميل كاتساع لبحارها الإقليمية أنظر :

https://www.politics-dz.com/%D9%85%D9%81%D8%A7%D9%87%D9%8A%D9%85- تاريخ الإطلاع : 2020/05/15، 02:00، وهناك من حول الإبقاء على تحديد عرض البحر الإقليمي بالمساحات البحرية التي تسيطر عليها كل دولة أي بمدى قذيفة المدفع من الشاطئ، أي ثلاثة أميال وإما بزيادة عرضه إلى اثني عشر ميلا أو أكثر إلا أن اتفاقية الأمم المتحدة لعام 1982 حول قانون البحار في المادة 03 قد توصلت إلى تحديد عرض البحر الإقليمي بمسافة لا تتجاوز 12 ميلا، أحمد أبو الوفا، القانون الدولي للبحار، دار النهضة العربية، القاهرة، 1982، ص 294.

<sup>1</sup> - القانون رقم 12/05، المؤرخ في 2005/08/04، المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية عدد: 60.

- الطين والرواسب.

و- **المجال الجوي الإقليمي** : يعتبر أيضا من الأملاك الوطنية العمومية بموجب المادة 15 من قانون 30/90 الإقليم الجوي ويتحدد هذا المجال الإقليمي حسب قواعد القانون الدولي العام، ويشكك الكتاب في قيمة هذا النوع من الأموال العامة من الناحية العملية وأن قيمته تبقى نظرية لوجود دول متقدمة تكنولوجيا تهتم على المجال الجوي لكثير من الدول الأخرى<sup>1</sup>.

ز- **الثروات الغابية** : ارتقى المشرع الجزائري بالغابات والأراضي ذات الطابع الغابي، والتكوينات الغابية الأخرى إلى مرتبة الثروة الوطنية وجعل حمايتها من الحرائق واجبا على الجميع، وخصها المشرع الجزائري بقانون خاص وقو قانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات<sup>2</sup>.

ر- **الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية** : تحظى الثروات والموارد الطبيعية بأهمية بالغة في حياة الدولة، وتشمل الأرض بما تحتويه من التربة، المراعي، البحار، الأنهار، الشلالات، مصائد الأسماك ولما كانت هذه الثروات أهم التقدم الحضاري والاقتصادي في معظم دول العالم ومن أجل حمايتها من النهب وكل أشكال الاستغلال اللاعقلاني سارع المشرع الجزائري إلى اعتبارها ملكية وطنية عمومية طبقا للمادة 15 من القانون ذاته.

ي- **الجرف القاري** : تعريف معاهدة جنيف للجرف القاري لسنة 1958 المأخوذ من لجنة القانون الدولي هو : "امتداد إقليمها نحو عرض البحر إلى غاية منطقة أو عمق البحر الذي يصل إلى 200 متر أو إلى ما يتعدى هذا الحد إلى حيث يسمح عمق المياه باستغلال الموارد الطبيعية لهذه المنطقة"<sup>3</sup>.

2- **الأملاك الوطنية الاصطناعية** : تشمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية بمفهوم المادة 16 من قانون 30/90 على :

أ- **أملاك وطنية اصطناعية بحرية** : هي عبارة عن منشآت تقام على البحار بقصد تنظيم وتسهيل عمليات الملاحة البحرية والمراقبة والصيد والسواحل، وتضم : الأراضي المنعزلة عن تأثير الأمواج،

<sup>1</sup> زايدي عبد السلام، النظام القانوني للمال العام في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012/2011، ص 98.

<sup>2</sup> قانون رقم 12/84، المؤرخ في 1984/06/23، المتضمن قانون الغابات، جريدة رسمية عدد : 26.

<sup>3</sup> محمد سعادي، تطور الجرف القاري في القانون الدولي للبحار وإشكال تحديد الدولة لجرفها القاري، مجلة القانون، المجلد 06، العدد 01، المركز الجامعي أحمد زبانة، غليزان، الجزائر، 2017، ص 23.

الموانئ والمنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني بحرا، الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية.

ب-أملاك عمومية اصطناعية نهريّة : وهي عبارة عن المساقى التي تشق بواسطة العمل البشري لسحب الموارد المائية من المجرى المائي لتوصيله إلى مراكز الانتفاع، ويشتمل على قنوات التفريغ النهري، والمجاري الصناعية التي تخدم الملاحة والري والبحيرات الصناعية وما تشمل من جسور وسدود.

ج-أملاك عمومية اصطناعية جوية وبرية : تتمثل في المطارات العامة المخصصة للاستعمال الجماهيري العام أو لخدمة مرفق عام وتشكل كافة ملحقاته من حظائر تصليح ومنشآت الرصد الجوي وحماية الملاحة الجوية<sup>1</sup>.

وتشمل الأملاك البرية هي الطرق العامة وتمتد إلى الطرق السريعة والعادية والنقل عن طريق السكة الحديدية وملحقاتها ومحطات توقيف السيارات والأرصفة، البساتين والحدائق العمومية، بالإضافة إلى شبكات توزيع المياه والكهرباء والغاز، والمباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذا العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام.

د-أملاك عمومية اصطناعية أثرية فنية : تضم الأعمال الفنية ومجموعات التحف المصنفة، المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية، المحفوظات الوطنية، حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية.

وبعد ذكر الأملاك الوطنية العمومية يمكن ملاحظة أن مشتملات الأملاك الوطنية العمومية في هذا القانون تضمنت بمفهوم القانون الملغى 16/84 ما كان يصنفه هذا الأخير ضمن الأملاك الاقتصادية كما هو الشأن بالنسبة للموارد الطبيعية والمياه الإقليمية كما تضمن أيضا ما كان يصنف ضمن الأملاك العسكرية<sup>2</sup>.

### ثانيا : الأملاك الوطنية الخاصة.

لقد صنف المشرع الجزائري هذا النوع من الأملاك في الأملاك التي استثنيت من الأملاك العمومية أو التي تخرج عن نطاق الأملاك الوطنية العامة، ليرجع بعدها يشير في المواد 17 إلى 20 من قانون

<sup>1</sup> - سعودي علي، إشكالية محتوى الأملاك العمومية، مجلة البناء والتعمير، العدد الأول، مارس 2017، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ص 93.

<sup>2</sup> - معمر قوادري محمد، نفس المرجع السابق، ص 30.



الأملاك الوطنية، وهو تقريبا نفس التعريف المشار إليه في المادة 2121 فقرة 1 من قانون الملكية العمومية الفرنسي حيث تنص : "تشكل جزء من الأملاك العمومية الخاصة أموال الأشخاص العمومية المذكورة في المادة 1، والتي لا تنتمي لطائفة الأملاك العمومية العامة طبقا لأحكام القسم الأول".<sup>1</sup>، وتشتمل الأملاك الوطنية الخاصة حسب المواد من 17 إلى 20 على مجموعة من الأملاك المنقولة والعقارية مملوكة للدولة، الولاية والبلدية :

**1- الأملاك الوطنية الخاصة للدولة :** هي جميع البنايات والأراضي غير مصنفة في الأملاك الوطنية العامة التي تمتلكها الدولة وخصصتها كمرافق عامة أو هيئات إدارية بغض النظر عن استغلالها المالي.

كذلك جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك العامة التي آلت إلى الدولة إما عن طريق الاقتناء الطبيعي أو القانوني من مصالحها أو هيئاتها الإدارية أو عن طريق الامتلاك أو الإنجاز وبقيت ملكا لها، بالإضافة إلى :

- الأراضي الجرداء التي لم تستصلح والأراضي غير المبنية التي بقيت ملكا للدولة.

- الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني باعتبارها من أهم وسائل الدعم.

- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها والكنوز الواقعة في جوف الأرض.

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والرعية التي تؤول إلى الدولة.

**2- الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية :** الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية والهبات والوصايا في شأن العقار التي تقدم للولاية وتقبلها ضمن الشروط والأشكال الخاصة المنصوص عليها في القانون والتنظيم المعمول به، بالإضافة إلى بعض الأملاك العقارية التي تنازلت عنها الدولة والبلدية لصالح الولاية ويضيف هذا القانون إلى إدماج جميع الأملاك التي ألغي تصنيفها من ضمن الأملاك العامة وتحولت إلى أملاك خاصة تابعة للولاية.

**3- الأملاك الوطنية الخاصة للبلدية :** وتضم هذه الأملاك البنايات والمرافق الإدارية والمحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها التي أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة أو التي نقلت إليها بقوة القانون

<sup>1</sup>- Christophe otero\_Gaetanteréguir, Le droit administratif des biens en qcm, édition ellips, Paris, 2012, p95.

بالإضافة إلى الأراضي الجرداء والأراضي العقارية غير المخصصة التي تملكها البلدية بقوة القانون أو تم اقتنائها.

ويتحليل مضمون الأحكام الوطنية الخاصة نجد أنها تضمنت مما كان يسمى في القانون القديم بالأحكام المستحصنة في المادتين 18 و 17، وبعضاً مما كان ضمن قسم الأحكام الاقتصادية كما هو الشأن بالنسبة للمادة 18 و 19، والبعض كان يصنف ضمن الأحكام العسكرية كما هو الشأن بالنسبة للمادة 18 الفقرة 5، واشتملت أيضاً الأحكام الوطنية الخاصة على الأحكام الخارجية طبقاً للمادة 18 فقرة 17.

### الفرع الثاني : معايير التمييز بين الأحكام الوطنية العمومية والأحكام الوطنية الخاصة.

اختلف الفقهاء في تحديد المعيار المستخدم في التمييز بين الأحكام العامة والأحكام الخاصة، حيث اعتمد البعض على المعيار المادي حيث أن الأموال العامة غير قابلة للتملك الخاص بالنظر إلى ذاتية هذا المال الذي تجلعه مخصص لاستعمال الجميع دون استثناء، في حين اعتمد البعض على معيار العمل الإداري حيث يكون المال عمومياً إذا كان مخصصاً بصورة مباشرة لخدمة مرفق عام أو لتحقيق مصلحة عامة<sup>2</sup>، أما المعيار الثالث فجاء نتيجة الانتقادات الموجهة للمعيارين السابقين حيث يرى أصحاب هذا الاتجاه أن المال يكون عاماً بمجرد تخصيصه مباشرة للجمهور أو بطريقة غير مباشرة وذلك عن طريق مرفق عام، وقد أخذ المشرع العراقي بمعيار التخصيص للمنفعة العامة للتمييز بين الأحكام العامة والأحكام الخاصة في نص المادة 71 من القانون المدني العراقي حيث تنص : "تعتبر أموالاً عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى القانون، وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو حجز عليها أو تملكها بالنقادم"<sup>3</sup>.

كما يمكن تعريفها أن الأحكام الوطنية الخاصة هي مجموع الأموال التابعة للدولة وتستعمل لغرض مالي وتحقق أغراض اقتصادية وتخضع للقانون الخاص وقد صنفها المشرع الفرنسي على سبيل المثال في قانون الملكية للأشخاص العمومية في نص المادة 2211 بنصه : "تشكل الممتلكات للأشخاص العمومية المذكورة في نص المادة الأولى والتي لا تنتمي إلى الأحكام الوطنية العمومية العامة طبقاً لأحكام القسم الأول من الكتاب الأول، وينطبق الأمر كذلك على المخصصات العقارية والأموال العقارية

<sup>1</sup> - معمر قوادري محمد، المرجع السابق، ص 31.

<sup>2</sup> - أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، الطبعة 1، دار الثقافة، الأردن، 2011، ص 47.

<sup>3</sup> - أحمد طلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 48.

المخصصة للاستعمالات المكتبية باستثناء الأموال التي لا تقبل القسمة وكذا الأموال العقارية التي تشكل جزء من الأملاك العمومية العامة<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 : "...تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"، ومن خلال هذا النص يمكننا القول أن المشرع الجزائري اعتمد على معيارين أساسيين للتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، وهما : معيار قابلية التملك، والمعيار الوظيفي.

### أولا : معيار قابلية التملك.

كلمة تاريخية عن هذا المعيار تشير أنه كان أساس التمييز بين الدومين العام والدومين الخاص في فرنسا، وكان وليد آراء الفقهاء المنتمين إلى مدرسة التوجه الطبيعي وعلى رأسهم الأستاذ "بيرتملي" والذي يعتبر من أشد الفقهاء المدافعين عن هذا المذهب<sup>2</sup>.

وعلى حسب هذا المذهب تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة محل ملكية الأشخاص الخاضعة للقانون الخاص في حين الأملاك الوطنية العمومية لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تكون محل ملكية خاصة<sup>3</sup>، وهذا ما تنص عليه المادة 25 من قانون التوجيه العقاري الجزائري على : "تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فهي من الأملاك الخاصة"، وكذلك نص المادة 3 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 حيث تنص : "تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية أعلاه التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

كما تضيف المادة 04 من نفس القانون على : "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتسيير ولا للتقادم ولا للحجز، تخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

<sup>1</sup>- code général de la propriété des personnes publiques.

<sup>2</sup>- نوفل علي عبد الله صفو الديلمي، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة، الجزائر، 2006، ص102.

<sup>3</sup>- Nadine poulet- Gibotleclerc, Droit administratif des biens, 2ème édition, Bréal, paris, 2012, p103.

والتصرف فيها لهذا القانون ولأحكام النصوص التشريعية المعمول بها" ففي جانب التصرف لا يوجد فرق بين الأموال الخاصة التابعة للأشخاص العامة (الدولة والجماعات المحلية) والأموال التابعة للخواص إلا أن الاختلاف يكون في إجراءات التصرف، حيث تخضع الأملاك الوطنية الخاصة إلى إجراءات محددة مسبقاً قانوناً ومن طرف إدارة أملاك الدولة أما الحالة الثانية يمكن للشخص اللجوء مباشرة إلى الموثق لإجراءات البيع العقاري<sup>1</sup>.

### ثانياً : المعيار الوظيفي.

حسب الاتجاه الفقهي الغالب على هذا المعيار أنه يقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك عامة وخاصة، حيث تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة هي ذات وظيفة مالية واقتصادية يعود استغلالها بالربح المادي للإدارة، في حين الأملاك الوطنية العمومية وظيفتها تتمثل في تحقيق النفع العام من خلال استعمالها الجماهيري العام بصفة مباشرة أو عن طريق مرفق العام<sup>2</sup>.

ويتضح من خلال هذا المعيار أن أملاك الدولة الخاصة لها وظيفة مالية وهي المحور الأساسي والجوهرى للنشاط الاقتصادي تتماشى مفهومها المعاصر حيث تعتبر عائداتها من الموارد المالية لميزانية الدولة وبالتالي قابلة للتصرف فيها مع بقاء ملكيتها للدولة ولها الحق في أن تباشر عليها كل السلطات المادية والقانونية، ويقصد بالسلطات المادية طبقاً لقاعدة التخصيص هو استعمال المال المملوك طبقاً للغرض الذي أنشئ لأجله، إذ يمكن أن تضم الأملاك الوطنية الخاصة أنشطة اقتصادية ومصانع.

إلا أننا نرى هذا المعيار مرناً ونسبياً إلى أبعد الحدود حيث لا يمكن تقسيم الأملاك الوطنية إلى عمومية وخاصة بناء على هذا المعيار لأن كلاهما يؤديان وظيفة اقتصادية ووظيفة مالية حيث بعد التعديل الأخير الذي طرأ على قانون الأملاك الوطنية سنة 2008 أعطى لكلا الصنفين الوظيفة الاقتصادية وذلك في مجال الأملاك الوطنية العمومية أجاز إمكانية استعمالها من طرف الخواص وذلك باستعمالها عن طريق القرار الإداري أو عن طريق العقد الإداري<sup>3</sup>، ما يزيد من مردودية الأملاك الوطنية.

### المطلب الثاني : طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.

يتم اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة حسب نص المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية وحددتها بالطرق التالية :

<sup>1</sup> - أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص22.

<sup>2</sup> - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري "دراسة مقارنة"، دار الفكر العربي، مصر، 1992، ص512.

<sup>3</sup> - وذلك عن طريق رخصة الوقوف ورخصة الطريق وإما عن طريق العقد الإداري وهو عقد الامتياز.

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام وهي : العقد، التبرع، التبادل، التقادم والحيازة، بالإضافة إلى الشفعة وتجدر الإشارة هنا أن هذه الطرق منصوص عليها في القانون المدني وتعتبر آليات تخضع للقانون الخاص واعتبرها المشرع الجزائري من قبيل طرق القانون العام.

- أما الطرق الاستثنائية وهما : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وحق الشفعة.

وحسب تعديل الأملك الوطنية لسنة 2008 فقد جاءت المادة 39 للنص على طرق أخرى يمكن للدولة أن تكتسب بها أملاك وهي الأملك الشاغرة والتركات التي لا وارث لها.

ويمكن تقسيم طرق الاكتساب بوسائل القانون الخاص وطرق اكتساب بوسائل القانون العام

### الفرع الأول : طرق الاكتساب العادية.

وهي الحالات التي تكتسب فيها الدولة الأملك الوطنية عن طريق القانون المدني وأخضعها للقانون العام ومنصوص عليها في المادة 26، بالإضافة إلى طرق اكتساب أخرى تم إدراجها في المادة<sup>1</sup>39.

#### أولا : طرق الاكتساب المنصوص عليها في المادة 26 من قانون الأملك الوطنية.

تعني هذه الطريقة اكتساب الشيء وضمه إلى الأملك الوطنية الخاصة بمقابل قيمة مالية وهذه الطرق تتمثل في : البيع، التبادل، الاستئجار، الحيازة والتقادم.

**1- الاكتساب عن طريق البيع :** يعتبر عقد البيع من العقود التي تم تنظيم أحكامها في القانون المدني، وهو عقد يلتزم فيه المشتري بدفع ثمن البيع ويلتزم البائع بتسليم المبيع.

ويقوم عقد البيع على ثلاثة أركان أساسية وهي : الرضا، المحل والسبب ويتخلف أحدهما يعتبر العقد باطلا ولا يترتب عنه أي أثر، بالإضافة إلى ركن الشكلية أو الرسمية حيث لا ينتقل محل البيع إلى المشتري إلا بعد إتمام إجراءات الشهر أمام المحافظة العقارية المختصة قانونا.

وفي قانون الأملك الوطنية 30/90 في المادة 91 تتم عمليات شراء العقارات والحقوق العقارية أو المتاجر من طرف مديرية أملاك الدولة والمصالح العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، وقد أوضح تعديل قانون الأملك الوطنية لسنة 2008 في المواد 90 مكرر، 90 مكرر 1 و 90 مكرر 2 على اختصاص مديرية أملاك الدولة في عمليات البيع وتحديد القيمة التجارية للعقارات محل المعاملة، وكان قد تطرق المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملك العمومية والخاصة

<sup>1</sup> - أدرج المشرع هذه الآليات بموجب تعديل قانون الأملك الوطنية سنة 2008.

التابعة للدولة<sup>1</sup>، في المواد 90، 91، 92 و 93 الدور الذي تلعبه مديرية أملاك الدولة في القيام بعملية الشراء وتقدير الثمن والتحقق في عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العقارية وكذلك مراقبة الظروف التي اقتنت فيها هذه الأملاك والحقوق والتأكد من استعمالها، وبالتالي يدرج العقار ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو لإحدى جماعاتها الإقليمية ويوضع تحت تصرف الجهة الإدارية المستفيدة من العملية.

**2- الاكتساب عن طريق الاستئجار :** تنص المادة 91 من قانون الأملاك الوطنية على أنه : "تتم عمليات شراء العقارات أو الحقوق العينية العقارية أو المحلات التجارية وكذا عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة وفقا للأحكام المنصوص عليها"، وتضمن المرسوم التنفيذي 427/12 في المادة 95 على أنه لا يجوز القيام بعمليات الاستئجار والاتفاقات بالتراضي والاتفاقيات مهما كانت مقابل كراء سنوي إجمالي متضمنا تكاليف تساوي على الأقل السعر المحدد من طرف وزير المالية إذا كانت المدة تساوي أو تتجاوز على الأقل ستة أشهر إلا بعد أخذ رأي إدارة أملاك الدولة، وإذا كانت تتجاوز 9 سنوات مهما يكن مبلغ الكراء يؤخذ برأي مصلحة أملاك الدولة.

**3- الاكتساب عن طريق التبادل :** اعتبر قانون الأملاك الوطنية عملية التبادل وسيلة قانونية تخضع أحكامها إلى القانون المدني وقد عرفه هذا الأخير في المادة 413 بعقد المقايضة بحيث يعتبر : "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين بأن ينقل للآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود".

وتتم عملية التبادل التي تقوم بها الدولة على شكلين، إما بين الدولة والمجموعات الإقليمية بين المصالح العمومية من جهة وتخضع للشروط المنصوص عليها في التنظيم<sup>2</sup> والملاحظ أن هذه العملية ليس لها دور كبير في إضافة شيء جديد إلى الأملاك الوطنية حيث يعتبر الملك مملوكا للدولة أصلا، أما الحالة الثانية وهي التبادل الذي يكون بين الدولة والجماعات الإقليمية مقابل أملاك يملكها الخواص وهو الشكل الذي نصت عليه المادة 92 في فقرتها الثانية وفي هذه الحالة نجد أن هذه العملية تخضع لأحكام القانون المدني.

وقد نضم المرسوم التنفيذي 427/12 عملية التبادل بين الدولة والخواص من المواد 115 إلى 123، وعموما تبدأ إجراءات التبادل بمبادرة من الطرف الأول أو الجهة العمومية، وفي كلا الحالتين يتم إرسال ملف إلى وزارة المالية مرفق بجميع الأوراق الضرورية والثبوتية للعقار محل التبادل وأسباب عملية

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد : 69.

<sup>2</sup> المادة 92 فقرة 01 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.

التبادل المقترحة<sup>1</sup>، وبعدها تقوم مديرية أملاك الدولة بدراسة الملف والتحقيق من الوثائق المتعلقة بالملكية ووضعيتها من حيث القيود كالرهن والقيام بعملية التقييم لتحديد فارق القيمة المالية بين العقارين<sup>2</sup>.

وإذا تمت الموافقة على التبادل بين من طرف وزير المالية فإنه يصدر مقرر يوضح بدقة وصف العقاريين محل التبادل والأجل الزمني لإتمام الإجراءات وتحديد حقيقة تقييم العقارات ومعدل فارق القيمة وكذلك الأجل المحدد لتصفية العقار محل التبادل من الرهون بحيث لا يجوز أن ينتقل العقار محل التبادل مثقلا بالرهون<sup>3</sup>، ويمكن أن تتم عملية التبادل بموجب عقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة يوقع عليه والي الولاية<sup>4</sup>، ويمكن أن يكون في شكل عقد رسمي يتم تحريره أمام الموثق ويتحمل الطرف الآخر المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق<sup>5</sup>، وفي كلا الحالتين يشهر العقد لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا<sup>6</sup>.

**4- الحيازة :** تقوم الحيازة بوضع اليد على العقار أو الحق العيني والانقاع به من جانب الحائز أو من يقوم مقامه بنية تملكه وعلى هذا الأساس تصبح سندا للملكية العقارية إذا استمرت مدة التقادم المكسب المقررة في القانون دون وقف الانقطاع<sup>7</sup>، وتكون الحيازة على العقار بوضع اليد لمدة طويلة بنية تملكه يؤدي إلى كسب الحائز ما حاز من حقوق عينية بعد أن استمرها لمدة 15 سنة من شروطها أن تكون : مستمرة، غير منقطعة، غير متنازع عليها وليست مشوبة بلبس<sup>8</sup>، ويكون حساب مدة التقادم بالأيام في المادة 832 من القانون المدني الجزائري التي أقرت سريان قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب مدة ووقت التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة وذلك بالقدر الذي لا يتعارض فيه هذا الاتفاق مع طبيعة التقادم المكسب مع مراعاة الأحكام الواردة

<sup>1</sup> - المادة 117 من نفس المرسوم التنفيذي 427/12.

<sup>2</sup> - المادة 119 من المرسوم التنفيذي 427/12.

<sup>3</sup> - المادة 117 فقرة 5 والمادة 118 من المرسوم التنفيذي 427/12.

<sup>4</sup> - المادة 02/119 من المرسوم التنفيذي 427/12.

<sup>5</sup> - المادة 03/119 من المرسوم التنفيذي 427/12.

<sup>6</sup> - المادة 120 من المرسوم التنفيذي 427/12.

<sup>7</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المجلد الثاني، الجزء التاسع، بيروت، منشورات حلب الحقوقية، بيروت، 1998، ص 780.

<sup>8</sup> - نصت المادة 827 من القانون المدني الجزائري على التقادم المكسب حيث جاء فيها : "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكة أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة 15 سنة بدون انقطاع".

في المادة 833، والمادة 834 حيث أقرتا أن المدة تحتسب بالأيام ولا بالساعات ويبدأ سريان الأجل من اليوم الموالي ولا يحتسب اليوم الأول وتكتمل المدة بانقضاء آخر يوم منها<sup>1</sup>.

### ثانيا : طرق الاكتساب العامة الإضافية المنصوص عليها في المادة 39.

وهي الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها، الهبة والوصية.

1- الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها : طبقا لما جاء في نص المادة 39 من قانون الأملاك الوطنية يدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها، وكذلك المادة 48 من نفس القانون التي نصت على : "الأملاك الشاغرة التي والتي لا صاحب لها ملك للدولة"، بالإضافة إلى نص المادة 12 من نفس القانون المعدل والمتمم لسنة 2008 التي أضافت الأملاك التي لا وارث لها.

وبذلك يكون هذا النص متوافق مع المادة 773 من القانون المدني التي نصت على : "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي لها مالك، وكذا أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث، أو الذين تهمل تركتهم".

كما هو مبين في المادتين 51 و 53 من قانون الأملاك الوطنية يستنتج من خلالها أن الأملاك الشاغرة لا تدمج بقوة القانون ضمن أملاك الدولة وإنما تكتسب بالتقادم طبقا لشروط التقادم المكسب حتى يدرج العقار ضمن أملاكها الخاصة، بالإضافة إلى نص المادة 51 من نفس القانون في حالة وجود عقار غير معروف مالكة أو توفي دون أن يترك وارثا أو كان له ورثة وتخلوا عنه على الدولة رفع دعوى قضائية يمثلها الوالي طبقا لنص المادة 111 من المرسوم 63/76<sup>2</sup>، التي تنص : "تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون الدولة والشؤون العقارية فيما يخص العقار تطبيقا للمادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12/11/1995".

وتتضح الإجراءات من خلال المواد 173 إلى 179 من المرسوم التنفيذي 427/12، وفي جميع الأحوال يتم إعلام وزير المالية، وتتم المطالبة بالأملاك باسم الدولة بموجب دعوى قضائية أمام القاضي العقاري ويصدر حكم يثبت انعدام الوارث أو المالك ويتم تعيين حارس قضائي للعقار محل الدعوى من

<sup>1</sup> - آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون 30/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009، ص 85.

<sup>2</sup> - المرسوم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد : 30.



طرف قاضي الحكم، وفي حالة ثبوت الشغور وعدم وجود الملاك المحتملين وذلك بعد التحقيق يصدر حكم نهائي يودع فيه العقار تحت يد الدولة التي تبدأ ممارسة الحراسة القضائية عليه بغرض المحافظة على هذا الأخير<sup>1</sup>.

**2- الهبة والوصية :** تعتبر الهبة هي تملك بلا عوض<sup>2</sup>، أما الوصية فهي تملك مضاف لما بعد الموت بطريق التبرع<sup>3</sup>، ويمكن أن يكون الموهوب له أو الموصى له شخص معنوي عام وفي هذه الحالة يتم إخطار وزير المالية بالوصية أو الهبة ويوجه أمر إلى مصالح مديرية أملاك الدولة لإجراء تحقيق وتقدير مدى أهمية وملاتمة وجهة الأملاك الموهوبة أو الموصى بها، وقبل الموافقة عليه أخذ رأي الوزير الذي تدخل الهبة أو الوصية في اختصاصه، وعليه يقرر وزير المالية بالاشتراك مع الوزير المعني بقبول الوصية والهبة أو رفضها في مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني : طرق الاكتساب غير العادية.

حسب المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية قد تلجأ الدولة إلى اقتناء أملاكها الخاصة باللجوء إلى طرق استثنائية تخضع للقانون العام وتكون عن طريق : إجراء نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، التأميم والشفعة الإدارية.

### أولا : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

تحاول الإدارة العامة الحصول على العقارات اختياريا وبراء مالكيها بمقتضى عقد رضائي تلتقي فيها إرادة الطرفين، فإذا كانت الإدارة تحتاج للعقار بصورة دائمة فهي تلجأ عادة لطلب شراءه من مالكة بمقتضى عقد بيع عادي مثل الأفراد العاديين أو لاستجاره وفي هذه الحالة تتعامل الإدارة مع الأفراد في نطاق العقود المدنية دون اللجوء إلى امتيازات السلطة العامة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> مزيان محمد أمين، أحكام الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة الحضارة الإسلامية، المجلد 17، العدد 29، جوان 2016، جامعة وهران، الجزائر، ص 813.

<sup>2</sup> المادة 202 من قانون 09/05، المؤرخ في 04/05/2005، المتضمن تعديل قانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد: 43.

<sup>3</sup> المادة 184 09/05 المتضمن قانون الأسرة.

<sup>4</sup> المادتين 170 و 171 من المرسوم التنفيذي 427/12.

<sup>5</sup> ياقوتة عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد 5، العدد 09، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، الجزائر، 2016، ص 106.

وباعتبار أن حق الملكية هو حق مكفول في جميع الأنظمة القانونية المقارنة إلا أنه لم يعد حقا مقدسا بل أصبح يقوم بوظيفة اجتماعية، ومن هنا أصبح نزع الملكية إجراء مستخدم وعلى نحو معتاد من جانب السلطة العامة بهدف التخطيط الإقليمي، التنمية الاقتصادية والتنظيم العمراني<sup>1</sup>، ويعرف هذا الإجراء بصفة عامة : "هو إجراء يترتب عليه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادي"<sup>2</sup>، ويعتبر اللجوء إلى مثل هذا الإجراء استثنائي لا يجوز اللجوء إليه إلا بناء على قوانين تجيزه صراحة وتبين إجراءات وتوضح حدوده وكيفية اللجوء إليه، ولهذا تنص المادة 22 من الدستور : "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون"، وقد نظم المشرع الجزائري نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بموجب قانون 11/91 المتضمن نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة<sup>3</sup>، ويتمتع هذا الإجراء بعدة خصائص :

- نزع الملكية يكون على العقار المملوك للأفراد أو الحق العيني الأصلي ولا يقع على المنقولات ولا على الحقوق العينية التبعية.

- يعتبر هذا الإجراء استثنائي وجبري لا يجوز اللجوء إليه من طرف الأفراد بل هو من اختصاص السلطة العامة ولفائدتها في إطار القوانين والتنظيمات التي تسمح بذلك<sup>4</sup>.

- يكون نزع الملكية من أجل تحقيق المنفعة العامة ويكون بمقابل تعويض قبلي وعادل.

تتلخص إجراءات الملكية لإجراءات مضبوطة ينظمها قانون 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق قانون نزع الملكية بحيث يتم أولا القيام بالتحقيق بمدى مطابقة العقار المراد نزعه للمنفعة العامة ثم تعيين وتحديد حدود الأملاك والحقوق العقارية وتحديد أصحابها، ثم إعداد التقرير التقيمي الذي يحدد القيمة التجارية للعقار من طرف مديرية أملاك الدولة<sup>5</sup>، وبعد ذلك تصدر السلطة

<sup>1</sup> محمد محمد عبد اللطيف، الأملاك العامة ونزع الملكية للمنفعة العامة، الكتاب الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، 2014، ص 279.

<sup>2</sup> طعيمة الجرف، القانون الإداري، دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970، ص 498.

<sup>3</sup> القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية عدد : 21.

<sup>4</sup> تتحدد إجراءات نزع الملكية في المرسوم التنفيذي 186/93، المؤرخ في 27/07/1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية العامة من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية عدد : 51، المتمم بالمرسوم التنفيذي 248/05، المؤرخ في 10/07/2005، جريدة رسمية عدد : 48، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 202/08، المؤرخ في 07/07/2008، جريدة رسمية عدد : 39.

<sup>5</sup> المواد 23، 24، 25، 26 من المرسوم التنفيذي 202/08 المعدل والمتمم.

المختصة قرار التصريح بالمنفعة العمومية طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 السابق الذكر حسب الموقع الجغرافي الذي يقع فيه العقار المراد نزعها :

- بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية أو عدة ولايات.

- بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها واقعة في تراب ولاية واحدة.

- بموجب مرسوم تنفيذي إذا تعلق إجراء نزع الملكية الخاصة بالبنى التحتية وإستراتيجية ذات بعد وطني<sup>1</sup>.

وبعدها يقوم الوالي بإصدار قرار التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على التقرير الذي تعده مديرية أملاك الدولة في إطار عملية نزع الملكية<sup>2</sup>، متيحا في ذلك آجال الطعن فيه، وتجب الإشارة أن المشرع الجزائري لم يحدد صلاحية قرار القابلية للتنازل عن الأملاك بينما أتاح إمكانية الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة لمدة شهر واحد<sup>3</sup>.

### ثانيا : التأميم.

يعرف التأميم أنه نقل ملكية مشروع أو مجموعة من المشاريع الخاصة من ملكية الأفراد والشركات إلى ملكية الدولة وتحل بذلك الملكية العامة محل الملكية الخاصة مقابل تعويض أصحابها مقابل هذه المشاريع المؤممة<sup>4</sup>، وقد عرفته المحكمة الإدارية العليا في مصر في قرارها الصادر بتاريخ

<sup>1</sup> - المادة 65 من القانون 21/04، المؤرخ في 2004/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد: 85.

<sup>2</sup> - المادة 23 من قانون 11/91، المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد: 21.

<sup>3</sup> - المادة 13 من قانون 11/91 من نفس القانون.

<sup>4</sup> - تاريخ الإطلاع 2020/05/31 : 16:13 ، <https://www.ohamah.net/law>

يعتبر التأميم هو إجراء سيادي يصدر عن السلطة المختصة في الدولة ويقصد به نقل الملكية الخاصة لوسائل الإنتاج إلى ملكية الدولة ما يؤدي إلى حرمان المستثمر من حقوقه الأساسية التي يباشرها على مشروعه وتحويلها إلى ملكية الدولة دون احترام القواعد القانونية المتبعة في نقل الملكية، فالتأميم أوسع من إجراءات نزع الملكية فهو يشمل العقارات بينما التأميم يشمل الأموال العقارية والمنقولة وعلى كافة المشروعات بصفة عامة.

1986/03/29 : " هو إجراء يراد به نقل مشروع أو مجموعة من المشاريع الخاصة من ملكيات الأفراد أو الشركات إلى ملكية الدولة، بقصد تحقيق صالح الجماعة، ويرد التأميم على مشروع قائم بكيانه القانوني ويتحدد نطاقه بهذا الكيان ويتناول المشروع المؤتمم بحالته وقت التأميم وينصب على جميع العناصر القانونية التي يتكون منها والقابلة لانتقالها إلى ملكية الدولة"<sup>1</sup>.

وقد تم تطبيق هذا الإجراء لأول مرة في فرنسا سنة 1936 حيث تم تأميم قطاع صناعة وتصنيع الأسلحة<sup>2</sup>.

### ثالثا : الشفعة الإدارية.

يعرف القانون المدني حق الشفعة في نص المادة 794 هي : "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد أدناه"، وحددت المادة 795 الأشخاص الذين يحق لهم الأخذ بالشفعة وهم :

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للشفعة.

- إذا بيع جزء من العقار إلى أجنبي.

- "لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها"، وذكر المشرع الجزائري في المادة 798 على الحالات التي لا يجوز فيها الأخذ بالشفعة حيث لا شفعة في :

- إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا للإجراءات التي رسمها القانون.

- "إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة".

وبالإضافة إلى كون الشفعة هي رخصة ومصدر من المصادر الحقوق العينية وتقرر لأشخاص على سبيل الحصر هناك خصائص أخرى لها وهي<sup>3</sup> :

- تعتبر قيد على حرية التصرف لأن العقار ينزع من المشتري رغما عنه.

<sup>1</sup> - أحمد إبراهيم أنوبيجي، الطبعة القانونية للمال العام وأسس حمايته، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2016، ص 64.

<sup>2</sup> - Philippe godfrin, Droit administratif des biens, 3éme édition, édition Masson, paris, 1987.

<sup>3</sup> - بورابة مريم، الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن قانون التوجيه العقاري 25/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012/2011، ص 11.

- لا تكون الشفعة إلا في البيع لأنها لا تثبت في التصرفات القانونية الأخرى كالوصية أو الهبة، ولا تثبت بين الزوجين.

- تكون الشفعة في العقار دون المنقول.

- الشفعة غير قابلة للتجزئة فإذا تم بيع عقار وتوفر سبب من أسباب الشفعة فلا يجوز أن يشفع في جزء منه دون الباقي".

وإذا كانت الشفعة وسيلة قانونية لاكتساب الملكية في القانون الخاص يجوز استعمالها في القانون العام حيث يمكن للدولة والجماعات المحلية طبقاً لقانون التوجيه العقاري تنص المادة 62 : "تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في قانون 19/87 وتحل زيادة عن ذلك محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادتين 28 و 29 من القانون نفسه"، كذلك المادة 71 من نفس القانون : "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية"، كما أقرت هذا الحق بموجب المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة في المادة 99 منه : "يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل".

وقد أعطيت مهام ممارسة حق الشفعة إلى هيئات خاصة تتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للعقار الفلاحي، والوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالنسبة للعقار السياحي.

### المطلب الثالث : الأملاك الوطنية الخاصة محور لتطبيق نظام الامتياز .

تنقسم الأملاك الوطنية الخاصة إلى أملاك منقولة وأملاك عقارية، وتعود أهمية هذا التصنيف في اختلاف القواعد القانونية المنظمة لكل صنف طبقاً لنص المادة 683 من القانون المدني التي تعرف العقار : "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول"، والعقار ثلاث أنواع : عقار بطبيعته، والعقار بحسب موضوعه والعقار بالتخصيص.

بالنسبة للعقار بطبيعته هو ما نلتزمه من خلال المادة 683 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - يشمل الأرض، البناء، الجسور، السدود، المناجم، المقالع، المحاجر والبنائيات المتصلة بالأرض مهما صغرت، ومن هذه العقارات ما هو مستقر ثابت في الأصل خلقته الأرض وحائز على صفة الاستقرار والثبات.

والعقار بحسب موضوعه يشمل الحقوق العينية الأصلية والتبعية التي ترد على العقار كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق كما يشمل كل الدعاوى التي تتعلق بحق عيني على عقار<sup>1</sup>.

والعقار بالتخصيص هو ذلك المنقول الذي يخصصه صاحبه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار أو استغلاله<sup>2</sup>، واعتبرها القانون عقارات وهمية بسبب ارتباطها بالعقار لذلك تخضع لنفس النظام القانوني الذي يخضع له العقار من حيث جميع التصرفات القانونية مثل المنشآت الصناعية والمعدات السياحية، وللعقار أهمية قصوى في النظام الاقتصادي لأي دولة، باعتبار الدور الفعال الذي يلعبه في التنمية الوطنية نظرا للفوائد التي تجنيها الدولة من خلف الاستثمارات التي تعتمد عليه وأثر فوائده على الاستقرار المحلي ويعد كذلك عامل جوهري في جذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية<sup>3</sup>.

ويمثل قانون التوجيه العقاري 25/90 الإطار المرجعي للسياسة العقارية الجزائرية، كما يحدد القوام التقني لمختلف الأملاك العقارية وتصنيفها، حيث جاء في المادة الثالثة منه على مشتملات القوام التقني التي تشمل على :

- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.

- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.

- الأراضي الصحراوية.

- الأراضي العامرة والقابلة للتعمير.

- المساحات والمواقع المحمية.

ويحتوي هذا الصنف من العقارات الجزء الأكبر من الأملاك الوطنية الخاصة، ويحمل بداخله عدة تقسيمات داخلية، ومن أهم تقسيماته : العقار الصناعي، العقار الفلاحي والعقار السياحي وسنفضل كل منهم في الفروع الآتية.

<sup>1</sup> - تنص المادة 684 من القانون المدني الجزائري : "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

<sup>2</sup> - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 118.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 05.

الفرع الأول : العقار الصناعي.

ويمكن القول أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف العقار الصناعي بل اهتم بتنظيمه بصفة متميزة عن طريق سلسلة من النصوص القانونية التي تتماشى مع السياسة الإيديولوجية الاقتصادية المتبعة حسب كل نظام، ويعرف العقار الصناعي : "استخدام الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام المرصودة لخدمته بهدف إنتاج سلع عن طريق تحويل مواد أولية، أو استخدام مواد شبه مصنعة"<sup>1</sup>، أما بالنسبة للتعريف القانوني فبالرجوع إلى نص المادة 20 من قانون التوجيه العقاري نرى أنه قد أطلق عليه مصطلح "الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير"، وبحسب مفهوم نفس المادة 20: "كل قطعة أرض يشغلها تجمع أو بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية".

مرت عملية تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين :

أولا : تنظيم العقار الصناعي في إطار التوجهات الاشتراكية.

بعدما انتهت الدولة من استرجاع الأملاك الشاغرة دخلت مرحلة التنظيم العقاري، وكان للعقار الصناعي النسبة الكبيرة من الاهتمام باعتباره أساس الثروة الاقتصادية، في هذه المرحلة كان يضم العقار الصناعي من : المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

**1- المناطق الصناعية :** المنطقة الصناعية في نظر خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية هي عبارة عن مجرد مساحة أرضية غير مهياة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، وتتشأ عموما بقرار من رئيس البلدية ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية أو التحديث العمراني ويوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق وقنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015، ص 21.

<sup>2</sup> عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2002/2001، ص 10.

وهي أيضا : "قطعة من أرض واسعة تطور وتقسّم لاستعمال المشاريع الصناعية وتكون تحت سيطرة فرد أو مؤسسة الذي يمكن أن يقوم ببناء مواقع صناعية للبيع من أجل إقامة مصانع خاصة"<sup>1</sup>.

وتعرف أيضا : "قطعة أرض مجهزة بالخدمات الاقتصادية والتسهيلات الاجتماعية الضرورية للعمل الصناعي، ومهيئة لإقامة مشاريع صناعية فيها بشكل يساعد على إنعاش وتطوير وتكثيف هذه المشاريع فهي أداة تطويرية ووسيلة تموينية في آن واحد"<sup>2</sup>.

وفي تقرير لوزارة الصناعة وإعادة الهيكلة عرفت المنطقة الصناعية : "عامل حقيقي من عوامل الترقية وعصرنة النسيج العمراني، وهي عامل مهم جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار، وعلى هذا الأساس تعد المناطق الصناعية تلك المساحات المحددة بأدوات التهيئة والتعمير ومخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة"<sup>3</sup>.

يتم إنشاء منطقة صناعية يخضع إلى جملة من الإجراءات على أساس دراسة ميدانية تشمل :

- **تحديد الموقع** : يتوقف اختيار الموقع على التوجيهات السياسية الوطنية للتطور الصناعي على المستوى الجهوي أو الحضري، وتهدف هذه الخطوة إلى اختيار أفضل موقع لإقامة هذه المناطق.
- **عدد الكثافة السكانية** : يرتكز هذا المعيار على أهمية المدينة أو المركز الحضري المجاور، بحيث لا يمكن لهذه المناطق أن تعرف نجاحا إلا إذا أقيمت على مقربة من تجمع سكاني، فهذا الاعتبار هو الوحيد الكفيل بتوفير الشروط الضرورية لحث وتنشيط التنمية الصناعية.
- **عدد وطبيعة المؤسسات** : تنشأ هذه المناطق لاستيعاب كل المؤسسات سواء الموجودة من قبل أو التي تنشأ فيما بعد.
- **رأس المال** : إن قيام أي نشاط اقتصادي يحتاج إلى رأس المال سواء لشراء المواد الأولية التي يعتمد عليها في العملة الإنتاجية أو للحصول على المعدات والآلات اللازمة لإنتاج العملية الصناعية.

<sup>1</sup> - عازب الشيخ أحمد وعزي خليفة وهويدي عبد الجليل، معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مداخلة مقدمة بمناسبة الملتقى الوطني حول : "إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر"، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الوادي، يومي 06 و 07 ديسمبر 2017.

<sup>2</sup> - محمد حمزة، دور المناطق الصناعية في التنمية المحلية "دراسة ميدانية في المنطقة الصناعية لمدينة باتنة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2011/2012، ص 04.

<sup>3</sup> - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 11.



• **النقل** : يعتبر عامل النقل والمواصلات من العوامل المهمة بالنسبة لإنشاء منطقة صناعية، وإن قيام وتطور الصناعة يستلزم توفير خدمة النقل من أجل نقل القوى العاملة من مواقع سكنها إلى موقع المنطقة<sup>1</sup>.

• **المرافق العمومية والمنشآت القاعدية** : يعتبر وجود المرافق كالبثوث والاتصالات ضرورية لحسن سير المنطقة الصناعية، لأن المفاول يكون دائماً في اتصال مع العالم الخارجي باعتبارها شبه منعدمة في المناطق الريفية، لذا وجب من السلطات تزويد هذه المناطق بهذه الخدمات بما فيها السكن والمستشفيات<sup>2</sup>.

• **المواد الخام** : إن الدور الذي تقوم به المواد الخام في تحديد المواقع الصناعية أو المشاريع يأتي من خلال نسبة المساهمة للمادة الخام في الكلفة الإجمالية للإنتاج وتعتبر أحد المقومات الأساسية لإنشاء أي منطقة صناعية واستمرارها<sup>3</sup>.

وفي إطار العمل على ضبط المناطق الصناعية وضبط العقار الصناعي قررت السلطات العمومية إنجاز برنامج وطني يتمثل في تهيئة 42 منطقة صناعية جديدة في مساحة إجمالية تبلغ 9570 تتوزع على 34 ولاية<sup>4</sup>، ومن أجل تلبية الطلب المرتفع على الأراضي الصناعية شرعت السلطات العمومية في برنامج وطني للمناطق الصناعية وفقاً للمعايير الدولية من أجل المساهمة في :

- التحفيز الإنتاجي المستدام والتنمية الاقتصادية للمناطق.

- تحويل البنية التحتية وجعلها مصدر دخل للدولة.

- تنمية ونمو المهن الصناعية في المناطق المعزولة لإخراجها من العزلة.

ويهدف البرنامج الوطني للمناطق الصناعية إلى :

- زيادة عروض الأراضي المخصصة للاستثمار.

- هيكلية الأراضي والعقار الصناعي.

<sup>1</sup> - صهيبي خبابة، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورومغاربية، دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، 2012/2011، ص 30.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 31.

<sup>3</sup> - محمد أزهر سعيد السماك، اقتصاديات المواقع الصناعية وتقييم المشروعات ودراسة الجدوى، دار هرن للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص 74.

<sup>4</sup> - معلومات من الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، تاريخ الإطلاع : 2021/03/12.

- تشجيع الاستثمار المنتج خارج قطاع المحروقات<sup>1</sup>.

**2- مناطق النشاط :** لم يعرف المشرع الجزائري مناطق النشاط، لذلك يمكن إعطاء تعريف لها من خلال مذكرة وزارة المساهمات وترقية الاستثمار رقم 533 المؤرخة في ماي 2006 هي : "مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات"<sup>2</sup>. وفي تقرير آخر للوزارة نفسها رقم 07 المؤرخ في 2008/01/12 مناطق النشاط هي : "مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية"<sup>3</sup>.

**أ- إنشاء مناطق النشاط :** أنشأت مناطق النشاط في إطار الأمر 26/74 المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات بمبادرات محلية من طرف البلديات<sup>4</sup>، حيث أعطى لها الأمر 26/74 كامل السلطة في مجال التهيئة والتعمير عبر كامل حيزها الجغرافي، وتكونمكونة هذه الاحتياطات العقارية من أراضي تابعة لأماكن الدولة غير مخصصة أو ملغاة التخصيص والتابعة للجماعات المحلية والتابعة للأفراد، وأن تكون هذه الأراضي داخل منطقة عمرانية بالاستناد إلى مخططات التعمير المعد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي غيابها يستند على المساحات المؤقتة للتعمير المحددة من طرف المجلس الشعبي البلدي بمساعدة لجنة تقنية وفي حالة غياب كلاهما يستند على رأي لجنة اختيار القطع الأرضية المنشأة بموجب المرسوم 304/82 المتعلق بكيفية تطبيق القانون 02/82 المؤرخ في 1982/10/09 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء<sup>5</sup>، ويمكن كذلك إدراج العقارات التابعة للأماكن العسكرية وكذا العقارات المثقلة بحقوق الارتفاق العسكرية، تبعا لترتيبها ومشمولاتها<sup>6</sup>، وتدرج ضمن الاحتياطات العقارية كذلك :

- الأراضي التابعة لأماكن الدولة بما فيها الأراضي التي آلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المنضم أولولة الأماكن الشاغرة إلى الدولة.

<sup>1</sup> - <https://ar.calpiref.com/zone-industrielle/> تاريخ الاطلاع. 2020/10/13 .

<sup>2</sup> - بن عبد العزيز فطيمة وبن حمودة محبوب، مداخلة بعنوان: "النشاط الاستثماري في المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر"، بمناسبة الملتقى الدولي حول: "إستراتيجية تطوير القطاع الصناعي في إطار تفعيل برامج التنويع الاقتصادي في الجزائر"، كلية الحقوق، جامعة البليدة، المنعقد يومي 07/06 نوفمبر 2018.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - الأمر 26/74، المؤرخ في 1974/02/20، المنضم تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد : 19.

<sup>5</sup> - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 62.

<sup>6</sup> - المادة 4 من الأمر 26/74.

- الأراضي التابعة للجماعات المحلية.
- الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي.
- الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.
- الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثروة الزراعية.

وهذه الأراضي المكونة للأراضي المخصصة للاحتياجات العقارية لصالح البلديات خصصت لاستيعاب برامج مختلفة لاسيما التجهيزات العمومية والسكنية والاستثمارية حسب النسب التالية : 40% لإنجاز سكنات فردية، 35% لإنجاز سكنات اجتماعية، 15% للتجهيزات العمومية و 10% لإنشاء مناطق النشاطات<sup>1</sup>، وهذه الأخيرة كانت بهدف تشجيع مبادرة من الخواص وتوجيهها في إطار مخطط للتصنيع لاسيما البرنامج الفلاحي المدعم بقانون الثورة الزراعية وذلك بالاعتماد على قاعدة تقنية واقتصادية قائمة على التقدم في الميدان الصناعي<sup>2</sup>.

وفي مرحلة موائية تم إلغاء الأمر 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية بموجب المادة 88 من قانون التوجيه العقاري، ومن أجل تسوية الأراضي المدمجة نصت المادة 86 من قانون التوجيه العقاري على : "أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير طبقا لأحكام المواد 2، 3، 4 و 6 من الأمر 26/74 ولم تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية، تدمج بصفة نهائية في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة ، أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداوات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو تجزئة الأراضي لأجل البناء و/أو أعمال إنسانية".

**ب- تسيير مناطق النشاط :** بعد إلغاء الأمر 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية نصت المادة 73 من القانون 25/90 المتعلق بقانون التوجيه العقاري على وجوب إنشاء وكالات محلية عقارية،

<sup>1</sup>- أمال مشتى، المرجع السابق، ص30.

<sup>2</sup>- إدريس فاضلي، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2009، ص170.

تكون تابعة للبلدية أو الولاية، لذلك صدر المرسوم 405/90 المتضمن إنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين<sup>1</sup>، وتنشأ الوكالة بإحدى الطرق التالية :

- إما من طرف البلدية وحدها.

- التعاون بين المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية.

وتتم عملية الإنشاء حسب هذه الحالات :

- إما بتحويل الوكالة العقارية المحلية المنشأة بموجب المرسوم 04/86 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية المؤرخ في 1986/01/07 إلى وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وإخضاعها إلى أحكام المرسوم التنفيذي 405/90.

- بموجب اتفاق بين أقرب وكالة تابعة لنفس الولاية أو التابعة لولاية أخرى وفقا لدفتر الشروط يحدد الحقوق والواجبات الواقعة على كل طرف البلدية والوكالة<sup>2</sup>.

وتنشأ الوكالة بموجب مداولة من طرف المجالس الشعبية البلدية التي تريد الاشتراك في وكالة واحدة، ويتخذ قرار الإنشاء بموجب مداولة والذي يجب أن يصادق عليه حسب الحالات التالية :

- بالنسبة للهيئات التي تنتمي إلى بلدية واحدة أو تنتمي إلى بلديتين أو أكثر تابعة لولاية واحدة تتم المصادقة من طرف الوالي.

- بالنسبة للهيئة التي تنشأ بين بلديتين أو عدة بلديات تنتمي إلى ولايتين أو عدة ولايات تكون المصادقة بقرار من وزير الداخلية.

وتكف الوكالة حسب المرسوم التنفيذي 405/90 بالمهام التالية :

- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المعنية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 405/90، المؤرخ في 1990/12/22، المتضمن قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، جريدة رسمية عدد : 56.

<sup>2</sup> - تاتولت فطيمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي على ضوء الاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2015، ص 49.

- مساعدة البلدية والولاية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة العمرانية إعدادها وتنفيذها في إطار مهمتها العامة.

- المبادرة بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها.

وبالتالي أصبحت جميع المعاملات التي تبرمها الولاية والبلدية مباشرة مع الخواص باطلة وعديمة الأثر، وحلت محلها الوكالة العقارية لإتمام عملية تسيير سنداتها العقارية الحضرية<sup>1</sup>.

أما في سنة 2003 قد تم حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي 408/03 المعدل لأحكام المرسوم التنفيذي 405/90 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين<sup>2</sup>، وبموجب هذا المرسوم أصبحت هذه الوكالات تنشأ من طرف المجالس الشعبية الولائية مع إمكانية إنشاء فروع على مستوى الدوائر والبلديات وتدعى: "الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين"، وقد جاء هذا المرسوم التنفيذي في المادة 26 على إنشاء لجنة استشارية على مستوى وزارة الداخلية والجماعات المحلية تكلف بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير العقاريين الحضريين والمخصصة لإنجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني.

**ثانيا : تنظيم الحافطة العقارية الصناعية في مرحلة قوانين الاستثمار.**

لقد انتهجت الدولة الجزائرية عدة سياسيات اقتصادية منذ دستور 1989 وتبني نظام اقتصاد السوق، هذه الظروف كانت لها تأثير على المؤسسات العمومية الاقتصادية وعجزها أمام عنصر الاستقلالية التي فرضتها توجهات النظام الاقتصادي الجديد خاصة مع صدور قانون 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالقرض والنقد الذي منع المصارف من التمويل الخالي من الضمان خاصة وأن أغلب المؤسسات لم تكن بحوزتها عقود الملكية، ما دفع بالسلطات المعنية التدخل لاتخاذ مجموعة من التدابير لمواجهة هذه الأوضاع، فكانت النتيجة الخوصصة للمؤسسات التي تمتلك مقومات البناء والحل بالنسبة لباقي المؤسسات الأخرى<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، طبعة 2019، ص 29.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 408/03، المؤرخ في 05/11/2003، المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 405/90، المحدد لقواعد عمل إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية عدد : 68.

<sup>3</sup> الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية من الاشتراكية إلى الخوصصة، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006، ص 298.

وبدء الاعتماد على الاستثمار باعتباره العنصر الحاسم ضمن عملية التنمية لما له من انعكاسات على السياسة الاقتصادية والاجتماعية وجلب المداخل وتوفير فرص الشغل، وكان للعقار الصناعي دور مهم في هذه المرحلة وظهرت تسميات جديدة متعلقة بالعقار الصناعي منها المناطق الخاصة والمناطق الحرة كانت بصور قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>1</sup>.

**1- المناطق الخاصة :** كان الهدف من إنشاء المناطق الخاصة هو المساهمة في التنمية الجهوية واستغلال بعض المناطق بها نظرا لما تتمتع به من مميزات تؤهلها لذلك بهدف تخفيف الضغط على المناطق الأخرى خاصة في مناطق الوسط والتي تعرف اختناقا بسبب تكديس النشاطات الاقتصادية بها، وتستفيد الاستثمارات التي تنجز من هذه المناطق حسب المادة 21 من قانون ترقية الاستثمار 12/93 :

- الإعفاء من ضريبة نقل الملكية بمقابل بالنسبة لكل المشتريات العقارية التي تنجز في إطار الاستثمار.

- تطبيق رسم ثابت في مجال التسجيل بنسبة مخفضة قدرها 5% فيما يخص العقود التأسيسية والزيادات في رأس المال.

تتكفل الدولة جزئيا أو كليا بالنفقات المترتبة على أشغال الهياكل القاعدية اللازمة لإنجاز الاستثمار بعد أن تقومها الوكالة.

- إعفاء السلع والخدمات التي توظف مباشرة في إنجاز الاستثمار من الرسم على القيمة المضافة سواء كانت مستوردة أو محصلا عليها من السوق المحلية، إذا كانت هذه السلع والخدمات معدة لإنجاز عمليات خاضعة للرسم على القيمة المضافة.

- تطبيق نسبة مخفضة تقدر بقدر 3% في مجال الرسوم الجمركية على السلع موضوع تنازل وتحويل طبقا للتشريع المعمول به بعد موافقة الوكالة.

وأهم ما جاء به المرسوم 12/93 قسم المناطق الخاصة إلى : مناطق المطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي.

**أ- المناطق المطلوب ترقيتها :** لقد أهمل قانون الاستثمار تعريف المناطق المطلوب ترقيتها، وتمت الإشارة إليه في قانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>2</sup>، وبالضبط في المادة 51 منه حيث

<sup>1</sup> القانون 12/93، المؤرخ في 12/10/1993، المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد : 64.

<sup>2</sup> القانون 03/87، المؤرخ في 28/01/1987، المتضمن قانون التهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد : 05.

نصت: "سعيًا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقًا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، سيتم في إطار قوانين المالية وعند الاقتضاء عن طريق التنظيم لاتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وجبائي تختلف وتكيف حسب طبيعة كل منطقة"، وعليه صدر المرسوم التنفيذي 09/89 المتضمن كفاءات تطبيق المادة 51 من القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>1</sup>، ونص في المادة 02 على: "تتكون المناطق التي يمكن أن تستفيد من التدابير التشجيعية والتحفيزية ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي..."، وتضبط هذه القائمة وتراجع بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية ووزير الداخلية والبيئة بعد استشارة السلطات المحلية المختصة وذلك بناء على المقاييس التالية: التكفل بتوجه إعادة نشر السكان والأنشطة نحو الهضاب العليا وجنوب البلاد، مقاومة اختلال التوازن الجهوي للتنمية واستيعاب الفوارق الداخلية للولايات، مراكز الولايات والدوائر الملحوظ فيها وجود تخلف اقتصادي كبير، مراقبة النماء الاقتصادي، انحصار محاور الاتصال الكبرى، مستوى التنمية بالنسبة للموارد الكلية للمبلغ على عدد السكان.

بعد صدور المرسوم التنفيذي 231/91 المعدل للمرسوم 03/87 المتعلق بكفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها<sup>2</sup>، في إطار تطبيق المادة 51 من قانون التهيئة العمرانية نص في مادته 02 على: "تتكون المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والسلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية"، وتضبط القائمة على أساس الضوابط التالية:

- المميزات الديمغرافية يحتوي على: إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية، السكان الريفيون، نسبة البطالة وحجمها.

- المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي: الجنوب والسهوب والهضاب العليا، المناطق الجبلية في الشمال، المناطق الحدودية.

- المميزات الاجتماعية الاقتصادية أو درجة التجهيز: نسبة التمدرس، نسبة الكهرباء الريفية، التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الاستجابة للتغطية الصحية.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 03/89، المؤرخ في 07/02/1989، المتضمن بكفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار تطبيق نص المادة 51 من قانون 03/87 المتعلق بقانون التهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد: 6.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 231/91، المؤرخ في 14/09/1991، المعدل للمرسوم التنفيذي 03/87 المتضمن بكفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من قانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد: 44.

- المميزات المالية : الموارد المحلية لكل بلدية، الاستثمارات بالدينار لكل 1000 ساكن في الولاية.

وهذه المميزات أو المعايير المحددة لهذه المناطق يمكن مراجعتها وتحسينها بصفة دورية في إطار المخططات الوطنية، وفي سبيل القضاء على مظاهر التخلف في هذه المناطق اعتمدت الدولة المخططات الوطنية للتنمية وعلى برامج التوازن الجهوي، وذلك بالمشاركة مع القطاع الخاص الذي يعتمد عليه في مختلف القطاعات التنموية المرتبطة بهذه البرامج من خلال آلية الصناعات الصغيرة والمتوسطة التي تدعمها الدولة، والتي جعلت منها الأداة الأساسية لتحقيق التوازن الجهوي<sup>1</sup>.

ويرى الأستاذ "بوجدره مخلوف" أن المشرع قد تبني مصطلح "المناطق المطلوب ترقيتها" بواسطة المرسوم 231/91 بدل المناطق المحرومة، وما يفسر هذا التغيير نية الدولة في تقديم المساعدات للبلديات المطلوب ترقيتها وتتولد عنها مناصب شغل<sup>2</sup>، من خلال :

- تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات والأنشطة.

- مساهمة ميزانية الدولة في التكفل بالأشغال العمومية المرتبطة بشبكات جلب مياه الشرب والتطهير، ومد الطرقات وإيصال الطاقة.

- تطوير المنشآت المرفقية والتجهيزية اللازمة لتوسيع تلك الأنشطة وإقرار السكان.

وكما تبذل الدولة جهود في مساعدة الدولة عن طريق إدراج مخصصات نوعية في برامجها الإنمائية<sup>3</sup>.

**ب- مناطق التوسع الاقتصادي :** تشكل مناطق التوسع الاقتصادي هي الجزء الثاني من المناطق الخاصة، وحسب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 321/94 لمتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بالاستثمار<sup>4</sup>: "تتشكل مناطق التوسع الاقتصادي من الفضاءات الجيواقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي أو تكامله وتزخر بطاقات من

<sup>1</sup> - الجبالي عجة، المظاهر القانونية للإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005/2004، ص153.

<sup>2</sup> - بوجدره مخلوف، المرجع السابق، ص21.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 321/91 المؤرخ في 14/09/1991، المعدل والمتمم للمرسوم 09/89 المتضمن كليات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87، جريدة رسمية عدد : 44.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 321/94، المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، جريدة رسمية عدد : 67.



الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدتها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها".

وحددت المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي 321/94 مناطق التوسع الاقتصادي انطلاقاً من نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار على الخصوص :

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق والمنشآت القاعدية الأساسية اللازمة لإقامة الاستثمارات على أساس تحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط وبالأخص : الموارد المائية، التطهير وسائل الاتصال والاتصالات السلكية واللاسلكية والطاقة.

- أي مؤشر آخر أو أداة قد توجه اختيار موقع الاستثمارات وتسهل الإسراع في إنجازها واستغلالها حسب شروط المردودية المقبولة، لاسيما دراسة المقترحات التابعة من الأشغال التحضيرية أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في التهيئة العمرانية وكذلك كل أداة رسمية أخرى لتطبيق السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية.

واستنتجت المادة 6 من المرسوم 321/94 المناطق التي لا يمكن أن تندرج ضمن مناطق التوسع الاقتصادي وهي :

- المناطق المطلوب ترقيتها كما هي معينة ومضبوطة حسب الشروط المذكورة أعلاه في المادة 3 من المرسوم 321/94.

- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى كما حددتها القوانين والتنظيمات المعمول بها خاصة قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

- مساحات الارتفاق أو الخدمة وخاصة المساحات التي تشتمل على الموانئ والمطارات.

- مواقع المركبات السياحية والاستحمامية الكبرى الموجودة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي يحدد قائمتها بقرار وزير مكلف بالسياحة.

وعلى هذا الأساس تعين منطقة التوسع الاقتصادي كل الولاية أو بعضها أو مجموعة من البلديات تعين بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية، الجماعات المحلية، التهيئة العمرانية والتخطيط، بالإضافة إلى اقتراح من الجماعات المحلية التي يهملها الأمر إن وجدت<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 231/91.

2- المناطق الحرة : إن المتأمل والمتمعن في التشريعات والنظم المختلفة التي تنظم أسلوب العمل بالمناطق الحرة لم تعطي تعريفا محددًا لها، وإنما قامت بتحديد المنطقة وإخضاعها لإجراءات والتنظيمات الجمركية التي يخضع لها نظام العمل بداخل المنطقة أو تعيين لمجالات النشاط الذي من الممكن ممارسته داخل حدود تلك المنطقة<sup>1</sup>، وبالمقابل قام المشرع الجزائري بتعريفها من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي 320/94 يعرف المنطقة الحرة<sup>2</sup>، على أنها : "مساحات مضبوطة حدودها، تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات و/أو تجارية"، وتضيف الفقرة الثانية من ذات المادة : "تحدث المنطقة بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من وزير المالية ويحدد موقعها الجغرافي، وحدودها، قوامها، مساحتها وعند الاقتضاء يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فيها"، ويعرف البعض المنطقة الحرة : "جزء من أراضي الدولة تسمح فيها بعمليات تجارية وصناعية وحالية مع دول العالم متحررة من قيود الجمارك والاستيراد والتصدير والنقد ومن هنا كان تسميتها منطقة حرة"<sup>3</sup>.

ونظرا لأهمية المناطق الحرة فقد تم إنشاء لدى وزارة المالية لجنة وطنية للمناطق الحرة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 230/94 تتكون من : "وزير المالية رئيسا، الوزير المكلف بالداخلية، الوزير المكلف بالتجهيز، وزير البريد والمواصلات، وزير النقل، وزير الطاقة، وزير البيئة، وزير العمل والشؤون الاجتماعية، بنك الجزائر، وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، قيادة الدرك الوطني، المديرية العامة للأمن الوطني، أربعة ممثلين للمتعاملين ومستغل إحدى المناطق ويعينون طبقا للشروط المحددة في النظام الداخلي"، وقد أضاف المرسوم التنفيذي 493/95<sup>4</sup>، المعدل والمتمم الأعضاء التالية : "ممثلا عن الوزير المكلف بالتجارة، وممثل عن الوزير المكلف بالصناعات الصغيرة والمتوسطة، وممثل عن الجمارك وكذلك ممثل عن المدير العام للأماك الوطنية".

وتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية :

- تدرس وتقتراح تعيين المناطق وضبط حدودها.
- تفحص أية مسألة تتعلق بتطبيق التشريع والتنظيم المتعلقين بالمناطق الحرة.

<sup>1</sup> منور أوسرير، دراسة نظرية عن المناطق الحرة، مقال متوفر على الرابط التالي : <https://dspace.univ-ouargla.dz/jspui/bitstream/123456789/7448/1/R0205.pdf> تاريخ الإطلاع : 2020/03/30، 21:40.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 320/94، المؤرخ في 17/10/1994، المتعلق بالمنطقة الحرة، جريدة رسمية عدد : 67.

<sup>3</sup> منور أوسرير، المرجع السابق، ص2.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي 493/95، المؤرخ في 23/12/1995، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد : 80.

- تبادر بأي تدبير يسمح بتحسين تسيير المناطق وجعل النشاط فيها ذي مردودية.
- تبين بدقة وعند الحاجة في النظام الداخلي للجنة صلاحيتها وتنظيمها وقواعدها.
- والهدف من إنشاء المنطقة الحرة هو<sup>1</sup> :
- الإنشاء من المشروعات الإنتاجية الصناعية التي تكون الهدف الأساسي من إقامتها هو التصدير.
- زيادة حصيلة الدولة من العملات الأجنبية.
- قيام المشروعات الإنتاجية التي تعمل على سد احتياجات الاستهلاك المحلي بدلا من الواردات لكل من السلع الاستهلاكية والإنتاجية.
- استقطاب وجذب رؤوس الأموال الأجنبية والتي تجلب معها التقنيات الحديثة في الإنتاج والإدارة.
- المساهمة في تنشيط حركة التجارة الداخلية والخارجية.
- الحد من مشكلة الضغط السكاني عن بعض المدن الكبيرة.
- تعمير وتنمية بعض الجهات والأقاليم أو زيادة النمو الحضري لبعض الجهات المتخلفة نسبيا من أجل إيجاد نوع من التوازن الاجتماعي والاقتصادي بينها وبين الأقاليم الأخرى.
- إيجاد وخلق فرص عمالة جديدة ورفع مستوى المهارات الفنية والإدارية بما تستحدثه مشروعات المناطق الحرة من معرفة فنية حديثة وتكنولوجيا متطورة والحد من مشكلة البطالة.
- زيادة الدخل الوطني وإعادة توزيعه وزيادة التكوين الرأسمالي الصافي وسد الفجوة بين الادخار والاستثمار.
- إيجاد صناعة منتجة تكون نموذج للصناعة المحلية التي تحاول الالتحاق بالسوق الخارجية.
- إيجاد معارف جديدة تنصهر في مهارة المؤسسات الوطنية أي أساليب والتقنيات المالية والتسويق، كل هذا من أجل تحسين الكيان الاقتصادي.
- وبعد صدور الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة<sup>1</sup>، قام بتعريفها على أساس : "قضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي بمفهوم المادة 2 من قانون الجمارك، حيث تمارس فيها نشاطات صناعية وتجارية

<sup>1</sup> - منور أوسرير، المرجع السابق، ص 3.

و/أو تقديم خدمات"، وأضاف ذات الأمر في مادته الرابعة على أن المنطقة الحرة تنشأ بموجب مرسوم تنفيذي صادر من الوزير المكلف بالتجارة بعدما كانت تصدر من الوزير المكلف بالمالية، وإذا أنجزت المنطقة الحرة على وعاء عقاري تابع لملكية الدولة أو الجماعات الإقليمية فإن جميع الأماكن العقارية التي تشمل عليها هذه المنطقة الحرة تصنف ضمن الأماكن الوطنية العمومية التابعة للدولة وفقا للشروط المحددة في المادة 31 من قانون 30/90 المتعلق بالأماكن الوطنية<sup>2</sup>.

ومن الضمانات التي قدمها الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة هي : إعفاء الاستثمارات المنجزة في المناطق الحرة من جميع الضرائب والرسوم، والاقتراعات ذات الطابع الجبائي والشبه جبائي والجمركي باستثناء ما يلي : الحقوق والرسوم المتعلقة بالسيارات السياحية غير المتصلة بالاستغلال، المساهمات والاشتراكات في النظام القانوني للضمان الاجتماعي، ويتم تسيير المنطقة الحرة من طرف مسير فإذا كان شخص معنوي عام يكون التمويل من ميزانية الدولة أما إذا شخص معنوي خاص فيكون الاستغلال على بموجب اتفاقية يكون المستغل فيها مسؤولا بصفة المحافظة على البيئة وعن نقل ومعالجة المواد الخطرة داخل المنطقة ويخضع المستغل لأنظمة التجارة الخارجية والجمارك والصرف<sup>3</sup>.

**3- المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة :** بعد إلغاء القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار و صدر قانون 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>4</sup>، قام هذا القانون بإلغاء المناطق الخاصة والمناطق الحرة بموجب المادة 35، وتم النص على منطقة جديدة أدخلها في النظام الاستثنائي للاستثمار تسمى ب : "المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، وأشارت المادة 11 إلى أن المزايا الممنوحة تختلف باختلاف مراحل الإنجاز، فإذا كان المستثمر بصدد إنجاز الاستثمار فإنه يستفيد من المزايا التالية :

<sup>1</sup> - الأمر 02/03، المؤرخ في 19/07/2003، المتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد : 43.

<sup>2</sup> - المادة 6 من الأمر 03/06 المتعلق بالمناطق الحرة.

<sup>3</sup> - شايب باشا كريمة، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 50، العدد 05، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2013، ص 140.

تم إنشاء أول منطقة حرة في الجزائر بموجب المرسوم التنفيذي 106/97، المؤرخ في 05/04/1997، المتضمن قيام المنطقة الحرة لبلاد بولاية جيجل، جريدة رسمية عدد : 20، لكن بعدها بسنتين صدر المرسوم التنفيذي 05/01، المؤرخ في 03/01/2005، المتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي 106/97 ما يعتبر أنها خطوة نحو إلغاء المناطق الحرة وهو ما تم بالفعل بموجب قانون 06/10، المؤرخ في 24/06/2006، المتضمن إلغاء الحرة، جريدة رسمية عدد : 42.

<sup>4</sup> - الأمر 03/01، المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد : 47، المعدل والمتمم بموجب الأمر 08/06، المؤرخ في 15/07/2006.

- الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية بعوض فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار.

- تطبيق حق التسجيل بنسبة مخفضة قدرها 2% فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.

- تكفل الدولة جزئياً أو كلياً بالمصاريف بعد تقييمها من الوكالة فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار.

- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات غير المستثناة من المزايا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار سواء كانت مستوردة، أو مقتناه من السوق المحلية.

- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة، وغير المستثناة من المزايا والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

أما بعد معاينة مباشرة الاستغلال التي تعدها المصالح الجبائية بطلب من الاستثمار فيستفيد المستثمر من المزايا التالية :

- الإعفاء لمدة عشر سنوات من النشاط الفعلي من الضريبة على أرباح الشركات ومن الرسم على النشاط المعني.

- الإعفاء لمدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار.

- منح مزايا إضافية من شأنها أن تحسن و/أو تسهل الاستثمار مثل تأجير العجز وآجال الاستهلاك.

أما بالنسبة لتحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها، قد تركت لصلاحيات هيئة جديدة تسمى بـ : "المجلس الوطني للاستثمار"<sup>1</sup>، ومن أجل التحكم الجيد في الاستثمارات أنشئت بالموازاة الوكالة الوطنية للاستثمار بموجب المادة 21، حيث تنص أن الوكالة هو

<sup>1</sup> - حيث تنص المادة 10 في الفقرة 3 من الأمر 03/01 : "يحدد المجلس الوطني للاستثمار المذكور في المادة 18 أدناه المناطق المذكورة في الفقرة 1 أعلاه وكذا الاستثمارات المذكورة في الفقرة 2 أعلاه"، وصدر المرسوم التنفيذي 281/01 المتعلق بتشكيل المجلس الوطني للاستثمار.

مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتتولى الوكالة في ميدان الاستثمارات وبالارتصال مع الإدارات والهيئات المعنية على الخصوص المهام التالية :

- ضمان ترقية الاستثمارات وتطويرها ومتابعتها.
- استقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين وغير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم.
- تسهيل القيام بالشكليات التأسيسية للمؤسسات وتجسيد المشاريع بواسطة خدمات الشباك الوحيد اللامركزي.
- منح المزايا المرتبطة بالاستثمار في إطار الترتيب المعمول به.
- تسيير صندوق دعم الاستثمار المذكور في المادة 28 أدناه.
- التأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون خلال مدة الإعفاء.

وصدر المرسوم التنفيذي 282/01 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية للاستثمار وتنظيمها وسيورها<sup>1</sup>، وحدد لنا طبيعة الوكالة في المادة الأولى على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تتكون الوكالة من : ممثل رئيس الحكومة رئيسا، ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية، ممثل عن الوزير بالشؤون الخارجية، ممثل عن الوزير المكلف بالمالية، ممثل عن الوزير المكلف بالصناعة، ممثل عن الوزير المكلف بالمؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة، ممثل عن الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، ممثل محافظ بنك الجزائر، ممثل عن الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة، ممثلين عن منظمات أرباب العمل.

#### 4- تدعيم الحافظة العقارية الصناعية بالعقارات المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية :

تعتبر المؤسسة العمومية الاقتصادية عماد الاقتصاد الوطني من حيث الحفاظ على قدرات الإنتاج وخلق الثروة ومن ثمة المساهمة في تحقيق الاستقرار الاقتصادي الكلي<sup>2</sup>، وبعد الوضعية المالية التي مرت بها الدولة الجزائرية في بداية الثمانينات التي أثرت حقا على انخفاض أسعار البترول الذي يعد الدخل الوحيد للدولة الجزائرية عام 1986 ما تسبب في ندرة العملة الصعبة وارتفاع ديون المؤسسة العمومية

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 282/01، المؤرخ في 2001/09/24، المتضمن الوكالة الوطنية للاستثمار وتنظيمها وسيورها، جريدة رسمية عدد : 55.

<sup>2</sup> - أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010/2009، ص 56.

والتضخم، فبدأت الانتقادات الرسمية للاقتصاد الوطني من خلال انعقاد المؤتمر الرابع لحزب جبهة التحرير الوطني سنة 1979 الذي نادى بإصلاح الاقتصاد الوطني لكن وجد نفسه يحاول إصلاح المؤسسات العمومية الصناعية ولم يمنح لها نظرة إستراتيجية للاقتصاد الوطني، وحتى المؤسسات العمومية الصناعية تطرق لمشاكلها الهيكلية والمالية ولم يتطرق إلى مشاكل التسيير وعليه تقرر رسمياً إتباع نمط اقتصادي حر بعد إصدار دستور 1989<sup>1</sup>.

وبصدور قانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>2</sup>، والقانون رقم 03/88 المتعلق بصناديق المساهمة<sup>3</sup>، تعتبر المؤسسات العمومية الاقتصادية هي مؤسسات اشتراكية تكتسي الأشكال القانونية التي ينص القانون والقوانين الخاصة التي تسري على الإعلام وعلى نمط تقويم الثروات الوطنية، وتلاه القانون 04/88 المتضمن تعديل القانون التجاري ليحدد القواعد المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>4</sup>، ثم الأمر 25/95 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة<sup>5</sup>، هذا القانون وضع القواعد الخاصة بتنظيم وتسيير ومراقبة الأموال العمومية التي تحوزها الدولة في شكل أسهم أو قيم منقولة أخرى تمثل رأس مال الشركات التجارية العمومية، وجاء في هذا القانون كذلك أن المؤسسة العمومية الاقتصادية هي خاضعة مؤسسة خاضعة للقانون العام يمكن التنازل عن ذمتها المالية ويخضع إنشاؤها وتسييرها للأشكال الخاصة بشركات الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري<sup>6</sup>.

وبسبب النقائص التي أفرزتها القوانين السابقة من حيث التداخل بين السلطات وتنازع الصلاحيات بين مختلف الأطراف المتداخلة، ومن أجل تعزيز استقلالية المؤسسات الاقتصادية وجعلها مسؤولة في خلق الثروة وتوفير مناصب الشغل لتحقيق برامج الخوصصة<sup>7</sup>، صدر الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم

<sup>1</sup> - عايلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 134.

<sup>2</sup> - قانون 01/88، المؤرخ في 12/01/1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية عدد : 02.

<sup>3</sup> - القانون رقم 03/88، المؤرخ في 12/01/1988، المتعلق بصناديق المساهمة، جريدة رسمية عدد : 02.

<sup>4</sup> - القانون 04/88، المؤرخ في 12/01/1988، المعدل والمتمم للقانون 59/75 المتضمن القانون التجاري والمحدد للقواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية عدد : 02.

<sup>5</sup> - الأمر 25/95، المؤرخ في 25/09/1995، المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد : 55.

<sup>6</sup> - بن نعمون حمادو، تقييم برامج خوصصة المؤسسات العمومية في الجزائر، مجلة الأصيل للبحوث الاقتصادية والإدارية، المجلد 01، العدد 02، ديسمبر 2017، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، ص 164.

<sup>7</sup> - أمال مشتفي، المرجع السابق، ص 57.

المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، غير أن المبادئ الاقتصادية المتعلقة باستقلالية وخصوصية المؤسسات العمومية اصطدمت بإشكالية قانونية تمثلت في عدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات نتيجة اختلاف نظام الملكية<sup>1</sup>، ومن هنا كان يجب التطرق إلى مختلف المراحل التي مرت بها المؤسسة العمومية فكان لها التأثير على أصولها العقارية بدءا من الخصصة ثم التصفية التي نتج عنها تكون حافظة عقارية للدولة عرفت بالأصول العقارية المتبقية، وهذا ما سيتم توضيحه :

أ- **خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية** : الخصصة في مفهومها البسيط تعني تحويل الملكية العامة إلى الملكية الخاصة باستبعاد رأس المال العام، وهي عكس التأميم الذي يعني مصادرة الملكيات الخاصة لصالح الدولة<sup>2</sup>.

ويعرف المشرع الجزائري الخصخصة في الأمر 22/95 المتعلق بخصصة المؤسسات العمومية في الجزائر<sup>3</sup>، على أسلوبين هما : "تتمثل الخصخصة في نقل الملكية من القطاع العمومي إلى القطاع الخاص، وذلك بتحويل كل أو جزء من الأصول المادية أو المعنوية أو الرأسمال الاجتماعي للمؤسسات العمومية لصالح أشخاص ماديين أو معنويين خواص، وهذا الصنف من الخصخصة يعرف بخصصة الملكية".

وبعد صدور الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها قدم المشرع من خلال المادة 13 منه مفهوم الخصخصة التي تنص على أنها : "كل صفقة تتجسد في نقل الملكية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية وتشمل هذه الملكية :

- كل رأسمال المؤسسة أو جزء منه، تحوزه الدولة مباشرة أو غير مباشرة و/أو الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون العام، وذلك عن طريق التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية أو اكتتاب لزيادة في الرأسمال.

<sup>1</sup> - محمد زوزي، تجربة القطاع الصناعي الخاص ودوره في التنمية الاقتصادية في الجزائر (دراسة حالة ولاية غرداية)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة ورقلة، 2014/2015، ص37.

<sup>2</sup> - شيماء مبارك، إستراتيجية الخصخصة في المؤسسة الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد، 08، العدد26، سبتمبر 2016 جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، ص432.

<sup>3</sup> - أمر رقم 22/95، المؤرخ في 26/09/1995، المتضمن خصصة المؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد : 48.



- الأصول التي تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسات التابعة للدولة".

وبإجراء مقارنة بين القانونين 22/95 و 04/01 نلاحظ أوجه التشابه، حيث أن المشرع الجزائري في كلا النصين عرف الخوصصة من خلال الطرق أو الطريقة التي ينوي إتباعها في عملية تنفيذ هذه السياسة، أما من حيث الاختلاف فنلاحظ أن المشرع قد تخلى عن إحدى طرق الخوصصة التي أخذ بها في قانون 22/95 وهي خوصصة التسيير والتي لا نجدها في قانون 04/01 وإنما اعتمد المشرع في هذا النص الأخير في تعريفه للخوصصة على اعتبارها عملية "نقل الملكية" ويعتبر هذا تعريف ضيق للخوصصة<sup>1</sup>.

إن الأزمة المالية في الثمانينات كشفت عجز الدولة على تحمل ميزانية المؤسسات الاقتصادية ما حتم على الحكومة وضع برامج عاجلة لإصلاح المؤسسة العمومية الاقتصادية من خلال إعطائها الحرية في التسيير دون المساس بملكية الدولة.

صدر قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ليضع حدا للأعباء غير العادية التي كانت تخضع لها المؤسسة العمومية الاقتصادية في ظل النظام السابق وإخضاعها إلى القانون التجاري، حيث نصت المادة 01 من القانون 01/88 : "المؤسسة العمومية الاقتصادية هي شركة مساهمة أو شركة ذات مسؤولية محدودة تملك الدولة أو الجماعات المحلية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة كل أسهمها"، والمؤسسة هنا تستطيع التصرف بكل حرية في الأموال المشكلة لذمتها المالية عدا جزء من الأصل الصافي مساوي للقيمة المقابلة لرأس مال الاجتماعي وتخضع لأحكام القانون التجاري ولا تتدخل الدولة في أمور التسيير<sup>2</sup>.

ب- الأصول المتبقية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية : يقصد بأصول المؤسسة تلك الأموال التي أنجزتها حال حياتها وأن أصول المؤسسة وحدها ضامنة للالتزامات المؤسسة تجاه دائنيها<sup>3</sup>، وبسبب فشل بعض المؤسسات العمومية الاقتصادية نتيجة العجز المالي وتفاقم مديونيتها فكانت موضوع تصفية<sup>4</sup>، وتكونت الأصول العقارية المتبقية خصوصا الأراضي التابعة لتلك المؤسسات المخصصة كوعاء عقاري صناعي.

<sup>1</sup> - http://fdsp.univ-guelma.dz/sites/default/files/chouaidia.pdf, 05/04/2020, 18 : 50.

<sup>2</sup> - علي رحال، الأدوات القانونية لخوصصة المؤسسات العمومية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2000، ص22.

<sup>3</sup> - علي رحال، المرجع السابق، ص133.

<sup>4</sup> - سطوطح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2017/2016، ص91.

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتعلق بقانون المالية لسنة 1994 نجد المادة 180 تنص على أنه : "تدمج الأصول المتبقية ضمن الأمالك الوطنية الخاصة مقابل تحمل الخزينة العمومية لديون المؤسسة"، وكلفت الخزينة العمومية بديون هذه المؤسسات المحلة بموجب قانون المالية لسنة 2002 واسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية المكلفة بتطوير الاستثمار بموجب المادة 26 من الأمر 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>1</sup>.

ومن أجل جعل هذه العقارات منتجة نصت المادة 80 من قانون المالية لسنة 2003 على إمكانية التنازل أو منح الامتياز أو حتى إيجارها على هذه العقارات بناء على اقتراح الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بعد ترخيص من الوزير المكلف بالأمالك الوطنية<sup>2</sup>؛ لكن هنا يجب التمييز بين الأصول المحلة والأصول الفائضة :

• - الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة : يقصد بها الأصول المتبقية، كل الأمالك العقارية من أراضي ومباني التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة<sup>3</sup>.

ويقصد بالمؤسسات المستقلة تلك المؤسسات التي تكون مستقلة ماليا عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة وتتولى تمويل نشاطها بنفسها<sup>4</sup>.

وتتشكل الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة من :

- الأمالك العقارية التابعة للدولة والتي كانت تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة على سبيل الانتفاع.

- الأمالك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة والتي آلت ملكيتها للدولة مقابل تكفل الخزينة العمومية بخصومها.

<sup>1</sup> - شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2013/2012، ص58.

<sup>2</sup> - شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص58.

<sup>3</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 153/09، المؤرخ في 2009/05/06، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد : 27.

<sup>4</sup> - شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص58.

- الأمالك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة التي لم تتكفل بها الخزينة العمومية بخصومها والتي تم تسديد حقوق كل دائئتها في إطار التصفية وبالتالي تعود ملكيتها للدولة بصفتها الحائزة على كل أسهم المؤسسة المعنية<sup>1</sup>.

تضمن إصدار المرسوم 08/93 المؤرخ في 1993/04/08 المتضمن تعديل القانون التجاري إمكانية الإقرار قضائيا بشهر إفلاسها في حال التوقف عن الدفع تجسيدا للمادة 180 من قانون المالية لسنة 1994 حيث تنص : "يتخذ الوزير المكلف بالقطاع بعد استطلاع رأس مجلس الحكومة قرار حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية أو المحلية ويترتب على هذا القرار تصفية المؤسسة التي تم حلها"، وتطبيقا للمواد 151، 180، 181 و 182 من نفس القانون صدر المرسوم التنفيذي 294/94 المتعلق بكيفيات حل وتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري<sup>2</sup>، حيث نصت في المادة 02 منه على ما يلي : "يتخذ الوزير المختص بالقطاع، بعد استطلاع رأي مجلس الحكومة قرار حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية أو المحلية التي لا تتوفر فيها شروط النجاعة الاقتصادية.

ويمكن كذلك حل المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ذات الصبغة الوطنية حسب الكيفية نفسها التي أنشأت بها في الحالتين :

- إذا انتهت المهمة المسندة إليها أو أسندت إلى هيئة أخرى.

- إذا فقدت المؤسسة شروط النجاعة وتعذر تحويلها إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري".

ونتيجة لذلك تم حل وتصفية عدد من المؤسسات العمومية الاقتصادية وبعض المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري بسبب عدم قدرتها على الصمود أمام الأوضاع المالية مما ترتب عنها حافطة عقارية تجعلها محال تنازل، وعملا بأحكام المادة 180 من قانون المالية لسنة 1993 التي نصت على : "تعتبر المؤسسات العمومية المحلية ملكا للدولة، وعلى إثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية، وفي هذا الإطار أكدت المذكرة رقم 03638 المؤرخة في 2001/07/01 على صرامة التحويل المجاني لجميع الممتلكات المحازة من طرف المؤسسات العمومية التي تعود ملكيتها إلى الجماعات المحلية وتضمن عقد التحويل إلى عبارة "العقار كان تابعا للأمالك

<sup>1</sup> - التعليم رقم 3762 المؤرخة في 2006/05/24، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية والمتعلقة بأوجه الأعمال التي تقع على عاتق إدارة أملاك الدولة في إطار تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 293/94، المؤرخ في 1994/09/25، المتضمن كيفيات حل وتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، جريدة رسمية عدد : 63.

الخاصة للدولة آلت ملكيته إلى الدولة بموجب أحكام المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 08/94 المؤرخ في 1994/05/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994 وتنص على : "تحول الأملاك التي في حوزة المؤسسات العمومية إلى ملكية الدولة مجاناً عندما تكون ملكاً للجماعة المحلية والتي بإمكانها أن تقدمها كحصة للمؤسسة المستفيدة يتم نفس التحويل وبنفس الشروط بالنسبة للأملاك التي في حوزة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري"<sup>1</sup>.

غير أن هذا الإجراء صادفته بعض المشاكل العملية تتصدى لعملية التحويل المجاني المنصوص عليها في المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994 من طرف مديرية أملاك الدولة غياب عقود الإيجار تربطها بالمؤسسة الحائزة للعقار موضوع التحويل والتسوية وبالتالي عدم إخضاعها لهذا الإجراء، في هذا الصدد صدرت التعليمات رقم 03638 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تلزم فيه على صرامة مصالح أملاك الدولة في إطار عملية تطهير الذمة العقارية من طرف المؤسسة العمومية في إعداد عقود إدارية ناقلة للملكية مباشرة<sup>2</sup>، أما بالنسبة للأصول العقارية التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية إذا كان أصل الملك العقاري تابع للدولة وتحوزه المؤسسة العمومية الاقتصادية على سبيل الانتفاع فإنه يدرج تلقائياً ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة باعتبارها الجهة المالكة<sup>3</sup>، أما إذا تم التنازل عن أصول المؤسسة لصالح الأجراء فهنا علينا التمييز بين شقين :

- إذا تبين أن العديد من الأصول العقارية ليست ملكاً لهذه المؤسسة العمومية بل كانت حائزة لها على سبيل الانتفاع وكانت محل اتفاق بين المصنفين والشركات القابضة العمومية فقد صدر قانون المالية لسنة 2002 لتذليل هذه الصعوبات حيث نص في مادته 201 : "تعد الأملاك المنتقع بها من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة والمحوالة إلى شركات الأجراء عن طريق الاتفاق على البيع المنعقد بالتضامن من بين المصنفين والشركات القابضة العمومية، مكتسبة لصالح الأملاك الخاصة للدولة بمقابل لصالح مؤسسات الأجراء عن طريق عقود البيع، مرفقة بتسجيلات استحقاقات الدفع الواجب دفعها قبل 2002/12/31"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التشريعي 08/94، المؤرخ في 1994/05/26، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، جريدة رسمية عدد : 33.

<sup>2</sup> - مذكرة رقم 03638، المؤرخة بتاريخ 2001/07/07، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بالتحويل المجاني للممتلكات المحازة من طرف المؤسسات العمومية التي تعود ملكيتها للدولة والجماعات المحلية.

<sup>3</sup> - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 43.

<sup>4</sup> - قانون رقم 21/01، المؤرخ في 2001/12/22، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، جريدة رسمية عدد : 79.

- إذا كانت المؤسسة مالكة للأصول وتحملت الخزينة ديونها فإن هذه الأصول تدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وإذا لم تتحمل الخزينة ديونها فتقوم الدولة هنا إما بتملكها عن طريق شرائها لدى مصفي المؤسسة المعنية بالتصفية أو تحويلها إلى أملاك الدولة الخاصة في حالة ما إذا كانت المؤسسة مدينة للخزينة ليتم تخفيض ديونها مع القيمة الحقيقية للأصل المتبقي<sup>1</sup>.

وإذا كان الأصل العقاري لا يدخل ضمن أملاك الدولة أو ملكية المؤسسة الاقتصادية المحلة حيث تعد الملكية تابعة لكيان آخر مثل دواوين الترقية أو البلديات وهيئات عمومية أخرى هنا علينا التمييز بين حالتين :

إذا كانت الأصول العقارية موضوع وعد بالبيع لفائدة شركات العمال قبل إصدار المادة 201 من قانون المالية لسنة 2002 تعتبر الأصول مدرجة نهائيا ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتلتزم الدولة بإعداد عقود الملكية لفائدة شركات العمال المستفيدة على أساس الملفات الكاملة المسلمة من طرف المصفين، أما إذا لم تكن هذه الأصول العقارية موضوع وعد بالبيع لفائدة شركات العمال قبل إصدار المادة 201 نفسها في هذه الحالة وبما أن هذه الأصول لم تدرج ضمن أملاك الدولة يتعين على المصفي اقتنائها من ماله على سبيل التسوية<sup>2</sup>، وفي هذا الإطار تم حل 724 إلى غاية 2007/09/30 مؤسسة عمومية غير مستقلة وأسندت تصفيتها إلى مصفيين تحت إشراف لجان التصفية الولائية<sup>3</sup>.

- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية : في إطار تثمين العقار الصناعي وأمام الندرة التي شهدتها هذا الأخير مقارنة بطلبات الاستثمار والتأكد من وجود فائض في مساحات غير مستغلة تحوزها المؤسسة العمومية الاقتصادية<sup>4</sup>، قررت السلطة تحويل هذا الفائض إلى الدولة بموجب المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005 حيث تنص على ما يلي : "تحول أراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة موضوعها لنشاطها إلى الدولة"<sup>5</sup>، وتطبيقا للمادة 85 منه المرسوم 122/07 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة غير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

<sup>1</sup> - سطوطخ غنية، المرجع السابق، ص 94.

<sup>2</sup> - التعلية رقم 3726.

<sup>3</sup> - مذكرة رقم 4046، الصادرة بتاريخ 2007/05/28، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة المحلة.

<sup>4</sup> - عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006، ص 655.

<sup>5</sup> - قانون رقم 21/04، المؤرخ في 2004/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد : 85.

والأصول المتوفرة على مستوى الصناعية<sup>1</sup>، ويقصد بالأراضي غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية على الخصوص :

- الأراضي غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

- الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.

- الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية.

- الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

- الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

وتسترجع الدولة هذه الأراضي كما يلي :

- تسترجع الدولة الأراضي التي تعتبر كأصول فائضة وتحوزها المؤسسة العمومية الاقتصادية وهي غير لازمة لنشاطها.

- تسترجع الدولة الأراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية كاملة مقابل دفع مبلغ يقابل قيمة هذا الملك لفائدة المؤسسة العمومية المعنية.

- تسترجع الدولة بدون مقابل مالي الأراضي الفائضة المحددة لها والحائزة على سبيل الانتفاع من المؤسسات العمومية.

- تسترجع الدولة الأصول الفائضة التي حددها مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية سواء كانت ملكا للمؤسسة العمومية أو للدولة.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 122/07، المؤرخ في 2007/04/23، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة الحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد : 27.

تجب الإشارة أن هذا المرسوم التنفيذي 122/07 جاء تطبيقا للأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة والموجهة لمشاريع استثمارية.

وبعد صدور الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة والموجهة لمشاريع استثمارية<sup>1</sup>، صدر المرسوم التنفيذي 153/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها<sup>2</sup>، الذي ألغى الأمر 122/07، لم يصف هذا المرسوم الكثير فيما يخص الأصول العقارية المتبقية والأصول الفائضة للشركات العمومية الاقتصادية الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية ما عدى الأراضي المتواجدة داخل مناطق النشاط المذكورة في آخر المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 153/09، كما تم حل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة أراضي المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة وما إذا كانت ضرورية لسير المؤسسة العمومية<sup>3</sup>، واستبدالها بشركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة العمومية الاقتصادية وبعد إجراء جرد لكل الأراضي المعنية بالاسترجاع هي من تقوم بإرسال ملف إلى مدير أملاك الدولة والمديرية العامة للوكالة للوساطة والضبط العقاري يصرح بشأنه مجلس مساهمات الدولة أنه غير لازم موضوعيا لنشاط المؤسسة ويرفق الملف بـ :

- نسخة من لائحة مجلس مساهمات الدولة.

- بطاقة وصفية مفصلة للملك العقاري.

<sup>1</sup> الأمر 04/08، المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد : 49.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 153/09، المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد : 27.

<sup>3</sup> نصت على هذه اللجنة المادة 3 من المرسوم التنفيذي 122/07 : "أنشأت لجنة على مستوى كل ولاية وكانت تضم :  
- الوالي رئيسا.

- الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

- مدير أملاك الدولة.

- ممثل شركات تسيير المساهمات المعنية.

- ممثل المؤسسة المعنية بملف الاسترجاع.

- ممثل مصالح مسح الأراضي"

- تجب الإشارة أنه قد أسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة، وأنشأت الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23/04/2007، جريدة رسمية عدد : 27، وتعتبر الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

- نسخة من عقد الملكية عند الاقتضاء.

وبناء على لائحة مجلس مساهمات الدولة والملف التقني المرسل من طرف شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإعداد عقد إدماج الملك العقاري<sup>1</sup>، بعدما كانت عملية الإدماج بموجب مقرر من وزير المالية في المرسوم التنفيذي 122/07 كما أبقى على مهمة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية وهذا ما بين محاولة الإدارة على رغبتها في عدم تركيز تسيير العقار الصناعي.

أما فيما يخص حجم المساحة التي شكلت الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة فإنها تقدر بـ 800 هكتار، وعند الانتهاء من عمليات استرجاع هذه الأراضي ذات الوجهة الصناعية من المؤسسات الاقتصادية المعنية فإن مساحتها الإجمالية قد تصل إلى حوالي 15000 هكتار وهذه المساحة الكبيرة للعقار الصناعي في الجزائر جاء في تقرير البنك العالمي لسنة 2003 حيث نص على : "إن ندرة العقار الصناعي في الجزائر تبدو غير حقيقية إذا ما أخذنا في عين الاعتبار أن نصف هذه القطع الأرضية المخصصة للصناعة غير المستعملة، وعليه فإن عرض هذه الأراضي في السوق بإمكانه أن يلبي حاجيات الاقتصاد والاستثمار في الجزائر على الأقل في الفترة الراهنة"<sup>2</sup>.

وفي الأخير يمكن القول أن المشاكل والعوائق المصاحبة للاستفادة من عقار صناعي يمكن ردها لغياب الشفافية والإجراءات الصارمة، كما أن غياب مخططات واستراتيجيات واضحة يؤدي إلى عدم الاهتمام بالمناطق الصناعية ومدى قدرتها على تحقيق التنمية الصناعية خاصة وأن ارتفاع البترول في السنوات الأخيرة أدى بالجزائر إلى التعويل كليا على المداخل المتأتية من مصدر النفط، إلا أن الصدمة الأخيرة سنة 2015 في أسعار النفط أدت بالحكومة إلى التقطن للعديد من المشاكل والعوائق التي يعاني منها العقار الصناعي، ويمكن تحديدها في<sup>3</sup> :

- كانت هناك العديد من الإجراءات القانونية التي تطيل عملية الاستفادة من عقار صناعي.

<sup>1</sup>- المادة 9 من المرسوم التنفيذي 153/09.

<sup>2</sup>- عايلى رضوان، المرجع السابق، ص 140.

<sup>3</sup>- سليم مجلخ وبشيشي وليد، مداخلة بعنوان : "استخدام التحليل العامل في تحديد أهم المشاكل التي تعاني منها المناطق الصناعية في الجزائر حسب رؤية المستثمر المحلي"، أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني "تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز القدرة التنافسية"، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قلمة، يومي 20/19 أكتوبر 2015.



- مشكل تدني الأوضاع في العقار الصناعي.

- غياب الرقابة البيئية التي لا يعطي لها المستثمرون أي أهمية وعدم إدماج هذا المعيار في مخططات تحديد العقار الصناعي.

### الفرع الثاني : العقار الفلاحي.

يعتبر العقار الفلاحي موضوعا ومصدر هام للاقتصاد الوطني والعالمي، حيث يمثل من أهم القطاعات الحساسة في الدولة وقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لهذا القطاع من الناحية التنظيمية وقد برز هذا الاهتمام من خلال سنة لأول مرسوم في هذا الإطار مباشرة بعد الاستقلال وهو مرسوم 95/63 المتضمن استغلال العقارات الفلاحية الشاغرة، والذي تم إلغائه بموجب الأمر 653/68 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة الذي بمقتضاه منح المشرع الجزائري حق الانتفاع الدائم للفلاحين على الأراضي الفلاحية، وبعدها صدر الأمر 73/71 الخاص بالثورة الزراعية ثم قانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح ومن بعد صدر قانون 19/87 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وأقر حق الانتفاع الدائم للمنتجين<sup>1</sup>.

وفي إطار التوازنات العمرانية صدر قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي شكل منعرج حقيقي في تنظيم العقار الفلاحي وفق توجهات أكثر وضوح، حيث أعطى تصنيف واضحا لنوعية العقار الفلاحي.

### أولا : تعريف العقار الفلاحي.

عرفته المادة 4 من قانون التوجيه العقاري 25/90 : الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاك مباشر أو بعد تحويله".

إلا أن هذا التعريف منتقد بحيث أهمل الجانب القانوني للأراضي الفلاحية الذي تمثل حول ملكية الأراضي الفلاحية وقدم تعريفا اقتصاديا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أحمد برادي، شتوان حنان، آليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، المجلد 5، العدد 38، مركز جيل للبحث العلمي، فيفري 2020، ص 50.

<sup>2</sup> - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام)، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 240.

ثانيا : تصنيف الأراضي الفلاحية.

نظرا لأن مقاييس على الأراضي الفلاحية يختلف باختلاف نوعية الأرض محل البناء، وهنا اعتمد المشرع الجزائري في تصنيفه للأراضي الفلاحية إلى عدة معايير يظهر ذلك في النصوص القانونية المصنفة للأراضي الفلاحية وتمثل هذه النصوص في : قانون التوجيه العقاري، قانون المالية لسنة 1989، وقانون المالية لسنة 2010 المجدد بالمرسوم التنفيذي 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>.

قسمت المادة 5 من قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية إلى أصناف معتمدة في ذلك على : التربة، الانحدار، المناخ والسقي إلى الأصناف التالية :

أ- الأراضي الخصبة جدا : وهي الأرض التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية وهي الأراضي العميقة، الأراضي الحسنة التربة أو القابلة للسقي.

ب- الأراضي الخصبة : هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في المناطق الرطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

ج- الأراضي متوسطة الخصوبة : تشمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة على ما يلي :

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

- الأراضي الغير مسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبيرة ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

<sup>1</sup> - بن معمر رابح، تصنيف الأراضي الفلاحية، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 6، العدد 16، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2015، ص 12.

د- الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة : وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف.

ولقد صنفت الأراضي الفلاحية في قانون المالية لسنة 1989 من أجل التحديد السنوي للإتاوة المنصوص عليها في المادة 6 من القانون 19/87 حيث قسمها إلى أربعة أصناف :

**المنطقة أ :** هي المنطقة التي تضم أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل حيث كمية الأمطار فيها تتجاوز 600 مم.

**المنطقة ب :** وهي المنطقة التي تضم أراضي السهول والتي كميات الأمطار فيها تتراوح فيها ما بين 450 إلى 600 مم.

**المنطقة ج :** وهي المنطقة تضم أراضي السهول والتي تتراوح فيها كمية الأمطار ما بين 350 إلى 450 مم.

**المنطقة د :** هذه المنطقة تضم كل الأراضي الفلاحية الأخرى التي نسبة الأمطار فيها تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال

وعند صدور المرسوم التنفيذي 124/12 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة<sup>1</sup>، صنف الأراضي الفلاحية على أساس الإمكانيات الفلاحية.

وحددت المادة 2 من هذا المرسوم المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية إلى عدة مناطق :

**المنطقة أ :** وهي المنطقة التي تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تكون نسبة الأمطار فيها تتجاوز أو تساوي 600 مم.

**المنطقة ب :** وهي المناطق التي تضم أراضي السهول التي تكون كميات الأمطار فيها ما بين 450 مم و 600 مم.

**المنطقة ج :** وهي المنطقة التي تضم أراضي السهول التي تكون كميات الأمطار فيها ما بين 350 إلى 600 مم.

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي 124/12، المؤرخ في 19/03/2012، المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد: 17.

**المنطقة د :** وهي المنطقة التي تضم كل الأراضي الفلاحية بما في ذلك التي تقع في المناطق الجبلية، والتي تكون كميات الأمطار فيها تقل عن 350مم واعتبر هذا القانون الأراضي التي يقل انحدارها عن نسبة 12.5% هي بمثابة أراضي السهول.

### الفرع الثالث : العقار السياحي.

يكتسي الاهتمام بالعقار السياحي أهمية كبرى بسبب:

- فرص الاستثمار متاحة في السياحة الجزائرية إذ تعتبر نفائس العرض السياحي في الجزائر فرصا مهمة للاستثمار خاصة في ظل الطلب السياحي المتزايد، بحيث لا تزال بعض المناطق السياحية عذراء تفتقر إلى الكثير من المرافق السياحية كالفنادق والمطاعم وبالمقابل توافر الموارد الطبيعية التي تشجع على جلب الاستثمار.

- مساهمة السياحة في تنويع موارد الاقتصاد الوطني، إذ يشكل القطاع السياحي بديلا حقيقيا لقطاع المحروقات بحيث يساعد على جلب العملة الصعبة من السياحة الخارجية.

- تتوفر السياحة الجزائرية على مزايا تنافسية غير مستغلة، حيث تشهد الأسواق العالمية ارتفاع حدة المنافسة مما استدعى على الدول التخصيص في قطاعات التي تمتلك فيها مزايا تنافسية قوية<sup>1</sup>.

وقد أدركت جميع الدول باختلاف درجة نموها الاقتصادي على أهمية القطاع السياحي كنشاط اقتصادي لما له من آثار اجتماعية واقتصادية لذلك أولت الدولة لهذا النشاط ببرامجها التنموية من خلال عدة مخططات إستراتيجية لتطوير القطاع من حيث خلق مناصب الشغل سواء كانت دائمة أو مؤقتة وكذلك تساعد على تدفق رؤوس الأموال الأجنبية مما يحسن ميزان المدفوعات وخلق علاقات سياحية بين مختلف القطاعات<sup>2</sup>.

ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما كبيرا بالنشاط السياحي باعتباره من أهم عوامل السياحة نظرا للعديد من القوانين والتنظيمات، حيث صدر أول مرسوم رقم 190/64 المتعلق بإنشاء هيئة

<sup>1</sup> - سامية فقير ومحمد أمين لعروم، مداخلة بعنوان: "آليات تنفيذ إستراتيجية تنفيذ الاستثمار السياحي في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030"، بمناسبة الملتقى الدولي حول آليات تفعيل الاستثمار ودورها في تحسين مؤشرات قطاع السياحة، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المعهد الجامعي بركة، يومي 30/31 أكتوبر 2017.

<sup>2</sup> - روابحية عيسى وجمال كنزة، واقع صناعة السياحة بولاية عنابة في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، العدد الرابع، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، ديسمبر 2017، ص197.

حراس على الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة<sup>1</sup>، إلى غاية وضع قانون أساسي متعلق العقار السياحي المتمثل في الأمر 62/66 المتعلق بالأماكن والمواقع السياحية<sup>2</sup>، وصدر بعده المرسوم 75/66 المتضمن تطبيق الأمر 62/66 المعدل والمتمم بموجب المرسوم 298/81<sup>3</sup>، بالإضافة إلى الأمر 281/67 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية الطبيعية<sup>4</sup>، المرسوم التنفيذي 41/94 المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيمها وحمايتها واستعمالها واستغلالها<sup>5</sup>، والقانون 01/99 المحدد للقواعد العامة بالفندقة<sup>6</sup>، بالإضافة إلى قانون 06/99 المحدد للقواعد العامة التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار<sup>7</sup>.

وكل هذه النصوص القانونية وغيرها تم وضعها بهدف بعث الحياة في العقار السياحي كونه من العوامل الأساسية لنجاح السياحة الجزائرية، خاصة وأن الجزائر من الدول التي تمتلك أنماط متعددة من السياحة الواقعة على العقار التي تبقى مستمرة في كل فصل ومن هنا تظهر لنا ميز أخرى للعقار

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 190/64، المؤرخ في 23/06/1964، المتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، جريدة رسمية عدد : 11.

<sup>2</sup> - الأمر 62/66، المؤرخ في 26/03/1966، المتعلق بالمناطق السياحية، جريدة رسمية عدد : 28.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 75/66، المؤرخ في 04/04/1966، المتضمن تطبيق الأمر 62/66 المتعلق بالمناطق السياحية، جريدة رسمية عدد : 28، المعدل والمتمم بموجب المرسوم 298/81، المؤرخ في 03/11/1981، جريدة رسمية عدد : 34.

<sup>4</sup> - الأمر 281/67، المؤرخ في 20/12/1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، جريدة رسمية عدد : 07، الملغى بموجب قانون 04/98، المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد : 44.

<sup>5</sup> - مرسوم تنفيذي 41/94، المؤرخ في 29/01/1994، المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها، جريدة رسمية عدد : 07، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 69/07، المؤرخ في 19/02/2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، جريدة رسمية عدد : 13.

<sup>6</sup> - قانون رقم 01/99، المؤرخ في 06/01/1999، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية عدد : 02، بالإضافة إلى المرسومين التنفيذيين 133/2000 و 134/2000 المؤرخ في 11/06/2000، المحددان للشارة المبينة لرتبة المؤسسات الفندقية، والقرار الوزاري المؤرخ في 27/12/2004 المحدد لمواصفات شارات تصنيف المؤسسات الفندقية وكذا البيانات المسجلة فيها، جريدة رسمية عدد : 07.

<sup>7</sup> - قانون 06/99، المؤرخ في 04/04/1999، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار، جريدة رسمية عدد : 24، بالإضافة إلى المراسيم التنفيذية 47/2000 المحدد لتنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار، 48/2000 المحدد لشروط وكيفيات إنشاء وكالات السياحة والأسفار واستغلالها، 49/2000 المحدد لكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار، المؤرخ في 01/03/2000، جريدة رسمية عدد : 10.

السياحي تكمل في علاقته بالجانب الاجتماعي حيث يشكل وجهة سياحية للجمهور من أجل الترفيه والتنزه<sup>1</sup>.

يشمل التنظيم القانوني للعقار السياحي في قانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، قانون 02/03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ وكذلك قانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، كما يشمل أيضا قانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية<sup>2</sup>.

**أولا- منطقة التوسع السياحي :** عرف المشرع الجزائري لأول مرة منطقة التوسع السياحي بموجب الأمر 62/66 وكانت تسمى بالأماكن السياحية<sup>3</sup>، بمقتضى المادة الأولى على أنها : "من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجرى تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة لتدابير الخصوصية لحمايتها".

وكذلك المرسوم 76/66 يعرف مناطق التوسع السياحي في المادة الأولى : "يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي"، وحسب المادة 02 من قانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>4</sup> : "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر للسياحة ذات المردودية"، وأضافت المادة 03 من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة<sup>5</sup>، على مواصفات مناطق التوسع السياحي على أنها لا بد أن تكون مميزة وأن تتسم بخصوصيات تتمثل في : شواطئ البحر، الوديان، الأنهار، مساحات خضراء، حدائق وحيوانات التسلية، الجبال، الكهوف، معالم تاريخية وأماكن أثرية.

<sup>1</sup> - حشود نسيم، طرق اقتناء العقار السياحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، المجلد 04، دون ، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2015، ص 172.

<sup>2</sup> - قانون 02/11، المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد : 13.

<sup>3</sup> - الأمر 62/66، المؤرخ في 26/03/1966، المتعلق بالمناطق السياحية، جريدة رسمية عدد : 28.

<sup>4</sup> - قانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد : 11.

<sup>5</sup> - قانون رقم 01/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية عدد : 11.

وبقصد تشجيع وحماية مناطق التوسع السياحي تعد الدولة استراتيجيات وبرامج من شأنها إحداث آثار إيجابية على الاقتصاد الوطني كما يجب أن تكون هناك تنمية وتهيئة في هذه المناطق<sup>1</sup>، وحسب المادة 10 من القانون 03/03 تصنف مناطق التوسع السياحي كمناطق سياحية محمية وبهذه الصفة تخضع إلى إجراءات الحماية الخاصة الآتية :

- شغل واستغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق والمواقع في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير.

- الحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية.

- اشتراك المواطن للمساهمة في حماية التراث ومنع أي ممارسة نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي.

ومن السياسات التي انتهجتها الجزائر سنة 1986 إنشاء مناطق التوسع السياحي وتحديدتها عبر التراب الوطني بصدور المرسوم رقم 88 / 232 المتضمن الإعلان عن منطقة التوسع السياحي<sup>2</sup>.

ومن أهداف هذه مناطق التوسع السياحي :

- توفير الحماية اللازمة للبيئة من كل أنواع التلوث.

- المحافظة على التراث الطبيعي، الثقافي، التاريخي والإنساني وترقيته.

- اختيار الهياكل والتجهيزات المناسبة لخصائص كل موقع إلى جانب نوعية النشاط السياحي الممكن ممارسته.

- تلبية رغبات السياح.

- ترقية بعض النشاطات الملازمة للنشاط السياحي كالتجارة والصناعات التقليدية.

- خلق مناصب شغل مباشرة وغير مباشرة على المستوى المحلي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 04 من قانون 03/03.

<sup>2</sup> - مرسوم رقم 88 / 232 المؤرخ في 05/11/1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، جريدة رسمية عدد : 51.

<sup>3</sup> - حدة مؤلف، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، مقال منشور على الرابط التالي :

شرعت وزارة السياحة والصناعات التقليدية في إجراء جرد للعقار السياحي وذلك بتحديد مناطق التوسع السياحي وكانت النتائج كالتالي :

- تحصي الجزائر حاليا 205 منطقة توسع سياحي، 160 منها متركزة بالشريط الساحلي موزعة على 14 ولاية ساحلية، و 22 بالهضاب العليا موزعة على 12 ولاية، و 23 بالجنوب الكبير موزعة على 23 ولاية جنوبية، وتتربع هذه المناطق على 53.199 هكتار غير أن المساحة المستغلة لا تتجاوز 8.841 هكتار بحكم المعايير العالمية التي تؤكد على ضرورة عدم استغلال أكثر من 20% من المساحة الكلية لمنطقة التوسع<sup>1</sup>.

- العديد من المناطق لم تعد قابلة للاستغلال السياحي والسبب يعود إلى غزو الإسمنت على هذه المناطق لاستغلالها في الجانب العمراني أو في جانب آخر كتمرير أسلاك نقل الكهرباء ذات الضغط العالي.

- العديد من مناطق التوسع السياحي المصنفة سنة 1988 مهددة بالإلغاء، من بينها 61 منطقة مهياة كليا فقدت وجهتها السياحية، و 26 منطقة مهياة كليا فقدت جزء من عقارها السياحي ولم يتبقى سوى 53 منطقة على حالتها الطبيعية يمكن استغلالها في السياحة<sup>2</sup>، لذلك استوجب تدارك الوضع بمحاولة تصنيف مناطق جديدة، ولذلك قامت وزارة السياحة والصناعات التقليدية بالمصادقة على 64 مخطط تهيئة مناطق التوسع السياحي عبر الوطن لتضاف إلى 24 منطقة في طور الاستغلال<sup>3</sup>.

- تخضع تهيئة مناطق التوسع السياحي من طرف الدولة طبقا للمادة 17 من قانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمرسوم التنفيذي 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 المحدد لإجراءات التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي المعدل بموجب المرسوم 78/15 المؤرخ في 2015/03/02<sup>4</sup>، وتم بموجبه تهيئة 08 مناطق توسع سياحي بالبنية التحتية وتحسين وتدعيم المواصلات لـ 06 مناطق أخرى من أجل توفير الأراضي السياحية لصالح

، تاريخ [http://vrlex-ar.univ-batna.dz/images/docs/manif\\_scient/tourisme/communication24.pdf](http://vrlex-ar.univ-batna.dz/images/docs/manif_scient/tourisme/communication24.pdf)، الاطلاع : 01 : 04، 2020/05/03.

<sup>1</sup> - تاريخ الاطلاع : 01:07، 2020/05/05، <https://www.ennaharonline.com/>.

<sup>2</sup> - آمنة بن المجات، إستراتيجية التنمية السياحية في الجزائر، مجلة علوم وتكنولوجيا، العدد 47، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2018، ص 82.

<sup>3</sup> - تاريخ الاطلاع. 2020/05/05، 01:28، <https://www.elitihadonline.com/>.

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي 78/15، المؤرخ في 2015/03/02، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد : 12.



المستثمرين<sup>1</sup>، وشملت دراسة مخطط تهيئة السياحة 198 موقع من ضمن 225 موقع توسع سياحي تتمثل كآلاتي<sup>2</sup> :

- 61 مخطط التهيئة السياحية تمت المصادقة عليه.

- 33 مخطط للتهيئة السياحية قيد المصادقة.

- 82 مخطط لتهيئة السياحة قيد الدراسة.

غير أنه في 2018 أصبح بإمكان المستثمر التكفل بأشغال التهيئة بمرافقة ومساعدة تقنية من الوكالة الوطنية لتطوير السياحة من أجل إقامة مشاريعهم الاستثمارية، وذلك بموجب اتفاقية مبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والمستثمر طبقا لمخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية<sup>3</sup>.

تشمل مناطق التوسع السياحي 4 فئات :

1- المناطق التي يجب تداركها على حالتها الطبيعية بسبب إمكانية تعرضها إلى أضرار بيئية وصعوبات التهيئة.

2- المناطق المؤهلة للاستثمارات بالنظر لوضعيتها.

3- المناطق القابلة للتطور السياحي العالمي لما توفره من إمكانيات فيما يخص الإيواء.

4- المناطق المخصصة للسياحة العالمية الراقية بسبب خصوصية الموقع والإمكانيات المتاحة.

ويجب أن يتوفر في كل منطقة توسع سياحي على الهياكل التالية :

1- المؤسسات الفندقية.

2- المنتجعات والقرى السياحية.

<sup>1</sup>- آمنة بن المجات، المرجع السابق، ص 83.

<sup>2</sup>- [https://www.mtatf.gov.dz/?page\\_id=7287&lang=ar](https://www.mtatf.gov.dz/?page_id=7287&lang=ar). تاريخ الاطلاع 19:53 2020/10/16.

<sup>3</sup>- وذلك بموجب المادة 114 من قانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 والتي تعدل المادة 17 من قانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية بإضافة فقرة ثانية لها والتي تنص على : "غير أنه يمكن لمستثمر واحد أو لمجموعة مستثمرين المستفيدين من أرض موجهة لإنجاز مشروع استثمار داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية التكفل بأشغال التهيئة مع المرافقة والمساعدة التقنية للوكالة الوطنية لتطوير السياحة...".

3- الشاطئ.

4- الساحل.

5- المياه الحموية.

**ثانيا- المواقع السياحية :** تعتبر أيضا المواقع السياحية من مكونات العقار السياحي، وعرفها المشرع الجزائري في المادة 4 من المرسوم 75/66 على أنها : "يمكن أن تعتبر من الأماكن السياحية كل منظر طبيعي أو مكان ذو جاذبية بمنظره الخلاب أو بما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانته واستثمار ندرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان"، وكذلك القانون 03/03 في المادة 2 : "الموقع السياحي كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب منظره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه ويعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان".

فالموقع السياحي إذن عبارة عن تركيبة من الأماكن السياحية التي تتوزع على رقعة جغرافية معينة أو هي الأراضي الضرورية للتوسع والتجهيز التي تضم الهياكل المنجزة في إطار التهيئة السياحية، ويشترط أن تكون على درجة من الجاذبية السياحية التي تتلخص في الموقع الجغرافي، عدد السياح، قرب المنطقة وشهرتها، المساحة، الوقت اللازم للوصول إليها<sup>1</sup>، ولكي يحفز أكثر الموقع السياحي الأنشطة السياحية ويستقطبها لابد من توافر مجموعة من العوامل تتمثل في :

- المناخ وهو من أهم جوانب جذب الموقع السياحي، فهناك مواقع تتصف بإمكانيات سياحية متعددة ولكنها تفتقر إلى المناخ الملائم وبالتالي أصبحت تلك الإمكانيات بدون أي قيمة تذكر.

- النقل والمواصلات بحيث يرتبط التطور في مجال السياحة مؤخرا بالتطور الكبير والسريع في تكنولوجيا النقل والمواصلات، ولا تصبح المواقع السياحية جاذبية للسياح طالما لا تتوفر فيها إمكانية الوصول إليها

<sup>1</sup> - أمين مخفي، عائشة دواح، مداخلة بعنوان : دراسة تهيئة جاذبية المواقع السياحية في ظل تطبيق وإدارة مفهوم التنمية السياحية المستدامة (دراسة حالة ولاية مستغانم)، مقال منشور على الرابط التالي:

<http://e-biblio.univ-mosta.dz/bitstream/handle/123456789/8815/%D8%AF%D8%B1%D8%A7%D8%B3%D8%A7%D8%AA%20%D8%AA%D9%87%D9%8A%D8%A6%D8%A9%20%D8%AC%D8%A7%D8%B0%D8%A8%D9%8A%D8%A9%20%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%88%D8%A7%D9%82%D8%B9%20%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%>

تاريخ الإطلاع: 2020/05/05، 16:00.

- الخدمات الإدارية المقدمة من حيث تسهيلات الإقامة والضيافة ونمط الأسعار والسفر والأنشطة التي تمارس<sup>1</sup>.

**ثالثاً- المنطقة المحمية :** تعتبر الجزائر كغيرها من الدول التي أولت اهتمام كبير بالمحميات الطبيعية ويتجسد في النصوص القانونية التي تماشت مع التطور الراهن لهذه الأماكن وهذا من خلال قانون 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات<sup>2</sup>، وقد ورد في قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري في نص المادة 22 مصطلح "المساحات والمواقع المحمية" حيث جاء في نصها : "نظرا إلى اعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو أثرية، أو معمارية أو سياحية، أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر".

تعود أسباب تأسيس المنطقة المحمية هو محاولة التقليل من الخسائر أو النقص في المصادر الحية، وذلك للحفاظ على التنوع الحيوي والذي يعتبر بقاءه أساسيا لاستمرار الحصول على الفائدة من الأنواع البرية<sup>3</sup>.

وتعرف المنطقة المحمية هي: "مناطق طبيعية من الأرض أو البحر أو المسطحات المائية ذات حدود معينة تتمتع بالحماية القانونية للمحافظة على تنوعها الحيواني والنباتي من الاستغلال الجائر، أو التغيرات الطبيعية المهلكة والتي تعتبر كخزان دائم لموارد اقتصادية أو حضارية أو جمالية مهددة بالتدهور أو معرضة للانقراض"<sup>4</sup>.

كما عرف الاتحاد الدولي لحفظ المحميات الطبيعية المجالات المحمية أنها : "أي منطقة من البر أو البحر التي تعلن لحماية التنوع البيولوجي أو البيئي أو التراثي وتدار من خلال وسائل قانونية أو أي وسائل أخرى مؤثرة"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - منشور على الموقع :

[http://qu.edu.iq/el/pluginfile.php/26196/mod\\_resource/content/1/%D9%85%D8%AD%D8%A7%D8%B6%D8%B1%D8%A97.pdf](http://qu.edu.iq/el/pluginfile.php/26196/mod_resource/content/1/%D9%85%D8%AD%D8%A7%D8%B6%D8%B1%D8%A97.pdf) ، تاريخ الاطلاع : 2020/05/06 ، 24 : 01

<sup>2</sup> - قانون رقم 12/84، المؤرخ في 1984/07/23، المتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 1991/12/02، جريدة رسمية عدد : 62.

<sup>3</sup> - <https://great-library.com/> ، تاريخ الاطلاع 2020/05/05 ، 02:39 .

<sup>4</sup> - محمود صالح العدلي، موسوعة حماية البيئة، الجزء 2، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة 3، ص 6.

<sup>5</sup> - علاق عبد القادر، نظام المجالات المحمية في التشريع الجزائري ودوره في حماية العقار، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد: 02، العدد 5، سنة 2015، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ص 44.

وعرف المشرع الجزائري المنطقة المحمية في قانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة في المادة 02 حيث جاء فيها : "المجالات المحمية هي كل جزء من بلدية أو بلديات تابعة لمناطق تابعة لأماكن الدولة العمومية الخاضعة للأنظمة الخاصة يحددها القانون من أجل حماية الحيوانات والنباتات والأنظمة البيئية البرية والبحرية والساحلية"<sup>1</sup>، وأضافت المادة 10 من نفس القانون أنها: "مجال ينشأ لغايات الحفاظ على الأنواع الحيوانية والنباتية والأنظمة البيئية وحمايتها أو تجديدها وتخضع كل الأنشطة البشرية داخل إقليم المحمية الطبيعية للتنظيم".

ومنه يعتبر المجال المحمي هو منطقة محددة جغرافيا يجري تصنيفها أو تنظيمها أو إدارتها لتحقيق أهداف معينة، وذلك بوضع حد لكل الأنشطة المسببة للتغيرات الضارة بالبيئة والمؤثرة في التنوع البيولوجي.

ومن أجل تهمين هذه المجالات المحمية تم إنشاء لجنة وطنية للمجالات المحمية تعمل على إبداء الرأي حول اقتراح وجدوى التصنيف كمجال محمي<sup>2</sup>، كما تم إعداد المخطط التوجيهي للمجال المحمي وحسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 244/19<sup>3</sup>: "يحدد المخطط التوجيهي للمجال المحمي التوجيهات الأساسية والإستراتيجية والأهداف المنتظرة على المدى البعيد ويوضح وفقا لدراسة التصنيف توجيهات المحافظة على المجال المحمي في إطار التنمية المستدامة"، كذلك تم العمل على مخطط تسيير المجال المحمي بموجب المرسوم التنفيذي 255/19 وهو عبارة عن وثيقة ديناميكية للتعرف على حالة المجال المحمي وتحديد الجغرافي وقيمه التراثية وأهدافه وعراقيل تسييره كما يسمح بتحديد الأهداف التي أنشئ من أجلها المجال المحمي<sup>4</sup>، وتم تصنيف المجالات المحمية بناء على هذه المخططات إلى سبعة أصناف : حظيرة وطنية، حظيرة طبيعية، محمية طبيعية كاملة، محمية طبيعية، محمية تسيير المواطن والأنواع، موقع طبيعي ورواق بيولوجي.

على الرغم من القوانين التي تنظم هذا العقار فإن السياسة السياحية تواجه اختلالات في القرارات المتخذة وهذا يعود إلى أن الأهداف المرجوة من هذه السياسة لم تحدد بإحكام، كمثال عن ذلك إعادة

<sup>1</sup> - قانون رقم 02/11، المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالمجالات المحمية، جريدة رسمية عدد : 13.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي 259/16، المؤرخ في 10/10/2016، المحدد لتشكيلة اللجنة الوطنية واللجان الولائية للمجالات المحمية، جريدة رسمية عدد : 60.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 224/19، المؤرخ في 13/08/2019، المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للمجال المحمي والموافقة عليه ومراجعته، جريدة رسمية عدد : 50.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 224/19، المؤرخ في 13/08/2019، المحدد لكيفيات إعداد مخطط تسيير المجال المحمي والمصادقة عليه ومراجعته، جريدة رسمية عدد : 50.

تحديد أهداف التنمية السياحية في كل برنامج من برامج المخططات التنموية، فمن تشجيع السياحة الدولية سنوات الستينات والسبعينات إلى تشجيع السياحة الداخلية سنوات الثمانينات ثم التخلي عن ذلك والعودة إلى السياحة الدولية خلال الفترة 2010/2000، وهذا الوضع ناتج عن عدم الاستقرار في السياحة الذي يرجع إلى عدم الاستقرار على المستوى المركزي فتارة نجد القطاع السياحي يتبع وزارة السياحة وتارة أخرى وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، ثم يعود مرة أخرى إلى وزارة السياحة والصناعات التقليدية التي بدورها في كل مرة تصنع أهداف جديدة ودراسات جديدة واستراتيجيات متنوعة لم تعرف التواصل والتطبيق<sup>1</sup>.

الفرع الرابع : امتياز الترقية العقارية التجارية على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع

استثمارية.

عرف نظام الترقية العقارية في الجزائر عدة مراحل كان أولها بصدور قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية<sup>2</sup>، وجاء في المادة 2 منه الترقية العقارية هي : "التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد"، ولتشجيع هذا النشاط نصت المادة 24 من نفس القانون : "تضمن للمكتب القروض التي تمنحها المؤسسة المالية المخولة في إطار هذا القانون برهن يقيد أساس القطعة الأرضية والبنائيات التي شيدت عليها".

وبالمقابل نصت المادة 13 على : "لا يستطيع أن يكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الخاص الموصوفون بأنهم تجار شكلا تطبيقا لأحكام القانون التجاري" ما يفهم حرمان المرقى العقاري من صفة التاجر وعدم الدخول بحرية في مجال الاستثمار الترقوي الأمر الذي انعكس على عزوف الكثير في مجال الاستثمار الترقوي وعدم كفاية مشاريع الدولة إلى غاية المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>3</sup> التي أتت بمفهوم جديد للترقية العقارية في

<sup>1</sup> - أمنة بن المجات، المرجع السابق، ص 83.

تضم الجزائر محميات وحظائر وطنية كثيرة ومتنوعة جدا بالنظر للمساحة الشاسعة للبلاد من بين هذه المواقع الطبيعية توجد لحد الآن 10 محميات طبيعية تنتمي إلى التراث الطبيعي العالمي المحمي دوليا من طرف منظمة اليونسكو وهي : محمية القالة، محمية تازا، محمية قورايا، محمية جرجرة، محمية تلمسان، محمية بلزمة، محمية ثنية الحد، محمية الشريعة، محمية الهقار ومحمية الطاسيلي. وتبقى مجموعة معتبرة من الحظائر الوطنية مرشحة لتصبح محميات عالمية.

<sup>2</sup> - قانون رقم 07/86، المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية.

<sup>3</sup> - مرسوم تشريعي 03/93، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد : 14، تم تعديل القانون التجاري فيما يتعلق بأحكام الأعمال التجارية وأصبحت تضم نشاط الترقية العقارية كعمل تجاري.

المادة 02 منه : "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية خاصة".

ويلاحظ أنه للمركبي العقاري صفة التاجر ما يعني فتح المجال أمامه لاستثمار الأموال وتحقيق الربح<sup>1</sup>، كما وسع من نشاط الترقية العقارية حيث لم يعد مقتصر على المحال ذات الاستعمال السكني بل تشمل المحال المخصصة لإيواء الأنشطة الحرفية والصناعية والتجارية<sup>2</sup>، مع الإبقاء على دعم الدولة حسب الأشكال والصيغ المعمول بها التي تستهدف إنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي ما يشجع خلق التنافس بين القطاعين العام والخاص<sup>3</sup>، بالإضافة إلى إنشاء صندوق "الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية" بموجب المادة 11 من نفس القانون التي تلزم المركبي العقاري الذي يشرع في إنجاز مشروعه من أجل بيعه القيام باكتتاب تأمين إجباري لدى الصندوق<sup>4</sup>.

وفي سنة 2011 صدر قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في إطار السياسة الوطنية<sup>5</sup>.

عرف قانون 04/11 نشاط الترقية العقارية على أنها : "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وإدارة المشاريع العقارية"<sup>6</sup>، ويشتمل نشاط الترقية العقارية بحسب قانون 04/11 أنه : "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو

<sup>1</sup> - المادة 04 من المرسوم التشريعي 03/93.

<sup>2</sup> - المادة 02 الفقرة الثانية من المرسوم التشريعي 03/93.

<sup>3</sup> - المادة 07 من المرسوم التشريعي 03/93.

<sup>4</sup> - بناء على المادة 11 من المرسوم التشريعي 03/93 تم إنشاء الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد : 73، وهو مؤسسة عمومية مستقلة ذو طابع تعاوني لا يهدف إلى تحقيق الربح يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران، لكن هذا الصندوق لم يدخل حيز العمل حتى سنة 2000 ما دفع بشركات التأمين والمؤسسات المصرفية كفالة المركبي العقاري، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 181/14، المؤرخ في 05/06/2014، قتي سعيدة، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مقال منشور بمناسبة الملتقى الوطني حول : "إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر" المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة.

<sup>5</sup> - المادة الثانية من قانون 04/11، المؤرخ في 06/03/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد : 14، وتم إلغاء المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

<sup>6</sup> - المادة 03 من قانون 04/11.

تلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو منهجي وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري<sup>1</sup>.

وحددت المادة 15 مجال نشاط الترقية العقارية حيث يشمل :

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات.

- اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.

- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

وبهذا يشمل مجال الترقية العقارية لعدة متعاملين في هذا المجال، لذلك يختلف نشاط الترقية من حيث طبيعة المرفق العقاري فقد يكون شخصا من القانون العام أو شخص من القانون الخاص، كما تختلف الترقية العقارية بحسب النشاط حيث يمكن أن تكون الترقية العقارية عمومية خاضعة للقانون العام فإن نشاط الترقية العقارية يكون عموميا من خلال إشراف الهيئات العمومية المختلفة كديوان الترقية والتسيير العقاري والوكالة الوطنية لتحسين السكن بهدف إنجاز سكنات ترقية مدعمة وسكنات اجتماعية تساهمية<sup>2</sup>.

أما الترقية العقارية التجارية في إطار الاستثمار يقوم بها أشخاص معنويون تابعين للقانون العام، أو أشخاص طبيعيين أو معنويون خاضعون للقانون الخاص وهذه الأخيرة الخاضعة لأحكام الأمر 04/08 المتعلق بالامتياز غير قابل للتنازل والموجه لمشاريع استثمارية على الأمالك الوطنية الخاصة بدليل المادة 02 من نفس الأمر المذكور استثنت فقط الترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، كذلك المادة 07 نصت على أنه تكون قابلة للمنح بالتراضي المشاريع الاستثمارية التي تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن، ويخول للمرفق العقاري عند إتمام المشروع العقاري انتقال ملكية البنايات بعد الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة، لكن هذا يتعارض وطبيعة عقد الامتياز المؤقتة خصوصا أن الأمر 04/08 كان قد حسم في الموضوع على أن المشاريع الاستثمارية المقامة على الأمالك الوطنية الخاصة غير قابلة للتنازل ومن جهة أخرى لا يمكن تطبيق هذا الأمر على مشاريع الترقية العقارية باعتبار أن مشاريع الترقية العقارية لها خصوصيتها فبعد نهاية المشروع يقوم المستثمر ببيع هذه الحقوق العقارية إلى المقتنين الذين ليس لهم أي علاقة بالدولة صاحبة الأرض.

<sup>1</sup> - المادة 14 من قانون 04/11.

<sup>2</sup> - محدة جلول، دور الحق العيني الوارد على الأمالك الوطنية في تشجيع الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المدينة، 2018/2019، ص684.

ومن أجل تخطي السلبات المسجلة وتماطل المستثمرين في إنجاز الاستثمارات بسبب فقدان الثقة بين المستثمر والدولة نتج عنها عزوف الكثير منهم عن الاستثمار في هذا المجال، كان من اللازم على الحكومة إيجاد آلية قانونية تسمح بتشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية مع مراعاة خصوصية هذا المجال وذلك بمراجعة أحكام الأمر 04/08، وهذا ما تحقق في قانون المالية لسنة 2015 حيث تم استثناء مجال الترقية العقارية التجارية وأخضعها لصيغة الامتياز القابلة للتنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع والمثبت بشهادة المطابقة التي تعد خطوة إيجابية لتحرير نشاط الترقية العقارية التجارية من العقبات القانونية وفسح المجال لانطلاق المشاريع بغرض تحقيق الأهداف المسطرة لها<sup>1</sup>.

وفي هذا الإطار تم إبلاغ جميع مدراء أملاك الدولة باستبعاد تطبيق الأمر 04/08 والمرسوم التنفيذي 152/09 على مشاريع الترقية العقارية لحين صدور المرسوم التنفيذي المحدد لشروط تطبيق منح الامتياز القابل للتنازل على القطع الأرضية الموجهة لمشاريع الترقية العقارية التجارية، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 281/15 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على أملاك وطنية خاصة<sup>2</sup>، وقد حدد المرسوم في المادة 02 الوعاء العقاري التي تكون موضوع منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل في إطار هذا المرسوم حيث يجب أن تكون :

- تابعة للأمالك الوطنية الخاصة : حيث لا يمكن تطبيق الامتياز على الأملاك الوطنية العمومية لأن هذه البنايات المنجزة على هذه الأراضي ستكون محل تنازل فيما بعد لصالح المرقي العقاري.

- أن يكون العقار غير مخصص وليس في طريق التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير : هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو حدائق أو تجمع بنايات<sup>3</sup>، أما الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجل معينة

<sup>1</sup> - المادة 61 من قانون 10/14، المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد : 78.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 281/15، المؤرخ في 2015/10/26، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، جريدة رسمية عدد : 58.

<sup>3</sup> - المادة 20 من قانون التوجيه العقاري.



بواسطة أدوات التهيئة والتعمير تشمل على القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين الطويل والقصير<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني : دور الهيئات الإدارية في تنظيم الأملاك الوطنية الخاصة.

إن أهم شيء في الأملاك الوطنية هو قابليتها للاستعمال والاستغلال وفق الغرض الذي خصصت له من أجل تميمها وتحقيق أكبر قدر ممكن من المردودية ومن أجل تحقيق ذلك يفترض تدخل الإدارة المختصة من أجل تسييرها وتحقيق الفاعلية.

ورتابنا في هذا المبحث للتطرق إلى كافة الهيئات الإدارية المعنية بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة وذلك عن طريق الوزارات المعنية والأجهزة الإدارية المتخصصة "مطلب أول".

أما في "المطلب الثاني" فننتقل إلى موضوع أكثر دقة وتخصص وهو تنظيم الأملاك الوطنية على المستوى المحلي.

#### المطلب الأول : على المستوى الوطني.

تتمثل هذه الهيئات في الوزارات باعتبارها المسؤولة عن تنظيم العقار على المستوى المركزي، وبالنظر لحاجة هيئات مختصة أكثر تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ديوان تنمية الزراعة الصناعية في المناطق الصحراوية والوكالة الوطنية لتطوير السياحة.

#### الفرع الأول : الوزارات المكلفة بتنظيم الأملاك الوطنية الخاصة.

ارتأينا هنا تناول الوزارات التي تمثل جهاز تنفيذي لها صلاحيات كثيرة في تنظيم العقار سواء من حيث ملكيته وتنظيمه أو استغلاله، بداية في وزارة المالية، الوزارة المكلفة بالصناعة وأخيرا وزارة السياحة.

#### أولا : الوزارة المكلفة بالصناعة.

ينظم مهام الوزارة المكلفة بالصناعة المرسوم التنفيذي 393/20 المتضمن تحديد صلاحيات وزير الصناعة، والرسوم التنفيذية 394/20 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة<sup>2</sup>، وركزنا في هذا

<sup>1</sup> - المادة 21 من قانون التوجيه العقاري.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 393/20 المحدد لصلاحيات وزير الصناعة والمناجم، والرسوم التنفيذية 394/20 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة، المؤرخان في 23/12/2020، جريدة رسمية عدد: 79.

الشق حول المهام المتعلقة بالعقار الصناعي من خلال دور الوزير المكلف بالصناعة في تنظيم العقار الصناعي وبعدها المديرية العامة لترقية الاستثمار.

**1- دور الوزير المكلف بالصناعة في تنظيم العقار الصناعي :** حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 393/20 : "يقترح وزير الصناعة في إطار السياسة العامة للحكومة عناصر السياسة الوطنية في جميع المجالات السياسية الصناعية والتنافسية الصناعية وترقية مصالح الدعم وتسيير مساهمات الدولة في القطاع العمومي والصناعي والمنشآت الجيولوجية والبحث الجيولوجي والمنجمي وتطوير واستغلال وتثمين الموارد المنجمية وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة كما يتابع ويراقب تنفيذها طبقاً للقوانين".

يختص في إطار تنظيم العقار الصناعي<sup>1</sup> :

- اقتراح سياسات ترقية وتطوير المؤسسة الاقتصادية الصناعية والإنتاج الصناعي والفروع الصناعية والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- يوفر الشروط الضرورية لبروز مؤسسات صغيرة ومتوسطة جديدة ويسهل تكيفها مع التكنولوجيا الجديدة.
- يقترح السياسة الوطنية للاستثمار ويسهر على تنفيذها وتحسين مناخ الاستثمار والأعمال.
- يسهر على انسجام التدابير والمنظومات التحفيزية في مجال ترقية الاستثمار ويقترح التحسينات الضرورية.
- يقترح كل عمل أو تدبير يهدف إلى وضع وسائل التمويل الملائمة للاستثمار وتطويرها.
- يضمن متابعة المشاريع الاستثمارية الكبرى
- يسهر على وضع مؤسسات وهيئات الوساطة والضبط للسوق العقارية الاقتصادية وحسن تسييرها.
- يعد برامج إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاط جديدة ذات علاقة مع تطوير الصناعة.
- يساهم في تحسين شروط الحصول على العقار الموجه للاستثمار والنشاط الصناعي ويسهر على حسن ترشيده وتسييره.

<sup>1</sup>-المادة 08 من المرسوم التنفيذي 393/20.

- ينفذ برامج تطهير وإعادة تأهيل وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- يتولى أمانة المجلس الوطني للاستثمار ويضمن متابعة تطبيق قراراته بالاتصال مع الأطراف المعنية.
- 2- مجال تدخل المديرية العامة الوزارية في تنظيم العقار الصناعي : تم إنشاء على مستوى وزارة الصناعة مديرية لترقية الاستثمار ومديرية العقار الصناعي مكلفة بتنظيم العقار الصناعي<sup>1</sup>.
- أ- المديرية العامة لترقية الاستثمارية:
  - إعداد واقتراح عناصر السياسة الوطنية للاستثمار والسهر على تنفيذها.
  - القيام بكل مسعى يهدف إلى حشد وتشجيع تجسيد المشاريع الاستثمارية ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني.
  - السهر على انسجام التدابير والأنظمة التحفيزية في مجال تطوير الاستثمار واقتراح التحسينات الضرورية.
  - ضمان متابعة السير الحسن للمؤسسات المكلفة بالعقار وترقية الاستثمار، وإعداد واقتراح السياسة الوطنية في ميدان العقار الصناعي.
  - ويتبع هذه المديرية ثلاثة أقسام : قسم جاذبية الاستثمار، قسم المشاريع الكبرى والاستثمارات المباشرة الأجنبية وقسم تطوير البنى التحتية اللوجستية والأقطاب الصناعية.
  - ويعتبر قسم تطوير البنى التحتية اللوجستية والأقطاب الصناعية من أكثر الأقسام ارتباطاً بتنظيم العقار الصناعي حيث يكلف بـ :
  - المساهمة في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي.
  - السهر على إنشاء وحسن سير ومتابعة هيئات الوساطة وضبط سوق العقار الاقتصادي.
  - تنفيذ برنامج تطهير وإعادة تأهيل وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط وضمن تحسين ومتابعة تسيير وظروف عمل هذه المناطق.

<sup>1</sup>-المادة 03 من المرسوم التنفيذي 394/20.

- تشجيع إنشاء مناطق صناعية جديدة ومناطق نشاط مرتبطة بالتنمية الصناعية والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

- اقتراح الأنشطة التي من شأنها تطوير وتنمية البنى التحتية الصناعية واللوجستية والأقطاب الصناعية<sup>1</sup>.

#### ب- مديرية العقار الصناعي:

تم استحداث مديرية العقار الصناعي كجهاز تابع للمديرية العامة لترقية الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي 394/20، ويكلف حسب نفس المرسوم التنفيذي بالمهام التالية:

- إعداد واقتراح السياسة الوطنية في مجال العقار الصناعي والسهر على تنفيذها.

- المشاركة في تحسين شروط الحصول على العقار الصناعي والاقتصادي والأصول المتبقية والفائضة وترشيدها تسييرها.

- ضمان متابعة نشاطات الهيئات المتدخلة في سوق العقار الموجه للاستثمار.

- السهر على انسجام جميع التدابير والأنظمة التحفيزية في مجال العقار الصناعي واقتراح التحسينات الضرورية.

- ضمان متابعة العقار الصناعي.

- السهر على إنشاء وحسن سير مؤسسات وهيئات الوساطة وضبط سوق العقار الصناعي.

- تشجيع إنشاء مناطق صناعية جديدة ومناطق النشاط في إطار التنمية الصناعية.

- متابعة تنفيذ برامج التطهير وإعادة الهيكلة وتأهيل وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

- المشاركة في رفع العرض العقاري بوضع الأملاك والأراضي غير المستغلة في السوق.

- اقتراح أي عمل أو تدبير يهدف إلى تطوير سوق العقار الصناعي.

وتشتمل على ثلاث 03 مديريات فرعية وهي: -المديرية الفرعية لمتابعة العقار الصناعي.

<sup>1</sup> - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 242/14.

-المديرية الفرعية لإعادة تأهيل المناطق والأقطاب الصناعية.

-المديرية الفرعية للتنظيم المتعلق بالعقار الصناعي.

ثانيا : وزارة السياحة.

حددت صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي بموجب المرسوم التنفيذي 195/20، والرسوم التنفيذية 196/20 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي<sup>1</sup>.

**1- دور الوزير المكلف بالسياحة في تنظيم العقار السياحي :** يكلف الوزير في مجال العقار السياحي بالمهام التالية<sup>2</sup> :

- إعداد وتنفيذ إستراتيجية التنمية السياحية وضمان تنفيذها.

- إعداد وتنفيذ ومراقبة وضبط النشاطات السياحية خاصة ما تعلق بالخدمات الفندقية والحموية وإدراجها في إطار مخططات التهيئة السياحية.

- إعداد واقتراح آليات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار السياحي.

- اقتراح كل التدابير التنسيقية المخصصة للحفاظ على العقار السياحي خصوصا مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية وتهيئتها والسهر على التطوير الأمثل لكل المنشآت الأساسية التي تعتبر جزء من الأماكن الوطنية.

- المبادرة بالدراسات الاستشرافية المتعلقة بتنمية القدرات الوطنية في مجال السياحة والحمامات المعدنية والمناخية.

- المشاركة في وضع الأدوات الضرورية للمحافظة على الفضاءات خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، والمخططات التوجيهية الولائية للمحافظة على الفضاءات الحساسة ذات جذب سياحي قوي.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 195/20، المؤرخ في 2007/07/25، المتضمن صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 05/16، المؤرخ في 2016/01/10، المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، جريدة رسمية عدد: 43.

<sup>2</sup>-المادة 04 من المرسوم التنفيذي 05/16 المعدل والمتمم.

- المبادرة مع القطاعات المعنية بتدابير حماية وتنمية حافظة العقار السياحي وضمان توسيعه دورياً.

- اقتراح كل الأشكال التحفيزية والمدعمة للترقية والتوجيه الفضائي للاستثمار على الحكومة بتشجيع إنجاز مجمعات سكنية سياحية كبرى ذات طاقة إيوائية كبيرة<sup>1</sup>.

2- دور مديرية التهيئة السياحية والمحافظة على العقار السياحي: تم تنظيم هذه الهيئة على مستوى وزارة السياحة بموجب المرسوم التنفيذي 06/16 المعدل والمتمم وتكلف بالمهام التالية :

- تبادر بالإستراتيجية المتعلقة بالتهيئة السياحية وتقرحها.

- تقترح بالتنسيق مع القطاعات المعنية التدابير الرامية إلى الاستغلال العقلاني المخصص للاستثمار.

- تسهر على تنفيذ القواعد المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

- تبادر بالنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة السياحية.

وتتقسم هذه المديرية إلى ثلاث (3) مديريات فرعية :

- المديرية الفرعية للتهيئة السياحية.

- المديرية الفرعية لأقطاب الامتياز السياحي.

- المديرية الفرعية للمحافظة على مناطق التوسع السياحي.

وتتشارك كل هذه المديريات في إعداد الاستراتيجيات في ميدان التهيئة السياحية على العقار السياحي، وإعداد كافة التدابير اللازمة مع القطاعات المعنية في ميدان التهيئة السياحية واقتراح نصوص تشريعية وتنظيمية ضرورية تهدف للمحافظة على العقار السياحي كما يمكن القول أن دورها لا يتعدى الدور الاستشاري فقط من خلال المبادرات والاقتراحات التي تقوم بها.

**ثالثاً : الوزارة المكلفة بالمالية.**

تعتبر وزارة المالية من أهم الوزارات والتي لها دور مهم في تنظيم الأماكن الوطنية في الدولة باعتبارها الجهة المسيرة له باسم ولحساب الدولة المالكة، ويظهر ذلك من خلال المرسوم

<sup>1</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 05/16 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 195/20.

التنفيذي 252/21 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية<sup>1</sup>. يتمثل دور الوزير المكلف بالمالية والمديرية العامة للأماكن الوطنية في تنظيم الأماكن العقارية الوطنية الخاصة.

**1- صلاحيات وزير المالية في مجال الأماكن العقارية الوطنية الخاصة :** حددت صلاحيات وزير المالية في مجال تنظيم الأماكن العقارية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة بموجب المرسوم التنفيذي 54/95 حيث يعتبر وزير المالية المسؤول الإداري مكلف برسم وتنفيذ السياسة العامة للدولة، يتولى مسؤولية حسن سير الإدارة المركزية والمصالح الخارجية والمؤسسات العمومية الموضوعة تحت الوصاية.

وتتمثل مهام وزير المالية في مجال الأماكن الوطنية العقارية فيما يلي<sup>2</sup> :

- يبادر بأي نص يتعلق بالأماكن الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري.
- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية اللازمة خاصة ما تعلق ب : جرد الممتلكات وتقويمها وحمايتها، ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار، إعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه، مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار ويقوم كذلك بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات العمومية.
- ينفذ التدابير والأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها.
- يتدخل وزير المالية في جميع التصرفات القانونية التي يمكن أن ترد على الأماكن الوطنية كالبيع والتبادل<sup>3</sup>.
- يمثل الدولة بمفرده أو بموجب قرارات مشتركة مع الوزير المختص في عقود تسيير الأماكن الوطنية العامة والخاصة واستغلالها واستصلاحها لحمايتها والمحافظة عليها طبقاً للصلاحيات المخولة له بموجب القوانين والتنظيمات<sup>4</sup>.

**2- المديرية العامة للأماكن الوطنية كجهاز رئيسي في مجال الأماكن الوطنية الخاصة :**

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 252/21، المؤرخ في 06/06/2021، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، جريدة رسمية عدد: 47.

<sup>2</sup>- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 54/95.

<sup>3</sup>- راجع المرسوم التنفيذي 427/12.

<sup>4</sup>- المادة 192 من قانون الأماكن الوطنية.

حددت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 252/21 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية مهام المديرية العامة للأملاك الوطنية كما يلي :

- إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على حسن تطبيقها.

- اتخاذ أي إجراء يهدف إلى تثمين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها.

- القيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري وحفظه.

- توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها.

وتتكون المديرية العامة للأملاك الوطنية من أربع مديريات :

- مديرية أملاك الدولة.

- مديرية تثمين الأملاك الوطنية.

- مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي.

- مديرية إدارة الوسائل والمالية.

وتعتبر مديرية تثمين الأملاك الفرعية من أهم المصالح في مديرية الأملاك الوطنية ما يدل على رغبة المشرع الجزائري في ربط الأملاك الوطنية بالاقتصاد الوطني والعمل على استثمارها، تكلف هذه الأخيرة بالمهام التالية :

- إعداد التدابير اللازمة الهادفة إلى تنسيق وتحسين مناهج تقييم الأملاك العقارية والمنقولة ومراقبة الخبرات والعمليات العقارية لأملاك الدولة.

- تأطير وتثمين عمليات التنازل عن الممتلكات العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنح امتيازها وكذلك تلك المرتبطة بالعقار الفلاحي والعقار الاقتصادي.

وكان من الأفضل إضافة :

- إعداد وتوزيع أي معلومة إحصائية مرتبطة بنشاطات إدارة الأملاك الوطنية.

- متابعة تحصيل منتوجات ومداخل الأملاك الوطنية.



وتتكون مديرية تميمين الأملاك الوطنية من أربعة مديرية فرعية وهي : المديرية الفرعية للعمليات العقارية، المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات، والمديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية التي تتولى مهمة المساهمة في تحسين آليات تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام والموجهة للاستصلاح، كذلك المديرية الفرعية للعقار التي تعمل على تميمين الأراضي الموجهة للاستثمار وتنسيق وتحسين مناهج تقييمها.

### الفرع الثاني : تدخل الأجهزة المتخصصة في ضبط تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

قد لا تكفي الأجهزة المركزية للإمام بجميع الإجراءات خاصة وأنها على مستوى العاصمة الأمر الذي يصعب عليها تدارك جميع الأمور، لذلك كان من الواجب إنشاء هيئات متخصصة تكون أكثر اختصاص وأكثر دقة موجهة نحو تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

### أولاً : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كجهاز لتنظيم العقار الفلاحي.

أنشئ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 وهو مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة ويدعى في صلب النص "الديوان"، يمارس بهذه الصفة مهام الخدمة العمومية ويكلف بالتنظيم العقاري وهو أداة تابعة للدولة يتصرف لحسابها وينفذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية باستثناء الأراضي الصحراوية التي يتم تسييرها من طرف هيئة أخرى<sup>1</sup>، بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 والمراسيم التنفيذية المعدلة له يتضح أن أهم دور أسند لهذا الديوان هو إنشاء سوق عقارية تنافسية شفافة من أجل تنفيذ الإستراتيجية الاقتصادية الفلاحية وحماية العقار الفلاحي من النهب والاستغلال غير المطابق للقوانين والأنظمة، وتسهيل كافة الإجراءات للمستثمرين الفلاحين ومراقبتهم من أجل اقتناء عقار فلاحى دون أي عراقيل وإقامة مستثمراتهم عليها، ومن أجل ذلك أسندت له المهام التالية:

<sup>1</sup> - المواد من 1 إلى 5، من المرسوم التنفيذي 87/96، المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحي، جريدة رسمية عدد : 15، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 339/09، المؤرخ في 2009/10/22، جريدة رسمية عدد : 61، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 59/21، المؤرخ في 2021/02/04، جريدة رسمية عدد : 10.

يتكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مدير عام يعين من طرف وزير الفلاحة، ومجلس إدارة يضم ممثلي من جميع القطاعات المتعلقة بالعقار، ويكلف بالمهام الإدارية من أجل حسن سير الديوان.

1- مهمة ممارسة حق الشفعة : كانت هذه المهمة الأولى التي أسندت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفة أساسية وهي أساسا ممارسة حق الشفعة على العقار الفلاحي وذلك في المرسوم التنفيذي 87/96 : "يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع، وذلك بموجب المادة 52 من قانون التوجيه العقاري حيث تنص : "وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة 51 مخصصة للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزا عجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المقصودة" وتضيف الفقرة الثالثة : وفي هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من قانون 58/75<sup>1</sup>.

2- مهمة تسيير العقار الفلاحي : يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذه الصفة تهيئة العقار الفلاحي، ويكون بمثابة همزة وصل بين الفلاحين الراغبين في إنشاء مستثمرات فلاحية من أجل الحصول على عقار فلاحى ومالكه وهو الدولة من أجل إنشاء سوق عقارية تنافسية شفافة وتنفيذ الإستراتيجية الاقتصادية الفلاحية ومنح الفلاحين المساعدة دون أي عراقيل ومنحهم التسهيلات اللازمة ومرافقتهم إلى غاية إنجاز مشاريعهم ومن أجل هذا أسند له المهام التالية :

- يمكن الديوان اقتناء أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها عن طريق التعاقد.

- يجب على الديوان أن يتنازل في إطار ممارسة مهامه عن الأراضي الفلاحية التي استعادها وهياها وثمنها لحساب الدولة.

- يضع الأراضي المصرح بها أنها غير مستغلة أو قيد الاستغلال أو البيع بموجب المادة 51 من قانون التوجيه العقاري.

- يطور الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم الأراضي إلى بعضها مهما كانت الفئة القانونية التي تتبعها طبقا لما نصت عليه المادة 58 من قانون التوجيه العقاري : "تشجع الدولة والجماعات المحلية وتطور بواسطة الهيئات العمومية المخولة لها بوسائل تقنية ومالية تساعد على عصرنه المستثمرات الفلاحية من خلال تبادل القطع الأرضية بالتراضي، وكيفما كان الصنف القانوني الذي تتبعه وعمليات إعادة توزيع الأراضي بغية تجميعها".

- إعداد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار .

<sup>1</sup> - المادة 2 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملحق بالمرسوم التنفيذي 87/96.

- ينشئ بنك المعطيات الذي يعني بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره.

وقد أضاف المرسوم التنفيذي 339/09 وذلك بمناسبة صدور قانون التوجيه الفلاحي مهمة دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتنفيذ الإجراءات المحددة لهذا الغرض والتنسيق مع مصالح أملاك الدولة.

- كذلك متابعة حركة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة ودون المساس باستمرارية نشاطها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

كما أضاف المرسوم التنفيذي 59/21 المعدل والمتمم على ضرورة متابعة المستثمرين من أجل عدم إبرام أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية قد تؤدي إلى تغيير تابعها الفلاحي.

- تنظيم بطلب من المستثمرين أعمال التكوين وبرامج تحسين المستوى لفائدة مستخدميهم بالتعاون مع مؤسسات التكوين والبحث المعنية.

- تنظيم ملتقيات وأيام دراسية وندوات وغيرها من التظاهرات ذات الصلة بمجال نشاطه.

### ثانيا : ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

تم إنشاء ديوان من أجل تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بموجب المرسوم التنفيذي 265/20 المؤرخ في 22/09/2020<sup>1</sup>، هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت وصاية "وزارة الفلاحة والتنمية الريفية" ويدعى في صلب النص "الديوان" ومقره بولاية المنيع، كما يمكن إنشاء محطات للديوان في الولايات الصحراوية<sup>2</sup>، يعتبر ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية أداة لترقية الاستثمار الفلاحي والصناعي حيث تساهم نشاطاته المحددة في تنمية الزراعات عن طريق استصلاح الأراضي الصحراوية بهدف تعزيز القدرات الوطنية الزراعية والزراعة الصناعية<sup>3</sup>، ويكلف بالمهام التالية :

- ضمان ترقية الحافظة العقارية الممنوحة له من طرف الدولة وضمان الاستثمارات الزراعية والزراعة الصناعية عن طريق استصلاح الأراضي الصحراوية.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 265/20، المؤرخ في 22/09/2020، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد : 57.

<sup>2</sup> - المادة 23 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 265/20.

<sup>3</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 265/21.

- مرافقة الديوان لحاملي المشاريع للحصول على المزايا المنصوص عليها في التشريع.
- ضمان متابعة وتقييم تنفيذ المشاريع الاستثمار طبقا لدفتر الشروط ويسهر على احترام دفتر الشروط والحرص على عدم إبرام أي صفقة من شأنها تغيير الطابع الفلاحي للأرض ويتقدم بطلب إلغاء عقد الامتياز في حالة مخالفة المستثمر لأحد التزاماته.

ومن أجل تحقيق أهداف الديوان تم إنشاء لجنة الخبرة والتقييم التقني والشباك الوحيد.

- 1- لجنة الخبرة والتقييم التقني :** تكلف بالمهام التالية : دراسة الملفات المعروضة على حاملي المشاريع الاستثمارية بصفة فردية أو في إطار شراكة وتوجيهها والفصل فيها.

- دراسة مخططات الأعمال للمرشحين المؤهلين والموافقة عليها.

- تقوم بإعداد معايير انتقاء وتصنيف المشاريع الاستثمارية والمصادقة عليها.

- 2- الشباك الوحيد :** يتولى الشباك الوحيد بالخصوص في مجال الاستثمار المهام التالية :

- تسهيل إقامة مشاريع الاستثمار وضمان مرافقتها بصفة مستثمرة.

- ضمان مرافقة المستثمرين للحصول على عوامل الإنتاج والاستفادة من المزايا المنصوص عليها.

- السهر على تنفيذ الأعمال الهيكلية ذات الصلة بمشاريع الاستثمار.

- السهر على أداء الشكليات الضرورية لإطلاق مشاريع الاستثمار وتنفيذها وسيرها.

- ضمان تشكيل ملفات الامتياز وتبليغها للمعنيين.

**ثالثا : الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.**

ونظرا لكثرة المهام وتراكمها أسندت مهمة تسيير العقار السياحي إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 70/98<sup>1</sup>، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة وموضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة، مع إنشاء مديريات جهوية

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 70/98، المؤرخ في 21/02/1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية عدد : 11.

على مستوى الوطن طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي<sup>1</sup>، تتولى الوكالة في إطار تسيير العقار السياحي بما يلي :

### 1- مهام تسيير العقار السياحي : حيث يتم القيام بما يلي :

- تحديد وتقييم مناطق جديدة للتوسع السياحي والسهر على حمايتها والحفاظ عليها وترقيتها.
- اقتناء الأراضي الضرورية لإنجاز الهياكل السياحية وملحقاتها، والقيام بجميع الدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- المساهمة مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول المياه المعدنية سواء في الخارج أو الداخل.
- توفير العقار السياحي بكافة الوسائل سواء عن طريق البيع أو نزع الملكية<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى :

### -تهيئة العقار السياحي<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - القرار الوزاري 2008/01/31 المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 2008/04/09، المتضمن إنشاء ملحقات جهوية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وهي :

- ملحقة الشمال الشرقي ومقرها بعنابة وتضم : عنابة، الطارف، سكيكدة، سوق أهراس، قالمة وتبسة.
- ملحقة الشمال الوسط مقرها الجزائر العاصمة وتضم : الجزائر العاصمة، تيبازة، بومرداس، البليدة، تيزي وزو، بجاية، البويرة، الشلف، عين دقلی والمدية.
- ملحقة الشمال الغربي مقرها وهران وتضم الولايات التالية : وهران، تلمسان، مستغانم، عين تموشنت، معسكر، غليزان وسيدي بلعباس.
- ملحقة الجنوب الشرقي مقرها غرداية وتضم الولايات التالية : غرداية، بسكرة والوادي.
- ملحقة الجنوب الغربي مقرها أدرار وتضمن ولايتي بشار وأدرار .
- ملحقة التاسيلي مقرها إيليزي وتضمن ولاية إيليزي.
- ملحقة الهقار ومقرها تامنراست وتغطي إقليم تامنغست.

<sup>2</sup> - كحيل حكيم ونسيمة حشود، دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في توفير وتهيئة العقار السياحي، مجلة القانون العقاري، المجلد:08، العدد:03، ديسمبر 2021، الجزائر، ص85.

<sup>3</sup> - نصت المادة 03 من قانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة السياحية التهيئة السياحية: "مجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها"

- مساعدة إدارة السياحة في تصور وإعداد سياسة التنمية السياحية.
- العمل على احترام التنظيم السياحي في المواقع ومخططات التنمية وتنظيمها العمراني من أجل حماية وتطوير هذا الموقع.
- ضبط بطاقة معلومات متعلقة بالمناطق السياحية وإدراج تلك المعلومات في بنك متعلق بالعقارات السياحية<sup>1</sup>.

كما أوكلت للوكالة مهمة أساسية وهي التصرف في العقارات العمومية الموجهة للاستثمار السياحي عن طريق بيعها للمستثمرين السياحيين الخواص أو عن طريق منح الامتياز<sup>2</sup>، بعد اتفاق ودي بين وزير السياحة ووزير المالية تباع الدولة أو تخصص الأراضي التي يقبلها المخطط الوطني للتهيئة السياحية لصالح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تطبيقاً لقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز غير قابل للتنازل على الأراضي الموجهة لمشاريع استثمارية تابعة للأماكن الوطنية الخاصة<sup>3</sup>، وقبل بداية البيع أو الامتياز تشترع الوكالة بجمع المعلومات الضرورية المتعلقة بمنطقة التوسع السياحي وتمنحها إلى كل من وزير السياحة والمستثمرين الراغبين في الاستثمار في تلك المنطقة وتقدم الوكالة المعلومات التالية :

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية.
- بيع الأراضي أو مبلغ الامتياز.
- مساحة الأراضي وامتيازات التهيئة الناتجة عنها.
- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار.
- المداخل والروابط بالشبكات وكذا الارتقاقات.
- الإعلانات والدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 02 من الملحق المتعلق بدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 23/07، المؤرخ في 23/01/2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والأماكن السياحية أو منح حق الامتياز عليها، عدد : 08.

<sup>3</sup> الأمر 04/08 ، المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز غير قابل للتنازل على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، جريدة رسمية : 49.

<sup>4</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23/07.

ما يمكن ملاحظته من خلال المرسوم التنفيذي 70/98 المتعلق بتنظيم عمل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أنها عبارة عن وسيط بين وزير السياحة والمستثمر رغم تواجد عضوية وزير السياحة بالوكالة إلا أن هذه النقطة تشكل من العراقيل الإدارية التي يواجهها المستثمر فهي مجرد طرف في عقود البيع أو الامتياز، لكن كان من الأفضل إعطاء الصلاحيات وتفويضها كذلك إلى الملحقات الجهوية مع إبقاء الدور الرقابي والاستشراف للمركزية وتجنب تنقل المستثمرين إلى العاصمة.

**2- حق ممارسة حق الشفعة :** تمارس الوكالة الوطنية هذه المهمة بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 70/98 : "تمارس الوكالة التي تعمل لحساب الدولة حق الشفعة على كل عقار يكون موضوع تصرف إداري بعوض أو بدون عوض" كما تم النص عليه في قانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في المادة 21 : "يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية" وتضيف الفقرة الثانية من نفس المادة : "تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وهذا الحق على كل العقارات والبناءات المنجزة في إطار هذا القانون والمتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية بعوض أو بدون عوض، وتحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"، كذلك المادة 28 من نفس القانون التي تلزم كل عملية بيع أو تأجير للأماكن الخاصة المتواجدة داخل مناطق خاصة يجب أن تكون محل إشعار لدى الوزارة المكلفة بالسياحة قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة، وفي حالة التنازل أو التأجير يلتزم المستفيد أو المستأجر احترام مواصفات دفتر الشروط.

وقد حدد المرسوم التنفيذي 385/06 كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل المناطق السياحية والمواقع السياحية<sup>1</sup>، حيث ألزمت مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، بعدها يقوم الوزير بإخطار والوكالة في أجل 15 يوما قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة<sup>2</sup>.

في حالة ممارسة حق الشفعة، من طرف الوكالة يلتزم الوزير المكلف بالسياحة إشعار المالك في مدة 15 يوم ابتداء من نهاية مدة 3 أشهر<sup>3</sup>، وفي هذه الحالة يتعين على الوكالة في إطار المدة الممنوحة لها القيام بدراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية والمادية الضرورية لاقتناء

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي 385/06، المؤرخ في 28/10/2006، المحدد لكفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة، جريدة رسمية عدد : 70.

<sup>2</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 385/06.

<sup>3</sup> - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 385//06.

الأمالك المعنية ويكون هذا التقييم بالتراضي مع صاحب الملك<sup>1</sup>، وفي حالة غياب اتفاق بالتراضي تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة<sup>2</sup>.

أما في حالة عدم الرد من الوكالة تعد هذه الأخير تنازل عن حقها في ممارسة الشفعة الأمر الذي يجيز للمالك بيع ملكه<sup>3</sup>.

#### رابعاً : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تم إنشاء هذه الهيئة بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية والضبط العقاري، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة الصناعة والمناجم<sup>4</sup>.

يعتبر أهم دور أسند للوكالة هو إنشاء سوق عقارية تنافسية شفافة من أجل تنفيذ الإستراتيجية الاقتصادية والصناعية ومنح المستثمرين الإعانة والمساعدة من أجل اقتناء عقار صناعي، ولتحقيق هذه الأهداف أسندت لها المهام التالية :

**1- مهمة التسيير :** تتولى مهمة تسيير العقار الصناعي بصفة أساسية والتي تتكون من الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية داخل وخارج المناطق الصناعية والتي قامت الدولة باسترجاعها<sup>5</sup>، وتتولى كذلك تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجياً من قبل الدولة والأراضي التابعة المتواجدة في المناطق الصناعية بعد إبرام اتفاقية بين مديرية أملك الدولة المختصة إقليمياً<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 05 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 385/06.

<sup>2</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 385/06.

<sup>3</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 385/06.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 119/07، المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، جريدة رسمية عدد : 27، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 126/12، جريدة رسمية عدد : 17.

<sup>5</sup> - المرسوم 122/07، المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد : 27.

<sup>6</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 153/09، المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد : 27.



2- مهمة الوساطة والضبط العقاري : تضمنت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 126/12 المعدل والمتمم : "يمكن للوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين"، وهي بهذا النحو تسعى لتقريب صاحب العقار الموجه للاستثمار وهو الدولة وبين المستثمرين الذين هم بحاجة ماسة إلى إنجاز المشاريع عن طريق النشر والإشهار وإنشاء بنك معطيات حول العقار المتوفر ووضعها تحت استثمارين، أما فيما يخص الضبط العقاري فهي مكلفة بالمهام التالية<sup>1</sup> :

- وضع بنك المعطيات يتضمن العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي لدى المستثمرين.

- ترقية العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي لدى المستثمرين.

- إعداد ونشر جداول أسعار دورية للعقار المخصص للنشاط الاقتصادي والعقار الصناعي

- تحيين الأنظمة المعلوماتية للعقار المتعلقة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والفضاء المخصص للنشاط الاقتصادي كل 06 أشهر.

- تنفيذ كل برامج برنامج إنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاط لحساب الدولة.

3- مهمة الترقية العقارية : تمنح لها مهمة الترقية العقارية وبذلك تكتسي الوكالة صفة المرقي العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 126/12 وبهذه الصفة هي مكلفة بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز المناطق الصناعية ومناطق النشاط وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي تكتسب بها صفة صاحب المشروع لإنجاز بنايات، وأخذ كل المساهمات وإبرام عقود الشراكة المتصلة بنشاطها من أجل ترقية العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي لدى المستثمرين.

ولكون هذه العملية تتطلب الحصول مسبقا على تراخيص التي تدخل في إطار التهيئة صدرت المذكرة رقم 09306 المؤرخة في 2012/09/13 التي تمنع الوكالة من مباشرة عمليات تهيئة على فضاءات جديدة إلا على أساس وكالة تمنح من طرف مديرية أملاك الدولة، وتم ذلك بموجب المقرر رقم 289 الممضى بتاريخ 2012/09/04 بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمديرية العامة للأمالك الوطنية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - دفتر تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي 119/07.

<sup>2</sup> - سطوح غنية، المرجع السابق، ص 132.

وفي إطار الترقية العقارية تكلف الوكالة كذلك بإنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي مكاتب<sup>1</sup>، والقيام بجميع العمليات العقارية والمنقولة سواء كانت مالية أو تجارية متصلة بنشاطها وتتولى إبرام العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها كما تعمل على تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة بمجال نشاطها، وكما أن للوكالة صفة المرقي العقاري لها أن تستعين بمقاول بموجب عقد مقاوله مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع من أجل التنسيق بين جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ المشروع العقاري مع أن تحترم هذه النشاطات مخططات التعمير وتعمل على المحافظة على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحضائر الطبيعية ومحيطها المجاور<sup>2</sup>.

وفي هذا الإطار اتخذت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إجراءات مهمة من خلال توفير حلول دائمة للحصول على العقار الاقتصادي من خلال منهج تتبعه والذي يأخذ بعين الاعتبار الخطوط التوجيهية الأربعة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم آفاق 2030 وهي<sup>3</sup> :

- ديمومة الموارد.

- إعادة التوازن ما بين الأقاليم.

- جاذبية الأقاليم وقدرتها التنافسية.

- العدالة الاجتماعية والإقليمية.

**المطلب الثاني : دور الأجهزة المحلية في تعزيز تثمين الأملاك الوطنية الخاصة.**

رغم تمتع السلطة المركزية بجميع السلطات وإشرافها على جميع المصالح لا تستطيع تسيير جميع الشؤون المتعلقة باختصاصها سواء من ناحية اتخاذ القرارات أو الإمضاءات، ذلك أيضا أن الأمر متعلق بالأملاك الوطنية واتساع مجالات تدخله فلا تستطيع الإدارات المركزية وحدها ضمان سيرها لذلك كان من اللازم إنشاء إدارة على المستوى اللامركزي مجموعة من المصالح الخارجية التي تضمن الربط الجهوي والإقليمي بين القرارات الصادرة من السلطة المركزية ومصالح الدولة على المستوى اللامركزي،

<sup>1</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 126/12.

<sup>2</sup> - المواد 11، 16 و 17 من قانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد : 14.

<sup>3</sup> - تاريخ الإطلاع : 45-01-10-30-06/2020/03-47-10-27-01-2020/ar/index.php/www.aniref.dz - 08/12/2021.

وتسمى هذه المصالح بالمصالح الخارجية موزعة على كامل ولايات الوطن تكون على شكل مديريات أو لجان تخضع لسلطة الوالي، والهدف منها تقريب الإدارة من المواطن.

### الفرع الأول : المصالح الخارجية للمديرية العامة للأحكام الوطنية.

توجد لدينا مديرية أملاك الدولة، والمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

#### أولا : المديرية الولائية لأحكام الدولة.

تضمن المديرية الولائية لأحكام الدولة ممارسة السلطة السلمية لمفتشيات أملاك الدولة التابعة لاختصاصها الإقليمي وبهذه الصفة تسهر على احترام تنظيم وتشريع أملاك الدولة ومتابعة ومراقبة عمل مصالحها وتحقيق الأهداف المسطرة لها، وتتكون من المكاتب التالية<sup>1</sup> :

- مصلحة العمليات العقارية.

- مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية.

- مصلحة العقود والمنازعات.

- مصلحة الإدارة العامة والوسائل.

نظم المشرع الجزائري مهام المديرية الولائية لأحكام الدولة في المرسوم التنفيذي 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 المحدد تنظيم وسير المصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ العقاري<sup>2</sup>.

وتختص مديرية أملاك الدولة في مجال الأحكام الوطنية حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي بالمهام التالية :

- تنظم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأحكام الدولة وحمايتها وتسييرها.

- تقوم بتسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث وعمليات الحجز القضائي.

<sup>1</sup> - قرار وزاري مشترك المؤرخ في 2017/06/27، المحدد لمصالح ومكاتب مديرية أملاك الدولة ومديريات حفظ الأراضي على مستوى الولايات، جريدة رسمية عدد : 58.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 393/21، المؤرخ في 2021/10/18، المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأحكام الوطنية، جريدة رسمية عدد : 80.

- تنظم وتنفذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة عمليات اقتنائها أو استئجارها.
- تقوم بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر في المستوى المحلي وتتابع تطورها وتحرر تقارير وتحاليل تقنية بذلك.
- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع قضائيا المتنازع فيها المرفوعة إلى المجالس القضائية والمحاكم.
- تسهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها.
- تحلل دوريا نشاط هذه المصالح وتعد ملخصات بذلك وتبلغها للسلطات السلمية.
- تتولى تسيير الاعتماد المفوضة إليها وموظفي المصالح الخارجية لأماك الدولة والحفظ العقاري الممارسين في ولايتها.
- وبناء على تفويض من وزير المالية<sup>1</sup> تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأماك الدولة وتحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة، وفي هذا الإطار تعتبر مديرية أملاك الدولة طرف في إبرام عقود الامتياز لمنح العقارات الموجهة لمشاريع استثمارية، كما تساهم في إبرام عقود ملكية البناء المنجزة من طرف المستثمرين على الأرض الممنوح امتيازها بعقد موثق<sup>2</sup>، وتتخذ جميع الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز عند كل إخلال من المستفيدين<sup>3</sup>.
- تعتبر مديرية أملاك الدولة مختصة لإجراء التقييمات على الأملاك الوطنية، وفي هذا الأمر تقوم بإعداد تقارير التقييم للأماك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها خاصة وتحديد مقابل التعويض مقابل إجراء نزع الملكية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 183 من المرسوم التنفيذي 427/12 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، والقرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20 المتعلق منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لتحرير العقود المتعلقة بالملكيات العقارية التابعة لأماك الدولة الخاصة، جريدة رسمية عدد : 30.

<sup>2</sup> - المادة 13 من الأمر 04/08، المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد : 49.

<sup>3</sup> - المادة 12 من الأمر 04/08.

<sup>4</sup> - المادة 20 من قانون 11/90 المتعلق بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة.

- تتمتع مديرية أملاك الدولة بحق دائم في حق مراقبة ظروف استعمال الأملاك الوطنية منقولة أو عقارية وسواء كانت أملاك عمومية أو خاصة<sup>1</sup>.
- الدراسة بالتنسيق مع مختلف المديریات والجهات المختصة بالعقار كل الملفات المتعلقة بإعداد العقود الإدارية.
- تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها.
- إعداد حصيلة دورية للعقود الإدارية المحررة<sup>2</sup>.
- يمثل مدير مديرية أملاك الدولة الإدارة على مستوى الإدارات واللجان المتعلقة بالعقار والاستثمار، وفي هذا الصدد يكون له دور في اقتراح المشاريع الاستثمارية ومواقع توطينها، وله عضوية في لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار واللجان التقنية<sup>3</sup>، ويقوم مدير أملاك الدولة بتعيين ممثليه على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي التابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من أجل التكفل الحقيقي للمستثمر<sup>4</sup>، وفي هذا الصدد يجب على مدير أملاك الدولة مراعاة النقاط التالية :
- اقتراح ممثل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشبايبك الوحيدة وموافاة الإدارة بالمعلومات الضرورية التي تخص المقترحين.
- إعطاء عناية أكثر للممثل مع متابعة وتقديم له كل المساعدات المطلوبة.
- التأكد من أن الممثل ملم بالجوانب القانونية والتنظيمية المتعلقة بالاستثمار مع تقديم كافة المعلومات له ليتمكن من تقديمها صحيحة لكل مستثمر يريد الحصول على استفسارات في هذا المجال.

<sup>1</sup> - المادة 186فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 427/12.

<sup>2</sup> - المادة 09 من القرار الوزاري رقم 433، المؤرخ في 27/06/2018، المحدد لمهام ومصالح ومكاتب مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري (غير منشور في الجريدة الرسمية).

<sup>3</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20/10، المؤرخ في 12/01/2010، المتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، جريدة رسمية عدد : 04.

<sup>4</sup> - المادة 28 من المرسوم التنفيذي 356/06، المؤرخ في 09/10/2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد : 64، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 100/17، المؤرخ في 05/03/2017، جريدة رسمية عدد : 16.

- تقديم له المعلومات حول الأوعية العقارية وكذا الأصول العقارية المتبقية والمتوفرة القابلة لتوجيهها مع ضرورة تحيينها.
- تزويده بالمعلومات حول مستوى الأسعار المطبقة على المستوى المحلي مع ضرورة تحيينها.
- تمكينه من متابعة إعداد عقود منح الامتياز الخاصة بالمستثمرين الذي يطلبون خدمات الشباك الوحيد، مع مطالبة مدراء الحفظ العقاري إعطاء التعليمات للمحافظين العقاريين لتقديم كافة المعلومات التي يطلبها ممثلي إدارة أملاك الدولة المعينين على مستوى هذه الشبائيك حول مدى تقدم إجراءات شهر العقود.
- إعلام الممثل بكل ملفات الاستثمار التي تم إعدادها بشأنها عقود الامتياز ليتسنى تقديمها لمدير الشباك.
- إعلام الممثل عن كل المستثمرين المتخلين الذين تمت متابعتهم أمام الجهات القضائية من أجل إلغاء عقود الامتياز حتى يتسنى لمدير الشباك مطالبتهم بإرجاع الامتيازات الممنوحة لهم.
- تكليف المفتشية الجهوية لأماك الدولة والحفظ العقاري القيام بزيارات ميدانية على مستوى هذه الشبائيك للتأكد من مدى تطبيق مصالح أملاك الدولة لهذه التعليمات<sup>1</sup>.
- تبليغ الممثل لموافاة مصالح أملاك الدولة بالوثائق الواجب إحضارها من طرف المستثمر.
- موافاة الممثل بمذكرة التسديد ليتسنى له تقديمها للمستثمر، وينبغي أن تكون في مذكرة التسديد رقم الحساب لرئيس المفتشية المختصة إقليمياً ليتمكن المستثمر إتمام إجراءات التسديد على مستوى مفتشية أملاك الدولة.
- على ممثل أملاك الدولة إبلاغ المستثمر بالاختصاص الإقليمي لمفتشية العمل المختصة إقليمياً الصحيحة من أجل تهيئة الظروف على مستوى المفتشية ويتم التكفل بالإجراءات المطلوبة في أسرع وقت.
- بالإضافة إلى تمكين المستثمرين عن طريق ممثل مديرية أملاك الدولة من إضفاء عقود الامتياز المعدة من طرف مصالح أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد لتم إضائها من طرف مصالح مديرية أملاك الدولة.

<sup>1</sup> - التعليمات رقم 4804 المؤرخة في 2011/05/03، الصادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية، المتعلقة بتمثيل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

- تمكين المستثمرين من استلام عقد الامتياز عن طريق الممثل بعد الانتهاء من التسجيل والشهر، مع تقييد السلم في سجل خاص يكون على مستوى ممثل إدارة أملاك الدولة وذلك في أجل لا يتعدى أسبوعين<sup>1</sup>.

### ثانيا : المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي 251/21 ودمجها مع مديرية حفظ الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي 393/21، وتضمن المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري ممارسة السلطة السلمية للمحافظات العقارية التابعة لاختصاصها الإقليمي وبهذه الصفة تسهر على احترام تنظيم وتشريع مسح الأراضي والحفظ العقاري، وتكلف على الخصوص بما يلي :

- تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده.  
- القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوقفها مع السجل العقاري.

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه باستمرار.  
- القيام بشهر عقود الامتياز في أقرب وقت ممكن تسهلا للإجراءات الاستثمارية.  
**الفرع الثاني : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.**

تم إنشاء اللجنة بموجب الأمر 11/06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأماك الدولة الخاصة والموجهة لمشاريع استثمارية في المادة 05 : "يرخص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلتها وسيرها عن طريق التنظيم"، وعليه صدر المرسوم التنفيذي 120/07 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 20/10<sup>2</sup>، وتتكون اللجنة من :

<sup>1</sup> - التعليم رقم 6422 المؤرخة في 08/06/2011، الصادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية والمتعلقة تمثيل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 120/07، المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وضبطها، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 20/10، المؤرخ في 12/01/2010، جريدة رسمية عدد : 04.

تجدر الإشارة أن هذه اللجنة تم إلغاؤها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 بموجب القانون 01/15 في مادته 48، وتم إعادتها بموجب قانون المالية 14/19، المؤرخ في 11/12/2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2020 في نص المادة 118، وتعتبر هذه الخطوة إيجابية وفي ظل غياب المرسوم التنفيذي المحدد لتنظيمها حذبا من المشرع تكليفها بمهام

- الوالي أو ممثله رئيسا، رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول الاجتماع، مدير الأملاك الوطنية، مدير التخطيط والتهيئة العمرانية، مدير التعمير والبناء، مدير النقل، المدير المكلف بالطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير الإدارة المحلية، مدير المصالح الفلاحية، المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، مدير التجارة، مدير الشؤون الدينية والأوقاف، مدير السياحة، المدير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية، مدير التشغيل، مدير الثقافة، المدير المكلف بتسيير المنطقة الصناعية، ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا، ممثلين عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مدير الوكالة العقارية بالولاية، ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة، ممثل عن جمعية محلية، يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار مع إمكانية الاستعانة بأي شخص في مجال الاستثمار.

تنص المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي أنه يمكن للجنة متابعة وتقييم المشاريع الاستثمارية مباشرة وإنما يمكن إسنادها إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلتها وسيرها بموجب النظام الداخل للجنة بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية ووزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار ووزير المالية.

وعليه صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 بتاريخ 2012/05/31 تحدد تشكيلته هذه اللجنة الفرعية التقنية ومهامها وتضم هذه اللجنة العديد من ممثلي الهيئات ذات الصلة بالعقار والاستثمار<sup>1</sup>. أما بالنسبة لمهام اللجنة فهي محددة في المرسوم التنفيذي 20/10 وكذلك الأمر 04/08 ويمكن تقسيمها إلى مهام المساعدة ومهام المتابعة :

#### أولا : مهام المساعدة.

تحدد في مساعدة اللجنة على تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية وفي هذا الإطار تساهم في ضبط العقار بحيث تساهم في اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة ومناطق نشاط، وترافق

رقابية أكثر ومتابعتها للمشاريع الاستثمارية بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة والإبقاء على تشكيلتها خاصة وأنها تشمل ممثلين من عدة قطاعات الأمر الذي يعكس إيجابا على قرارات اللجنة باختيار مواقع الاستثمار.

<sup>1</sup> - سطوطح غنية، المرجع السابق، ص144.

تتولى اللجنة الفرعية التقنية السهر على الاستغلال الحقيقي للعقار في الآجال المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز، ومن أجل الغرض تتخذ جميع الترتيبات بالاتفاق مع الهيئات المعنية من أجل إصدار الرخص الإدارية المطلوبة لفائدة المستفيدين من الامتياز والتأكد من مدى انسجام المشاريع الاستثمارية المقامة والتي في طور الإنجاز مع قواعد البيئة، وتتولى مهمة الرقابة على المشروع الاستثماري ومدى احترام صاحب الامتياز للقوانين والتنظيمات المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز، وتعد تقرير يتضمن حالة تنفيذ المشروع الاستثماري من طرف المستفيدين من الامتياز بالإضافة إلى تسجيل النقائص المسجلة والصعوبات والضغطات التي تحول دون إنجاز المشروع وتلتزم بإرساله إلى اللجنة الولائية كل ستة أشهر، سطوطح غنية، المرجع السابق، ص145.



جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهيأة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وتضع المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين، وتعمل كذلك على المساعدة على تحديد العقار المراد إنجاز الاستثمار عليه وتعمل على اقتراح الامتياز على الأماكن الوطنية الخاصة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات مع مساعدة المستفيدين من هذه الأوعية العقارية من كافة الوثائق والرخص الإدارية<sup>1</sup>.

#### ثانيا : مهام المتابعة.

تتولى اللجنة في هذا المجال متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية، وتتولى متابعة إنجاز البنايات المقررة في المشروع الاستثماري ومدى احترام صاحب المشروع على الخصوص بموجب شهادة المطابقة لقواعد حماية البيئة ومطابقة المشروع لقوانين التهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

وبعد إلغائها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 تم إعادة تفعيلها مرة أخرى في قانون 14/19 المتضمن قانون المالية لسنة 2020 بموجب المادة 118 التي تعدل أحكام المادة 05 من الأمر 04/08 ولم يصدر المرسوم التنفيذي المحدد للتشكيلة الجديدة.

<sup>1</sup> - سطوطح غنية، المرجع نفسه، ص146.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص147.

## الفصل الثاني

التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام

الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

### الفصل الثاني : التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة.

انطلاقاً من فكرة أن الدولة ظهرت في البداية كدولة حارسة يقتصر نشاطها في تحقيق الأمن الداخلي والخارجي والعمل على تحقيق العدالة فقط، ومع ظهور المشاكل الاقتصادية والضغوطات التي تعرضت لها الدول النامية في أواخر الثمانينات التي نتج عنها تقلص القطاع العام وانخفاض في المستوى الاقتصادي أدت إلى ظهور أزمات اقتصادية أهمها ازدياد حجم المديونية ما أثر على عجز الحكومات عن مواجهة تلك المشكلات التي بالاعتماد على نفسها، إلا أن الاتجاه الذي ساد على الصعيد الدولي طيلة الجزء الأكبر من القرن العشرين هو ضرورة تفعيل وتوسيع دور القطاع الخاص وترك الدولة عن تسيير هذه الأنشطة الاقتصادية من خلال التخلي عن نقل أعباء التنمية وتحويلها من القطاع العام إلى القطاع الخاص عن طريق خصصة المرافق العامة وإعطاء مهمة إنشائها وتسييرها إلى مستثمر سواء كان أجنبياً أو وطنياً ينتمي للقطاع الخاص بهدف إشراكه في عملية استثمار البنى التحتية والتخفيف على ميزانية الدولة، وبما أن التنمية الاقتصادية تتوقف على مدى قدرة الدولة على جذب الاستثمار والعمل على خلق جو مناسب لذلك فقد كان من الضروري تبني صيغ مستحدثة تكون غير تقليدية تهدف إلى تشييد وتشغيل المشروعات التنموية وضمان تقديم الخدمات العامة من أجل تحقيق التنمية المستدامة وضمان استثمار القطاع الخاص من جهة وضمان رقابة الدولة ورقابتها لتجنب مساوئ الخصخصة من جهة أخرى.

وقد تم استحداث عدة صيغ عن طريق عقود مختلفة، ويعتبر عقد الامتياز من بين هذه العقود والآليات القانونية والأكثر استخداماً من أجل عمليات التمويل قد تعجز عنه باقي العقود التقليدية في تحقيقها فقد وجدت فيه المشاريع الكبرى أسلوب مناسب لتحقيق التنمية الاقتصادية، فهو يبني على فكرة استعمال الشيء واستغلاله واستثماره دون تملكه مع بقاء الرقابة والإشراف في يد الدولة كما يمكنه أن يلبي حاجة الدول النامية في تحقيق الثراء، وبالتالي تتطلب عملية إقرار مشاركة القطاع الخاص في إنشاء وتسيير مرافق البنية التحتية على مدى توفر التشريعات المنظمة له كما يستلزم التطرق إلى البحث عن تطوره في الجزائر وبعض النظم المقارنة، وما يتمتع به من مزايا ناتجة عن طبيعته وخصائصه الذاتية (المبحث الأول) الأمر الذي جعل من المشرع الجزائري الأخذ به وتطبيقه على الأملاك الوطنية الخاصة التي تم توجيهها لمشاريع استثمارية ما يخوله كأسلوب فعال عن بعض العقود التي كانت مطبقة من قبل (المبحث الثاني)

## المبحث الأول : البحث عن ماهية عقد الامتياز.

تتنافس الدول النامية فيما بينها من بينها الجزائر للارتقاء بمشاريع البنية التحتية خاصة في مجال الأملاك الوطنية الخاصة ذات البعد التنموي، وتلجأ الدول في سبيل تحقيق ذلك خاصة مع انسحابها في الآونة الأخيرة في مثل هذه المشاريع المكلفة وإعطاء الفرصة للقطاع الخاص من أجل المشاركة في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك يقتضي بالضرورة تمكين السلطات من التعاقد مع القطاع الخاص من أجل تقديم خدمات والمساهمة في إنجاز مشاريع استثمارية تعود بالنفع على المستثمر والدولة<sup>1</sup>.

ويعتبر عقد الامتياز من العقود المهمة في الآونة الأخيرة لاستهدافها عدة خدمات وأنشطة، وارتبط وجود هذا النوع من العقود بتسيير مرافق عمومية في الدولة<sup>2</sup>، ومع عدم استقرار الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية ومن أجل تحقيق تنمية شاملة وفسح المجال أمام الخواص تم إخضاع هذا النوع من العقود بهدف إشراك القطاع الخاص وإدارة وتسيير جزء من أملاك الدولة وهي الأملاك الوطنية الخاصة مستهدفة في ذلك توجيهها في مشاريع استثمارية، وللإحاطة بالجوانب القانونية لعقد الامتياز لابد من تأصيل فكرة هذا العقد، من حيث تطوره التاريخي في الجزائر وبيان معناه وأهميته وخصائصه وتمييزه عن غيره وذلك في هذا المبحث.

<sup>1</sup> - عمر غول، عقد الامتياز المحلي كصورة من صور تفويض المرفق العام العمومي ضمن آخر تعديلات المشرع الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد 45، جويلية 2016، ص89.

<sup>2</sup> - إلى جانب التسيير المباشر والمؤسسة العمومية في إدارة المرفق العام ظهر أسلوب الامتياز الذي يعتبر من الطرق التعاقدية في إدارة المرفق العام.

يعتبر عقد الامتياز من العقود الهامة التي نالت اهتمام كبير من طرف الدول نظرا للهدف المرجو تحقيقه سواء عند اعتماده لاستغلال المرافق العامة أو لتسيير جزء من الأملاك الوطنية خاصة ما يجعل الدولة طرف رئيسي في العلاقة التعاقدية لا منافسا لأن الهدف من هذا العقد هو تحقيقي أكبر مردود من التنمية التي تمثل قاسم مشترك بين المستفيد من الامتياز والدولة.

### المطلب الأول : عقد الامتياز في النظام القانوني الجزائري .

لقد شكلت الأزمات الاقتصادية والحاجات الاجتماعية سببا لتدخل الدولة في المجال الاقتصادي واحتكارها لمهمة النهوض بالمرافق العامة ما أدى إلى نقل أعباء التنمية إلى القطاع الخاص وإدخاله في تسيير المرافق العامة وتوجيهها نحو عقد الامتياز<sup>1</sup>.

### الفرع الأول : علاقة امتياز المرفق العام بامتياز الأملاك الوطنية.

تشكل فكرة المرفق العام محور القانون الإداري باعتبار أن هذه الفكرة ظهرت بظهور الدولة لان الدولة فينظر الفقيه "ديجي" هي عبارة عن مجموعة من المرافق العامة، إلا أن هذه المرافق لم تبقى على شكل واحد بل أخذت مفاهيم متعددة بسبب ظهور المرافق الاقتصادية الذي قابله ضرورة تطبيق قواعد القانون الخاص وتعدد طرق إدارتها، إذ كانت تدار المرافق العامة الاقتصادية مباشرة إلا أن الطبيعة الاقتصادية لهذا المرفق العام لا يتلاءم وطبيعة العمل ونتائج المردودية في الإدارة العامة لذلك تم اللجوء إلى الأسلوب التعاقدى بتكليف القطاع الخاص في إدارة المرافق الاقتصادية<sup>2</sup>.

### أولا : مفهوم فكرة المرفق العام.

تعتبر فكرة المرفق العام عن النشاط الإيجابي للدولة فمن خلاله تتولى تقديم الحاجيات لمواطنيها وهو ما يعكس الوظيفة الإدارية في الدولة والاستعمال غير المباشر للأملاك الوطنية، وقد نشأ المرفق العام على فكرة بسيطة مفادها أنه كلما تعلق الأمر بمرفق عام كان القانون المطبق هو القانون الإداري إلا أن تطور الظروف الاقتصادية والاجتماعية انعكس على هذا المفهوم ما جعل الباحثين في مجال القانون الإداري إعطاء تعريف جامع ودقيق لفكرة المرفق العام وهذا يكون بمثابة دليل على أنه في تطور مستمر، والأصل في وجود المرافق هو ضمان المصلحة العامة التي عجز الأفراد عن تلبيتها ومن هنا ظهرت الحاجة لتدخل الدولة لتسيير هذه المرافق إما مباشرة أو عن طريق المؤسسة ولم يكن الأمر يطرح أي إشكال إلا حديثا بعد دستور 1989 الذي تبنى أفكار جديدة وتخلي الدولة عن احتكار النشاطات

<sup>1</sup> - سليمان سهام، تفويض المرفق العام كتقنية جديدة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 3، العدد 02، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، ص 02.

<sup>2</sup> - مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرفق العام (دراسة مقارنة)، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 13.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

الاقتصادية والتجارية لتتجه الدولة لنظام الخصخصة الكلية عن طريق التخلي لبعض المجالات عن طريق نوع من الشراكة مع القطاع الخاص<sup>1</sup>.

تشير عموماً فكرة المرفق العام إلى مجموع الهيئات والمنظمات التي تديرها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية<sup>2</sup>، ويمكن تعريف المرفق العام من ناحيتين أساسيتين هما المعيار العضوي والمعيار الموضوعي، من حيث المعيار العضوي هو : "الهيئة أو المنظمة التي تنشئها الجهة الإدارية وتهدف إلى إشباع الحاجيات العامة وتكون تابعة أو جزء من التنظيم الإداري في الدولة دون أي اعتبار إلى موضوع النشاط الذي تقوم به هذه الهيئة"<sup>3</sup>، ونضيف أيضاً : "مشروع يعمل باضطراد وانتظام تحت إشراف رجال الحكومة بقصد خدمة عامة للجمهور مع خضوعه لنظام معين"<sup>4</sup>، أما من الناحية الموضوعية ينصب أساس على موضوع النشاط وتعبير عن المصلحة العامة بغض النظر عن الشكل الخارجي الذي يأخذه هذا النشاط<sup>5</sup>.

إن التطور في نشاط الدولة توازى معه تطور في المرافق العامة وظهر عدة تقسيمات منها، إلا أنه يبقى أهم تقسيم للمرافق العامة هو تقسيمها إلى مرافق إدارية ومرافق اقتصادية، فحين اتساع هذه الأخيرة لنشاطها توازى معه تعدد في المرافق العامة وكان قد صاحبه تعدد في أساليب التسيير حيث يقوم هذا

---

<sup>1</sup> - ضريفي نادية، المرفق العام بين ضمان المصلحة العامة وهدف المردودية دراسة حالة عقود الامتياز، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012/2011، ص05.

<sup>2</sup> - Martine lombard et Gilles Dumont, Droit administratif, 9 édition, Dalloz, paris, 2011, p308.

<sup>3</sup> - ثروت بدوي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، بدون طبعة، المجلد1، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1980، ص35.

<sup>4</sup> - سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري (دراسة مقارنة)، الكتاب الثاني، الطبعة 10، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1979، ص25.

قد ساد هذا المفهوم في القرن 19 عندما كان دور الدولة يقتصر على ممارسة الوظائف السيادية (الأمن، الصحة والتعليم) وقد أطلق على هذه المرحلة بفكرة الدولة الحارسة وسرعان ما تبنى مجلس الدولة الفرنسي هذه الفكرة في قضية (بلانكو)، بحيث استند في حيثيات الحكم وتحديد الجهة القضائية المختصة إلى المرفق الذي يعد جزء من التنظيم الإداري للدولة، ومن أنصار هذا الاتجاه نجد : هوريو، بونار، رولاند، ويتفق هؤلاء على أن المرفق العام هو ذلك المشروع الذي تتولاه السلطة الإدارية بصورة مباشرة أو بصفة غير مباشرة وتستهدف منه تقديم الخدمات العامة إلى الأفراد، إسماعيل صعصاع البديري، فكرة التخصيصية في المرافق العامة، مجلة جامعة بابل، المجلد 14، العدد2، جامعة بابل، العراق، سنة 2007، ص169.

<sup>5</sup> - محمد فاروق عبد الحميد، نظرية المرفق العام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة نشر، ص06.

الدور الجديد على إستراتيجية محددة وهي بعث الحيوية في المرافق العامة خاصة المرافق الاقتصادية وزيادة الكفاءة لذلك كان من اللازم توجه نحو القطاع الخاص لتمكين هذه المرافق العامة الاستمرار في عالم المنافسة وهو أسلوب الامتياز<sup>1</sup>.

### ثانيا : تطور نظام عقد الامتياز في الجزائر :

بدأ عقد الامتياز أولا في المدن اليونانية القديمة حيث كان يرخص للأفراد بتسيير واستغلال بعض المنشآت والأراضي والبحيرات المملوكة للدولة مقابل بعض الامتيازات وقد عرف هذا الأسلوب في روما تحت ما يسمى « PROLORUM »، ثم انتقل هذا الأسلوب من اليونان إلى فرنسا وكان يقتصر هذا الأسلوب على تسيير الأملاك العامة واستغلالها، ثم تطور الأمر إلى تكليف الأفراد القيام بأشغال عامة مقابل بغية إدارتها وصيانتها ثم انتقل الامتياز من مرحلة الإدارة والاستغلال إلى مرحلة التمويل وبناء المنشآت، ثم عرف تطورا خلال القرن التاسع عشر<sup>2</sup>، ومع حدوث الأزمة المالية والاقتصادية في بداية القرن 20 وقيام الحربين العالميتين الأولى والثانية والانتقال من الدولة الحارسة إلى الدولة المتدخلة وعجز الدولة ماليا عن الوفاء بديونها وبالتالي إعادة الاعتبار إلى أسلوب الامتياز مرة أخرى كوسيلة لحل المشاكل الاقتصادية للدولة خاصة ما تعلق بإنشاء وإدارة المرافق العامة<sup>3</sup>.

تعتبر تقنية عقد الامتياز في تسيير المرافق العمومية ليست بالتقنية الحديثة في المنظومة القانونية الجزائرية، فهو نظام قديم يعود إلى الحقبة الاستعمارية وبالضبط في 1919/09/09 حيث صدر القانون المتعلق بامتياز المناجم الذي سمح لأول مرة باستخدام دفاتر الشروط لهذا النوع من الاستغلال ليطبقه قانون 1922/12/19 المتعلق بالبترو<sup>4</sup>، لأن التشريع الفرنسي في ذلك الوقت أخضع كل عمليات استغلال الثروات المنجمية والبتروولية بضرورة الحصول على امتياز مرتبط بدفتر الشروط محدد سلفا من طرف السلطات الإدارية يتجسد في شكل عقد إداري مبرم بين الإدارة المختصة والشخص صاحب الامتياز وهذا مانجده في المرسوم 838/56 المؤرخ في 1956/08/16 المتعلق بقانون المناجم والأمر

<sup>1</sup> - حسن محمد علي البنان، مبدأ قابلية المرفق للتغيير والتطور، الطبعة 01، المركز القومي للإصدارات القومية، القاهرة، 2014، ص 130.

<sup>2</sup> - هشام عبد السيد الصافي محمد، الضوابط العامة لعقد الامتياز الإداري "دراسة مقارنة بين مصر والجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، ديسمبر 2016، ص 11.

<sup>3</sup> - هشام عبد السيد الصافي محمد، المرجع السابق، ص 12.

<sup>4</sup> - دريش وردة، النظام القانوني لاستعمال الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2018/2019، ص 273.

1111/58 المؤرخ في 1958/11/22 المحدد للنظام القانوني والنظام الجبائي المتعلق بأنشطة البحث والاستغلال والنقل بواسطة الأنابيب في مناطق التنظيم العام للجهات الصحراوية<sup>1</sup>، وبعد الاستقلال تم الاحتفاظ بهذا النظام نتيجة الانغلاق الاقتصادي والتوجه الاشتراكي الذي كان سائدا حتى نهاية الثمانينات بسبب انعدام التكنولوجيا التي تسمح باستغلال الأملاك الوطنية<sup>2</sup>، أعاد المشرع الجزائري رد الهيئة لنظام الامتياز وذلك في أول قانون للبلدية<sup>3</sup>، وكذلك في مجال الطيران بموجب قانون 166/64<sup>4</sup>، لكنه لم يجسد على أرض الواقع إلى غاية قانون 06/98 المتعلق بالطيران المدني<sup>5</sup>.

كما استعمل الامتياز في مجال استغلال المحلات التجارية للعرض التجاري<sup>6</sup>، وكذلك المرسوم 16/68 المتضمن منح الدولة للبلديات عن طريق الامتياز حق استغلال المنشآت الرياضية<sup>7</sup>، وبعدها تم

<sup>1</sup> - عايلى رضوان، المرجع السابق، ص 262.

<sup>2</sup> - وذلك بموجب الأمر 24/71، المؤرخ في 1971/04/12، المتعلق بالبحث والاستغلال والنقل بواسطة الأنابيب للمواد البترولية والنظام الجبائي الخاص بها، دريش وردة، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - وذلك بموجب الأمر رقم 24/67، المتضمن القانون البلدي، المؤرخ في 1967/01/18، جريدة رسمية عدد : 06، وقد نص في مادته 220 على : "إذا أمكن استغلال المصالح العمومية البلدية استغلالا مباشرا دون أن ينجم ذلك ضرر فيؤذن للبلدية منح هذا الامتياز"، الملغى بموجب القانون 08/90، المؤرخ في 1990/04/07، جريدة رسمية عدد 15، المعدل والمتمم بموجب القانون 11/10، المؤرخ في 2011/07/22، جريدة رسمية عدد : 37، وكذلك قانون الولاية 07/12، المؤرخ في 2012/02/21، جعل قانون الجماعات المحلية من نظام الامتياز كطريق استثنائي في إدارة المرفق العام حيث تنص المادة 149 من قانون الولاية : "إذا تعذر استغلال المصالح العمومية الولائية المذكورة في المادة 146 أعلاه عن طريق الاستغلال المباشر أو مؤسسة فإنه يمكن للمجلس الشعبي الولائي الترخيص باستغلالها عن طريق الامتياز طبقا للتنظيم المعمول به".

<sup>4</sup> - القانون رقم 166/64، المؤرخ في 1964/06/08، المتعلق بالمصالح الجوية، جريدة رسمية عدد : 06.

<sup>5</sup> - قانون رقم 06/98، المؤرخ في 1998/01/27، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، جريدة رسمية عدد 84، جاء في نص المادة 08 منه : "تقوم الدولة بإنجاز المطارات وتشغيلها، ويمكن أن تكون محل امتياز يمنح لأشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص اعتباريين خاضعين للقانون الجزائري وذلك وفقا للشروط التي حددها القانون" وقد احتكر هذا النص منح الامتياز على الأشخاص الطبيعية والمعنوية الوطنية فقط دون الأجانب.

<sup>6</sup> - المرسوم 167/67، المؤرخ في 1967/08/24، المتضمن منح امتياز المحلات التجارية ذات الاستعمال أو الطابع السياحي من طرف الدولة للبلديات، جريدة رسمية عدد : 75، حيث ينص في المادة الأولى : "المحلات التجارية ذات الاستعمال أو الطابع السياحي التي يستغلها المكتب الوطني الجزائري للسياحة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة يمنح امتيازها للبلديات التي تتواجد فيها هذه المحلات في منطقة اختصاصها وتستثنى من الامتياز المذكور المحلات التجارية التابعة لمجموعات سياحية أو التي تنطوي على مصلحة خاصة، والتي تبقى تحت تسيير الهيئة المكلفة بالاستغلال السياحي"

<sup>7</sup> - المرسوم رقم 16/68، المؤرخ في 1968/01/23، المتضمن منح الدولة للبلديات بطريق الامتياز حق استغلال بعض المنشآت الرياضية الواقعة في مناطقها، جريدة رسمية عدد : 08، ولا تدخل في ميدان تطبيق هذا المرسوم : المنشآت الرياضية التي هي جزء من العقارات المخصصة قانونا للمصالح العمومية التابعة للدولة، المركبات الأولمبية والمراكز



## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

العمل بنظام الامتياز في مجال الطرق السريعة<sup>1</sup>، وتم الأخذ به كذلك في مجال التزود بالمياه<sup>2</sup>، واعتمد عليه كذلك في مجال البحث عن البترول<sup>3</sup>، وبعد صدور دستور 1989 كانت سنة 1994 سنة إعادة الاعتبار للامتياز في الجزائر من خلال صدور عدة قوانين تنظم هذه التقنية في العديد من المرافق العامة نذكر منها المرسوم التنفيذي 41/94 المتعلق بتعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها<sup>4</sup>.

الوطنية والإقليمية للتربية البدنية والرياضية الخاضعة مباشرة لوزارة الشبيبة والرياضة، المنشآت والتجهيزات المدمجة في المجموعة السياحية"، وقد صدر قانون 03/89، المؤرخ في 14/02/1989، المتضمن تنظيم المنظومة الوطنية للتربية البدنية والرياضية وتطويرها، جريدة رسمية عدد : 07 حيث جاء في نص المادة 67 منه : "بهدف تكثيف مختلف أشكال الممارسة الرياضية وتطوير شبكة المنشآت الرياضية الوطنية يمكن الأشخاص الطبيعيين المعنويين من القانون العام أو الخاص وفي إطار المخطط الوطني للتنمية والتشريع الساري العمل به وبعد استطلاع الآراء التقنية والأمنية إنجاز واستغلال المنشآت الرياضية و/أو الترفيهية"، وأحال تنظيم هذه المادة إلى المرسوم التنفيذي 416/91، المؤرخ في 02/11/1991، المحدد لشروط إحداث المنشآت الرياضية واستغلالها، جريدة رسمية عدد : 54.

<sup>1</sup> - تم النص عليه بموجب الأمر 27/95، المؤرخ في 30/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية عدد : 82، حيث نصت المادة 166 منه : "يمكن أن يكون إنجاز الطرق السريعة ولواحقها، وتسييرها، واستغلالها، وصيانتها، وكذا أعمال تهيئتها و/أو توسيعها محل منح امتياز لصالح الأشخاص المعنويين التابعين للقانون العام أو القانون الخاص شريطة وجود طريق بديل وذلك وفق كفاءات محددة في اتفاقيات وفي دفاتر الشروط يصادق عليها بنص تنظيمي"، صدر بعده المرسوم التنفيذي 308/96، المؤرخ في 18/09/1996، المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، جريدة رسمية عدد : 55.

<sup>2</sup> - قانون رقم 17/83، المؤرخ في 16/07/1983، المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية عدد : 30، المعدل والمتمم بموجب الأمر 13/96، المؤرخ في 15/06/1996، جريدة رسمية عدد : 37، والمرسوم التنفيذي 266/85، المؤرخ في 29/10/1985، المرسوم رقم 266/85، المتعلق بمنح امتياز الخدمات العمومية للتزويد بماء الشرب والتطهير، جريدة رسمية عدد : 45.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 114/67، المؤرخ في 08/07/1967، المتعلق بمنح امتياز حقل الوقود المدعو (علعار غربي) لشركة البحث عن البترول واستغلاله في الصحراء ولشركة بترول الجزائر، جريدة رسمية عدد : 57.

<sup>4</sup> - وذلك عملاً بأحكام المادتين 22 و 23 من المرسوم التنفيذي 41/94، المؤرخ في 29/01/1994، المتضمن تعريف الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها، جريدة رسمية عدد : 07.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

وكذلك استغلال الموارد المرجانية بموجب المرسوم التنفيذي 1232/95<sup>1</sup>، وتم الأخذ به كذلك في مجال الشروط المتعلقة بامتياز إنجاز المنشآت القاعدية لاستقبال ومعاملة المسافرين<sup>2</sup>، وكذلك منح الامتياز فيما تعلق بتوزيع الكهرباء والغاز<sup>3</sup>، وما يمكن ملاحظته أن نظام الامتياز ليس بالظاهرة الجديدة في الجزائر فقد تم الأخذ به في مجالات عدة منها المحروقات والمياه والطيران المدني وكذلك النقل البحري وغيرها من المجالات الحيوية التي تعتبر أساسية في أي دولة، ومحاولة من المشرع الجزائري لوضع إطار قانوني لهذا النظام صدر قانون الأملاك الوطنية 30/90 حدد هذا الأخير استعمال الأملاك الوطنية العمومية إما عن طريق الاستعمال المجاني والحر عن طريق الجمهور وهو الاستعمال المباشر أو عن طريق مصلحة عمومية تأخذ شكل تسيير وكالات أو استغلال عن طريق الامتياز<sup>4</sup>، وهذا ما يعرف بالاستعمال الخاص الذي يكون إما عن طريق قرار إداري يتمثل في رخصة الطريق ورخصة الوقوف أو يأخذ شكل تعاقدى وتم الأخذ بنظام الامتياز بناء على مبررات سيتم ذكرها لاحقا وصدر المرسوم التنفيذي 454/91 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط

<sup>1</sup> - تنص المادة 156 من قانون 25/91، المؤرخ في 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65 : "يترتب على جمع المرجان الذي يتم على أساس منح امتياز صادر عن إدارة أملاك الدولة، وطبقا للشروط الخاصة لدفتر الشروط الذي يتم إعداد نموذج منه عن طريق التنظيم"، وعليه تم إصدار المرسوم التنفيذي 323/95، المؤرخ في 21/10/1995، المتضمن استغلال الموارد المرجانية، جريدة رسمية عدد : 63.

<sup>2</sup> - القانون 13/01، المؤرخ في 07/08/2001، المتضمن النقل الجوي، جريدة رسمية عدد : 44، حيث نص في المادة 51 الفقرة 2 منه على : "يمكن أن يكون إنجاز هذه المنشآت وتسييرها عند الاقتضاء محل امتياز يمنح لكل شخص طبيعي أو اعتباري خاضع للقانون الجزائري ضمن الشروط المحددة عن طريق التنظيم"، وعليه صدر المرسوم التنفيذي 417/04، المؤرخ في 20/12/2004، المحدد للشروط المتعلقة بامتياز إنجاز المنشآت القاعدية لاستقبال ومعاملة المسافرين عبر الطرقات و/أو تسييرها، جريدة رسمية عدد : 82.

<sup>3</sup> - القانون 01/02، المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، جريدة رسمية عدد : 08، حيث نص هذا القانون في مادته 73 : "يتم منح الامتياز في ميدان التوزيع عن طريق طلب عروض وتقوم به لجنة الضبط وتدرسه، ولا التنازل عن الامتياز"، وعليه صدر المرسوم التنفيذي 114/08، المؤرخ في 09/04/2008، المحدد لكيفيات منح امتيازات توزيع الكهرباء والغاز وسحبها ودفتر الشروط المتعلقة بحقوق صاحب الامتياز، جريدة رسمية عدد : 20.

ما يمكن ملاحظته أن أسلوب الامتياز ينحصر فقط في المرافق العمومية ذات الطابع الاقتصادي التي تقدم خدمات بمقابل إذ أن طبيعة هذه المرافق يستلزم لحسن إدارتها أسلوبا مغايرا لأسلوب التسيير المباشر أو عن طريق المؤسسة هذا ما يجعل من هذه المؤسسات مصدر للأرباح.

<sup>4</sup> - المادة 60 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 لسنة 1990، ولم يأتي هذا القانون بتعريف عقد الامتياز، وكذلك المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 23/11/1991، المتضمن لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة والتابعة للدولة، جريدة رسمية عدد: 60 (ملغى).

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

كيفية ذلك<sup>1</sup>، كان من المفروض أن يتضمن تعريف للامتياز على الأقل، لكن اكتفى بذكر الشروط العامة وحقوق والتزامات المستفيد من الامتياز بصفة عامة في المواد 167، 168 و 171.

ورغم ظهور نظام عقد الامتياز في قوانين متعلقة باستثمار الأملاك الوطنية الخاصة بداية من 1993 بموجب قانون الاستثمار 12/93 والمرسوم التنفيذي 322/94 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة الواقعة في المناطق الخاصة إلا أن المشرع الجزائري لم يستقر عليه بسبب الفوضى الاقتصادية بالرغم والسرعة في تطبيق النظام الليبرالي والصعوبة في التطبيق وكذلك عدم الفهم الجيد للنظام، حتى سنة 2008 بموجب قانون 14/08 المعدل والمتمم لقانون 30/90 مضيافا المواد من 64 مكرر 1 إلى المادة 69، ونصت المادة 64 مكرر 1 على : "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم به الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز"، ويمكن القول أن المشرع قد وفق نوعا ما في هذه المادة حيث جاءت بتعريف دقيق لعقد الامتياز.

وقد تطرق بعدها المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة في المادة 75 والمادة 76 إلى استعمال الأملاك الوطنية استعمال تعاقدى حيث تأخذ بنظام الامتياز كنظام وحيد لاستعمال الأملاك الوطنية واستغلالها من طرف الخواص وذلك مؤقتا لمدة أقصاها 65 سنة إلا أن هذه المدة تختلف باختلاف المجال المنظم لعقد الامتياز وهذا بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية، لينتقل فيما بعد نظام الامتياز إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

وإذا انتقلنا إلى للبحث عن عقد الامتياز في النظم المقارنة نجد في مصر استخدمت عقود امتياز المرفق العام منذ منتصف القرن التاسع عشر على الرغم من عدم وجود تنظيم قانوني لهذا العقد حيث منحت الحكومة المصرية امتيازاً لأول مرة لتنظيم النقل الحديدي بين السويس والإسكندرية، حتى صدور دستور 1923 صدر الدستور المصري لأول مرة وأشار لأول مرة إلى هذا العقد في المادة 137 التي تنص : "كل التزام موضوعه استغلال مورد من موارد الثروة الطبيعية في البلاد أو مصلحة من مصالح الجمهور الهامة، وكل احتكار لا يجوز منحه إلا بقانون وإلى زمن محدد"<sup>2</sup>، ثم صدر قانون رقم 129

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك، جريدة رسمية عدد : 60.

<sup>2</sup> - محمد حسن علي البنان، المرجع السابق، ص 147.

لسنة 1947 لأول مرة والمتعلق بالتزام المرافق العامة، وصدر بعده القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 عرف لأول مرة عقد الامتياز في المادة 668 على : "التزام المرافق العامة عقد الغرض منه إدارة مرفق عام ذي صفة اقتصادية، ويكون هذا العقد بين جهة الإدارة المختصة بتنظيم هذا المرفق وبين فرد أو شركة يعهد إليها باستغلال المرافق فترة معينة من الزمن"<sup>1</sup>، ثم صدر قانون 61 لسنة 1958 بشأن منح الامتيازات المتعلقة باستثمار الموارد الطبيعية والمرافق العامة وقانون 152 لسنة 1960 والذي يعد القانون أكثر تنظيماً للقواعد الحاكمة لعقود الالتزام<sup>2</sup>.

وبعد انهيار النظام الاشتراكي وانحساره في بداية القرن العشرين وتحول الدولة نحو العولمة وبروز النظام الاقتصادي الجديد الذي يقوم على الاقتصاد الحر تعاضم دور الامتياز وظهر بنظام BOT وأصبح الامتياز وفق هذه الطريقة من أنجح الوسائل التي تأخذ بها الدول خاصة الرأسمالية في استثمار وإدارة مرافقها وتعاضم دور نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية<sup>3</sup>، وتعد مصر أول دولة في الشرق الأوسط تقدم على إبرام عقد البوت في مشروع قناة السويس عام 1869 حيث تم منح امتياز حفر قناة السويس إلى محمد علي باشا الذي رفضه في تلك الفترة خوفاً من مخاطره المستقبلية وعلى الاستقلال الاقتصادي، وتم إعادة طرح الفكرة من قبل المهندس الفرنسي "فرناند ديليسبيس" على الوالي محمد سعيد والذي وافق عليه وتم إبرام العقد لمدة 99 سنة قابلة للتجديد، وبموجب هذا العقد منحت الدولة المصرية الشركة العالمية لقناة السويس الأراضي اللازمة لتشديد القناة مع إعفاء شركة المشروع من كافة الرسوم والضرائب والجمارك على كافة معدات وأدوات ولوازم هذا المشروع الاستراتيجي<sup>4</sup>.

أما في فرنسا فقد عرف هذا النظام في عام 1872 حيث أعطت الحكومة الفرنسية امتيازاً إلى شركة "بيريه" لتوزيع المياه في باريس، وكذلك مشروع النفق الأوروبي "Euro-tunnel" الذي يربط بين بريطانيا وفرنسا من أهم تطبيقات المشروعات الحديثة لعقد الامتياز وقد بلغت تكلفة المشروع أكثر من ستة عشر مليار دولار أي حوالي أكثر من ضعف التكاليف المقدرة للمشروع<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حسن علي البنان، المرجع نفسه، ص148.

<sup>2</sup> - محمد أبو بكر عبد المقصود، أحمد سليمان عبد الراضي، التنظيم القانوني لإدارة المرافق العامة الاقتصادية (دراسة مقارنة)، المؤتمر العلمي الرابع لكلية الحقوق بعنوان : القانون والتحويلات الاقتصادية والاجتماعية، جامعة عمان، أبريل 2018، ص9.

<sup>3</sup> - محمد أبو بكر عبد المقصود، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - جمال عمران المبروك، عقود التشييد والاستغلال والتسليم وتكييفها القانوني، مجلة جيل للأبحاث القانونية المعمقة، العدد19، جامعة المرقب الخمس، ليبيا، نوفمبر 2017، ص77.

<sup>5</sup> - حنان أحمد ضيا، وسائل فض النزاعات الناشئة عن عقد البناء، التشغيل ونقل الملكية، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بيروت، 2016، ص5.

### الفرع الثاني : مبررات أخذ الدولة بنظام الامتياز.

ارتبط انتشار هذا النوع من العقود مع اتجاه الدولة نحو الخصخصة والحد من دور الدولة في النشاط الاقتصادي وضرورة تطبيق آليات جديدة لتنشيط استثمارات القطاع الخاص في مجال الأملاك الوطنية الخاصة، وعلى ذلك فإن عقد الامتياز يرجع ظهوره أساسا إلى فكرة اقتصادية باعتبارها طريقة لاستثمار وتسيير جزء من الأملاك الوطنية.

### أولا : الأهمية الاقتصادية لعقد الامتياز :

يعد عقد الامتياز من أهم العقود الإدارية في ظل التطور الحديث للنظام الاقتصادي العالمي، بحيث أصبح يشكل بدوره أهم العقود الموجودة لارتباطه بمجالات اقتصادية خاصة أن الجزائر تعتمد عليه في مجال الأملاك الوطنية الخاصة التي تعد هذه الأخيرة العمود الفقري للاقتصاد.

- ومن العوامل التي ساهمت أيضا في انتشار أهمية عقود الامتياز هي عدم وجود أنظمة قانونية في الدولة خاصة عندما تكون ذات اقتصاد ضعيف غير مؤهلة لتنظيم جميع النواحي المختلفة والمقعدة خاصة ما تعلق بالبنية التحتية وإقامة المصانع وتهيئة مدن جديدة، ومن أجل تكملة هذا النقص ظهرت هذه العقود خصوصا أنها تبرم بين طرفين غير متكافئين أحدهما ينتمي إلى القانون الخاص وقد يكون أجنبي يملك رأس المال والخبرة الفنية والقانونية لإبرام هذه العقود.

- مساهمة رأس مال الخاص سواء كان وطني أو أجنبي في حل مشاكل المديونية الخارجية للدولة المعنية، وكذلك خلق مناصب شغل جديدة تعمل على تقليص البطالة.

- يساهم التعاقد وفق نظام الامتياز في توفير البيئة المناسبة للتنمية الاقتصادية من خلال استطاعة صاحب الامتياز خاصة إذا كان مستثمر أجنبي في جلب التكنولوجيا الحديثة والوسائل التقنية إلى الدولة خاصة عندما تكون السلطة مانحة الامتياز من الدول النامية.

- ضرورة تدخل القطاع الخاص في إنشاء هياكل البنية التحتية والخدمات وإدارتها بسبب عجز ميزانية الدولة.

- فتح المجالات أمام الخواص للاستثمار ودعم مشروعات البنية التحتية.

- زيادة الطلب والعروض على العقارات والاستفادة من التسهيلات التي تفرضها الحكومة وسط المنافسة العالمية الشديدة.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- تعزيز ثقافة الاستثمار من خلال عقود الامتياز على مستوى الأفراد والشركات خاصة الأجنبية نظرا لما لها من دور في جلب العملة الصعبة وإنعاش الخزينة العمومية.

- ضرورة توفير بنية تحتية أساسية متطورة وفعالة من أجل تقديم خدمات عامة بأسعار منخفضة وبنوعية عالية الجودة لتساهم في دعم العقار الموجه للاستثمار بصفة خاصة الذي يواجه منافسة عالمية حادة، خاصة وأن هناك دراسات توصلت إلى أنه من أجل تشجيع التنمية والتطور في الاقتصاديات الناشئة والاستفادة من العولمة والتحرر من التبعية الاقتصادية فإن الاستثمار في البنية التحتية يعد مطلباً لا مفر منه<sup>1</sup>.

- كذلك مساهمة القطاع الخاص في تمويل المشاريع الاستثمارية المربحة قد يساهم في منح الدولة فرصة الاهتمام بالقطاعات السيادية كقطاع التعليم، الدفاع والأمن ويتكفل القطاع الخاص في إدارة وتمويل المشروعات ما يعمل على تخفيف الثقل على ميزانية الدولة، ويمكن حتى جلب التكنولوجيا الحديثة ومشاركة القطاع العام<sup>2</sup>.

- رفع الكفاءة الإنتاجية والديناميكية خاصة أن القطاع الخاص يسعى لتقديم خدمات ذات جودة وذلك بالاعتماد على وسائل تكنولوجية جديدة تستجيب لطلبات المنتفعين.

وبالرجوع إلى الدستور الجزائري لسنة 2020<sup>3</sup>، نجده يتبنى فلسفة الاقتصاد الحر من خلال تشجيع المبادرة الفردية ومشاركة القطاع الخاص في النشاطات الاقتصادية، حيث يتضمن إقراراً لعدد من المبادئ التي تؤكد تبني الفكر الاقتصادي الحر وحماية الحريات الاقتصادية بما يعزز مشاركة القطاع الخاص في المجالات الاقتصادية المختلفة ومن بينها الاستثمار في مجال الأملاك الوطنية الخاصة<sup>4</sup>، ومن أهم هذه المبادئ :

- **حماية الحرية والملكية الخاصة** : تنص المادة 2 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789 على : "تعتبر الغاية من اجتماع سياسي هي حفظ حقوق الإنسان الطبيعية التي لا جدال

---

<sup>1</sup> - مقال منشور على الرابط التالي : [http : //info.wafa.ps/userfiles/server/pdf/k\\_emteaaz.pdf](http://info.wafa.ps/userfiles/server/pdf/k_emteaaz.pdf) ، تاريخ الاطلاع : 2020/05/06 ، 23:33.

<sup>2</sup> - [http : //info.wafa.ps/userfiles/server/op](http://info.wafa.ps/userfiles/server/op) ، cit.

<sup>3</sup> - مرسوم رئاسي رقم 442/20، المؤرخ في 2020/12/30، المتعلق بالتعديل الدستوري، جريدة رسمية عدد : 82.

<sup>4</sup> - جاء دستور 1989 بنظرية الثنائية في الأملاك الوطنية حيث كما ذكرنا سابقاً أن الأملاك الوطنية تنقسم إلى أملاك الوطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، هذه الأخيرة هي محل اهتمام كبير من طرف الدولة الجزائرية والمستثمرين الوطنيين والأجانب حيث نراها كإيراد للدولة خارج عن قطاع المحروقات ومجال خصص للتنمية والاستثمار.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

فيها، وهذه الحقوق هي : حق الحرية، حق التملك، حق الأمن وحق مقاومة الاضطهاد"، وكذلك المادة 17 : "بحكم كون التملك حق مقدسا ومصونا، فلا يمكن تجريد أي فرد من ممتلكاته إلا حين يقر القانون بوجود ضرورة عمومية واضحة، وذلك مشروط أيضا بحق تعويض مسبق وعادل"<sup>1</sup>، وبالنسبة للدستور الجزائري لسنة 2020 فقد نص هو الآخر على هذا الحق في المادة 60 : "الملكية الخاصة مضمونة"، تعتبر هذه المواد هي اللبنة الأساسية للنظام الاقتصادي الحر.

- مبدأ المنافسة : إن السلطات الجزائرية واقتناعا منها بفعالية النموذج الاقتصادي الحر في تحقيق التنمية قد تحاول على بلورة سياسة المنافسة على المستوى الاقتصادي والقانوني تستهدف بها ضمان قيام منافسة شريفة تدفع بها المقاولات الجزائرية ودفع عجلة الإنتاج إلى التطور وتحسينه لتكون قادرة على القيام بدورها الأساسي وجلب الاستثمارات الأجنبية<sup>2</sup>، حيث يحقق هذا المبدأ منافع عديدة على الاقتصاد وعلى المستثمر الذي تتعدد خياراته في السوق فضلا على الإيجابيات التي تنعكس على المنتفع بتقديمه أفضل الخدمات.

وتماشيا مع هذا المبدأ السائد في الجزائر وإطلاق العنان لهذه الحرية الذي يقوم على تشجيع القطاع الخاص في المجالات الاقتصادية المختلفة فإن الدستور الجزائري لسنة 2016 وباقي الدساتير السابقة لم يقيد السلطة التنفيذية سواء المركزية أو المحلية منها بقيود معينة، بحيث لم يشترط منح الامتياز صدور موافقة من السلطة التشريعية تبعا لمبدأ توزيع الاختصاص بين السلطة التشريعية والسلطة التنفيذية<sup>3</sup>، وبالتالي جعل منح الامتياز من اختصاص الإدارة التي عليها الالتزام بمبادئ القيود المتعلقة بالمنافسة المنصوص عليها في القوانين التي تهدف إلى حرية الوصول إلى الطلبات.

### ثانيا : الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأملاك الوطنية.

تعد الأملاك الوطنية بصفة عامة قطاع استراتيجي بحد ذاته، فكلما أحسن تنظيمها واستغلالها كلما ساهمت في تنمية الموارد الاقتصادية، وكذلك الحقوق الممنوحة على الأملاك الوطنية الخاصة خاصة حق الامتياز لست مزية سلطة بل وظيفة في خدمة جزء من أملاك الدولة، لذلك يمنح جزء من الأملاك

<sup>1</sup> - الإعلان العالمي لحقوق الإنسان والمواطن، متوفر على الرابط أدناه، تاريخ الإطلاع : 2020/07/13، 17:03  
<https://neorevivalism.files.wordpress.com/2016/05/d8a7d995d8b9d984d8a7d986-d8add982d988d982-d8a7d984d8a7d995d986d8b3d8a7d986-d988d8a7d984d985d988d8a7d8b7d986-d8a7d984d8acd985d8b9d98a.pdf>

<sup>2</sup> - تيورسي محمد، قواعد المنافسة والنظام العام الاقتصادي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2010/2011، ص 88.

<sup>3</sup> - حيث حددت المادة 139 من الدستور الجزائري لسنة 2020 المجالات السلطة التشريعية على سبيل الحصر، وما يخرج عن نطاقها فهو مخول لرئيس الجمهورية عن طريق السلطة التنظيمية بموجب المادة 141 من الدستور.



## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

الوطنية لمن يستغلها ويحسن استثمارها ويتم انتزاعها منه متى قام المستثمر بمخالفة القواعد المنصوص عليها في دفتر الشروط يعد إخلالا ببنود العقد، فالامتياز الفلاحي يمنح من له نية الاستغلال كون الأراضي الفلاحية هي السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي ويعد الاستغلال الأمثل لها دفاعا عن المصلحة الوطنية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : تعريف عقد الامتياز.

تبرم الإدارة من الناحية العملية بغرض القيام بنشاطاتها وتلبية حاجياتها عقودا وصفقات عمومية كصفقة الأشغال العامة، صفقة اللوازم وصفقات الدراسات والخدمات، وبالمقابل تبرم عقود إدارية كثيرة أهمها عقد الامتياز ولعل أن ما يميز هذا العقد كونه غير محكوم بتشريع أو تنظيم واحد فليس هناك في الجزائر قانون جامع مانع يحكم هذا النوع من العقود والسبب يعود في اختلاف موضوعات الامتياز ومحلها من امتياز استغلال المياه، امتياز استغلال المناجم أو الطرقات أو المتعلقة بجمع النفايات أو تسيير الموانئ وغيرها من المجالات لذلك تعذر جمع أحكام الامتياز في تشريع واحد على شاكلة عقد بيع أو عقد إيجار، لذلك أحكام الامتياز تظل مشتتة فأحيانا يضبطها المرسوم الرئاسي أو المرسوم التنفيذي أو القرار التنفيذي أو القرار الوزاري أو قرار وزاري مشترك<sup>2</sup>، الأمر الذي أدى إلى صعوبة وضع تعريف محدد لهذا العقد.

### الفرع الأول : التعريف الفقهي والتشريعي لعقد الامتياز.

بوجه عام يعتبر عقد الامتياز من أهم العقود الإدارية المسماة، وهو أحد الوسائل التي تلجأ إليها الدول لإدارة مرافقها العامة، حيث تقوم هذه الفكرة لعقد الامتياز على أساس أن تعد الإدارة الحكومية إلى شركة بإدارة وتشغيل مرفق على نفقتها وتحت مسؤوليتها ولمدة محددة، ويكون الهدف في الغالب تأسيس وتطوير مشروعات ضخمة كتسيير جزء من أملاك الدولة أو تسيير مرفق الكهرباء أو المياه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012/2011، ص 67.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، عقد الامتياز في التشريع الجزائري مع تطبيقات امتياز المرافق المحلية، مجلة الفقه والقانون، العدد 21، جويلية، 2014، ص 06.

<sup>3</sup> معين برغوثي، عقود الامتياز مع دراسة حالة شركات الاتصالات الفلسطينية، دون طبعة، رام الله، الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق الإنسان، 2004، ص 10.



### أولا : التعريف الفقهي.

اختلفت وتباينت آراء تعريفات الفقهاء لعقد الامتياز باختلاف النظرة لهذا العقد بحد ذاته إلا أن الفقه قد أجمع على أنه أداة لإشراك القطاع الخاص من أجل إدارة وتسيير جزء من أملاك الدولة، لذلك مهما تباينت التعريفات المقدمة من طرفهم فهو لا يخرج عن كونه عقد إداري باعتبار أن الدولة تعتبر طرفا أساسيا فيه يهدف لتحقيق وتحقيق تنمية أكبر في الدولة، حيث عرفه الأستاذ سليمان محمد الطماوي : "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز"<sup>1</sup>.

عرفه الأستاذ محمود عاطف البنا : "هو عقد إداري يتم بين شخصين معنوي من أشخاص القانون العام وأحد أشخاص القانون الخاص، يتعهد بمقتضاه الملتزم فرد أو شركة القيام على نفقته وتحت مسؤوليته بأداء خدمة عامة للجُمهور طبقا للشروط الموضوعة له مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح ويكون الاستغلال في صورة التصريح للملتزم بتحصيل أجر أو رسم من المنتفعين"<sup>2</sup>. أما الأستاذ أحمد محيو : "هو أسلوب تسيير يتولى من خلاله شخص خاص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق عام خلال فترة من الزمن، فيتحمل النفقات ويتسلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق"<sup>3</sup>.

والأستاذ ناصر لباد : "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخص طبيعي أو شخصا معنويا من القانون العمومي أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله ومتمحلا المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير في المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مبلغ مالي يحدد في العقد، يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة 5، دار الفكر العربي، القاهرة، 1991، ص108.

<sup>2</sup> - محمود عاطف البنا، العقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، القاهرة، 2009، صفحة 55.

<sup>3</sup> - أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1985، ص440

<sup>4</sup> - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة 1، منشورات أباد، الجزائر، سنة 2006، ص212.

وفي تعريف لمجلس الدولة الجزائري بموجب القرار الصادر بـ 9 مارس 2004 قضية 11950 فهرس رقم 11952 ما يلي : "عقد الامتياز التابع للأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة المانحة للامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي ويهدف محدد ومتواصل مقابل دفع أتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"، عمار

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

وكذلك الأستاذ **عمار بوضياف** : "يقصد بالامتياز أن تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله لمدة محدودة وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته وفي مقابل ذلك يتقاضى رسوما يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق"<sup>1</sup>.

كما عرفه الأستاذ **نواف كنعان** : "عقد إداري يتم بين شخص معنوي عام وأحد الأفراد أو الشركات، يتعهد بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته بإدارة وتشغيل مرفق عام تحت إشراف وإدارة الشخص المعنوي العام طبقا للشروط الموضوعة له، مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن وتحصيل الربح من المقابل الذي يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق العام محل الامتياز، وتسمى الجهة الإدارية التي تبرم الامتياز ويسمى الشخص أو الجهة الخاصة التي يعهد إليها بإدارة وتشغيل المرفق العام محل الامتياز"<sup>2</sup>.

ويعرفه الأستاذ **محي الدين القطب** : "عقد إداري يعهد بموجبه أحد أشخاص القانون العام يسمى مانح الامتياز إلى شخص طبيعي أو معنوي يسمى صاحب الامتياز إدارة مرفق عام على نفقته ومسؤوليته تحت رقابة وإشراف السلطة المانحة ومقابل تقاضي صاحب الامتياز من المستفيدين من خدمات المرفق العام"<sup>3</sup>.

---

بوضياف، عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص، مقال منشور على الرابط: تاريخ الإطلاع : 20:20، 2020/07/02.

<https://zemmora.yoo7.com/t4856- topic>.

كما عرفته محكمة القضاء الإداري في مصر بتاريخ 1956/03/25 : "عقد امتياز المرافق العامة ليس إلا عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه القيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل تصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن، فالالتزام عقد إداري ذو علاقة خاصة وموضوعه إدارة مرفق عام ولا يكون إلا لمدة محددة ويتحمل الملتزم نفقات المشروع وأخطاره المالية ويتقاضى رسوما من المنتفعين"، إبراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام (دراسة مقارنة)، بدون طبعة، مؤسسة الطوبجي، مصر، سنة 2003، ص17.

ما يلاحظ على التعريف القضائي الأخير أنه الأقرب للصواب كونه دقيق ويتضمن كافة عناصر الامتياز من الأطراف والشكل والمحل والمدة والمقابل المالي.

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017، ص477.

<sup>2</sup> - نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الثاني، الإصدار السادس، بدون طبعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2009، ص322.

<sup>3</sup> - مروان محي الدين قطب، المرجع نفسه، ص79.

أما تعريف الأستاذ "Andre de lubader" عقد الامتياز : "هو اتفاق يكلف شخص عام شخصا آخر باستغلال مرفق عام مقابل مكافأة محددة على النتائج المالية لاستغلال المرفق"<sup>1</sup>.

ويعرفه الأستاذ "Waline" على أنه : "عقد الامتياز هو شكل من أشكال إدارة المرفق العام، حيث يعهد بموجبه أحد أشخاص القانون العام وهو مانح الامتياز إلى شخص تابع للقانون الخاص وهو صاحب الامتياز بموجب عقد إداري مهمة إدارة وتشغيل مرفق عام لمدة محددة مقابل مبلغ يتقاضاه من المنتفعين"<sup>2</sup>.

وفي تعريف آخر : "هو أسلوب ينيط بموجبه شخص عام يسمى مانح الامتياز بشخص طبيعي أو معنوي يسمى صاحب الامتياز إقامة مرفق عام وإدارته تحت رقابة مانح الامتياز، مقابل مكافأة تركز في أغلب الأحيان على عائدات يستوفيتها صاحب الامتياز من مستعملي المرفق العام"<sup>3</sup>.

### ثانيا : التعريف التشريعي:

تعدد القوانين والتنظيمات المنظمة لهذا النوع من العقود بتعدد المرافق الأمر الذي أدى إلى ظهور بعض التناقضات كونها تتباين من مرفق لآخر، هذا ما أدى إلى غياب نص تشريعي أو نص قانوني كنص مرجعي معرف له ومنظم لأحكامه لذلك يتعين التطرق لمختلف القوانين التي اهتمت بتنظيم هذا النوع من العقود، وبناء على ذلك سنعرض موقف القوانين الجزائرية مع عقد الامتياز الذي لا تكاد تخلو في معظم القطاعات من ناحية مشاركة الاستثمار الخاص في النشاطات الاقتصادية.

تم تعريف عقد الامتياز بموجب المادة 21 من قانون 17/83 المتضمن قانون المياه عقد الامتياز: "عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح

---

يلاحظ على التعريفات الفقهية هناك من استعمل مصطلح "إلتزام" وهناك من يستعمل مصطلح "الامتياز" وفي رأينا أن مصطلح "الامتياز" من حيث الاستعمال هو المناسب وهو الأكثر استعمال في مجال القانون الإداري بينما مصطلح الإلتزام يستخدم كثيرا في القانون المدني.

- ركزت هذه التعريفات على امتياز المرفق العام دون امتياز الأملاك الوطنية.

<sup>1</sup> - « la concession de service public est une convention par la quelle une personne publique charge une autre personne de l'exploitation d'un service public moyennant une rémunération déterminée par les résultats financiers de l'exploitation », André de lubader, traité des contrats administratif, Tome1, Paris, LGDJ, édition1983, p237.

<sup>2</sup> - Jean Waline, Droit administratif, 25ème édition, Dalloz, p 402.

<sup>3</sup> جورج فودال وبيار دلفولتيه، القانون الإداري (ترجمة منصور القاضي)، الطبعة الأولى، نشر المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، سنة 2001، ص571.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

العام، وعلى هذا الأساس لا يمكن أن يمنح الامتياز إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية وكذا المجموعات المحلية.

عقد إداري يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو اعتباري خاضعا كان للقانون العام أو الخاص، قصد استعمال الملكية العامة للمياه"، يلاحظ على هذا التعريف قد نص صراحة على منح الامتياز إلى الأشخاص الاعتبارية فقط سواء كانت خاضعة للقانون العام أو الخاص، ونفس التعريف تضمنته المادة 04 من قانون 13/96 المعدل والمتمم لقانون 17/83<sup>1</sup>.

وبعد صدور القرار الوزاري المشترك سنة 1998 المحدد لدفتر الشروط النموذجي لمنح امتياز استغلال الخدمات العمومية للتزويد بماء الشرب<sup>2</sup>، حيث جاء في مضمون هذا القرار تعريف الامتياز في نص المادة 02 الملحق لدفتر الشروط النموذجي : "طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها يقصد بالامتياز، العقد الذي من خلاله تكلف الدولة أو البلدية المسماة في صلب النص صاحب الامتياز المسماة في صلب النص "صاحبة الامتياز" الشركة/المؤسسة المسماة في صلب النص "صاحبة الامتياز"، بتسيير خدمة عمومية لتوفير ونقل وتوزيع ماء الشرب، واستغلالها والمحافظة عليها تحت مسؤوليتها، لمدة محدودة مقابل أجر يدفعه المستعملون".

نلاحظ على هذا التعريف أنه شمل على جميع الأركان المكونة لعقد الامتياز الإداري، وما يؤخذ عليه أنه لا يزال حصر منح الامتياز إلى الشركات فقط دون الأشخاص الطبيعية واستمر الوضع كما هو عليه حتى في قانون 12/05 المتعلق بالمياه حيث لا يمنح الامتياز إلا للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون العام<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر 13/96، المؤرخ في 15/06/1996، المعدل والمتمم لقانون 17/83 المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية عدد: 37، وتطبيقا لهذا الأمر صدر المرسوم التنفيذي 253/97، المؤرخ في 08/07/1997، المتعلق بمنح امتياز الخدمات العمومية للتزويد بماء الشرب والتطهير، جريدة رسمية عدد : 46، الملغي لأحكام المرسوم التنفيذي 266/85 المؤرخ في 1985/10/29.

<sup>2</sup> - القرار الوزاري المشترك بين وزير التجهيز والتهيئة العمرانية، وزير المالية ووزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة، المؤرخ في 18/11/1998، والمنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 29/03/1999، جريدة رسمية عدد : 21.

<sup>3</sup> - حيث تنص المادة 101 في الفقرة 02 منه : "يمكن للدولة منح امتياز تسيير الخدمات العمومية للمياه لأشخاص معنويين خاضعين للقانون العام على أساس دفتر شروط ونظام خدمة يصادق عليهما عن طريق التنظيم"، قانون 12/05، المؤرخ في 04/08/2005، المتعلق بالمياه، جريدة رسمية عدد : 60، المعدل والمتمم بموجب قانون 02/09، المؤرخ في 22/07/2009، جريدة رسمية عدد : 44، وتطبيقا لنص المادة 101 من قانون 12/05 صدر المرسوم التنفيذي 54/08، المؤرخ في 09/02/2008، المتضمن المصادقة على دفتر الشروط النموذجي للتسيير بالامتياز للخدمة العمومية للتزويد بالماء الصالح للشرب ونظام الخدمة المتعلق به، جريدة رسمية عدد : 08.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

تم تعريف عقد الامتياز بموجب التعليمية 842/3.94 المؤرخة في 1994/09/07 المتعلقة بامتياز المرافق العمومية وتأجيرها<sup>1</sup> : "عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا كان أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام، واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب حق الامتياز على مسؤوليته ومقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدماته وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق"<sup>2</sup>.

وتم تعريفه أيضا بموجب المرسوم التنفيذي 41/94 المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها في المادة 23 : "يعتبر امتياز الحمامات المعدنية عقدا إداريا، يمنح بمقتضاه الوزير المكلف بالحمامات المعدنية بصفته السلطة المانحة الامتياز لشخص معنوي أو طبيعي عمومي أو خاص، صاحب الامتياز حق استغلال هذه المياه المعدنية لمدة محددة مقابل أجر" وهذا التعريف جاء مختلفا عن تعريف القانون 17/83 المتعلق بالمياه حيث نص على إمكانية منح الامتياز أن يكون شخص طبيعي أو معنوي ولا يزال محتفظا بمصطلح "أجر"<sup>3</sup>.

تعريف الامتياز في المرسوم التنفيذي 308/96 المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة في المادة 02 معتبره : "اتفاقية بين الوزير المكلف بالطرق السريعة الذي يتصرف لحساب الدولة، وبين صاحب الامتياز".

وما يلاحظ على هذه المادة أنها جاءت عامة بدرجة كبيرة، وقد تم تحليل مضمون هذه الاتفاقية في الملحق الأول من نفس المرسوم على محل العقد وهو جزء من الأملاك الوطنية (وهو الطريق السريع) وكذلك الأشغال التي تقع على عاتق الملتزم على النحو التالي : "تخول الدولة بمقتضى هذه الاتفاقية للشركة صاحبة الامتياز التي تقبل القيام بالبناء، الاستغلال والصيانة للطريق السريع أو مقاطع من الطريق السريع".

وتم الأخذ به كذلك بموجب المرسوم التنفيذي 483/97 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية في المادة الثانية من دفتر الشروط النموذجي : "الامتياز هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي

<sup>1</sup> - تعليمية صادرة من وزير الداخلية والجماعات المحلية والإصلاح الإداري، الصادرة بتاريخ 1994/09/07، غير منشورة.

<sup>2</sup> - <https://www.mohamah.net/law/%D8%A8%D8%AD%D8%AB-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A-%D8%AD%D9%88%D9%84>

تاريخ الاطلاع : 2020/07/17، 22 : 45.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 41/94، المؤرخ في 1994/01/29، المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها، جريدة رسمية عدد : 07.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية<sup>1</sup>.

ومن جهة أخرى تم تعريف الامتياز في القانون رقم 01/02 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز في المادة 02 : "حق تمنحه الدولة لمعامل يستغل بموجبه شبكة ويطورها فوق إقليم محدد، بهدف بيع الكهرباء والغاز الموزع بواسطة القنوات"<sup>2</sup>.

وبالنسبة لقانون 57/08 المتعلق بشروط منح امتياز استغلال خدمات النقل البحري و كفيته فكان هذا المرسوم خاليا من أي تعريف، لكن نص على شروط منح الامتياز حيث أتاح الفرصة لكل شخص طبيعي أو معنوي بشرط أن يكون حاملا للجنسية الجزائرية، وتجب الإشارة أن محل الامتياز هنا لا ينصب سوى على الخدمات حسب ما هو منصوص عليه في نفس المرسوم التنفيذي المنظم له يشمل فقط ممارسة النقل البحري عن طريق السفينة، وهكذا تخرج عن نطاق هذا العقد خدمات الشحن والتفريغ والسمسرة.

ونفس المنهج اتبعه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 408/07 المحدد لشروط منح الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات وكيفيات ذلك هو : "الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات هو العقد الإداري الذي تمنح إدارة الأملاك الوطنية بواسطة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية أو معنويا يخضع للقانون الجزائري مساحات برية و/أو مائية فوق الأملاك العمومية أو الأملاك الخاصة التابعة للدولة"<sup>3</sup>.

وتكملة للتعريف التشريعي لعقد الامتياز نود الإشارة إلى القوانين التي اهتمت به في مجال الأملاك الوطنية الخاصة، حيث نجد أنها قوانين صدرت في إطار تشجيع الاستثمار ونجد أغلبها تشترط أن يكون الملتزم شخصا طبيعيا أو معنويا، ولا يهم إن كان جزائري الجنسية أو أجنبي الأمر الذي يعزز سياسة الاستثمار من خلال فتح المجال أمام الشركات الوطنية والأجنبية.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 438/97، المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، جريدة رسمية عدد : 83.

<sup>2</sup> - القانون 01/02، المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بالكهرباء والغاز بواسطة القنوات، جريدة رسمية عدد : 08، وتطبيقا لهذا القانون صدر المرسوم التنفيذي 114/08، المؤرخ في 09/04/2008، المحدد لكيفيات منح الامتياز توزيع الكهرباء والغاز وسحبها ودفتر الشروط المتعلقة بحقوق صاحب الامتياز وواجباته، جريدة رسمية عدد : 20.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 408/07، المؤرخ في 25/12/2007، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 373/04، المتضمن دفتر الشروط لمنح الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد : 81.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

في إطار دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة نص المادة 01 : "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة"<sup>1</sup>.

في إطار الأمر 11/06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية من خلال المادة 07 منه : "الامتياز أو التنازل المذكور في المادة 4 منه عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد برنامج الاستثمار الواضح وكذلك بنود وشروط الامتياز"<sup>2</sup>.

في إطار المرسوم التنفيذي 121/07 المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية : "حق الامتياز عقد تخول بموجبه الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد استخدامه في مشروع استثماري"<sup>3</sup>.

في إطار الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لمشاريع استثمارية في المادة 10 : "يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17/10/1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد : 67.

<sup>2</sup> - الأمر 11/06، المؤرخ في 30/08/2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد : 53.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 121/07، المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد : 27.

<sup>4</sup> - الأمر 04/08، المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد : 49.



## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

في إطار المرسوم التنفيذي 152/09 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية : "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري"<sup>1</sup>.

في إطار القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة : "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز)، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية"<sup>2</sup>.

وبالتطرق إلى القوانين المقارنة نجد أن القانون المصري قد عرف عقد الامتياز في المادة 668 من القانون المدني المصري : "التزام المرافق العامة عقد الغرض منه إدارة مرفق عام ذي صفة اقتصادية، ويكون هذا العقد بين جهة الإدارة المختصة بتنظيم هذا المرفق وبين فرد أو شركة يعهد إليها باستغلال المرفق فترة معينة من الزمن"<sup>3</sup>، ويعد هذا التعريف هو التعريف التشريعي الوحيد حيث لا نجده في قانون منح الامتيازات المتعلقة باستثمار الموارد الطبيعية المرفقية "قانون رقم 61 لسنة 1958"، وكذلك قانون التزامات المرافق العامة "قانون رقم 169 لسنة 1947".

كذلك في فلسطين تم الأخذ به بموجب قانون رقم 03 لسنة 1996 المتعلق بالاتصالات السلكية واللاسلكية، حيث عرفته في المادة الأولى : "الامتياز هو العقد أو الإذن أو الاتفاقية الموقعة بين الوزارة

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 152/09، المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد : 27.

<sup>2</sup> - القانون 03/10، المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد : 46.

<sup>3</sup> - القانون رقم 131 لسنة 1948 بإصدار القانون المدني متوفر على الموقع :

تاريخ [http : //www.tarekmansour.com/maktaba/qawanin/qawanin-hama/law- 131- 1948.pdf](http://www.tarekmansour.com/maktaba/qawanin/qawanin-hama/law-131-1948.pdf)  
الإطلاع : 2020/07/22، 16 : 17.



## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

والشخص للسماح له بإنشاء أو تشغيل أو إدارة شبكة اتصالات عامة أو استخدام موجات الراديو وفقا لأحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بموجبه"<sup>1</sup>.

ما بالنسبة للتشريع العراقي كانت تدور فكرة الامتياز على أساس أنه : "منح الانتفاع أو الإجازة أو التملك أو الهبة أو الاحتكار أو الحق الخاص لشركة وطنية أو أجنبية من قبل دولة على منطقة محددة من أراضيها ولأجل مسمى"<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لموقف المشرع العماني أشار إليه في قانون النفط والغاز حيث عرفته المادة الأولى : "عقد تبرمه الحكومة أو من ينوب عنها مع الغير بقصد الاستطلاع والتنقيب والاكتشاف والتطوير واستغلال الموارد البترولية أو أي من هذه الأنشطة على استقلال"<sup>3</sup>.

وبالتطرق إلى الدستور الأردني لسنة 2016 نجد أنه قد أشار إليه في نص المادة 117 على : "كل امتياز يعطى لمنح أي حق يتعلق باستثمار المناجم أو المعادن أو المرافق العامة يجب أن يصادق عليه بقانون"، وجاء في قانون التخصيص الأردني في 04 الفقرة الرابعة على إشارته ضمنا على عقد الامتياز "اعتماد أي صيغة من صيغ المبينة لإنشاء مشاريع استثمارية محددة وفقا لاتفاقيات تعقد لهذه الغاية بين القطاعين العام والخاص"<sup>4</sup>.

من خلال كل التعريفات القانونية هناك يمكن القول :

- موضوع عقد الامتياز قد يرد على استغلال مرفق اقتصادي، أو قد يرد على الإنشاء والاستغلال معا وهذا ما يعبر عن الصيغة الجديدة لعقد الامتياز نتيجة التفتح على العولمة وضخامة المشروعات الاقتصادية وعجز الدولة أمام تمويلها الأمر الذي تطلب تدخل مستثمرين وطنيين وأجانب لإنشاء البنية التحتية للدولة الأمر الذي يساهم في تحقيق التنمية.

- يعتبر عقد الامتياز عقد إداري باعتبار أن الإدارة العامة طرف فيه واتصاله بمرفق عام، حيث يقوم الملتزم بإدارته وتشغيله بما يحقق المصلحة العامة وذلك لمدة زمنية معينة، وهنا يكمن الطابع المؤقت لهذا العقد فبمجرد انتهاء مدة العقد تقوم الدولة باسترجاع المرفق.

<sup>1</sup> - قانون رقم 03 لسنة 1996 المتعلق بالاتصالات السلكية واللاسلكية في فلسطين.

<sup>2</sup> - مقال منشور عبر الانترنت : <https://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=176444> ، تاريخ الإطلاع : 2020/07/22 ، 16 : 48.

<sup>3</sup> - مرسوم سلطاني رقم 2011/8، المتعلق بإصدار قانون النفط والغاز .

<sup>4</sup> - قانون التخصيص الأردني لسنة 2000.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- من الخصائص الجوهرية لعقد الامتياز أن يدفع المنتفعون من خدمات هذا المرفق مبلغ نقدي لفائدة الملتزم حتى يتمكن هذا الأخير من دفع مستحققاته المالية لدى الخزينة العمومية وضمان استمرارية خدمات هذا المرفق.

- إن مساهمة القطاع الخاص في إدارة هذا المرفق عن طريق المرفق العام لايعني تجريد الدولة من حق ملكيتها في هذا الملك العمومي بل تبقى محتقظة بهذه الصفة، بل وتتمتع الإدارة بحق الإشراف على العقد والرقابة على التنفيذ الصارم لبنود العقد وحسن سيره والسهر على تطبيق مبدأ المساواة على جميع المنتفعين من خدمات المرفق.

- فيما يخص آلية منح الامتياز هناك بعض الدول تتبع أحد الأسلوبين التاليين : الأسلوب الأول يتم تحديد مجالات الامتياز بموجب قانون صادر من البرلمان وبالتالي لا يجب اتخاذ أي إجراءات من الناحية القانونية قبل استيفاء شكلية مصادقة البرلمان<sup>1</sup>، ومن بين هذه الدساتير لدينا الدستور الأردني لسنة 2016 في نص مادته 117 : "كل امتياز يعطى لمنح أي حق يتعلق باستثمار المناجم والمعادن أو المرافق العامة يجب أن يصادق عليه بموجب قانون"، وكذلك الدستور الكويتي لسنة 1962 بموجب المادة 152 : "كل التزام باستثمار مورد من موارد الثروة الطبيعية أو مرفق من المرافق العامة لا يكون إلا بقانون ولزمن محدد"، وكذلك الدستور اللبناني لسنة 1926 في نص المادة 89 : "لا يجوز منح أي التزام أو إمتياز لاستغلال موارد ثروة البلاد الطبيعية أو مصلحة ذات منفعة عامة، أو أي احتكار إلا بموجب قانون وإلى زمن محدود"، وكذلك الدستور الفلسطيني في المادة 100 : "يحدد القانون قواعد القرض العام، والإجراءات الخاصة بمنح الامتيازات وتشجيع الاستثمارات الخارجية أو الإلتزامات المتعلقة باستغلال موارد الثروة الطبيعية والمرافق العامة"، والدستور المصري في المادة 32 في فقرتها الرابعة على: "يكون منح حق استغلال المحاجر والمناجم الصغيرة والملاحات أو منح التزام المرافق العامة لمدة لا تتجاوز 15 سنة بناء على قانون"، بينما الأسلوب الثاني يكفي فقط صدور قانون يحدد الأحكام القانونية لمنح الامتياز وإجراءاته دون النص عليه في الدستور وبالتالي جعل منح الامتياز من اختصاص الإدارة كما هو الحال في الجزائر حيث اكتفت بإصدار قوانين متفرقة وفي مجالات عدة حيث يتم تنظيم كل مجال على حدى كما هو الحال بالنسبة لقانون المياه وقانون الغاز والكهرباء أوفي مجال تربية المائيات والمراسيم التنفيذية المذكورة سابقا.

- لعل السبب التي دفع بالمشرع الجزائري على وضع قوانين مختلفة هو صعوبة مسايرة كل المراحل الزمنية وخدمة كافة مرافق الدولة التي تختلف احتياجاتها والظروف المحيطة بها، لذلك يستوجب

<sup>1</sup> - معين برغوثي، المرجع السابق، ص17.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

وضع قانون واحد يحدد منح الامتياز في مختلف مجالات المرافق العامة على أن يراعي طبيعة كل مرفق، وهذا يساعد كذلك الملتزم لمعرفة المواد القانونية والتنظيمات ويمنع صدور أحكام متعارضة تكون مستندة على نصوص قانونية واردة في قوانين مختلفة<sup>1</sup>، وهذا ما نؤيده لأنه يحقق الشفافية ويمكن الملتزم من معرفة القوانين الداخلية وفهمها حتى يتسنى له خدمتها على أحسن وجه.

### الفرع الثاني : خصوصية عقد الامتياز عن باقي العقود المشابهة.

هناك بعض العقود يعتبرها البعض متشابهة مع عقد الامتياز في ظاهرها لكن هناك بعض الاختلافات التي تكمن بينها خصوصا مع عقد التفويض، عقد البوت، عقد الشراكة، عقد الإيجار وعقد الامتياز التجاري.

### أولا : تمييزه عن عقد التفويض.

إن الدراسة القانونية لتقنية التفويض في الجزائر قليلة جدا ويعود السبب في ذلك إلى حداثة هذه الآلية في المنظومة القانونية الجزائرية والغموض الذي أحاط فكرة تفويض المرفق العام<sup>2</sup>، وقد دفع هذا

<sup>1</sup> هشام عبد السيد صافي، المرجع السابق، ص14.

<sup>2</sup> يبغى الإفادة أن النظام القانوني الجزائري عرف آليات عديدة في مجال تسيير المرافق العامة كالأسلوب المباشر وأسلوب المؤسسة وقد توسع هذا الأخير في المرحلة الاشتراكية بصدور الأمر 74/71 المتعلق بالتسيير الإشتراكي للمؤسسات وبرز تدخل الدولة في تلبية الحاجيات العامة عن طريق مؤسسات عديدة ووطنية وأخرى محلية تم إنشاؤها لنفس الغرض، عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة 3، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2013، ص456. ومع التحولات الاقتصادية التي تشهدها الدولة أدى بها بضرورة الانسحاب من الحقل الاقتصادي وفسح المجال أمام الخواص من أجل تسيير بعض المرافق الاقتصادية لتمكينهم تحقيق أكبر قدر من التنمية لذا برز إلى الوجود نظام التفويض أو التدبير المفوض كما هو معروف في المغرب، وقد عرفت الجزائر هذا الأسلوب خاصة في مجال تفويض المياه وكان ذلك بموجب قانون المياه لسنة 2005 في المادة 101 حيث تنص : "يمكن للدولة منح الامتياز تسيير الخدمات العمومية للمياه، كما يمكنها تفويض كل أو جزء من تسيير هذه الخدمات لأشخاص معنويين خاضعين للقانون العام أو القانون الخاص بموجب اتفاقية"، أوكال حسين، المرفق العام في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010/2009، ص132.

وبعد صدور المرسوم الرئاسي 247/15، المؤرخ في 2015/09/16، المتعلق بالصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام لم يتم بتعريف تقنية التفويض واكتفى بالمادة 207 التي تنص : "يمكن للشخص المعنوي العام أن يقوم بتفويض تسيير مرفق عام للمفوض له، وذلك ما لم يوجد حكم تشريعي مخالف، ويتم تكفل بأجر المفوض له أساسا من استغلال المرفق العام.

وتقوم السلطة المفوضة التي تتصرف لحساب شخص معنوي خاضع للقانون العام بتفويض تسيير المرفق بموجب اتفاقية"، وتم إصدار مرسوم تنفيذي 199/18 المؤرخ في 2018/08/02 المتعلق بتفويض المرفق العام، جريدة رسمية عدد : 48،

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

الغموض بتدخل المشرع الفرنسي فأورد تعريفا محددًا لتفويض المرفق العام بموجب المادة الثالثة من قانون 2001/1128 الصادر بتاريخ 2001/12/11 المتعلق باتخاذ تدابير عاجلة للإصلاحات ذات طبيعة اقتصادية ومالية التي عرفت تفويض المرفق العام أنه : "عقد يعهد من خلالها شخص معنوي عام للغير وهو المفوض له سواء كان عاما أم خاصا تحقيق مرفق عام هو مسؤول عنه، بحيث تكون العائدات متصلة بصورة جوهرية بنتائج استثمار المرفق المفوض له قد يكون مكلف بصورة جوهرية بنتائج الاستثمار"<sup>1</sup>، ويرى الأستاذ رشيد زوايمية أن أسلوب التفويض له مدلولين :

**1- المدلول الأول :** تفويض المرفق العام يعد بمثابة عمل قانوني يسمح أو يخول للهيئات العمومية ينقل مهمة تسيير المرفق العام إلى أشخاص القانون الخاص.

**2- المدلول الثاني :** أسلوب التفويض طريقة تسيير وإدارة مرفق عام، يتولى من خلاله شخص من أشخاص القانون الخاص هذه المهمة حكرا على الهيئات العمومية<sup>2</sup>.

وتكمن أوجه الاختلاف بين التفويض والامتياز حيث أن هذا الأخير لا تقتصر مهمته في إدارة المرفق فقط بل يتعدى حتى إقامة منشآت واقتناء الممتلكات الضرورية لتشغيل المرفق وصيانتها ويخول لصاحب الامتياز الحصول على الرخص الضرورية لتهيئة المرفق العام وإدارته وتشغيله وتحمل أعباءه ومخاطره، بينما في عقد التفويض تقتصر مهمته في إدارة المرفق العام فقط وتحصيل الرسوم من المنتفعين<sup>3</sup>، وقد أقر هذا التوجه الاجتهاد القضائي الفرنسي في قضية الشركة العامة للإبارة في "مدينة بوردو" حين عرف امتياز المرفق العام أنه : "العقد الذي يكفل شخصا خاصا أو شركة بتنفيذ منشأة عامة أو تحقيق مرفق عام على نفقته مع أو بدون إعانة مالية أو ضمانات، مع إعطاء الحق لهذا الشخص بتقاضي الرسوم من المنتفعين نتيجة الاستفادة من هذه المنشآت العامة"<sup>4</sup>، وهو ما جاء أيضا في نص المادة 16 من القرار الوزاري المشترك المتعلق بدفتر الشروط الخاصة باستغلال المنشآت الرياضية

---

وقد نص في مادته 02 : "يقصد بتفويض المرفق العام في مفهوم هذا المرسوم، تحويل بعض المهام غير السيادية التابعة للسلطات العمومية لمدة محددة إلى المفوض له المذكور في المادة 04 بهدف إصلاح المرفق العام".

<sup>1</sup>- Jean François Lachaume et Claudie Boiteau et Hélène Pauliat, Droit des services publics, 3<sup>ème</sup> édition, Armand Colin, France, 2004, p255.

<sup>2</sup>- Rachid Zouaimia, La délégation de service public au profit de personnes privées, Maison BELKIS, Alger, édition 2012, p4.

<sup>3</sup>- بركيبة حسام الدين، تفويض المرفق العام مفهوم جديد ومستقل في إدارة المرافق العامة، مجلة الفكر، العدد 14، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2017، ص563.

<sup>4</sup>- وليد حيدر جابر، التفويض في إدارة واستثمار المرافق العامة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2009، ص51. بالنسبة للمشرع الجزائري جعل الامتياز شكلا من أشكال التفويض في مادته 52 من المرسوم التنفيذي 199/18 : "يمكن أن يأخذ تفويض المرفق العام الأشكال التالية : الامتياز، الإيجار، الوكالة المحفزة والتسيير".

العمومية عن طريق الامتياز : "يجب أن ينتفع صاحب الامتياز بنفسه بالمنشآت دون تغيير تخصيصها، كما يجب عليه ضمان الاستغلال العادي للمنشآت الرياضية والسهر على المحافظة على المنقولات والعتاد والأجهزة والقيام على نفقته بإصلاح وتعويض العتاد المتلف أو المستعمل إن كان الإلتلاف أو الضياع ناتج عن الاستعمال العادي أو عن أي سبب آخر لا ينجم عن القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ"<sup>1</sup>.

### ثانيا : تميزه عن عقد الشراكة (public-Private Partnerships).

حظي موضوع الشراكة بين القطاعين العام والخاص باهتمام كبير من قبل المجتمعات والمراكز البحثية في مختلف أنحاء العالم، بعد أن اتضح أن عملية التنمية الاقتصادية تعتمد على مشاركة طاقات وموارد وخبرات كل من القطاع العام والقطاع الخاص.

وبتعريف عقد الشراكة هو: "عقد إداري يعهد بمقتضاه أحد أشخاص القانون العام إلى أحد أشخاص القطاع الخاص القيام بتمويل استثمارات متعلقة بأعمال وتجهيزات ضرورية للمرفق العام وإدارتها واستقلالها وصيانتها طوال مدة العقد المحددة في العقد مقابل مبلغ مالي تلتزم الإدارة المتعاقدة بدفعها إليه بشكل مجزأ طوال الفترة التعاقدية، وتتولى مؤسسات القطاعين العام والخاص العمل معا لتحقيق هذا المشروع أو تقديم خدمات للمواطنين وخصوصا في المشاريع المتعلقة بالبنية التحتية"<sup>2</sup>.

تختلف عقود الشراكة عن عقود الامتياز، حيث يكون مانح الامتياز بإدارة مرفق عام تم إنشاؤه مسبقا بهدف رفع كفاءة هذا المرفق ويكون المرفق موجودا من قبل، أما في عقد الشراكة فتعد من عقود التمويل حيث يكون الشريك الخاص هنا بتمويل إنشاء وتجهيز وتشغيل مشروعات البنية الأساسية والمرافق العامة بمعنى أن الشريك الخاص يقوم بنفسه وعلى نفقته الخاصة بإدارة جميع مراحل المشروع<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية ووزير الشبيبة والرياضية، المؤرخ في 1999/10/06، جريدة رسمية عدد : 83

<sup>2</sup> الجيار عطية، مداخلة بعنوان : "الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتحقيق التنمية الشاملة" أقيمت بمناسبة المنتدى الدولي بعنوان : آليات تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص ودوره في تحقيق التمويل المستدام"، بجامعة غرداية يومي 29/28 أبريل 2019، ص 77.

<sup>3</sup> فراح حورية، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017/2016، ص 38.

بالرجوع إلى القوانين الجزائرية نلاحظ غياب تعريف قانوني لعقد الشراكة بين القطاعين العام والخاص خلافا للمشرع المصري الذي عرفه بموجب قانون 67 لسنة 2010 في المادة الأولى على أنه : "عقد تبرمه الجهة الإدارية مع شركة المشروع وتعهد إليها بمقتضاه بالقيام بكل أو بعض الأعمال المنصوص عليها في المادة 02 من هذا القانون"، وباستقراء

### ثالثاً : تمييزه عن عقد البوت Build, Operate and transfert.

يعتبر عقد البوت أو عقد البناء، التشغيل ونقل الملكية من فئة العقود الإدارية المستحدثة يتم العمل بها في المشروعات الضخمة وهو : "اتفاق تلتزم به بمقتضاه شركة المشروع بتقديم التمويل اللازم لتصميم وبناء منشأة مقابل قيامها بإدارة المشروع واستغلاله أثناء فترة الترخيص بما يحقق لها استرداد ما أنفقته إضافة إلى ربح معقول، ثم نقل حيازة المشروع بعد انتهاء المدة المتفق عليها للسلطة المتعاقدة"<sup>1</sup>.

يختلف عقد الامتياز عن عقد البوت، حيث في عقد البوت على صاحب المشروع إيجاد مرفق ويقوم بتسييره ويتحمل صاحب المشروع في عقد البوت بكامل المبالغ المالية والرأسمال التأسيسي والرأسمال التشغيلي وجلب المعدات دون أي مساهمة من الإدارة عكس ذلك في عقد الامتياز حيث تتولى الإدارة صاحبة المشروع قد تتكفل بمنح قروض مالية لصاحب الامتياز<sup>2</sup>، كما أن الملكية عقد البوت تظل

---

نص المادة 02 من نفس القانون تنص على : "للجهات الإدارية أن تبرم عقود مشاركة تعهد بمقتضاها إلى شركة المشروع تمويل وإنشاء وتجهيز مشروعات البنية الأساسية والمرافق العامة وإتاحة خدماتها أو تمويل وتطوير هذه المرافق، مع الإلتزام بصيانة ما يتم إنشاؤه أو تطويره، وتقديم الخدمات والتسهيلات اللازمة لكي يصبح المشروع صالحاً للاستخدام في الإنتاج أو تقديم الخدمة بانتظام وباضطراد طوال فترة التعاقد"، الجريدة الرسمية لجمهورية مصر العربية، العدد 19، مكرر أ، المؤرخ في 2010/05/18، وبالنسبة للمشرع الإماراتي لم يهتم هذا الأخير بنظام الشراكة حتى سنة 2015 بموجب قانون إمارة دبي رقم 22 لسنة 2015 المتعلق بتنظيم الشراكة بين القطاعين العام والخاص تنفيذاً لحكم المادة 48 من قرار مجلس الوزراء رقم 32 لسنة 2014 تم إصدار دليل أحكام وإجراءات عقود الشراكة بين الجهات الاتحادية والقاع الخاص ينص على : "اتفاقية بين جهة حكومية وشركة خاصة لاقتسام المخاطر والفرص في العمل التجاري المشترك الذي ينطوي على تقديم الخدمات العامة"، علياء سيف سالم سيف الجابري، ضوابط التعاقد بالشراكة بين القطاعين العام والخاص " دراسة مقارنة بين القانون الإماراتي والمصري والفرنسي"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإمارات، أبريل 2019، ص 14.

وتحظى الجزائر بتجارب عديدة في مجال الشراكة بين القطاع العام والخاص من بينها : اتفاقية عقد إدارة لمدة خمس سنوات بين الحكومة الجزائرية والشركة الفرنسية SWEZ سنة 2006 و ينص العقد على أن تتكفل الشركة الفرنسية بإدارة وتشغيل وصيانة جميع مرافق المياه والصرف الصحي على مستوى المعايير الدولية في الجزائر العاصمة من أجل توفير المال الشروب لسكان المدينة لمدة 24/24 والقضاء النهائي على مشكلة ندرة المياه كما ينص العقد أيضاً على الاستفادة من تكوين إطارات جزائرية لتسيير عملية توزيع المياه بعد الانتهاء من عقد الشراكة، وتم تجديد العقد لمدة خمس سنوات إضافية (2011-2016) مع نفس الشركة الفرنسية، واتفاقية عقد شراكة بين الجزائرية للمياه بقسنطينة والديوان الوطني للتطهير مع الشركة الفرنسية للمياه بمرسيليا سنة 2008، فراح رشيد، فرحي كريمة، الشراكة بين القطاعين العام والخاص، بدون طبعة، دار اليازوري، الأردن، سنة 2019، ص 83.

<sup>1</sup> مي محمد عزت علي شرباش، النظام القانوني للتعاقد بنظام BOOT، الطبعة 1، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010، ص 15.

<sup>2</sup> وليد حيدر جابر، طرق إدارة المرافق العامة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2009، ص 27.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

للقطاع الخاص مع وعد ملزم من المستثمر بنقلها في نهاية مدة الاتفاق إلى الدولة بينما في عقد امتياز المرفق العام فإن ملكية تبقى في الأساس مملوكة للدولة، يشمل التزام المستثمر في عقد البوت ب : الالتزام بإنشاء المشروع، إدارة المرفق، عدم جواز نقل الالتزام، التزام الشركة المتعاقدة بمدة تنفيذ المشروع والالتزام بنقل الملكية<sup>1</sup> بينما يكون الالتزام في عقد الامتياز إدارة وتسيير المشروع فقط.

### رابعا : تمييزه عن عقد الإيجار.

جاء تعريف عقد الإيجار في المرسوم التنفيذي 199/18 المتعلق بتفويضات المرفق العام في المادة 54 : "الإيجار هو الشكل الذي تعهد من خلاله السلطة المفوضة للمفوض إليه تسيير وصيانة المرفق العام، مقابل إتاوة سنوية يدفعها لها ويتصرف المفوض له بحسابه مع تحمل كافة المخاطر وتحت رقابة جزئية من السلطة المفوضة".

يكمن الاختلاف بين عقد الإيجار وعقد الامتياز على أساس من يتحمل تبعات هذا المرفق، حيث إذا كانت هذه التبعات ملقاة على عاتق المستغل وهو من يقوم ببناها وتشغيلها فهنا نكون أمام عقد امتياز أما إذا قام المستغل بتسيير هذه المنشآت فقط دون إقامة أي تعديلات عليها والاكتفاء بإدارتها ولا يتحمل جزء أكبر من المخاطر المالية فهذا عقد إيجار.

من الإفادة أن نذكر أن لعقد الامتياز ولعقد البوت أوجه تشابه أن كلاهما ينتميان إلى طائفة العقود الإدارية ومتعلقان بتسيير مرفق عام ويهدفان كليهما إلى رفع الكفاءة ومردودية المرفق العام، ومن المؤكد أن ملكية المشروع تبقى ثابتة للدولة باعتبارها الجهة الإدارية المتعاقدة صاحبة الملك خلال جميع مراحل العقد، ونريد الإشارة أن هناك عقود أخرى تنتمي إلى :

- عقد البوت وهي : عقد الإنشاء والتملك والإدارة والتسلم (BOOT) Build, Ownership, Operate, transfer
- عقد التحديث والتملك والتشغيل والتمويل (MOOT) Modernize, Own, Operate, Transfer
- عقد البناء والتملك والتشغيل (BOO) Built, Operate, Own
- عقد البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية والدعم Build, Ownership, Operate, Transfer, Subsidize (BOOTS)

- عقد التصميم والإنشاء والتمويل والإدارة (DBFO) Design, Build, Finance, Operate
- عقد البناء والتأجير ونقل الملكية (BLT) Build, Lease, Transfer
- عقد الإنشاء والاستئجار والإدارة والتسليم (BLOT) Build, Lease, Operate, Transfer
- عقد التصميم والتشييد والإدارة والتمويل (DCMF) Design, Construction, Management, Finance ، بن عبد الله محمد العمراني، تطوير تعميم الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية، مجلة العلوم الشرعية، العدد 31، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية عمادة البحث العلمي، السعودية، مارس 2014، ص 214.

<sup>1</sup> تاريخ الاطلاع : 22/07/25 : 22 : <https://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&aId=71422.27>



### خامسا : تمييزه عن عقد الامتياز التجاري.

تم تعريف عقد الامتياز التجاري من طرف قانون الأسواق والخدمات المالية البريطاني على أن عقد الامتياز التجاري هو : "ذلك الاتفاق الذي بموجبه يحصل شخص على ربح أو دخل من خلال استغلال الحق الممنوح بالاتفاق والمتضمن الاسم التجاري أو التصميمات أو أي من حقوق الملكية الفكرية أو الشهرة المرتبطة بها"<sup>1</sup>.

كما تم تعريفه أيضا من طرف الاتحاد الأوروبي للفرانشيز هو : "نظام تسويق السلع والخدمات والتكنولوجيا، يعتمد على التعاون المستمر بين طرفين مستقلين ماليا وقانونيا، وتكون هذه العلاقة بين المانح من جهة والمتلقي من جهة أخرى حيث يمنح الأول بمقابل مباشر أو غير مباشر الحق للطرف الثاني استعمال الاسم أو العلامة التجارية أو علامة الخدمة والمعرفة الفنية والطرق التجارية والنظم الإجرائية وحقوق الملكية الفكرية والصناعية الأخرى الخاصة به مدعما ذلك بالمساعدة التجارية التقنية طوال مدة سريان عقد الامتياز التجاري"<sup>2</sup>، ويلاحظ على هذا التعريف أنه جاء شاملا لجوانب الامتياز التجاري من حيث أطراف عقد الامتياز التجاري ومحل الامتياز التجاري والهدف من الامتياز التجاري.

ومن خلال ما سبق يتضح جليا الفرق بين عقد الامتياز التجاري والامتياز الإداري، حيث الذي يعتبر عقد الامتياز التجاري عقد خاص ببرمه شخصين من القانون الخاص يكون محله استخدام حقوق الملكية الصناعية كالرسوم التجارية والاسم التجاري وبراءات الاختراع بينما في الامتياز الإداري يكون بين طرفين أحدهما من القانون العام والآخر من القانون الخاص ويكون محله استغلال واستثمار مرفق عام.

### سادسا : التمييز بين عقد الامتياز والترخيص.

يشترك الملتزم وصاحب الترخيص أن كلاهما يتم بهما استغلال جزء الأملاك الوطنية إلا أن نظام الرخصة تخضع لأحكام مغايرة غير تلك الأحكام التي يخضع لها عقد الامتياز، حيث أن عقد الامتياز يتم أولا بموجب عقد إداري ويكون لمدة طويلة، بينما الرخصة فتتم بموجب قرار إداري بصفة منفردة ومحددة الأجل وطبقا لشروط محددة مسبقا، وقد أجملت المحكمة الإدارية العليا في مصر في قرار لها بتاريخ 1970/01/17 : "من حيث أن التفرقة في الأحكام المنطبقة على كل من عقود التزم المرافق العامة والترخيص المؤقتة هو أن كليهما طريق خاص باستغلال المرافق العامة هو أمر عرفه المشرع

<sup>1</sup> - عبد الهادي محمد الغامدي، إشكاليات الامتياز التجاري في المملكة العربية السعودية، مجلة جامعة عبد العزيز للاقتصاد والإدارة، مجلد29، العدد01، جامعة الملك عبد العزيز، السعودية، سنة 2015، ص278.

<sup>2</sup> - تاريخ الاطلاع : <http://www.eff-franchise.com/46/our-values-eff-code-of-ethics.html> : 10 : 17، 2020/07/11



ووضع في شأنه نصوصا صريحة في القوانين الخاصة للنقل العام للركاب بالسيارات، بينما قد أخضع عقد الامتياز فيما يتعلق بالأرباح التي يحققها الملتزم إلى الأحكام المتضمنة في القانون رقم 129 لسنة 1947 وهذا الأخير لا تسري عليه أحكام نظام التراخيص<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.

يعتبر تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز من الأمور شديدة الحساسية كونها تنطوي على اعتبارات سياسية أو إيدولوجية أو قانونية كون هذه العقود يتم إبرامها في نطاق خاص، كذلك المراكز القانونية لأطراف العقد والإحساس المتبادل لكل طرف بأنه الطرف الضعيف الذي يستوجب حمايته ما دفع الإدارة إلى التمسك بالطبيعة العامة للعقد ومقابل ذلك المتعامل المتعاقد يتمسك بالطبيعة الخاصة<sup>2</sup>، وكذلك يكمن سبب التكييف القانوني في موضوع العقد حيث أن هذه العقود ترتبط بخطط التنمية في الدولة باعتبار أن الهدف من هذه العقود هو ذو بعد اقتصادي خاصة وأنها تقع على خدمات إستراتيجية، وإذا كانت عقود الامتياز المتعلقة باستعمال الأملاك الوطنية الخاصة أو المرافق العامة فلا بد من تحديد الطبيعة القانونية لهذا النوع من العقود.

### أولا : عقد الامتياز من عقود القانون الخاص.

ينتج هذا الجانب إلى إضفاء الطبيعة الخاصة لعقود الامتياز وحثهم في ذلك أن هذه العقود تخضع أولا وأخيرا لمبدأ سلطان الإرادة باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين التي يرجع أصولها إلى قواعد القانون المدني على أساس المساواة بين حقوق والتزامات الطرفين، ولا يجوز لأي طرف الاستعلاء على الطرف الآخر بما له من امتيازات استثنائية لإجباره على تنفيذ التزامات لا تتفق مع مصالحه وإرادته الحرة<sup>3</sup>، والحجة في ذلك :

- هذا النوع من العقود يخضع لمبدأ سلطان الإرادة ويطغى عليها الطابع الخاص حتى وإن كان أحد أطرافها من أشخاص القانون العام وتعلق الأمر بتسيير مؤسسة أو استثمار جزء من الأملاك الوطنية

<sup>1</sup> - جهاد ديب زهير الحرازين، الآثار المترتبة على عقد الامتياز، دون طبعة، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، مصر، 66.

<sup>2</sup> - عبد اللطيف حسين دغمه، عبد الوهاب عبد الله المعمري، التكييف القانوني للعقود الإدارية الحديثة، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 47، العدد 01، الجامعة الأردنية، الأردن، سنة 2020، ص50.

تحدد الأهمية القانونية في تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز من حيث تحديد القضاء المختص خاصة في الدول التي تأخذ بنظام القضاء المزدوج، وكذلك القانون الواجب التطبيق.

<sup>3</sup> - عصام أحمد البهجي، الطبيعة القانونية لعقود BOOT، الطبعة الأولى دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2014، ص99.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

واحتوائها على شروط استثنائية كشرط الثبات التشريعي فهي تضم بالمقابل شروط أخرى تتدرج ضمن اختصاص القانون الخاص، كشرط اللجوء إلى التحكيم وحرية الأطراف في اختيار القانون الواجب التطبيق<sup>1</sup>.

- الإدارة في هذا النوع من العقود تتعاقد مع القطاع الخاص كما لو كانت فردا عاديا لذلك يجب عليها الوقوف على قدم المساواة مع المتعاقد معها، وحتى إن تضمن العقد شروطا استثنائية فإنها لا تملك تطبيق هذه الشروط على المتعاقد الأجنبي لأن سلطات الجهة المتعاقدة تنحصر في حدود النطاق الجغرافي للدولة بالإضافة إلى مقتضيات الاستثمار والتنمية الاقتصادية سيقضي من الدولة الابتعاد عن أساليب القانون العام وحتى إن تمسكت بها فإنها تضحى بالعلاقة التعاقدية مع المتعاقد الأجنبي<sup>2</sup>.

- إن الدولة في سبيل إدارة مشروعاتها الاقتصادية تلجأ إلى أسلوب المشروع التجاري الذي يوفر للدولة نوع من المرونة للمساهمة في نجاح المشروع الاقتصادي وتحقيق أهدافه مثل إنشاء فنادق سياحية أو مناطق صناعية، وهذه المشروعات تستثمر فيها الدولة مواردها كالأموال الخاصة<sup>3</sup>.

### ثانيا : عقد الامتياز هو من العقود الإدارية.

بالرغم من الأسانيد التي أتى بها أصحاب القائلين أن عقد الامتياز هو العقود الخاصة مستثنين في ذلك إلى مبدأ سلطان الإرادة في القانون المدني إلا أننا لا نشاطرهم الرأي حتى ولو كان القانون المدني من أقدم التشريعات، ويذهب أنصار هذا الاتجاه بالتأكيد على الصفة الإدارية لعقد الامتياز ويستند أنصار هذا الاتجاه إلى :

- الدولة مانحة الامتياز تتعاقد مع المستثمر بصفتها سلطة عامة مع المستثمر سواء كان وطنيا أو أجنبي من أجل استثمار جزء من أملاكها الوطنية أو بناء مرفق وتشغيله لفترة زمنية محددة مع إعادة ملكيته للدولة بعد انتهاء مدة العقد، ويخضع المستثمر في جميع مراحل العقد إلى تلك شروط العقد وتبقى الإدارة محتفظة لسلطاتها في العق كحق الرقابة والإشراف وفسخ العقد وبالتالي يعد العقد إداريا<sup>4</sup>، ولكي

<sup>1</sup> - عبد اللطيف حسين دغمه، عبد الوهاب عبد الله المعمرى، المرجع السابق، ص58.

<sup>2</sup> - سيف باجس الفواعير، الطبيعة القانونية لعقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص "دراسة مقارنة بين القانونين الأردني والمصري"، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد45، العدد05، الجامعة الأردنية، الأردن، سنة2018، ص190.

<sup>3</sup> - صبوح صهيب، النظام القانوني لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية وتطبيقاته في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012/2013، ص54.

<sup>4</sup> - وليد مصطفى الطراونة، التزامات المتعاقد مع الإدارة في عقود البوت، جامعة الشرق الأوسط، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، سنة 2014، ص50.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

يكون العقد إدارياً يجب أن تكون الإدارة طرفاً فيه ويتضمن هذا العقد شروطاً استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص، وتقتصر مهمة المستثمر في تشييد المرافق العامة وتشغيلها وهذا لا ينفي الدور الرئيسي للإدارة في ضمان السير الحسن لهذا المرفق وضمان المساواة بين المنفعين من خدمات المرفق<sup>1</sup>.

وقد سلمت محكمة القضاء الإداري في عمان بالطبيعة الإدارية لعقد الامتياز في قرارها الصادر بتاريخ 2004/06/26 بحيث جاء في حكمها: "الغاية من تنوع أساليب إدارة المرافق العامة هي ضمان تقديم الخدمات للجمهور وسد حاجاته على اختلاف أنواعها على أكمل وجه، وللدولة التي تمثلها أجهزتها الإدارية المختلفة أن تختار أساليب إدارة هذه المرافق ما تراه أكفل بتحقيق الهدف من إنشائها، فلها أن تديرها مباشرة بطريق الاستغلال المباشر أو تعهد بإدارته إلى شركة أو فرد وذلك بمنحه إلتزام استغلالها، أو تديره بأي طريق آخر من طرق إدارة المرفق العام"<sup>2</sup>.

### ثالثاً : عقد الامتياز هو عقد ذو طبيعة مختلطة.

اتجه صوب هذه النظرية أن الامتياز هو ذو طبيعة مختلطة يتضمن نوعين من الشروط ومن أنصار هذا الاتجاه الفقيه "هوريو" إذ يرى أن الطابع العام للامتياز هو الطابع الاتفاقي<sup>3</sup>، ويقصد بذلك أن اتفاقية الامتياز تتضمن طائفتين مختلفتين من الشروط؛ شروط تنظيمية وشروط تعاقدية وهي : شروط تعاقدية وهذه الشروط تحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وتتناول فيها الأعباء المالية المتبادلة بين الدولة صاحبة الامتياز ومانح الامتياز والأحكام الخاصة بتنفيذ الامتياز، وهذه الشروط قابلة للتعديل والتفاوض.

وتحدد الشروط اللاتحوية من طرف الإدارة مانحة الامتياز تتضمن شروط ومدة تسيير هذا المرفق وكذلك الضمانات الممنوحة للمستثمر وحالات فسخ العقد، وهذه الشروط غير قابلة للتفاوض ويمتد أثرها للغير، وقد أتيح للمحكمة الإدارية العليا في مصر أن تؤكد ذات التكييف : "ومن المسلم به فقها وقضاء أن شروط عقد التزام المرفق العام تنقسم إلى نوعين : شروط لاتحوية وشروط تعاقدية حيث أن الشروط اللاتحوية فقط هي التي تملك مانح الإلتزام تعديلها بإدارته المنفردة في أي وقت وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة دون أن يتوقف ذلك على قبول الملتزم"<sup>4</sup>، وإذا كان عقد الامتياز يتضمن نوعين من الشروط فلا بد

<sup>1</sup> - سيف باجس العوافير، المرجع السابق، 191.

<sup>2</sup> - طارق بن هلال البوسعيدي، الطبيعة القانونية لعقود الامتياز والاستثمار التي تبرمها الدولة وفقاً لنظام BOT، مجلة الشريعة والقانون، العدد 36، أكتوبر 2008، جامعة الإمارات العربية المتحدة، الإمارات العربية المتحدة، ص 44.

<sup>3</sup> - علي خطار شنطاوي، عقد امتياز المرافق العامة وتطبيقاته في الأردن، مؤتمراً للبحوث والدراسات "سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية"، المجلد 07، العدد 05، جامعة مؤتة، الأردن، سنة 1992، ص 22.

<sup>4</sup> - إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 21.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

وجود معيار للتمييز بينهم وهنا يندرج تحت إطار الشروط التعاقدية الأحكام التي يمكن الاستغناء عنها نظرا لعدم الحاجة لها بينما الشروط التنظيمية لا يمكن الاستغناء عنها كونها متعلقة بالمصلحة العامة ومصالح الملتزم المشروعة إذ يمكن للإدارة المتعاقدة تعديل هذه الشروط بإرادتها المنفردة<sup>1</sup>، وإذا أكدت المحكمة العليا بمصر على الطبيعة المركبة لعقد الامتياز من حيث احتوائه على شروط تعاقدية وأخرى لائحية فقد ركزت كذلك على فكرة التوازن المالي وضرورة الحفاظ عليه في مجال تنفيذ العقد باعتباره سلطة ممنوحة للإدارة مقابل تعويض الملتزم عما أصابه من أضرار بسبب التعديل<sup>2</sup>، وبالرغم من الاختلاف في الطبيعة القانونية لعقد الامتياز إلا أنه لا يمكن تجريده من الطبيعة الإدارية، وعليه يتمتع عقد الامتياز بعناصر وهي :

**1- الإدارة العامة طرف في العقد :** وفقا لهذا للمعيار العضوي حتى يعتبر العقد إداريا يجب أن تكون الإدارة العامة، ولقد تعددت تعريفات العقد الإداري منه تعريف الأستاذ محمد سليمان الطماوي : " هو ذلك العقد الذي يرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وآية ذلك أن يتضمن هذا العقد شروطا استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص"<sup>3</sup>، وقد استقر مجلس الدولة الفرنسي على تعريف العقد الإداري هو : "كل اتفاق يبرمه أحد الأشخاص المعنوية العامة بغرض تسيير مرفق عام، على أن يظهر في الاتفاق نية الشخص المعنوي العام في عقود القانون الخاص، أو بالسماح للمتعاقد معها- وهو أحد أشخاص القانون الخاص بالاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام"<sup>4</sup>.

وبالرجوع إلى نظرية العقد الإداري نجد المشرع الجزائري قد أخذ بالمعيار العضوي في إضفاء الصفة الإدارية لعقد الامتياز بحيث يجب أن يكون أحد أطراف العقد الإداري من الأشخاص المعنوية العامة وهي المذكورة في المادة 06 من قانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام<sup>5</sup>، كذلك نجد المشرع الجزائري قد أخذ بهذا المعيار في المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم الأشخاص العامة التي تكون طرف في عقد الامتياز وهي : الدولة، الولاية والبلدية التي أعطى المشرع

<sup>1</sup> - علي خطار شنطاوي ، المرجع السابق، ص23.

<sup>2</sup> - إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص22.

<sup>3</sup> - محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الثالثة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1975، ص50.

<sup>4</sup> - محمد الشافعي أبو راس، العقود الإدارية، ورقة بحثية متوفرة على الرابط الإلكتروني :

تاريخ الاطلاع : 2020/07/25، 13 : 05 : <http://olc.bu.edu.eg/olc/images/413.pdf>.

<sup>5</sup> - تنص المادة 06 من قانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام 247/15 : "لا تطبق أحكام هذا الباب على الصفقات العمومية محل النفقات : الدولة، الجماعات الإقليمية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري".

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

الجزائري ملكية الأملاك الوطنية وأطلق عليها مصطلح "الجماعة العمومية" وأعطى لها القانون الحق في تسيير الأملاك الوطنية وبالتالي تملك الحق في إبرام عقود الامتياز، وبالرجوع إلى المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم : "العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة الامتياز"، وبالرجوع إلى التعلية 842/3.94 المتعلقة بامتياز المرافق العمومية وتأجيرها والتي نصت على : "عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة..."، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/11/18 المحدد لدفتر الشروط النموذجي لمنح استغلال الخدمات العمومية للتزويد بمياه الشرب وجاء في مضمونه : "يقصد بالامتياز العقد الذي من خلاله تكلف الدولة أو البلدية المسماة السلطة صاحبة الامتياز..."، ومصطلح الإدارة يدل على السلطة التنفيذية التي تتولى تنفيذ القوانين ويخرج عن نطاق هذا المعيار العقود التي تبرم بين شخصين عاديين وكذلك لا يعد من قبيل العقود الإدارية العقود التي تبرمها السلطة التشريعية فهي مختصة في إصدار القوانين وكذلك يخرج عن نطاق العقود الإدارية كل العقود التي تبرمها السلطة القضائية أما شرط اتصال عقد الامتياز بمرفق عام فهو محقق الوجود كون الإدارة تتعلق أساسا بالمرافق العامة.

### 2- يتضمن عقد الامتياز شروط استثنائية : اتضح وجود الإدارة ليس معيارا كافيا لذلك تم النزوح

إلى فكرة الشروط الاستثنائية، ومفهوم الشروط الاستثنائية يبقى صعب التعريف والتحديد حيث يراها البعض أنها تلك العلاقة القائمة بين الإدارة والمنفعة والتي هي في الغالب علاقة غير متساوية مستمدة من قانون خاص بالإدارة والتي تعبر عن السلطة العامة<sup>1</sup>، وقد حاول الكثير من الفقهاء الحسم في إعطاء تعريف دقيق وشامل لمفهوم الشروط الاستثنائية من بينهم الفقه "فالين" الذي يرى : "البند غير المألوف هو البند الذي سيعتبر باطلا إذا تم التنصيص عليه في أحد عقود القانون الخاص كونه مخالف للنظام العام"<sup>2</sup>، وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا في مصر في قرار لها صادر بتاريخ 1977/12/30 : "إن من المسلم به فقها وقضاء أن شروط عقد التزام المرفق العام تنقسم إلى نوعين شروط لائحية وشروط تعاقدية، حيث أن الشروط اللائحية فقط هي التي يملك مانح الالتزام تعديلها بإرادته المنفردة في أي وقت وفقا لمقتضيات المصلحة العامة دون أن يتوقف ذلك على قبول الملتزم"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد أوقران، الشرط الاستثنائي في العمل القضائي، مجلة المناصرة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 14، سنة 2016، ص163.

<sup>2</sup> - محمد جمال الذنبيات، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، سنة 2011، ص501.

<sup>3</sup> - جابر جاد نصار، العقود الإدارية، الطبعة 2، دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة نشر، ص76.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

وعلى العموم وأمام تعدد الشروط الاستثنائية وعدم وجود معيار لتمييزها فإن تقديرها يعود لقاضي الموضوع وهذا يعود لمرونة هذا المعيار كونه نسبي ومختلف باختلاف الزمان والمكان وهذا يعود لمرونة القانون الإداري وطبيعته القضائية<sup>1</sup>.

وتنقسم الشروط الاستثنائية إلى نوعين:

أ- شروط تتضمن امتيازات للإدارة لا يمكن أن يتمتع بها المتعاقد الآخر من أمثلتها : فسخ العقد أو إنهاء العقد بالإرادة المنفردة للإدارة دون الحاجة إلى رضا المتعاقد ، مثال قانون 247/12 الذي يحدد شروط وإدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة في المادة 75 فقرة 2 : "يمكن أن تنجز هذه العقود عن مهمة منفعة عامة تسندها الدولة إلى أشخاص طبيعيين وتكون منشئة لحقوق عينية في إطار الشروط المنصوص عليها"، ونصت المادة 76 في فقرتها الثانية : " لصاحب الامتياز استعمال الأملاك العمومية كما هو محدد في المادة 69 مكرر الحق في الحصول على تعويض إذا غيرت الإدارة عقد الشغل أو ألغته قبل انقضاء الأجل المتفق عليه غير أنه يرفض الحق في التعويض إذا فسخ العقد بسبب عدم احترام الشاغل للشروط التعاقدية"، وكذلك المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 : "يفسخ العقد بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط"<sup>2</sup>، وكذلك حق الدولة في الرقابة على المستثمر وحرصها على تنفيذ العقد عن طريق هيئات متخصصة مثل : المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة الذي أعطى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الرقابة ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في مل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد أبو عمارة، مدى تطور مفهوم العقد الإداري في التشريع الفلسطيني، مجلة المنارة، المجلد 12، العدد 3، جامعة آل البيت، الأردن، سنة 2006، ص131.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 152/09، المؤرخ في 2009/05/06، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد : 27.

<sup>3</sup> المادة 4 من الملحق الثالث للمرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، المؤرخ في 2010/12/29، جريدة رسمية عدد : 79.

ب- شروط تخول المتعاقد سلطات استثنائية في مواجهة الغير : مثل تخويل المتعاقد في عقد الامتياز عدة حقوق مثل حق عيني عقاري محل الامتياز من أجل إنجاز بنايات والانتفاع من الارتفاق<sup>1</sup>.

3- عقد الامتياز يتمتع بالطابع المؤقت : يعتبر الطابع المؤقت لعقد الامتياز أهم عنصر، فهو يعتبر من التصرفات غير ناقلة للملكية عكس عقد البيع، فلجوء الإدارة هو السماح للمستثمر صاحب الامتياز من تسيير وإدارة الأملاك الوطنية دون تملكها، وهذا ما نصت عليه المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتم لسنة 2008 بنصها "...لمدة معينة تعود عند نهاية المنشأة أو التجهيز محل الامتياز إلى السلطة صاحبة الامتياز"، ونصت المادة 75 من المرسوم التنفيذي 427/12 في الفقرة 03 : "تبرم هذه الامتيازات لمدة لا تتجاوز 65 سنة"، أما بالنسبة لقانون 03/10 السابق الذكر فقد حدد في المادة 04 مدة استغلال الأراضي الفلاحية لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد ولم يحدد المشرع مدة التجديد عكس المرسوم التنفيذي 152/09 المتعلق بالمرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية فقد حدد مدة الامتياز في المادة 11 مدة الامتياز 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها 99 سنة، وقد حدد المرسوم 54/08 المتعلق بالمصادقة على دفتر الشروط النموذجي للتسيير بالامتياز للخدمة العمومية لمياه الشرب في المادة 4 منه مدة الامتياز 30 سنة، ولم يحدد لنا المشرع الجزائري إذا كانت قابلة للتجديد أو لا لكن هذا لا يمنع من إعطاء الإدارة السلطة التقديرية في تجديد العقد.

4- تطبيق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة : يعتبر عقد الامتياز الذي تمنحه الجماعة العمومية المذكورة في المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية وهي الدولة، الولاية والبلدية أن يكون هذا العقد يكون بغرض خدمة جزء من مشتريات الأملاك الوطنية في إحدى الصور التالية :

- في شكل استعمال الأملاك الوطنية العمومية استعمال خاص ويأخذ طابع تعاقدى عن طريق عقد الامتياز طبقا لنص المادة 75 من المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط وكيفيات استعمال إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة، بشرط أن لا يتعارض هذا العقد مع الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية.

- في شكل منح استثمار وعاء عقاري تابع للأملاك الوطنية الخاصة بغرض توجيهها لمشاريع استثمارية في إطار الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك

<sup>1</sup> المادة 2 من ملحق دفتر شروط الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة، المرسوم التنفيذي 326/10.



## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

الوطنية الخاصة والموجهة لمشاريع استثمارية، وكذلك استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز في إطار القانون 03/10 السابق الذكر كما هو منصوص عليه في المادة 04 منه، والقطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة امتياز قابل للتحويل إلى تنازل بموجب المرسوم التنفيذي 281/15.

- في شكل استغلال الأملاك الوطنية العمومية المرفقية المخصصة للمصالح العمومية والمسندة لها تسيير خدمة معينة، ويخول عقد الامتياز الممنوح لصاحب الامتياز الاضطلاع بمهمة معينة تحقيقا المنفعة العامة دون المساس بمبادئ المرفق العام كما يخول له حق الانتفاع الذي بدوره يترتب له امتيازات خاصة تتمثل في القيام بجميع الأشغال الضرورية لتهيئة المرفق وإقامة المنشآت الضرورية ويتلقى مبلغ مالي من المنتفعين<sup>1</sup>.

**5- عقد الامتياز عقد شكلي :** بما أن عقد الامتياز محل إبرامه هو عقار يستوجب إبرامه في قالب شكلي يحتاج إلى توثيقه لذلك أورد المشرع الجزائري على غرار باقي تشريعات الدول تنظيمها خاصة في حالة ما إذا تعلق محل التصرف بعقار وقرر البطلان المطلق في كل تصرف عقاري لم يستوف هذا الشكل وذلك من أجل تفادي المضاربات غير الشرعية وحفاظا على استقرار المعاملات الشرعية<sup>2</sup>، وتم إصدار الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بعدها المرسوم التنفيذيان 62 /76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

والى جانب ذلك أوجب المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 152/09 في المادة 17 : "يكرس عقد الامتياز الممنوح بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد..."، وبالتالي إذا لم يراعى في عقد الامتياز الإجراءات التي تديرها مصلحة شهر العقار في التصرفات التي تمس العقار والحقوق الواردة عليها فإنه يترتب عليه البطلان المطلق فيه، وفي هذا السياق ألزمت المديرية العامة للأملاك الوطنية جميع مديريات أملاك الدولة على المستوى الوطني بموجب تعليمة رقم 5794 الصادرة بتاريخ 2013/06/11 بمجرد استلام عقد منح الامتياز يتعين على المحافظ العقاري المختص إقليميا أن يولييه اهتماما خاصة بدراسته فورا وإشهاره في مدة 48 ساعة.

<sup>1</sup> - محدة جلول، دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المدينة، 2019/2018، ص185.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2008، ص9.



### المبحث الثاني : نظام الامتياز كآلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

أدى توسع الاستثمار إلى ضرورة تحقيق التنمية الاقتصادية باعتبارها هي الهدف الأساسي لكافة دول العالم، لذلك فقد كان من الضروري توفير جميع الموارد للالتحاق بها وإعطاء أهمية لها من خلال توفير الأرضية المناسبة لها، فإذا كان الاقتصاد هو عصب الحياة الرئيسي في أي بلد فإن المشروعات بجميع أشكالها المتعددة هي جوهر ذلك الاقتصاد، كما أن هذا الاقتصاد يقتضي ضرورة إبعاد الدولة من الحقل الاقتصادي وإشراك القطاع الخاص في إنشاء وتسيير هذه المشاريع.

ونظرا لأهمية الأملاك الوطنية الخاصة في مجال الاستثمار ثورة حيوية لأنها المصدر الأول للعقار أدى إلى تبني إستراتيجية شاملة، لذلك قامت الدولة الجزائرية بتبني خطة إستراتيجية من خلال الاستثمار في البنية التحتية مع القطاع الخاص وذلك عبر صيغة منح الامتياز على كل من العقار الفلاحي (المطلب الأول).

والعقار الموجه لمشاريع استثمارية وهو العقار الصناعي والعقار السياحي بالإضافة إلى نشاط الترقية العقارية التجارية (المطلب الثاني)، كما يجب أن تحاط هذه العملية بغطاء قانوني محكم يتضمن جميع التشريعات الخاصة التي تنظم منح العملية بتحديد أساليبها والقواعد الإجرائية والموضوعية التي تحكمها فضلا عن تبيان المراحل القانونية التي شملت هذا القطاع من خلال إلقاء الضوء عليها.

### المطلب الأول : الاستقرار على نظام الامتياز الفلاحي كضرورة حتمية لتشجيع الاستثمار.

مر العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة بمجموعة من النصوص القانونية المنظمة لها منذ الاستقلال بداية من الأمر 635/68 المتعلق بالتسيير الذاتي<sup>1</sup>، بعدها الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، تلاه الأمر القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق عقود الاستصلاح، إلى غاية قانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>2</sup>، هذا القانون جاء بأحكام جديدة أين تم استحداث "مستثمرات فلاحية" حلت محل التسيير الذاتي للفلاحة اقتناعا من الدولة بضرورة فتح المجال أمام الخواص لاكتساب ملكية عقارية عن طريق "حق الانتفاع"، وهو وسيلة قانونية لاستغلال أراضي فلاحية وقد تكون مستثمرات فلاحية فردية أو مستثمرات جماعية، وبعد صدور قانون التوجيه العقاري كانت البداية لوضع سياسة

<sup>1</sup> - الأمر 653/68، المؤرخ في 1968/09/30 المتعلق بالتسيير الذاتي، جريدة رسمية عدد : 15.

<sup>2</sup> - القانون 19/87، المؤرخ 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والمحددة لحقوق المنتجين وواجباته، جريدة رسمية عدد : 50.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

عقارية شاملة حيث تم إعادة الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين وفقا لشروط محددة متعلقة بالأرض وشروط متعلقة بالمالك الأصلي<sup>1</sup>، بعدها حاولت السلطات العمومية ولو بصورة نظرية بواسطة تشريعات جديدة خاصة بعد صدور قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية وقانون ترقية الاستثمار 12/93 كان من الضروري إدخال القطاع الخاص في عملية التنمية الاقتصادية فهو أصبح ضرورة حتمية من أجل استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عملا بأحكام المادة 117 من قانون 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 التي تنص : "يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بها بمنفعتها العمومية، وجمعيات ليس لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيين أو معنويون خاضعون للقانون الخاص أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل سد حاجيات تكتسي طابع المنفعة العمومية ولاسيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار التنمية الوطنية"، وتطبيقا لهذه الأخيرة صدر المرسوم التنفيذي 483/97 المحدد لكيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية<sup>2</sup>(الفرع الأول)

ليعاد الأخذ به مرة أخرى بعد سنة 2008، غير أنه كان مترددا في تبني هذا الأسلوب بسبب عدم إلغاء قانون 19/87 حتى سنة 2008 صدر قانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية(الفرع الثاني)

### الفرع الأول : نظام الامتياز على العقار الفلاحي.

بعد 10 سنوات من تطبيق قانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ابتكر المشرع الجزائري نمط آخر في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة بغرض جلب المزيد من المستلحين وتعويض النقص الفادح في العقار الفلاحي، لذلك تم تغيير أسلوب استغلال الأراضي الفلاحية وهو أسلوب الامتياز الذي أخذ به لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي 483/97 وكان ذلك بمناسبة قانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية حيث طبق الامتياز لأول مرة في الأراضي الاستصلاحية أما الأراضي الفلاحية المندرجة ضمن أملاك الدولة الخاصة كانت خاضعة لقانون 19/87 الذي ألغي بموجب قانون 03/10 حيث لذلك سنقوم بدراسة الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 483/97 (أولا) وبعدها التطرق إلى الامتياز الفلاحي في إطار قانون التوجيه الفلاحي 16/08 (ثانيا) كي يتسنى لنا الإحاطة بكافة الجوانب.

<sup>1</sup> - المواد 78، 81 و 82 من قانون التوجيه العقاري.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 483/97، المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، جريدة رسمية عدد : 83، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 372/98، المؤرخ في 23/11/1998، جريدة رسمية عدد : 88.

### أولا : الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 483/97.

في إطار تحقيق الأهداف التنموية من خلال المرسوم التنفيذي 483/97 منح المشرع الجزائري حق الامتياز على الأراضي الاستصلاحية، لكل شخص طبيعي أو معنوي من القطاع الخاص سواء كان جزائري أو أجنبي الجنسية الاستثمار في المساحات الاستصلاحية بغرض زيادة مردودية الإنتاج الفلاحي<sup>1</sup>، في هذا السياق لم يميز المشرع الجزائري بين المستثمر الأجنبي والجزائري وهذا ما يتيح توسيع فرص الاستثمار على الأراضي الفلاحية بغرض زيادة المردودية ولم يحدد مدة منح الامتياز، كما نلاحظ من خلال المادة 05 من الفقرة الثانية نجد المشرع قد منح تحفيز للمستثمر الجزائري إلى إمكانية تحويل الامتياز إلى عقد تنازل طبقا للشروط التنظيمية المعمول بها.

ويشترط في الأراضي محل الاستصلاح أن لا تقع ضمن الأملاك العقارية الوطنية العمومية باعتبار أن هذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها، وأشارت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 483/97 يشمل الامتياز المناطق الصحراوية، الجبلية والسهبية<sup>2</sup>.

وفيما تعلق بإجراءات منح الامتياز على المترشح تقديم ملف يتضمن الوثائق التالية :

- طلب يحدد موقع الأرض بدقة ومساحتها.

- استمارة دفتر الشروط المستكمل المعلومات حسب المطلوب قانونا.

---

<sup>1</sup> يقصد بالاستصلاح في مفهوم المادة 02 من المرسوم التنفيذي 483/97 : "كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها"، وقد تم تعريف هذه العملية بموجب المادة 08 من قانون 18/83 : "كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستعمال، ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها".

<sup>2</sup> **المناطق الجبلية** يقصد بها : "هي كل الفضاءات المشكلة من سلاسل و/أو من كتل جبلية والتي تتميز بخصائص جغرافية كالتضاريس والعلو والانحدار، وكذا الفضاءات المجاورة لها والتي لها علاقة بالاقتصاد وبعوامل تهيئة الإقليم وبالأنظمة البيئية للفضاء الجبلي"، المادة 02 من قانون 03/04 المؤرخ في 23/06/2004، المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد : 41.

- **المناطق الصحراوية** : حسب تعريف المادة 18 من قانون التوجيه العقاري : "هي كل أرض تقع في منطقة نقل نسبة الأمطار فيها عن 100 مل".

- **المناطق السهبية** : هي الأراضي الرعوية وحسب المادة 11 من قانون التوجيه العقاري : "هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية، تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات".

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- ملف تقني واقتصادي يتكون من : تفاصيل برنامج الاستصلاح، كشف وصفي وكمي وتقديري لأشغال الاستصلاح، خطة إنجاز أشغال الاستصلاح، مخطط التمويل الذي يبرر على الخصوص حصة مساهمة المترشح الشخصية وكذلك مبلغ القروض المالية التي يحتمل أن يحصل عليها<sup>1</sup>.

في حالة عدم استكمال الملف التقني والاقتصادي يجب على المترشحين المعنويين الحصول على امتياز الأراضي كتابة التزام تعهد بقبولهم لبرنامج الاستصلاح المعد مسبقا من قبل مدير المشروع.

بعدها تقدم الملفات إلى مديرية المصالح الفلاحية حيث تقوم هذه الأخيرة بعرضها أمام لجنة ولائية<sup>2</sup>، أما بالنسبة لطلبات الحصول على امتياز في المناطق الصحراوية فتودع الملفات لدى محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية التي تتولى إرسال الملفات إلى اللجنة لدراسة طلبات الحصول على الامتياز على الأراضي الصحراوية<sup>3</sup>.

بعدها تقوم اللجنة بدراسة ملفات المترشحين في مدة لا تتجاوز 15 يوما<sup>4</sup>، تقوم خلالها بانقاء المترشحين من خلال المعايير التالية :

<sup>1</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 483/97.

<sup>2</sup> - تم إنشاء لجنة ولائية على مستوى كل ولاية مكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز القطع الأرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية بموجب قرار وزاري مشترك من وزير المالية، وزير التجهيز والتهيئة العمرانية ووزير الفلاحة والصيد البحري، المؤرخ في 29/10/1998، المحدد لتشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين، جريدة رسمية عدد : 95.

تتكون هذه اللجنة من : الوالي رئيسا، مدير المصالح الولائية، مدير الأملاك الوطنية، مدير الري، مدير العمل والحماية الاجتماعية والتكوين المهني، ممثل عن المجلس الشعبي الولائي، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ممثل عن الهيئة العامة للامتيازات الفلاحية، وكان من الأفضل إضافة ممثل عن محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية.

<sup>3</sup> - تم إنشاء محافظة لتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية بموجب المرسوم 222/86، المؤرخ في 02/09/1986، المتضمن إنشاء محافظة لتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، جريدة رسمية عدد : 36، هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تتكون المحافظة من الأعضاء التالية : الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله رئيسا، ممثل عن وزير الداخلية والجماعات المحلية، ممثل عن وزير المالية، ممثل عن الوزير المكلف بالتخطيط، ممثل عن الوزير المكلف بالري، ممثل عن الوزير المكلف بالنقل، ممثل عن الوزير المكلف بالصناعات الخفيفة، ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، ممثل عن الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، ولاية الولايات المعنيتين، ممثلي عن الإدارة المركزية في وزارة الفلاحة المكلفين بالتنمية الريفية المتكاملة للإنتاج النباتي والحيواني وممثل الهيكل المكلفة بالتكوين والبحث والتنمية والتمويل المقامة في المناطق المعنية.

وقد أحسن المشرع الجزائري عندما اتخذ هذه الخطوة لتخفيف العبء عن المواطن وعدم تكليفه عناء السفر .

<sup>4</sup> - المادة 09 من القرار الوزاري المشترك.

- الشباب المنتجين في منطقة المشروع.
  - القدرة التقنية للمشروع.
  - ومستوى مشاركة المترشح وعدد مناصب الشغل المقرر إنشاؤها على كل امتياز.
- أما بالنسبة للامتياز في المناطق الصحراوية فيكون اختيار المترشحين على المعايير التالية :
- كثافة البرنامج ومدة الإنجاز.
  - القدرات التقنية والمالية الخاصة بالمترشح.
  - التأهيلات المهنية للمترشح.
  - عدد مناصب الشغل المقرر إنشاؤها.
  - سن المترشح وإقامته<sup>1</sup>.

وفي إطار الأولوية للاستفادة من الامتياز اشترط المشرع بموجب التعليم الوزارية 237 المؤرخة في 21/05/2005 المتعلقة بتأهيل واختيار المترشحين لاستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

تمنح الأولوية لذوي الكفاءات العلمية خاصة المهندسين في مجال الزراعة والمختصين في مجال الفلاحة والذين يقطنون في المنطقة المعنية بالاستصلاح<sup>2</sup>.

بعدها تقوم اللجنة الولائية بضبط ملفات المترشحين المقبولين بالنسبة لكل محيط استصلاح ويتم تبليغ مصالح العامة للامتيازات الفلاحية في أجل لا يتجاوز الأسبوع كما تلتزم اللجنة بإبلاغ ردها إلى المترشح سواء بالقبول أو بالرفض في أجل لا يتجاوز شهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف لدى مديرية المصالح الفلاحية ويبرر في حالة الرفض، أو محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية<sup>3</sup>. وإذا كان الاستصلاح في منطقة صحراوية فترسل محاضر اللجنة إلى وزارة الفلاحة والصيد البحري لتوافق عليها.

<sup>1</sup> - المادة 05 الفقرة الثانية من القرار الوزاري المشترك.

<sup>2</sup> - محدة جلول، المرجع السابق، ص394.

<sup>3</sup> - فراح حورية، إستراتيجية استصلاح الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008، ص66.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

وفي كل الأحوال يرسل القرار المرخص للامتياز المرفق ببطاقة المشروع ودفتر الشروط الممضي من المترشح والعامه للامتيازات الفلاحية ومن وزارة الفلاحة إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا لإعداد العقد في أجل 15 يوما<sup>1</sup>.

ويستفيد المستثمر من دعم الدولة حيث يمكن أن تتكفل كليا أو جزئيا بالنفقات المرتبطة بالعمليات التالية<sup>2</sup> :

- جلب المياه.

- التزويد بالطاقة الكهربائية.

- شق طرق العبور إلى المساحات.

- إنجاز مجموع الأعمال الضرورية لاستعمال الأملاك العقارية المعنية بالاستصلاح استعمالا عقلانيا وأمثلة.

- وفي حالة وجود قطع أرضية تابعة للخواص ضمن المحيطات المحددة فإن مساهمة الدولة تطبق عليها أيضا بشرط أن يحرر الملاك المعنيون تعهد الانضمام إلى برنامج الاستصلاح الذي يعده مدير المشروع مسبقا<sup>3</sup>.

### ثانيا : ضرورة الإبقاء على الامتياز تطبيقا لقانون التوجيه الفلاحي.

يعد العقار الفلاحي من القطاعات الإستراتيجية التي تعول عليها الدولة الجزائرية لتحقيق الأمن الغذائي في إطار برامج الإنعاش الاقتصادي التي جاءت تعزيزا لديناميكية المخططات الفلاحية التي تهدف إلى تحسين مستوى العقار الفلاحي وتحقيق التنمية خصوصا بعد فشل نمط حق الانتفاع الدائم بموجب قانون 19/87، ما دفع بالمشروع الجزائري بالبحث عن بديل آخر قصد النهوض بالعقار الفلاحي

<sup>1</sup> - فراح حورية، المرجع السابق، ص 67.

<sup>2</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 483/97.

<sup>3</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 372/98 المعدل للمرسوم التنفيذي 483/97، المؤرخ في 1998/11/23، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، جريدة رسمية عدد : 88.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

لمواجهة مشكلة الندرة والاستعمال اللاعقلاني للعقار الفلاحي<sup>1</sup>، لذلك تم اقتراح من طرف الحكومة قانون يؤسس إعادة تنظيم استغلال الفلاحية وذلك بموجب القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي<sup>2</sup>.

يهدف هذا القانون إلى تثمين الوظائف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للقطاع الفلاحي بما يضمن الفعالية والمساهمة في تنمية الجهود الوطنية حيث تقوم هذه سياسة التوجيه الفلاحي على عدة آليات متكاملة من بينها التخطيط وبرامج التنمية الفلاحية والريفية وأدوات تأطير العقار الفلاحي وضبط الرقابة الفعالة على استغلاله والتصرف فيه<sup>3</sup>، ولما كان تحديد نمط استغلال الأراضي الفلاحية أحد المشاكل التي تؤرق الحكومة منذ الاستقلال فقد استقرت المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 على نمط الامتياز حيث تنص : "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص" ، وفي هذا الصدد تشير المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 على: "لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للدولة إلا :

- في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة.

- في شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، وجاء القانون بمصطلح "المستثمر الفلاحي" وعرفته بموجب المادة 47 من نفس القانون : "كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا، ويشارك في تسيير المستثمرة الفلاحية ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر المترتبة عن ذلك".

ومن أجل التكفل الجيد بالملفات العالقة على مستوى إدارة أملاك الدولة على هذه الأخيرة التفرة بين حالتين :

**الحالة الأولى :** هي حالة الأراضي الممنوحة قبل صدور القانون رقم 16/08 وعملا بقاعدة عدم رجعية القوانين فإنه يتعين عليكم مواصلة التكفل بهذه الملفات قبل نشر قانون 16/08 في الجريدة الرسمية.

<sup>1</sup> - بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2016/2017، ص344.

<sup>2</sup> - قانون 16/08، المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد : 46.

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، الطبعة 1، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص88.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

الحالة الثانية : هي حالة الأراضي الممنوحة بعد صدور قانون 16/08 وهنا قد تم تجميد جميع الدراسات والاعتراض على أي عملية منح إلى غاية صدور النص التطبيقي<sup>1</sup>.

وتكريسا للمادة 18 منه صدر القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة حيث حدد في المادة 03 نمط الامتياز "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة 02"، وبالتالي تم استبعاد فكرة بيع الأراضي الفلاحية تكريسا لمبدأ الأرض ملك للمجتمع وليست للأفراد وتحقيقا للتنمية المستدامة، كما تم إلغاء قانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم بموجب المادة 34 من قانون 03/10.

وللعلم فقط فإن عدد المستثمرات الفلاحية كانت تقدر بأكثر من مليون مستثمرة فلاحية موزعة كالاتي :

- من 0.5 هكتار إلى 10 هكتارات تضم أكثر من 710 ألف مستثمرة من المليون.

- من 10 إلى 20 هكتار تضم 140 ألف مستثمرة فلاحية.

- من 50 إلى 200 هكتار تضم 18 ألف مستثمرة فلاحية<sup>2</sup>.

يهدف قانون التوجيه الفلاحي إلى :

- مساندة التطور الاجتماعي والاقتصادي للعالم الفلاحي والريفي وضبط قواعد السوق العالمية والتطلعات الجديدة للمجتمع.

- حماية الموارد الطبيعية وتأمينها خاصة المياه والأرض وتأمين الفلاحة وعصرنة استثماراتها وجعل النشاط الفلاحي أكثر نشاط مهني.

- ضبط النشاط الفلاحي من خلال وضع الخطوط التوجيهية لمختلف العمليات والنشاطات والتدخلات في المجال الفلاحي.

<sup>1</sup> - التعليم رقم 7322، المؤرخة بتاريخ 09/06/2009، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح والامتياز الفلاحي في الأراضي المستصلحة.

<sup>2</sup> - مداخلة السيد رشيد بن عيسى وزير الفلاحة والتنمية الريفية بمناسبة مناقشة قانون التوجيه الفلاحي 16/08، الجريدة الرسمية للمناقشات يوم 29/07/2008.



## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- وضع الأطر والأدوات التي تحكم العقار الفلاحي والنشاط الاستثماري المرتبط به وذلك بإقامة رابطة قانونية دائمة بين الدولة مالكة الأرض والمستثمر الفلاحي، وعصرنة نظام الاستغلال الفلاحي وضمان الشفافية في حركية الأراضي الفلاحية.

وفيما يتعلق بالمبادئ الأساسية لهذا القانون : - التأكيد على أهمية القطاع الفلاحي والدور المنتظر من الفلاح من أجل تحقيق الأمن الغذائي.

- الاعتراف بصفة المستثمر للشخص الطبيعي والمعنوي، وتكريس الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

### الفرع الثاني : آلية تطبيق منح الامتياز في إطار قانون 03/10.

تطبيقا لأحكام قانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي وفي إطار المبادئ التوجيهية التي أرستها الحكومة من أجل إدراج الفلاحة في صميم السياسة الاقتصادية بهدف دعم الانتقال إلى نموذج تنموي جديد وإعداد نموذج اقتصادي كبديل عن المحروقات النص على إجراءات وشروط تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز يجب احترامها من طرف الإدارة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز.

### أولا : شروط منح الامتياز على الأراضي الفلاحية.

تنص المادة 02 من قانون 10/03 على : يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة لقانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، ومن أجل توسيع الرقعة الجغرافية للبلاد مكن المشرع الجزائري الخواص الحائزين على أراضي فلاحية غير مستغلة من أجل تثمين ممتلكاتهم إنشاء مستثمرات فلاحية وتربية الحيوانات لأول مرة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب أحكام خاصة قد نص عليها المنشور الوزاري المشترك 108 المتعلق بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات<sup>1</sup>. ما يُستنتج أن هناك شروط متعلقة بالأرض محل الامتياز، وشروط متعلقة بالمستفيد من حق الامتياز.

### 1- الشروط المتعلقة بالأرض محل تطبيق الامتياز : تنص المادة 02 من قانون 03/10 على :

"يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة لقانون 19/87" وبالتالي يفهم أن مجال تطبيق الامتياز هو نفسه مجال تطبيق قانون 19/87 المتعلق

<sup>1</sup> - المنشور الوزاري 108، المؤرخ في 23/02/2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المعدل بموجب المنشور الوزاري 927 المؤرخ في 19/11/2015.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

بالمستثمرات الفلاحية، وتطبيقا للمادة 10 من القانون 03/10 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 يتم منح امتياز كذلك على الأراضي المتوفرة<sup>1</sup>.

كما يمكن أن تكون الأراضي الفلاحية التابعة للخواص محل منح امتياز من أجل إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات وذلك بموجب المنشور الوزاري المشترك 108 المؤرخ في 2011/02/23 المتعلق بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات، حيث يهدف هذا المنشور إلى إعادة تجديد الاقتصاد الفلاحي والريفي وتوسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية عبر إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة، فكل مالك لأراضي فلاحية تثبت ملكيته ويمتلك مشروع لتنمية وتثمين ممتلكاته مدعو للتعريف بنفسه من أجل المصادقة على مشروعه وتسجيل مستثمرته لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مقابل امتيازات تمنح له تتمثل في الاستفادة من قرض مدعم من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية في حدود مليون دينار جزائري، ويكون سند الملكية موضوع رهن، وإذا كانت المستثمرة لا تتجاوز 10 هكتارات يستفيد مجانا من دراسات معمقة من طرف المكتب الوطني لدراسات التنمية الريفية، ويطلب عند الضرورة مرافقة شخصية يضمنها له إدارات المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية أثناء مرحلة تثمين الأراضي، ومن أجل استقطاب المستثمرات الفلاحية حسب المعطيات المتوفرة :

- المخطط الجهوي للتهيئة والتعمير.
- المخطط التوجيهي للتنمية الفلاحية الغابية والرعية للولاية.
- عقود النجاعة المعدة في إطار إعادة تجديد الاقتصاد الفلاحي وإعادة التجديد الريفي.
- المخطط الوطني للمياه وتفريغها.
- المخطط التوجيهي العام لتنمية المناطق الصحراوية.
- تفرغ البرامج الخماسية لتنمية القطاعي.
- مخطط تنمية الهياكل القاعدية للولاية.

---

<sup>1</sup> - هي الأراضي التي لم تكن محل منح لحق الانتفاع بموجب قانون 19/87 بالتالي لم يستفد أصحابها من تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في الأجل الممنوحة لهم وهي 18 شهرا بداية من تاريخ صدور قانون 03/10، حرش محمد، الامتياز كمنظ لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، العدد 16، جوان 2016، ص 163.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- كل الدراسات المتوفرة التي يمكنها تقديم استشارة لدى هيئات الولاية أو المؤسسات التقنية ومؤسسات التنمية الفلاحية مثل : المكتب الوطني لدراسات التنمية الريفية، المعهد الوطني للبحث الزراعي بالجزائر، محافظ تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، المحافظة السامية لتنمية الجنوب.

ويتم تكوين المستثمرات الفلاحية بموجب المنشور الوزاري 927 المؤرخ في 2015/11/19 الذي تضمن الإجراءات التالية<sup>1</sup> :

- يتم تعيين المحيطات المراد استصلاحها من طرف المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة مشتركة.

- يقوم المدير الولائي المكلف بالفلاحة بعرض المحيط على لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية للولاية<sup>2</sup>، وتتم المصادقة على هذه المحيطات على أساس مجمل المعطيات المتوفرة في الولاية بالنسبة للجهة المعنية و/أو دراسة الجدوى الاقتصادية والاجتماعية والبيئية التي يعدها مكتب دراسات متخصص بتمويل عمومي، ويجب أن تحدد الدراسة أيضا تصنيف المحيط للمناطق ذات الإمكانيات على أساس المعايير المحددة في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 124/12 المعتمد عليه كأساس لحساب إتاحة أملاك الدولة على الأراضي الفلاحية<sup>3</sup>.

- ينشأ المحيط بموجب قرار ولائي على أساس نتائج دراسة لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية للولاية التي تأخذ بعين الاعتبار النجاعة الاقتصادية للمستثمرات المقرر إنشاؤها ويحدد القرار المساحة الموجه استصلاحها من أجل تنمية القطاع وهي على صنفين :

<sup>1</sup> - المنشور الوزاري 927 الصادر بتاريخ 2015/11/19، المعدل للمنشور الوزاري 108 (غير منشور).

<sup>2</sup> - أنشأت هذه اللجنة بموجب المنشور الوزاري 246 المؤرخ في 2011/03/24 المتعلق بتطبيق المنشور الوزاري 108 (غير منشور)، تتكون هذه اللجنة من الوالي رئيسا ومختلف الهيئات المعنية والكفاءات التي تكون مساهمتها فعالة من بين المنتخبين والجامعيين وممثلي المجتمع المدني ومن مهامها : ضمان توجيه أفضل للمحيطات المحددة في مجال ديمومتها الاقتصادية والحفاظ على الموارد الطبيعية لاسيما المراعي، توجيه الإنتاج نحو ضمان احتياجات السكان وكذا نحو استعمال المنتجات في الأقاليم الموجودة، مرافقة تنفيذ هذا النظام، ضمان متابعة تقييم مجمل النظام، وتوسعت في 2015 إلى ممثلي الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، الغرف الفلاحية الولائية، المجالس المهنية المشتركة للفروع الفلاحية).

<sup>3</sup> - تحدد لجنة ولائية مختصة بتصنيف الأراضي موضوع الامتياز بناء على تصريح من صاحب الامتياز، وتتكون هذه اللجنة من : مدير المصالح الفلاحية رئيس، ممثل عن المدير الولائي للأملاك الوطنية، ممثل عن مديرية الموارد المائية، ممثل عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المختص إقليميا وممثل عن رئيس المجلس الشعبي الولائي، يعد رئيس اللجنة مقرر التصنيف ويتم إرسال نسخة منه إلى مديرية أملاك الدولة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية مع تبليغ المعني بالأمر، ويكون لهذا الأخير الحق في تقديم طعن إداري على مقرر التصنيف، المواد 3، 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 124/12.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

**الصنف الأول :** قطع أرضة لا تتعدى مساحتها 20 هكتار مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، **والصنف الثاني:** قطع أرضية تتعدى مساحتها 20 هكتار في إطار الاستثمار المكثف والمدمج<sup>1</sup>.

وفي سياق متصل دائما ومراعاة للتطورات التشريعية في المجال الفلاحي من أجل عصنة العقار الفلاحي وتسوية الأراضي الفلاحية صدر القرار الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 من أجل تعديل إجراءات الحصول على الأراضي الفلاحية المخصصة للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز مع مراعاة المتطلبات الاقتصادية المتمثلة في تطوير فرص العمل في الهضاب العليا<sup>2</sup>، وتم تحديد فئتين من المحيطات موضوع منح الامتياز مع كيفية إنشائها :

• **إنشاء المحيطات :** يتم إنشائها بتعيينها أولا من المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة مشتركة المحيطات المقرر استصلاحها بناء على وفرة الأراضي والتأكد من وفرة المياه.

- يعرض المدير الولائي المكلف بالمحيط بعد تعيينه على لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي<sup>3</sup>، من أجل المصادقة على المحيط<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- تجب الإشارة أنه في ظل المنشور الوزاري 108 كان يتم تحديد المحيطات على أساس ثلاث وضعيات :  
الوضعية الأولى : تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع أرضية لا تتجاوز 10 هكتارات.

الوضعية الثانية : تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة 10 هكتارات والأقل من المساحة القصوى المحددة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي 326/10 والمتمثلة في 10 أضعاف من المساحة المرجعية المحددة في قانون 490/97 المتعلق بشروط تجزئة الأراضي.

الوضعية الثالثة : تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في الوضعيتين السابقتين.

<sup>2</sup>- القرار الوزاري المشترك رقم 1893، المؤرخ في 2017/12/17، المتعلق بتعديل إجراءات الحصول على الأراضي الفلاحية المخصصة للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز مع مراعاة المتطلبات الاقتصادية المتمثلة في تطوير فرص العمل في الهضاب العليا (غير منشور).

<sup>3</sup>- تم استحداث هذه اللجنة بموجب القرار الوزاري 1839 المذكور أعلاه، وتتكون من : الوالي رئيسا، مدير المصالح الولائية المكلف بالفلاحة أمين اللجنة، ممثلين من الأعضاء التالية : الغابات، الصيد البحري، الموارد المائية، البيئة، أملاك الدولة، الطاقة، وتم توسيعها إلى ممثلي الوكالة الوطنية للموارد المائية، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، شركة الكهرباء والغاز وعضو استشاري من بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

<sup>4</sup>- تكون المصادقة على المحيط على أساس :

- رأس الوكالة الوطنية للموارد المائية غير المشروط مع توضيح المنسوب المائي الإجمالي للاستغلال، وعدد الآبار المرخص بها والعمل المحتمل لهذه الآبار العميقة.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- بمجرد المصادقة يتم إنشاء المحيط بقرار ولائي الذي يضمن نشره بكافة وسائل النشر المتاحة، ويمنع منح أي قطعة أرضية قبل الإنشاء الفعلي للمحيط.

- تقرر لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي بالولاية حسب الإمكانيات العقارية المتاحة كذلك حسب النظرة الاقتصادية للولاية وجهة المحيطات بتخصيصها كلياً أو جزئياً للاستثمار المكثف والمندمج للفروع الإستراتيجية التي يمكن أن يقوم بها المستثمرون الذين تتوفر لديهم إمكانيات مالية.

• **أصناف المحيطات :** صنف المحيطات المؤهلة للاستفادة من الامتياز التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة إلى صنفين :

- **المشاريع الفلاحية المصغرة :** هي التي يتم تنفيذها على قطع أرضية لا تزيد مساحتها عن 20 هكتار، والذي يهدف إلى تطوير زراعة البقوليات و/أو الأشجار المثمرة أو كل النشاطات التي يكون مردودها فوراً و/أو على المدى القدير ويقدر متوسط تكلفته 10 ملايين دينار.

- **مشاريع الاستثمار الفلاحي :** المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الإستراتيجية، ومشاريع الاستثمار الهيكلية التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها هامة، مشاريع تتوفر على دراسة ومخطط للاستثمار تتضمنان على وجه خاص إنجاز الأعمال البنكية تتخذ هذه الدراسات كمعايير لاختيار المستثمرين، مشاريع تنتم بالابتكار وذات أهمية وطنية يمكن أن تنجز بصفة فردية أو بشراكة وطنية أو أجنبية.

يضاف إلى مجال تطبيق حق الامتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الملحقة بالمؤسسات العمومية والممنوحة بموجب المرسوم التنفيذي 06/11 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية<sup>1</sup>.

وفي إطار استصلاح الأراضي وإنشاء مستثمرات فلاحية على مستوى ولايات الجنوب بالنظر للمساحة الهائلة التي تحوزها وما تحتوي عليه هذه المناطق من موارد وأراضي قابلة للاستغلال في ولايات الجنوب فهي تشكل المساحة الأكبر في الدولة لذا كان من اللازم تهمينها.

- دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية ينجزها المكتب الوطني للدراسات من أجل التنمية الريفية أو يصادق عليها في حالة ما إذا تم إنجازها من طرف مكتب دراسات آخر متخصص.

- حدوده على الخريطة.

- يلتزم رأي شركة الكهرباء والغاز قصد إمكانية توفير الطاقة.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 06/11، المؤرخ في 10/01/2011، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد : 02.

وبهذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي 265/20 الذي يتيح فرصة الحصول على حق امتياز على الأراضي الفلاحية الصحراوية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لاستقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعة الصناعية ومنحها بالتنسيق مع ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، حيث يقوم الديوان ضمن المحفظة العقارية المسندة إليه بتحديد المحيطات التي من شأنها استقبال المشاريع الكبرى ويقوم بالدراسات التقنية المعمقة عن طريق مكاتب الدراسات<sup>1</sup>، بعدها يقوم بتجزئة المحيطات التي يمكن أن تكون موضوع محل منح امتياز طبقا للإجراءات المحددة بموجب قرار من الوزير الكلف بالفلاحة<sup>2</sup>.

### 2- الشروط المتعلقة بالمستثمر المستفيد من الامتياز : اشترطت المادة 04 من قانون 03/10

على أن يكون المستثمر شخص طبيعي من جنسية جزائرية، ولم يتخذ أي سلوك مخالف وغير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني<sup>3</sup>، والحائزين على<sup>4</sup> :

أ- **عقد رسمي مشهر من المحافظة العقارية** : يعتبر أصحاب العقود الإدارية المشهورة هم أولى المعنيين بعملية التحويل سواء تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بشرط أن لا تكون حقوقهم محل نزاع أمام القضاء<sup>5</sup>، وتم التأكيد على هذا الشرط باعتباره يشكل مانع من تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز هذا بالنسبة لأصحاب العقود الإدارية المشهورة.

وقد كشف التطبيق العملي لعمليات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز الذي أدى إلى وجود مستغلين حقيقيين ليس بيدهم عقود غير مشهورة وبالتالي هم يستغلون الأرض بموجب عقود عرفية ما يستدعي استبعادهم عن تطبيق المادة 05 من قانون 03/10 كونها تخاطب المستثمر القانوني لا المستثمر الفعلي وقد تم طرح هذا الإشكال على اللجان الولائية التي أسندت لها دراسة ملفات طلبات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز<sup>6</sup>، غير أنه يرى الأستاذ "حرش" طالما أن المتنازل له بعقد عرفي خدم الأرض وأقام عليها منشآت وأثبت خدمته لها بحسن نية يطبق عليه الالتصاق طبقا للأحكام الواردة في القانون المدني وذلك

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 265/20.

<sup>2</sup> - المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 265/20.

<sup>3</sup> - المادة 19 من قانون 03/10.

<sup>4</sup> - المادة 05 من قانون 03/10.

<sup>5</sup> - المادة 07 من قانون 03/10.

<sup>6</sup> - سيتم التطرق إلى هذه النقطة فيما بعد.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

راجع إلى أن الاستغلالات المقامة من طرف المتنازل له بموجب عقد عرفي كان قد ساهم برفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة لذلك لا يمكن المطالبة بإزالتها وبالتالي إبقاؤها يعد مكسب للمتنازل له<sup>1</sup>.

**ب- قرار ولائي :** تسبب التأخير في تحرير العقود الإداري بالكثير من المستثمرين إلى استغلال أراضيهم عن طريق قرارات ولائية، والتي يشترط فيها أن تكون سارية المفعول ولم يتم إلغاؤها، بالإضافة إلى إقصاء الأشخاص الذين حازوا على الأراضي الفلاحية وأجروا معاملات أكسبتهم حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية، كذلك الذين كانوا موضوع إسقاط حق عيني عن طريق حكم قضائي طبقا لنص المادة 07 من قانون 03/10.

بالإضافة إلى أن المادة 05 الفقرة الأخيرة اشترطت أن يكون أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية قد وفوا بالتزاماتهم المفروضة عليهم بموجب قانون 19/87 وقد جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2016/02/11 : "وحيث أن المقرر بهذا القانون أن حق الامتياز يمنح لأعضاء المستثمرات الفلاحية الذين استفادوا من أحكام قانون 19/87 بشرط الوفاء بجميع الالتزامات المذكورة فيه، ويقضى من الاستفادة الأشخاص الذين حازوا على الأراضي الفلاحية وأن إدارة أملاك الدولة هي من تعد باسم كل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية"<sup>2</sup>.

**ج- دفع الإتاوة السنوية :** بالإضافة إلى الشروط السابقة يلزم قانون 03/10 الوفاء بالالتزامات الخاصة بدفع الإتاوة المستحقة، وفي هذا الشأن تم التأكيد على مصالح أملاك الدولة ضرورة التحلي بالصرامة في عملية تحصيل الحقوق الغير مسددة لاسيما الناتجة عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بموجب قانون 19/87 ما نتج عنه نقص في مداخيل أملاك الدولة لذلك يعتبر عدم دفع الحقوق إخلالا بالتزامهم ما يؤدي إلى إسقاط حقوقهم<sup>3</sup>، علما أن ديون المستثمرات الفلاحية قد بلغت بسبب عدم دفع الأتاوى 195.000.000 دج إلى غاية 2008/12/31 وفي هذا الصدد ألزمت المديرية العامة للأملاك الوطنية جميع المديريات على مستوى الوطن بضرورة تنظيم عمليات التحصيل على النحو التالي:

<sup>1</sup> - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق امتياز في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016/2017، ص161.

<sup>2</sup> - قرار رقم 95421، الصادر بتاريخ 2016/02/11، الغرفة المدنية، المحكمة العليا، منشور على الموقع التالي : <https://elmouhami.com/%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D9%83%D9%85%D8%A9%D8%A7%D9%85%D8%AA%D9%8A%D8%A7%D8%B2/>. تاريخ الاطلاع : 2020/05/20.

<sup>3</sup> - مذكرة رقم 2069، المؤرخة في 1999/04/25، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمعلقة بتحصيل الأتاوى المستحقة مقابل حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- بالنسبة للمستثمرات المدانة تساوي أو تقل عن 100.000 دج يكون التسديد فوراً.
- بالنسبة للمستثمرات المدانة بمبالغ تفوق 500.000 دج وتقل أو تساوي 1.000.000 دج يكون التسديد في خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات.
- بالنسبة للمستثمرات المدانة بمبالغ تفوق 2.000.000 دج يكون التسديد بالتقسيط لمدة أقصاها أربع سنوات<sup>1</sup>.

لكن بالمقابل ومن أجل تسهيل الإجراءات وكنوع من التفاوضي والليونة نصت ذات التعليم رقم 9361 أنه يكفي تقديم تعهد كتابي مؤشر عليه من طرف الأمين الولائي لاتحاد الفلاحين وكذا من طرف رئيس الغرفة الفلاحية يتعهد بموجبه صاحب المستثمرة بتسديد باقي الديون في الأجل المحدد مبلغ مالي قدره يتراوح بين 10% إلى 20% من المبلغ عن إمضاء التعهد.

### ثانيا : إجراءات إعداد عقد الامتياز.

حدد المرسوم التنفيذي 326/10 الآليات الإجرائية التي يمر بها إعداد عقد الامتياز، بداية من إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مروراً باللجنة الولائية إذا استلزم الأمر دراسة تكميلية للملف، ثم يأتي دور مديرية الأملاك الوطنية.

**1- إيداع الملف على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :** يتم إيداع طلبات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتبليغ الفلاحين بجميع الوسائل، بصفة فردية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، ويكون الملف مرفقاً بالوثائق التالية :

- استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 326/10 مع وجوب أن يرفق طلبهم بمشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار الوالي.

<sup>1</sup> - تعليمية رقم 9361 المؤرخة في 2009/08/30، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتحصيل الأتاوى المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.



## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرد محينا لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بموجب قانون 19/87.

- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- مخطط تحديد الحدود أو رسم الحدود للمستثمرة المعنية، وفي حالة عدم توفره تقوم إدارة مسح الأراضي بإعداد المخطط بطلب من المعني لتحيينها، بسبب عدم تطابق المساحات المشار إليها في العقود الإدارية المشهورة لدى المحافظة العقارية سواء بفعل عمليات نزع الملكية للمنفعة العمومية أو استرجاع الأراضي

الفلاحية المدمجة ضمن المحيط العمراني أو بسبب اقتطاع الأراضي الفلاحية لاستيعاب مشاريع عمومية<sup>1</sup>.

ولضمان تسوية سريعة لوضعيات جميع المستثمرين الفلاحين والسماح لأكبر فئة ممكنة الاستفادة من المزايا المقررة لهم حدد قانون 03/10 بموجب المادة 30 أجل 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعلى الإدارة المعنية التبليغ بكافة الوسائل الممكنة، وفي حالة تخلف المستثمر الفلاحي عن تسوية ملفه في إطار قانون التوجيه الفلاحي خلال الآجال المحددة قانونا، هنا عند انقضاء الأجل المنصوص عليه يمكن إعدار بالأمر مرتين متباعدتين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي مختص بدائرة المجلس القضائي المتواجدة به المستثمرة المعنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وعملا بأحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10 فإنه يعتبر عدم القيام بإجراءات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية أو ورثتهم خلال المدة المقررة قانونا وهي 18 شهرا وبعد إعدارين متتاليين يفصلهما شهر واحد ويثبتهما محضر قضائي يعتبر المستفيد أو الورثة متخليين عن الحقوق العينية العقارية بقرار ولائي ويكون ويتم شهره بالمحافظة العقارية، وبالتالي تنور مسألة مصير الحقوق العقارية والأملاك السطحية؟.

<sup>1</sup> - بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 233.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

حيث بعد إثبات تخلي الفلاح عن تقديم طلب التحويل في الآجال المحددة قانونا تسترجع الأراضي والأملاك السطحية الملحقة به كالمساكن من طرف مديرية أملاك الدولة لتتولى جردها بفهرس المستثمرات الفلاحية وتتولى منحها بالتنسيق مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى فلاح جديد مستوفي للشروط القانونية المطلوبة في نفس القانون<sup>1</sup>.

يتم منح امتياز الأراضي المتوفرة بعد ترشح أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية حسب الأولوية<sup>2</sup>، وحدد القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11 المعدل والمتمم الإجراءات التالية :

- يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإعلان عن عملية الترشح من أجل تبليغ الراغبين بالمشاركة في عملية تديم الملفات عن طريق الإعلان في جريدتين يوميتين وطنيتين وعن طريق الملصقات على مستوى الدوائر وبلديات تواجد الأراضي المعنية، ويجب أن يتضمن الإعلان ما يلي : التحديد الدقيق والمفصل لأماكن التواجد وقوام الحقوق والواجب منحها وملف الترشح، مكان إيداع الملف، آجال استقبال الملفات.

- تدرس طلبات المترشحين لامتياز الأراضي المتوفرة من طرف لجنة خاصة يرأسها الوالي أو ممثله وتتكون من : المدير الولائي للمصالح الفلاحية، المدير الولائي للأملاك الدولة، المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، رئيس المجلس الشعبي البلدي للمنطقة المعنية بالامتياز<sup>3</sup>.

- تتولى اللجنة دراسة الملف بناء على معايير تتعلق مدى قدرة المستثمر على تعزيز وعصرنة المستثمرة وبرامج الاستثمارات والمؤهلات العلمية و/أو التقنية والقدرات المالية وإحداث مناصب شغل وآجال الإنجاز وإنتاج البذور والشتلات وكل معيار يتلاءم مع معطيات المنطقة المعنية و/أو برامج التنمية الفلاحية<sup>4</sup>، وفي حالة التساوي تعطى الأولوية إلى<sup>5</sup> :

- الأشخاص الذين لديهم مؤهلات علمية و/أو عملية تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

<sup>1</sup> - بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 406.

<sup>2</sup> - طبقا لنص المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11، جريدة رسمية عدد : 44.

<sup>3</sup> - تم تعديل اللجنة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 2015/11/11، جريدة رسمية عدد : 62، حيث كانت تضم سابقا في 2012 الأعضاء التالية : مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رئيسا، الأمين الولائي للغرفة الفلاحية، رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية، رئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا.

<sup>4</sup> - المادة 06 فقرة 2 من القرار الوزاري.

<sup>5</sup> - المادة 17 من قانون 03/10.

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين<sup>1</sup>.

بعد دراسة الملفات تقوم اللجنة بتحضير محضر بأشغالها وترسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتعرض على الوالي قائمة باسم المترشحين المقبولين، وبالمقابل يقوم الديوان بناء على محضر اللجنة بتوقيع دفتر الشروط مع المترشح المقبول وإرسال ملفه إلى مديرية أملاك الدولة من تحرير العقد.

**2- على مستوى اللجنة الولائية :** لقد نص المرسوم التنفيذي 326/10 في المادة 06 على تشكيل

لجنة ولائية يرأسها والي الولاية من أجل متابعة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحقيقا من الوثائق المصرح بها<sup>2</sup>، وفي هذا الإطار يتساءل الولاية حول طريقة المعالجة وكيفية ضمان التكفل بها وذلك بهدف تطهير الوضعيات التي تلحق ضررا بالاستغلال العقلاني للأراضي وبالأملاك

<sup>1</sup> في هذا الصدد تجب الإشارة أن هذه الحالة متعلقة بالأشخاص الذين يملكون عدة قطع أرضية متناثرة تشكل مستثمرة فلاحية واحدة لكنها لا تشكل أرض واحدة الأمر الذي يتنافى مع المادة 16 من قانون 03/10 التي تمنع أي كان من اكتساب أكثر من حق امتياز واحد عبر كامل التراب الوطني الأمر الذي استدعى التريث من طرف موظفي المحافظة العقارية في إشهار هذه العقود إلى حين التأكد من مدى قانونية العملية، لذلك صدرت **مذكرة رقم 6848** المؤرخة في 03/07/2012 من المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تدعو لفت انتباه الولاية إلى عدم إمضاء أية قرارات ولائية تتضمن منح امتياز لفائدة مستثمرة فلاحية واحدة متكونة من قطع أرضية متناثرة إلى حين رفع اللبس، حتى سنة 2014 أين صدرت التعليمية رقم 4858 بتاريخ 05/05/2014 من المديرية العامة للأملاك الوطنية حول مسألة اكتساب أكثر من حق امتياز حيث ذكرت التعليمية أنه من غير المنطقي منع المستفيد من اكتساب أكثر من حق امتياز واحد سواء عن طريق الشراء من جهة ويرخص بمنح اكتساب أكثر من حق امتياز لفائدة المستفيد من جهة أخرى، كما ذكرت نفس التعليمية على عدم منح عدة قطع فلاحية متناثرة لفائدة شخص واحد سواء تعلق الأمر بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة أو أثناء تحويل حق الامتياز إلى تنازل في إطار القانون 03/10 لكن إذا أدت بعض العمليات التي تقوم بها الدولة كنزع الملكية إلى تقسيم أرض فلاحية كانت في الأصل تشكل وعاء مستثمرة فلاحية متجانسة في هذه الحالة يجوز منح الامتياز على القطع الأرضية التي كانت في الأصل تشكل قطع أرضية واحدة.

<sup>2</sup> تتكون اللجنة الولائية المذكورة في المادة 06 من : مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

بصفة عامة كذلك ضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية، وفي سياق متصل صدرت تعليمية وزارية رقم 654 المؤرخة في 2012/12/11 تعالج الحالات التالية<sup>1</sup> :

أ- حالة التنازل عن حق الانتفاع : قد يكون هذا التنازل إما بواسطة عقد موثق في إطار التعليمية الوزارية المشتركة 07 المؤرخة في 2002/11/15 لكن غير مشهر على مستوى المحافظة العقارية وإما بعقد عرفي.

نصت التعليمية 654 على تكريس حق المكتسب أي مستغل الأرض الفعلي بشرط أن تتوفر فيه شروط الاستفادة في قانون 19/87 وقانون 03/10 مع إلغاء العقد الإداري الخاص بمستثمرة المتنازل، ما يعني تكريس حق الاستفادة للمتنازل له.

أما في الحالة التي يكون فيها الأشخاص المعنيين قد قاموا برفع دعوى قضائية أمام العدالة سواء تم النطق بالحكم أم لا فإن معالجة هذه الملفات ستتابع على مستوى الجهات القضائية المختصة.

ب- حالة الإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأرض التي شيدت عليها مباني غير شرعية ومعالجة هذه الحالة تتم تبعا لوجود علاقة تربط المبنى بالمعني مع المستثمرة الفلاحية أو انتقالها.

- إذا كانت مباني صالحة للمستثمرة تتم تسويتها بعد التأكد ميدانيا أن المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة.

- مباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية مشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين هنا يتم متابعتهم قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي.

ج- بالنسبة للملفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمية الوزارية 838 المؤرخة في 1996/10/24 المتعلقة بمنح الأراضي لذوي الحقوق والمجاهدين وهنا يتم إحصاء وضعيتين :

- وضعية عدم توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات استفادة لكن وردت أسماءهم في محاضر اجتماع اللجان الولائية، وفي هذه الحالة يجب تكريس حق المستثمر بشرط استيفاء هذا الأخير للالتزاماته في قانون 19/87 واستغلاله الفعلي للأرض.

- وضعية توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات الاستفادة لكن لا يستغلون الأرض أي أرض، وفي هذه الحالة يرفض ملف المعني بالأمر.

<sup>1</sup> - تعليمية وزارية رقم 654 مؤرخة في 2012/12/11 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، غير منشورة

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

د- الملفات المتعلقة بعدم التطابق ما بين العقد الإداري ومخطط تحديد ورسم الحدود (الفارق في المساحة يفوق 20/1) :

في هذه الحالة يحق للمستثمر تحيين مخططات تحديد الأرض ورسم الحدود الخاصة بالمستثمرات من طرف مصالح مسح الأراضي.

عند نهاية الدراسة من اللجنة الولائية نكون أمام احتمالين :

يتم قبول الملف ويرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر من اللجنة الولائية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإتمام الإجراءات.

أو يتم رفض الملف وهنا يُكلف الوالي بتبليغ المعني بالأمر عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكن للمعني بالأمر تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة.

وقد صدرت تعليمية وزارية مشتركة تحمل رقم 1808 المؤرخة بتاريخ 2017/12/05 التي تضيف إشكاليات أخرى تخص ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية حالات جديدة تستدعي التكفل بها :

ه- حالة وقف حق الانتفاع : تندرج هذه الحالة ضمن المعاملات التي يقوم بها المتحصل على حق انتفاع من خلال عقد توثيقي أو يحمل إمضاء خاص شرط أن يكون المقتني قد استوفى جميع الشروط المنصوص عليها في قانون 19/87 ولديه كافة الشروط المطلوبة في قانون 03/10 ويستغل الأرض استغلال فعلي وغياب أي دعوى قضائية أو إجراءات متعلقة برفع الدعوى لدى المحاكم.

و- حالات إبرام اتفاقيات مع الأطراف الثالثة : يتعلق الأمر هنا باتفاقيات الشراكة أو الإيجار المبرمة قبل صدور قانون 03/10 من خلال عقد توثيقي أو توكيل قانوني أو إمضاء خاص والتي تمت بموجبها عملية الاستثمار في البنى التحتية أو عملية الغرس وتتم معالجة هذه الملفات على أساس محاضر إثبات تحرر من قبل محضر قضائي والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية المصالح الفلاحية.

وفي حالة انتهاء العلاقة بين الطرفين بتاريخ طلب التحويل أو التسوية يتم دعم المستثمر الأول بشرط الاستغلال الفعلي للأرض.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

كما تبقى العلاقة بين الطرفين سارية المفعول حتى تاريخ طلب التحويل أو التسوية يتم تأكيد الشريك أو المستأجر أو صاحب التوكيل بشرط استقاء شروط قانون 03/10 وأنه يستغل الأرض فعليا وشخصيا.

ز- حالات الحصول على عدة حصص : تتعلق التسوية بالمزارع المتحصلة على عدة حصص داخل المزرعة الواحدة أو عدة مزارع بشرط :

- الكل يشكل مجموعة متجاورة ذات قطعة واحدة.

- احترام الحد الأقصى للمساحة المسوح بها.

- الموافقة من طرف المصالح الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وإذا كان الحصول على العديد من الحصص يدعو للتشكيك في المبدأ الذي تم سنه في المادة 06 من قانون 03/10 فإن التعامل مع الملفات سوف يخضع للأحكام المتعلقة بالملكية المشتركة المنصوص عليه في المادة 11.

3- تكريس مديرية أملاك الدولة لقرار منح الامتياز بعقد إداري : تعتبر مديرية أملاك الدولة هي موثق الدولة والمتصرفة باسمها ولحسابها وممثلة لوزارة المالية المخول لها بتحرير عقود الامتياز، لذلك تنص المادة 06 من القانون 03/10 : "تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 أعلاه عقد تحويل الانتفاع إلى حق امتياز"، كما تضيف المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10 : "يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف إرساله إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر".

ويمنح عقد الامتياز بناء على ملف يتم استلامه من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفة فردية على المستثمرات الفردية، وإذا تعلق الأمر بمستثمرة جماعية فيتم إعداد العقد باسم كل مستثمر بصفة فردية.

يتضمن عقد الامتياز :

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز وجنسيته وكذا صفته كمثل للورثة عند الاقتضاء.

- الحصص المحصل عليهما في الشبوع عند الاقتضاء.

- مدة الامتياز .

- موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك المذكورة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10.

تقوم مديرية أملاك الدولة باستلام الملف من طرف الديوان الوطني في نسخة واحدة، وعلى مديرية أملاك الدولة التأكد بعدم وجود ملف يحتوي على وثائق يشوبها عيب الأمر الذي يحول دون إمكانية استكمال إجراءات العقد، وبالتالي في هذه الحالة يرجع الملف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وبهدف تبسيط الإجراءات فإن إعداد العقد الإداري يكون من طرف مديرية أملاك الدولة بصفة أحادية دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد فقط يكفي إمضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري في أقرب الآجال في ثلاث نسخ حيث تسلم نسختين منه بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري وتسلم نسخة من العقد إلى المستثمر، وبغية تسهيل الإجراءات والمساهمة في فعالية نجاح العملية اتبعت الدولة سياسة التفاوض واللين في عدم ربط تحرير عقد الامتياز بالتسديد المسبق لمؤخرات الأتاوى المترتبة عن حق الانتفاع الدائم<sup>1</sup>.

كذلك يجب أن يتضمن عقد الامتياز معلومات حول المساحة الواجب تدوينها على النحو التالي وهي محددة في التعليم 10627 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة<sup>2</sup> :

- مساحة الأرضية الواجب تدوينها في عقد الامتياز هي تلك المدونة في عقد الانتفاع الدائم أو في القرار الولائي.

- لا يجب المطالبة بمخططات جديدة إلا في حالة الأراضي التي عرفت تغيير في المساحة إثر عمليات الاقتطاع أو الاسترجاع.

- بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معالمها إلى غاية اليوم، فإن مخططات تحديد المعالم تتم من طرف مصالح مسح الأراضي بصفة ضرورية.

- أما بالنسبة للأراضي التي شملتها عملية المسح يجب الأخذ بعين الاعتبار المساحة الممسوحة على أساس نسخة من المخطط المسلم من طرف مصالح مسح الأراضي ويتعين استخراج وثيقة "PR4BIS"

<sup>1</sup> - التعليم رقم 3085، المؤرخة في 2011/04/11، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

<sup>2</sup> - التعليم رقم 10627، المؤرخة في 2011/10/24، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي.

- فيما يخص الملفات التي تحتوي على مخطط المسح وكان اختلاف في المساحة بين هذا المخطط وتلك المدونة في عقد الانتفاع الدائم والقرار الولائي في هذه الحالة يجب الأخذ بعين الاعتبار المساحة المحددة في المخطط، أما إذا كان الفارق في المساحة بين تلك المحددة في المخطط وتلك المدونة في عقد الانتفاع أو القرار الولائي أقل أو يساوي 20/1 أي بنسبة 5% فيتعين في هذه الحالة إرجاع الملف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي يجب عليها عرض الملف على اللجنة الولائية وبالتالي تجميد العملية حتى استلام قرار اللجنة، وإذا قررت اللجنة الأخذ بالمساحة المدونة (في العقد أو القرار) فيتعين تحيين المخطط.

وفي إطار المهام المسندة إلى مدراء أملاك الدولة في إعداد عقود منح حق الامتياز لفائدة المستثمرين الفلاحين المنصوص عنه في ظل أحكام 03/10 هناك جملة من الإجراءات من شأنها تسهيل المهمة لمصالح أملاك الدولة وتتعلق أساسا بمستخرجات مسح الأراضي خصوصا وثيقة "PR4bis" الضرورية لإشهار العقود على مستوى المحافظات العقارية بالنسبة للعقارات المسوَّحة، وفي هذا الصدد على مديرية مسح الأراضي عدم مطالبة المستثمرين بتجديدها إذا فاقت مدة إعدادها أكثر من 16 سنة بل يكفي إضافة إشارة تقييد تمديد صلاحية الوثيقة لمدة 06 أشهر، أما عن عملية تحيين وثائق المسح الخاصة بعملية الامتياز تم حث مدراء المسح بعد إشهار المحافظين العقاريين للعقود المعنية ومن أجل الإسراع في إعداد العقود يتم قبول الوثائق الواردة من المحافظة العقارية المتمثلة في مستخرجات مسح الأراضي المؤشر عليها بمراجع الإشهار<sup>1</sup>.

بالنسبة للأراضي الفلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية فيتم العمل بنفس المنهجية السابقة الذكر ووفقا للمرسوم التنفيذي 11/06 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية وطبقا للقرار الوزاري المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الخاص به<sup>2</sup>، حيث يودع طلب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل لا يتعدى 06 أشهر بداية من تاريخ نشر هذا المرسوم، ويحتوي الملف على :

- وجهة الأراضي الفلاحية موضوع الطلب.

- طبيعة الأراضي الفلاحية وقوامها وموقعها.

<sup>1</sup> - تعليمة رقم 9450، المؤرخة في 2011/11/27، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بمنح حق امتياز على الأراضي الفلاحية.

<sup>2</sup> - قرار وزاري مؤرخ في 2011/03/29، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والملحقة بالهيئات العمومية، جريدة رسمية عدد : 34.



## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- مخطط مسح الأراضي أو مخطط التحديد والحد الفاصل عند الاقتضاء<sup>1</sup>.

ويجب أن يُبين في الطلب : الهيئة أو المؤسسة العمومية المستفيدة.

- طبيعة الأملاك المعنية وقومها وموقعها<sup>2</sup>.

- الاستخدام الذي من أجله وضعت الأراضي الفلاحية تحت التصرف.

وبعدها يتم دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تعد إدارة أملاك الدولة عقد إداري مرفق بدفتر الشروط موافق عليه من الوزير المكلف بالفلاحة.

وحدد المرسوم التنفيذي 265/20 في المادة 10 منه على قيام الديوان ببناء على المحفظة العقارية المسندة إليه بتحديد المحيطات وتجزئتها التي من شأنها استقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعة الصناعية ويتم منحها بموجب الإجراءات التالية :

- يقوم الديوان ضمن الحافظة العقارية المسندة إليه بتحديد المحيطات التي من شأنها استقبال المشاريع الكبرى ويقوم بجميع الدراسات التقنية المعمقة، وتجزئتها وتحديد الأراضي التي يمكن أن تكون محل منح امتياز<sup>3</sup>.

- يقوم الديوان بمنح المحيطات الموجهة للاستصلاح طبقا للإجراءات المحددة من طرف وزير الفلاحة، وإعداد شهادات التأهيل الخاصة بمنح الامتياز ويسلمها لأصحاب المشاريع المقبولة من طرف لجنة الخبرة والتقييم التقني.

- بعدها يتم تشكيل ملفات إدارية خاصة بالامتياز<sup>4</sup>، ويتم إرسالها إلى مديرية أملاك الدولة من أجل تحرير العقد وإشهاره لدى المحافظة العقارية، وفي حالة وقوع القطعة الأرضية بين ولايتين أو أكثر يقوم

<sup>1</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06/11.

<sup>2</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06/11.

<sup>3</sup> - المادتين 11 و 12 من المرسوم التنفيذي 265/20.

<sup>4</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2021/05/25، المحدد لإجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستصلاح، جريدة رسمية عدد : 58، ونصت المادة 2 منه على : " يتضمن الملف الوثائق التالية : نسخة من شهادة التأهيل للامتياز.

- نسخة من دفتر الشروط موقع من المستفيد ومؤشر عليه من قبل الديوان.

نسخة من بطاقة التعريف الوطنية وشهادة ميلاد بالنسبة للأشخاص الطبيعية.

- نسخة من القانون الأساسي ونسخة من وثيقة التعريف بالنسبة للمسير ونسخة من ونسخة من مخطط المسح الخاص بالقطعة الأرضية المعنية".

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

مدير أملاك الدولة للولاية التي توجد بها أكبر مساحة من القطعة الأرضية بإعداد عقد امتياز الأرض الممنوحة على أساس ملف الامتياز المرسل إليه من طرف الديوان ويمضيه مع مديري أملاك الدولة المعنيين ويسهر على تسجيله ويقوم بإيداعه لدى المحافظات العقارية المعنية في أجل لا يتعدى 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف<sup>1</sup>،

ومن نتائج هذا النظام تم إحصاء 175594 عقد سلم إلى الفلاحين منذ بداية العملية بمساحة تعادل 2.4 مليون هكتار وتم تسليم 4312 على مستوى العاصمة فقط، أي ما يعادل نسبة 97% من العقود التي سلمت للفلاحين إلى غاية أوت 2016 و 3% المتبقية هي ملفات عالقة على مستوى الجهات القضائية ولم يتم الفصل فيها من طرف اللجان الولائية<sup>2</sup>، كما تم تسليم أكثر من 7700 عقد امتياز لفائدة الفلاحين بولاية البليدة وتحصي الولاية 11.071 مستثمرة موزعة بين 1307 مستثمرة جماعية و 483 مستثمرة فردية و 9048 مستثمرة خواص و 14 مزرعة نموذجية إلى غاية 31 ديسمبر 2015، بالإضافة إلى تحرير 88% عقد امتياز على مستوى ولاية بومرداس، حيث تم إيداع ما يقارب 5840 ملف تم دراسة 1367 ملف وتمت الموافقة على 1272 عقد امتياز على مساحة أكثر من 25 ألف هكتار إلى غاية 31 ديسمبر 2018<sup>3</sup>، وبخصوص نتائج المرسوم الوزاري 108 سمح بتحديد 20153 مستثمرة فلاحية أي بمساحة تقدر بـ 2.1 مليون هكتار حيث برمجت 66939 عقد على مستوى 48 ولاية<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني : عقد الامتياز خيار حتمي على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع استثمارية.

حفاظا على الأملاك الوطنية الخاصة على أن توجه توجها سليما وتستغل بطريقة أفضل ولتحقيق مبدأ الكفاءة والاقتصاد والفعالية والحصول على أكبر عائد بأقل تكلفة كان لا بد أن يتخذ القرار بالمباشرة في الاعتماد على أحسن العقود وأنفعها ويستتبع ما سبق من إعداد اتخاذ كافة الإجراءات العملية لإتمام التعاقد مع الجهة التي تتوفر لديها الكفاءة الكاملة في إنجاز المشروع وفق شروط ومواصفات محددة على العقد وإنجاز العمل كامل وفي المدة الزمنية المحددة بالاعتماد على آلية جديدة وهي آلية الامتياز<sup>5</sup>، عرف عقد الامتياز في الجزائر عدة مراحل قانونية تميزت بتشعب النصوص القانونية بين قوانين المالية

<sup>1</sup> - المادة 03 من القرار الوزاري المشترك.

<sup>2</sup> - تاريخ <http://elmihwar.com/ar/index.php/mobile/%D8%A7%D9%84%D9%88%D8%B7%D> الإطلاع : 2020/08/15، 23 : 14.

<sup>3</sup> - <https://www.el-massa.com/dz/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8/9%8A%D8%AF> تاريخ الاطلاع : 2020/08/15، 22 : 46.

<sup>4</sup> - تاريخ الإطلاع : 2020/08/15، 22 : 23 <http://elmihwar.com/ar/index.php/mobile>.

<sup>5</sup> - شايب باشا كريمة، عقد الامتياز ودوره في كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر، مجلة دراسات قانونية، العدد 17، سنة 2013، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، الجزائر، ص 72.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

والاستثمار (الفرع الأول) إلى غاية سنة 2008 أين استقر المشرع الجزائري أخيرا على مفهوم جديد للامتياز بموجب الأمر 04/08 تم تطبيقه على العقارين الصناعي والسياحي (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى الامتياز الموجه لمشاريع الترقية العقارية التجارية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول : أحكام الامتياز قبل صدور الأمر 04/08.

لمراعاة التطور التشريعي الوارد على العقار الاستثماري سيتم التطرق إلى أحكام الامتياز القابل للتنازل بموجب قوانين الاستثمار والمالية، وبعدها بموجب أحكام الأمر 11/06.

#### أولا : عقد الامتياز القابل للتنازل في إطار قوانين الاستثمار والمالية.

إن أول ظهور لحق الامتياز كان في إطار تطبيق القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>1</sup>، وبالتحديد في نص المادة 23 منه : "يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيافية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة"، وقد حدد المرسوم التنفيذي 322/94 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة الواقعة في مناطق خاصة<sup>2</sup>، ويتضمن هذا الأخير مجموعة من الإجراءات تمثل مجال مشترك بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية.

- يخول المرسوم التنفيذي 322/94 الترشح لكل شخص طبيعي أو معنوي وكذلك مؤسسة عمومية اقتصادية الحق للانتفاع من امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية تتوفر فيها المقاييس المحددة، بشرط عدم حيازتهم أراضي في المنطقة المراد إنجاز فيها الاستثمار<sup>3</sup>.

- يقدم طلب الحصول على الامتياز وتصريح الاستثمار إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته<sup>4</sup>، لدراسته، يجب أن يبين الطلب بدقة مساحة الأرض وموقعها، وتقوم الوكالة بعرضه على الوالي المختص إقليميا لدراسة الملف من أجل إبداء رأيه في أجل شهر واحد مع تبليغ المستثمر بنتائج دراسة الطلب<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 12/93، المؤرخ في 05/10/1993، المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد : 64.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 322/94، المتضمن بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد : 67.

<sup>3</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 322/94.

<sup>4</sup> - أنشأت وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعته بموجب المرسوم التنفيذي 319/94، المؤرخ في 19/10/1994.

<sup>5</sup> - المادة 02 والمادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 322/94.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- يجب على المستثمر أن يكون على علم تام بالقطعة الأرضية محل الاستثمار حيث يتسلمها في الحالة التي تكون عليها يوم الشروع في المشروع، ولا يقبل أي طعن في هذه الحالة لأي سبب<sup>1</sup>.

- في حالة قبول الملف يتم تبليغ قرار المنح لمدير أملاك الدولة المختص إقليمياً<sup>2</sup>، حيث تباشر هذه الأخيرة بالترخيص بالشروع في المشروع مع بيان الأجل المخول للمستثمر من أجل إنجاز مشروعه في مدة ثلاث سنوات إلا إذا صدر قرار عن الوكالة بأجل أطول<sup>3</sup>.

- يتم منح الامتياز بالتنازل طبقاً للمادة 117 من قانون المالية لسنة 1994<sup>4</sup>، لكن لم يحدد المشرع إجراءات التنازل، نفس الأمر بالنسبة لقانون 27/95 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 حيث عدلت المادة 117 بالمادة 148 وخولت الحق للمستثمر إمكانية إنشاء رهن على الحق العيني الناجم عن عقد الامتياز لصالح لدى الهيئات المالية لضمان تمويل المشروع<sup>5</sup>، لم تتضح إجراءات التنازل لغاية صدور قانون المالية 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 في مادته 51 التي حددت طريقة منح الامتياز القابل للتنازل حيث يكون بصيغتين :

- بالمزاد العلني لفائدة هيئات عمومية أو هيئات معترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.

- واستثناء بالتراضي لفائدة المستثمرات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

- يمنح الامتياز لمدة تتراوح بين 20 سنة تمكن المستثمر من إنجاز المشروع، وتبقى الدولة محتقظة بملكية التحف والأثرية والأشياء الهندية المعمارية كالكنوز والمناجم والمنجيات ويمنع على المستثمر التأجير من الباطن ويمنع عليه تقسيم العقار أو تقديمه كحصصة لشركة أو القيام بهبة<sup>6</sup>.

- يمكن تجديد المدة قبل انقضاء المدة بـ 6 أشهر بطلب صريح لدى مدير أملاك الدولة، ولا يمكن في أي حالة تجديد الطلب ضمناً.

<sup>1</sup>- المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي.

<sup>2</sup>- المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي.

<sup>3</sup>- المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي والمادة 14 من قانون الاستثمار 12/93.

<sup>4</sup>- المادة 117 من قانون رقم 18/93، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، والملغاة بموجب الأمر 11/06.

<sup>5</sup>- قانون رقم 27/95، المؤرخ في 27/30/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية عدد : 82.

<sup>6</sup>- المادة 05 والمادة 10 من دفتر الشروط النموذجي.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- يمكن الاستفادة من تحويل حق إلى تنازل على أساس سعر التنازل كما هو محدد في عند إعداد عقد منح الامتياز والاستفادة كذلك من إسقاط الأتاوى التجارية المدفوعة، وذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع وفق الآجال والشروط المحددة وطلب التماس تحويل الامتياز إلى تنازل في أجل أقصاه سنتين بعد الآجال المنصوص عليها في عقد المنح بالامتياز<sup>1</sup>.

كشفت التجربة الاستثمارية في إطار المرسوم التشريعي 12/93 على أن العقار هو العائق الحقيقي أمام عملية الاستثمار، بسبب :

- عدم توفر المناطق الصناعية على المنشآت القاعدية الضرورية للاستثمار كالكهرباء والمياه والمرافق الضرورية التي تعد ضرورية لإنجاز أي مشروع.

- طغيان المضاربة على العقار الصناعي حيث تم تحويل العديد من العقارات الصناعية إلى وجهة غير استثمارية ما أدى إلى ندرة العقار ومحدودية العرض وعدم وجود أراضي غير مستغلة حيث أحصت وزارة الصناعة 15% من المساحة الإجمالية للعقار الصناعي<sup>2</sup>.

- عجز التعلية الوزارية 28 المؤرخة في 15/03/1994 المتعلقة بتسهيل منح الأراضي إلى المستثمرين لتسوية مشكل العقار الصناعي حيث نجد في هذا الشأن من 16420 قطعة قابلة للاستغلال تم تسوية 17.65% كما تم تحويل مساحات من العقار الصناعي لفائدة نشاطات تجارية وعمرانية<sup>3</sup>.

بعد الاستقرار السياسي والاقتصادي الذي شهدته البلاد نهاية التسعينات استطاعت الجزائر أن تقوم بعدة إصلاحات هيكلية ومالية، وعلى هذا الأساس تم إدخال تعديلات عميقة من أهمها صدور الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>4</sup>، وتم الاستمرار العمل بنظام الامتياز القابل للتنازل و/أو الرخصة<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - المادة 51 الفقرة الأخيرة من قانون 27/95، المتضمن قانون المالية لسنة 1996.

<sup>2</sup> - عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، المرجع نفسه، ص 655.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 656.

<sup>4</sup> - الأمر 03/01، المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد : 47، تم إلغاء المرسوم التشريعي 12/93.

<sup>5</sup> - المادة الأولى من الأمر 03/01.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

وكلاهما لم يبين القانون أحكام تنظيمهما تاركا الأمر للتنظيم، بالإضافة إلى إسناد تسيير أصول المؤسسات العمومية المنحلة إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>1</sup>.

وبالإحالة إلى قوانين المالية صدر القانون 11/02 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 في المادة 80 التي أبقّت على نظام الامتياز القابل للتنازل أو الإيجار بالتراضي لفائدة المستثمرين بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة وذلك بترخيص من الوزير المكلف بالأملاك الوطنية، ويجب أن تكون كل عملية منح حق امتياز مرخصة بصفة شرعية حيث يجب أن تجسد على أساس دفتر عقاري مسجل ومشهر يتضمن جميع البنود والشروط الأساسية المتعلقة بمنح الامتياز لاسيما طبيعة المشروع وأجال الانجاز والشروط المالية.

ومن أجل طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل فهناك من يشترط سوى شهادة المطابقة المسلمة من طرف مصالح التعمير لكنها تعتبر غير كافية، والبعض الآخر يشترط شهادة مسلمة من طرف المديرية التقنية للولاية المعنية لذلك يجب إرفاق شهادة المطابقة بموافقة لجنة تحديد مكان وترقية الاستثمار التي يجب أن تفصل في طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل<sup>2</sup>.

وفي نفس السياق صدر قانون 16/05 المتضمن قانون المالية لسنة 2006<sup>3</sup>، تم تعديل المادة 117 بموجب المادة 54 حيث حددت المدة الدنيا للامتياز بعشرين سنة قابلة للتجديد، ويخول للمستثمر الحق في الحصول على رخصة بناء والحق في تأسيس رهن لفائدة هيئات القرض، كما يمكن لأصحاب الامتياز الذين أنجزوا مشاريعهم الاستثمارية طبقا للشروط المحددة الاستفادة من التنازل للقطعة الأرضية بموجب عقد ملكية بعد سنتين بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع، وتبقى الإجراءات التطبيقية لنص المادة 54 غائبة وبالتالي لا يمكن منح الامتياز بالتراضي في غياب النص التطبيقي باستثناء الموجهة لاستيعاب مشاريع ذات طابع صناعي محض<sup>4</sup>، وتم إنشاء لجان استثمارية على مستوى الولاية مثل لجنة تحديد

<sup>1</sup> - المادة 26 من الأمر 03/01، تم إنشاء الوكالة الوطنية للاستثمار وتنظيمها وسيرها بموجب المرسوم التنفيذي 356/06، بالإضافة إلى إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي 355/06، المؤرخ في 09/10/2006، جريدة رسمية عدد : 64.

<sup>2</sup> - تعليمة رقم 2037، المؤرخة في 18/04/2005 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتنازل و/أو منح حق الامتياز إلى تنازل.

<sup>3</sup> - قانون رقم 16/05، المؤرخ في 31/12/2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، جريدة رسمية عدد : 85.

<sup>4</sup> - مذكرة رقم 6363، المؤرخة في 16/08/2006، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بمنح امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الاستثمار.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

مكان ترقية الاستثمار (CALPI) ساهمت حتى 2006 بتقديم أكثر من 400 مشروع لدراسة الطلب على الأراضي في قطاعات مختلفة حسب الجدول المبين أدناه<sup>1</sup> :

**الجدول 01: المشاريع الموافقة عليها من طرف لجنة تحديد مكان ترقية الاستثمار.**

النسبة المئوية %	عدد المشاريع	مجال النشاط
13.7	66	الصناعة
5.0	24	الأغذية الزراعية
7.5	36	الصيانة الصناعية
17.7	85	التجارة
5.4	26	المواصلات
8.7	42	الزراعة
28.2	139	السياحة
12.2	58	نشاطات أخرى
<b>100.0</b>	<b>418</b>	<b>المجموع</b>

**Réf:** Laala Boulbir-Kadour Boukhmis, op.cit.

وبالرغم من فتح الاستثمار الأجنبي والسماح للأشخاص الطبيعيين والمعنويين العامة والخاصة الوطنية والأجنبية بالاستثمار داخل الوطن لكن لا يزال العقار الاقتصادي هو من العقبات الأساسية للاستثمار، كذلك افتقار المستثمر إلى المعلومات الكافية حول الأرض وتعدد الإجراءات الإدارية والنصوص القانونية التي تنوعت بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية الأمر الذي أدى إلى عدم الفهم الجيد لعملية الاستثمار هذا ما يؤدي إلى صعوبة الحصول على الأرض<sup>2</sup>، لهذا كان من اللازم توحيد إطار قانوني شامل ينظم منح المشاريع الاستثمارية.

**ثانيا : في إطار الأمر 11/06.**

صدر الأمر 11/06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز وأبقى المشرع الجزائري في هذا الأمر على الامتياز القابل للتنازل هذا ما يفهم من نص المادة 07 منه : "يكسر الامتياز أو التنازل المذكور

<sup>1</sup> - Laala Boulbir- Kadour Boukhmis- Anissa Zeghiche, crise de l'offre foncière économique en Algérie : du blocage à l'investissement informel (le cas de la ville d'Annaba), Revue d'économie régionale et urbaine, N°3, année 2012, p367.

<sup>2</sup> - Conférence des Nation Unies sur le commerce et le développement, examen de la politique de l'investissement Algérie, p43.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

بعقد إداري تعده مديرية إدارة الأملاك الوطنية"، وألحق بهذا الأمر المرسوم التنفيذي 122/07 المتضمن تطبيق الأمر 11/06 المحدد لشروط أحكام الأمر 11/06 والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، كما أدرج تحت هذا الأمر لأول مرة المرسوم التنفيذي 23/07 المتضمن إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي<sup>1</sup>، تم إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها بموجب المرسوم التنفيذي 120/07، وما يثنى على الأمر أنه قد تضمن قواعد تحدد النظام القانوني لعقد الامتياز، وعليه تتمثل إجراءات الامتياز في النقاط التالية :

- في إطار برنامج تنمية الولاية وتقدير السوق العقارية المحلية وعلى أساس جرد العقارات غير المبنية والتابعة للأملاك الدولة الخاصة يحدد الوالي قائمة الأراضي التي يمكن أن تكون محل للمشروع الموجه لتطوير الاستثمار ويجب تحديد خصائص الأرض بدقة من حيث موقعها وحدودها ومساحتها وطبيعتها ووضعتها بالنسبة لأدوات التعمير، وتنتشر هذه القائمة على مستوى أمانة اللجنة والشباك اللامركزي الوحيد التابع للوكالة الوطنية للاستثمار<sup>2</sup>.

- تودع طلبات الحصول على قطعة أرضية تابعة للأملاك الدولة الخاصة عن طريق التراضي على مستوى أمانة اللجنة، أما بالنسبة للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي فيودع الطلب لدى وزير السياحة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 23/07، المؤرخ في 28/01/2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية أو منح حق الامتياز عليها، جريدة رسمية عدد : 08.

<sup>2</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 121/07.

<sup>3</sup> - يتضمن الطلب في كلا الحالتين : لقب صاحب الطلب واسمه وعنوانه والغرض الاجتماعي وعنوان المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري، - طلب يتضمن استمارة تتضمن المعلومات اللازمة وتحديد مكان ومساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة، - دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع، - كشف كمي وتقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجاز الأشغال، - مخطط تمويل المشروع، - تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الأجل المحددة، - نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية.

بعد إيداع طلب الحصول على عقار الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يقوم وزير السياحة بإحالته على لجنة مختصة، تم تشكيل هذه اللجنة بموجب المادة 27 من المرسوم التنفيذي 23/07 والقرار وزاري مؤرخ في 2007/05/02، جريدة رسمية عدد : 57. حيث تتكون من : - وزير السياحة رئيس، ممثل عن وزير المالية، ممثل عن وزير الداخلية، ممثل عن الوزير المكلف بالمساهمات وترقية الاستثمارات، ممثل عن وزير السكن والعمران، ممثل عن وزير الأشغال العمومية، ممثل عن وزير الأشغال العمومية، ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة، المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ومدير الوكالة الوطنية لتطوير تنمية السياحة.



## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- في حال تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الأرض يجب على اللجنة أن تمنح الأولوية للطلب الذي يحقق الشروط التالية: طبيعة المشروع، المستوى المالي الهام للاستثمار، عدد مناصب الشغل المستحدثة، إدراج المشروع في حماية البيئة والمحيط، آثار المشروع على التنمية المحلية<sup>1</sup>.

- في حالة الموافقة على المشروع فإنه يتم منحه عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة واستثناء عن طريق التراضي<sup>2</sup>، وعلى الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد دفع كفالة مالية تمثل 10% يدفع لدى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً بواسطة صك مصادق عليه، ويتم خصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي يرسو عليه المزاد من ثمن المزادة<sup>3</sup>.

- عندما يمنح حق الامتياز بالتراضي يجب أن يمثل مبلغ الإتاوة السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة 20/1 أي 5% من القيمة التجارية والذي يمثل كذلك السعر الافتتاحي في حالة منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني.

- يمنح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد يمنع من خلالها المستفيد التأجير من الباطن، كما يحق للمستثمر الحصول على رخصة بناء كما له الحق في رهن رسمي يقع على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لدى المؤسسات المالية من أجل ضمان تمويل المشروع، وينتفع المستفيد من

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23/07.

تقوم اللجنة التابعة لوزارة السياحة بالفصل في ملف الاستثمار إما : بالموافقة أو الرفض أو الموافقة بناء على شروط يجب على المستثمر أن يستوفيها، ويرفض الملف للأسباب التالية : - عندما لا يستجيب الطلب للشروط المحددة بموجب هذا المرسوم، إذا كان صاحب الطلب موضوع فسخ عقد البيع أو سحب نهائي لحق الامتياز، إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية، ويبلغ قرار الرفض للمستثمر وقد خول له القانون حق تقديم طعن كتابي لدى وزير السياحة في أجل 15 يوماً بداية من تاريخ تبليغ قرار الرفض وعلى الوزير الفصل فيه في مدة 15 يوماً بداية من تاريخ تسليم الطعن، المادة 14 و 15 و 16 من المرسوم التنفيذي 23/07.

<sup>2</sup> - طبقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 212/07 : يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني عندما تكون الأراضي واقعة على مستوى :

- ولايات الجزائر، وهران وقسنطينة.

- بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.

- بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.

أما إذا كان القطعة الأرضية محل المشروع الاستثماري واقعة خارج البلديات المبينة وفي بلديات ولايات الجنوب فتتم العملية عن طريق التراضي.

<sup>3</sup> - المادة 05 من الملحق الأول المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتنازل عن طريق المزاد العلني الملحق بالمرسوم التنفيذي 121/07.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

الارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محل حق الامتياز، وتحفظ الدولة بملكية التحف والأثرية والكنوز.

نص الأمر 11/06 والمرسوم التنفيذي 121/07 والمرسوم التنفيذي 23/07 على إمكانية منح للمستثمر إمكانية انتقال ملكية الأرض إليه لكن هذا التنازل يكون مقترن بشروط إذا أخل بها المستثمر يفسخ العقد، تتمثل في الشرط الفاسخ وحظر القيام بالأنشطة.

**1- قيد الشرط الفاسخ :** نصت جميع القوانين المنظمة للعقار في إطار قوانين الاستثمار أو المالية على هذا الشروط وهو شرط الإنجاز الفعلي للمشروع ويجب أن تتجزز الاستثمارات في المدة المتفق عليها مسبقا عند اتخاذ قرار منح المزايا وفي حالة عدم احترام هذه الآجال يتم سحبها بالطريقة التي تم منحها<sup>1</sup>، بمعنى لا يتم انتقال ملكية العقار الاستثماري من الدولة إلى المستثمر إلا بعد إنجاز هذا المشروع طبقا للشروط والإجراءات المحددة في القوانين والتنظيمات وفي المدة المحددة في دفتر الشروط وذلك في ظرف السنتين اللتين تليان إنجاز المشروع، ويتم التحقق من إنجاز المشروع بمعاينة من الجهة المانحة لهذا العقار أو من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أو من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إذا كانت هي الهيئة المالكة، كذلك يمكن التحقق بشهادة المطابقة التي تمنح طبق لقواعد التعمير حيث يمكن للإدارة المختصة القيام بمراقبة الأشغال الجارية والتأكد من مطابقتها مع المخططات المصادق عليها<sup>2</sup>.

ويستفيد صاحب الامتياز في هذه الحالة على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية على النحو الذي تحدده مديرية أملاك الدولة عند التحويل وبدون أي خصم<sup>3</sup>.

**2- قيد حظر ممارسة بعض الأنشطة :** أمام تزايد المشاكل التقنية على سلامة الأرض ما يؤدي إلى تغيير وجهتها والتشوه الذي أصبح يميز العقارات خاصة العقار السياحي نتيجة مخالفة القوانين والأنظمة وعدم الصرامة في تطبيقها خاصة المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتنمية المستدامة ما أدى إلى وجود بعض الممارسات المنافية، ونظرا للدور الكبير التي تمارسه الدولة في هذه المجال تدخل المشرع في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 23/07 إلى منع ممارسة النشاطات أو الأشغال التي يتم القيام بها لغير الأهداف المحددة خاصة :

- إقامة بنايات خفية ذات طابع مؤقت ما عدا فترة البناء.

<sup>1</sup> - المادة 13 والمادة 33 من الأمر 03/01.

<sup>2</sup> - المادة 13 من المرسوم 23/07.

<sup>3</sup> - المادة 10 الفقرة الثانية من الأمر 11/06.

- الحفر أو إقامة أبار ما عدا بترخيص استثنائي من المصالح المختصة.
- جرف الأرض من أجل استخراج مواد البناء.
- يمنع على صاحب الامتياز نزع أو استخراج الرمل والحصى والحجارة<sup>1</sup>.

بالرغم من تبني الإجراءات الجديدة وتشجيع الأفراد على امتلاك العقارات لكن الأمر بقي على حاله وهو مزاحمة المستثمرين الوهميين للمستثمرين الحقيقيين لتحقيق أغراض مادية لا علاقة لها بالاستثمار بسبب إمكانية التنازل، بالإضافة إلى سوء التسيير بفعل اللامبالاة والإهمال من طرف المستثمرين وغياب الدور الرقابي من طرف اللجنة الولائية لذلك كان من اللازم من إتباع طريقة أخرى تسمح للدولة بفرض رقابتها مقابل عدم التدخل في شؤون المستثمرين<sup>2</sup>، ولأن الدولة أولت التحفيز على الاستثمار اهتماما بالغا من خلال إرساء منظومة قانونية تكفلت على وجه الخصوص بكيفية الحصول على العقار، غير أن منح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويل حق الامتياز إلى تنازل بطلب من المستثمر أدى إلى استهلاك الاحتياطات العقارية ومن ثمة غياب دور الدولة كمنظم للعقار وبالتالي عدم القدرة على تخصيصه حسب مقتضيات الاقتصاد الوطني<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : أحكام الامتياز بموجب الأمر 04/08.

أولى المشرع الجزائري أهمية خاصة للإصلاحات الاقتصادية ودائما في مجال الأملاك الوطنية الخاصة خصوصا ما تعلق بجانب المشاريع الاستثمارية، إذ يؤكد دائما على هذه الأهمية من خلال إصدار تشريعات اقتصادية لم تكن صادرة من قبل وتعديل البعض منها تهدف كلها إلى تفعيل دور القطاع الخاص للنهوض بالعقار الاستثماري، إن تشخيص وضعية العقار على ضوء الأمر 11/06 سمح بالوقوف على بعض المسائل التي حالت دون أن تجسد الاختيارات والغايات للوصول إلى اقتصاد متطور ومكيف وغياب نتائج ملموسة.

ومن هذا المنظور صدر الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية وهو امتياز غير قابل للتنازل ليتماشى والمتطلبات الاقتصادية الراهنة، وصدر معه المرسوم التنفيذي 152/09 المحدد لشروط

<sup>1</sup> - المادة 32 من القانون 03/02 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ.

<sup>2</sup> - بلكعبيات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث التعديلات، الطبعة الأولى، مطبعة بن سالم، الجزائر، 2017، ص22.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية للمناقشات، الفترة التشريعية السادسة يوم 05/10/2008، ص04.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وبهدف إرساء الانسجام على طرق تسيير العقار يبدو مجددا إخضاع الأصول العقارية المتبقية والتابعة للمؤسسات العمومية المحلة وأصول الفائدة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى طريق الامتياز غير قابل للتنازل بموجب المرسوم التنفيذي 153/09 باعتبار أن هذه الممتلكات تعتبر مورد عقاري للدولة وجب المحافظة عليه<sup>1</sup>، والسير على هذا النحو يتيح للدولة المحافظة على الأرض من الممارسات غير المشروعة التي لوحظت في السنوات الأخيرة، ومن أجل الإلمام بتفاصيل منح الامتياز بموجب الأمر 04/08 يجب ذكر القيود الواردة على الملف الاستثماري (أولا) حتى يتم التطرق إلى مساره (ثانيا).

### أولا : القيود الواردة على الملف الاستثماري.

إن استغلال العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة الموجه لمشاريع استثمارية يجب إعداد ملف استثماري له، وهذا الملف يكون مرتبط بدراسة تتضمن عدة مراحل، فغالبا يتم إهمال هذه المراحل في الحياة العملية لذلك يرى الاقتصاديون أم هذه الدراسات تنصب على مجموعة من النقاط التي تتعلق بدراسة المشروع من الناحية الاقتصادية ثم الناحية البيئية.

**1- دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع :** يعتبر المشروع الاستثماري عبارة عن فكرة واقترح باستثمار عقار معين بقدر من الأموال يتكون الغاية منها تحقيق عائد اقتصادي واجتماعي وتتضمن الفكرة إما اقتراح مشروع جديد أو استكمال في مشروع بدأ في تنفيذه من قبل أو التوسع فيه أو استكمال<sup>2</sup>، وتتضمن كذلك ما إذا كان هذا المشروع الاستثماري يمكن تنفيذه في ظل الظروف المحيطة ومدى ملائمتها للظروف الاقتصادية والسياسة والاجتماعية بالإضافة إلى التعرف على المبررات التي يستند إليها المشروع ومدى الحاجة إليه<sup>3</sup>، حتى يمكن اتخاذ أي قرار بخصوص الموافقة على المشروع، تهدف دراسة الجدوى إلى تحقيق أهداف وهي :

- اختيار المشروعات الاستثمارية التي تحقق للمجتمع أعلى منفعة صافية.

- إتاحة الفرصة لاختيار المشروعات التي تعمل على زيادة العدالة في توزيع الدخل من خلال إدخال بعض الاعتبارات الاجتماعية عند تقييم المشروعات.

<sup>1</sup>- المرجع السابق، ص 05.

<sup>2</sup>- سيد سليم عرفة، دراسة جدوى المشروعات، الطبعة 1، دار الرابية للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص 172.

<sup>3</sup>- سيد سليم عرفة، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- اختيار المشروعات التي تساعد على التنمية الوطنية من خلال المساهمة في حل المشاكل الاقتصادية مثل تقليص نسبة البطالة وإدخال العملة الصعبة.

- الحصول على ترخيص بإقامة المشروع من الإدارات المختصة التي تقوم بدورها بتعديلات على هذه الدراسة لتختبر مدى نسبة الأرباح للمشروع<sup>1</sup>.

وتمر عملية دراسة المشروع بالمراحل التالية : وهذه المراحل هي عبارة عن خطوات متتالية يمر بها المشروع الاستثماري من بدايته حيث يكون عبارة عن فكرة حتى للنهاية بحيث يصبح مشروع قائماً منتجا بحد ذاته، وهذا ما سنحاول توضيحه في الخطوات التالية :

أ- دراسة الجدوى الاقتصادية الأولية : هي عبارة عن تقرير أولي يمثل الخطوط العامة عن كافة جوانب المشروع مثل موقع المشروع ورسم مخطط له، عدد العمال الممكن تشغيلهم نوعية المشروع ونشاطه، وبصورة عامة تعتبر الدراسة الأولية هي عبارة عن دراسات مبسطة التي تهدف إلى إعطاء فكرة أولية عن المشروع المقترح وهل يمكن قبوله من الناحية المبدئية، ويجب أن تتضمن المسائل التالية<sup>2</sup> :

- دراسة أولية عن الطلب المتوقع على منتجات المشروع المقترح.

- دراسة أولية عن التكاليف الاجتماعية للمشروع سواء كانت تشكل تكاليف ثابتة أو متغيرة مع الإشارة إلى المشروعات المشابهة.

- دراسة أولية تتضمن عن جدوى المشروع فنيا حيث يتضمن هذا الجانب تحديد مدى الحاجة إلى هذا المشروع إلى المواد الأولية واليد العاملة.

- دراسة أولية تتضمن موقع المشروع والمساحة والحدود، كذلك عن مصادر تمويل المشروع إذا كان يعتمد على مصادر تمويل خاصة وهل يحتاج إلى دعم من المؤسسات المالية.

- دراسة أولية تتضمن كذلك عن مدى ملائمة المشروع مع القوانين والتنظيمات السارية المفعول في الدولة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> صلاح الدين حسن السيبي، دراسة الجدوى وتقييم المشروعات بين النظرية والتطبيق، الطبعة 1، دار الفكر العربي، القاهرة، 2003، ص 26.

<sup>2</sup> محمود حسن الوادي وحسين محمد سمحان وإبراهيم محمد خريس، دراسات الجدوى الاقتصادية والمالية، الطبعة 1، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص 43.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 44.

ب- دراسة الجدوى التفصيلية : هذه المرحلة تسمح بالفعل بالدخول إلى كافة جوانب المشروع فهي تتضمن تفصيل أكثر دقة وشمول من كافة الجوانب القانونية والتقنية والمالية والاقتصادية والاجتماعية للمشروع المقترح، والتي على أساسها يمكن للإدارة المركزية اتخاذ القرار إما بالموافقة على المشروع أو تأجيله<sup>1</sup>.

وتعالج الدراسة التفصيلية المسائل التالية<sup>2</sup> :

- دراسة مفصلة حول طبيعة واتجاهات الطلب على المشروع، والعوامل المؤثرة على الطلب.
- دراسة مفصلة على طبيعة عمل المشروع والأساليب الفنية الممكن استخدامها في المشروع ومدى ملائمة استخدام التكنولوجيا.
- دراسة مفصلة لكافة أنواع التكاليف كتقدير كلفة المباني والآلات ومستلزمات المشروع وتكاليف الصيانة والضمان الاجتماعي.
- دراسة مفصلة عن مصادر تمويل المشروع من حيث إذا كان التمويل يتم ذاتيا من قبل أصحاب المشروع أو الاعتماد على القروض المحلية أو الأجنبية.
- دراسة للموقع المناسب للمشروع المقترح مع دراسة لأهم العوامل المحددة في اختيار الموقع كالقرب من التجمعات السكنية أو القرب من البحر أو الأسواق ومدى توفر البنية التحتية.
- ج- مرحلة دراسة الجدوى الفنية : لا تقل هذه المرحلة عن سابقتها حيث تعتبر أنها مرحلة متعلقة بالحاجيات الفنية للمشروع كذلك العلاقة بين المشروع والقوانين المؤثرة والمنظمة لنشاطه كذلك الجانب المالي من حيث التكاليف والأعباء التي يتحملها أصحاب المشاريع، وتضمن المسائل التالية<sup>3</sup> :
- تحديد وتحليل القوانين وتشريعات الاستثمار المنظمة للمشروع والمؤثرة من حيث الحوافز المالية والقيود المفروضة على الاستثمار في أنشطة معينة والضرائب المفروضة.
- درجة المخاطر الاقتصادية التي قد يتعرض لها المشروع.
- تحديد الشكل القانوني للمشروع وأهم العوامل المتحكمة فيه ومدى مساهمة الدولة في رأس المال.

<sup>1</sup> - شقيري نوري موسى وأسامة عزي سلام، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الاستثمارية، الطبعة 01، دار المسيرة، عمان، 2009، ص 39.

<sup>2</sup> - محمود حسين الوادي وحسين محمد سمحان وإبراهيم محمد خريس، المرجع السابق، ص 46.

<sup>3</sup> - شقيري نوري موسى وأسامة عزي سلام، المرجع السابق، ص 40.

2- دراسة الجدوى البيئية على المشروع : تعتبر هذه المرحلة هي مرحلة دراسة الأثر البيئي ، ويقصد بهذا الأخير هو : "عملية تنبؤية وتقييمية لتأثير نشاط ما على البيئة المحيطة به، وبناء على هذا التأثير المدمج فيه التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية بما فيها التأثيرات الصحية والتأثيرات المختلفة على عناصر البيئة الطبيعية يتم إعداد تقرير لدراسة المشروع لمساعدة الدولة على تحقيق التنمية المستدامة بأقل الأضرار على مواردها"<sup>1</sup>، وتعتبر دراسة التأثير على البيئة وسيلة وقائية تهدف إلى دراسة مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئته وتقييم الآثار المباشرة أو غير المباشرة للمشروع من أجل التحقق والتكفل بالعمليات المتعلقة بحماية البيئة في إطار المشروع المعني<sup>2</sup>، ويظهر اهتمام المشرع الجزائري بدراسة التأثير على البيئة في أول تشريع بيئي 03/83 المتعلق بحماية البيئة<sup>3</sup>، حيث اعتبر في المادة 130 منه: "التأثير البيئي وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة، حيث تهدف هذه العملية إلى معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان"، وتطبيق لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي 78/90 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة<sup>4</sup>، وقد تضمنت المادة 05 منه محتوى دراسة التأثير على البيئة<sup>5</sup>، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 339/98 المتعلق بالمنشآت المصنفة<sup>6</sup>، حيث حدد هذا المرسوم الأحكام المطبقة على المنشآت المصنفة وكيفية اكتسابها إما عن

<sup>1</sup> - العلواني نذير، تدابير تقييم الأثر البيئي للمشاريع التنموية والاقتصادية كآلية لحماية البيئة في التجربة الجزائرية والمغربية، ورقة بحثية نشرت في كتاب أعمال المؤتمر الدولي الخامس عشر لمركز جيل للبحث العلمي حول آليات حماية البيئة، المنظم في طرابلس، لبنان، يومي 27/26 ديسمبر 2017، ص 08.

<sup>2</sup> - حمزة بالي والياس شاهد، دراسات التقييم البيئي في الجزائر "دراسة تحليلية وقانونية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 16، جامعة حمه لخضر، الوادي الجزائر، 2017، ص 88.

<sup>3</sup> - قانون 03/83، المؤرخ في 03/02/05، 1983، المتعلق بحماية البيئة، جريدة رسمية عدد : 06.

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي 78/90، المؤرخ في 1990/02/27، المتعلق بدراسات التأثير على البيئة، جريدة رسمية عدد : 10.

<sup>5</sup> - حيث تحتوي دراسة التأثير على البيئة على :

- تحليل حالة المكان الأصلية ومحيطه مع التركيز خصوصا على الثروات الطبيعية والمساحات الفلاحية والغابية والبحرية والمائية أو الترفيهية التي تمسها الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت.

- تحليل الآثار في البيئة ولاسيما في الأماكن والمناظر والحيوان والنبات والأوساط الطبيعية والتوازنات البيولوجية وحسن الجوار أو في حفظ الصحة والنقاوة.

- الأسباب التي من أجلها اعتمد المشروع.

- التدابير التي ينوي صاحب المشروع أو مقدم الطلب القيام بها لإزالة عواقب المشروع المضر بالبيئة أو تخفيفها وتعويضها، وتقدير النفقات المناسبة لذلك.

<sup>6</sup> - المرسوم التنفيذي 339/98، المؤرخ في 1998/11/03، المتضمن ضبط التنظيم الذي يطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها، جريدة رسمية عدد : 82.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

طريق الترخيص وإما عن طريق التصريح<sup>1</sup>، استقر المشرع الجزائري على حماية البيئة من خلال قانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة<sup>2</sup>، وأكد على دراسة التأثير البيئي على مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة لاسيما على الأنواع والموارد والأوساط الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية وكذلك على إطار ونوعية المعيشة<sup>3</sup>.

أ- تقديم طلب دراسة التأثير على البيئة : تطبيقا للمادة 15 و 16 من قانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة صدر المرسوم التنفيذي 145/07 المحدد لمجال تطبيق محتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة<sup>4</sup>، وحسب الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي تخضع إلى دراسات التأثير على البيئة كل المشاريع الاستثمارية المتعلقة بإنشاء مناطق صناعية ومناطق النشاط وموانئ صناعية، وكذلك مشاريع تهيئة وبناء مناطق سياحية ذات مساحة تفوق 10 هكتارات ومشاريع إنجاز مركبات فندقية تتوفر على أكثر من 800 سرير.

تضمنت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 145/07 على أن يتقدم صاحب المشروع الاستثماري بطلب دراسة التأثير على أساس حجم المشروع والآثار المتوقعة، ويجب أن يتضمن الطلب على :

- الهوية الكاملة لصاحب المشروع، مقر شركته وخبرته في مجال المشروع.

- تقديم مكتب الدراسات.

- تحليل البدائل المحتملة لمختلف خيارات المشروع وهذا بشرح وتأسيس الخيارات المعتمدة على المستوى الاقتصادي والتكنولوجي والبيئي.

- تحديد منطقة الدراسة.

- الوصف الدقيق لمختلف مراحل المشروع لاسيما مرحلة البناء والاستغلال وما بعد الاستغلال.

<sup>1</sup> - وذلك من خلال المواد من 5 إلى 21.

<sup>2</sup> - قانون رقم 10/03، المؤرخ في 19/07/2003، المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد : 43.

<sup>3</sup> - المادة 15 من قانون 10/03.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 145/07، المؤرخ في 19/05/2007، المحدد لمجال تطبيق محتوى كيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، جريدة رسمية عدد : 34.



## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- تقدير أصناف وكميات الرواسب والأضرار التي قد تتولد من خلال مختلف مراحل إنجاز المشروع واستغلاله.

- تقييم التأثيرات المتوقعة المباشرة وغير المباشرة على المدى القصير والمتوسط والبعيد للمشروع.

- الآثار المترابطة التي يمكن أن تتولد من خلال مختلف مراحل المشروع.

- وصف التدابير المزمع اتخاذها من طرف صاحب المشروع للقضاء على الأضرار المترتبة عن إنجاز مختلف مراحل المشروع أو تقليصها و/أو تعويضها.

- مخطط تسيير البيئة الذي يعتبر برنامج متابعة تدابير التخفيف و/أو التعويض المنفذ من قبل صاحب المشروع.

- الآثار المالية الممنوحة لتنفيذ التدابير الموصى بها وكل عمل آخر أو معلومة أو وثيقة أو دراسة قدمتها مكاتب الدراسات لتدعيم أو تأسيس محتوى دراسة أو موجز التأثير المعنية.

**ب- إجراءات فحص دراسات موجز التأثير :** يجب أن يودع الطلب مرفقا بالوثائق المطلوبة من طرف صاحب المشروع إلى الوالي في 10 نسخ، ويقوم الوالي بتعيين محافظ محقق بالتنسيق مع المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بفتح تحقيق كما يمكن للوالي الاستعانة بأي شخص طبيعي أو معنوي لإبداء رأيه في المشروع كما يمكنه أيضا الاستعانة بالقطاعات الوزارية المعنية من أجل الاستعانة بالخبرة، وينشر قرار فتح التحقيق في جريدتين وطنيتين يوميتين ويحدد التحقيق ما يلي : موضوع التحقيق العمومي بالتفصيل، مدة التحقيق التي يجب ألا تتجاوز شهر واحد، الأوقات والأماكن التي يمكن للجمهور أن يبدي ملاحظاته فيها على سجل مرقم ومؤشر عليه مفتوح لهذا الغرض<sup>1</sup>.

يكلف المحافظ المحقق في إطار التحقيق بإجراء التحقيقات وجمع المعلومات التكميلية الرامية إلى توضيح العواقب المحتملة للمشروع على البيئة، ويمكن للمحافظ طلب أي وثيقة من صاحب المشروع لتقديم المعلومات التكميلية المطلوبة من أجل القيام بالدراسة<sup>2</sup>، يحرر المحافظ المحقق عند نهاية التحقيق محضر يحتوي على تفاصيل تحقيقاته والمعلومات التكميلية التي جمعها ويرسلها إلى الوالي، ويقوم هذا الأخير بتحرير نسخة من مختلف الآراء المحصلة عند الاقتضاء من القطاعات المعنية واستنتاجات المحقق ويدعوا صاحب المشروع لتقديم مذكرة جوابية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادتين 09 و 10 من المرسوم التنفيذي 145/07.

<sup>2</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 145/07.

<sup>3</sup> - المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 145/07.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

عند نهاية التحقيق العمومي، يرسل ملف الدراسة أو موجز التأثير المتضمن آراء المصالح التقنية ونتائج التحقيق العمومي مرفقا بمحضر المحافظ المحقق والمذكرة الجوابية لصاحب المشروع عن الآراء الصادرة حسب الحالة إلى : - الوزير المكلف بالبيئة بالنسبة لدراسات التأثير .

- المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بالنسبة لموجز التأثير الذين يقومون بفحص دراسة موجز التأثير والوثائق المرفقة، وتقوم هذه المصالح بدورها بفحص ملف دراسة موجز التأثير في مدة لا يمكن أن تتجاوز أربعة أشهر<sup>1</sup>.

ج- مرحلة اتخاذ القرار على دراسات موجز التأثير : يتم الموافقة على دراسات موجز وتأثير البيئة من طرف : الوزير المكلف بالبيئة بالنسبة لدراسات التأثير، الوالي المختص إقليميا على موجز التأثير، ويتم تبليغ صاحب المشروع من طرف الوالي<sup>2</sup>.

في حالة الرفض يجب أن يكون الرفض مبررا ويتم تبليغه إلى صاحب المشروع عن طريق الوالي، وقد منح المرسوم التنفيذي 145/07 إمكانية لجوء صاحب المشروع لتقديم طعن إداري إلى الوزير المكلف بالبيئة مرفقا بمجموعة من التبريرات أو المعلومات الكافية التي تسمح بتوضيح أو تأسيس الاختيارات التكنولوجية والبيئية من أجل القيام بدراسة جديدة.

### ثانيا : إعداد الملف الاستثماري.

يحكم الملف الاستثماري بموجب الإجراءات الجديدة التي تضمنها الأمر 04/08 عدة جوانب يمكن جمعها في جانب قانوني وجانب تقني، وكل هذه الحالات تتطلب دراسة تقنية ومثالية لكل مرحلة من مراحل تقدم الملف، لكن يطرح التساؤل التالي :

### ما مصير العقود التي سجلت في إطار قانون 11/06 قبل دخول الأمر 04/08 حيز التنفيذ؟

في هذا الصدد صدرت التعليمية رقم 7855 من المديرية العامة للأملاك الوطنية<sup>3</sup> التي عالجت حالة الأراضي التابعة للدولة التي كانت موضوع قرارات متخذة من طرف الولاية المختصين إقليميا قبل الفاتح من سبتمبر 2008 والمتضمنة منح امتيازات أو تنازل لفائدة المستثمرين، وطبقا لقاعدة عدم رجعية

<sup>1</sup> - المادتين 16 و 17 من المرسوم التنفيذي 145/07.

<sup>2</sup> - المادة 18 فقرة 1، 2 من المرسوم التنفيذي 145/07.

<sup>3</sup> - التعليمية رقم 7855، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2009/06/29، المحددة لشروط وكيفيات منح الامتياز التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع للاستثمار، الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

القوانين تم استبعاد أي تنازل للأراضي المعنية وألزمت ذات العليمة الولاية معالجة الملفات من زاوية وحيدة للامتياز وهي امتياز غير قابل للتنازل حتى وإن صدر قرار منح الامتياز في ظل الأمر 11/06 واحترام الشروط المحددة في الأمر 04/08 والمرسوم التنفيذي التطبيقي له.

وقد عالجت التعليمات 1252 المؤرخة في 2012/02/07 تشير إلى أن العمليات السابقة لصدور الأمر 04/08 يجب أن تتابع بصيغة التنازل شرط أن يكون مبلغ التنازل قد تم دفعه كليا قبل هذا التاريخ وعليه تم التمييز بين ثلاث حالات :

- **حالة التسديد الكلي قبل الفاتحمنسبتمبر 2008** : في هذه الحالة يتعين على مصالح أملاك الدولة إعداد وتسليم عقود الملكية للجهة المستفيدة من التنازل.

- **حالة التسديد الجزئي لمبلغ التنازل قبل الفاتح من سبتمبر 2008** : في هذه الحالة عندما يكون التسديد مقسما على أساس دفعات ممنوحة من طرف مديرية أملاك الدولة يتعين تحصيل المبلغ المتبقي وإعداد عقد الملكية، وإذا تعلق الأمر بمؤسسة عمومية اقتصادية ومؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يمكن متابعة عمليات التنازل بشرط الدفع الكلي لمبلغ التنازل وعندما يتعلق الأمر بالجمعيات تتابع الملفات على أساس منح الامتياز غير قابل للتنازل مقابل دفع أتاوة.

- **حالة عدم تسديد أي مبلغ** : في هذه الحالة يتم منحها امتياز غير قابل للتنازل، وفي حالة رفض المؤسسات هذه الإجراءات تلغى مقررات استفادتهم من القطع الأرضية لتمنح إلى أشخاص آخرين.

- **1- الجانب القانوني** : يتضمن هذا الجانب بالشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز، والمستفيد من الامتياز وملف الاستثمار :

أ- **الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز** : حيث تطبق على الأراضي العقارية الموجهة لمشاريع استثمارية والتابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ويُسْتثنى من مجال تطبيق الامتياز الأراضي التالية<sup>1</sup> :

- الأراضي الفلاحية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

<sup>1</sup> - المادة 02 من الأمر 04/08.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقاً لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانوناً بموجب شهادة مطابقة<sup>1</sup>.

وقد حدد المرسوم التنفيذي 152/09 الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل امتياز في إطار هذا المرسوم<sup>2</sup> :

- تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

- كما تخضع لأحكام الأمر 04/08 الأصول المتبقية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها<sup>3</sup>.

**ب- الشروط المتعلقة بالمستفيد من القطعة الأرضية :** مكن المشرع الجزائري سواء بموجب الأمر 04/08 أو قوانين الاستثمار بداية من القانون 12/93 لكل شخص وطني أو أجنبي سواء كان شخص طبيعي أو معنوي تابع للقانون الخاص إمكانية إيداع ملف مشروع استثماري لدى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار بالولاية برئاسة الوالي المختص إقليمياً، وطالما أن العقد هنا مرتبط باستثمار أملاك وطنية خاصة فإنه يجب أن تحدد بعض النقاط الأساسية الواجب توافرها في المتعاقد :

- **الكفاية المالية :** وهي توافر السيولة النقدية للمتعاقد، خاصة وأن مشاريع البنية التحتية تحتاج إلى إمكانيات مالية ضخمة ما يعني أن كفاءة المتعاقد المالية سيكون لها معيار في تعزيز الثقة لدى الجهة الإدارية بقدرة هذا المتعاقد على إنجاز المشروع وفق المعايير الوقت المحدد له<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - تمت إضافتها بموجب قانون 10/14، المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد : 78.

<sup>2</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 152/09.

<sup>3</sup> - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 153/09.

<sup>4</sup> - شامل هادي نجم العزاوي، التزامات المتعاقد في عقود التشييد والتشغيل ونقل الملكية (دراسة مقارنة)، الطبعة 1، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2016، ص 111.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- الخبرة الفنية : تشمل الكفاءة الفنية والتقنية العالية التي تمكن المتعاقد من القيام بالتزاماته الفنية والعلمية وفق الأصول والقواعد المتبعة والمحددة في دفتر الشروط<sup>1</sup>.

- الخبرة السابقة والسمعة الحسنة : ويثبت ذلك من خلال الأعمال المنجزة من قبل من طرف المستثمر المتعاقد وتكون الإدارة على علم ودراية كافية<sup>2</sup>، حيث يشترط المشرع الجزائري عدم المشاركة في عمليات الاستثمار إلا للأشخاص الذين يتمتعون بالحقوق المدنية<sup>3</sup>.

- الجنسية : من أهم آثار الإصلاحات الاقتصادية التي قامت بها الجزائر بالإضافة إلى خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية مساهمة القطاع الخاص في عمليات التنمية وانسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي، حيث سمح المشرع الجزائري بداية من قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار السماح لكل مستثمر وطني أو أجنبي بالتساوي اكتساب العقارات عن طريق الامتياز، كذلك يراعى في المستثمر :

- بإنجاز مشروعه حسب الشروط والآجال المقررة في دفتر الشروط.

- يجب على المستثمر مراعاة التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال الأنشطة المقننة.

- يجب على المستثمر إيداع مرة في السنة كشف يبرر مدى تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها وفق دفتر الشروط النموذجي.

ج- الشروط المتعلقة بملف الاستثمار : يتضمن الملف الوثائق التالية<sup>4</sup> :

- طلب خطي موجه للسيد الوالي رئيس اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار يبين فيه طبيعة المشروع الاستثماري والقطعة الأرضية المقترحة، ويتم إيداع على مستوى أمانة اللجنة.

- بطاقة معلومات تملئ من طرف المستثمر.

- نسخة من بطاقة الهوية لصاحب المشروع (05 نسخ).

<sup>1</sup> - شامل هادي نجم العزاوي، المرجع السابق، ص112.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - حيث تنص المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 على أنه يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطناً أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية.

<sup>4</sup> - تاريخ الاطلاع : 2020/09/19، 20 : 81.24 : 84% d9% 85% d9% : <https://ar.calpiref.com/>

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- نسخة من السجل التجاري ورقم التعريف الجبائي أو القانون الأساسي أو حجز تسمية الشركة.
- دراسة تقنية واقتصادية للمشروع يعدها مكتب دراسات متخصص (05 نسخ).
- المخططات الهندسية للمشروع : مخطط الكتلة (1/500) في 05 نسخ، ومخطط الموقع للأرضية (1/2000) في 05 نسخ ومخطط التوزيع.
- الفواتير الشكلية للعتاد والتجهيزات والآلات الخاصة بالمشروع.
- وثيقة بنكية تتضمن : شهادة إثبات الموارد المالية للمستثمر، موافقة البنك لتمويل المشروع.
- أي وثيقة أخرى تطلبها اللجنة.
- إتاوة دراسة الملف يوم إيداع الملف والمقدرة بـ 5.000 دج<sup>1</sup>.

ويتعين على المستثمر تقديم مخطط تمويل للعملية المذكورة حيث يجب أن يتضمن : وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه، التكلفة المالية التقديرية للمشروع، مبلغ التقسيط الشخصي ومبلغ الاعتماد المالي التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها<sup>2</sup>.

د- مدة الامتياز : يتم منحه لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي أقصاها 99 سنة، وهي مدة طويلة ومطمئنة للمستثمر حيث تمكنه من إنجاز مشروعه الاستثماري.

2- الجانب التقني : وهو الجانب المتعلق بطريقة منح الامتياز الواردة في المادة 05 من الأمر 04/08 ومختلف التعديلات الواردة على ذات المادة :

بداية كان يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح/المحدود أو بالتراضي على الأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية.

- يتم منحه عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة :

- عندما تكون القطعة الأرضية داخل منطقة التوسع السياحي بقرار من وزير السياحة واقتراح الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، وعلى أساس دفتر شروط محدد من قبل وزير السياحة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - تاريخ الاطلاع : 2020/09/19، 20 : 34 - a- pieces- ar/index.php/www.andi.dz/ http :

<sup>2</sup> - المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09.

<sup>3</sup> - المادة 08 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي 152/09.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة يتم إسنادها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية بناء على قرار من الوزير مكلف بترقية الاستثمارات<sup>1</sup>.
- عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة والواقعة داخل محيط مدينة جديدة باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة<sup>2</sup>.
- عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة لهيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.
- عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للدولة موجودة على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة.

عندما يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني لا يُسمح للمشاركة إلا للأشخاص الذين يثبتون موطنًا أكيدا ويمكنهم الوفاء بالالتزامات المالية ويتمتعون بالحقوق المدنية<sup>3</sup>.

ويتم دفع كفالة تتمثل في ضمان مالي بنسبة 10% من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للجزء الذين يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه لدى مفتشية أملاك الدولة، مع وجوب تقديم إثبات الوصل المقدم له بتعهده بتقديمه لدى مكتب المزاد في المزاد، ويخصم هذا المبلغ منه في حالة رسو المزاد على نفس الشخص ويتم استرجاعه في حال إثبات العكس<sup>4</sup>.

- ويتم منحه استثناء عن طريق التراضي : يمنح الامتياز بالتراضي باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، و ترخيص من مجلس الوزراء<sup>5</sup> :

- التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية والتي يمكنها أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية.
- تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي.
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة وفك العزلة التي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.

<sup>1</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 152/09.

<sup>2</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 152/09.

<sup>3</sup> - المادة 04 من نموذج دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09.

<sup>4</sup> - المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09.

<sup>5</sup> - المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 152/09.

بعد سنة 2011 وردت عدة تعديلات على الأمر 04/08 وهي :

أ- في قانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 : تم تعديل المواد 8، 5، 3 و 9 من الأمر 04/08 واستبدلت طريقة منح الامتياز عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، ويرخص بالامتياز بالتراضي بقرار من الوالي<sup>1</sup> :

• بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط.

• بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.

• بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي، وبعد موافقة من الوزير المختص.

• بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار من مجلس الوزراء.

ب- في قانون المالية لسنة 2013 : من أجل تخفيف إجراءات منح العقار التابع لمناطق التوسع السياحي فقد عدلت المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013 أحكام المادة 5 من الأمر 04/08 بالمادة 15 من قانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وطبقاً للأحكام الجديدة فعندما يتعلق الأمر بقطعة أرضية داخل محيط منطقة التوسع السياحي فإن منح الامتياز يرخص بموجب قرار ولائي وعلى أساس رأي الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وهذا دون الأخذ بموافقة الوزير المكلف بالسياحة<sup>2</sup>.

ج- في قانون 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 : تم إلغاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المادة 48<sup>3</sup>، واستحدثت الإجراءات التالية:

حيث يرخص بالامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

• بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر كذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول

<sup>1</sup> - المادة 08 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

<sup>2</sup> - قانون 12/12، المؤرخ في 26/12/2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية عدد : 72.

<sup>3</sup> - قانون رقم 01/15، المؤرخ في 23/07/2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية عدد :



## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط.

• بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

• بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وموافقة الوزير المكلف بالسياحة.

وفي هذا الصدد صدرت تعليمية وزارية مشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة والموجهة لمشاريع استثمارية<sup>1</sup>، وتضمنت التعليمية طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار تتم وفق الإجراءات التالية :

- يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص والذي يتقدم بطلب الحصول على حق امتياز بالتراضي على عقار موجه للاستثمار إيداع طلب مرفق بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم.

- توكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار ويستشير في ذلك كلما اقتضت الضرورة مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع، وبعد استشارة المديريات الولائية تلتزم هذه الأخير بإبداء رأيها في أجل لا يتعدى 08 أيام وفي حالة السكوت يعتبر الرد إيجابيا.

- بعد تشكيل الملف وفق الإجراءات المشار إليها يرسل هذا الأخير تقرير تقييمي إلى الوالي مرفقا بآراء المديريات المعنية.

- يبت الوالي في الطلب باتخاذ الامتياز، ويبلغ القرار إلى المعني بالأمر ويتم إرساله إلى مديرية أملاك الدولة من أجل المباشرة في إجراءات إعداد العقد ويعتبر قرار قبول الوالي حائز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة، وفي حالة الرفض يجب أن يكون مسبب ويبلغ إلى المعني بالأمر في ظرف 15 يوما بداية من تاريخ صدور القرار.

<sup>1</sup>- instruction interministérielle N°001, du 06/08/2015, portant modalités de mise en œuvre des nouvelles dispositions relative a la concession des biens immobiliers relevant du domaine prive de l'Etat destines a la réalisation de projets d'investissements.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات العقد مع المستثمر وفقا لدفتر الشروط المحدد لبرنامج الاستثمار وشروط منح حق الامتياز وفقا للسياسة الاقتصادية الوطنية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف ومنه إعداد حق الامتياز مسجلا خلال 15 يوما الموالية ولا يمكن أن يتجاوز شهرا ابتداء من تاريخ استلام الملف من الوالي.

ج- في قوانين المالية لسنة 2016 و 2017 : أضاف قانون المالية لسنة 2016<sup>1</sup>، بموجب المادة 58 أنه بإمكان الأشخاص الطبيعية أو المعنوية التابعة للقطاع الخاص إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق صناعية ومناطق نشاط، وذلك بموجب دفتر شروط يعده الوزير المكلف بالاستثمار طبقا لقواعد الاستثمار والبيئة والمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وهذه المبادرة من شأنها دعم الانفتاح الاقتصادي.

وفي قانون المالية لسنة 2017 أعطى الحق للأشخاص المعنوية دون الطبيعية في إنشاء وتسيير وتهيئة مناطق النشاط أو مناطق صناعية، وأتى بمصطلح جديد وهو المناطق اللوجيستية على أراضي وتابعة للأملاك الوطنية الخاصة على أساس حق امتياز يُمنح بالتراضي<sup>2</sup>.

ويخضع إنشاء هذه المناطق وتهيئتها وتسييرها بناء على دفتر شروط يتم إعداده مسبقا طبقا للمخطط الوطني للاستثمار بالاشتراك بين الوزارتين المكلفة بالاستثمار والمالية عندما يتعلق الأمر بأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

د- في قانون المالية لسنة 2019 : في مبادرة جديدة أتى بها المشرع الجزائري ودائما لتوسيع الرقعة الاستثمارية، تم تعديل المادة 05 من الأمر 04/08 بموجب قانون 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ومنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل الحظائر التكنولوجية<sup>3</sup>، بناء على اقتراح من

<sup>1</sup>- القانون 18/15، المؤرخ في 18/12/2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، جريدة رسمية عدد : 72.

<sup>2</sup>- المادة 80 من قانون 14/16، المؤرخ في 28/12/2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد : 77.

يقصد بالمناطق اللوجستية : هي مناطق ذات خدمات متكاملة تخدم التخزين والأنشطة الأخرى المكملة لها لضمان سلامة المنتجات ووصولها للمستهلك بجودة عالية وتشتمل على مخازن مغلقة، ساحات تخزين مفتوحة ومجهزة، مخازن تبريد وأنشطة الفرز والتعبئة والتغليف، أنشطة تجارة بالجملة ونصف الجملة مركز منافذ بيع للمصانع المجاورة،

<http://www.itda.gov.eg/pageinv/Logistics.aspx#>:

text=%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%86%D8%A7%D8%B7%D9%82%20%D8%A7%D9%84%D9%84%D9%88%D8%AC%D9%8A%D8.31 : 16، 2020/09/22 . تاريخ الإطلاع .

<sup>3</sup>- قانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد : 79.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

الهيئة المسيرة للحظائر التكنولوجية بعد موافقة الوزير المكلف بتكنولوجيات الإعلام والاتصال<sup>1</sup>، ويتم تحديد هذه الحظائر التكنولوجية والتصريح بها بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بتكنولوجيات الإعلام والاتصال والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية<sup>2</sup>.

**ج- قانون المالية لسنة 2020 وقانون المالية التكميلي لسنة 2020 :** أعاد المشرع الجزائري في قانون 14/19 المتضمن قانون المالية لسنة 2020<sup>3</sup> لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، مقتنعا أن التنمية وترقية الاستثمار تبدأ من القاعدة وصولا إلى أعلى الهرم ومبرزا أهمية الولاية في التنمية المحلية<sup>4</sup>، حيث نصت المادة 118 : "يرخص الامتياز بالتراضي بموجب قرار من الوالي : بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات".

<sup>1</sup> تسير الحظائر التكنولوجية من طرف الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية، أنشأت هذه الهيئة بموجب المرسوم التنفيذي 91/04 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية، المؤرخ في 28/03/2008، جريدة رسمية عدد : 19، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بتكنولوجيات الإعلام والاتصال"، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 77/20، المؤرخ في 28/03/2020، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها وتحديد تنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد: 19. تم تعديل أحكام إنشاء الحظيرة التكنولوجية بموجب قانون المالية التكميلي 70/20 لسنة 2020 في نص المادة 38 منه حيث تنص على تحديد الحظائر التكنولوجية والتصريح بها بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمؤسسات الناشئة واقتصاد المعرفة والوزير المكلف بالمالية"، وعليه صدر مرسوم تنفيذي 77/20 المؤرخ في 24/03/2020، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91/04 جريدة رسمية عدد : 19 وأصبحت الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية موضوعة تحت وصاية وزارة المؤسسات الصغيرة والمؤسسات الناشئة واقتصاد المعرفة".

<sup>2</sup> المادة 46 من 45 من قانون المالية لسنة 2019.

<sup>3</sup> قانون رقم 14/19، المؤرخ في 11/12/2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية عدد : 81.

<sup>4</sup> حيث تنص المادة 80 من قانون الولاية لسنة 2012 : "يعد المجلس الشعبي الولائي مخطط للتنمية على المدى المتوسط، يبين الأهداف والبرامج والوسائل المعبأة من الدولة في إطار مشاريع الدولة والبرامج البلدية للتنمية، ويعتمد هذا المخطط من أجل التنمية الاقتصادية للولاية"، وفي إطار المخطط المذكور يقوم المجلس الشعبي الولائي بما يلي :

- يحدد المناطق الصناعية ومناطق النشاط التي سيتم إنشاؤها ويساهم في إعادة تأهيلها في إطار البرامج الوطنية لإعادة تأهيل ويبيدي رأيه في ذلك.

- يسهل استفادة المتعاملين الاقتصاديين من العقار الاقتصادي.

- يسهل ويشجع تمويل الاستثمارات في الولاية.

- يساهم في إنعاش نشاطات المؤسسات العمومية المتواجدة بالولاية باتخاذ كافة التدابير الملائمة".

كما أضاف قانون المالية التكميلي لسنة 2020 في المادة 37 على أنه يمنح الامتياز بالتراضي بموجب موافقة من الوزير المكلف بالسياحة عندما يتعلق الأمر بالعقار السياحي<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : الامتياز في مجال الترقية العقارية التجارية.

بعد قانون المالية لسنة 2015 أصبحت الترقية العقارية ذات الطابع التجاري مستقلة في نظامها القانوني عن الامتياز المطبق في إطار الأمر 04/08 وقانون 03/10، وبالتالي منحت لها هذه العملية صيغة الامتياز القابل للتنازل بموجب المرسوم التنفيذي 281/15 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وذلك من أجل تحرير نشاط الترقية العقارية من العقبات التي تعترضها وتسهيل الإجراءات القانونية من أجل أداء مهامها وهي التخفيف من أزمة السكن خاصة وأن خصوصية هذه المشاريع تستدعي التنازل لفائدة المستثمرين من أجل القيام بمشاريعهم بكل أريحية، وجاء في المادة الثالثة كالاتي : "كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقى العقاري في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما يطلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة"، ما يستنتج أن هناك شروط خاصة بالمستفيد وإجراءات خاصة بمنح الامتياز.

### أولا : الشروط المتعلقة بالمستفيد من عقد الامتياز.

يعتبر منح الامتياز في إطار الاستثمار في مجال الترقية العقارية كمرحلة تسبق عملية التنازل حتى تضمن الدولة توجيه العقار في الأهداف المخصصة له إلى كل شخص يحمل صفة المرقى العقاري<sup>2</sup>.

وقد حدد المشرع الجزائري الشروط الواجب توافرها لممارسة مهنة المرقى العقاري :

<sup>1</sup> - والملاحظ هنا أنه ربط بين منح الاستثمار على العقار السياحي بوجوب الموافقة من الوزير المكلف بالسياحة وهذا يعتبر في حد ذاته عائق في وجه المستثمر لذلك من الأفضل تعديلها وإعطاء الصلاحية للوالي باستشارة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

<sup>2</sup> - عرفت المادة 03 من قانون 04/11 المرقى العقاري هو : "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"، والمادة 18 : "يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء أو للتجديد العمراني قصد بيعها"، كما تم تعريفه أيضا : "يعتبر مرقى عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في قانون 04/11"، المرسوم التنفيذي 84/12، المؤرخ في 20/02/2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، جريدة رسمية عدد : 11.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

- لا يمكن أن يكون المرقي العقاري في وضعية تتعارض مع المهنة طبقا للمادتين 19 و20 من قانون 04/11.

- استصدار الاعتماد القانوني بمثابة ترخيص للشخص الطبيعي أو المعنوي بشرط أن يكون مستوفي لجميع الشروط المنصوص عليها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 84/12.

- القيد في السجل التجاري وهذا بعد حصوله على الاعتماد من طرف وزارة السكن وجب على المرقي العقاري القيام بإجراءات القيد لدى المركز الوطني للسجل التجاري طبقا للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 84/12.

- القيد في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين طبقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي 84/12.

**ثانيا : منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لإنجاز مشاريع ترقية تجارية.**

تمر إجراءات منح الامتياز في إطار المشاريع طبقا للمرسوم التنفيذي 281/15 التي تستهدف الترقية العقارية بوجوب الحصول على الترخيص بمنح الامتياز القابل للتنازل ومن ثمة يتم تحويله إلى عقد إداري.

**1- إعداد قرار الترخيص بمنح الامتياز القابل للتنازل : يتقدم المرقي العقاري بملف للدراسة<sup>1</sup>؛**

<sup>1</sup>- يتكون الملف من :

- طلب يوجه إلى الوالي المختص إقليميا بصفته رئيس اللجنة التقنية.
- مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم الخاص والمبلغ الخاص بالقروض والتقديمات المحتمل تجنيدها.
- بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص المحتويات والوصف المفصل للمساكن وكذا المحلات الأخرى المبرمج إنجازها والمساحات الضرورية لإنجاز المشروع.
- الاحتياجات العامة مثل الماء والكهرباء والغاز .
- نسخة من اعتماد المرقي العقاري.
- نسخة من شهادة تسجيل المرقي في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.
- تصميم المشروع موقفا بمواصفات السكن.
- السجل التجاري والقانون الأساسي للمرقي العقاري وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج 3 سنوات الأخيرة.
- تصريح بمؤهلات المرقي العقاري في مجال الدراسات أو إنجاز المشاريع العقارية.
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين احتمالات التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

أمام اللجنة التقنية<sup>1</sup>، المختصة بدراسة ملفات الامتياز، وبعد التأكد من توفر الوثائق تقوم هذه اللجنة بمراسلة مختلف الجهات المعنية حول المشروع وتحدد ضمن المراسلة الهوية الكاملة للمرقي العقاري ووصف دقيق للمشروع مع ضرورة إرفاق النسخ من الوثائق.

يتم تحويل الملف من طرف المدير الولائي للأملاك الوطنية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية فعليه دراسة الطبيعة القانونية للأرض بالتنسيق مع رئيس مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية حيث يتولى المهام التالية<sup>2</sup> :

- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات التابعة للدولة.

- إصدار الرأس المسبق فيما يتعلق بالعمليات العقارية المنجزة من طرف المصالح والهيكل العمومية.

- إعداد التقارير التقنية المتعلقة بدراسة جميع العمليات الواردة على الأملاك الوطنية

يكلف مكتب تسيير أملاك الدولة والجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية بإعداد تقرير يتضمن النتائج المتوصل إليها بناء على نتائج التحقيق حول القطعة الأرضية محل منح الامتياز، فإذا كانت القطعة الأرضية مستوفية للشروط المطلوبة في المرسوم فيتم إرسال هذه النتائج إلى أمانة اللجنة التقنية من أجل الفصل في الموضوع وبالتالي يمكن أن توافق مع إبداء تحفظات ويطلب من المستثمر رفعها خلال الاجتماع.

وفي الأخير يتم منح الترخيص بموجب قرار ولائي بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية<sup>3</sup>.

**2- تحويل قرار الترخيص إلى عقد امتياز :** بناء على موافقة اللجنة التقنية الولائية على منح قطعة أرضية لإنجاز مشروع ترقية عقارية تجارية على أساس قرار ولائي تقوم مصالح مديرية أملاك الدولة عن طريق رئيس مكتب مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية إعداد تقرير تقييميحدد فيه القيمة التجارية للقطعة الأرضية وقيمة الإتاوة السنوية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي 281/15 تتكون اللجنة من : الوالي رئيسا، المدير المكلف بأملاك الدولة، المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء، المدير المكلف بالاستثمار.

<sup>2</sup> القرار الوزاري 443 المؤرخ في 2018/06/27.

<sup>3</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي 281/15، ويلاحظ أن منح الترخيص متوقف على قبول الوالي بموجب قرار الوالي وينحصر دور اللجنة في دراسة الملف فقط من حيث الناحية الاقتصادية والمالية للمشروع.

<sup>4</sup> طبقا لقانون المالية لسنة 2015 فإن قيمة الإتاوة التجارية للامتياز هي 33/1 من القيمة التجارية الأرضية.

## الفصل الثاني التنظيم القانوني والتعاقدى لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة

بعدها يتم إرسال التقرير إلى رئيس مصلحة العقود الإدارية والمنازعات بغرض تحرير العقد ودفتر الشروط وإمضائه من الطرفين طبقاً للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 281/15 في أجل 30 يوماً حتى يتسنى للمرقي العقاري الحصول على رخصة البناء والبدء في المشاريع<sup>1</sup>.

بعد تحرير العقد وإمضائه من طرف المرقي العقاري وجب على هذا الأخير إشهاره أمام المحافظة العقارية وتسجيله أمام مصلحة التسجيل مصحوباً بوثيقة CC4BIs تسلمه مصلحة مسح الأراضي إذا كانت الأرض ممسوحة أو شهادة عدم المسح في حال العكس، كما وجب إعداد محضر الحيازة من طرف مدير أملاك الدولة<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - تعليمية 3760، الصادرة بتاريخ 29/03/2016 من المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية.

<sup>2</sup> - بلعقون محمد الصالح، الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 4، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، سنة 2016، ص 280.

الباب الثاني

آثار عقد امتياز الأملاك

الوطنية الخاصة



## الباب الثاني : آثار عقد امتياز الأملاك الوطنية الخاصة.

يفترض بعد إتمام العملية التعاقدية نشوء علاقة تعاقدية بين طرفي العقد يترتب عنها آثار قانونية لكلا الطرفين.

وبما أن عقد الامتياز كأبي عقد لا يخرج عن نطاق توافق يقوم بإنشاء علاقات قانونية فهو يرتب حقوق والتزامات على كل الأطراف المتعاقدة، وإذا كان العقد المدني يتطلب توافق إرادتين حيث يلتزم كل واحد منهما ببود العقد حرفيا دون أي زيادة أو نقصان على أساس المساواة بين أطراف العقد، إلا أن العكس تماما في العقود الإدارية حيث في عقد الامتياز يكون الأطراف هنا غير متساويين في الحقوق والالتزامات سواء بالنسبة لصاحب حق الامتياز أو بالنسبة للدولة بوصفها السلطة مانحة حق الامتياز (الفصل الأول).

وبما أن عقد الامتياز هو من العقود الطويلة الأجل قد تلجأ الدولة إلى تغيير في القوانين الاستثمارية ما يتوجب تعديل نصوص العقد بما يتماشى مع هذه القوانين، ما يؤثر سلبا على أموال المستثمر، لكن هذا لا يمنع المستثمر من استخدام سلطته في إنهاء العقد في حال إخلال السلطة مانحة الامتياز شروط العقد أو تقصيرها في التنفيذ، وبالمقابل تمتلك السلطة مانحة حق الامتياز تملك كل الصلاحيات في استخدام امتيازاتها العامة حتى ولو لم يتم النص عليها في دفاثر الشروط ما يعرض المستثمر لبعض المخاطر القانونية الذي قد تؤدي أحيانا إلى إنهاء العقد طرف المتعاقد، كما يحق للإدارة أيضا إنهاء العقد سواء كان هذا الإنهاء بخطأ من المستثمر أو بدون خطأ مراعاة للمصلحة العامة

كما قد تثور بمناسبة تنفيذ أو إنتهاء عقد الامتياز بعض المنازعات لذلك يستدعي الأمر بعض الضمانات، فبالإضافة إلى الضمانات القانونية التي تنص عليها القوانين والأنظمة لصاحب الامتياز فهو بحاجة أيضا إلى ضمانات قضائية لحماية أمواله واستثماراته حالة وجود أي نزاع، وفي هذه الحالة يستلزم اللجوء إلى القضاء الوطني باعتباره سلطة من سلطات الدولة التي تتولى حصرا الفصل في المنازعات، لكن قد تأكد في وقت لاحق أن الحل القضائي عن طريق السلطة القضائية ليس هو الحل الوحيد بل يمكن اللجوء إلى وسائل أخرى لا تقل أهمية عن الأولى بل يحبذ اللجوء إليها لتمييزها ببعض الخصائص أهمها التخصص في القضايا الاستثمارية وسرعة الفصل فيها (الفصل الثاني).

## الفصل الأول

الحقوق والالتزامات المتبادلة بين أطراف

عقد الامتياز

## الفصل الأول : الحقوق والالتزامات المتبادلة بين أطراف عقد الامتياز.

نظمت أغلب التشريعات المعاصرة أحكام تطبق على العقود التي يبرمها الأفراد بصورة عامة وأحكام خاصة ببعض العقود الأكثر شيوعا في الحياة العملية حيث تتفق جميع العقود أيا كان نوعها في جوهرها وأركانها من حيث الرضا والمحل والسبب لأنه هو عبارة عن توافق إرادتين، ومن خلال الإشارة أن عقد الامتياز مثله مثل سائر العقود الأخرى إلا أن الأحكام التي يخضع لها باعتباره عقد إداري يختلف اختلافا واضحا خاصة فيما تعلق بامتيازات السلطة العامة وتكوينه وأثاره.

لذلك اهتم المشرع الجزائري بتنظيم الحقوق والالتزامات المتبادلة بين طرفي العقد في دفتر شروط حيث يتضمن شروط تنظيمية وشروط تعاقدية يسعى من خلالها صاحب الامتياز من تحقيق الربح الخاص كما تسعى الدولة لتحقيق المصلحة العامة، ويكسب هذا العقد حقوق والتزامات على كلا الطرفين احترامها وتنفيذها بحسن نية وبدون أي إخلال أو تملص وإلا أثيرت المسؤولية العقدية، وهذا ما يسمى بالقوة الإلزامية لأي التزامات تعاقدية التي تستقي مصدرها من العقد أو النصوص التشريعية أو القرارات اللاتحجية أو حتى من المعاهدات الدولية في حال العقود الدولية، ويخضع لها طرفي العقد طيلة فترة نفاذها التي تبدأ من تاريخ إبرام العقد وأحيانا من تاريخ دخول الالتزامات حيز التنفيذ عندما يكون هناك عددا من الالتزامات المتعلقة لنفاذ العقد ولغاية الاستلام النهائي للأعمال.

وبالتالي يرتب عقد الامتياز حقوق والتزامات تجاه الشخص صاحب الامتياز (المبحث الأول)، كما يرتب للإدارة هي الأخرى باعتبارها طرف في العقد حقوقا والتي تعتبر من امتيازات السلطة العامة ومقومات العقد الإداري من أجل ضمان سير المرفق العام والتي تعتبر مبادئ قانونية مستقرة، لذلك يقال أن الإدارة لا تستند في مباشرة هذه السلطات إلى نصوص العقد الإداري بل إلى سلطتها الضابطة لسير المرفق العام وهي سلطات استثنائية، ومن ناحية أخرى فإنه في مجرى هذا السياق لا تفوتنا الإشارة أن لديها مقابل هذه السلطات التزامات وجب احترامها (المبحث الثاني).

### المبحث الأول : بالنسبة لصاحب الامتياز.

من المسلم به أن المتعاقد مع الإدارة يلتزم بجملة من الالتزامات في نطاق عقد الامتياز شأنه شأن أي عقد إداري آخر حيث البنود التي يتضمنها دفتر الشروط، وكما تمت الإشارة إليه مسبقا فإن عقد الامتياز يتضمن شروطا تنظيمية وأخرى شروط تعاقدية فهي عبارة عن حقوق وجب اكتسابها والالتزامات عليه أن يحترمها، حيث أن صاحب الامتياز سواء كان فردا أو شركة خاصة يسعى دائما لتحقيق المصلحة الخاصة تتمثل في حصوله على أكبر قدر من الربح المادي.

### المطلب الأول : التزامات صاحب الامتياز.

يلتزم صاحب الامتياز بالتنفيذ الشخصي للعقد الإداري بناء على صفاته ومؤهلاته عند إبرام العقد، ودفع الإتاوة المترتبة عليه كذلك الالتزام بتنفيذ العقد وبحسن نية وفقا للمدة المحددة له.

### الفرع الأول : الالتزام بالتنفيذ الشخصي للعقد.

يمثل الاعتبار الشخصي في عقود الامتياز حقيقة ثابتة لأن الدول عندما تتجه للتعاقد مع هذه المستثمر فإن هذا اختيار المتعاقد يتم بعناية فائقة تكون بناء على معايير قد تم تحديدها مسبقا، فهذا الالتزام يكون هذا الالتزام يكون لصيحا بكل مستثمر ومنه جاءت المادة 22 من قانون 03/10 بنصها : "يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية شخصيا"، ويدخل في أعمال إدارة المستثمرة القيام بكل الأعمال وبذل عناية من أجل تطوير وتنمية المستثمرة وتحقيق ربح معقول من وراء استغلالها.

لذا يعتبر الالتزام بالتنفيذ الشخصي يعتبر التزام جوهري فيما يتعلق بإبرام عقد الامتياز حيث يعتبر وسيلة في يد الإدارة لضمان تنفيذ العقد الإداري على نحو يحقق الصالح العام خصوصا وأن محل العقد متعلق بجزء من الأملاك الوطنية موجهة لمشاريع استثمارية<sup>1</sup>، وتأكيدا لمبدأ الاعتبار الشخصي قضت المحكمة الإدارية بمصر بأن العقد الإداري المبرم بين المدعي والحكومة هو من العقود الإدارية التي تحكمها قواعد عامة، تطبق عليها جميعا ولو لم ينص عليها العقد ومن هذه القواعد أن التزامات المتعاقد

<sup>1</sup> - اختلف الفقه الفرنسي حول مسألة الاعتبار الشخصي في تنفيذ الإداري حيث يرى الفقيه "جيز" أن الإلتزام بهذه القاعدة لا يكون على نفس المستوى بالنسبة لكافة العقود الإدارية، حيث يرتبط مدى تطبيق هذه القاعدة بمدى صلة المتعاقد بالمرفق العام حيث يتعين التزامها بغاية الصرامة في مجال عقود الامتياز لكون أن المستثمر له علاقة تامة على المشروع الذي يتولى استثماره، بينما الفقيه "دي لوبادير" يرى أن الإلتزام بالتنفيذ الشخصي قاعدة تطبق على جميع أنواع العقود الإدارية دون استثناء، إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 189.

مع الإدارة التزامات شخصية أي ينفذها بشخصه كما قررت المحكمة المصرية أيضا أنه من المسلم به أن يتولى المتعاقد بنفسه تنفيذ العقد تنفيذا شخصيا دون أن يحل غيره فيه<sup>1</sup>، وبما أن الملتزم يتعين عليه بالتنفيذ الشخصي للعقد فالالتزام هنا يكون بتحقيق نتيجة باعتبار أن المستثمر يقوم باستثمار جزء من الأملاك الوطنية وإدارته وتحقيق فوائد من وراء تشغيلها ولا تبرئ ذمته إلا بالوفاء من حيث إنجاز المشروع وفقا للمعايير المتفق عليها وحيث تقوم مسؤولية المستثمر في حالة عدم التوصل إلى النتائج المقررة في العقد<sup>2</sup>، وهذا ما اتجه إليه القضاء الإداري المصري في القرار الصادر بتاريخ 1964/07/07، حيث نص القرار : "التزامات المتعاقد مع الإدارة شخصية ووجب عليه تنفيذها شخصيا وبفسه وعلى مسؤوليته، وللإدارة حق الرجوع إليه دائما حالة وجود تقصير في التزامه التعاقدية وأي كان الشخص المقصر، وليس له أن يتحلل من المسؤولية التعاقدية متذعرا بأن الفعل الموجب للمسؤولية وقع من مندوبه المتعاقد معه دون علمه أو بدون رضاه"<sup>3</sup>.

ويترتب على هذا المبدأ النتائج التالية :

- قيام المتعاقد بنفسه والتزاماته مع الإدارة شخصية ولا يجوز أن يحل غيره فيها.
- أن المستثمر الأصلي هو الملتزم بتنفيذ العقد شخصيا وليس له التحلل من مسؤوليته عن ذلك حتى ولو وقع الفعل المقر للمسؤولية من مندوبيه أو معاونيه.
- النص في العقد بالتزام المتعاقد استخدام مهندس تتوافر فيه صلاحية معينة الغاية منه تحقيق مردودية أكبر من وراء استثمار هذا المشروع.
- وكما رأينا سابقا أن صاحب الامتياز أثناء تنفيذه للعقد هو ملزم بتنفيذه بصفة شخصية إلا أنه قد تطرأ حالات يتحتم عليه الاستعانة بالغير خاصة في مجال الامتياز الفلاحي، مثل إنشاء تعاونية (أولا) وإبرام عقود شراكة (ثانيا)، ويسمح له بالتنازل (ثالثا)، كما يستمر العقد حتى بعد وفاة صاحب حق الامتياز (رابعا).

<sup>1</sup> - إلياس ناصيف، سلسلة أبحاث قانونية مقارنة (عقد البوت)، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 2006، ص218.

<sup>2</sup> - شاعر إكباشي، فكرة الاعتبار الشخصي في العقود الإدارية، مجلة الكوفة القانونية والعلوم السياسية، المجلد 1، العدد 14، جامعة الكوفة، العراق، سنة 2012، ص298.

<sup>3</sup> - إبراهيم سيد أحمد، مبادئ محكمة النقض في القرارات والعقود الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص396.

أولا : إنشاء تعاونية فلاحية.

التعاونية بصفة عامة هي تنظيم يجمع بين منتجين لنشاط معين في منطقة معينة للقيام بمختلف النشاطات بشكل جماعي وتكون لهم نفس المبادئ ونفس الأهداف من حيث توحيد الجهود من أجل تسهيل العمليات المتعلقة بالإنتاج والتسويق على أساس التضامن المهني بين الفلاحين ولا تهدف لتحقيق ربح مالي.

وتطبيقا لذلك نصت المادة 28 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه : "يمكن أن تتخذ المنظمات المهنية شكل جماعة مهنية للفلاحين، تعاونيات فلاحية، غرف فلاحية..." وطبقا لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 326/10 على : "يمكن للمستثمرين الفلاحين أصحاب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية طبقا للتشريع المعمول بهما"، وعليه أجاز المشرع الجزائري لصاحب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية بموجب عقد رسمي مشهر وتعد التعاونية الفلاحية شركة أشخاص مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ولا تهدف لتحقيق الربح<sup>1</sup>، وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة الذي يمنح لها اعتماد من أجل مباشرة نشاطها وبهذه الصفة يتولى اقتراح التنظيم الخاص بها، متابعة ومراقبة تطويرها ونشاطاتها ومتابعة جرد ممتلكاتها<sup>2</sup>، ولها رأس مال يتشكل من حصص اسمية لا تتجزأ يكتتبها كل منخرط وقابلة للانتقال إلى الورثة<sup>3</sup>، ويتولى إدارتها وتسييرها جمعية عامة تتكون من مجموعة من المنخرطين المسجلين في سجل الشركاء<sup>4</sup>، ويمكن أن تتخذ هذه الأشكال الثلاثة<sup>5</sup> :

- التعاونية الفلاحية للخدمات المتخصصة.

- التعاونية الفلاحية حسب الفروع.

- التعاونية الفلاحية متعددة النشاطات.

<sup>1</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 459/96، المحدد للقواعد العامة التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، جريدة رسمية

عدد : 81، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 459/20، المؤرخ في 29/09/2020، جريدة رسمية عدد : 59.

<sup>2</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 274/20 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - المادة 39 من المرسوم التنفيذي 459/96.

<sup>4</sup> - المادة 49 من المرسوم التنفيذي 459/96.

<sup>5</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 274/20 المعدل والمتمم.

يتم إنشاء التعاونية الفلاحية بموجب طلب خطي لدى السلطة المختصة من أجل منح الاعتماد لمباشرة النشاط<sup>1</sup>، ويجب تبليغ قرار منح الاعتماد إلى رئيس التعاونية الفلاحية في أجل شهر واحد في حال إيداع الطلب لدى الوزير المكلف بالفلاحة وفي أجل 15 يوم في حال إيداع الطلب لدى المدير الولائي للمصالح الفلاحية ويكون قرار هذا الأخير قابل للتنظيم أمام الوزير المكلف بالفلاحة في حال الرفض.

يتولى إدارة التعاونية الفلاحية وتسييرها جمعية عامة تضم جميع المنخرطين المسجلين في سجل الشركاء المكتتبين لعدد من الحصص<sup>2</sup>، بالإضافة إلى مجلس التسيير الذي يتكون من 5 أعضاء يتم انتخابهم من طرف الجمعية العامة<sup>3</sup> والرئيس الذي يكون أحد منخرطي التعاونية ويتم انتخابه من طرف مجلس التسيير<sup>4</sup>.

وفي إطار تصفية التعاونيات الفلاحية تبين أن هناك تعاونيات فلاحية تستغل العقارات دون تسديد أي إتاوة لفائدة الخزينة العمومية كما تبين وجود تعاونيات تباشر نشاطها على دون حيازة عقود ملكية لذلك كان من الضروري تدارك الوضعية كالتالي حسب الإجراءات المتبعة من طرف مديرية أملاك الدولة<sup>5</sup>:

**- بالنسبة للتعاونيات الحائزة على عقود ملكية :** يجب التمييز بين ملكية البناءات والأرضية حيث في هذه الحالة تكون التعاونيات الفلاحية المعنية مالكة لمجمل العقار ويبقى فقط على المصالح الفلاحية النظر في طريقة استعمال هذه الأملاك، أما بالنسبة لملكية البناءات دون الأرضية وبما أن التعاونية مالكة للبناءات وتستغل الأوعية العقارية المشيد عليها هذه البناءات بدون مقابل منذ عدة سنوات فإنه من الضروري حفاظا على مصلحة الخزينة العمومية تتمين هذه الأملاك عن طريق تحصيل أتاوى.

وأثناء تحديد الإتاوة يجب التفرقة بين طبيعة الأراضي حسب موقعها طبقا لقواعد التهيئة والتعمير حيث إذا علق الأمر بأراضي واقعة بداخل القطاعات القابلة للتعمير فإنه يستلزم تحديد إتاوة الامتياز بما يعادل نسبة 3% من القيمة التجارية، أما إذا كانت أراضي واقعة خارج القطاعات القابلة للتعمير فإنه

<sup>1</sup> - حيث إذا كانت التعاونية الفلاحية في حدود الولاية فيتم الاعتماد من طرف المدير الولائي للمصالح الفلاحية بناء على تفويض من الوزير المكلف بالفلاحة وأخذ رأي لجنة الاعتماد الولائية، أما إذا تعدت التعاونية حدود الولاية فيتم إيداع الطلب لدى الوزير المكلف بالفلاحة، المادتين 30 و 31 من المرسوم التنفيذي 274/20.

<sup>2</sup> - المادة 49 من المرسوم التنفيذي 459/96 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - المادة 62 من المرسوم التنفيذي 274/20 المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> - المادة 74 من المرسوم التنفيذي 495/96 المعدل والمتمم.

<sup>5</sup> - التعليم رقم 09613، الصادرة بتاريخ 2010/11/25، من المديرية العامة للأملاك الوطنية.

يستلزم تحديد الإتاوة بما يعادل نسبة 5% من القيمة التجارية لهذه الأراضي على أساس أنها أراضي فلاحية.

**بالنسبة للتعاونيات التي لم تحصل على عقود ملكية :** في هذه الحالة تعتبر مجموع الممتلكات المحازة من طرف هذه التعاونيات الفلاحية ملك للدولة وبالتالي يستلزم التكفل بوضعيتها في مجملها لفائدة التعاونيات الفلاحية عن طريق منح عقود الامتياز غير قابل للتحويل.

### ثانيا : حالة إبرام شراكة.

بالرجوع إلى أحكام قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة نجد أن المشرع الجزائري تطرق إلى أحكام الشراكة الفلاحية في المادة 21 بنصه: "يمكن للمستثمر الفلاحية إبرام عقد شراكة" حيث أجاز لأصحاب المستثمرات الفلاحية بنوعيتها الفردية والجماعية إبرام اتفاقيات شراكة بين المستثمر المستفيد من عقد امتياز والغير سواء كان شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية أو معنويا خاضع للقانون الجزائري ويكون بموجب عقد رسمي أمام الموثق وشهره وإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت طائلة البطلان.

**1- تعريف عقد الشراكة :** لم يعرف قانون 03/10 عقد الشراكة في مجال استغلال الأراضي الفلاحية وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني باعتباره الشريعة العامة نجد تعريف لعقد الشركة في المادة 416 : "الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك".

أما المنشور الوزاري رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 هي : "اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جلي وهو الزيادة والتثمين والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمر بما في ذلك المنشآت ويتعين على صاحب الامتياز المساهمة في العمل بالمستثمر"<sup>1</sup>، ما يتضح لنا أن الشراكة ليست إجارا أو تنازلا<sup>2</sup>.

ومن خلال هذين التعريفين يمكن استخلاص النتائج التالية :

<sup>1</sup> - المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، المؤرخ في 2017/12/05.

<sup>2</sup> - نظرا لما أثاره عقد الشراكة الفلاحية من إشكالات قانونية من حيث طبيعته القانونية ومضمونه صدرت من الغرفة الوطنية للموثقين تعليمة رقم 38 بتاريخ 2019/02/11 (غير منشورة) مفادها إخطار جميع الموثقين بعدم تحرير مثل هذه العقود إلى حين التوصل إلى اتفاق حول مضمون العقد.



- يتم إبرام عقد الشراكة طبقاً لأحكام القانون المدني وبالتالي يستوجب توافر أركان العقد من التراضي والمحل والسبب، ويكون عقد الشراكة سنوياً أو متعدد السنوات لكن لا يمكن لهذا العقد أن يتجاوز مدة عقد الامتياز.

- يتضمن عقد الشراكة تعدد الشركاء، فالعقد يستلزم لنشوئه التقاء إرادتين أو أكثر وهي إرادة المستثمر وإرادة الشريك المساهم، ويستوي أن يكون الشريك المساهم شخصاً طبيعياً له دراية بالمجال الفلاحي أو أشخاص معنويين يكون أصحاب الأسهم فيه من جنسية جزائرية ومنه يكون المشرع قد فتح المجال للأشخاص المعنوية استغلال المستثمرات الفلاحية بطريقة غير مباشرة وذلك للرفع من القدرة الإنتاجية للأراضي الفلاحية أو تحديد نوعية الإنتاج الفلاحي أو تقاسم الأدوار بمعنى أن الشراكة التي سمح بها هي الشراكة المحلية<sup>1</sup>.

- لم يحدد المشرع الجزائري في قانون 03/10 ولا في المرسوم التنفيذي 236/10 الطبيعة القانونية لهذا العقد بل حدد الهدف منه في المنشور الوزاري 1809 على أنه: "...بهدف الزيادة والتثمين والرفع من القدرات الفلاحية للمستثمرة"، الأمر الذي يجعل الموثق عرضة للصعوبات تحول دون مجازفته في تحرير العقود يعجز عن ضمان نفاذها بسبب عدم الانسجام بين النصوص القانونية، كما لا يمكن اعتباره إيجاراً ولا تنازلاً وإنما اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بما في ذلك المنشآت ويتعين على صاحب الشريك المساهمة في العمل بالمستثمرة الفلاحية.

- يبرم عقد الشراكة بعقد رسمي أمام موثق ولا يشترط إشهاره على مستوى المحافظة العقارية كونه لا يمس بحق عيني عقاري بل يكفي فقط الرسمية لحماية حقوق الأطراف في حالة حدوث نزاع<sup>2</sup>.

- يعتبر المستثمر الفلاحي طرفاً رئيسياً في عقد الشراكة على المستثمرة الفلاحية الفردية وهذا لا يطرح أي إشكال باعتبار أن نص المادة 21 من قانون 03/10 نصت على أنه: "يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة" والمادة 26 من المرسوم التنفيذي 236/10: "يمكن للمستثمر صاحب حق الامتياز إبرام اتفاق شراكة طبقاً لأحكام المادة 21"، لكن الأمر يختلف بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الجماعية فهل يثبت هذا الحق لكل فلاح على حدى؟ أو يتم إبرام عقد الشراكة باسم المستثمرة الجماعية باعتبارها شخصاً معنوياً؟ ومن هو المخول له قانوناً بإبرام هذا العقد؟

<sup>1</sup> - شعاشعية لخضر، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز (دراسة في ظل قانون 03/10)، مجلة المحكمة العليا، الجزائر، العدد 01، سنة 2013، ص 45.

<sup>2</sup> - التعليم رقم 04538، المؤرخة بتاريخ 04/24/2017، الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بتطبيق أحكام المادة 21 من قانون 03/10 المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

باستقراء أحكام المرسوم التنفيذي 236/10 نجد أنه يمنح لصاحب الامتياز الحق في إبرام عقد الشراكة منفردا مبررا موقفه أن هذا الحق الذي يوقعه صاحبه مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمنح على مستثمرة فلاحية جماعية بالتساوي وبحصص منفردة ويلزمه بكل بالتصريح بكافة اتفاقات الشراكة، لكن كان من الأفضل إبرام عقد الشراكة على مستثمرة جماعية باعتبارها شخص معنوي ولها من يمثلها قانونا من أجل تفادي تعدد عقود الشراكة ما ينتج عنه تعدد المساهمين وبالتالي تعدد وجهات النظر وكثرة النزاعات<sup>1</sup>.

2- إبرام عقد الشراكة : يتم إبرام عقد شراكة أمام الموثق وأمام غياب نموذج موحد لهذا العقد

ويجب أن يتضمن عقد الشراكة على البيانات المحددة في المادة 26 من المرسوم التنفيذي 236/10 تحت طائلة البطلان :

- هوية أطراف العقد.

- مساهمة كل الشركاء : حددت أحكام المادة 62 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 حيث أفادت أن نسبة المستثمر صاحب الامتياز لا يمكن أن تقل عن 34% والشريك بنسبة 66% كحد أقصى<sup>2</sup>.

- تحديد البرامج والخطة الاستثمارية وتكون مفصلة ودقيقة.

- توزيع المهام والمسؤوليات وكيفية تقسيم الأرباح.

- شهر العقد.

- على الموثق إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما حددت التعليمية 219 الصادرة بتاريخ 2011/03/14 كليات إبرام عقد شراكة على الأراضي الفلاحية الخاضعة للمرسوم التنفيذي 06/11 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية المتعلقة بالأموال الخاصة للدولة والملحقة بالهيئات العمومية الاقتصادية<sup>3</sup> :

<sup>1</sup> - حرش محمد، المرجع السابق، ص 214.

<sup>2</sup> - الأمر 01/09، المؤرخ في 2009/07/22، المتضمن قانون المالية لسنة 2009، جريدة رسمية عدد : 44.

<sup>3</sup> - التعليمية الوزارية الصادرة من وزير الفلاحة تحت رقم 219، بتاريخ 2011/03/14، المتعلقة بشروط وكليات تطبيق الشراكة لتسيير واستغلال المزارع النموذجية (غير منشورة).

أ- الإعلان عن المنافسة : وتتم بمرحلتين :

- الإعلان عن إبداء الرغبة : بعد موافقة وزير الفلاحة على قائمة المزارع النموذجية تقوم شركة مساهمة الدولة بمباشرة الإعلان عن إبداء الرغبة غير طرق النشر المتاحة متضمنا وثيقة المراجع التقنية والمهنية للمترشح وشهادات الكفاءة المالية، ويتم إيداع الرغبات لدى شركة تسيير مساهمة الدولة.
- الدعوة إلى العرض : بالإضافة إلى الوثائق المبينة أعلاه يتضمن العرض الوثائق التالية :

- نموذج عن تصريح شرفي للمترشح.

- نموذج عن تصريح بالتضامن مع المجمع.

- نموذج لتعهد على الكفاءة التقنية والمالية لإنجاز المشروع.

- نموذج عن كفاءة العرض.

- ملحق تقني لشرح برامج الإنتاج والاستثمار والأهداف الخاصة بالمردودية وبطاقة البرامج.

وتودع هذه العروض لدى شركة تسيير مساهمة الدولة التي تتولى إنشاء لجنة تكلف بعملية فتح وتقييم العروض، ويتم اختيار المترشحين على أساس المعايير التالية :

- حجم الاستثمارات ماديا وماليا.

- آجال إنجاز المشاريع.

- التعهد على الأرباح بداية من السنة الثالثة.

- خلق مناصب شغل.

- المراجع التقنية والمهنية و/أو تعهد بمؤسسة تقنية بمصاحبة الشريك.

ب- بطلب من وزير الفلاحة والتنمية الريفية : ويكون هذا الطلب في الحالات التالية :

- المشاريع ذات الأهمية والأولوية الوطنية.

- تكون المشاريع لمنفعة تكنولوجية مؤكدة.

- تلبية الطلب الوطني للمنتجات الفلاحية أو المدخلات التي يرتبط توفرها بالاستيراد.

يبرم عقد الشراكة تحت طائلة البطلاني عقد رسمي أمام موثق ويشهر لدى المحافظة العقارية ويتم إعلان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتضمن وجوبا المعلومات التالية :

- هوية الأطراف واسم الشركة وكل المساهمين فيها في حال كان الشريك شخص معنوي.
- نمط إبرام الصفقة وموضوعها.
- الأملاك موضوع الشراكة والمحددة على أساس الجرد المادي.
- مدة الاتفاقية والتي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز.
- حقوق وواجبات أطراف الشراكة.
- حق الاسترجاع وممارسة حق الشفعة من طرف الدولة.
- نظام المستخدمين المخصصين للاستغلال وكيفية المشاركة وتقسيم الأرباح.
- نمط تسوية المنازعات.

### ثالثا : حالة التنازل.

طبقا لدفتر الشروط يحظر على صاحب الامتياز أن يحل محله شخصا آخر في العقد ذلك أن صاحب الامتياز ينفذ مصلحة عامة بعد حيازته لثقة الإدارة<sup>1</sup>، ويعرف التنازل أنه : "تصرف قانوني يبرمه المتعاقد مع الغير ويكون من شأنه إحلال هذا الغير محله في أداء إلتزاماته واكتسابه لحقوقه الناشئة عن العقد المبرم بينه وبين جهة الإدارة"<sup>2</sup>، وإذا كان من الجائز أن يتنازل المتعاقد عن العقد لمتعاقد آخر فإن هذا مشروط بضرورة موافقة الإدارة وهذا ما تم التأكيد عليه في مصر بموجب عقد "إنشاء مطار موسى عن طريق BOT" حيث تنص المادة 5 منه : "لا يجوز للملتزم التنازل عن أي من حقوقه أو إلتزاماته

<sup>1</sup> - مروان محي الدين القطبي، المرجع السابق، ص 137.

وجاءت الشراكة من أجل اعتماد المبادئ التالية :

- إنتاج البذور والشتائل ذات الجودة العالية وكذا إنتاج المدخلات الموجهة لمراقبة البرنامج العمومي لتنمية الزراعة.
- تنمية الاستثمارات الفلاحية مع الشركاء الأجانب في ظل احترام التشريع الاقتصادي الوطني.
- التنمية الفلاحية المكثفة مع المستثمرين الوطنيين الذين يقدمون مراجع مهنية.
- إعطاء الأولوية للنشاطات التي تهدف إلى الحفاظ على الثروة الوراثية الوطنية.
- تغطية حاجيات السوق الوطنية وتحقيق الاكتفاء الذاتي.
- <sup>2</sup> - شامل هادي نجم العزاوي، المرجع السابق، ص 113.

الناشئة عن هذا العقد إلى الغير إلا بعد الحصول على موافقة المالك وموافقة مجلس الوزراء على هذا التنازل وابتداء من تاريخ هذه الموافقة ويجوز للمالك أن يشترط ألا يتم التنازل إلا إذا استوفى الملتزم شروطا معينة وعلى الملتزم أن يفي بتلك الشروط عند التنازل<sup>1</sup>، كذلك ما أكدته المادة 28 من عقد تأهيل وتشغيل معمل إسمنت كربلاء في العراق المبرم بين الشركة العامة للإسمنت الجنوبية إحدى تشكيلات وزارة الصناعة والمعادن وشركة الرواد العراقية لإنتاج الإسمنت المحدودة وشركة "لافارج" الفرنسية بتاريخ 2010/04/27 إذ نصت على أنه : "لا يجوز للطرف الثاني التنازل عن هذا العقد أو جزء منه لصالح طرف آخر إلا بموافقة معالي وزير الصناعة والمعادن وبأسباب موجبة يقتنع بها الطرف الأول"<sup>2</sup>، كذلك المشرع الجزائري أجاز التنازل في الامتياز الفلاحي بموجب المواد من 13، 14 و 15 من 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10، والتنازل عن حق الامتياز كأصل عام بشرط أن يكون المتنازل له نفس الشروط المتوفرة في المستفيد أي يكون شخص طبيعي من جنسية جزائرية ولا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو إسقاط عضوية بموجب قرار ولائي ولا يكون قد ارتكب سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية، كذلك لا يشترط في المتنازل له أن تكون له صفة الفلاح بما أن المشرع لم يشترط هذه الصفة لا في المادة 17 من قانون 03/10 ولا في القرار الوزاري الصادر بتاريخ 2012/11/11 واكتفى بالمؤهلات العلمية والتقنية مع تقديم مشروع لتعزيز المستثمرة الفلاحية، وهذه خطوة نباركها للمشرع الجزائري فهي منظور جديد للعقار الفلاحي باعتباره يعتمد بالدرجة الأولى على المستثمر الفلاحي الذي يمتلك قدرات تقنية ومؤهلات مهنية لتطوير الأرض الفلاحية بعدما كان يشترط في قانون 19/87 في المادة 24 على وجوب التنازل إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي والعامل في مستثمرة فلاحية جماعية، وقد ميز قانون 03/10 بين حالتين من التنازل :

**1- التنازل بمقابل :** التنازل هنا يكون بموجب عقد بيع بين صاحب الامتياز والمتنازل له، وقد أوضح المرسوم التنفيذي 326/10 الإجراءات التالية :

- يجب على كل مستثمر بيدي رغبته في التنازل عن حق الامتياز إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا وباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية قصد الممارسة المحتملة لحق الشفعة لمدة 30 يوما.

- في حالة ممارسة حق الشفعة وتم إبداء رغبته في اقتناء حق الامتياز المعروض للتنازل يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعلان صاحب الامتياز من أجل مباشرة الإجراءات وشكليات التنازل،

<sup>1</sup> - شامل هادي نجم العزاوي، المرجع السابق، ص114.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص114.

وإذا كان الرد سلبيا في أجل 30 يوما يمكن للديوان الوطني ممارسة حق الشفعة ويتم إعلام صاحب الامتياز كتابيا.

- وفي حالة لم يمارس حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا أعضاء المستثمرة الفلاحية يرخص لصاحب الامتياز وبعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز وعليه يجب على صاحب الامتياز توضيح هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز وتحديد مبلغ الامتياز.
- يبقى للمتنازل له خدمة الأرض واستثمارها في المدة المتبقية للامتياز.

**2- حالة التنازل دون مقابل :** ويكون التنازل هنا في شكل عقد هبة وحددت المادة 14 من قانون 03/10 الحق لصاحب الامتياز التنازل مجانا لأحد ذوي الحقوق كما في حالة العجز وحالة بلوغه سن التقاعد.

وفي هذه الحالة على صاحب الامتياز إثبات صلته بالمتنازل له من ذوي الحقوق ويمكن أن تثبت بشهادة الحالة العائلية<sup>1</sup>، وفي حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد يرفق بالملف شهادة من الضمان الاجتماعي تثبت عجزه وكشف معاش من صندوق التقاعد<sup>2</sup>، ويتم إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستيفاء شروط التنازل مع احترام شروط وجوب شهر هذا العقد لدى المحافظة العقارية، وفي هذا المنوال وبما أن هذا التنازل يكون مجاني فلا داعي مطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو المستثمرين الفلاحين ضمن المستثمرة الجماعية لإبداء رأيهم بخصوص ممارسة حق الشفعة<sup>3</sup>.

#### رابعا : حالة وفاة صاحب الامتياز.

عقد الامتياز لا ينقضي بوفاة المستثمر صاحب المشروع ما لم تعلن الإدارة رغبتها عن فسخ العقد ومرد ذلك أن عقود الامتياز طويلة الأجل قد تصل إلى 99 سنة كما هو الحال بالنسبة للامتياز الصناعي والسياحي، وإنما يتم انتقال حق الانتقال إلى الخلف العام الذي يخلف السلف في ذمته المالية وليس توريث لأن المال الذي يورث يكون ملكا للشخص المورث<sup>4</sup>، وقد أشارت المحكمة العليا إلى هذا المبدأ في

<sup>1</sup> يقصد بذوي الحقوق من لهم قرابة مباشرة بالمستثمر ما بين الأصول والفروع طبقا لنص المادة 33 من القانون المدني

<sup>2</sup> حدد القانون 12/83، المتعلق بالتقاعد سن التقاعد بسنتين سنة وقضاء خمسة عشر سنة من العمل على الأقل.

<sup>3</sup> تعليمة رقم 04112، الصادرة بتاريخ 2014/04/16 من المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بإعداد عقد الامتياز التي توفي أصحابها.

<sup>4</sup> كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 284.

القرار الصادر بتاريخ 2003/01/19 : "يحق للأرملة الحلول محل زوجها في نفس حقوقه وواجباته في الاستغلال الجماعي للأراضي التابعة للأحكام الوطنية في إطار المستثمرات الفلاحية"<sup>1</sup>.

وقد أكد المشرع ذلك في المادة 13 والمادة 25 من قانون 03/10 المتعلق بالامتياز الفلاحي ومنح حق الاستمرار في استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة من طرف الورثة ذكورا وإناثا ونظمت المادة 25 هذه الوضعية حسب الحالات الثلاث :

**1-** يتعين على الورثة إيداع ملف كامل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن وكالة لواحد منهم يمثلهم من ويتكفل بحقوقهم وأعباء مورثهم في المستثمرة وفي حالة وجود قاصر يشترط الحصول على إذن قضائي<sup>2</sup>، ويتعين على مديرية أملاك الدولة بمجرد استلام الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مباشرة إعداد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم جميع الورثة<sup>3</sup>، ومن أجل الإسراع في الإجراءات تم الاتفاق على كيفية معالجة مشكل الملفات التي تنقصها الوكالة أو التي يرفض الورثة توقيع الوكالة لأحدهم وبالتالي تم الأخذ بمبدأ الأغلبية في الوكالة ولا يشترط كل الورثة<sup>4</sup>، كما يجب على إدارة أملاك الدولة أثناء إعداد عقد الامتياز لفائدة ورثة المتوفى فإنه يتم ذكر في باب المستفيد من الامتياز الهوية الكاملة للموكل له وهوية الورثة<sup>5</sup>.

**2-** إذا لم يتم الاتفاق بين الورثة يمكنهم التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم، وفي هذه الحالة ما دام أن التنازل يكون بينهم لا داعي لمطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو المستثمرين ضمن المستثمرة الفلاحية إبداء رأيهم من أجل ممارسة حق الشفعة، وفي هذه الحالة يجب أن يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل في حقهم.

**3-** كما يمكن للورثة كذلك التنازل عن حقوقهم لفائدة الغير وفق الإجراءات المنصوص عليها سابقا، وفي حالة انقضاء أجل السنة دون القيام بالإجراءات يتم إخطار الجهات القضائية من قبل الديوان الوطني

<sup>1</sup>- قرار رقم 240468 الصادر بتاريخ 2003/01/19، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2003، ص 227.

<sup>2</sup>- المادة 88 من قانون الأسرة.

<sup>3</sup>- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 326/10.

<sup>4</sup>- التعليم رقم 11413، الصادرة بتاريخ من 2013/11/20، الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

<sup>5</sup>- مذكرة رقم 7503، الصادرة بتاريخ 2011/07/14، الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بحالة وفاة صاحب حق الانتفاع الدائم.

للأراضي الفلاحية من أجل إثبات التخلي الذي يترتب عنه استرجاع الحق العيني من قبل الدولة وإعادة توزيعه من جديد وفق المادة 17 من قانون 10/03<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني : الالتزام بالشروط المالية للعقد.

وهو عبارة عن المقابل المادي الذي يلتزم المستثمر بدفعه مقابل استغلال حق عيني عقاري ويطلق عليها "إتاوة" تكون محددة مسبقا، وفي ظل سياسة توجيه الأسعار التي تنتهجها معظم الدول حفاظا على الصالح العام اتجه المشرع الجزائري في مجال التدخل في مجال تحديد قيمة الامتياز عبر دفتر الشروط المتضمن اتفاقية منح الامتياز وكذلك قوانين المالية طبقا لقاعدة النظر الدوري في الأسعار وتعديلها بإرادتها المنفردة من أجل تحقيق تناسب بين الأسعار والأحوال الاقتصادية العامة القائمة في وقت معين وأن تصبح تلك الأسعار ملائمة للظروف الاقتصادية الراهنة<sup>2</sup>، وتتضمن المصاريف المالية التي يلتزم المستثمر بدفعها :

#### أولا : مصاريف حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري.

على خلاف عقود الامتياز الواقعة على المشاريع الاستثمارية من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية تعفى عقود الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تعدها مديرية أملاك الدولة في إطار تسوية الأملاك العقارية المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية<sup>3</sup>، كما تعفى أيضا عقود امتياز للمشاريع الاستثمارية على العقاريين الصناعي والسياحي من هذه المصاريف<sup>4</sup>، أما بالنسبة لعقود الامتياز الفلاحي فتعفى فقط العقود المتضمنة انتقال حق الامتياز إلى الورثة من حقوق التسجيل وتبقى رسوم الإشهار العقاري<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - التعلية رقم 4112.

<sup>2</sup> - جهاد زهير ديب الحرازين، الآثار المترتبة على عقد الامتياز (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، مصر، 2015، ص 240.

<sup>3</sup> - المادة 32 من قانون المالية لسنة 2013.

<sup>4</sup> - المادة 60 من قانون 10/14، المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد : 78.

<sup>5</sup> - التعلية رقم 06648، المؤرخة في 28/06/2017، الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة انتقال حق الامتياز بعد الوفاة.



كما عليه دفع مبالغ التسجيل أمام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على النحو التالي<sup>1</sup> :

أ- فيما يخص المشاريع التي لا تخضع لاختصاص المجلس الوطني للاستثمار :

- شهادة تسجيل الاستثمار والإنشاء التوسيع و/أو إعادة التأهيل : 30.000دج.

- تعديل شهادة التسجيل، تمديد آجال الإنجاز، تصريح بالتنازل أو تحويل الاستثمار، إلغاء تسجيل بطلب المستثمر، تعديل قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا القوائم التعديلية، التكميلية و/أو المصححة صور أصلية لقائمة السلع والخدمات أو شهادة التسجيل : 20.000دج.

ب- فيما يخص المشاريع التي يساوي مبلغها أو يفوق 5ملايير والخاضعة للموافقة المسبقة من طرف المجلس الوطني للاستثمار :

- شهادة تسجيل الخاصة باستثمار الإنشاء والتوسع و/أو التأهيل : 100.000دج.

- تعديل شهادة التسجيل، تمديد آجال الإنجاز، تصريح بالتنازل أو تحويل الاستثمار، إلغاء تسجيل بطلب المستثمر، تعديل قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا القوائم التعديلية، التكميلية و/أو المصححة صور أصلية لقائمة السلع والخدمات أو شهادة التسجيل : 50.000دج.

ج- المشاريع الخاضعة لنظام الاتفاقية :

- شهادة التسجيل لإنشاء والتوسع و/أو إعادة التأهيل : 200.000دج.

- تعديل شهادة التسجيل، تمديد آجال الإنجاز، تصريح بالتنازل أو تحويل الاستثمار، إلغاء تسجيل بطلب المستثمر، تعديل قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا القوائم التعديلية، التكميلية و/أو المصححة صور أصلية لقائمة السلع والخدمات أو شهادة التسجيل : 50.000دج.

ثانيا : مصاريف مديرية أملاك الدولة.

تعتبر مديرية أملاك الدولة هي موثق الدولة وتقوم بتحرير عقود الامتياز باسم وزارة المالية، حيث تم تحديد الرسم بعنوان : "عمليات الإيجار بالمزاد العلمي"، وحددتها بنسبة 3% من دينار واحد إلى 500.000دج، وبنسبة 4.5% ما زاد عن ذلك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 103/17، المؤرخ في 2017/03/05، المحدد لمبلغ المستحقات مقابل معالجة ملفات الاستثمار وكيفية تحصيلها، جريدة رسمية عدد : 16.

<sup>2</sup> - المذكرة 3284 الصادرة بتاريخ 2010/04/18، المتعلقة بكيفية حساب التكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز.

ثالثا : المصاريف المتعلقة بالإتاوة.

تعتبر الإتاوة العنصر الهام في عملية الامتياز وهي إيراد مهم للدولة من أجل ضمان عملية الاستثمار، ويهدف ضمان تطبيق متجانس لعمليات تحصيل الإتاوات من الضروري التوضيح كيفية احتسابها انطلاقا من مبدأ التقييم المنفصل للجدران ولحق العتبة مشروط إلا في حالة تقسيم الملكية فيتعين استبعاد كليا حساب القاعدة التجارية أو لحق العتبة أثناء تحديد إتاوة الامتياز والاكتفاء بحساب قيمة الجدران والقطعة الأرضية مؤسسين ذلك على معطيات حقيقية الملاحظة على مستوى السوق العقارية مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة العقار، وتقرر تحديد القيمة التجارية للقطعة الأرضية على أساس السعر الودودي الأدنى الملاحظ من خلال دراسة السوق العقارية على مستوى الولاية وتطبيق قيمة على القيمة التجارية المحددة بنسبة (20/1) للوصول إلى المبلغ الخام للإتاوة السنوية لحق الامتياز، ويبقى معلوما أن تقييم أملاك الدولة يجب أن يراعي في تقييم السوق العقارية العوامل التالية<sup>1</sup> :

- **العوامل الفيزيائية** : يتعلق الأمر بالخصائص المرتبطة بمساحة القطعة الأرضية، التضاريس، الشكل، عدد الجبهات المتواجدة.

- **العوامل القانونية** : هذه العوامل يمكن أن يكون لها تأثير إيجابي أو سلبي على القيمة وذلك بالنسبة لإمكانيات قابلية البناء وطبيعة البناء المرخص بها، وكذا الوضعية تجاه قواعد التعمير.

- **العوامل الاقتصادية** : وتتعلق إجمالا بموقع القطعة الأرضية بالنسبة للتجهيزات لمحاور الطرق والتي قيمتها مرتبطة بالنمو الاقتصادي.

**الجدول 02**: شوكة الأسعار الموقوفة من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية شلف سنة 2011 بشأن الأراضي الصالحة للبناء تم تحديدها كما يلي :

الأراضي ذات القيمة العالية		الأراضي ذات القيمة المتوسطة		الأراضي ذات القيمة الضعيفة	
السعر الأعلى	السعر الأدنى	السعر الأعلى	السعر الأدنى	السعر الأعلى	السعر الأدنى
55.000 دج	25.000	25.000 دج	7.000 دج	7.000 دج	3.000 دج

**المصدر** : مديرية أملاك الدولة بولاية شلف.

وفي سنة 2012 لوحظ أن تطبيق السعر الأدنى لشوكة الأسعار الملاحظ على مستوى الولاية يشكل خطر من شأنه يؤدي إلى استعمالات مفرطة لفضاءات عقارية مهمة وتصرفات تضاربية، ومن أجل تفادي أي ضرر محتمل في هذا المجال خاصة أنه تبين أن تطبيق السعر الأدنى لشوكة الأسعار

<sup>1</sup> - مذكرة رقم 12502، الصادرة بتاريخ 2011/12/25 من المديرية العامة للأموال الوطنية.

على مستوى الولاية هو مبلغ أكثر من زهيد الأمر الذي أدى إلى رفع الطلب وبالتالي وبالتالي استهلاك العقار العمومي دون تثمينه ولا الوصول إلى الهدف الرئيسي المتمثل في استثمار الأملاك الوطنية الخاصة لذلك تم بناء على تعليمة صادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 10172 تلزم مفتشي أملاك الدولة بتطبيق السعر الأدنى لشوكة الأسعار على مستوى البلدية<sup>1</sup>.

وفي سنة 2013 أصبح تقييم الأراضي بناء على معايير تقنية بناء على قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، ويتم تقييمها بالمتري المربع كما يلي :

أ- عندما تكون القطعة الأرضية واقعة على مستوى قطاع معمر : هذا النوع من الأراضي تعتبر كأراضي قابلة للبناء حتى وإن كانت مهياً جزئياً وبالتالي يتم تقييمها بالمتري المربع على أساس السعر الودوي الأدنى من شوكة الأسعار الملاحظ على مستو إقليم البلدية لتحديد الإتاوة السنوية لمنح الامتياز.

ب- عندما تكون القطع الأرضية واقعة على مستوى قطاع مزعم تعميره أو قطاع مزعم تعميره مستقبلاً : مادام الأمر يتعلق بقطاعات يتم تعميرها على المدى القصير والمتوسط فإن القطع الأرضية التابعة لها يجب أن تصنف كقطع قابلة للبناء وبالتالي يجب تقييم هذا الصنف بالمتري المربع مهما كانت المساحة مع الأخذ بعين الاعتبار المتر المربع الأدنى الملاحظ في إقليم البلدية المتواجد فيها العقار.

<sup>1</sup> - التعليمة رقم 10172، الصادرة بتاريخ 2012/10/10 من المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بكيفيات تحديد الأتاوى السنوية لمنح الامتياز.

<sup>2</sup> - بالرجوع للمواد من 19 إلى 23 من قانون التهيئة والتعمير نجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران يقسم إقليم البلديات كما يلي : **القطاعات المعمرة** : تضم كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والمساحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنائات المجتمعة وكذا أجزاء من المنطقة المعمره الواجب تحدها وإصلاحها وحمايتها.

- **القطاعات المبرمجة للتعمير** : تشمل الأراضي المزعم تعميرها على الأمدن الصغير والمتوسط في مدة أقصاها 10 سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- **قطاعات التعمير المستقبلية** : تضم الأراضي المزعم تعميرها على المدى الطويل في أفق 20 سنة حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- **القطاعات الغير قابلة للتعمير** : هي التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

وأى قطع أرضية الواقعة خارج هذه القطاعات تعتبر أراضي فلاحية أو ذات وجهة فلاحية تستثنى من هذا التقييم.

وفي هذا الشأن عندما تتوفر القطعة الأرضية المراد تقييمها على مساحة هامة ما يضيف عليها تخفيض في السعر الوحدوي كلما زادت المساحة فإنه يتعين الحساب طبقا لما نصت عليه المذكرة :<sup>1</sup>3049

- إذا كانت المساحة تحت أو تعادل 5.000م<sup>2</sup>: يطبق السعر الوحدوي الأدنى الملاحظ على مستوى البلدية.

- قطعة أرضية ذات مساحة تفوق 5.000م<sup>2</sup> وتعادل أو تحت 10.000م<sup>2</sup> :

إذا كانت القطعة الأرضية تعادل الخمسة آلاف متر مربع تحسب بالسعر الوحدوي للمتر المربع دون تخفيض وإذا كانت تزيد عن 5.000م<sup>2</sup> إلى غاية 10.000 يتم احتساب السعر الوحدوي بالمتر المربع والاستفادة من تخفيض بنسبة 20%.

- قطعة أرضية تزيد عن 10.000م<sup>2</sup> وتعادل أو تحت 20.000م<sup>2</sup> : إذا القطعة الأرضية تزيد عن 5.000م<sup>2</sup> إلى غاية 10.000م<sup>2</sup> يتم التخفيض على السعر الوحدوي بالمتر المربع المحدد بنسبة 20%، وإذا كانت تزيد عن 10.000م<sup>2</sup> إلى غاية 20.000م<sup>2</sup> يتم التخفيض على السعر الوحدوي بالمتر المربع بنسبة 30%.

- قطعة أرضية ذات مساحة تزيد عن 20.000م<sup>2</sup> : فيتم تخفيض على السعر الوحدوي بالمتر المربع بنسبة 30%.

- قطعة أرضية تزيد عن 20.000م<sup>2</sup> : فيتم تخفيض السعر الوحدوي بالمتر المربع المحدد بنسبة 40%.

ج- عندما تكون القطعة الأرضية واقعة على مستوى قطاع غير قابل للتعمير : هذا النوع من القطع الأرضية لا يمكن لها مبدئيا استقبال بنايات وبالتالي يجب تقييمها على أساس أراضي فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.

وهذه التقييمات تطبق أيضا على الأراضي التابعة للهيئات الأخرى المكلفة بالعقار بما في ذلك التي تقع داخل مناطق التوسع السياحي والمناطق الصناعية ومناطق النشاط<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مذكرة رقم 3049، الصادرة بتاريخ 2013/03/28 من المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بكيفيات تقييم الأراضي التابعة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية.

<sup>2</sup> - التعلية 3049.

وبموجب قانون المالية 2014 تم تحديد الإتاوة التجارية السنوية المستحقة بعنوان عمليات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لمشاريع استثمارية بتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار على مستوى البلدية<sup>1</sup>، وحددت الإتاوة السنوية بنسبة (33/1) من القيمة التجارية<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لإتاوة الامتياز الفلاحي فقد حددها قانون 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، حيث نصت المادة 41 على : "تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي".

### الجدول 03: تحديد قيمة إتاوة الامتياز الفلاحي

المبلغ د ج		المنطقة ذات الإمكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000	15.000	أ
2.000	10.000	ب
1.000	500	ج
800		د

**المصدر:** المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

ويتم تحصيل هذه الإتاوة من طرف المستغلين الفلاحين لفائدة قابضي أملاك الدولة وصبها في الحساب 201/006 بعنوان : "تواتج ومداخيل أملاك الدولة" في السطر 06/68 بعنوان : "أتاوى حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة" مع وجوب اقتطاع نسبة 5% لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهذه الأخير تدفع لفائدة حسابات الإيرادات المفتوحة لدى وكالات بنك الفلاحي.

أحالت المادة 41 من قانون المالية التكميلي 2010 إلى المرسوم التنفيذي 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتم التطرق إليه سابقا في الفصل الأول من الباب الأول في تعريف العقار الفلاحي.

<sup>1</sup> - المادة 08/13، المؤرخ في 2013/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية عدد : 68.

<sup>2</sup> - المادة 62 من قانون 10/14، المؤرخ في 2014/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد :

BADR المعنونة باسم المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>1</sup>، كما شددت المديرية العامة للأموال الوطنية ضرورة تحصيل الإتاوات بالمنهجية التي تقتضي الدفع ويجب أن تتناسب هذه الإتاوة وحصّة المستغل وإذا تعلق الأمر بمستثمر جماعية فإن المبلغ السنوي للإتاوة يقسم على عدد المستغلين في المستثمر الجماعية وفائدة المؤسسات العمومية أصحاب حق الامتياز<sup>2</sup>.

ومن أجل التحصيل المنتظم لعمليات تحصيل الأتاوى المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية الممنوح لفائدة المستغلين والمؤسسات العمومية أصحاب حق الامتياز نصت ذات التعليم على وجوب دفع إتاوتين في السنة الواحدة لغاية تحيينها وتطبق هذه العملية على أربع حالات وهي :

- المستغلين الذين تحصلوا على عقود الامتياز خلال سنة 2011.

- المستغلين الذين تحصلوا على عقود الامتياز خلال سنة 2012.

- المستغلين الذين تحصلوا على عقود الامتياز خلال سنة 2013.

- المستغلين الذين تحصلوا على عقود الامتياز خلال سنة 2014 وهذه الفئة مطالبة بصفة استثنائية بدفع الإتاوة المستحقة بعنوان السنة الجارية 2014، أما فيما يتعلق بالفئة التي استفادت من الامتياز بموجب المنشور الوزاري المشترك 108 المؤرخ في 2011/02/23 فيتعين دعوتهم من أجل دفع الأتاوى على النحو التالي :

- 2014 يجب أن تغطي التسديد سنتي 2012/2013.

- 2015 يجب أن تغطي التسديد سنتي 2014/2015.

- 2016 يجب أن تغطي التسديد سنة 2016.

<sup>1</sup> - التعليم رقم 5006 المؤرخة في 2014/05/13، الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بتحصيل الأتاوى المستحقة بعنوان حق الانتفاع الدائم.

<sup>2</sup> - التعليم 5006.

يحد هذا التصنيف بناء على قرار لجنة ولائية تسمى : "اللجنة الولائية لتصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للامتياز"، تم إنشاؤها بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 124/12 تتكون اللجنة حسب المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي : مدير المصالح الفلاحية وممثلين عن : مديرية أملاك الدولة، مديرية الموارد المائية للولاية، مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية وتضم اللجنة أيضا رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، وبدون قرار اللجنة لا يمكن تحصيل الإتاوة، لكن ما يلاحظ على هذا التقسيم غياب المنطقة (و) والمنطقة (م) التي جاء بهما القانون 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي في المادة 03.

ومن أجل ضمان أحسن متابعة فيما يخص تسديد الإتاوة فقد تم إلزام مدراء أملاك الدولة بمراسلة مدراء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل تفقد وضعية كل المستفيدين اللذين لم يسددوا الإتاوة الموضوعة تحت عاتقهم وذلك من أجل تمكين هذا الديوان من مباشرة الإجراءات الإلزامية إلى دفع الأتاوى ومن ثمة المحافظة على مصلحة الخزينة العمومية<sup>1</sup>.

وفي حالة عدم ثبوت تسديد الإتاوة يتم تبليغ المعني بالأمر بعد إعدارين متتاليين من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يستوجب تطبيق المادة 29 من قانون 03/10 التي تعتبر أن عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين يعد حالة من حالات الإخلال بالالتزامات من طرف المستثمر صاحب الامتياز.

**الجدول 04:** مبالغ الإتاوة المحصلة من طرف مفتشية أملاك الدولة لولاية الشلف في مجال

الامتياز على العقار الفلاحي :

الفترة	المبلغ المدفوع دج	حساب 201/006	ONTA 5%
2012	14525.70	13799.41	726.29
2013	20178.80	19169.86	1008.94
2014	20178.80	19169.86	1008.94
2015	6019.54	5718.56	300.98
2016	2905.14	2759.88	145.26
2017	2164.64	2056.41	108.23
2018	1454396.00	1381676.20	72719.80
2019	2164.64	2056.41	108.23
2020	3009.77	2859.28	150.49

المصدر: مفتشية أملاك الدولة لولاية شلف.

<sup>1</sup> - التعليم رقم 01467، المؤرخة في 13/02/2013، الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتضمنة تحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الجدول 05: وضعية سنوية لتحصيل أتاوى حق الامتياز على العقار الموجه لمشاريع استثمارية

بولاية شلف :

الفترة الزمنية	مبلغ الأتاوى السنوية دج	المبالغ المسددة دج	مبلغ الدين دج
2013	1.831.59.00	1.218.0011.30	4.945.309.20
2014	882.317.00	297.561.57	1.621.037.93
2015	21.500.00	7.338.30	28.838.30
2016	363636.00	77.735.44	114.099.04
2017	553.800.00	110.760.00	110.760.00
2018	396.364.00	79.272.80	79.272.80
2019	181818.00	38.869.60	38.869.60

المصدر: مفتشية أملاك الدولة بولاية الشلف.

رابعا : مصاريف المتعلقة خلال مدة الامتياز .

حيث تقع عليه مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات، وتشمل كذلك مصاريف الرخص مثل محضر منح الامتياز والملحقات المشتركة ودفتر الشروط والمخطط الإجمالي والنسخة التنفيذية عند الاقتضاء، كما تشمل مصاريف تهيئة الأرض مهما والأجزاء الملحقة به خلال مدة الامتياز .

الفرع الثالث : الالتزام بتنفيذ العقد وفقا للمدة المتفق عليها .

وهي المواعيد المحددة في العقد لإنهاء الأعمال محل التعاقد، وبما أننا بصدد عقد امتياز وهذا العقد يتميز بأهم خاصية وهي تعيين مدة التنفيذ نظرا لارتباطه بقطاع حيوي وأن احترام مدة التنفيذ يعد من الوسائل المهمة لضمان مردودية هذا القطاع<sup>1</sup>، وسبق لنا التطرق لمدة تنفيذ عقد الامتياز حيث حددها المشرع الجزائري في مجال الاستثمار الفلاحي لمدة 40 وفيما يخص الامتياز على العقار الصناعي والسياحي لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي أقصاها مدة 99 سنة وهي مدة لا بأس بها حيث تمكن المستثمر من إنجاز مشروعه وفق المواصفات المتفق عليها مع الجهة الإدارية.

<sup>1</sup> - علاء إبراهيم محمود الحسيني، الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة بابل، كلية الحقوق، 2008، ص43.



أولاً : التعريف بمدة التنفيذ.

تدل مدة التنفيذ على معنيين اثنين :

**1- المعنى الأول :** يقصد بمدة التنفيذ هي المدة المحددة من طرف الإدارة بالاتفاق وتكون مذكورة في دفتر الشروط حيث يستغل المستثمر هذه الفترة في تشغيل هذه القطعة الأرضية واستغلالها واستثمارها بطريقة تحقق له أرباح كافية والاستفادة من المزايا المقررة خلال فترة الامتياز، وهذا التعريف قد جمع العناصر المميزة لعقد الامتياز الأمر الذي يميز إدارة مرفق عام عن طريق العقد أو عن طريق القرار<sup>1</sup>.

**2- المعنى الثاني :** هي المدة المحددة في العقد التي يلتزم فيها المتعاقد بإقامة المنشآت وأعمال الصيانة والتجهيزات من أجل تقديم الخدمات للجمهور<sup>2</sup>.

ومن خلال الجمع بين هذين المعنيين يمكن تعريف مدة تنفيذ العقد هي الفترة الزمنية التي تمنح للمستثمر وتكون مدونة كبنود في دفتر الشروط يلتزم بها المستثمر بدقة ويكون مخلا بالتزامه التعاقدية في حال عدم احترامها، ويتولى خلالها بإنشاء وتشغيله وإدارته بما يحقق استمرارية المرفق العام وتقديم الخدمات بشكل يتاح له تحقيق الأرباح.

ثانياً : تحديد بداية مدة التنفيذ.

يعتبر تحديد ميعاد تنفيذ العقد ذو أهمية باعتباره النقطة التي يبدأ منها العقد يرتب الآثار والالتزامات لكل من الطرفين، والأصل أن ينص في العقد الإداري على تحديد بداية تاريخ تنفيذ العقد من أجل درء أي نزاع مستقبلي حتى يضمن للطرفين مدة تنفيذ الأعمال اللازمة وهذا الشرط قد أورده المشرع الجزائري في المادة 29 من دفتر الشروط النموذجي 152/09 على وجوب البدء في تنفيذ العقد بداية من تسليم المستثمر رخصة البناء"، كما أوجب المشرع الجزائري المستثمر الفلاحي في المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 بوجوب بداية الأشغال ابتداء من تاريخ نشر عقد

<sup>1</sup> - حيث جاء في حيثيات حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية : "يبين من مراجعة القانون 129 لسنة 1971 المتعلق بالالتزامات المرافق العامة أنه وضع لتنظيم العلاقة بين السلطة مانحة الالتزام والملتزم في شأن إدارة المرفق العام الذي تعهد به الإدارة مانحة الامتياز إلى الملتزم المشاركة في تسييره على أساس عقد امتياز يمنح لمدة طويلة نسبياً، بمعنى أن هذه الأحكام يستحيل تطبيقها على التراخيص التي قد تمنح لاستغلال مرفق معين لأنها مؤقتة وتمنح لأجل قصيرة وغير قابلة للتجديد ويحق للإدارة إلغائها في أي وقت وبالتالي لا تسري عليها أحكام قانون 129 المتعلق بالالتزامات المرافق العامة، علاء إبراهيم محمود الحسني، المرجع السابق، ص44.

<sup>2</sup> - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007، ص197.

الامتياز في المحافظة العقارية<sup>1</sup>، وفي حالة خلو العقد على مدة التنفيذ فإن المتعاقد لا يعني أنه غير ملزم بمدة محددة إذ في هذه الحالة تقدر المدة العادية للتنفيذ بمراعاة ظروف كل حالة وقدرات المتعاقد أو باتفاق الطرفين<sup>2</sup>، ويشترط في اتخاذ الميعاد المتفق عليه ألا يقترن بأية تحفظات من المتعاقد كاشتراطات من جانبه للبدء في تنفيذ العقد أو يصادف ميعاد البدء في التنفيذ المتفق عليه أية تحفظات أو عوائق حيث يترتب عليها تعليق ميعاد البدء في التنفيذ معلقا لحين الاستجابة لتلك التحفظات<sup>3</sup>.

وتعود أهمية تحديد مدة تنفيذ العقد إلى فكرتين أساسيتين :

**1- فكرة المرفق العام :** تعد فكرة المرفق العام هي أساس ومحور القانون الإداري وسبق لنا وأن تطرقنا لهذه الفكرة، والهدف من تنفيذ العقد الإداري في المدة الزمنية المحددة ذلك أن المرفق العام يرتكز على مجموعة من المبادئ أهمها استمرارية سير المرفق بانتظام بهدف ضمان سير الخدمة وتقديمها للامة، حيث يرى الفقيه "جيز" أن الإلتزام بمدة التنفيذ هو ناتج ضمنا من فكرة المرفق العام ولا يحتاج إلى نص تشريعي ولا أي شرط خاص في العقد فالملتزم في هذه الحالة يقوم بإدارة مرفق عام وتشغيله بل ويمتد إلتزامه إلى كل ما هو ضروري لضمان سير المرفق العام الذي وافق على تسييره<sup>4</sup>، وقد أكد المشرع الجزائري على هذا الشرط خاصة على الأراضي الفلاحية حيث اعتبر عدم استغلال الملتزم الأرض محل الاستثمار فعلا قد يؤثر على الأداء الفلاحي الجيد من خلال إضعاف قدراتها الإنتاجية، بل اعتبره فعلا تعسفيا يعاقب عليه القانون نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية والاجتماعية المنوطة مهما كانت طبيعة الأرض محل الاستثمار ومهما كانت صفة المستثمر وطنيا أو أجنبيا<sup>5</sup>.

**2- الشرط الفاسخ كأساس للقوة الملزمة في تنفيذ العقد الإداري :** قد يرد في العقد الإداري نص يؤكد على إلزامية احترام مدة التنفيذ حيث يكتسب هذا الشرط قوة إلزامية لدى طرفي العقد ويكون وارد هذا الشرط في دفتر الشروط، ولضمان احترام إلزامية هذه المدة ينص عليها العقد في حالة مخالفة المستثمر لشرط المدة فإنه يرد في العقد جزء مخالفة هذه الشرط من طرف الإدارة المتعاقدة بوصفها سلطة عامة

<sup>1</sup> ربط المشرع الجزائري بداية العقد من تاريخ تسليم الإدارة رخصة البناء أو من بداية شهر العقد في المحافظة العقارية بمعنى أنه يستحيل البدء في المشروع قبل صدور القرار الإداري من الجهة الإدارية المتعاقدة وفي هذه الحالة لا يمكن مسائلة المستثمر بسبب التأخير باعتباره راجع للإدارة في تسليمه للوثائق والتسهيلات.

<sup>2</sup> مفتاح خليفة عبد الحميد وحمد محمد أحمد الشلماني، العقود الإدارية وأحكام إبرامها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص209.

<sup>3</sup> عبد العزيز عبد المنعم خليفة، تنفيذ العقد الإداري وتسوية منازعاته، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009، ص271.

<sup>4</sup> إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص210.

<sup>5</sup> حرش محمد، المرجع السابق، ص253.

عن طريق فرض غرامات التأخير أو فسخ العقد حالة عدم البدء في تنفيذ العقد أو عدم إكمال تنفيذ العقد في الفترة المحددة أو عدم تنفيذ العقد كلياً<sup>1</sup>.

### ثالثاً : المسوغات القانونية لعدم التزام المتعاقد بمدة التنفيذ.

حيث قد يصادف المتعاقد ظروفًا غير متوقعة لم تكن في الحسبان مما يؤدي إلى التأثير على ظروف تنفيذ العقد، ونعالج هذه المسألة بإرجاعها لسبب واحد وهي القوة القاهرة باعتبار أن المشرع الجزائري اعتبرها سبب وحيد الذي يحول دون تحقيق تنفيذ العقد في المدة المحددة واستثنى منها صعوبات التمويل.

**1- القوة القاهرة :** هي الحادث الخارجي عن إرادة الأطراف المتعاقدة وغير المتوقع ولا يكون لأحدهما دخل في تحقيقه أو وجوده، والذي يستحيل دفعه ويؤدي إلى استحالة تنفيذ الإلتزامات التعاقدية بشكل كلي أو جزئي<sup>2</sup>، وتعرف القوة القاهرة بأنها : "هي حادث مستقل عن إرادة الأطراف المتعاقدة وغير ممكن توقعه وهو يحول بصورة مطلقة دون تنفيذ مجموع الإلتزامات العقدية بين الملتزم المتعاقد والإدارة أو أحد هذه الإلتزامات<sup>3</sup>، وتم تعريفها كذلك من طرف القضاء الجزائري على أنها : "حدث تسبب فيه قوة تفوق قدرة الإنسان حيث لا يستطيع هذا الأخير أن يجتنبها وأن يتحكم فيها، كما تتميز القوة القاهرة بطابع عدم قدرة الإنسان على توقعها"<sup>4</sup>، ولتطبيق هذه النظرية يستلزم الأمر تواجد العناصر الثلاثة المكونة لحالة القوة القاهرة وهي : الحدث الخارجي، عدم إمكانية التوقع وعدم إمكانية الدفع.

**أ- الحدث الخارجي :** بمعنى أن يكون السبب أجنياً عن إرادة الطرفين ومستقلاً تماماً عنه ولم يحدث بسبب تصرف من جانبه ولم يساهم في إحداثه ولم يكن له دور في تحقيقه بأي شكل من الأشكال<sup>5</sup>، ولذلك لا يعتبر من ضمن القوة القاهرة التأخير في تنفيذ العقد بسبب عدم مراعاة أوامر الإدارة أو الإهمال في اتخاذ التدابير الضرورية.

<sup>1</sup> علي خطار شنطاوي، صلاحية الإدارة في فرض غرامات التأخير، مجلة الكويت الحقوقية، المجلد 24، العدد 1، جامعة الكويت، الكويت، مارس 2000، ص 93.

<sup>2</sup> عمر محمد السيوي، العقد الإداري والقوة القاهرة، مجلة دراسات قانونية، العدد 12، جامعة قارينوس، ليبيا، سنة 1994.

<sup>3</sup> محمود عبد المجيد المغربي، المشكلات التي يمكن مواجهتها تنفيذ العقود الإدارية وآثارها القانونية، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، دون سنة نشر، ص 14.

<sup>4</sup> قرار المحكمة العليا رقم 69743 الصادر بتاريخ 11/06/1990، منشور في المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1991.

<sup>5</sup> عمر السيوي، المرجع السابق.

ب- **عدم إمكانية التوقع** : القوة القاهرة هي حدث مفاجئ وغير متوقع من كلا الطرفين ويستخلص هذا المعيار من الظروف المعاصرة والملابسة أثناء تنفيذ العقد الأمر الذي يستحيل التنبؤ بها مطلقا ونستدل بحكم محكمة النقض المصرية الصادر بتاريخ 1977/12/06 الذي جاء في حيثياته : "أن عدم التوقع اللازم لتوفر القوة القاهرة يجب أن يكون مطلقا لا نسبيا"<sup>1</sup>.

ج- **عدم إمكانية الدفع** : بمعنى لا يمكن تحاشي آثار القوة القاهرة ويستحيل دفعها وفي هذا الشأن أشارت المحكمة الإدارية العليا في مصر في قرار رقم 689 الصادر بتاريخ 1959/12/12 على : "... إن عدم وفاء المدين بالتزاماته يرجع إلى سبب أجنبي ليس في إمكان أي شخص في مثل مركز المدين أن يتوقعه أو يدفعه"<sup>2</sup>، وتظهر تطبيقات القوة القاهرة في الظواهر الطبيعية كالزلازل والبراكين وكذلك حالة الحرب حيث تعد هذه الأخيرة تطبيق نموذجي للقوة القاهرة فقد طبقها مجلس الدولة الفرنسي سنة 1942 بمناسبة اجتياح الجيش الألماني إقليم فرنسا أثناء الحرب العالمية الثانية الأمر الذي ترتب عنه تدمير معدات شركات الغاز من طرف القوات الألمانية<sup>3</sup>.

2- **أثر القوة القاهرة** : على المتعاقد إثبات توافر الشروط الثلاثة للقوة القاهرة كما عليه أن يثبت بذل العناية الكاملة من أجل تفادي هذه الحالة وفي حالة تحقيق الشروط الثلاثة يترتب عنه إعفاء المستثمر من مسؤولية التأخير في التنفيذ ذلك أنه يعود لسبب أجنبي يصعب تداركه أثناء تنفيذ العقد، وبالتالي يستفيد المستثمر في هذه الحالة وقف تنفيذ العقد حتى زوال آثار القوة القاهرة التي يستحيل تنفيذ العقد معها باعتبارها أنها حالة مؤقتة ثم العودة إلى الوضع الطبيعي وفي هذه الحالة يتم الاستفادة من تمديد للأجال وهذا ما جاء به المشرع الجزائري في المادة 03/29 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 : "تمديد آجال انطلاق وتنفيذ للأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته" مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط<sup>4</sup>، كذلك في المادة 12 من المرسوم 281/15 : "ما عدا في حالة القوة القاهرة مبررة قانونا تسمح للمستفيد من الامتياز بالاستفادة من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزامه"، إلا أن المدة التي يمكن أن يتوقف فيها العقد ينبغي أن تكون معقولة حتى يزول خلالها

<sup>1</sup> - عمر السيوي، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - علاء إبراهيم محمود الحسيني، المرجع نفسه، ص 64.

<sup>3</sup> - محمد عبد المجيد المغربي، المرجع نفسه، ص 39.

<sup>4</sup> - يعتبر الأثر المميز والجوهرى لهذه النظرية أن لديه الحق في التعويض وهذا التعويض يكون منصوص عليه في دفتر الشروط لمواجهة الآثار الضارة للقوة القاهرة ومن خلال التطبيقات القضائية لمجلس الدولة الفرنسي يمكن القول أن المتعاقد قد يعرض عن هلاك أو فقدان الأجهزة والمعدات ونفقات التجديد وإصلاح موقع العمل والأضرار التي أصابت المباني والمنشآت، عمر السيوي، المرجع نفسه، ص 143.

سبب استحالة التنفيذ ويستأنف التنفيذ قبل أن يصبح التنفيذ غير مجد ويستند هذا المبدأ على أساس حسن نية المتعاقد في تنفيذ العقد ودون الإخلال بمبدأ الديمومة.

#### الفرع الرابع : الالتزام بتنفيذ موضوع العقد وفق المواصفات المتفق عليها بعناية تامة وبحسن نية.

ويعد هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر بحيث يعتمد على جودة التنفيذ وسلامة القطعة الأرضية والأملاك السطحية محل الاستثمار والعمل على تأمينها وإثمارها والاعتناء بها وعدم تغيير وجهتها في غير الأهداف المخصصة لها وأي مساس بها أو تحويل لوجهتها يجب أن يتم بموجب ترخيص من السلطة الإدارية وأي مخالفة لهذه الأحكام جريمة يعاقب عليها القانون<sup>1</sup>، كما يتطلب من المستثمر أن يكون على دراية كاملة بالشؤون الفنية والتقنية بالأرض محل الاستثمار ومن أجل تحقيق ذلك يتم الاعتماد على خرائط ورسومات وتصاميم يلتزم المستثمر بتقديم نسخ منها للإدارة ويتم التأكد من التنفيذ المطابق عن طريق شهادة المطابقة، أما بالنسبة لتنفيذ العقد فهو مبدأ يسري على جميع العقود سواء مدنية كانت أو إدارية<sup>2</sup>، ومقتضاه أن المتعاقد مع الإدارة يكون أميناً على المصلحة العامة التي يريد تحقيقها بواسطة العقد ويظهر ذلك من خلال الاهتمام بالقصد الذي عقد من أجله العقد ويسائر الظروف الموضوعية التي صاحبت العقد ويكون حريص ببذل العناية في تجنب تمديد العقد نتيجة وجود ظروف طارئة وذلك لأسباب تعود إلى الإدارة أو إليه كذلك أن لا يحاول إخفاء أي جزء من أعماله أثناء تنفيذ العقد<sup>3</sup>، ومن مقتضيات الالتزام بحسن نية الاستمرارية في تنفيذ العقد مهما كانت الظروف المحيطة وعدم التحجج بوجود إجراءات تحول بينه وبين السماح له بتنفيذ العقد<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - ويؤكد على هذه الالتزام المادة الأولى من الملحق الثاني دفتر الشروط النموذجي 152/09 بنصها : "القطعة الأرضية موضوع الامتياز موجهة لاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة لها، كذلك المادة 36 من قانون 30/90 من قانون التوجيه العقاري : "القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جداً أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير"، وتتص المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي : "يعاقب بالحبس من سنة إلى 05 سنوات وبغرامة مالية من 100.000 دج إلى 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية مصنفة أو ذات وجهة فلاحية

<sup>2</sup> - وقد تضمن القانون المدني الجزائري على هذا المبدأ في نص المادة 107 في الفقرة الأولى على وجوب تطبيق العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبحسن نية.

<sup>3</sup> - محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، الطبعة 01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص 193.

<sup>4</sup> - أحمد محمود جمعة، العقود الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 214.

**المطلب الثاني : حقوق صاحب الامتياز .**

يتمتع صاحب الامتياز بحقوق ومزايا متنوعة وهي الحق في الحصول على المزايا، الحق في التمويل وكذلك الحق في الثبات التشريعي وأخيرا الحق في الحصول على المقابل المالي .

**الفرع الأول : الحق في الحصول على قرارات التهيئة والتعمير .**

لا يتجسد أي مشروع استثماري على أرض الواقع إلا بعد القيام بالبنائيات المطلوبة على القطعة الأرضية وفي المقابل لا يحق له القيام بأي أشغال دون الحصول على الرخص المطلوبة المنظمة في قانون التعمير، لذلك خولت قوانين الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الحق في الحصول هذه القرارات وهي رخصة البناء وشهادة المطابقة .

**أولا : رخصة البناء .**

تخول المادة 11 من الأمر 04/08 للمستفيد من الامتياز حق الحصول على رخصة بناء، وقد تم تنظيم أحكام رخصة البناء بموجب القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>، حيث تشترط هذه الرخصة من أجل تشييد البنائيات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنائيات الموجودة ولتغيير البناء الذي قد يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المضيفة على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج<sup>2</sup>، وتسلم رخصة البناء طبقا للإجراءات القانونية المتمثلة في :

**1- تكوين طلب رخصة بناء :** يجب على المستثمر أو موكله تقديم طلب رخصة البناء مدعما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة طبقا لقانون التهيئة والتعمير أو توكيلا أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، وإذا كان المالك أو موكله شخص معنوي يرفق طلبه بالقانون الأساسي<sup>3</sup>، ويرفق طلب رخصة البناء بالوثائق التالية :

**- الملف الإداري ويتضمن :** مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائيات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر، قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة، شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام القانونية بالنسبة للبنائيات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة،

<sup>1</sup> - قانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد : 52.

<sup>2</sup> - المادة 51 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

<sup>3</sup> - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد : 07.

ويمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة واحدة أو حصص وعلى صاحب الطلب الالتزام بتقديم كل الوثائق<sup>1</sup>.

- **الملف المتعلق بالهندسة المعمارية ويحتوي على :** مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع، مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م<sup>2</sup>، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م<sup>2</sup> وتتعدى 500م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م<sup>2</sup>، بالإضافة إلى المخطط يشترط القانون التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنائيات التي تقل مشتملاتها عن 300م<sup>2</sup>، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنائيات التي تتراوح مشتملاتها بين 300 إلى 600م<sup>2</sup> وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنائيات، ومذكرة تتضمن المكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك، الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

- **الملف التقني :** يحتوي على الرسوم البيانية الضرورية التي يجب تدوين فيها جميع المعلومات<sup>2</sup>، ويتضمن الملف دراسة الهندسة المدنية من طرف مهندس مختص في الهندسة المدنية<sup>3</sup>، ويجب إعداد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية مرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك مع مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية ويؤشر على كل الوثائق من طرفهما كما يمكن له أن يطلب

<sup>1</sup> - المادة 43 المرسوم التنفيذي 19/15.

يجب أن يحتوي المخطط المذكور أعلاه على البيانات التالية : حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسحية عند الاقتضاء، منتجات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية، نوع طوابق البنائيات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها، ارتفاع البنائيات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص مساحات المبنية وغير المبنية، المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض، بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مراعاة المواصفات التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكات الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

<sup>2</sup> - تتمثل هذه المعلومات في : عدد العمال وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة، وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والماء والغاز والتدفئة، تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة، وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنائيات الصناعية، الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق، نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية، مستوى الضجيج المنبعث.

<sup>3</sup> - تتضمن دراسة الهندسة المدنية من حيث : تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنائية، توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل، تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم الهندسة المعمارية.



من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية<sup>1</sup>.

**2- دراسة الملف :** يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة في 08 نسخ وتودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً محل وجود القطعة الأرضية للمشروع، حيث يسجل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل استلام من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>.

- يتم تفحص الملف من أجل تحضير الطلب من حيث مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويراعى في دراسة الملف موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتتاسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار الارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع والتجهيزات العمومية وكذلك مدى احترام المستثمر للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي في مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

- عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فنتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية<sup>3</sup>، وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب إلى مصالح الدولة عبر مستوى الولاية من أجل الاستشارة في أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب<sup>4</sup>.

- تجتمع المصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة بناء من أجل الفصل في الطلب وذلك بعد استشارة كل من : مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي وكل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور فيما تعلق بمحاربة الكوارث كالحرائق، المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية إذا كان المشروع الاستثماري يقع في

<sup>1</sup> - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> - المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>3</sup> - يتكون الشباك الوحيد للبلدية طبقاً للمادة 58 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15 : **أعضاء دائمين** وهم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيساً، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله، مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، رئيس القسم للري أو ممثله، **وأعضاء مدعويين** عند الاقتضاء من طرف : رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، ممثل الحماية المدنية للولاية، ممثل مديرية البيئة، ممثل مديرية السياحة، ممثل مديرية الثقافة، ممثل الصحة والسكان، ممثل شركة سونلغاز.

<sup>4</sup> - المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15.



منطقة توسع سياحي أو منطقة سياحية، مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية<sup>1</sup>.

3- **الفصل في قرار الطلب** : يجب على الشباك الوحيد للبلدية الفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما بداية من تاريخ إيداع الطلب ويتم تبليغ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل القسم الفرعي<sup>2</sup>، بالإضافة يجب على الهيئات الاستشارية تقديم الرأي في مدة 8 أيام، وفي حالة عدم إصدار أي قرار وبعد تذكيرهم في مدة 48 ساعة فكأنهم أصدروا قرار الموافقة على الطلب<sup>3</sup>.

- عندما يكون الملف موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها يتوقف الأجل المحدد، ويستأنف ابتداء من تاريخ استكمال الملفات الناقصة<sup>4</sup>.

- في حالة الموافقة على طلب رخصة البناء يجب تسليم الرخصة مع نسخة من الملف إلى المستثمر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 20 يوم الموالية من تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يؤشر عليه من طرف مصالح الدولة المكلفة بالعمران، وفي حالة الرفض يبلغ المعني بالأمر كذلك مرفقا بنسخة من الملف، ويمكن للمستثمر إيداع طعن ولائي في أجل 15 يوما التي تلي الرد وفي حالة عدم الرد يمكنه إيداع طعن مؤسس للمرة الثانية لدى الوزارة المكلفة بالعمران وتأمّر هذه الأخيرة مصالح التعمير على مستوى الولاية بناء على المعلومات الواردة الرد بالإيجاب أو تبرير الرفض بتسليم الرخصة في مدة 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، وفي حالة عدم الرد يمكن اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة<sup>5</sup>.

- يجب أن تتضمن رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على المعني بالأمر احترامها عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة<sup>6</sup>.

### ثانيا : شهادة المطابقة.

هي وثيقة إدارية يتم خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم<sup>1</sup>، وفي هذه الحالة على المستثمر بعد الانتهاء من إنجاز المشروع الاستثماري طبقا للشروط المحددة وقبل الشروع في استغلال هذا المشروع

<sup>1</sup> - المادتين 46 و 47 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> - المادة 48 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>3</sup> - المادة 47 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>4</sup> - المادة 51 الفقرة الثانية من نفس المرسوم.

<sup>5</sup> - المادة 62 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>6</sup> - المادة 54 من نفس المرسوم التنفيذي.

بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل تسليم شهادة المطابقة<sup>2</sup>، وتسلم هذه الشهادة طبقاً للمرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

- يتم الحصول على الشهادة بناء على طلب المستثمر المتحصل على رخصة البناء في أجل 30 يوماً بداية من تاريخ الانتهاء من الأشغال، بالإضافة إلى تصريح في نسختين يتضمن إشهاد على الانتهاء من الأشغال المطلوبة مصحوباً بمحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية، ويودع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع وإرسال نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>3</sup>.

- يقوم المجلس الشعبي البلدي بتشكيل لجنة خاصة بمراقبة المطابقة بناء على استدعاء منه في أجل 15 يوماً، ويتم التحقيق في مطابقة المشروع وإتمام إنجازه حسب وضعية حالة كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار : الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء، تخصيصها أو استعمالها وموقع تواجد البناء وربطه بالشبكات<sup>4</sup>.

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخطار المستثمر بتاريخ إجراء المراقبة قبل 8 أيام، حيث يتم فيه إعداد محضر بالجرد وتذكر فيه جميع الملاحظات المدونة مثل عدم إنجاز الأشغال طبقاً لدفتر الشروط وشروط تسليم رخصة البناء وفي هذه الحالة يتم تبليغ المستثمر بعدم تسليم شهادة المطابقة مع ضرورة تنبيهه بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها طبقاً لقانون التهيئة والتعمير<sup>5</sup>.

- يتم تسليم شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له عن طريق ممثلها يوم خروجه للمعينة، في أجل 8 أيام بداية من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المشروع لدفتر الشروط<sup>6</sup>.

- وفي حالة عدم الرد خلال الثلاث أشهر من تاريخ إيداع طلب المطابقة يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة أو رفضها، ومنح المشرع إيداع طعن لدى الولاية في حالة

<sup>1</sup> - المادة 02 فقرة 5 من قانون 15/08، المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد : 44.

<sup>2</sup> - المادة 56 من قانون التهيئة والتعمير.

<sup>3</sup> - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>4</sup> - المادة 18 من قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

<sup>5</sup> - المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>6</sup> - المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الرفض أو في حالة السكوت في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ استلام الرفض كما له الحق في إيداع طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : الحق في الحصول على المزايا.

وهي مجموع الامتيازات التي نص عليها المشرع الجزائري وهي متفرقة بين القوانين المتعلقة بمنح الامتياز وقانون الاستثمار وكذلك قوانين المالية.

### أولاً : المزايا المترتبة عن عقد الامتياز.

هو الحق العيني العقاري المترتب عن عقد الامتياز<sup>2</sup>، الذي يعطي لصاحب عقد الامتياز الانتفاع بالقطعة الأرضية من حيث استغلالها واستعمالها، ويترتب عنه النتائج التالية :

**1- الحق في إنجاز بنايات :** يخول عقد الامتياز الخاضع للأمر 04/08 لصاحبه الحصول على رخصة بناء كما ذكرنا سابقاً من أجل إقامة المنشآت الضرورية على العقار محل الامتياز.

### هل يحق للمستفيد من الامتياز الفلاحي البناء فوق الأرض الفلاحية؟

بموجب نص المادة 02 فقرة 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 على أنه : "يجوز للمستثمر القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم بدوره إدارة أملاك الدولة"، وبناء على هذا النص لا يجوز البناء على الأراضي الفلاحية إلا في باستيفاء الشروط التالية :

- أن تكون هذه المنشآت ضرورية لاستغلال الأراضي الفلاحية.
- الحصول على رخصة البناء من السلطة المختصة وطبقاً لقواعد التعمير.
- ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- لا يجوز البناء على كل الأرض الفلاحية لأن هذا يعتبر تغيير للطابع الفلاحي للأرض يعرض صاحبها للمتابعة الجزائية بموجب نص المادة 87 من قانون 16/08 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي.

<sup>1</sup> المادة 68 والمادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> الحق العيني هو سلطة معينة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين، عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام، ج1، المجلد الأول، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص115.

وفي هذا الصدد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات<sup>1</sup>، حدد مواصفات البناء كالتالي :

**- المواصفات المطبقة على منشآت التجهيزات :**

يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشئ فوقها البنايات الضرورية لمنشآت التجهيزات المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من المساحة الملكية أقل من 5 هكتارات وترفع المساحة بخمسين مترا (50) لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكور وتطبق هذه المساحة على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة والمتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلقائية، أما إذا كانت الأرض ذات إمكانيات ضعيفة فلا تتجاوز مساحة البنايات 1/25 من مساحة الملكية.

**- المواصفات المطبقة على البنايات ذات الاستعمال السكني : يتم التمييز بين :**

الأراضي ذات إمكانيات ريفية أو حسنة أو متوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلقائية لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تشيد فوقها البنايات ذات الاستعمال السكني 1/250 من مساحة الملكية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من 5 هكتارات، ويضاف إليها 20م<sup>2</sup> لكل هكتار إذا كانت المساحة تتراوح ما بين 5 إلى 10 هكتارات، أما إذا تجاوزت المساحة هذا الحد تحسب 10م<sup>2</sup> لكل هكتار.

بالنسبة للأراضي ذات المردودية الضعيفة يجب أن لا تتجاوز مساحة قطعة أراضي البنايات 1/10 من مساحة الملكية التي هي أقل من ألف 1.000م<sup>2</sup>، وإذا تجاوزت هذا الحد تضاعف 20م<sup>2</sup> لكل 1000م<sup>2</sup> إذا كانت الأرض تتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية، والأرض التي لا توجد بها ضغوطات طوبوغرافية يجب أن لا تتجاوز مساحة أراضي البنايات 1/100.

**2- الحق في ملكية البنايات : تنص المادة 13 من الأمر 04/08 على : "عند إتمام المشروع**

تكرس إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا وبمبادرة من هذا الأخير ويعقد موثق"، ويتضح لنا أنه من حق صاحب الامتياز أن يمتلك البنايات التي أنجزها على الأرض محل الامتياز وذلك بشروط :

<sup>1</sup> - القرار الوزاري المشترك بين وزير الفلاحة ووزير السكن، المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، جريدة رسمية عدد : 86.

- ضرورة البدء في النشاط وذلك حتى يضمن حسن نية المستثمر في تنفيذ العقد وفي المدة المحددة

- وجوب إنجاز المشروع في المدة المتفق عليها، وفي حالة عدم تمكنه من الانتهاء يمكن إضافة مدة إضافية يتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع<sup>1</sup>.

- المعاينة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، أو من الهيئة المكلفة بمنطقة التوسع السياحي أو من الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة، بالإضافة إلى الوكالة الوطنية للاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار<sup>2</sup>.

- بعد الحصول على شهادة المطابقة يتم تقديم طلب التنازل عن البنايات من طرف المستثمر ويكون التنازل هنا بموجب عقد رسمي أمام موثق ومشهر، ويترتب عنه تسجيل البنايات باسمه وهو ما يبعث بنوع من الطمأنينة والاستقرار في نفس المستثمر وبصبح مالك لهذه البنايات.

- كما يجب إعلام مديرية أملاك الدولة بكل التصرفات.

وفي الأخير تنتقل ملكية البنايات إلى المستثمر ويكتسب بموجبها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة<sup>3</sup>، ويترتب عن هذا الحق حقوق عينية أصلية وهي حق الانتفاع وحق الارتفاق<sup>4</sup>.

لكن تجب الإشارة أن ملكية البنايات التي يكتسبها المستثمر هي منفصلة عن ملكية الأرض محل الامتياز لأنها تبقى دائماً ملك للدولة وهذا ما يسمى : "بعقد المساطحة" المنصوص عليه المادة 657 من القانون المدني : "يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها".

**3- الحق في الاستفادة من التنازل :** خول المرسوم التنفيذي 281/15 المتعلق بالامتياز الموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية الحق في التنازل على القطعة الأرضية محل الامتياز لفائدة المستثمر خلال أجل سنتين بعد الأجل الممنوح لإنجاز المشروع والمثبت بتحقيق مع مصالح السكن

<sup>1</sup> - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 152/09.

<sup>2</sup> - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09.

<sup>3</sup> - المادة 674 من القانون المدني.

<sup>4</sup> - نصت المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي : "ينتفع الراسي عليه المزاد بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محل الامتياز".

والتعمير وتسليم شهادة المطابقة تحت طائلة إسقاط حق الامتياز، ويكون بتقديم طلب من المستثمر إلى اللجنة الولائية التقنية.

على اللجنة التنسيق مع مديرية أملاك الدولة التي بدورها تقوم بمراسلة مفتشية أملاك الدولة إذ يتعين التأكد من دفع الأتاوى بصفة منتظمة ودون أي إعفاء أو تأخير عن دفع مختلف الرسوم والحقوق كما يجب دفع القيمة التجارية من أجل التنازل عليها.

كما تجب الإشارة يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة يتم خصم الأتاوى المدفوعة أثناء منح الامتياز، أما إذا كان طلب التنازل بعد السنتين يدفع المرقي العقاري القيمة التجارية للأرض عند تاريخ عملية تحويل الامتياز إلى تنازل دون خصم الأتاوى المدفوعة<sup>1</sup>.

تتم عملية التقييم من طرف مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية ومفتشية أملاك الدولة حيث يتم إعداد جدول تقييمي يتضمن أسعار محددة ومحينة كل 06 أشهر<sup>2</sup>.

ويجب على اللجنة التقنية الفصل في هذا الطلب خلال شهر واحد<sup>3</sup>، وعند الموافقة وقبل إعداد عقد التنازل على مديرية أملاك الدولة التنسيق المحافظة العقارية من أجل التأكد أن القطعة الأرضية غير مثقلة بالرهون مقابل تحصل المرقي على قروض بنكية لتمويل المشروع مما يقتضي التكفل بها من طرف المرقي قبل عملية التحويل<sup>4</sup>.

وعند تحويل عقد الامتياز إلى تنازل ولم يكن الأمر يتعلق بعملية البيع على التصاميم فإنه لا يمكن للمرقي العقاري القيام ببيع السكنات والمحلات المعنية إلا بعد حصوله على شهادة رفع اليد المسلمة له من طرف مصالح أملاك الدولة وتثبت عند تسديد القيمة التجارية المستحقة.

وفي حالة البيع على التصاميم لا يمكن للموثق إعداد شهادة الحياة وتسليمها للمرقي العقاري قبل إنجاز عملية تحويل الامتياز إلى تنازل والتي يتم تكريسها قانونا بعقد إداري مشهر فيما بعد<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم 281/10.

<sup>2</sup> - بلعقون محمد الصالح، المرجع السابق، ص 282.

<sup>3</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 281/15.

<sup>4</sup> - التعليم 3760.

<sup>5</sup> - التعليم رقم 3160.

ومن اللازم الإشارة على أنه كانت هناك عمليات منح امتياز غير قابل للتنازل متضمن امتياز الترقية العقارية التجارية قبل صدور المرسوم التنفيذي 281/15 والتي شهدت عدة وضعيات منها من كرسست بعقود إدارية مشهورة ومنها ما هو غير مشهور ومنها لم تعد بشأنها عقود إدارية واستقرت على القرارات الولائية فقط وفي غياب مراسيم تنفيذية وقوانين توضيحية حتى بعد صدور المرسوم التنفيذي سنة 2015 فلم يتضمن هو الآخر هذه المسائل لغاية 2017 حيث عالجت التعليمات رقم 01261 كل حالة على حدى على النحو التالي<sup>1</sup> :

- حالة المشاريع الترقية المكرسة بعقود منح امتياز غير قابلة للتنازل مشهورة : إذا كانت هذه المشاريع قد انتهت أشغال إنجازها مع حصول المرقى على شهادة المطابقة ولم يتم التنازل عنها لفائدة المرقى العقاري يتم تحويله إلى تنازل على أساس عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة دون تعديل القرار الوزاري.

كما لا يمكن للمرقى العقاري التنازل عن البنائيات إلا عند الحصول على أساس التنازل وشهره أمام المحافظة العقارية، وفي حالة التأكد أن العقار منقل برهن فذلك لا يؤثر على عملية التنازل.

وإذا كان هناك تنازل من طرف المرقى العقاري لفائدة المستفيدين فإن حق الامتياز يحول إلى تنازل لفائدتهم وذلك باكتسابهم حصة نسبية تعود لهم من الوعاء العقاري الذي يحوزون عليه بموجب عقد إداري وعلى أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية، وفي حالة الرفض يتعين عليهم تحصيل مبالغ الإتاوة السنوية للامتياز والتي تحتسب حسب كل حصة من البناية التي يمتلكونها.

وإذا كانت المشاريع لم تنتهي المدة المخصصة لإنجازها على أساس امتياز غير قابل للتنازل تم تعديل عقودهم إلى عقد قابل للتنازل مع منح سنتين إضافيتين تبدأ من تاريخ تعديل العقد.

أما بالنسبة للمشاريع الترقية التي لم يتم الانطلاق في أشغال إنجازها فقد تم فتح تحقيق من طرف مصالح التعمير والسكن من أجل إحصائها وتم استبعادها من الاستفادة من عمليات التنازل، غير أن ذلك لا يمنع المرقى العقاري من تقديم طلب جديد من أجل الحصول على امتياز قابل للتنازل.

- حالة المشاريع الترقية المكرسة بعقود امتياز غير قابل للتنازل غير مشهورة : فيما يتعلق بهذه الحالة قد أشارت المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/06/2016 على تعديل هذه العقود إلى عقود إدارية قابلة للتنازل ويتم شهرها أمام المحافظة العقارية دون تعديل مضمونها.

<sup>1</sup> - التعليمات رقم 01261، الصادرة بتاريخ 06/02/2018، من المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية في إطار الأمر 04/08.

- حالة المشاريع الترقية المكرسة لمنح امتياز غير قابل للتنازل بموجب قرارات ولائية : وهي المشاريع الممنوحة من قبل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار فقد أقر القرار الوزاري المشترك والتعليمة 01261 صحة هذه القرارات فقط يتعين على مصالح مديرية أملاك الدولة إعداد عقود الامتياز بصيغة قابلة للتنازل في ظرف 30 يوما دون مطالبة المستثمر بتعديل القرار الولائي.

**4- الحق في الرهن الرسمي :** وحق الرهن الرسمي كما هو معرف في المادة 882 من القانون المدني على أنه : "عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء بدينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان".

والحق في الرهن لا يثبت إلا لصاحب الملكية<sup>1</sup> غير أنه بموجب الأمر 04/08 والقانون 03/10 ومن أجل العمل على استثمار الأرض على أحسن وجه وإعطاء مردودية أكبر وضمانات لفائدة المستثمرين قد تم الخروج عن هذا المبدأ حيث يحق للمستثمر رهن الحق العيني المترتب عن الامتياز ورهن البنائيات المشيدة على الأرض أمام هيئات القرض<sup>2</sup>، من أجل الحصول على قرض<sup>3</sup>.

يتم تسجيل الرهن القانوني طبقا للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض بين البنك والمستثمر الزبون مبنية بدقة المبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف مفصل للأملك موضوع الرهن، كما يشمل ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك<sup>4</sup>، ويتم تسجيله لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا لقانون 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويرتب الآثار التالية :

<sup>1</sup> - المادة 2/884 من القانون المدني.

<sup>2</sup> - ويقصد بها البنوك والمؤسسات المالية المحددة في المادة 56 من قانون 16/05 المتضمن قانون المالية لسنة 2006: "يؤسس رهن قانون على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها"، جريدة رسمية عدد : 85، وبالعودة إلى نص المادة 70 من قانون القرض والنقد 11/03 : "البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المصرفية المبينة في المواد من 66 إلى 68" من بينها تقديم القروض".

<sup>3</sup> - عرفت المادة 68 من قانون القرض والنقد : "يشكل عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان.

كما يعتبر بمثابة عمليات القرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء لاسيما عمليات القرض الإيجاري".

<sup>4</sup> - المادة 887 من القانون المدني.



- قيد الرهن الاتفاقي يحتفظ بأثره القانوني لمدة 10 سنوات ابتداء من يوم تنفيذ الإجراء بالمحافظة العقارية وإذا لم يتم تجديده قبل نفاذ هذا الأجل يسقط القيد وينقضي أثره<sup>1</sup>.

- وبخصوص قيد الرهن القانوني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية حددت المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 حددت هذه الأخيرة تحتفظ بأثرها القانوني لمدة 30 سنة وبالتالي فهي معفاة من التجديد العشري إلا أن هذا الإعفاء مرتبط بإدراج ملاحظة بالصياغة التالية "قيد الرهن أو الامتياز معفى من التجديد إلى غاية... (يتم تحديد التاريخ) طبقا ل... (يتم ذكر المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003)"، والتي يجب أن يدرجها الدائن بجدول القيد وهذا الامتياز يترك لتقدير البنك أو المؤسسة المالية الدائنة التي يمكنها أن تتخلى عنه بإرادتها فيما يخص قروض نقل مدتها عن 30 سنة، هذا التاريخ بالتحديد يجب أن يسجل بالبطاقة المناسبة وانطلاقا منه يكون الرهن منتهي الصلاحية في حالة عدم تجديده.

- يجب على المحافظ العقاري لا يسلم إذن المعلومات المتعلقة بوجود قيد رهن منتهي الصلاحية إلا إذا طلب منه ذلك صراحة طبقا لنص المادة 59 من المرسوم 63/76.

- يكون الرهن في هذه الحالة بمثابة السند التنفيذي وتمنحه المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية طبقا لأحكام المادة 600 فقرة 11 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بحيث يخول للبنك الحق في حالة عدم الوفاء بقيمة القرض في الآجال المحددة وعن طريق ممثلها القانوني الحجز على حق الامتياز وعلى الأملاك المرهونة.

#### ثانيا : المزايا المذكورة في قانون الاستثمار.

تم النص عليها في قانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار وتم تقسيمها إلى حسب نص المادة 07 إلى ثلاث أنواع :

- المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة.
- المزايا الإضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز و/أو المنشئة لمناصب الشغل.
- المزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني.

<sup>1</sup> - مذكرة رقم 01207، الصادرة بتاريخ 2010/02/07، الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بقيد الرهن الرسمي.

ويتم الاستفادة من المزايا المقررة إما عن طريق تسجيلها لدى الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنصب لدى الولاية وبقوة القانون<sup>1</sup>، أو الموافقة المسبقة من طرف المجلس الوطني للاستثمار إذا كانت تساوي أو تفوق خمسة ملايين دينار جزائري<sup>2</sup>، كما تمنح المادة 11 للمستثمر في حالة عدم الاستفادة من المزايا أو كان موضوع إجراء سحب أو تجريد من الحقوق تقديم طعن إداري أمام لجنة إدارية وبعدها يتم اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، كذلك يستفيد المستثمر بالإضافة إلى المزايا المنصوص عليها في قوانين خاصة هناك مزايا أخرى منصوص عليها في قانون الاستثمار وهي المذكورة في نص المادتين 12 و 13 بعنوان "مرحلة الاستغلال ومرحلة الإنجاز" وفي هذه الحالة يستفيد المستثمر من التحفيز الأفضل<sup>3</sup>، كذلك يستفيد المستثمر من امتيازات على المشاريع المقامة خارج المناطق المذكورة في نص المادتين 12 و 13 إذا كانت محدثة لـ 100 منصب شغل خلال الفترة الممتدة من تاريخ تسجيل الاستثمار إلى غاية السنة الأولى من مرحلة الاستغلال<sup>4</sup>، وتطبيقاً لأحكام المادة 10 من قانون 09/16 تكون الاستفادة من مزايا الاستغلال في هذا المشروع على أساس محضر تعدده المصالح الجبائية يكون بطلب من المستثمر حيث يتضمن الوثائق التالية<sup>5</sup> :

- كشف اقتناء السلع والخدمات يبين فيه تواريخ وأرقام الفواتير وكذا التصاريح الجمركية في حالة الاستيراد، ومراجع شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

<sup>1</sup> طبقاً لنص المادة 04 والمادة 08 من قانون 09/16.

<sup>2</sup> المادة 14 من قانون 09/16

<sup>3</sup> وهذا ما يطلق عليه الحافز الأفضل.

<sup>4</sup> المادة 16 من قانون 09/16، ويجب أن تكون مناصب الشغل التي تؤخذ بعين الاعتبار في حساب المزايا المنصوص عليها مستوفية للشروط التالية :

- عدد مناصب الشغل الواجب حسابها هي تلك المناصب المنشأة حديثاً والتي تضاف لتلك الموجودة وقت تسجيل الاستثمار ولا يؤخذ بعين الاعتبار في هذا الحساب عدد مناصب الشغل المتواجدة قبل تسجيل الاستثمار وي طرح عدد العمال المغادرين الذين يشكلون جزء من المستخدمين الموجودين قبل التسجيل من العدد الإجمالي لمناصب الشغل الجديدة المنشأة.

- أن يكون العمال منخرطين في التأمينات الاجتماعية.

- يجب أن يتم توظيف المستخدمين عن طريق الوكالة الوطنية للتشغيل أو هيئات التنصيب الخاصة المعتمدة.

- المحافظة على عدد مناصب الشغل المطلوبة طيلة مدة منح المزايا، (المرسوم التنفيذي 105/17، المؤرخ في 2017/03/05، المحدد لكيفيات تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشأة لأكثر من 100 منصب شغل، جريدة رسمية عدد : 16.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي 149/19، المؤرخ في 2019/04/29، المتعلق بمعاينة الشروع في مرحلة الاستغلال للاستثمارات، جريدة رسمية عدد : 31.

- موافقة المصالح التقنية المعنية على الاستثمارات المتعلقة بالأنشطة الخاضعة للتنظيم.

- قائمة الأجهزة والخدمات المقنتاة، تفرق بوضوح بين السلع والخدمات المقنتاة باحتساب كافة الرسوم الواردة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا الجبائية وبين تلك الواردة في هذه القائمة عند الاقتضاء.

وفي حالة عدم إيداع أي طلب تعد مصالح الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار قائمة باسم المستثمرين الذين انقضت مدة إنجاز استثماراتهم إلى مركز تسيير المزايا التابع له الاستثمار الذي يقوم بدوره بتذكيرهم حسب النموذج المرفق<sup>1</sup>.

ويتم إيداع هذا الطلب والوثائق المرفقة لدى مركز تسيير المزايا التابع له المقر الاجتماعي، حيث يقوم المركز بمعاينة المشروع في شكل محضر عن طريق زيارة ميدانية وتحقيق من طرف أشخاص مؤهلين تابعين للمركز في أجل لا يتعدى 30 يوما يتم التأكد فيه من امتثال المستثمر لتعهداته المكتتبه، ولا يسلم محضر معاينة المشروع في مرحلة الاستغلال للاستثمارات إلا بعد موافقة المصالح التقنية المعنية، كما يمكن للمستثمر القيام بطلب إجراء معاينة المشروع في مرحلة الاستغلال سواء أثناء دخول المشروع الاستغلال الجزئي أو أثناء الاستغلال الكلي<sup>2</sup>، ويعتبر هذا المحضر بمثابة الموافقة على وفاء المستثمر بالتزاماته المكتتبه وبداية حساب مدة مزايا الاستغلال<sup>3</sup>.

كما يستفيد المستثمر من مبدأ المعاملة المنصفة والعادلة طبقا لنص المادة 21 من قانون الاستثمار التي تنص على: "مع مراعاة الأحكام والاتفاقيات الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب معاملة منصفة وعادلة"، وتعتبر هذه المادة تدعيم للمادة الأولى التي تنص: "يهدف هذا القانون إلى تحديد النظام العام المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات"، وأمام غياب تعريف لهذه الفكرة يرى الفقه أن مبدأ المعاملة المنصفة والعادلة عبارة عن إلزام اتفاقي يتحدد محتواه بناء على أساس القواعد المتفق عليها التي تعتبر أساس الحقوق والالتزامات المتبادلة بين الطرفين خاصة وأنه يتضمن تفاصيل عن عملية الاستثمار<sup>4</sup>، مع الإشارة إلى وجوب مراعاة أحكام الاتفاقيات الدولية التي أبرمتها الجزائر ما يتضح جليا وجوب تحقيق المساواة بين الطرفين وتطبيق قاعدة العدل والإنصاف

<sup>1</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 149/19.

<sup>2</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 149/19.

<sup>3</sup> - المادة 12 والمادة 11 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 149/19

<sup>4</sup> - محند علي واعبوط، مبدأ المعاملة العادلة والمنصفة للاستثمارات الأجنبية، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 5، العدد 01، سنة 2010، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، ص 109.

والامتناع عن أي ممارسة تشكل تمييزاً<sup>1</sup>. كما يستفيد المستثمر من ضمان تحويل رؤوس الأموال طبقاً لنص المادة 25 التي تنص على أنه تستفيد من ضمان تحويل رأسمال في شكل حصص عينية ونقدية مستوردة عن الطريق المصرفي ومدونة بعملة حرة التحويل يسعها بنك الجزائر بانتظام ويتم التنازل عنها لصالحه، والتي تساوي قيمتها أو تفوق الأسقف الدنيا المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع" يعتبر قابل للتحويل المداخل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل وتصفية الاستثمارات ذات مصدر أجنبي حتى وإن كان مبلغها يفوق رأسمال المستثمر في البداية<sup>2</sup>، وقد صدر عن وزير المالية ووزير الصناعة والمناجم بموجب قرار وزاري مشترك بتاريخ 2016/11/28 على ضرورة إلزامية إعادة استثمار نسبة 30% من حصة الأرباح الموافقة للإعفاءات الضريبية المقررة في إطار أنظمة دعم الاستثمار وذلك تحت طائلة العقوبات<sup>3</sup>.

### ثالثاً : المزايا المذكورة في قانون المالية.

يهدف تشجيع الاستثمار والمساهمة في ديناميكية تنشيط وإنعاش الاقتصاد الوطني تم النص على تدابير محفزة من شأنها السماح ببلوغ الأهداف المسطرة لاسيما من ناحية إنشاء مناصب الشغل ورفع الإنتاج الوطني، تم منح امتيازات محفزة في مجال الاستثمار السياحي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009 وهي :

- تخفيضات على المشاريع المنجزة في على مستوى ولايات الشمال والجنوب من تخفيض بنسبة 3% و 4.50% من معدل الفائدة المطبقة على القروض البنكية<sup>4</sup>.

- تستفيد الأعمال المتعلقة بعصرنة المؤسسات السياحية والفندقية المقرر إنجازها في ولايات الشمال وولايات الجنوب المحققة في إطار "مخطط جودة السياحة" بتخفيض نسبته 3% و 4.5% من معدل الفائدة المطبقة على القروض البنكية.

<sup>1</sup> - لامية حساني، واقع مبدأ المعاملة العادلة والمنصفة بين الاستثمارات في ضوء قانون ترقية الاستثمار رقم 09/16، مجلة القانون والتنمية، العدد 03، جامعة طاهري محمد، بشار، الجزائر، جوان 2020.

<sup>2</sup> - Guide fiscal de l'investisseur en Algérie, année 2019, p17.

<sup>3</sup> - هذا القرار الوزاري المشترك جاء لتطبيق المادة أحكام المادتين 02 و 51 من قانون المالية لسنة 2016، ببيع إهام، المرجع السابق، ص302.

تجدر الإشارة أن الولايات التي تمثل الجنوب الكبير هي أدرار، تندوف، إليزي وتمنراست.

<sup>4</sup> - المادة 79 من قانون 01/09، المؤرخ في 2009/07/22، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، جريدة رسمية عدد : 44.

- تستفيد عمليات التنازل على الأراضي الضرورية لإنجاز مشاريع الاستثمار السياحي بهدف تحفيز القطاع السياحي على مستوى ولايات الهضاب والجنوب من خفيض نسبته 50% و 180%<sup>1</sup>.

كما تقرر خفض مبلغ الإتاوة السنوية بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في المادة 09 على النحو التالي :

- 90% خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.

- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.

- بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر سنوات وترتفع هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

- بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 15 سنة وترتفع هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

كما أضاف المشرع حوافز أخرى في مجال الامتياز الفلاحي بموجب المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حيث أتى بتخفيضات على مبلغ الإتاوة المتعلق بالمستثمرات الفلاحية وتربية المواشي الجديدة التابعة للأملاك الخاصة للدولة كما يأتي :

- 90% خلال مرحلة الاستصلاح لفترة أقصاها 5 سنوات تحدد حسب طبيعة الاستثمار.

- 50% خلال مرحلة الاستغلال لفترة أقصاها ثلاث سنوات.

- بالدينار الرمزي للهكتار الواحد خلال فترة تمتد من عشر سنوات إلى 15 سنة، ويرتفع هذا التخفيض بعد هذه المدة إلى 50% من إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمستثمرات الجديدة الموجودة في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

وبغية مرافقة المستثمر وتسهيل الإجراءات المتعلقة بعملية منح الامتياز نصت المادة 18 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 منه على إمكانية تقديم طلب من المستثمر من أجل تقسيم دفع حقوق التسجيل وكذا رسم الإشهار العقاري دفعها على شكل أقساط سنوية طويلة مدة منح الامتياز وذلك في إطار قانون 08/04 وسعيا من أجل تخفيف الأعباء المالية على المستثمر تم إلغاء هذه الحقوق نهائيا في

<sup>1</sup> - المادة 82 من قانون المالية التكميلي 2009.

قانون المالية لسنة 2015 بموجب المادة 60 حيث قام بإعفاء المستثمرين من مصاريف حقوق التسجيل والشهر العقاري كذلك في إطار قانون 04/08 وقد استثنى المشرع الجزائري عقود الامتياز الفلاحي لكن كان من الأفضل أن يشملها هي الأخرى هذا الإعفاء.

ودائما مع الحوافز مجال الامتياز الفلاحي في مجال استصلاح الأراضي الصحراوية يستفيد صاحب الامتياز من عقد محدد المدة من قبل المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية بغرض المشاركة في أشغال الاستصلاح إلى غاية وضع القطعة الأرضية المعنية حيز الإنتاج وفور توظيفهم يستفيد من تكوين في التقنيات الفلاحية وتسيير المستثمرة الفلاحية<sup>1</sup>، بالإضافة إلى :

- تسهيلات تسويق المنتج الفلاحي.

- الاستفادة من إمكانيات الحصول على التمويلات البنكية للاستغلال غير المنصوص عليه في الآليات المكرسة للمؤسسات المصغرة.

الاستفادة من المزايا الجبائية المعمول بها<sup>2</sup>.

وفي سنة 2017 جاء المشرع بحوافز أخرى بموجب قانون المالية لسنة 2017 حيث قرر رفع الامتيازات حسب الموقع الجغرافي للمشروع :

**ولايات الشمال :**

- 95% خلال فترة إنجاز المشروع التي قد تمتد من سنة إلى خمس سنوات.

- 75% خلال فترة الاستغلال التي تمتد إلى غاية انقضاء مدة الامتياز.

**ولايات الهضاب العليا :**

بالدينار الرمزي للمتر المربع هلال فترة 10 سنوات و 90% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انقضاء هذه المدة بالنسبة للمشاريع المتواجدة في الولايات التي شهدت تنفيذ برامج الجنوب والهضاب العليا.

**ولايات الجنوب الكبير :**

بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 15 سنة، و 95% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انقضاء هذه المدة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المتواجدة في ولايات الجنوب الكبير، كما يستفيد المستثمر من

<sup>1</sup> - تعليمة وزارية مشتركة رقم 196 المؤرخة في 14/03/2013، (غير منشورة).

<sup>2</sup> - المنشور الوزاري المشترك 1839 المؤرخ في 14/12/2017.

إعفاء دراسات وأشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية التي تتكفل بها الدولة لإنجاز مشاريع استثمارية تقع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، أو بمرافقة ومساعدة تقنية من طرف الوكالة الوطنية لتطوير السياحة بموجب اتفاقية بين الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والمستثمر<sup>1</sup>.

وفي سنة 2019 أعاد المشرع تنظيم هذه الحوافز بموجب قانون المالية لسنة 2019 في المادة 46 تنص على منح تخفيضات على مبلغ الإتاوة السنوية لمنح امتياز على القطع الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية داخل محيط الحظائر التكنولوجية معدلة حسب الموقع الجغرافي للمشروع كما يلي :

#### ولايات الشمال :

- 95% خلال فترة إنجاز المشروع التي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاث سنوات.

- 80% خلال فترة الاستغلال لمدة 07 سنوات بعد إنجاز المشروع.

**ولايات الهضاب العليا :** بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات، ويرتفع بعد هذه المدة إلى 90% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في الولايات المعتمدة لتنفيذ برامج الهضاب العليا.

- **ولايات الجنوب :** بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 15 سنة، ويرتفع بعد هذه المدة إلى 95% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات المعتمدة لتنفيذ برامج الجنوب.

#### الفرع الثالث : الحق في الثبات التشريعي.

قد تبين لنا أن تنفيذ عقد الامتياز على الأملاك الوطنية للالتزامات الناشئة عنها تستلزم عقود زمنية طويلة قد تصل إلى عشرات السنين، الأمر الذي يجعل من المستثمر سواء كان وطني وخاصة الأجنبي يولي أهمية كبرى للنظام القانوني للاستثمار للدولة المضيئة باعتبار أن هذا الأمر قد يؤثر على المراكز القانونية للأطراف التعاقدية على أساس إمكانية تعديل التشريعات الوطنية التي تحكم طبيعة هذه العلاقة غير متساوية بين الدولة بوصفها سلطة تشريعية تتمتع بسلطات وسيادة وبين المستثمر الذي يعتبر من أشخاص القانون الخاص، الأمر الذي استدعى إعطاء هذا الأخير الحق في الاستقرار التشريعي وهذا ما

<sup>1</sup> - المادة 114 من قانون 11/17، المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد:

كرسه المشرع الجزائري بموجب المادة 22 في قانون الاستثمار 09/16 بنصها صراحة : "لاتسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلاً على الاستثمار المنجز في إطار هذا القانون إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة"، ويعرف هذا الشرط : "ذلك الشرط الذي تتعهد بمقتضاه بعدم تطبيق أي تشريع جديد أو إجراء جديد على العقد الذي تبرمه مع المستثمر الأجنبي"<sup>1</sup>، لكن السياسة التشريعية في الجزائر يثبت العكس بسبب التغييرات الدورية لقوانين المالية الأمر الذي يحتم تعديلات أخرى على القوانين المنظمة للاستثمار<sup>2</sup>، ما يفيد أن هذا الشرط لا يمنع الدولة من تعديل قوانينها كلما اقتضت المصلحة العامة وسريان هذه التعديلات في مواجهة المستثمر لأن خصوصية عقد الامتياز والذي يتميز بطول المدة يجعل من المستحيل افتراض عدم تغيير الدولة لتشريعاتها بما يتماشى مع مصالحها الاجتماعية والاقتصادية<sup>3</sup>، خاصة وأن المنظومة الاستثمارية في الجزائر والقوانين المتعلقة بها فشلت في التدابير اللازمة وغياب التخطيط الاستراتيجي بما يتلاءم وهذه التغييرات من طرف الإدارة المركزية.

#### الفرع الرابع : الحق في الحصول تمويل.

نظراً لضخامة المشاريع وطول مدتها ولتعلقها بالبنية التحتية تتطلب جهود كبيرة من جانب التمويل، لذلك يمكن للمستثمر في عقد الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي<sup>4</sup>، من أجل الحصول على قرض بغرض تمويل المشروع الاستثماري وذلك بموجب المادة 11 من قانون 04/08 : "... بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا البنائيات المقرر إقامتها على

<sup>1</sup> - محمود فياض، دور الثبات التشريعي في حماية المستثمر الأجنبي في عقود الطاقة بين فرضيات وإشكاليات التطبيق، المؤتمر السنوي الحادي والعشرين للطاقة بين القانون والاقتصاد، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2013.  
- بالنسبة للطبيعة القانونية لهذا الشرط يذهب البعض إلى أن شرط الثبات التشريعي ما هي إلا شروط تحويلية لطبيعة القانون بحيث تتحلل هذه القواعد وتندمج في العقد كباقي شروط العقد ومن ثمة فإنه يفقد صفة كتعبير عن إرادة المشرع ما يترتب عنه عدم سريان التعديلات التشريعية اللاحقة التي تطرأ عليه بعد إبرام العقد، دريد محمود السامرائي، الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، الطبعة 1، مركز دراسات الوحدة العربية، لبنان، 2001، ص 245.  
بينما رأى إتجاه آخر أن هذا الشرط هو شرط توفيقى لقوة سريان القانون، ذلك أن اتفاق الطرفين المتعاقدين على تطبيق القواعد القانونية النافذة وقت إبرام العقد فقط دون تلك التي تطرأ بعد ذلك الأمر الذي يؤدي إلى وقف تنفيذها إلى وقت لاحق، دريد محمد السامرائي، المرجع السابق، ص 245.

<sup>2</sup> - وأكبر دليل على ذلك التعديلات المستمرة للمادة 05 من قانون 04/08.

<sup>3</sup> - بشار محمد الأسعد عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 182.

<sup>4</sup> - وهذا ما نصت عليه المادة 69 مكرر 03 من قانون الأملاك الوطنية 14/08 المعدل سنة 2008 : "لا يمكن رهن الحقوق والمنشآت والبيانات والتجهيزات ذات الطابع العقاري إلا لضمان القروض التي يتحصل عليها صاحب الرخصة من أجل تمويل إنجاز أو تعديل أو توسيع الأملاك الواقعة على ملحق الملك العمومي المشغول"



الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع<sup>1</sup>، كذلك المادة 02 من الملحق الثالث للمرسوم التنفيذي 326/10 حيث يخول الامتياز الحق في إنشاء رهن عقاري الذي كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية ويشمل الرهن أيضا البنايات الممكن تشييدها<sup>1</sup>، وعليه يحق للمستثمر الحصول على قرض مالي لدى البنوك أو المؤسسات المالية لتمويل مشاريعه.

**بالنسبة للعقار الموجه لمشاريع استثمارية :** يمكن للمستثمر في مجال إنجاز الاستثمار على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع استثمارية الاستفادة من قروض مالية لدى البنوك سواء الخاصة أو العمومية طبقا لشروط يحددها البنك، ونميز في هذا الإطار بين نوعين من القروض :

- **قرض متوسط المدى :** تتراوح مدته من 02 إلى 07 سنوات مع فترة تأجيل الدفع تتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات، ويمكن أن تصل فترة تأجيل الدفع من سنة إلى 03 سنوات.

- **قرض طويل المدى :** هي قروض تتجاوز مدتها 07 سنوات وهي موجهة لتمويل المشاريع الاستثمارية الضخمة كبناء الهياكل الأساسية مع فترة تأجيل الدفع تكون تتلاءم مع النشاط الممارس قد تفوق 5 سنوات، ويمكن أن تصل نسبة التمويل إلى غاية 80% من تكلفة المشروع<sup>2</sup>.

مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل التالية :

- القيام بتحقيق حول ما إذا كان المستثمر يملك مشاكل مع البنوك الأخرى.
- مدى مناسبة قيمة القرض الاستثماري الممنوح له وقيمة المشروع المخصص له هذا القرض.
- يجب على البنك التأكد من أن القرض الاستثماري يدخل ضمن القروض التي يقوم بتمويلها.
- كما على البنك التأكد من الضمانات المقدمة من طرف المستثمر وإمكانية تسديد القرض في الأوقات المحددة<sup>3</sup>.

تتم دراسة ملف القرض من طرف مكتب المكلف بالدراسات لمدة أقصاها 15 يوم من طرف لجنة مكونة من أعضاء مجلس الإدارة وتكون الموقفة من طرف مدير البنك حسب قيمة القرض.

<sup>1</sup> تطبيقا لنص المادتين 84 و 85 من قانون 16/08 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي

<sup>2</sup> من الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري : [www.bna.dz](http://www.bna.dz)، تاريخ الاطلاع : 2021/03/03.

<sup>3</sup> بناء على معلومات مقدمة من الوكالة المحلية للبنك الوطني الجزائري.

بالنسبة للعقار الفلاحي تطبيقا لنص المادة 86 من قانون 16/08 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي :  
"تنشأ عند الحاجة هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته"، ونظرا لأهمية القطاع  
الفلاحي وسع المشرع الجزائري آليات تمويله عن طريق :

أ- القروض البنكية : وذلك عن طريق بنك الفلاحة والتنمية الريفية<sup>1</sup>، بتقديم نوعين من القروض :

- القرض الموسمي "الرفيق" : موجه للمستثمرين الفلاحين سواء بشكل فردي أو منظم في شكل  
تعاونيات أو مجموعات أو جمعيات أو اتحادات أو وحدات فلاحية، مخزون للمنتجات الفلاحية ذات  
الاستهلاك الواسع، أصحاب المزارع النموذجية والمؤسسات الاقتصادية المساهمة في تكثيف المنتجات  
الزراعية.

يتميز هذا القرض بالخصائص التالية :

- قرض لمدة سنتين.

- تتحمل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية التغطية الكاملة للفائدة.

- أي مستفيد من قرض الرفيق يسدد ما بين 6 إلى 24 شهرا ويستفيد كذلك من دفع جميع الفوائد من  
قبل وزارة الفلاحة ومن قرض آخر بنفس الصيغة للفترة التالية.

- أي مستفيد من قرض الرفيق ولا يسدد في مدة سنتين يفقد حقه تسديد الفائدة من قبل وزارة  
الفلاحة وحق الاستفادة من قرض آخر.

كما استحدث "قرض التحدي" يمنحه بنك الفلاحة والتنمية الريفية بالتنسيق مع وزارة الفلاحة في  
إطار إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات على الأراضي الزراعية التابعة للخواص أو التابعة  
للأملك الوطنية الخاصة، وبطبيعة الحال حتى يتم الاستفاد من القرض البنكي يجب أن يكون المستفيد  
مستثمر فلاحى ويزاول نشاط فلاحى، ويغطي هذا القرض المجالات التالية<sup>2</sup> :

- إنشاء معدات وتحديث مستثمرات الفلاحة وتربية الحيوانات.

- تعزيز القدرات الإنتاجية للمستثمرات الحالية والغير مستغلة.

<sup>1</sup> - أنشئ بنك الفلاحة والتنمية الريفية بموجب المرسوم 106/82، المؤرخ في 13/03/1982، جريدة رسمية عدد : 11،  
يعتبر البنك مؤسسة عمومية اقتصادية يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية ويخضع لقواعد البنوك تحت وصاية  
وزارة المالية"

<sup>2</sup> - معلومات من المديرية الولائية لبنك الفلاحة والتنمية الفلاحية بالشلف.

- المؤسسات الاقتصادية التي تساهم في تكثيف المنتجات الزراعية والحيوانية وتصنيعها وتثمينها والتي تتطلب احتياجات تمويل متوسط الأجل.

ويحصل المستفيد على قرض التحدي من الامتيازات التالية :

- إذا كانت مدة السداد خمس سنوات أو أقل تتحمل وزارة الفلاحة نسبة الفائدة.

- يتحمل المستفيد من القرض دفع فائدة 1% عند التسديد بين السنة السادسة والسنة السابعة.

- على المستفيد من القرض دفع فائدة 3% عند التسديد من السنة الثامنة والسنة التاسعة.

- إذا دام المشروع أكثر من 10 سنوات يتحمل المستفيد أعباء الفوائد.

- يستفيد المستثمر على الأراضي الصحراوية تمديد أجل التخفيض الكامل لقرض التحدي لمدة 5 سنوات.

ومن أجل إنجاز هذه العملية تعتمد المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية بالاتفاق مع ذوي الامتياز ولحسابهم على قرض "التحدي" دون فوائد<sup>1</sup>.

**ب- عن طريق الدعم الحكومي للقطاع الفلاحي :** يكون في إطار البرامج الدعم الاقتصادية والتنمية ولأن القطاع الفلاحي من أهم القطاعات الاقتصادية والحيوية المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي يتوجب على الدولة المساهمة في دعم هذا القطاع عن طريق أجهزة مالية والمخططات التنموية بغرض تشجيع الفلاحين في استثمار أراضيهم.

وفي هذا السياق استفادت ولاية الشلف كغيرها من الولايات من البرامج التمويلية الموجهة للقطاع الفلاحي في إطار المخطط الوطني للتنمية الفلاحية عبر مختلف القنوات التمويلية المنشأة لهذا الغرض كالصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحي FNRDA والصندوق الوطني للتنمية الفلاحية FNDA والصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي FNDIA، وعملت مديرية المصالح الفلاحة في ولاية شلف في تسيير هذه الصناديق من الفترة (2010-2018) من دعم 899 مشروع بقيمة مالية بمبلغ 888205182.46 دجمن خلال الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، وتم دعم 913 مشروع استثمار فلاحي بمبلغ 1839705843 عن طريق الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية، وخلال سنة 2020 بدعم 241 مشروع بقيمة مالية 359059720 دج منها نتج عنها 119 موجه لاستصلاح العقار

<sup>1</sup> - التعلية الوزارية المشتركة 196.

الفلاحي الأمر الذي مكن من خلق 14480 منصب شغل أما في سنة 2021 قدر الدعم 1.514.9593.000.00 دج<sup>1</sup>.

### الفرع الخامس : الحق في الحصول على المقابل المالي.

يعتبر الحصول على المقابل المالي من أهم حقوق المستثمر لأنه يسعى لتحقيق الربح من ورائها، وكما هو الحال هنا في عقود الامتياز حيث يقدم المستثمر خدمات للعامة فإنه يحصل على المقابل المالي في صورة رسوم يتقاضاها من المنفعين<sup>2</sup>، وقد ثار خلاف فقهي حول الطبيعة القانونية للمقابل المالي حيث هناك من اعتبره من الشروط التعاقدية وبالتالي لا تستطيع الإدارة تعديله إلا باتفاق أما الرأي الثاني يذهب إلى اعتبار هذا الحق من قبيل الشروط اللاتحفية وتملك الإدارة سلطة تعديله دون الحاجة لرضا المستثمر<sup>3</sup>، وبالرجوع إلى القانون المصري نجد أنه قد حسم أمره في القانون 3 لسنة 1997 الخاص بإنشاء واستغلال المطارات وأراضي النزول على : "يتولى الملتزم تحصيل مقابل الخدمات والدخول والتراخيص والانتفاع والأشغال قيمة استهلاك المياه والكهرباء بالفئات التي تحدد في وثيقة الالتزام"<sup>4</sup> كما يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يعالج مسألة تحديد السعر في عقود الامتياز سواء بالنص عليه في دفا تر الشروط أو في قوانين المالية مما يفيد أن المقابل المالي يخضع لسلطة المستثمر المطلقة في تحديد السعر دون تدخل من الإدارة لكن عليه أن يأخذ بعين الاعتبار الأسس والعناصر المكونة لهذا السعر مع مراعاة الظروف الاقتصادية والاجتماعية لهذا البلد.

### المبحث الثاني : بالنسبة للسلطة مانحة الامتياز.

إذا كان من المسلم به في العقود الإدارية لا تختلف في مفهومها العام مع العقد المدني الذي يبرمه الأفراد فيما بينهم من حيث أن كلاهما يقوم على أساس توافر إرادتين بقصد القيام بالتزامات وحقوق متقابلة كما يقوم على ضرورة توافر الأركان الأساسية للعقد من حيث الرضا والمحل والسبب كما يولد هذا العقد التزامات للإدارة تجاه المتعاقد معها (المطلب الأول) إلا أن النظام القانوني لهذا العقد يفرض للإدارة أن تبرم العقد بصفتها سلطة عامة بهدف تحقيق استقرار مراقفها العامة حيث تتمتع الإدارة العامة بصفتها

<sup>1</sup> - بناء على معلومات مقدمة من مديرية الفلاحة لولاية شلف.

<sup>2</sup> - جهاد زهير ديب الحرازين، المرجع السابق، ص 236.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 238.

<sup>4</sup> - وفاء محمود أحمد البيواتي، المقابل المالي في العقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة 1، المركز العربي للنشر والتوزيع، 2017، ص 154.

سلطة مانحة الامتياز مجموعة من السلطات والاستثناءات التي لا مثل لها في العقود المدنية حيث تغلب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول : التزامات السلطة مانحة الامتياز.

تلتزم الدولة بتبسيطها للإجراءات القانونية والإدارية والقانونية، كما تلتزم أيضا الحفاظ على التوازن المالي لهذا للعقد.

### الفرع الأول : التزام الدولة بتبسيط الإجراءات الإدارية والقانونية.

من الالتزامات الضرورية الملقاة على عاتق الإدارة هو العمل على خلق بيئة استثمارية تشجع المستثمر تهدف إلى تبسيط الإجراءات من خلال إزالة كافة العقبات الإدارية لذلك تتبع بعض الدول من بينها مصر نظام "النافذة الواحدة" يهدف هذا النظام إلى جمع كافة المسؤولين والجهات الرسمية التي يجب أن يتعامل معها المستثمر في مبنى واحد لتسهيل عملية الانتقال والحصول على التراخيص اللازمة بأقل تكلفة<sup>1</sup>، وفي هذا الصدد تعمل الحكومة على تجديد واستقرار الإطار القانوني من أجل تشجيع الاستثمار واستقطابها بشكل أكبر من خلال<sup>2</sup> :

- إزالة العراقيل والإجراءات البيروقراطية التي لازالت تؤرق المستثمر في الميدان على حساب المستثمر.

- العمل على تبسيط وتضييق مجال التراخيص المتعلقة بالاستثمار من خلال تحديد معايير قابلية الاستفادة من المزايا الاستثمارية بكل شفافية.

- تقييم مختلف المزايا التي ينص عليها قانون الاستثمارات من أجل التحقق من أن الأعباء الجبائية التي تتحملها الدولة تنعكس على التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتؤثر بتحديث مناصب شغل إضافية.

- إنشاء شبكة تقييم وتعديل المزايا الممنوحة للمشاريع الاستثمارية.

- الإبقاء على الأنظمة التحفيزية على الاستثمار المقرر إنجازها في ولايات الهضاب العليا والجنوب الكبير.

<sup>1</sup> - عصام أحمد البهجي، عقود BOT الطريق لبناء مرافق الدولة الحديثة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، دون سنة نشر، ص200.

<sup>2</sup> - plan d'action du gouvernement pour la mise en œuvre du programme du président de la république, p24.

ومن أجل التكفل الجيد للمستثمرين صدر عن وزارة المالية تعليمة رقم 11659 تتعلق بضرورة تحسين شروط استقبال المستثمرين من طرف مدراء أملاك الدولة حيث تتضمن التدابير التالية<sup>1</sup> :

- استقبال المستثمرين بشكل لائق.

- شرح وتوضيح وتوجيه المستثمرين فيما يتعلق بالاستفادة من العقار الموجه للاستثمار.

- التكفل ومعالجة المشاكل المرفوعة من طرف المستثمرين بالسرعة المطلوبة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال.

وفي إطار تسهيل الإجراءات الإدارية تم تشكيل فوج يضم ممثلي عن جميع القطاعات الوزارية على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نظرا لدوره البالغ من الأهمية للتنسيق والمساعدة والمراقبة في إطار الاستثمار قصد تذليل الصعوبات في وجه المستثمرين وهذا ما يعد ضمانا لدفع الاستثمار وذلك بتحضير أجوبة دقيقة وواضحة على أسئلة المستثمرين فيما يخص الاستفادة من العقار الذي يمثل قاعدة ضرورية لإنجاز أي مشروع استثماري ومرافقتهم خلال إجراء حصولهم على عقد منح الامتياز من خلال النقاط التالية :

- التأكد أن الممثلين ملمين بالجهاز القانوني والتنظيمي المتعلق بالاستثمار من أجل تقديم جميع التفاصيل والإجراءات الضرورية ليتسنى تقديمها صحيحة لكل مستثمر.

- تزويد المستثمر بجميع المعلومات حول الأسعار المطبقة على المستوى المحلي مع ضرورة تحيينها<sup>2</sup>.

كذلك تمكين المستثمر من إمضاء عقد الامتياز واستلامه على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في أجل لا يتعدى أسبوعين بعد الانتهاء من إجراءات التسجيل والشهر<sup>3</sup>، وباعتبار أن أسلوب الامتياز أسلوب جديد في الجزائر حرصت ذات التعليمتين على تدريب وتكوين ممثليها على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في مجال الاستثمار خاصة من طرف الشركات الاستثمارية الكبرى والمنظمات الدولية والدورات التدريبية في هذا المجال وفي نفس السياق دائما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبطلب من المستثمر القيام بأعمال تكوين وبرامج تحسين

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 11659 المؤرخة في 2012/11/27 والصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

<sup>2</sup> - التعليمة رقم 4804، المتعلقة بتمثيل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

<sup>3</sup> - التعليمة رقم 6422، المتعلقة بتمثيل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

المستوى لفائدة مستخدميهم وذلك بالتعاون مع مؤسسات التكوين والبحث المعنية كذلك القيام بتنظيم ملتقيات وأيام دراسية وندوات علمية وغيرها من التظاهرات ذات الصلة بمجال نشاطه<sup>1</sup>.

كما تلتزم الجهة الإدارية بتوفير كل الوسائل الضرورية للبدء في تنفيذ العقد في سبيل تحقيق ذلك تعمل على تمكين المستثمر من استخراج رخصة البناء وشهادة المطابقة<sup>2</sup>، وجميع الوثائق اللازمة، وقد نصت اتفاقية شراء القوى الكهربائية في منطقة "سيدي كيرير" بدولة مصر المدارة بنظام الامتياز صراحة على ضرورة قيام الجهة الإدارية بتمكين شركة المشروع من الحصول على هذه التصاريح على نفقتها الخاصة وحماية المستثمر من أية ممارسات قد تشكل خطراً على استقلال المشروع وتعمل على تسهيل دخول وخروج وإقامة العاملين في المشروع وتوفير مواقع التخزين ووسائل الاتصالات<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : الالتزام بضمان التوازن المالي للعقد.

قد يعترض عقد الامتياز كغيره من العقود بمناسبة تنفيذه بعض الظروف التي لم تكن في الحسبان تجعل من عملية الاستمرار في تنفيذ العقد مكلفاً الأمر الذي يؤدي إلى إرهاب المدين وإعساره وهذا ما يسمى باختلال التوازن المالي للعقد بحيث عندما تكون التزامات المتعاقد عرضة للتغير ينبغي تعديل الحقوق بما يحقق التوازن المالي للعقد، لذلك يعد التوازن المالي للعقد من أهم الالتزامات التي تتكفل بها الإدارة من الناحية المالية لأنه قد تطرأ ظروف غير عادية على المتعاقد أدت إلى عدم توازن العقد من شأنها إلحاق غبن بالمتعاقد، وهي من الأفكار التي ابتدعها مجلس الدولة الفرنسي بمناسبة تدخل الإدارة في عقد التزام "الشركة الفرنسية للترام" حيث عرض المفوض "Leon Blum" حيث جاء في حيثيات الحكم: "إذا انهار الاقتصاد المالي للعقد وإذا أدى استعمال السلطة مانحة الالتزام حقها في التدخل إلى حدوث شيء من الاختلاف في هذا التوازن بين المزايا والأعباء فليس هناك ما يمنع الملتزم من اللجوء إلى قاضي العقد فيثبت التدخل وإن كان مشروعاً وإن كان ملزماً سبب له ضرراً يتعين تعويضه عنه"، هذه الفكرة أمام مجلس الدولة الفرنسي بأن فكرة التعادل والتوازن بين أطراف العقد هو ضرورة لا مفر منها وأن العدالة تستوجب أن يتحقق قدر من التوازن الشريف بين الالتزامات المفروضة على المتعاقد والحقوق

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي 59/21، المؤرخ في 2021/02/04، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد : 10.

<sup>2</sup> تم التطرق إليهما في الفصل الثاني من الباب الأول.

<sup>3</sup> دويب حسين صابر عبد العظيم، الاتجاهات الحديثة في عقود الالتزام وتطبيقاتها على عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أسيوط، مصر، 2006، ص324.

المقررة له<sup>1</sup>، لذلك سنبحث عن مدلول فكرة التوازن المالي وسبل إعادة التوازن المالي في ظل الظروف المصاحبة للعقد.

### أولاً : مدلول فكرة التوازن المالي للعقد.

يعرف التوازن المالي أنه المساواة بين النفقات والإيرادات مع احتساب هامش ربحي ملائم يكون هو السبب من وراء ارتضاء التعاقد ففي كثير من الأحيان يتم إبرام عقد وتبدأ عملية التنفيذ وتنتهي دون أن يصاحب ذلك أي خلل لا من جهة الإدارة ولا من جهة المتعاقد وذلك أثناء مرحلة التنفيذ التي تمنع السريان الاعتيادي للعقد، وتطراً هذه العملية خصوصاً على العقود الزمنية أو العقود المستمرة حيث لا يمكن لكلا الطرفين أن يضمن تنفيذ العقد<sup>2</sup>.

وعرفت محكمة القضاء الإداري المصري مبدأ التوازن المالي وبينت أساسه في القرار الصادر بتاريخ 1957/06/30 حيث جاء فيه : "طبيعة العقود الإداري تتحقق بقدر الإمكان توازناً بين الأعباء التي يتحملها المتعاقد مع الإدارة وبين المزايا التي ينتفع بها اعتباراً بأن نصوص العقد تؤولف في مجموعها كلا من مقتضاه التلازم بين مصالح الطرفين المتعاقدين، فإذا ترتب على تعديل التزامات المتعاقد مع الإدارة زيادة في أعبائه المالية، فإنه ليس من العدل ولا من المصلحة العامة نفسها أن يتحمل المتعاقد وحده تلك الأعباء بل يكون له في مقابل ذلك أن يحتفظ بالتوازن المالي للعقد تأسيساً على أن هذا العقد ينظر إليه كوحدة من حيث تحديد الحقوق المالية للمتعاقد، فإذا ما انتهى تدخل الإدارة في العقد بالتعديل إلى الإخلال بهذه الحقوق كما حددت عند إبرام العقد فيجب إعادة التوازن المالي للعقد إلى ما كان عليه، كما أنه إذا كان حق الإدارة في التعديل أمر يفترض قيامه في ذهن المتعاقد مع الإدارة عند إبرام العقد، فإنه يجب أن يقابل هذه السلطة حق آخر للمتعاقد هو أن يقدر من جانبه هو أيضاً أن جهة الإدارة ستعوضه عما يلحقه من ضرر نتيجة ممارستها لسلطة التعديل، وهذا التعويض يقوم على أنه لا يتصور إن المتعاقد مع الإدارة يقبل معاونتها في تسيير المرافق العامة بالمجان وبغير مقابل بل من الطبيعي أنه قرر طبقاً لتقديراته أن سيظفر مقابل التزاماته العقدية بفائدة معينة وريح معلوم فإذا سلم للإدارة بحق التعديل تحقيقاً للمصلحة العامة فإن العدالة تأبى حرمان المتعاقد من حقه المشروع في الفائدة أو الريح الذي قدره عند إبرام العقد"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - حشلاف فطيمة، وسائل التوازن المالي للعقد، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، عدد خاص، مركز المنارة للدراسات القانونية والإدارية، المغرب، سنة 2018، ص166.

<sup>2</sup> - لمياء هاشم سالم قبع، اختلال التوازن المالي في العقد الإداري، دار الكتب القانونية، مصر، 2013، ص18.

<sup>3</sup> - لمياء هاشم سالم قبع، المرجع نفسه، ص20.



وقد أخذ المشرع المصري بفكرة التوازن المالي للعقد الإداري في القانون 129 لسنة 1947 في المادة السادسة : "إذا طرأت ظروف لم يكن في المستطاع توقعها ولا بد لمانح الالتزام أو الملتزم فيها، وأفضت إلى الإخلال بالتوازن المالي للالتزام أو إلى تعديل كيانه الاقتصادي كما كان مقدرا وقت منح الالتزام، جاز لمانح الالتزام أن يعدل قوام الأسعار إذا اقتضى الحال أن يعدل أركان تنظيم المرفق وقواعد استغلاله وذلك لتمكين الملتزم من أن يستمر في استغلاله أو لخفض الأرباح الباهظة إلى القدر المعقول".

ويمكن رد الأحكام الأساسية لنظرية التوازن المالي إلى النقاط التالية<sup>1</sup> :

- لا تعني فكرة التوازن المالي للعقد هي فكرة التوازن الحسابي بل مردها لفكرة التوازن الشريف بين الالتزامات والحقوق.

- تفسير فكرة التوازن المالي لعقد التعويض الذي يحكم به للمتعاقد إذا ما كان مرجع الضرر فعل الإدارة على الأقل كما هو الحال في نظرية الأمير، وإذا كان الاختلال يعود إلى غير عمل الإدارة فإن فكرة التوازن المالي للعقد وحدها لا تكفي لتبرير التعويض.

- يرجع الكثير من الفقهاء أن أساس فكرة التوازن المالي للعقد تعود إلى النية المشتركة بين الإدارة والمتعاقد وهذا الأمر يكون في حالة النص صراحة على ضمان الإدارة للتوازن المالي، إما إذا لم ينص على هذه الحالة فعلى الإدارة ضمان التوازن المالي على أساس ما تقتضيه مرونة التزامات المتعاقد وقابليتها للتغيير، فمن العدالة أن تقرر حقوق استثنائية للمتعاقد مقابل ما هو مقرر للإدارة.

وتبرز أهمية التوازن المالي إلى تحقيق التعاون في الالتزامات المتبادلة بين طرفي العقد التي تستند إلى مبدأ حسن نية الإدارة في تنفيذ العقد وتقاسم المخاطر وتحقيق العدالة، ذلك أن زيادة التزامات وأعباء الملتزم بفعل الإدارة على نحو غير متوقع لحظة تنفيذ العقد ثم تقاعسها أو رفضها يؤدي إلى تهديد المرفق العام بالتوقف ذلك أن زيادة أعباء جديدة للملتزم هي ضرورة ملحة يتطلبها الانتفاع من خدمات المرفق على نحو أفضل وبالتالي وجب مد يد العون للملتزم<sup>2</sup>، كذلك تحدد هذه النظرية كيفية تقاسم المخاطر التي بموجبها تتم المحافظة على توازن العقد كما كان عليه عند التعاقد والإبقاء على خواصه الأصلية طبقاً لما يؤدي إليه هذا الحفاظ إثبات حسن نية الإدارة في استمرارية تنفيذ العقد وسير المرفق العام<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد مقبل سالم العنكلي، آثار العقد الإداري في التشريع الأردني "دراسة مقارنة"، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الدراسات الفقهية والقانونية، جامعة آل البيت، الأردن، ص56.

<sup>2</sup> إلياس ناصيف، المرجع السابق، ص290.

<sup>3</sup> عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة في تنفيذ العقود الإدارية، مطابع الولاء الحديثة، مصر، 2005، ص192.

ثانيا : إعادة التوازن المالي للعقد.

لما كانت عقود الامتياز تتميز بطول فترتها فإن خلال هذه المدة قد تطرأ ظروف غير متوقعة من شأنها التأثير على المراكز القانونية، سواء كان هذا التأثير بفعل الإدارة في إطار السلطات الممنوح لها أثناء تنفيذ العقد الإداري طبقاً لمبدأ قابلية المرفق العام للتغيير أو نتيجة ظروف خارجة عن إرادة الطرفين، لذلك يمكن البحث في إمكانية إعادة التوازن المالي للعقد الإداري في ظل الظروف العادية وفي ظل الظروف الاستثنائية.

**1- إعادة التوازن المالي لأسباب تعود إلى الإدارة :** إن ظاهرة اختلال التوازن المالي قد تنشأ لأسباب الإدارة بحد ذاتها أثناء تنفيذ العقد بهدف إضافة التزامات جديدة أو تعديلها بموجب السلطات الممنوحة لها كأن تصدر لوائح تنظيمية تقيد بزيادة الأسعار على مواد معينة أو فرض رسوم جديدة وقد أطلق عليه مجلس الدولة الفرنسي بنظرية فعل الأمير<sup>1</sup>، وتعني نظرية عمل الأمير حسب القرار الصادر عن محكمة القضاء الإداري المصري بتاريخ 1957/07/30 حيث قررت : "إن المقصود بنظرية فعل الأمير هو كل إجراء تتخذه السلطات العامة ويكون من شأنه زيادة الأعباء المالية للمتعاقد مع الإدارة أو في الالتزامات التي ينص عليها العقد، مما يطلق عليه بالمخاطر الإدارية وهذه الإجراءات تصدر من السلطة العامة قد تكون من الجهة الإدارية التي أبرمت العقد، وقد تتخذ شكل قرار فردي خاص أو تكون بقواعد تنظيمية عامة"<sup>2</sup>، ويشترط لتطبيق هذه النظرية مرهون بتوفر الشروط التالية :

**أ- أن يكون هناك عقد إداري :** لأن نظرية الأمير لا مثيل لها ولا وجود لها في العقود الخاصة، ولقد أبرزت محكمة القضاء الإداري في مصر هذا الشرط أكثر في القرار الصادر: 1957/03/03 بقولها: "متى كان الأمر بين الحكومة والشركة خارج نطاق الرابطة التعاقدية، فإن طلب التعويض عن الأضرار التي تترتب على التشريع الجديد استناداً إلى نظرية عمل الأمير يكون على غير أساس سليم من القانون، إذ من المقرر أن المسؤولية التي تترتب التعويض في نطاق عملية الأمير لا تقوم إلا في حالة ما إذا كان من المضرور بسبب التشريعات الجديدة تربطه بالدولة رابطة تعاقدية أثر فيها التشريع الجديد وتؤدي هذه الزيادة في الأعباء المالية إلى الإخلال بالتوازن المالي للعقد".

<sup>1</sup> - أروى إسماعيل مسلم، أثر نظرية عمل الأمير في إعادة التوازن المالي في العقود الإدارية، مجلة دراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 02، العدد 23، مركز البحث وتطوير الموارد البشرية، الأردن، تاريخ النشر : 2019/12/25، ص 70.

<sup>2</sup> - محمد بن سعيد بن حمد المعمري، الرقابة القضائية على العقود الإدارية في مرحلتي الانعقاد والتنفيذ، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2011، ص 403.

كما أشارت إلى هذا الشرط المحكمة العليا الليبية في القرار الصادر : 1974/01/21 : "إذا كان الأمر الإداري بإيقاف العمل تتوفر فيه جميع الشروط اللازمة لتطبيق نظرية عمل الأمير، وذلك بأن الأمر صدر من الجهة الإدارية المتعاقدة ونشأ عنه ضرر للمتعاقد وحده ولم يشاركه فيه أحك أياً كانت درجة هذا الضرر وأن هذا الإجراء لم يكن متوقفاً فإن النظرية المنطبقة في هذه الحالة هي نظرية فعل الأمير"<sup>1</sup>.

ب- أن يكون العمل الضار صادر من الإدارة وغير متوقع : بمعنى أن يكون التصرف صادراً بإرادة من الإدارة المتعاقدة فإذا كان خارج عن إرادتها فلا يمكن تطبيق فعل الأمير، أما بالنسبة لشرط عدم التوقع فلا يكون للمتعاقد توقع الإجراء وحريصاً عليه حرص الرجل العادي المتواجد في نفس ظروفه<sup>2</sup>، وقد ذهب الفقه في هذا الشأن أنه لا يجوز للمتعاقد مع الإدارة المطالبة بالتعويض بمناسبة تعديل شروط العقد استناداً إلى نظرية فعل الأمير باعتبار أن الإدارة قد مارست اختصاصاً أصيلاً مقرر لها ودون رضا المتعاقد<sup>3</sup>، وهذا ما أكدته مجلس الدولة الفرنسي في القرار الصادر 1949/03/04 بشأن الخسائر التي لحقت شركة الكهرباء والغاز بمدينة طولون حيث جاء في الحكم : "إن الخسائر التي لحقت بالشركة لا ترجع إلى تدخل سلطات المدينة بل مردها إلى أوامر وتدخل السلطات العسكرية أثناء الحرب العالمية الثانية"<sup>4</sup>.

ج- أن يسبب ضرراً للمتعاقد : وهذا الشرط هو نتيجة الشروط التالية ولا يشترط في الضرر درجة معينة ، كما سبق لمحكمة القضاء الإداري المصرية أن نادت بهذا الشرط في القرار الصادر بتاريخ 1955/01/30 حيث جاء في الحكم : "يشترط لقيام الحق في التعويض أساساً على نظرية عمل الأمير أن تصدر الحكومة تشريعاً عاماً جديداً يمس بمركز المتعاقد معها بضرر خاص والضرر الخاص يتحقق إذا أصاب التشريع الجديد الرغم من عمومية نصوصه والمتعاقد وحده دون مجموع الشعب"<sup>5</sup>.

أما بالنسبة للآثار التي ترتبها هذه النظرية فإنه يترتب عنها مسؤولية الإدارة دون خطأ أو نظرية المخاطر على أساس تحمل التبعة وتعويض المتعاقد على ما لحقه من ضرر نتيجة ممارستها لأعمالها حتى ولو كانت هذه الأعمال دون خطأ لكنها سببت ضرراً للمتعاقد وهو زيادة تكاليف العقد بشكل مرهق

<sup>1</sup> - عمر محمد السيوي، نظرية العمل الأمير والعقد الإداري، مجلة دراسات قانونية، المجلد 15، جامعة قارينوس، ليبيا، سنة 1998، ص 117.

<sup>2</sup> - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، المرجع السابق، ص 195.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 196.

<sup>4</sup> - عمر محمد السيوي، نظرية العمل الأمير والعقد الإداري، المرجع السابق، ص 118.

<sup>5</sup> - عمر محمد السيوي، نظرية الأمير والعقد الإداري، المرجع نفسه، ص 119.

بالنسبة لهذا الأخير<sup>1</sup>، ويشمل هذا التعويض عنصرين أولهما : ما لحق به من خسارة ويتضمن هذا العنصر المصروفات الفعلية التي أنفقتها المتعاقد مثل تكليف المتعاقد شراء المواد بأثمان مرتفعة وثانيا ما فاته من ربح نتيجة خفض أسعار الرسوم أو إلغاء مصاريف ضرورية<sup>2</sup>.

**2- إعادة التوازن المالي لأسباب خارج عن إرادة الطرفين :** وهذه حالة نظرية الظروف الطارئة وتطبق عندما يختل التوازن الاقتصادي اختلالا جسيما بحيث يصبح تنفيذ العقد أكثر إرهاقا مما يترتب عليه خسارة للمتعاقد تتجاوز الخسارة العادية ولا تختلف كثيرا عن نظرية القوة القاهرة<sup>3</sup>.

وقد حددت المحكمة الإدارية العليا بمصر شروط تطبيق الظروف الطارئة بقولها : "إن تطبيق نظرية الحوادث الطارئة في الفقه والقضاء الإداري رهين بأن تطرأ خلال تنفيذ العقد الإداري حوادث أو ظروف طبيعية كانت أو اقتصادية أو من عمل جهة إدارية غير الجهة الإدارية المتعاقدة أو من عمل إنسان آخر، لم تكن في الحسابان المتعاقد عند إبرام العقد ولا يملك لها دفعا، ومن شأنها أن تنزل به خسائر فادحة تختل معها اقتصاديات العقد ولا يملك لها دفعا، ومن شأنها أن تنزل به خسائر فادحة تختل معها اقتصاديات العقد اختلالا جسيما، ومؤدى تطبيق هذه النظرية بعد توافر شروطها إلزام جهة الإدارة المتعاقدة بمشاركة المتعاقد معها في احتمال نصيب الخسارة التي أحاققت به طوال فترة الظرف الطارئ وذلك ضمانا لتنفيذ العقد الإداري واستدامة لسير المرفق العام الذي يخدمه، ويقتصر دور القاضي الإداري بالحكم بالتعويض المناسب دون أن يكون له تعديل للالتزامات العقدية"<sup>4</sup>.

كما بينت المحكمة العليا الليبية في قرار لها بتاريخ 1992/03/01 : "أنه يشترط لتطبيق الظروف الطارئة أن يكون الحادث استثنائيا لا يقع إلا نادرا، وأن يكون عاما يشمل طائفة من الناس وليس أمرا خاصا بالمدين، وأنه ليس في الوسع توقع هذا الحادث ولا يستطاع دفعه وأن يجعل الحادث الطارئ تنفيذ

<sup>1</sup> - أروى إسماعيل مسلم، المرجع السابق، ص360.

<sup>2</sup> - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، المرجع السابق، ص199.

<sup>3</sup> - قد أقر هذه النظرية مجلس الدولة الفرنسي في القرار الصادر بتاريخ 1916/03/30 بشأن قضية مدينة "بورديو" وتتلخص وقائع القضية أن الشركة الملتزمة بتوريد الغاز لمدينة "بورديو" حيث تتلخص وقائع القضية أن الشركة الملتزمة بتوريد الغاز لمدينة بورديو أثناء تنفيذها للعقد الإداري وجدت أن الأسعار التي تتقاضاها أبعد كثيرا من أن تغطي النفقات بعد الارتفاع في أسعار الفحم المستخرج منه الغاز ارتفاعا كبيرا عقب الحرب العالمية الأولى بحيث ارتفع سعر الفحم إلى أكثر من ثلاثة أمثاله، فقد كان ثمن طن الفحم عند إبرام العقد في عام 1904 وارتفع في عام 1916 إلى أكثر من 73 فرنك مما أصبح معه تنفيذ العقد الشركة لالتزاماتها مرهقا، مازن ليلو راضي، العقود الإدارية في القانون الليبي والمقارن، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص124.

<sup>4</sup> - أحمد يوسف عبد الرحمان بحر، نظرية الظروف الطارئة وأثرها على العقد الإداري في فلسطين، مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماجستير، كلية الشريعة والقانون، الجامعة الإسلامية، فلسطين، 2017، ص119.

الالتزام مرهقا ومتى توفرت هذه الشروط في ظرف الطارئ جاز للقاضي رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ومقتضى رد الالتزام إلى الحد المعقول، يستلزم حتما أن يكون الالتزام قائما لم يتم تنفيذه<sup>1</sup>.

أما عن الآثار القانونية التي تحدث نتيجة تحقق الظروف الطارئة أثناء تنفيذ العقد أن المتعاقد لا يُعفى من تنفيذ التزاماته لا كليا ولا جزئيا للحفاظ على مبدأ استمرارية المرفق العام عن طريق المعاونة التي تقدمها الإدارة للمتعاقد من أجل تخفيف الصعوبات التي يواجهها<sup>2</sup>، وفي هذه الحالة تقوم الإدارة بتوزيع أعباء الخسارة بينها وبين المتعاقد في حالة لم تشأ الإدارة تعجيل الالتزامات التعاقدية مع مراعاة موقف المتعاقد في مواجهة ظرف الطارئ وبذل العناية في التغلب عليه والحالة الاقتصادية للمشروع ومدى الاستقرار الاقتصادي للدولة<sup>3</sup>، لذا فإن التعويض الطي تساهم به الإدارة في تجاوز الظروف الطارئة التي ترهق كاهل المتعاقد يتسم بالطابع المؤقت الذي يربط وجوده بوجود هذا ظرف لحين إعادة الحال على ما كان عليه عند زوال الظروف التي كانت سببا في إرهاب المتعاقد الأمر الذي يعيد التوازن المالي للعقد وتتحل الإدارة من التزامها بالتعويض<sup>4</sup>.

#### المطلب الثاني : حقوق السلطة مانحة الامتياز.

هذه الحقوق هب عبارة عن سلطات في مواجهة المتعاقد معها، لهذا تعتبر العلاقة بين الإدارة والأفراد علاقة غير متساوية عكس ما هو الحال في العقود المدنية وإنما تكون للإدارة المرتبة الأقوى بما تملكه من سلطات وامتيازات.

#### الفرع الأول : الحق في الرقابة.

باعتبار الدولة هي المالك الحقيقي للأموال الوطنية العقارية الخاصة فهي بالضرورة لها الحق في الرقابة عليها من أجل التأكد من استغلالها في الهدف المخصص لها، وهذا الحق ثابت لها حتى ولو يتم النص عليه في العقد كما هو سائد في الفقه والقضاء الإداريين<sup>5</sup>، وتشمل الرقابة في عقد الامتياز التي

<sup>1</sup> - مازن ليلو راضي، المرجع السابق، 125.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص125.

<sup>3</sup> - عبد الحكم فوده، آثار الظروف الطارئة والقوة القاهرة على الأعمال القانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999، ص117.

<sup>4</sup> - علي حسن البنان، أثر الظروف الطارئة في تنفيذ العقد الإداري، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد16، العدد58، جامعة الموصل، العراق، السنة 2018، ص198.

<sup>5</sup> - عبد الغني بسيوني، القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990، ص542.

اختلف الفقه حول سند القانوني لسلطة الرقابة في حالة عدم النص عليها في العقد، ونتج عن هذا الخلاف ثلاثة اتجاهات :

تمارسها الإدارة الإشراف على حسن سير العقد وفق دفتر الشروط المتفق عليها وقد خول المشرع الجزائري حق الرقابة إلى هيئات متخصصة وهي إدارة أملاك الدولة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

ويجب التنويه أن سلطة الرقابة يشير الفقه أن لديها مدلولين :

- المدلول الأول وهو المدلول الضيق حيث يقصد به الرقابة في حد ذاتها وتعني حق الإدارة في التحقق من تنفيذ العقد من قبل المتعاقد معها وفقا للشروط المنصوص عليها في العقد.

- أما المدلول الثاني وهو المدلول الواسع حيث يشمل كذلك حق الإدارة في توجيه المتعاقد والإشراف عليه<sup>1</sup>، وقد أخذ المشرع المصري بالمفهوم الواسع في نص المادة السابعة من قانون 129 لسنة 1947 المعدل بقانون رقم 497 لسنة 1954 أن للسلطة الإدارية مانحة الالتزام أن تراقب إنشاء المرفق العام موضوع العقد، وكذلك سيره من النواحي الفنية والإدارية والمالية ولها في سبيل ذلك أن تعيين مندوبين عنه في مختلف الفروع والإدارات التي ينشئها الملتزم لاستغلال المرفق العام ويختص هؤلاء المندوبين بدراسة تلك النواحي وتقديم تقرير بذلك لمانح الالتزام ويجوز بقرار من رئيس الجمهورية بناء على اقتراح الوزير المانح للالتزام أو المشرف على الجهة مانحة الالتزام أن يعهد إلى ديوان المحاسبة بمراقبة إنشاء المرفق وسيره من الناحية المالية أو أن يعهد بالرقابة الفنية والإدارية عليه إلى أية هيئة عامة أو خاصة كما يجوز للوزير المختص أن يقرر تشكيل لجنة أو أكثر من موظفي وزارته أو غيرها من الوزارات والهيئات العامة لتولي أمر من أمور الرقابة على التزامات المرفق العام وفي هذه الحالة يتولى

**الاتجاه الأول :** يرى أن الطبيعة القانونية للمرفق العام وحدها تكفي استنادا لمبدأ سير المرفق العام بانتظام حيث يعطي للإدارة الحق في الرقابة حتى في حالة خلو العقد من هذا الشرط كما يعطي لها الحق في توقع الجزاء على المتعاقد حالة إخلاله ببند العقد، **والاتجاه الثاني** يرى أنه في حالة سكوت العقد عن هذا الشرط فإن الطبيعة القانونية للمرفق العام لا تكفي لوحدها وإنما يستوجب الأساس القانوني لسلطة الرقابة يرتكز في هذه الحالة على فكرة النية المشتركة للمتعاقدين كإرادة ضمنية مستخلصة من ظروف العقد، بينما يرى **الاتجاه الثالث** أن سلطة الإدارة في الرقابة ترتكز على مقتضيات الصالح العام التي يقع على عاتق الإدارة العامة تحقيقها في نشاطها التعاقدية كما في سائر أنشطتها الأخرى، **مطيع علي حمود جبير**، العقد الإداري بين التشريع والقضاء في اليمن (دراسة مقارنة)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 2006، ص 416، وبالرجوع إلى القضاء الإداري المصري نجده يأخذ بالرأي الأول وذلك في القرار الصادر بتاريخ 1968/03/02 : "تتمتع الإدارة بسلطة الرقابة على تنفيذ العقد حتى ولو لم ينص عليها العقد فيه حيث أن هذه السلطة تتعلق بالنظام العام ويترتب على إدخال كل نص يرد في العقد الإداري على استبعادها باطلا بطلان مطلق"، **حمد محمد حمد الشلماني**، المرجع السابق، ص 138.

<sup>1</sup> - حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008، ص 631.

ديوان المحاسبة أو اللجنة المكلفة بالرقابة دراسة النواحي التي أنيط بها وتقديم تقرير بذلك إلى كل من الوزير المختص والجهة المانحة للالتزام<sup>1</sup>.

### أولاً : أوجه الرقابة.

تمارس الرقابة الإدارة في مواجهة الملتزم ثلاثة أوجه من الناحية الفنية والناحية الإدارية والناحية المالية وهي كالآتي :

**1- الرقابة الفنية :** وتتمارس هذه الرقابة عن طريق أعمال مادية للتأكد من أن الملتزم يستغل الأرض ويسيره عن طريق وفق الشروط المتفق عليها<sup>2</sup>، وفي سبيل تحقيق ذلك تم النص في المادة 05 : "يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام قانون 03/10"<sup>3</sup>، ويكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من أصحاب الامتياز والسهر على أن لا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية<sup>4</sup>، كما يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإنشاء بطاقة المستثمرة الفلاحية التي تدون فيها جميع معلومات المستثمرة الفلاحية وصاحب المستثمرة<sup>5</sup>، حيث يمنح لكل مستثمرة فلاحية ترقيم يحمل 17 رقم وحرف يشمل على الولاية والبلدية والطبيعة القانونية للمستثمرة ونوع المستثمرة<sup>6</sup>، ويقوم الديوان بتسليمها خلال 30 يوم من تاريخ الترخيم وتبقى صلاحية الترخيم سارية المفعول لمدة 10 سنوات ويتم تجديدها بمبادرة من المستثمر<sup>7</sup>، وفي حالة تغيير الطبيعة القانونية للمستثمرة أو تشكيلتها البشرية أو قوامها بعد الترخيم أو تبعاً للخروج من الشروع أو التنازل عن حق الامتياز أو أي ظرف قانوني آخر يجب على المستثمر أو المستثمرين المعنيين خلال 30 يوم التي تلي

<sup>1</sup> جيهان حسن سيد أحمد، عقود البوت وكيفية فض المنازعات الناشئة عنها، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص993.

<sup>2</sup> وضاح محمود الحمد، عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (حقوق الإدارة المتعاقدة وواجباتها)، الطبعة 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص85

<sup>3</sup> الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 326/10 المتعلق بامتياز الأراضي الفلاحية.

<sup>4</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 339/09 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 87/96 المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

<sup>5</sup> قرار وزاري مؤرخ في 2011/06/16 المتعلق ببطاقة المستثمرة الفلاحية، منشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 2012/05/16، جريدة رسمية عدد : 30.

<sup>6</sup> المادة 05 من القرار الوزاري.

<sup>7</sup> المادتين 6 و7 من القرار الوزاري.



التغيير إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتغييرات الحاصلة<sup>1</sup>، كذلك المادة 18 من المرسوم التنفيذي 308/96 المتعلق بامتياز الطرق السريعة : "يتم ضمان المراقبة في مرحلة الاستغلال المراقبة التقنية للمنشآت الكبرى من طرف السلطات والمصالح المعنية لهذا الغرض من طرف مانح الامتياز بحيث على صاحب الامتياز أن يقدم لهذه السلطات والمصالح الوثائق والتقارير المحددة بتعليمات من مانح الامتياز"<sup>2</sup>، كما نجد المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09 تلزم المستثمر الحصول على شهادة المطابقة بعد معاينة من طرف مصالح التعمير فيما يخص إنجاز البناءات، ومعاينة بدء النشاء من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات<sup>3</sup>، أو من طرف الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي.

**2- الرقابة الإدارية :** وهي التي تمارس من طرف هيئات إدارية مختصة تستهدف مقارنة التصرفات القانونية والأعمال التي يقوم بها المستثمر مع نتائج التنفيذ، وفي هذا الإطار يخول لمديرية أملاك الدولة باعتبارها الهيئة المكلفة برقابة الأملاك الوطنية طبقا للمادة 24 من قانون الأملاك الوطنية : "تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع"، والمادة 25 : "تبين المحاسبات والفهارس والجداول وسجلات الترقيم وسجلات الجرد التسجيل الأمين لحركات الأملاك الوطنية، وينبغي أن ينعكس هذا التدوين بكيفية دقيقة وصحيحة أوضاع الممتلكات ومحتواها الحقيقي، وملكيته أو تخصيصها قصد نقادي الملاحظات الإدارية والقضائية والعقوبات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها"، كما تضيف المادة 131 من نفس القانون : "تمارس المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأسلاك الموظفين ومؤسسات المراقبة كل فيما يخصه رقابة استعمال الأملاك الوطنية وفقا للتنظيمات المعمول بها التي تحدد اختصاصاتهم"، ونصت المادة 134 على أن تمارس هذه الرقابة من طرف أعوان ذي كفاءة ومحلفين حائزين على رتبة مفتش على الأقل، وقد أوجب القانون على المستثمر أن يوفر جميع التسهيلات للأعوان المكلفين بالرقابة وتقديم التسهيلات المتعلقة بالبيانات والمعلومات حيث تنص المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي 326/10 : "يلتزم المستثمر أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة وأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة".

<sup>1</sup> - المادة 8 من القرار الوزاري.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 308/96، المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة.

<sup>3</sup> - قد تم إلغاء هذه اللجنة بموجب قانون المالية التكميلي 2015 وإعادة تفعيلها بموجب قانون المالية لسنة 2020، إلا أنه لم يتم صدور المرسوم التنفيذي المحدد لتشكيلتها وقواعد عملها ومن المستحسن أن يكون لهذه اللجنة دور رقابي أكثر.



وفي إطار الرقابة الإدارية دائما ألزم المشرع الجزائري القيام بعملية إحصاء على الأراضي الفلاحية عن طريق لجان متخصصة<sup>1</sup>، وتهدف هذه العملية إلى :

- إحصاء المستثمرين والمستثمرات الفلاحية وكذا الأنشطة التابعة لها.
- تحيين المعطيات المتعلقة بالهياكل الفلاحية والمجتمع الفلاحي عبر التراب الوطني.
- إرساء أسس نظام وطني متكامل للإحصائيات العامة عن الفلاحة.
- التوفر على قواعد لسبر الآراء والاقتراحات الضرورية لإنجاز التحقيقات الخاصة بكل مجال النشاطات.

ويتم هذا الإحصاء عن طريق ثلاث لجان وكل لجنة لها اختصاصات تتفرد بها وهي كالآتي :

أ- اللجنة الوطنية<sup>2</sup> : تكلف اللجنة بدراسة عناصر الملف التقني للإحصاء العام للفلاحة والمصادقة عليها بالإضافة إلى :

- السهر على إعداد البطاقيّة المرجعية للمستثمرين والمستثمرات الفلاحية.
- مباشرة الحملة الوطنية للإعلام والتحسيس ومتابعتها.
- دراسة كفايات رصد الوسائل لتحضير الإحصاء العام للفلاحة وتنفيذه وتحديد ذلك.
- مراقبة سير مخطط عملية الإحصاء العام للفلاحة.
- تنشيط وتنسيق ومتابعة العمل مع اللجان الولائية والبلدية.
- ب- اللجنة الولائية<sup>1</sup> : تكلف هذه اللجنة بالأعمال التالية :

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 114/01، المؤرخ في 2001/05/07، المتعلق بالإحصاء العام للفلاحة، جريدة رسمية عدد : 26.

<sup>2</sup>- تتكون هذه اللجنة حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 114/01 : وزير الفلاحة أو ممثله رئيسا ويتولى الأمين العام لوزارة الفلاحة أمانة اللجنة، المندوب للتخطيط أو ممثله، نائب للرئيس، الأمين العام لوزارة الداخلية والجماعات المحلية، الأمين العام لوزارة المالية، الأمين العام لوزارة الاتصال والثقافة، الأمين العام لوزارة التربية، الأمين العام لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الأمين العام لوزارة تهيئة الإقليم والبيئة، الأمين العام لوزارة السكن والعمران، الأمين لوزارة البريد والمواصلات، الأمين لوزارة الموارد المائية، الأمين العام لوزارة الصيد البحري والمواد الصيدية، ممثل عن وزارة الدفاع الوطني، رئيس الغرفة الوطنية للفلاحة، المدير العام للمعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، المدير العام للأماكن الوطنية ومدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

- رصد الوسائل المادية والبشرية الضرورية لسير العمليات.
- برمجة أنشطة اللجان البلدية ومتابعتها ومراقبتها.
- القيام بتوزيع وثائق الإحصاء واسترجاعها.
- إعداد ملخص لمعطيات الإحصاء على مستوى الولاية.
- ج- اللجنة البلدية<sup>2</sup> : تكلف هذه الأخيرة بالعمليات التالية :
  - المساهمة في إعلام المستثمرين الفلاحين وتحسيسهم.
  - متابعة الإحصاء على المستوى البلدي ومراقبته.
  - جمع استمارات الأسئلة المملوءة والملخص البلدي بعد الانتهاء من عملية الإحصاء وإرسالها إلى اللجنة الولائية بعد مراقبتها والتصديق عليها.
- كما تم إنشاء لجنة خاصة مكلفة بإجراء إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية<sup>3</sup> على مستوى كل ولاية وتتشكل من :
  - المدير الولائي المصالح الفلاحية رئيسا.
  - المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
  - عضو من الغرفة الفلاحية الولائية معين من طرف رئيس الغرفة.
  - عضو من المجلس الشعبي البلدي.

<sup>1</sup>- تتشكل هذه اللجنة من : الوالي رئيسا، مدير المصالح الفلاحية ويكلف بأمانة اللجنة، مدير الموارد المائية، مدير تهيئة الإقليم والبيئة، محافظ الغابات، مدير الأملاك الوطنية، مدير المحافظة العقارية، مدير فرع مسح الأراضي، مدير الشؤون الدينية والأوقاف، المدير المكلف بالسكن والعمران، رؤساء الدوائر، رئيس لجنة المجلس الشعبي الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس الغرفة الفلاحية، المادة 09 من المرسوم التنفيذي 114/01.

<sup>2</sup>- وتتشكل هذه اللجنة حسب المادة 11 من : رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا ويكلف المندوب البلدي بأمانة اللجنة، العون البلدي للإرشاد الفلاحي، ممثل المصالح البيطرية، ممثل إدارة الغابات، رئيس لجنة المجلس الشعبي البلدي المكلف بالفلاحة

<sup>3</sup>- تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 484/97، المؤرخ في 1997/12/15، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد : 83، وتم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 83/12، المؤرخ في 2012/02/20، جريدة رسمية عدد : 11.

تكلف اللجنة بالتحقيق بناء على مبادرة من أحد أعضائها أو من الصالح الفلاحية أو بناء على تبليغ من أي شخص وتلتزم في جميع الحالات بإجراء التحقيقات اللازمة وتعد محضر بإثبات حالة توجهه إلى الوالي والوزير المكلف بالفلاحة، وعند إثبات حالة عدم الاستغلال تقوم اللجنة بإرسال إعدار إلى صاحب الأمر من أجل مباشرة استغلالها في مهلة تتجاوز مع قدرات الأرض والشروط المناخية والفلاحية في أجل لا يمكن أن يتجاوز 6 أشهر، وفي حالة عدم مباشرة المالك للإعدار الأول يتم إرسال إعدار للمرة الثانية مع وجوب تقديم أسباب جدية منه وإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل اتخاذ التدابير اللازمة<sup>1</sup>.

كما تخضع الاستثمارات الأخرى للرقابة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار حيث تنص المادة الثالثة الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 100/17 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار : "تسجيل الاستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع وإعداد إحصائيات الإنجاز وتحليلها" من أجل التأكد من عدم تغيير وجهة العقار كما تخضع إلى رقابة إدارة الجمارك والضرائب والصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للتأكد من عدد المستخدمين في المستوى الذي يسمح له للحصول على المزايا<sup>2</sup>.

**3- الرقابة المالية :** هي سلطة الإدارة في فحص الحصيلة المالية التي يلتزم صاحب الامتياز بإعدادها سنويا وتتم من خلال اطلاع الإدارة بالاطلاع على كافة الوثائق الضرورية والتقديرات والحسابات الخاصة ومصادر التمويل، وقد أقر القضاء الإداري الفرنسي حق الإدارة في مباشرة الرقابة المالية من قبل الملتزم على نطاق واسع وذلك من خلال القرار الصادر من مجلس الدولة الفرنسي في 18/07/1930 في قضية شركات السكك الحديدية حيث أقر هذا الحكم أن الرقابة المالية تنقسم إلى رقابة سابقة ورقابة لاحقة<sup>3</sup>.

**أ- الرقابة السابقة :** هي الرقابة المانعة أو الوقائية التي تمنع الأخطاء قبل وقوعها وتتم قبل اتخاذ الإجراءات الإدارية واستكمال صرف الأموال والحصول على إيرادات المشروع.

**ب- الرقابة اللاحقة :** وهي التي تمارس بعد الانتهاء من جمع عمليات الإنفاق، فهي رقابة كاشفة لوقوع الخطأ<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المواد من 5 إلى 9 من المرسوم التنفيذي 484/97 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 232.

<sup>3</sup> - جهاد ديب زهير الحرازين، المرجع السابق، ص 132.

<sup>4</sup> - نور عيسى الهندي، الرقابة المالية على عقد الامتياز في القانون الأردني، مجلة الحقوق الكويتية، العدد 03، سبتمبر 2020، جامعة الكويت، الكويت، ص 255/259.

ثانيا : حدود الرقابة.

بالرغم من تمتع الإدارة من سلطة الرقابة على العقد الإداري وهي سلطة أصلية لا تحتاج إلى نص قانوني يقرها إلا أن هذه السلطة ليست مطلقة بل مقيدة بحيث يجب أن تراعي مبدأ المشروعية وأن يكون الهدف من وراء تصرفها تحقيق المصلحة العامة وضمان حسن سير المرفق العام وإلا كان تصرفها معيبا يشكل تعسف استعمال السلطة بحيث لا تؤدي الرقابة المفرطة إلى تحويل العقد من امتياز إلى استغلال مباشر، كما لا يجوز للإدارة أن تستعمل سلطاتها في الرقابة لتحقيق غرض لا يتصل بالمرفق العام موضوع التعاقد كما ينبغي أن تمارس الرقابة من طرف الهيئة الإدارية المختصة طبقا للأوضاع والشروط وفي حدود القوانين واللوائح<sup>1</sup>، يقتضي على الجهاز الرقابي بالدولة المختص المحافظة على سرية المعلومات التي يطلع عليها أثناء ممارسته لمهامه الرقابية والالتزام بالسر المهني وعدم إفشائها<sup>2</sup>.

وتهدف الرقابة بكل أنواعها إلى تحقيق الحفاظ على حقوق الجهة المانحة للالتزام في اقتضاء المقابل المحدد له في العقد والثاني الرقابة على المستثمر في تسييره واستغلاله على هذه القطعة الأرضية للتأكد من أنه يراعي الأصول العلمية والعملية في العقد وأن التصرفات التي يقوم بها مطابقة للقوانين واللوائح كما وجب التأكد صلاحية القطعة الأرضية والعمل على مردوديتها<sup>3</sup>.

الفرع الثاني : الحق في التعديل.

تعتبر سلطة تعديل العقد الإداري من أخطر الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها لأن الأمر هنا يتجاوز مهمة الرقابة والإشراف ليشمل المساس بالالتزامات والحقوق سواء بالزيادة والنقصان وبأخذ التعديل إما أن يكون تعديلا في الأعمال أو تعديل في مدة تنفيذ العقد، وبالرغم من التأييد الواسع من جانب الفقه والقضاء الإداريين لحق الإدارة في التعديل إلا أن هناك جانب من الفقه أنكر هذه السلطة على الإدارة في حالة عدم النص عليها<sup>4</sup>، لكن الرأي الراجح اليوم يذهب للاعتراف بسلطة الإدارة في التعديل بإرادتها المنفردة حيث يمثل هذا الاتجاه الأغلبية الساحقة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - عبد المنعم الضوى، السلطة العامة في مواجهة الأفراد عبر القانون والعقد والقرار الإداري، الطبعة 1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2016، ص421.

<sup>2</sup> - مروان محي الدين القطبي، المرجع السابق، ص363.

<sup>3</sup> - جهاد زهير ديب الحرازين، المرجع السابق، ص135.

<sup>4</sup> - بالرغم من التأييد الواسع لسلطة الإدارة في التعديل حالة عدم النص عليها إلا أن الفقه الإداري الفرنسي انقسم إلى مؤيد ومعارض لهذه الفكرة، حيث يرى الاتجاه المعارض ليعترف بهذه السلطة من بينهم الفقيه جون لوبييه الذي يرى أن جهة الإدارة لا تملك الحق في تعديل العقد الإداري دون موافقة مسبقة من طرف المتعاقد معها، ويضيف لوبييه في تعليق له

على أحد الأحكام الصادرة عن مجلس الدولة الفرنسي في القرار الصادر بتاريخ 1941/07/11 حول قضية مستشفى شوني المتعلق بصفقة عهدتها الإدارة إلى أحد المهندسين لوضع الرسومات والتصاميم، ونظرا لأن المهندس المتعاقد معها اضطرته الظروف أثناء تنفيذ الصفقة إلى الإقامة خارج المدينة قد عمد إلى اختيار مهندس آخر لمشاركته في الأعمال المكلف بها فعرض ذلك على الإدارة وأبدت موافقتها شريطة أن يتم توزيع الأجر بينهما، إلا أن المتعاقد رفض وقام بعرض النزاع على مجلس الدولة الفرنسي وحكم هذا الأخير بإلزام إدارة المستشفى بدفع جميع أتعاب المهندس المتعاقد حيث جاء في الحكم : "السلطة الإدارية لا تملك أن تعدل بصفة منفردة شروط الوكالة المسموح بها للمتعاقد"، **مجدوب عبد الحليم**، الضمانات القانونية المخولة لجهة الإدارة في مواجهة المتعاقد معها أثناء تنفيذ العقد الإداري (دراسة مقارنة)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2019/2018، ص103.

<sup>1</sup> - وكان الفقيه **جيز** من أول مؤيدي هذا الاتجاه والفقيه **بيكنو** حيث يرى أنه لا يمكن التمسك بوجود حقوق مكتسبة بين الإدارة والمتعاقد تحول دون تعديل شروط العقد من أجل السير الحسن والأفضل للمرفق العام ويضيف الفقيه **ديلويادير** الذي اعتبر أن سلطة التعديل من النظام العام ولا يجوز للإدارة التنازل عنها لأن العقد لا ينشئها بل ينظم كيفية ممارستها، **محمود خلف الجبوري**، المرجع السابق، ص165.

وتأصيل ذلك يعود لحسن سير المرافق العامة حيث تستطيع الإدارة إذا اقتضت المصلحة العامة وحسن سير المرفق العام أن تعدل في الالتزامات، ذلك أن عقود القانون الخاص إذا كانت تقوم على فكرة العقد شريعة المتعاقدين فإن العقد الإداري فهو على خلاف ذلك حيث تسعى الإدارة إلى تحقيق مصلحة عامة وفي سبيل تحقيق ذلك وجب أن تتمتع بامتيازات تجاه المتعاقد دون الإحتجاج منه أو الاعتراض، **عمار بوضياف**، الوجيز في الصفقات العمومية، الجزء الثاني، جسور للنشر والطبع، الجزائر، 2017، ص12.

أما بالنسبة لموقف القضاء الإداري فتؤكد المحكمة العليا الليبية في القرار الصادر بتاريخ 1978/02/16 على : "تتميز العقود الإدارية عن العقود المدنية بطابع خاص أساسه احتياجات المرفق العام الذي يستهدف العقد تسييره وتغليب المصلحة العامة على مصلحة المتعاقد وإن الأصل فيها ألا تتساوى مصالح الطرفين حيث تعلوا المصلحة العامة تمثلها الإدارة على مصلحة المتعاقد معها وأن للإدارة سلطة عدل العقد مناطه احتياجات المرفق العام"، **حمد محمد حمد الشلحاني**، المرجع نفسه، ص154.

وفي سوريا أقر مجلس الدولة السوري بحق التعديل الإداري في القرار رقم 1968/23 الذي جاء فيه : "يثبت حق الإدارة في التعديل باعتبار أن هذا الحق يرتكز على سلطة الإدارة الضابطة لناحية العقد المتعلقة بالصالح العام، فإذا أشارت نصوص العقد إلى هذا التعديل فإن ذلك لا يكون إلا مجرد تنظيم لسلطة التعديل وبيان أوضاع وأحوال ممارستها وما يترتب عن ذلك كما يضاف إلى ذلك أن الإدارة نفسها لا يجوز لها أن تتنازل عن ممارسة هذه السلطة لأنها تتعلق بالنظام العام"، **مهند مختار نوح**، الإيجاب والقبول في العقد الإداري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص128.

أما القضاء الإداري السعودي كذلك يرى أن حق الإدارة في التعديل الانفرادي من النظام العام حيث لا يجوز لها التنازل عنه أو الإتفاق على خلاف ذلك، **الجربوع أيوب بن منصور**، ضوابط سلطة الإدارة في تعديل عقودها الإدارية بإرادتها المنفردة في ضوء قضاء ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية، مجلة جامعة الملك سعود، المجلد 1، العدد 20، جمعة الملك سعود، السعودية، سنة 2008، ص70.

ويضيف مجلس الشورى اللبناني في قراره الصادر بتاريخ 1969/07/02 أن سلطة التعديل الانفرادي هي من المبادئ التي تراعى في العقود الإدارية والمطبقة حتى في غياب النص عليها وللإدارة الحق في استخدام هذه السلطة حيث جاء في

أما بالنسبة للموقف التشريعي فيقوم على إعطاء الحق للإدارة لمبدأ التعديل الانفرادي للإدارة حيث نرى المشرع السوري نص على ذلك صراحة في نص المادة 62 من قانون العقود رقم 51 لعام 2004 على : "يجوز لأمر الصرف زيادة الكميات المتعاقد عليها أو إنقاصها خلال مدة تنفيذ العقد بنسبة لا تتجاوز 30% لكل بند أوكل مادة من التعهد على حدة وذلك بنفس الشروط الأسعار الواردة في العقد ودون الحاجة إلى عقد جديد على أن لا تتجاوز قيمة الزيادة أو النقص 25% من القيمة الإجمالية للعقد"<sup>1</sup>، وفي ذات السياق نص المشرع المصري بسلطة الإدارة في تعديل العقد بموجب المادة 05 من قانون 129 لسنة 1947 : "لمانع الالتزام دائما متى اقتضت ذلك المنفعة العامة، أن يعدل من تلقاء نفسه أركان تنظيم المرفق العام موضوع الالتزام أو قواعد استغلاله"، أما بالنسبة للمشرع الجزائري فنجد المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 308/96 المتعلق بامتياز الطرق السريعة : "يمكن لصاحب الامتياز بعد موافقة مانح الامتياز أن يعدل المنشآت الكبرى والتجهيزات التي تدخل ضمن وعاء الامتياز كما هو محدد في المادة الأولى شريطة أن لا ينجم عنها أي تعديل جوهري في قوام الامتياز" ويؤسس هذا التعديل على التغييرات التي تحدث على المرفق العام حيث أن سلطة الإدارة في التعديل الإداري هي نتيجة حتمية ملازمة لفكرة المرفق العام الذي يكون دائما قابلا للتطور والتغير، وقد ذهب جانب من الفقه على أن حق الإدارة في التعديل مقتصر فقط على عقود الالتزام باعتبار هذا الأخير يحتوي على شروط تنظيمية وشروط تعاقدية وفي هذه الحالة ينصب التعديل على الشروط التنظيمية دون الشروط التعاقدية باعتبار هذه الأخيرة تخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين حيث لا تنفرد الإدارة بتعديلها دون موافقة المتعاقد معها وإلا ترتب مسؤولية إدارية استوجبت التعويض<sup>2</sup>، وما تعلق بمدة الامتياز والمقابل المالي

الحكم : "من المسلم به علما واجتهادا أن النصوص التي يتألف منها دفتر الامتياز تنطوي على أحكام تنظيمية وهي التي تتعلق بسير وتنظيم المصلحة العامة موضوع الامتياز، وأن هذه الأحكام كأية أحكام تنظيمية أخرى قابلة للتعديل والتبديل من جانب الإدارة وحدها على أن يبقى لصاحب الامتياز الحق بالمطالبة بالتعويض إذا ثبت تأثير التعديلات على توازن الالتزامات المقررة في العقد لصالح كل من الفريقين"، نصري منصور نابلسي، العقود الإدارية، الطبعة 1، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2012، ص 331.

ولا يخلو القضاء الإداري الجزائري هو الآخر حول حق الإدارة في التعديل وهذا ما جاء في حكم مجلس الدولة الجزائري في القرار الصادر بتاريخ 2009/02/11 حيث جاء في حكمه : "حيث أنه خلال الاجتماع الذي تقرر بالولاية بشأن التعديل الذي طرأ على البطاقة التقنية بأن مصالح المستأنف عليها قد وافقت على مراجعة وتعديل مساحة الشقة التي تؤخذ بعين الاعتبار خلال إعادة البطاقة التقنية كما هو ثابت من المراسلة رقم 2006/1385 المؤرخة في 2006/12/09 دون تعديل سعر المتر المربع للشقة"، مجدوب عبد اللطيف، المرجع السابق، ص 111.

<sup>1</sup> - بديع مستور، سلطة الإدارة في تعديل العقد، مجلة جامعة البعث، المجلد 38، العدد 19، جامعة البعث، سوريا، 2016، ص 77.

<sup>2</sup> - يعرب محمد الشرع، دور القطاع الخاص في إدارة المرافق الاقتصادية (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، شباب العصر المعرفة، دمشق، 2010، ص 386.

وكيفية منح الامتياز يعتبر من قبيل الشروط التعاقدية التي يجوز للإدارة تعديلها في أي وقت وفقا للحاجة التي تتطلبها الظروف الاقتصادية والاجتماعية للبلاد دون الحاجة إلى رضی الطرف للمتعاقد أو يترتب على هذا التعديل أي ضرر له، وهذا ما تم الأخذ به في قانون 67 لسنة 2010 بشأن تنظيم مشاركة القطاع الخاص في مشروعات البنية الأساسية والخدمات والمرافق العامة المصري حيث جاء في المادة 07 من هذا القانون : "للجهة الإدارية تعديل شروط البناء والتجهيز والتطوير وغير ذلك من الأعمال أو مقابل الخدمات المتفق عليها في عقد المشاركة، كما لها إذا تضمن العقد إسناد تشغيل المشروع متى اقتضت المصلحة العامة ذلك الحق في تعديل قواعد تشغيله واستغلاله بما فيها أسعار بيع المنتجات أو مقابل الخدمات، وذلك كله في إطار الحدود المتفق عليها في العقد وبعد موافقة اللجنة العليا لشؤون المشاركة ودود إخلال بحق شركة المشروع أو الجهة الإدارية في التعويض بحسب الظروف" وتطبيقا لهذه المادة أجاز المشرع المصري للإدارة في شأن تنظيم عقود الامتياز باعتبارها عقود طويلة الأجل تعديل بعض المواصفات التي قد تصبح غير مجدية أو مكلفة وهو الأمر الذي يستلزم وجود المرونة الكافية لتعديل هذه العقود إذا ما طرأت ظروف أصبحت لا تتلاءم مع الوقت<sup>1</sup>، وهذا ما اتجهت إليه المحكمة الإدارية العليا بمصر في القرار الصادر بتاريخ 1977/12/30 : "من المسلم به فقها وقضاء أن مانح الالتزام يملك إرادته المنفردة تعديل الشروط اللاتحوية لعقد الالتزام في أي وقت وفقا لمقتضيات المصلحة العامة دون أن يتوقف ذلك على قبول الملتزم وحق تعديل الشروط اللاتحوية مستمد من طبيعة موضوع العقد وهو المرفق العام، إذ القاعدة الأساسية أن السلطة العامة هي صاحبة الكلمة العليا في تنظيم وإدارة المرافق العامة لتعلق ذلك بالصالح العام فإذا تغيرت الظروف وأصبح نظام المرفق العام الذي تقرر وقت التعاقد لا يتفق مع الظروف الجديدة ولا يحقق المنفعة العامة التي أنشئ لتحقيقها كان للسلطة العامة مانحة هذا الالتزام أن تغير هذا النظام وأن تفرض على الملتزم بمحض سلطتها النظام الذي تراه، كما أن من المسلم به أن التعريف والشروط المتعلقة بها من الشروط اللاتحوية القابلة للتعديل بإرادة الإدارة المنفردة وأنها تظل عملا من جانب واحد ولو كان تعديلها بناء على طلب الملتزم أو مترتبا على اتفاق أو مفاوضة معه"<sup>2</sup>.

ويتم استخدام حق التعديل المقرر للإدارة وفق ضوابط معينة :

- أن تكون هناك ظروف مستجدة عند تنفيذ العقد ألزمت الإدارة على التعديل.

<sup>1</sup> حمادة عبر الرازق حمادة، التنظيم القانوني لعقود المشاركة في مشروعات البنية التحتية والمرافق العامة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014، ص224.

<sup>2</sup> حمادة عبد الرازق حمادة، منازعات عقد امتياز المرفق العام بين القضاء والتحكيم، طبعة 1، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، ص35.



- أن تحترم الإدارة مبدأ المشروعية أثناء إجراء التعديل وهذا يستدعي أن يصدر التعديل من السلطة المختصة قانوناً وفقاً للإجراءات المحددة.

- أن لا يشمل التعديل الشروط الجوهرية كالمساس بالمزايا المالية للعقد أو يظهر للمتعاقد أنه أمام عقد جديد.

- مراعاة التوازن المالي للعقد بين حق الإدارة في التعديل وحق المتعاقد في بالتعويض الكامل<sup>1</sup>.

ويترتب على حق الإدارة في تعديل عقودها النتائج التالية<sup>2</sup> :

- حق الإدارة في تعديل العقود حق مقرر لها حتى ولو يتم النص عليه فهي تستمد هذه السلطة من طبيعة عملها وطبيعة المرفق العام أما النص القانوني لا يعدوا كونه تنظيمياً يحدد شروطها وكيفية ممارستها.

- لا يمكن للمتعاقد التحجج بقاعدة الحق المكتسب أو العقد شريعة المتعاقدين لأن نية الإدارة انصرفت إلى ضرورة تعديل العقد بما يلاءم والظروف المحيطة.

#### الفرع الثالث : الحق في توقيع الجزاءات.

تستطيع الجهة الإدارية توقيع الجزاء الإداري<sup>3</sup> في عقد الامتياز بمناسبة تنفيذ العقد على المتعاقد معها وذلك حال تقصيره في تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه سواء كان بالامتناع من جانبه عن تنفيذ العقد أو تأخيره عن التنفيذ أو الالتزام غير المطابق لدفتر الشروط<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - الكاسح نصر الدين مصطفى محمد، سلطة الإدارة في تعديل وإنهاء العقد الإداري (دراسة مقارنة)، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة التحدي، ليبيا، 2008، ص59.

<sup>2</sup> - جابر جاد ناصر، المرجع السابق، ص205.

<sup>3</sup> - يرى الأستاذ حسن علي البنان أن مصطلح الجزاء الإداري هي التي تنفرد بها السلطة الإدارية حالة مخالفة القواعد التي تنظم السلطة تحقيقاً لأغراضها المختلفة وقد تكون هذه الجزاءات من طبيعة عامة إذ تنطبق على شخص خالف واجب قانوني عام، وقد تكون جزاءات خاصة يقتصر مجال تطبيقها على أفراد معينين تربطهم رابطة قانونية معينة تجاه الإدارة العامة، حيث يتصف الجزاء الإداري بالطابع العمومي وتوقع على المخالفين لهذه القواعد،

**-Dr Hassan Mohammed Ali Hassan albanan, The general administrative sanction (acomprative analytical study sanction for deprivation of the revocation cancelation and the suspension), Tikrit university journal for rights, volume04, part1, year2020, p36.**

<sup>4</sup> - ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2008، ص496.



أولاً : مفهوم سلطة توقيع الجزاء.

يقصد بها هي : "تلك الجزاءات التي تفرضها الجهة الإدارية المخولة لها بموجب نص قانوني على المتعاقد معها في حالة إخلاله بشروط العقد"<sup>1</sup>، كذلك : "مجموع الامتيازات التي تسمح للإدارة المتعاقدة وهي بصدد تنفيذ عقودها الإدارية توقيع مختلف الجزاءات التعاقدية وغير التعاقدية مهما كانت طبيعتها لمواجهة المتعاقد المخل بالتزاماته التعاقدية أو قصر في تنفيذها على أي وجه من الأوجه الإخلال بعد إعداره"<sup>2</sup>، ويرى الأستاذ محمد باهي أبو يونس أن الجزاء هنا يقوم على أساس وجود رابطة تعاقدية بحتة بين المتعاقد والإدارة تبرر لها حال إخلاله بأحد إلتزاماته التعاقدية وتوقع عليه أحد الجزاءات المقررة قانوناً أو المنصوص عليها في دفتر الشروط<sup>3</sup>، وتجد هذه الفكرة أساسها في سير المرفق العام حيث أوضحت

<sup>1</sup> - أشرف محمد حمامده، الجزاءات في تنفيذ العقود الإدارية في النظام السعودي، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد: 03 العدد 02، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، سبتمبر 2018، ص 41  
<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 42.  
<sup>3</sup> - محمد باهي أبو يونس، الرقابة القضائية على شرعية الجزاءات الإدارية العامة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2000، ص 28.

وقد اختلف الفقه حول تحديد الطبيعة القانونية للجزاءات التي تفرضها الإدارة على المتعاقد معها ونتج عن هذا الخلاف ثلاثة آراء : يرى الرأي الأول أن الجزاء الإداري هو عبارة أنها عبارة عن تعويض للإدارة من المتعاقد نتيجة للأضرار التي لحقتها من وراء إخلال المتعاقد بتنفيذ التزاماته التعاقدية وهذا ما اتجه إليه القضاء الإداري المصري في القرار الصادر بتاريخ 10/05/1959 بقوله : "أن غرامة التأخير التي تتضمنها العقود الإدارية هي وفقاً للتكييف القانوني الصحيح صورة من صور التعويض الاتفاقي يرتضيه الطرفان سلفاً نظير الضرر الناشئ" كذلك محكمة التمييز في القرار الصادر بتاريخ 13/04/1959 الذي جاء فيه : "كل مشروع عام إذا لم ينجز خلال المدة المتفق عليها فإن الخزينة يلحقها ضرر وهو حرمان المواطنين من الفوائد المتوخاة من المشروع" كذلك في القرار الصادر بتاريخ 06/06/1973 : "ولما كان العقد المذكور من العقود الإدارية وأن الضرر يبقى واقعا بمجرد التأخير تسليم العمل بالنظر لتعلقه بالمرفق العام فإن من حق الإدارة فرض الغرامة التأخيرية عن تسليم العمل بالنظر لتعلقه بالمرفق العام فإن من حق الإدارة فرض الغرامة التأخيرية على المقاول وأما مدة التأخير فإنها تخضع لرقابة القضاء"، محمد حسن مرعي، الجزاءات الجنائية والمالية في العقود الإدارية، الطبعة الأولى، المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، 2018، ص 56.

أما الرأي الثاني يعتبر أن الجزاءات هي عقوبة صادرة من الإدارة على المتعاقد معها بسبب إخلال المتعاقد بهدف رده وإجباره على الالتزام بتنفيذ ما هو متفق عليه في العقد الإداري ويجد هذا الرأي سنداً في حكم القضاء الإداري المصري بتاريخ 24/12/1957 : "إن كل إخلال من جانب المتعاقد مع الإدارة لا يقتصر على أن يكون إخلال بالالتزام تعاقدية فحسب بل يوجب أن تكون سلطة توقيع الغرامة عند التأخير في التنفيذ ثم سلطة معنى العقوبة وهذه هي العلة في انطواء مثل هذه الجزاءات في الواقع على معنى العقوبة، بل هي في الواقع عقوبة يجرى توقيعها على المتعهد المتخلف بمجرد قيام سببها"، بن سديرة جلول، الجزاءات في مجال تنفيذ العقود الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2014/2015، ص 18.

المحكمة الإدارية العليا في مصر في القرار الصادر بتاريخ 1963/12/28 : "للإدارة الحق في فرض جزاءات على المتعاقد معها ونحو فسخ العقد ومصادرة التأمين وشطب الاسم وهي في هذا الحق لا تستند إلى العقد الإداري بل إلى سلطتها الضابطة للمرفق العام وعملا بالقواعد الأصولية التي تقتضي بها طبيعة العقود الإدارية وأهدافها استنادا على فكرة حسن سير استمرار المرفق العام"<sup>1</sup>، وفي قرار آخر بتاريخ 1964/02/06 : "الجزاءات التي توقعها الإدارة على المتعاقد جزاء إخلاله بالتزاماته المقصود بها تأمين سير المرافق العامة واطراد عملها"<sup>2</sup>.

**والرأي الثالث :** يذهب للقول أن الجزاء المفروض من قبل الإدارة هو إجراء يحمل بين طياته وسيلة إجبار المتعاقد لتنفيذ العقد الأمر الذي ينتج عنه ضمان استمرارية المرفق العام وهو الرأي الذي استند عليه حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية بتاريخ 1965/01/02 حيث بينت : "التأمين في حقيقته هو ضمان لتنفيذ العقد الإداري فلا يمكن تصور هذا الضمان ما لم يكن للإدارة مصادرة هذا التأمين"، محمد حسن مرعي، المرجع نفسه، ص56.

<sup>1</sup> - هشام محمد حمود الحلفي، سلطة الإدارة في فرض الجزاءات على المتعاقد معها في العقود الإدارية، مجلة كلية التربية الأساسية للجامعة المستنصرية، المجلد 23، العدد 97، جامعة المستنصرية، العراق، 2017، ص966.

<sup>2</sup> - إبراهيم أحمد سيد، المرجع السابق، ص396.

مرت مرحلة الاعتراف بسلطة الإدارة في توقيع الجزاء على ثلاث مراحل أثرتنا على التطرق لها نظرا لأهميتها وذلك على النحو التالي : **المرحلة الأولى** كانت مرحلة الاكتفاء بالجزاء التعاقدية حيث كانت الإدارة تستمد سلطتها الجزائية من نصوص العقد وكان من المستحيل تطبيق عقوبات خارجها وهذا ما أقره مجلس الدولة الفرنسي في القرار الصادر بتاريخ 1881/07/15 الذي جاء فيه : "من ناحية عدم تنفيذ الشركة الملتزمة لالتزامها في عقد الامتياز فإنها لا تلزم أية تعويضات للإدارة بسبب مادام العقد لم ينص عليه صراحة والاكتفاء بتطبيق الغرامات" ومن خلال هذا الحكم يتضح أنه لا يحق للإدارة توقيع جزاءات خارج نصوص العقد، سعيد عبد الرزاق باخيرة، سلطة الإدارة الجزائية أثناء تنفيذ العقد الإداري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008، ص46.

**والمرحلة الثانية** هي مرحلة توقيع الجزاء التعاقدية عن طريق القاضي وتميزت هذه المرحلة بالحكم الشهير في قضية السيد "بلانك" بشأن منازعة ثارت بصدد تنفيذ عقد التزام من أجل إدارة مرفق الكهرباء بمدينة "توزون"، حيث قضى مجلس الدولة الفرنسي في القرار الصادر بتاريخ 1907/05/31 بأن : "إذا لم ينص العقد على الجزاءات التي توقع في حالة الإخلال بالالتزامات جاز للقاضي بناء على طلب الطرف الآخر المتضرر أن يحكم بجزاءات تتناسب ومدى الإخلال بنصوص العقد، إذ من غير المقبول ترك المخالفات التي ارتكبتها الملتزم مع الإدارة دون جزاء بالتعويض بحجة عدم النص عليها في العقد" وقد استند مجلس الدولة على نص المادة 1142 من القانون المدني الفرنسي التي تنص على : "كل التزام بعمل أو بالامتناع عنه يتحول إلى إلتزام بالتعويض إذا لم يقر المدين بتنفيذه"، سعيد عبد الرزاق باخيرة، المرجع السابق، لكن هذه المرحلة أثارت حفيظة فقهاء القانون العام لأن مجلس الدولة الفرنسي جعل من الجزاء الإداري مرتبط بوجوب لجوء الإدارة للقضاء ما جعله يشتم بنوع من الجمود ما جعل تطور أحكام مجلس الدولة الفرنسي تنتقل إلى المرحلة الثالثة وهي مرحلة اعتراف للإدارة بسلطة تطبيق الجزاء بنفسها ودون اللجوء إلى القضاء وفي سياق منفصل عن نظام الجزاءات في القانون الخاص، وقد تجسدت هذه المرحلة في قضية "شركة الملاحة البحرية جنوب الأطلسي" بتاريخ 1929/10/11 حيث جاء في حيثيات قرار مجلس الدولة : "نظرا لعدم وجود جزاء للمخالفة المنسوبة للملتزم المنصوص عليها في دفتر الشروط فليس

ثانيا : أنواع الجزاءات الإدارية التعاقدية.

تتخذ الجزاءات في العقد الإداري صور عديدة، وتنقسم بشكل عام إلى جزاءات مالية وجزاءات غير مالية.

**1- الجزاءات المالية :** وهي العقوبات التي تقع على الذمة المالية على المتعاقد حالة الإخلال في تنفيذ الالتزامات التعاقدية المفروضة عليه :

**أ- غرامة التأخير :** تعد غرامة التأخير من أهم العقوبات المالية التي توقع على المتعاقد، وبالرغم من الاختلاف الفقهي الحاصل حول الطبيعة القانونية لها<sup>1</sup> إلا أن الاتفاق كان حول أنها وسيلة تفرض من طرف الإدارة للضغط على المتعاقد معها بهدف عدم التراخي في تنفيذ التزامه وعدم تسليم المشروع في الموعد المتفق عليه وإن لم يترتب على هذا الإخلال أي ضرر للإدارة<sup>2</sup>، باعتباره أنه ركن مفترض وهذا ما ذهب إليه المحكمة الإدارية العليا المصرية في الحكم الصادر بتاريخ 1969/11/08 بنصها : "لما كانت قيمة الغرامة معينة المقدار في العقد وهي من ضمن الجزاءات التي تتضمنها عقود الأشغال العامة ولا يشترط لتوقيعها إثبات وقوع ضرر أصاب المرفق إذ أن الضرر مفترض بمجرد تحقيق سبب استحقاق الغرامة فمن ثم تكون الإدارة المختصة قد طبقت العقد تطبيقاً صحيحاً عندما أوقعت غرامة المهندس وخصمتها من الحساب"<sup>3</sup>.

هناك ما يمنع أن يكون فعل الملتزم عدم تنفيذ من جانبه للالتزامات قد سبب ضرراً للدولة وهي تبعا لذلك وجب منح تعويض لها"، سعيد عبد الرزاق باخبيزة، المرجع السابق.

<sup>1</sup> - ثار خلاف هو الطبيعة القانونية للغرامة التأخيرية ونتج عنه ثلاثة آراء : يرى الفريق الأول أنها تعويضات جزائية منصوص عليها في العقد توقعها الإدارة على المتعاقد معها الذي يتراخي في تنفيذ التزاماته، والفريق الثاني يقول أن غرامة التأخير هي جزء مالي جازم مخالفة الشروط التعاقدية من طرف المتعاقد حتى ولو لم يلحق بها أي ضرر، أما الفريق الثالث : يتخذ موقفاً وسطاً حيث يحاول التوفيق بين الرأيين الآخرين إذ يرى أنه من الممكن الجمع بين اعتبار غرامة التأخير كجزاء مالي حيث يكون لها طابع تهديدي يحث المتعاقد على تنفيذ التزامه وتعويض يكون متفق عليه وهو يعتبر خطأ مرتكب من طرف المتعاقد حتى ولو لم يترتب على هذا الخطأ ضرر، **إنصاف أحمد محمد**، غرامات التأخير كجزاء في العقد الإداري، مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، المجلد 40، العدد 05، جامعة تشرين، سوريا، سنة 2018، ص14.

<sup>2</sup> - حسام محسن عبد العزيز، سلطة الإدارة الجزائية في فرض الغرامة التأخيرية في العقد الإداري وضماناتها -دراسة مقارنة- ، الطبعة الأولى، المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، 2018، ص37.

<sup>3</sup> - خالد مصطفى المولى، الجزاءات المالية في العقد الإداري، مجلة بحوث مستقبلية، العدد 18، جامعة الموصل، العراق، سنة 2007، ص166.

وإذا كانت صلاحية الإدارة في فرض غرامة التأخير حالة التأخر عن التنفيذ فإن تحديد مقدارها وكيفية تحصيلها وحالات الإعفاء عنها يخضع كذلك للسلطة التقديرية للإدارة وهذا ما قرره المحكمة الإدارية العليا المصرية في القرار الصادر بتاريخ 1970/03/21 : "من المسلم به كذلك أن اقتضاء الغرامات منوط بتقدير الجهة الإدارية المتعاقدة باعتبارها القوامة على حسن سير المرافق العامة والقائمة تبعاً لذلك على شروط العقد ولذا فلها أن تقدر ظروف المتعاقد فتعفيه من تطبيق الجزاءات المنصوص عليها في العقد كلها أو بعضها بما في ذلك غرامة التأخير"<sup>1</sup>، وقد نص المشرع الجزائري على هذه العقوبة في نص المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 وتوقع على المستثمر حالة عدم دفعه الإتاوة المستحقة إلى صندوق مفتشية الدولة وبعد إعداره وذلك بنسبة 2% من المبلغ المستحق.

**ب- التعويضات :** يعتبر التعويض من الجزاءات المالية الذي يهدف لتغطية الضرر الذي نتج من جراء تقصير المتعاقد في تنفيذ التزامه وتقترب نظرية التعويض في العقود الإدارية من التعويض في العقود المدنية، لذلك يشترط لتحصيلها وقوع خطأ من طرف المتعاقد المتمثل في إخلال إلتزام تعاقدي ويكون هذا الخطأ ناتج عن إهمال أو تقصير سواء<sup>2</sup>، ويتحقق ضرر من وراء هذا الخطأ ولا يشترط في هذا الضرر أن يكون على درجة معينة من الجسامه ويتعين على الإدارة إثبات هذا الضرر ويشترط أيضاً عدم إمكانية التنفيذ العيني حيث إذا كان تنفيذ الإلتزام لا يزال ممكناً فلا يمكن المطالبة بالتعويض وهذا ما قضت به المحكمة الإدارية في مصر : " من الأصول العامة للالتزامات في العقود المدنية والإدارية على حد سواء أنه إذا أمكن التنفيذ العيني وطلبه الدائن فإن للمدين يجب عليه وأنه لا قيام للمسؤولية العقدية في مجال التنفيذ العيني إذ أنه متى كان التنفيذ العيني ممكناً فلا محل للتعويض عن عدم التنفيذ"<sup>3</sup>، ويشترط أخيراً إعدار المتعاقد طبقاً للمادة 179 من القانون المدني الجزائري : "لا يستحق التعويض إلا بعد إعدار المدين ما لم يوجد نص مخالف لذلك" وهذا ما يتطابق مع نص المادة 218 من القانون المدني المصري : "لا يستحق التعويض إلا بعد إعدار المدين"<sup>4</sup>.

أما بالنسبة للتعويض فتملك الإدارة صلاحية تقديره حتى ولو لم يتم النص عليه في العقد دون اللجوء إلى القضاء وأيدت هذا الاتجاه المحكمة الإدارية في مصر القرار الصادر بتاريخ 1965/11/27

<sup>1</sup> - علي خطار شنطاوي، صلاحية الإدارة في فرض غرامات التأخير، المرجع السابق، ص 99.

<sup>2</sup> - الدليمي فارس مخلف خلف، الجزاءات المالية في العقد الإداري : دراسة مقارنة بين التشريع العراقي والأردني، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2015/2016، ص 118.

<sup>3</sup> - علي حسن البنان، الجزاءات المالية في العقد الإداري، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 12، العدد 54، جامعة الموصل، العراق، السنة 2012، ص 411.

<sup>4</sup> - القانون المدني المصري.

حيث جاء في الحكم : "لا وجه لإلزام الإدارة بأن تلجأ إلى القضاء لتحصيل منه على حكم بالتعويض، مادام أن العقد يخولها صراحة الحق في إجراء المقاصة من أية مبالغ تكون مستحقة أو تستحق للمتعاقد معها مهما كان سبب الاستحقاق لدى المصلحة نفسها أو أي مصلحة حكومية أخرى عن كل خسارة تلحقها فإذا كان العقد قد نص أيضا على أن يكون ذلك بدو الإخلال بالمصلحة في المطالبة قضائيا بالخسارة التي لا يتيسر لها استردادها فلا يعني هذا بالضرورة إلزام المصلحة في الالتجاء إلى القضاء مادام في حوزتها القدر من المبالغ الكافية لجبر التعويض عن الأضرار بل النص يعني تحويل الإدارة إلى القضاء إذا لم تكفي المبالغ التي في حوزتها لجبر الضرر كاملا"<sup>1</sup>.

ج- مصادرة التأمين : التأمين هو عبارة عن مبلغ مالي يودعها المتعاقد لدى جهة الإدارة كضمان تأمينها ضد الأخطار التي يرتكبها المتعاقد معها طوال مدة المقررة لسريانه وضمان ملائمة المتعاقد لمواجهة المسؤوليات الناتجة عن تقصيره في تنفيذ مضمون العقد<sup>2</sup> وللإدارة سلطة تقديرية في تحصيله في حالة دفتن الشروط رقم 152/09 في حالة منح الامتياز بالمزاد العلني بمبلغ مالي يقدر بنسبة 10% من مبلغ الثمن الأدنى المعروف لكن تم إلغاء العمل به بداية من 2015 لأن الامتياز يمنح حاليا عن طريق التراضي فقط لكن كان من الأفضل الإبقاء عليه لأنه يعتبر ضمان في يد الإدارة.

وتوقع عقوبة مصادرة التأمين في حالتين<sup>3</sup> :

- إذا ثبت أن للمتعاقد قد استعمل بنفسه أو بواسطة غيره الغش أو تلاعب مع جهة الإدارة أو في حصوله على العقد.

- الشراء على حساب المتعاقد إذا امتنع عن التنفيذ خلال المدة المحددة أو خلال المدة الإضافية.

وتجب الإشارة أن الفقه الإداري أجاز الجمع بين التعويض ومصادرة التأمين واشترط لهذا الجمع أن لا يحظره العقد الإداري بنص صريح وأن الضرر الذي لحق بالإدارة يتجاوز مبلغ التأمين<sup>4</sup>، هذا ما حكمت به المحكمة الإدارية العليا بمصر في القرار الصادر بتاريخ 1982/01/16 على أنه يحق للإدارة مطالبة

<sup>1</sup> - علاء إبراهيم محمود الحسيني، المرجع السابق، ص 42.

<sup>2</sup> - محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2010، ص 68.

<sup>3</sup> - ضرار القزاز، سلطة الإدارة في فرض الجزاءات المالية والضاغطة في العقود الإدارية، مجلة جامعة البعث، المجلد 39، العدد 51، جامعة البعث، سوريا، سنة 2017، ص 162.

<sup>4</sup> - محمد حسن مطيع، المرجع السابق، ص 177.

المتعاقد معها بتكملة ما يزيد عن مبلغ التأمين الذي لا يكفي لتعويضات اللازمة عما أصابها من أضرار حقيقية<sup>1</sup>.

**2- الجزاءات الضاغطة :** تتميز هذه الجزاءات كونها ليست مالية بل وسيلة للضغط على المتعاقد على تنفيذ التزامه وهي مؤقتة حيث لا تنهي الرابطة التعاقدية بل توكله لمتعاقد آخر لإكماله وتنفيذه على مسؤولية المتعاقد الأصلي ضمانا لاستمرار العقد، وتتخذ هذه الجزاءات الصور التالية :

**أ- وضع مشروع الامتياز تحت الحراسة :** يقصد منه إبعاد الملتزم المخل عن التزاماته التعاقدية إخلالا جسيما عن إدارة المشروع مؤقتا وتباشر السلطة مانحة الامتياز بنفسها هذه الإدارة بنفسها لتضمن استمرار العقد وتنفيذه<sup>2</sup>، وعندما تقوم الإدارة بوضع المشروع تحت الحراسة فذلك لا يؤدي إلى إسقاط الرابطة التعاقدية بين الإدارة وصاحب المشروع وإنما تهدف إلى التوقف الكلي أو الجزئي للعقد وتحل الإدارة محل هذا الأخير في إدارة المشروع<sup>3</sup>، وتفرض الحراسة كجزء في الحالات التالية<sup>4</sup> :

- إذا ثبت تقصير المتعاقد في تسيير المشروع تقصيرا جسيما حيث يتحقق ذلك في حالة التوقف الكلي أو الجزئي نتيجة عجز المتعاقد أو عدم قدرته

- إذا ما كان هناك ما يهدده بالتوقف ولو من دون خطأ منه كحالة الإضراب أو القوة القاهرة وقد أقر مجلس الدولة المصري هذه الحالة بتاريخ 1952/02/04 حيث جاء في حيثيات القرار : "إن الحكومة بصفتها مانحة الالتزام لها سلطات عديدة تمتلك استعمالها في حالة عدم قيام الملتزم بالوفاء بالتزاماته المفروضة عليه بموجب العقد فلها أن تنفذ هذه الالتزامات على حسابه على الوجه الذي ترصاه الحكومة كما لها أن تتخذ ما تراه مناسبا لضمان سير المرفق العام"، كما أقر مجلس الدولة الفرنسي حق الحكومة في وضع المشروع تحت الحراسة إذا ما قام الملتزم بمخالفات جسيمة لشروط العقد وذلك بوضع سلك حديدية وتراويايات تحت الحراسة لعدم قيام صاحب المشروع بدفع الزيادة التي تقررت في أجور العمال بمقتضى إتفاق جويلية 1930 كذلك هو الأمر في مصر حيث صدر القرار الجمهوري رقم 2260 لسنة 1960 بوضع مرفق ترام القاهرة وشركة الكهرباء المصرية تحت الحراسة<sup>5</sup>، كذلك في قرار المحكمة

<sup>1</sup> - محمد حسن مطيع، المرجع نفسه .

<sup>2</sup> - وضاح محمود الحمود، المرجع السابق، ص 124.

<sup>3</sup> - محمد صبار محمد المشهداني، سلطة الإدارة في فرض الجزاءات غير المالية في العقد الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإسراء، 2015/2014، ص 101.

<sup>4</sup> - رشا محمد جعفر الهاشمي، الرقابة القضائية على سلطة الإدارة في فرض الجزاءات على المتعاقد معها، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 80.

<sup>5</sup> - محمد صبار محمد المشهداني، المرجع السابق، ص 103.

الإدارية المصرية بتاريخ 1964/04/20 : للإدارة سلطة التنفيذ المباشر لدى إخلال المتعاقد معها بالالتزامه فلها أن تحل نفسها محله في تنفيذ الالتزام أو تعهد به إلى شخص آخر بتنفيذه على حساب المتعاقد المقصر<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للجزائر فإن جزاء وضع المشروع تحت الحراسة لم يرد صراحة في التشريعات الخاصة بامتياز الأملاك الوطنية الخاصة إلا أنه يمكن إقامة هذا الجزاء على أساس نظرية المرفق العام.

ويترتب على وضع المشروع تحت الحراسة النتائج التالية<sup>2</sup> :

- في حالة وضع المشروع تحت الحراسة بسبب خطأ الملتزم تتولى الجهة الإدارية مانحة الامتياز إدارة هذا المرفق وتشغيله بنفسها أو بواسطة حارس تقوم بتعيينه ويكون على حساب صاحب الامتياز الأصلي حيث يتحمل نفقات التشغيل.

- لا يترتب على وضع المشروع داخل الحراسة إنهاء الرابطة التعاقدية بل يتم رفع يد صاحب الامتياز عن إدارة المشروع بشكل مؤقت كما تبقى حقوقه قائمة.

- لا يجوز للإدارة امتلاك وسائل التشغيل وتسريح العمال القائمين على إدارة المشروع والتفقد بشروط العقد ولا تقوم بزيادة التكاليف.

ب- **حجز المداخل** : هو حق السلطة المانحة للالتزام حجز مداخل الامتياز والزامه بإعادة تأهيل المنشآت والتجهيزات خلال مدة إهماله وعدم حرصه على تنفيذ العقد<sup>3</sup>، ولكي تتجنب الإدارة إهمال صاحب الامتياز تقوم هي بحجز المداخل من أجل صيانة المنشآت بنفسها بواسطة المداخل المحققة من طرف المتعاقد.

#### الفرع الرابع : الحق في ممارسة الشفعة.

تعتبر الشفعة هي سبب من أسباب كسب الملكية العقارية وتم تنظيم أحكامها بموجب المواد من 794 إلى 807 من القانون المدني ليتم العمل بها في نظام الاستثمارات بعد التصرف التي قامت به شركة "أوراسكوم للبناء المصرية" سنة 2007 حيث قامت ببيع مصنعين للإسمنت بولاية المسيلة إلى شركة "لافارج الفرنسية" مما جعل السلطات الجزائرية تتحرك من أجل البحث على صيغة قانونية تجعلها

<sup>1</sup> - إبراهيم سيد أحمد، المرجع السابق، ص 396.

<sup>2</sup> - وليد سعود القاضي، الجزاءات في مجال العقود الإدارية "دراسة مقارنة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة آل البيت، الأردن، 2000، ص 90.

<sup>3</sup> - مروان محي الدين القطبي، المرجع السابق، ص 124.



صاحبة الأولوية في عملية التنازل من وإلى مساهمين أجنب<sup>1</sup>، وكان ذلك من خلال حق الشفعة التي كرسها المشرع بداية من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 بموجب المادة 62 الفقرة 04 مكرر 3 التي تنص : "تتمتع الدولة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية بحق الشفعة على كل التنازلات عن حصص المساهمين الأجانب أو لفائدة المساهمين الأجانب" وتم الاحتفاظ بهذا الحق في قانون المالية التكميلي لسنة 2010 بموجب المادة 46<sup>2</sup>، كذلك قانون المالية لسنة 2014 في المادة 57<sup>3</sup>، وقد تجسدت على أرض الواقع من خلال شراء الصندوق الوطني للاستثمار نسبة 51% من أسهم شركة "أوراسكوم تليكوم" من مجموعة "قيمبلكوم الروسية النرويجية"<sup>4</sup>، ويعتبر الهدف من الشفعة عدم تهريب الأرباح وحماية الاقتصاد الوطني من تدخل الشركات الأجنبية التي لا ثقة فيها والحفاظ على مردودية الأرباح وانعكاسها على الاقتصاد الوطني.

وتتولى إدارة مصلحة حق التسجيل ممارسة حق الشفعة طبقا للمادة 118 من الأمر 105/76 من قانون التسجيل : "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة العمومية حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستقادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه والذي ترى فيه أن ثمن البيع غير كافي مع دفع مبلغ هذا الثمن مزيادا فيه 10/1 لذوي الحقوق وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 102 إلى 106 منه خلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح، ويبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب للولاية التي توجد في نطاقها الأموال المذكورة".

وحدد المنشور الوزاري رقم 01 الصادر بتاريخ 2009/08/12 القيود الواردة على ممارسة حق الشفعة<sup>5</sup>، حيث لا يمكن ممارستها إلا في الحالات التي يكون فيها التصريح بالثمن غير كافي أو تم الاتفاق على تخفيضه بما لا يدع الشك وكذلك الأملاك التي تكون قيمتها كبيرة نسبيا والتي يتم انتقاؤها على أساس معايير موضوعية، مثل :

<sup>1</sup> - أبو القرارة زايد، ممارسة حق الشفعة على الاستثمار الخاص الأجنبي في الجزائر، مجلة القانون والمجتمع والسلطة، المجلد 06، العدد 01، جامعة وهران، الجزائر، سنة 2017، ص 138.

<sup>2</sup> - تنص المادة 46 الفقرة 4 مكرر 3 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 : "تتوفر الدولة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية بحق الشفعة على كل التنازلات عن حصص المساهمين الأجانب أو لفائدة المساهمين الأجانب".

<sup>3</sup> - تنص المادة 57 من قانون المالية 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 : "تتمتع الدولة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية بحق الشفعة"

<sup>4</sup> - أبو القرارة زايد، المرجع السابق، ص 139.

<sup>5</sup> - المنشور الوزاري رقم 01 الصادر بتاريخ 2009/08/12، المحدد للقيود الواردة لممارسة حق الشفعة، (غير منشور).



- مبلغ القيمة المعاد تقديرها الذي يجب أن يكون مساويا أو يفوق 4.000.000 دج بالنسبة للعقارات المبنية و 3.000.000 دج بالنسبة للمحلات التجارية.

- الفرق بين القيمة المصرح بها والمعاد تقديرها الذي يجب أن يزيد على 50% من القيمة المصرح بها.

وبعد صدور قانون الاستثمار 09/16 أبقى المشرع على حق الشفعة في نص المادة 30 منه التي تذكر أن جميع عمليات التنازل عن الأسهم المنجزة من قبل أو لفائدة المستثمرين الأجانب تخضع لحق الشفعة وتم ترتيبه من أجل مكافحة الاحتياي المتعلق بتخفيض قيمة الأسهم أو الحصص الاجتماعية من جهة ومن جهة أخرى فرصة الاعتراض الممنوح للدولة بسبب حق السيطرة المخول للدولة المضيفة للاستثمار للتنازلات عن أصول وأسهم الشركات التي تتلقى نظام ضرائبي مميز، حيث تحيل هذه المادة إلى نص المادة 04 من قانون 03/01 الملغى الذي حدد المبلغ الأدنى من إجراءات تطبيق هذا الحق ذلك بنسبة 10% أو أكثر عن الأسهم أو حصص شركة خاضعة للقانون الجزائري لشركة أجنبية تحوز مساهمات فيها، ويقرر حق الشفعة من طرف مجلس مساهمات الدولة في حالتين :

- عدم إخطار المستثمر مجلس مساهمات الدولة في حال التنازل غير المباشر عن شركة خاضعة للقانون الجزائري استفادت من مزايا أو تسهيلات عند إنشائها، وهذه الاستثمارات كانت محل تصريح قبل صدور قانون 09/16 ومحل تسجيل لدى الشباك الوحيد اللامركزي التابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من أجل الاستفادة من المزايا<sup>1</sup>.

- الاعتراض المبرر لمجلس مساهمات الدولة في أجل شهر واحد من تاريخ استلام الأخطار المتعلقة بالتنازل وتمارس الدولة حق الشفعة على نسبة رأس مال الموافق لرأس المال محل التنازل في الخارج دون تجاوز الحصة التي يحوزها المتنازل في رأس المال الاجتماعي للشركة الخاضعة للقانون الجزائري<sup>2</sup>.

وقد حدد المنشور الوزاري 01 الإجراءات الواجب إتباعها من طرف مصالح التسجيل حيث يتعين عليها القيام بعملية إحصاء الحالات التي يبدو فيها تقليل الثمن واضحا من خلال العقود التي تُقدم لإجراءات التسجيل، ثم بعد ذلك تقوم بتكوين ملفات كاملة لتمكين مدير الضرائب للولاية بدراستها آخذين بعين الاعتبار المعلومات التالية :

<sup>1</sup>- لحكل مخلوف، المرجع السابق، ص 236.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه.

- مكان العقار (الولاية والبلدية).

- طبيعة ومكونات العقار بالتفصيل : مبني، غير مبني، حقوق عقارية، حق الإيجار، محل تجاري، جماعي أو فردي.

- المساحة.

- المبلغ المصرح به أثناء البيع.

- التقييم المنجز من قبل المصالح على أساس القيمة النقدية الحقيقية للمال.

- مبلغ عدم الكفاية.

وبمجرد تكوينها ترسل هذه الملفات إلى السيد الولائي للضرائب المكلف بتطبيق أحكام المادة 118 من قانون التسجيل، وبعد دراسة الملفات المحصاة يقرر المدير الولائي للضرائب في شأن الأموال التي يجب إخضاعها لحق الشفعة في أجل أقصاه شهرين بدءاً من تاريخ إيداع العقد لدى مفتشية الضرائب.

كما يتوجب على المدير الولائي للضرائب السهر بدقة على إتمام هذه الإجراءات في الآجال المحددة من أجل تفادي نسيان أي من ملف من الملفات المحتمل أن تكون موضوع ممارسة حق الشفعة، وهذا ما قد يلحق أضراراً معتبرة بالموضوعية والعدالة التي يجب أن تتميز بصفة دائمة ممارسة هذا الحق.

بعدها تقوم مصالح التسجيل بتسجيل عملية نقل الملكية الخاضع لموضوعها لحق الشفعة وهي ملزمة بإرسال المعلومات مع التزام الإدارة بدفع الثمن المصرح به مضاف إليه 10% من الثمن المصرح به لمفتشية التسجيل في أجل لا يتعدى 10 أيام.

بعدها يتوجب على المدير الولائي للضرائب تبليغ ذوي الحقوق في أجل لا يتعداه سنة واحدة عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ابتداءً من تاريخ تسجيل العقد المشوب بعدم كفاية البيع وفي حالة فوات الأجل يترتب عليها بطلات الإجراءات.

وعند إتمام إجراءات الاكتساب من طرف الدولة للمال موضوع الشفعة يكلف المدير الولائي لأملك الدولة التي يقع في دائرة اختصاصها المال موضوع الشفعة الأمر بصرف الثمن المحدد وإعداد العقد الإداري للشراء على أساس الملف المرسل إليه من نظيره بإدارة الضرائب والمتكون من الوثائق التالية :

- نسخة من عقد نقل ملكية المال موضوع الشفعة الذي يسمح بإعادة ذكر أصل الملكية.

- نسخة من مقرر التبليغ إلى المشتري أو ذوي الحقوق.

وبعد تكملة هذا الملف بالعقد الإداري لاكتساب المال يقوم على أساسه مدير أملاك الدولة بالولاية تحرير أمر بالدفع لدى صندوق أمين خزينة الولاية المعني، وبعد المراقبة اللازمة يقوم هذا المحاسب بقبول دفع المبلغ، وهذا بتحويله للحساب رقم 321/011 لحساب شراء أملاك عقارية ومحلات تجارية مشفوعة من طرف الدولة"، وهكذا يتبين أن الهدف من تأسيس حق الشفعة أملاه الحرص على استدراك كل محاولة للغش التي قد تؤثر على تحصيل حقوق التسجيل المستحقة على عمليات نقل الملكية بمقابل ومعالجة هذه الممارسات التي تجازف بمصالح الخزينة بمصالح الخزينة العمومية إذا لم يتم التدخل لوضع حدا لها في أسرع وقت، هذا وتجدر الإشارة أن ممارسة حق الشفعة لا يعتبر وسيلة لاكتساب أموالا للدولة وبأسعار منخفضة بل هدفه جبائي وردعي محض يتمثل أولا في قمع الإخفاء ومنه الحصول على أكثر صدق في الثمن المصرح به في عمليات البيع.

## الفصل الثاني

انقضاء عقد الامتياز وأساليب

فض المنازعات الناشئة عنه

## الفصل الثاني : انقضاء عقد الامتياز وأساليب فض المنازعات الناشئة

عنه.

ينتهي العقد سواء كان مدنياً أو إدارياً كسائر العقود الأخرى نهاية طبيعية إذا تم تنفيذ الالتزامات المترتبة عليها تنفيذاً كاملاً وتسليم المشروع إلى الجهة المالكة للأرض أو بانقضاء المدة إذا كان مقترناً بمدة محددة كما هو الحال في العقود الزمنية حيث يعتبر الزمن عنصر جوهري فيه فمتى كان العقد محددًا بمدة معينة كان انتهاء هذه المدة يتبعها انتهاء العقد كما يمكن الاتفاق على تجديده من عدمه طبقاً لإرادة الطرفين، إلا أنه يمكن أن تحدث ظروف تحول دون إنتهاء العقد ما يؤدي إلى إنهاء العقد نهاية غير طبيعية كما هو الحال بالنسبة للقوة القاهرة أو إخلال أحد طرفي العقد لالتزاماته التعاقدية وفي هذه الحالة يستطيع أحد الطرفين اللجوء إلى القضاء من أجل إنهاء العقد، كما أنه قد أقر الفقه والقضاء الإداريين بحق الإدارة في إنهاء العقد بإرادتها المنفردة قبل إتمام العقد حتى بدون صدور خطأ من المتعاقد ولو كان خارج شروط العقد وهذا الحق يستند إلى الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة وسواء أياً كان طريق الإنهاء سواء من طرف الإدارة أو المستثمر سيرتب معه آثار. (المبحث الأول).

كما قد يترتب على إنهاء عقد الامتياز أو بمناسبة تنفيذه بعض المنازعات التي يصعب حلها ما يستلزم اللجوء إلى القضاء الوطني باعتباره الطريق الطبيعي لفضها والهيئة المختصة وصاحب الولاية الأصلية في حلها، لكن مع تطور الحياة الاقتصادية التي كشفت عن خصوصية هذا النوع من المنازعات خاصة المشاريع الاستثمارية التي تستلزم سرعة الفصل فيها مع الدقة في الإجراءات قد أثقلت كاهل القضاء كما أن الواقع العملي يشير أن المستثمر الأجنبي الذي يستثمر خارج دولته وفي مشروع يتعلق ببنية تحتية ويتميز بمدة زمنية طويلة فإنه يلجأ غالباً إلى تضمين عقده ببند ينص على وجوب اللجوء إلى وسائل أخرى بديلة عن القضاء الوطني حال حصول نزاع بينه وبين الدولة المستضيفة ففي هذه الحالة يتوجب على معظم الأنظمة القانونية اللجوء إلى إيجاد بدائل للتقاضي تمكن المستثمر اللجوء إليها غير السلطة القضائية وتتميز هذه الوسائل البديلة إلى إخضاعها لإرادة المتعاقدين (المبحث الثاني).

### المبحث الأول : انتهاء عقد الامتياز ونقل ملكية الأرض إلى الدولة.

ينتهي عقد الامتياز شأنه شأن أي عقد إداري بنهاية المدة المحددة له إذا كان مقترنا بمدة كما هو الشأن في هذا العقد وبتنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتق الطرفين كما يمكن تجديد هذا العقد وهذه هي النهاية الطبيعية لعقد الامتياز (مطلب أول).

إلا أنه هناك حالات تحول دون النهاية الطبيعية للعقد بقوة القانون كأن يكون السبب راجع للقوة القاهرة حيث تكون أسبابها خارجة عن إرادة الطرفين خارجة فيها، وقد يكون سبب الانتهاء حالات تعود للمستثمر كحالة إفلاسه وإعساره ما يستلزم تدخل الإدارة من أجل اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان استمرار العقد، كما ينتهي العقد بسبب راجع إلى الإدارة ذاتها مانحة الامتياز حيث يمكن أن ترتكب هذه الأخيرة خطأ جسيماً يؤدي بها إلى إثارة مسؤوليتها التعاقدية الأمر الذي يجعل من صاحب الامتياز اللجوء إلى القضاء طالبا فسخ العقد، وفي نفس السياق يمكن للإدارة وطبقاً لصلاحياتها العامة أن تمارس الإدارة سلطتها وامتيازاتها في إطار العقد الإداري وتنتهي العقد سواء بخطأ صادر من المستثمر أو بدون خطأ منه (المطلب الثاني)، ويترتب على نهاية عقد الامتياز سواء بطريقة طبيعية أو غير طبيعية مجموعة من الآثار القانونية التي تترتب على ذمة كل من المستثمر صاحب حق الامتياز والسلطة الإدارية مانحة حق الامتياز (المطلب الثالث)

### المطلب الأول : النهاية الطبيعية لعقد الامتياز وإمكانية تجديده.

ينتهي عقد الامتياز شأنه شأن سائر العقود الإدارية بانتهاء المدة المحددة له أو بتجديده.

### الفرع الأول : انتهاء عقد الامتياز بانتهاء مدته.

يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية والذي ينتهي بانتهاء المدة المحددة له في العقد وتنفيذ المشروع خلال تلك المدة المنصوص عليها في العقد فشرط العقد يجب احترامها من طرفي العقد فلا يجوز لأي أحد فسخه بإرادته المنفردة قبل انقضاء المدة وإلا كان مسؤولاً في مواجهة الطرف الآخر.

وإذا لم يتم تحديد المدة فإنه يتم تطبيق المدة المنصوص عليها في القوانين المنظمة لأحكام الامتياز وهي مدة 33 سنة بالنسبة للعقار الموجه لمشاريع استثمارية<sup>1</sup>، وبانتهاء مدة 40 سنة بالنسبة للعقار

<sup>1</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 152/09.

الفلاح<sup>1</sup>، كما حدد مدة الامتياز في قانون 30/90 المتعلق بالأماك الوطنية بموجب المادة 69 مكرر بمدى 65 سنة كحد أقصى على الأماك الوطنية العمومية ولم يحدد إمكانية قابلية العقد للتجديد أو لا.

كما حدده المشرع المصري في القانون 129 لسنة 1947 مدة الامتياز بما لا يتجاوز 30 سنة<sup>2</sup>، وفي بعض القوانين المنظمة للامتياز بمدى تصل إلى 99 سنة<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للمشرع العراقي فلم يحدد القانون المدني العراقي مدة الامتياز في نص المادة 891 وبالتالي يمكن اللجوء إلى القواعد الخاصة بالمنظمة للامتياز وبالضبط في مشروع قانون النفط والغاز العراقي لسنة 2007 الذي حدد مدة الامتياز بـ 20 سنة<sup>4</sup> بينما حرص قانون 67 لسنة 2010 المنظم لمشاركة القطاع الخاص المصري في مشروعات البنية الأساسية والخدمات والمرافق العامة<sup>5</sup> في مادته الثانية على تحديد مدة أدناها 5 سنوات وأقصاها 30 سنة تبدأ من تاريخ اكتمال أعمال البناء والتجهيز أو إتمام أعمال التطوير، مع العلم أن هذا القانون لا تسري عليه أحكام قانون 129 لسنة 1947 المتعلق بالتزامات المرافق العامة.

وفي لبنان تنتهي مدة عقد الامتياز بـ 10 سنوات فيما يخص مشاريع الهاتف النقال أما بالنسبة لمشروع مواقف السيارات في مطار بيروت فهو محدد بـ 15 سنة<sup>6</sup>.

وفي القانون الفرنسي حدد قانون 29 جانفي 1993 المتعلق بتفويض الخاص بمياه الشرب والتطهير والنفايات حيث حددت بمدى 20 سنة<sup>7</sup>.

وبالعودة للمشرع الجزائري في قانون 11/06 المتعلق بمنح الامتياز القابل للتنازل حدد مدة الامتياز 20 سنة إلا أن هذه المدة كانت بالقصيرة جدا حتى استدرك المشرع هذه النقطة بموجب قانون 04/08 وحرص على تحديدها بمدى أدناها 30 سنة قابلة للتمديد مرتين أي 90 سنة كمدى قصوى مراعى على توفير

<sup>1</sup> - المادة 04 من القانون 03/10.

<sup>2</sup> - بموجب المادة 08 من قانون 129 لسنة 1947.

<sup>3</sup> - قانون رقم 100 لسنة 1997 المعدل لأحكام قانون 12 لسنة 1976 المتعلق بإنشاء هيئة كهرباء مصر.

<sup>4</sup> - المادة 21 الفقرة الثالثة من مشروع قانون النفط والغاز العراقي لسنة 2007.

<sup>5</sup> - قانون رقم 67 لسنة 2010 المتعلق بإصدار قانون تنظيم مشاركة القطاع الخاص في مشروعات البنية الأساسية والخدمات والمرافق المصري.

<sup>6</sup> - القسي محي الدين، التجربة اللبنانية في عقود BOT، مجلة الدراسات القانونية، العدد 1، بيروت، لبنان، 2003، ص 108.

<sup>7</sup> - Gilles J, Guglielmi Geneviève koubi, Droit du service public, 3ème édition, Montchrestien, paris, 2011, p477.

القدر اللازم من المرونة يتناسب والطبيعة الخاصة لبعض المشروعات التي قد تحتاج إلى دراسات مالية ودراسات الجدوى الاقتصادية، كذلك لم تحدد المدة في المرسوم التنفيذي 483/97 المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة إلا أنه قد قام بتحديد لها في قانون 03/10 لمدة 40 سنة.

وطبقا للقواعد العامة يبدأ سريان هذه المدة كما هو محدد في دفتر الشروط وتنتهي بانتهاء المدة المحددة لها كما أنه يمكن أن تكون هناك قوة قاهرة تؤدي إلى تعليق التنفيذ<sup>1</sup>.

ولعل السبب في طول المدة يعود لطبيعة هذه الطائفة من العقود كونها تتعلق بمشروعات البنية الأساسية لذلك هي تحتاج بطبيعتها إلى مدة طويلة من جل إقامتها وتشغيلها، فإن مدة الامتياز تراعى فيها الاعتبارات التالية :

- باعتبار أن هذا النوع من العقود يبرم مع مستثمر يكون من القانون الخاص فهو يسعى بالدرجة الأولى إلى تحقيق أقصى حد ممكن من الربح وهذا العنصر يحتاج إلى مدة زمنية لتحقيقه.

- يتحمل المستثمر نفقات تشغيل المشروع وصيانته وتجديده واقتناء المواد والآلات اللازمة لإدارته لذلك فإن مدة الامتياز يجب أن تكون كافية لاقتناء هذه الأجهزة وتسيدها مبالغها.

- هناك مشاريع تتضمن وضعاً احتكاريًا، لذا فإن الأرباح التي يحققها المشروع سوف تكون ضخمة لعدم وجود منافسة للمستثمر في بيع الخدمة<sup>2</sup>.

- تعتبر نفقات المشروع وما تشمله من دراسة الجدوى يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار عند الاتفاق على تحديد مدة الالتزام فكلما كانت النفقات ضخمة وهائلة كلما زادت مدة الالتزام لتكون كافية لتغطية نفقات المشروع.

وشرط المدة هو ما يميز عقد الامتياز عن غيره من العقود<sup>3</sup> والتراخيص وهذا ما أشارت إليه المحكمة الإدارية العليا المصرية في قرارها الصادر بتاريخ 17/01/1970 التي أوضحت أن عقد التزام المرافق العامة يكون لمدة طويلة نوعاً ما أما التراخيص فهي مؤقتة بطبيعتها وتمنح لأجل قصيرة وهي غير قابلة للتجديد وخاضعة للسلطة التقديرية للإدارة في منح هذه التراخيص من عدمها كما يحق للإدارة إلغاؤها ومن ثمة لا تسري عليها أحكام قانون 129 لسنة 1947<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - تم التطرق إلى هذه النقطة في الفصل الأول من هذا الباب.

<sup>2</sup> - حمادة عبد الرزاق حمادة، عقود البوت، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2013، ص 332.

<sup>3</sup> - ينتهي عقد الأشغال العامة بالانتهاء من الأشغال وينتهي عقد التوريد بتسليم المواد.

<sup>4</sup> - حمادة عبد الرزاق حمادة، عقود البوت، المرجع السابق، ص 335.



وبانتهاء هذه المدة يتحلل المستثمر من التزاماته تجاه الإدارة بنقل ملكية المشروع بالكامل إلى الدولة المضيفة وإذا تجاوز تنفيذ العقد المدة المحددة في العقد فإن ذلك يمكن رده إلى احتمالين :

**أولاً :** أن يكون التأخير راجع للمتعاقد وفي هذه الحالة عليه تحمل المسؤولية وتطبق عليه غرامة التأخير.

**ثانياً :** أن يكون التأخير راجع إلى الإدارة وفي هذه الحالة تتحمل المسؤولية وتلتزم الإدارة بتعويض المتعاقد<sup>1</sup>، وفي ذلك جاء في حكم المحكمة الإدارية المصرية في القرار الصادر بتاريخ 1994/07/05 : "ومقتضى ذلك أنه إذا قام المتعاقد مع الإدارة بتنفيذ العقد في غير المدة المحددة للتنفيذ بسبب يرجع إلى جهة الإدارة فإن من حقه أن يحصل على أية أعباء إضافية يتحملها نتيجة تنفيذه للأعمال محل العقد في الفترة المحددة لتنفيذ العقد وبالتالي يكون له الحق في المطالبة بأية زيادة قد تطرأ في أسعار المواد وخلافه مما يستعمل في العملية محل التعاقد"<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني : تمديد مدة عقد الامتياز.

الأصل أن ينتهي عقد الامتياز بانتهاء المدة المحددة له ويتم إعادة الملك إلى الإدارة مانحة الامتياز، لكن يمكن لطرفي العقد الاتفاق على تمديد العقد الأصلي فيتم التمديد بعد نهاية المدة الأولى وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري في دفتر الشروط 152/09 حين أقر أن مدة الامتياز أقصاها 90 سنة أي أنها صالحة للتمديد مرتين كما نص في قانون 03/10 أن مدة الامتياز الفلاحي هي 40 سنة قابلة للتمديد ولم يحدد مدة تجديد العقد<sup>3</sup>، وهكذا نرى أن المشرع الجزائري قد أخذ بمبدأ التجديد الضمني متى ما أخذ التمديد شروط إبرام العقد الأساسي وخاضع لنفس الإجراءات فلا يوجد ما يمنع المتعاقد مع الإدارة عند انتهاء مدة العقد من تمديد العقد إذا ثبت أنه الأصلح وذلك تحت رقابة وإشراف السلطة المانحة للامتياز.

ولم يشترط المشرع أي شرط لتمديد العقد ما يفهم أنه يكفي موافقة الإدارة المتعاقدة صاحبة الملك على تمديد العقد الأمر الذي يعطي للمستثمر صفة الأفضلية عن المستثمرين الجدد بحيث قد اكتسب خبرة في إدارة المشروع وهذا ما أخذ به مجلس الدولة الفرنسي حيث قضى أنه يجوز تجديد العقد ضمناً

<sup>1</sup> - أكتف وجيه سليمان، التنظيم القانوني للمرافق العامة الاقتصادية (دراسة مقارنة)، الطبعة 1، دار الشامل للنشر والتوزيع، الأردن، 2019، ص 370.

<sup>2</sup> - حمادة عبد الرازق حمادة، عقد البوت، المرجع السابق، ص 343.

<sup>3</sup> - من جانبنا نود الإشارة أن المشرع الجزائري قد أخطأ في استعمال مصطلح "تجديد" بحيث يقصد بهذه العبارة أن نكون أمام عقد جديد وبشروط جديدة ومتعاقد جديد ولمدة جديدة لذلك يحبذ استعمال مصطلح "تمديد".

إذا كانت ظروف الحال تكشف عن رضا ضمني من جانب الإدارة والمتعاقد معها على الاستمرار في التنفيذ رغم انقضاء المدة المتفق عليها كما نص عقد منح التزام مطار العلمين في المادة 3 : "مدة الالتزام خمسون عاما شاملة لفترة الانجاز، وتجدد لفترة أخرى تلقائيا ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته في إنهاء الالتزام في حدود القوانين المنظمة لذلك"<sup>1</sup>، كما أن المحكمة العليا الإدارية المصرية قضت أنه إذا لم يتضمن العقد بيان كيفية تمديده أو تجديده فإنه يمكن الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في العقد الأصلي<sup>2</sup>، وذلك على عكس أحكام قانون تنظيم مشاركة القطاع الخاص في مصر على جواز تجديد عقد المشاركة بشرط أن يتضمن عقد المشاركة الجديد تنظيم أحكام تجديده كما يمكن الموافقة على تمديده لمدة تتجاوز الثلاثين عاما وذلك بشرط :

- أن تكون هناك مصلحة عامة جوهرية تقتضي ذلك حيث تكون حاجة ملحة من قبل الدولة والمستثمر بحيث قد يتطلب المشروع أموال طائلة وعدم تحقيق ربح كافي للمستثمر.

- أن توصي اللجنة العليا لشؤون المشاركة بضرورة الموافقة على تمديد العقد لمدة تزيد عن 30 عاما، فإذا وجدت الجهة الإدارية أن هناك مصلحة جوهرية لتمديد المدة فعليها أن تعرض الأمر على اللجنة العليا لشؤون المشاركة والتي تتولى هي بنفسها بدراسة الموضوع من جميع الجوانب لترفع الأمر إلى مجلس الوزراء مشفوعا بتوصيتها بالموافقة على التمديد<sup>3</sup>.

كذلك نجد المشرع الفرنسي اهتم بموضوع تمديد العقد بموجب المادة 40 من قانون sapin بحيث حدد الحالات التي يجوز فيها تمديد العقد استنادا إلى أسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لأسباب مرتبطة بتنفيذ الاستثمار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة 5، مطبعة عين شمس، مصر، 1991، ص765.

<sup>2</sup> - محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية "دراسة مقارنة"، المرجع السابق، ص766.

<sup>3</sup> - حمادة عبد الرازق حمادة، عقد البوت، المرجع السابق، ص337.

<sup>4</sup> - l'article 40 de la loi n°93/122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et la transparence de la vie économique et des procédures publiques, modifié par l'ordonnance n°2010/420 du 27/04/2014, abrogé par l'ordonnance n°2016/65 du 29/01/2016, voir le site : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000022189310/2010-05-01,22/03/2021>, 17 : 18.

المطلب الثاني : انتهاء عقد الامتياز دون تنفيذ.

ينتهي عقد الامتياز أساسا بنهاية المدة المتفق عليها في العقد، إلا أنه هناك حالات تحول دون نهايته في غير موعده المحدد شأنه شأن العقود الإدارية، وتتعدد أسباب نهاية الامتياز دون تنفيذ فقد يكون بقوة القانون "الفرع الأول" أو بسبب المتعاقد "الفرع الثاني" أو بسبب الإدارة المتعاقدة "الفرع الثالث".

الفرع الأول : انتهاء عقد الامتياز بقوة القانون.

ينقضي عقد الامتياز حالة وجود قوة قاهرة، حيث تعتبر هذه الأخيرة في نطاق القانون الإداري حدثا خارجيا ومستقلا عن إرادة الطرفين حيث يجعل من تنفيذ الالتزام مستحيلا، وانفساخ العقد بقوة القانون يكون بسبب استحالة تنفيذه انقضت تبعا لذلك الإلتزامات المتقابلة وبالتالي يفسخ العقد من تلقاء نفسه دون الحاجة لحكم قضائي وحتى إن ثار نزاع قضائي بشأن توافر أو عدم توافر السبب الأجنبي فإن الحكم القضائي الصادر في هذا الشأن يكون كاشفا لا منشئا.

وهذا ما تؤيده المحكمة الإدارية العليا المصرية في القرار الصادر بتاريخ 1909/12/12 حيث جاء فيه : "إن الحكم المطعون فيه قد أصاب الحق في قضائه فيما انتهى إليه بعد استظهاره لظروف الحال وملاسته من أن عدم وفاء المدين بالتزامه يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه فتحققت القوة القاهرة التي جعلت التنفيذ مستحيلا وذلك بسبب إصرار الحكومتين الفرنسية والايطالية على منع تصدير الأسلحة المتفق عليها إلى الحكومة المصرية وهذا السبب ليس في إمكان أي شخص في مثل مركز المدين أن يتوقعه أو يدفعه بل أن المطعون عليه بعد أن عجز في الحصول على الترخيص من الحكومتين حاول تنفيذ إلتزامه بوسائل أخرى عرضها على الملحقين العسكريين في روما وباريس وذلك بإرسال الأسلحة باسم أثيوبيا على أن تستولي عليها الحكومة في أثناء مرورها عابرة بمصر بعد الاتفاق مع الحكومة الأثيوبية ولكن الحكومة المصرية لم تقبلها وكل ذلك يدل على أنه لم يترك وسيلة ممكنة لتنفيذ إلتزامه إلا ولجأ إليها ولكن الحال دون تنفيذ العقد السبب الأجنبي الذي لا يد له فيه أي القوة القاهرة التي تعفيه من المسؤولية"<sup>1</sup>.

وتم تأييد هذا الاتجاه من طرف محكمة التمييز العراقية في القرار الصادر بتاريخ 2009/12/19 حيث ينص: "إن الضرر الذي أصاب الحنطة والطحين نجم عن حادث فجائي وقوة قاهرة لا يد لإدارة المطحنة في تسببها مما أدى إلى حصول أضرار بالغة في بناية المطحنة وفي معداتها وكذلك الحنطة

<sup>1</sup> - يونس إسماعيل حسن كه ردي، أحكام الفسخ في العقود الإدارية، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2010، ص12.

والطحين حسب إقرار فرع دائرة المدعي عليه في فرع البصرة لذا ثبت من تحقيقات المحكمة ووقائع الدعوى أن استحالة تنفيذ العقد من جانب المدعى عليه كان بسبب أجنبي لا يد له فيه فلا يلزم بالضمان".<sup>1</sup>

وفي ذلك يكون على الطرف الذي تعرض لحالة من حالات القوة القاهرة إخطار الطرف الآخر بوجود هذه الحالة وإثبات عدم قدرته نهائياً عن تنفيذ التزاماته وتنص المادة 15 من اتفاقية إنشاء القوى الكهربائية بنظام البوت : "إذا كان أحد الأطراف غير قادر كلياً أو جزئياً على تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في هذه الاتفاقية بسبب قوة قاهرة فعليه إخطار الطرف الآخر بذلك في أسرع وقت في مدة لا تتجاوز 48 ساعة من تاريخ علمه الفعلي أو بشكل معقول كان يجب عليه أن يعلم ببدء حالة القوة القاهرة، كما يجب على الطرف الذي تعرض لحالة القوة القاهرة أن يخطر الطرف الآخر بتطورات الموقف وسير إجراءات المعالجة وكذلك بتوقف حالة القوة القاهرة ويقدم له تقارير منتظمة عن سير إجراءات المعالجة وأي معلومات أخرى قد يطلبها الطرف الآخر بشكل مناسب عن الموقف"، وتنص ذات الاتفاقية في المادة 15 فقرة 03 أنه يتعين على المتعاقد الذي تعرض للقوة القاهرة بذل كل ما في وسعه للتخفيف من آثار هذه الحالة ويشمل ذلك على سبيل المثال لا على سبيل الحصر دفع كافة المبالغ المناسبة من جانبه أو من ينوب عنه في ضوء الفاعلية المحتملة للإجراءات المخففة للآثار.

**الفرع الثاني : انتهاء عقد الامتياز دون تنفيذ من المستثمر والآثار المترتبة في حالة هذا**

**الإنهاء.**

ينتهي عقد الامتياز دون تنفيذ لأسباب تعود إلى المستثمر في ذاته وذلك حالة عجز المستثمر عن الوفاء بالتزاماته الجوهرية بسبب إفلاسه، أو بسبب لجوء المستثمر إلى القضاء طالبا الحكم بفسخ العقد بهدف إنهاء الرابطة التعاقدية بسبب إخلال الإدارة بالتزاماتها التعاقدية ما يترتب عنها إثارة مسؤوليتها التعاقدية.

**أولاً : حالات انتهاء عقد الامتياز دون تنفيذ من جهة المستثمر.**

وكما ذكرناه سابقاً أنه يتم الانتهاء في هذه الحالة بسبب إفلاس المستثمر أو باللجوء إلى الفسخ القضائي بطلب من المستثمر بسبب خطأ من الإدارة.

**1- إنهاء عقد الامتياز بسبب إفلاس المستثمر أو إعساره : لغرض الإحاطة بأثر إفلاس**

المتعاقد أو إعساره على الرابطة التعاقدية يتعين علينا بيان معنى الإفلاس أو الإعسار.

<sup>1</sup> - يونس إسماعيل حسن كه ردي، المرجع نفسه، ص 13.

يعتبر الإفلاس طريقاً للتنفيذ الجماعي على أموال المدين التاجر الذي يتوقف عن دفع ديونه التجارية في المواعيد المستحقة بهدف تصفيته وبيعها عن طريق مجموعة من القواعد التي تهدف إلى مساعدة الدائنين من تحصيل ديونهم من الأموال التي يملكها الدائن<sup>1</sup>، أما الإعسار فهو: "حالة قانونية تنشأ عن زيادة ديون المدين مستحقة الأداء عن حقوقه ولا بد من شهرها بموجب حكم قضائي يجعل المدين في حالة إعسار"<sup>2</sup>، وفي الحقيقة أن إفلاس المتعاقد وإعساره أثناء تنفيذ العقد تجعل من الصعب وإن لم نقل مستحيلاً على الإدارة الاستمرار في تنفيذ العقد فإذا كانت الدولة المضيفة تحرص دائماً على اختيار المستثمر طبقاً لأثر التنفيذ الشخصي للعقد ونظراً للمدة الطويلة التي تتميز بها عقود الامتياز والمبالغ التي تتطلبها قد تنتهي هذه العقود نتيجة إفلاس المستثمر، حيث نقول في هذا الصدد أن التشريعات القانونية المقارنة والمتعلقة بنظام الامتياز لم تضع أحكام خاصة لحالة إفلاس المستثمر الأمر الذي جعلنا من البحث في القواعد العامة التي تنظم هذه الحالة أي في مجال العقود الإدارية فمن أجل ضمان استمرارية المرافق العامة يستوجب على الجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات اللازمة من حيث مصير هذا العقد.

فبالنسبة للمشرع المصري في هذه الحالة أن إعسار المتعاقد أو إفلاسه يؤدي تلقائياً إلى فسخ العقد بقوة القانون حيث لم يترك للإدارة سلطة تقديرية وهذا بالاستناد إلى نص المادة 24 من قانون المناقصات والمزايدات رقم 1998 حيث نص في فقرته الثانية: "يفسخ العقد تلقائياً في الحالات التالية منها: إذا أفلس المتعاقد أو أعسر"، وهذا ما يتفق وقول الأستاذ محمد سعيد حسين أمين "والحقيقة أن ترك سلطة الفسخ للإدارة على النحو السابق وعدم إنهاء العقد بقوة القانون إنما يتفق والمعنى الذي حرصنا على ترديده بأن فكرة الاعتبار الشخصي مجرد وسيلة لا غاية تتمكن بها الإدارة من ضمان تنفيذ العقد على نحو يحقق النفع العام ومصلحة المنتفعين من خدمات المرفق"<sup>3</sup>.

كذلك المحكمة الإدارية العليا المصرية في القرار الصادر بتاريخ 1997/02/25: "تقديرًا من المشرع لطبيعة العقود الإدارية وصلتها بالمرفق العام تم التركيز على الجانب الشخصي للمتعاقد من الإدارة وحسن سمعته وقدراته الفنية والمالية حيث حدث ما يمس بالاعتبارات كان للإدارة حق في فسخ

<sup>1</sup> - أسامة نائل المحيسن، الوجيز في الشركات التجارية والإفلاس، الطبعة 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص 245.

<sup>2</sup> - كنعان محمد محمود، الاعتبار الشخصي في العقد الإداري، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2013، ص 107.

<sup>3</sup> - إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 205.

العقد، وفي حالات معينة أوجب المشرع فسخ العقد ومصادرة التأمين في حالة إفلاس وإعسار المتعاقد مع الإدارة<sup>1</sup>.

على عكس الوضع في فرنسا حيث يذهب مجلس الدولة الفرنسي إلى دفاتر الشروط العامة ويطلبها فإذا كانت خالية من النص فيه فإنه يطبق قاعدة مقتضاها ألا يؤدي الإفلاس أو الإعسار ذاته إلى إنهاء العقد ويكون للإدارة الخيار بين الاستمرار أو فسخ العقد إذا ما ارتأت الإدارة ذلك للصالح العام وهذا ما ورد في المادة 37 من دفتر الشروط العامة الخاص بعقود أشغال المباني والطرق حيث أجازت فسخ العقد بقوة القانون في حالة إفلاس المقاول إلا إذا رأت الإدارة قبول العرض المقدم من دائني المتعاقد المفلس بالاستمرار في التنفيذ، كذلك ما جاء في دفتر الشروط العامة المتعلق بعقود التوريد الحربية في فرنسا حيث قررت المادة 66 منه أن العقد لا يفسخ بقوة القانون إلا أن الإدارة تتمتع بسلطة فسخ العقد طالما أن ذلك يحقق الصالح العام وفي حالة التصفية القضائية فإن الإدارة تتمتع بسلطة فسخ العقد حالة عدم موافقة المحكمة للمتعاقد بالاستمرار في مزاولته نشاطه<sup>2</sup>.

وهذا ما يذهب إليه الأستاذ ديلوبادير الذي يؤكد على الأخذ بالقاعدة المسلمة : " أن الإفلاس أو الإعسار لا يؤدي بذاته إلى إنهاء العقد وإنما يكون للإدارة في هذه الحالة أن تفسخ العقد إذا ما رأت أن الصالح العام يقتضي ذلك"<sup>3</sup>.

أما في العراق فإن دفاتر الشروط العامة العراقية لعام 1990 قد حذت حذو المشرع المصري حيث جعلت من إفلاس المتعاقد من الحالات التي يجوز يحق للإدارة فيها سحب العمل لأنه في حالة إفلاس وبالتالي هو عاجز عن تنفيذ إلتزاماته التعاقدية في الوقت المحدد ما يؤدي به إلى التوقف عن العمل الأمر سيؤثر سلبا على تعطيل الخدمات بحيث لا يستطيع العمل وفقا للشروط المتفق عليها أو يستعمل مواد أقل كلفة مخالفا لما هو متفق عليه في العقد<sup>4</sup>، وبالنسبة للوضع في الجزائر فلم يبين الأمر في دفاتر الشروط المتعلقة بامتياز الأملاك الوطنية الخاصة سواء في المرسوم التنفيذي 152/09 أو المرسوم التنفيذي 326/10 ولا حتى في القوانين المتعلقة بالامتياز لكن يمكن القول أنه نظرا للطبيعة الخاصة لعقد الامتياز من حيث الاعتبار الشخصي للمستثمر وأهميته في مثل هذه العقود<sup>5</sup> وطول المدة التي يستغرقها

<sup>1</sup> - فائز جمعة محمد الكيكي، التعاقد من الباطن (دراسة مقارنة)، الطبعة 1، المركز العربي للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2021، ص 54.

<sup>2</sup> - رفاه كريم رزوقي كريل، المرجع السابق، ص 610.

<sup>3</sup> - إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 206.

<sup>4</sup> - كنعان محمد محمود، المرجع السابق، ص 108.

<sup>5</sup> - سبق وتم التفصيل في هذه الفكرة في الفصل الأول.

تنفيذ العقد فإنه يعتبر إفلاس المستثمر في مثل هذه الحالة في يترتب الفسخ بقوة القانون دون الحاجة للنص عليه في دفتر الشروط بل استنادا إلى الحالة المادية التي تعبر عن عجز هذا الأخير عن الوفاء بالتزاماته العقدية الأمر .

ونحن نؤيد اتجاه القانونين العراقي والمصري حيث فرض على الإدارة فسخ العقد بقوة القانون في حالة إفلاس المتعاقد لأن هذا ما يجعل من المتعاقد بذل المجهود في سبيل تجنبه وقوعه في حالة إفلاس ولا يمكنه في هذه الحالة بذل العناية في تنفيذ العقد وبالتالي سيرتب عنه فسخ العقد.

ويثير إفلاس المستثمر في عقد الامتياز مشكلة تتعلق بحقوق الجهة المانحة على المشروع حيث إن نظام الإفلاس يؤدي إلى تصفية جماعية لأمواله بمعرفة وكيل الدائنين بحيث توزع قيمتها عليهم طبقا لقاعدة قسمة الغرماء فيمتنع على المفلس التصرف في أمواله كما يمتنع على دائنيه اتخاذ إجراءات تنفيذ فردية مما يحقق المساواة الفعلية بينهم<sup>1</sup>، وفي كل الأحوال ولضمان استمرار تقديم الخدمة يجوز للجهة الإدارية أن تستبعد من إجراءات الإعسار أو الإفلاس الموجودات والممتلكات التي يلزم تسليمها إلى السلطة المتعاقدة بل من الممكن أن يتشترط القانون موافقة حكومية مسبقة على أي إجراء من إجراءات التصرف من جانب المصفي أو مدير الإعسار في أي من فئات الموجودات المملوكة لشركة المشروع<sup>2</sup>.

**2- فسخ عقد الامتياز بسبب خطأ من الإدارة :** يمنح العقد الإداري للإدارة مجموعة من الامتيازات والسلطات ما يجعل منها في مركز قوي ومؤثر في ميدان العقد الإداري، كما يترتب على هذا العقد شأنه شأن العقد المدني مجموعة من الحقوق لصالح الإدارة التي يتوجب على المتعاقد احترامها وتنفيذها بدقة وإلا أثرت مسؤوليته العقدية، كذلك يترتب هذا العقد حقوقا للمتعاقد هو الآخر تجاه الإدارة ما يستلزم الأخذ بها وأن تحمل على عاتقها وجوب تنفيذها تأكيدا لمبدأ الالتزامات المتقابلة ولا تخل بها وإلا أثرت مسؤوليتها العقدية على أساس الخطأ العقدي<sup>3</sup>، وقد يحصل وأن يقع هذا الخطأ من الإدارة سواء

<sup>1</sup> وائل محمد السيد إسماعيل، المشكلات التي تثيرها عقود البوت وما يماثلها (دراسة مقارنة)، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2011، ص315.

<sup>2</sup> دويب حسين صابر عبد العظيم، المرجع السابق، ص402.

<sup>3</sup> وقد تم تعريف الخطأ العقدي من قبل المحكمة الإدارية العليا في مصر : "ومن حيث إنه من الأمور المسلمة في العقود كافة سواء كانت عقود مدنية أو إدارية أن الخطأ العقدي هو عدم قيام المدين بتنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد أيا كان السبب في ذلك، ويستوي في ذلك أن يكون عدم التنفيذ ناشئا عن عمد إهمال أو فعله دون عمد أو إهمال"، بشار رشيد حسين المزوري، المسؤولية التعاقدية للإدارة في تنفيذ العقود الإدارية، الطبعة 1، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2018، ص59.



بقصد أو بإهمال منها أوفي حالة عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي أو في حالة التنفيذ المعيب أو التنفيذ المتأخر، وتأسيساً على ما تقدم ينقسم إخلال الإدارة بالتزاماتها إلى إخلال مالي والآخر إداري :

أ- **عدم تنفيذ الإدارة لالتزاماتها المالية** : يتمثل إلتزام الإدارة بأداء المقابل المالي من أهم الإلتزامات التي تلقى على عاتق الإدارة في مواجهة المتعاقد معها الأمر الذي يفترض قيام المتعاقد بتنفيذ التزاماته إذ أن جوهر العلاقة التعاقدية هو القوة التعاقدية التي تحتم على الطرفين التنفيذ بكل ما يحتويه من بنود، إلا أن العقد الإداري بما يتميز به من مرونة ومن حيث ما تملكه الإدارة من شروط استثنائية ما يمكنها من تعديل بعض بنود العقد سواء بالزيادة أو بالنقصان وما يقابلها من ضمانات تجاه المتعاقد نتيجة هذا التعديل يتمثل حق المتعاقد في التعويض، وعليه يمكن أن تتجاوز الحدود المطلوبة منها حتى يسبب إرهاب المتعاقد إرهاباً مادياً أو يحدث هذا التعديل تغيير في جوهر العقد، كذلك يعتبر من الإلتزامات المالية للإدارة الحفاظ على التوازن المالي للعقد الإداري باعتبارها سلطة عامة من خلال تحمل كل أو جزء من الأعباء المالية الإضافية والأخذ بعين الاعتبار حقوق المتعاقد، كما جاء في قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقية 2016/09/04 بنصه : "إذا عجزت الجهة الحكومية المتعاقدة عن تسديد المبالغ المالية المستحقة للمقاول لعدم توفر السيولة النقدية فإن المقاول تنتهي لاستحالة تنفيذ العمل المعقود عليه استناداً لأحكام المادة 866 من القانون المدني"<sup>1</sup>.

ب- **عدم تنفيذ الإدارة لالتزاماتها الإدارية** : قد ذكرنا سابقاً أن الإدارة تلتزم بتسهيل الإجراءات القانونية والإدارية للمستثمر وذلك عن طريق تقديم الرخص وجميع الإجراءات التي من شأنها تسهيل عملية تنفيذ، وفي هذا الإطار تثار مسؤولية الإدارة العقدية على أساس الخطأ حالة عدم قيام الإدارة بتزويد المتعاقد بالتصاميم والخرائط وثانياً عند تقديم رخص وتصاميم معيبة. فإذا عجزت الإدارة عن الإيفاء بالتزاماتها المالية إلى المتعاقد الأصلي فإن ذلك يؤدي إلى فسخ العقد تلقائياً، وتكون في الحالات التالية :

- **حالة امتناع الإدارة عن تقديم التصاميم والخرائط والمستندات** : تنص جميع دفاتر الشروط المتعلقة باستثمار الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز على وجوب حصول المستثمر لرخصة البناء والمطابقة من أجل المباشرة بالمشروع كي يكون على علم من طبيعة الموقع وحالته وكل ما يتعلق بملاسات تنفيذه وقد أكد على التزام الإدارة على هذا المبدأ القرار الصادر عن محكمة التمييز العراقية بتاريخ 1996/11/22 : "إن المباشرة بالعمل تبتدئ من التاريخ الذي سلمت فيه الخرائط إذ يستحيل عملاً على المقاول أن يبدأ العمل فيه قبل تسليم هذه الوثائق"<sup>2</sup>، وبكيف القضاء العقد الإداري قبل الحصول على

<sup>1</sup> - فائز جمعة محمد الكيكي، المرجع السابق، ص72.

<sup>2</sup> - سحر جبار يعقوب، فسخ العقد الإداري قضائياً لخطأ الإدارة، دون طبعة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2020، ص21.



الترخيص بأنه عقد معلق على شرط فاسخ حالة عدم الحصول على الترخيص يمكن للمتعاقد في هذه الحالة طلب فسخ العقد مع التعويض لأنه يعتبر تقصيراً من طرف الإدارة في تنفيذ التزاماتها التعاقدية وهذا ما ذهبت إليه محكمة النقض المصرية في القرار رقم 243 الصادر بتاريخ 1912/06/01 : "تأخر رب العمل في الوفاء بالتزامه التعاقدية ومن ثمة يعتبر في ذاته خطأ موجبا للمسؤولية لا يدرأها عنه إلا بإثبات قيام السبب الأجنبي الذي لا يدلّه فيه"<sup>1</sup>.

- تقديم الإدارة لتصاميم وخرائط معيبة : لا تكتفي الإدارة فقط بتسليم التصاميم والرخص إلى المستثمر بل تقع عليها مهمة تجهيز الرخص بعناية تامة ودقة لا متناهية خالية من أية عيوب أو نص يمكن أن يؤثر على حسن سير المشروع حيث في مثل هذه الحالة نثار مسؤولية الإدارة ويجوز للمتعاقد معها المطالبة بفسخ العقد وهذا ما صدر عن محكمة التمييز العراقية في قرار لها أكد على ذلك : "إن المميز عليه المقاول قد أقام الدعوى يطلب فيها الحكم بإلزام المميز رب العمل بأن يدفع مبلغاً قدره 3138.600 ديناراً وهو مبلغ تكلفة الجسر الذي قام بإنشائه مع أعمال أخرى بموجب عقد المقاول المعقودة بينه وبين المميز وقد انهار هذا الجسم نتيجة خطأ وتقصير رب العمل فصدر الحكم لصالحه بداية وتأييد استئنافاً ووجد أن تقرير الخبراء في المرافعتين البدائية والاستئنافية قد أيد استحقاق المقاول لجمع تكاليف العمل وبأنه غير مسؤول عن الانهيار الذي حدث للجسر كما أيد التقريران هذا الانهيار أنه غير ناتج عن خطأ المقاول في رب العمل أو مخالفته للمواصفات بل إنه ناتج عن خطأ رب العمل وتقصيره لأنه وضع تصاميم هذا الجسر ولم يراع في تصميمه المواصفات حيث كان عدد الفتحات المصممة قليلة ولا يمكنها أن تستوعب المياه المتدفقة وقوتها في مثل هذا الفيضان ولم يراع كذلك مقدار العمق اللازم للأسس لمثل هذا الجسر"<sup>2</sup>، كما أكدت محكمة النقض المصرية هذا الاتجاه في القرار الصادر بتاريخ 1966/12/08 : "المقاول الذي يعمل بإشراف رب العمل الذي وضع التصميم والذي جعل نفسه مكان المهندس المعماري يشترك مع رب العمل في المسؤولية عما لحق بالبناء من عيوب إذا كان قد علم بالخطأ في التصميم وأقره أو كان ذلك الخطأ من الوضوح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب إلا أنه كان المقاول قد نبه رب العمل إلى ما كشفه من خطأ في التصميم فأصر على تنفيذه وكان لرب العمل من الخبرة والتفوق في البناء ما يفوق خبرة وفن المقاول فإن إذعان المقاول لتعليمات رب العمل في هذه الحالة لا يجعله مسؤولاً عما يحدث في البناء من تدهم نتيجة الخطأ في التصميم والضرر يكون راجعاً إلى خطأ رب العمل وحده ويتحمل المسؤولية كاملة"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - سحر جبار يعقوب، المرجع السابق، ص 22.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 24.

- إخلال الإدارة بالتزامها المتعلق بتسليم موقع العمل : تلتزم الإدارة في عقد الامتياز مع من يتعاقد معها بتسليم موقع العمل في الميعاد المتفق عليه في العقد أو في خلال مدة زمنية من أجل البداية في تنفيذ المشروع وتبدأ المدة المحددة لتنفيذ العقد من تاريخ تسليم الموقع إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك، وقد أقرت محكمة القضاء الإدارية في مصر بمسؤولية الإدارة حالة تأخرها أو امتناعها عن تسليم موقع العمل حيث جاء في أحد أحكامها : "إخلاء الموقع واتخاذ إجراءات نزع الملكية بالنسبة للأرض التي ستقام فيها المباني الجديدة إنما هي أمور تقع على عاتق الإدارة وهي ملزمة باستكمالها قبل إصدار أمر البدء بالعمل طالما أنه لا يستطيع أن يبدأ في تنفيذ العقد إلا بعد أن يتم إخلاء ونزع الملكية ومنع التعرض، وبهذا تكون جهة الإدارة قد أخطأت في تسليم المقاول لموقع العمل"<sup>1</sup>.

وتجب الضرورة أن التزم الإدارة لا يتوقف فقط عند تسليم موقع العمل بل يمتد إلى ضرورة تمكين المتعاقد من استغلاله والانتفاع به لإنجاز العمل فلا يمكن للإدارة مثلاً بيعه لشخص آخر فيؤدي ذلك إلى البحث على موقع آخر فهذا التصرف يؤدي إلى إضرار بالمتعاقد ما يستوجب فسخ العقد، وهذا ما أكدته محكمة التمييز العراقية في قرار صادر لها بتاريخ 2000/05/02 : "تم فسخ العقد لموقع الكشك الواقع في محله وقد اكتسب القرار الدرجة النهائية، إذ أن المدعي أنفق مبالغ لشراء الكشك وتهيئته لغرض نصبه في الموقع المخصص له وإن قرار الحكم بفسخ العقد جاء نتيجة لعدم قيام المدعي عليه إضافة إلى وظيفته بتسليم الموقع إلى المدعي مما فوت عليه فرصة الانتفاع وسبب له خسارة مادية"<sup>2</sup>.

وفي قرار آخر قضي بفسخ العقد لقيام الإدارة بالاستيلاء على موقع العمل لتحويل من دون الانتفاع به وقد أيدت محكمة التمييز العراقية هذا الاتجاه في القرار الصادر بتاريخ 2001/02/19 وتتلخص وقائع القضية : "حيث ادعى المدعي أمام المحكمة بأنه سبق وتم إبرام عقد بينه وبين المدعي عليه السيد الأمين العام لمحافظة بغداد إضافة إلى وظيفته على إيجار ساحة لوقوف السيارات باتجاه الباب الشرقي خلف وزارة الثقافة والإعلام لمدة 3 سنوات بداية من عام 2000، إلا أن المدعي عليه لم يقيم بتسليم موقع العمل للمأجور وبالرغم من قيام المدعي بتوجيه إنذار للمدعي عليه فقد تم الاتفاق على أن يتم تسليم المأجور في 2000/06/17 إلا أن المدعي عليه قام بالاستحواذ على الساحة قبل انتهاء الفترة المحددة لذلك وقد كان لقضاة محكمة التمييز الحكم بفسخ العقد مع تعويض المتعاقد على الأضرار"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- المرجع نفسه، ص53.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص54.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص55.

- **تغير السلطة المانحة** : حيث يمكن للمستثمر في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء مطالباً بفسخ العقد نتيجة تغير الوضع القانوني للجهة المانحة للامتياز بشرط أن يكون هذا الانحلال أو التصفية للجهة المانحة بغرض الاندماج إلى عدم قدرة السلطة المانحة على الوفاء بالتزاماتها حيث تنتقل في هذه الحالة جميع التزامات السلطة المانحة للعقد إلى الهيئة البديلة عنها<sup>1</sup>، وفي هذا الصدد ذكرت اتفاقية شراء القوى الكهربائية "بمحطة كير" في مصر بنظام البوت في تعداد الحالات التي تعد بمثابة تقصير من الهيئة الإدارية حيث تجبر للمستثمر فسخ العقد في أحد موادها على النحو التالي : "وحالات التقصير هي : تصفية الهيئة طبقاً للقانون باستثناء التصفية أو الإدماج أو إعادة التنظيم أو إعادة التأسيس أو الخصخصة، حيث تؤول في مثل هذه الحالة جميع التزامات الهيئة المنصوص عليها في هذه الاتفاقية وفي اتفاقية حق الانتفاع، أو تنتقل طبقاً للقانون واجب التطبيق أو تتحملها تعاقدياً بموجب العقد البديل جهة أو أكثر لها الأهلية القانونية لتنفيذ مثل هذه الالتزامات"<sup>2</sup>.

**ج- اشتراط إثبات الضرر والعلاقة السببية** : حيث يعتبر إثبات الضرر من طرف المتضرر من الشروط الأساسية وطبقاً للمبادئ القانونية المستقرة في مختلف أصناف المسؤولية من أجل استحقاق التعويض لأن المسؤولية تدور وجوداً وعدمياً بوجود الضرر، حيث يجب أن يكون مباشر ومحقق وأصاب المتعاقد مصلحة مشروعة ويكون الضرر ناتج عن إخلال الإدارة بالتزام تعاقدى كما عليه إثبات عناصر الضرر التي يطالب بالتعويض على أساسها، وهذا ما أكدته المحكمة الإدارية العليا في مصر في القرار الصادر بتاريخ 1994/04/26 : "من المبادئ المستقرة في خصوص المسؤولية التعاقدية للجهة الإدارية أن المتعاقد المضرور عليه إثبات الضرر بالإضافة إلى إثبات الخطأ"<sup>3</sup>، ويخضع تقديره لقاضي الحكم حيث يأخذ بعين الاعتبار كما قضت نفس المحكمة في القرار الصادر بتاريخ 2007/01/16 : "ومن حيث إنه من المقرر أن عناصر الضرر التي يطالب المضرور بالتعويض عنها تخضع لسلطة المحكمة وتقديرها حيث تبسط عليها رقابتها سواء من حيث الوقائع المكونة لها أو أدلتها أو مدى استحقاق التعويض عنها، وذلك في ضوء ما يبين لها من كافة عناصر النزاع وملاستها والشواهد والبيانات والأدلة المقدمة من طرفي النزاع"<sup>4</sup>.

كما يدخل كذلك في نطاق الضرر المستحق للتعويض كل إخلال بالتزام يدخل نطاق التعاقد كلها كونها من مستلزمات العقد في ضوء العدالة القانونية والعرفية وطبيعة المعاملة دون أن تشكل الحادثة

<sup>1</sup> - دويب حسين صابر عبد العظيم، المرجع السابق، ص 411.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 412.

<sup>3</sup> - بشار رشيد حسين المزوري، المرجع السابق، ص 72.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 73.

إخلالا بالتزام تعاقدي حيث تنص المادة 108 من القانون المدني الجزائري : "لا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام".

### ثانيا : الآثار المترتبة في حالة الإنهاء من المستثمر.

يعد الفسخ من المستثمر بسبب خطأ الإدارة نهاية الرابطة التعاقدية حيث يتحلل الطرفان من الالتزامات والحقوق الناجمة عنه، ويترتب عن هذا الأخير الآثار التالية :

**1- الفسخ القضائي كأثر لثبوت مسؤولية الإدارة التعاقدية :** إذا كانت القواعد العامة في القانون الإداري تنص على عدم تمتع المتعاقد مع الإدارة بامتيازات تمكنه من فسخ العقد تلقائيا إلا أنه يمكن اللجوء إلى القضاء طالبا ذلك، وفي هذا الصدد على القاضي التحقق من وجود خطأ جسيم بشكل يسوغ للقاضي الحكم بفسخ العقد ومن بين الأخطاء العقدية ما تم ذكرها مسبقا، وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بمصر في القرار الصادر بتاريخ 2002/02/19 : "من المستقر عليه في قضاء المحكمة أن الخطأ العقدي هو عدم قيام المدين بتنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد أيا كان السبب في ذلك ويستوي في هذا أن يكون عدم التنفيذ ناشئا عن عمد أو إهمال أو فعله دون عمد وإهمال ولا بد أن يكون الخطأ عقديا من جانب الإدارة حتى يبرر الفسخ ويقدر قاضي العقد درجة جسامته مخالفة الإدارة لالتزامها حيث لا يحكم بالفسخ إلا لأسباب في منتهى الجدية"<sup>1</sup>، ونصت المادة 119 من القانون المدني الجزائري على أن الفسخ هو جزاء يترتب على امتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزامه حيث جاء فيها : "في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه"

**2- التعويض كجزاء عن ثبوت مسؤولية الإدارة التعاقدية :** تلتزم الإدارة بتعويض المتعاقد نتيجة ارتكابها لخطأ عقدي كما جاء في قرار مجلس الشورى اللبناني في القرار الصادر بتاريخ 2002/03/05: "إن الإدارة تُسأل بالتعويض على الملتمزم نتيجة الأضرار اللاحقة به والناجمة عن فعلها"<sup>2</sup>، كما أكد هذا الاتجاه القضاء الإداري في مصر : "إن الجزاء الأصيل لعدم الوفاء بالالتزام في القانون الخاص هو الحكم بالتعويض أي حكم بمبلغ من المال يمثل الضرر الذي لحق بالطرف الآخر المضرور وهذا الجزاء

<sup>1</sup> - كريمة رزاق بارة، فسخ العقد الإداري قضائيا لإخلال الإدارة بالتزاماتها التعاقدية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير "غير منشورة"، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 2015، ص 129.

<sup>2</sup> - إبراهيم صباح رحيم، معوقات تنفيذ العقد الإداري وآثارها في تنفيذ العقود الإدارية، الطبعة 1، منشورات زين الحقوقية، لبنان، دون سنة نشر، ص 140

يمكن أن يطبق أصلا في مجال العقود الإدارية<sup>1</sup>، ويتم تقدير التعويض بالاتفاق بين الطرفين أثناء وإذا لم يكن هناك اتفاق تطبق نصوص العقد وإلا يتولى القاضي هذا التقدير ويكون كاملا يشمل ما لحق المتعاقد من خسارة وما فاتته من ربح وقد بينت محكمة القضاء الإداري المصري كيفية تحديد التعويض في القرار الصادر بتاريخ 1957/06/30 والذي جاء فيه : "إن القاعدة بالنسبة للتعويض على أساس التوازن المالي للعقد إذا لم يكن متفقا عليه في العقد فإن جهة الإدارة لا تملك أن تستقل بتقديره بل يقدره قاضي العقد اعتبارا بأنه ينشأ عن تكاليف غير متوقعة وإن كل ما هو غير متوقع يعتبر خارجا عن نطاق العقد فلا تطبق عليه شروطه"<sup>2</sup>، وتنص المادة 182 من القانون المدني الجزائري : "إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالتزام أو للتأخر في الوفاء به، ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول".

### الفرع الثالث : الفسخ بالإرادة المنفردة من طرف الإدارة.

تتميز سلطة الفسخ من طرف الإدارة لعقد الامتياز عن فكرة سلطة توقيع العقوبات باعتبار أن فكرة الفسخ يضع حدا حاسما للعقد إذ يعتبر من أسباب نهاية العقد وانقضائه في غير أوانه، وتجد هذه الفكرة مبررها في وجوب أن يعطى للإدارة الحق في عدولها عن مشاركة المتعاقد الذي لم يعد قادرا على الوفاء بالتزامه وهذا ما يعرف في مجال عقد الامتياز بإسقاط الالتزام، إلا أن هذا الجزاء يعد من الجزاءات شديدة الخطورة لذلك استقر القضاء الإداري على أنه من حق الإدارة فسخ العقد إذا تبين لها بصفة نهائية أن المتعاقد لم يعد في إمكانه تقديم العون أو المشاركة في تنفيذ التزاماته وغالبا ما يتم النص على هذا الجزاء في دفتر الشروط المتعلق بمنح الامتياز<sup>3</sup>، أما في حالة عدم النص في دفتر الشروط على حق الإدارة في الاسترداد فإن هذا الحق يبقى أصيلا وقائما إعمالا لسلطتها في العقد دون الحاجة للجوء إلى القضاء<sup>4</sup>،

<sup>1</sup> - سحر جبار يعقوب، المرجع السابق، ص 117.

<sup>2</sup> - كريمة رزاق بارة، المرجع السابق، ص 133.

<sup>3</sup> - السلال سعيد جمعة الهويدي، سلطة الإدارة في إنهاء العقد الإداري بالإرادة المنفردة "غير منشورة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة طنطا، 1994، ص 176.

<sup>4</sup> - حيث يكون الإنهاء هنا وضع حد له وليس كجزاء على المتعاقد فقد باعتبار أن هذه السلطة تستمد فكرتها ووجودها من امتيازات الإدارة العامة والسلطة العامة التي تعتبر عنصر جوهري ومكون أساسي في وجود العقد الإداري وهذا ما سار عليه القضاء الإداري المصري في القرار الصادر بتاريخ 1957/06/16 : "يجوز للإدارة في العقود الإدارية أن تفسخ العقد بإجراء صادر من جانبها وحدها متى رأت أن مقتضيات المرفق العام تستدعي ذلك"، كذلك الحكم الصادر من محكمة القضاء الإدارية المصرية بتاريخ 1957/07/30 حيث جاء في الحكم : "إن حق الإدارة في إنهاء العقد الإداري في أي وقت وبالإرادة المنفردة لدواعي المصلحة العامة يطبق كمبدأ عام حتى ولو لم ينص عليه العقد إذ يتعلق بالنظام العام"،

وسواء تم إنهاء الامتياز عن طريق الإسقاط أو عن طريق الاسترداد فإننا نطرح التساؤل حول مدى إمكانية اللجوء إليه في عقد الامتياز وما هو موقف المشرع الجزائري فيه؟ وفي الأخير نناقش مسألة الآثار المترتبة عنهما من حيث مصير القطعة الأرضية محل الامتياز.

### أولا : الفسخ الجزائي من طرف الإدارة "إسقاط الامتياز".

قد درج مجلس الدولة على استخدام مصطلح إسقاط الامتياز كبديل عن مصطلح الفسخ الجزائي<sup>1</sup>، وإذا كانت الإدارة تتمتع بسلطة توقيع هذا الجزاء إلا أنه محاط بمجموعة من القيود التي تستوجب على الإدارة الأخذ بها، لذلك كان علينا من باب أولى تناول تعريف الإسقاط ومدى إمكانية اللجوء إليه.

**1- تعريف الإسقاط :** يعتبر الإسقاط هو حق الإدارة في توقيع الجزاء على المتعاقد معها كأصل عام دون اللجوء للقضاء إلا أن القضاء الإداري الفرنسي أستثنى عقد الالتزام من الانقضاء بالفسخ بصدور حكم قضائي نظرا للنتائج الخطيرة التي يترتبها، وأطلق على الفسخ في هذه الحالة "الإسقاط"<sup>2</sup>،

اختلف الفقه حول تعريف الإسقاط فذهب البعض من بينه الفقيه Jeze إلى تعريفه بأنه : "فسخ عقد التزام المرفق العام على مسؤولية الملتزم بسبب الخطأ الذي ارتكبه"<sup>3</sup>، بينما يعرفه Polack أنه : "ذلك الجزاء الأكثر جسامة من جميع الجزاءات الأخرى والذي ينهي عقد الامتياز باستبعاد الملتزم الذي لم يمتثل لالتزام جوهرى منصوص عليه في كراسة الشروط الخاصة بالعقد"<sup>4</sup>.

بينما عرفه الفقيه Waline أنه : "ذلك الجزاء شديد الجسامة الذي يمكن أن يصيب الإدارة لأنه يحرمه من الحقوق كلها التي عليها يحصل عليها من عقد الالتزام ويستبعده من إدارة المرفق العام مع الاحتفاظ بالتعويضات لصالح الإدارة عند اللزوم على مسؤولية الملتزم"<sup>5</sup>.

---

حذيفة عادل عبد الكريم منصور، سلطة الإدارة في إنهاء العقد الإداري "دراسة مقارنة"، مذكرة لنيل رسالة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2015، ص37

<sup>1</sup> - دويب صابر حسين عبد العظيم، المرجع السابق، ص414.

<sup>2</sup> - أحمد عثمان عياد، مظاهر السلطة العامة في العقود الإدارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه (غير منشورة)، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ص258.

<sup>3</sup> - Gaston jéze, les principes généraux du droit administratif (théorie générale des contrats de l'administration), édition N°3, librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, année 1936, p911.

<sup>4</sup> - مفتاح خليفة عبد الفتاح، إنهاء العقد الإداري، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2007، ص209.

<sup>5</sup> - Jean Waline, droit administratif, 9ème édition, édition Sirey, Paris, année1963, p707.

كما عرفته المحكمة الإدارية العليا في القرار الصادر بتاريخ 1977/12/30 أنه : "سحب الالتزام أو إسقاطه كلاهما من الألفاظ المترادفة لمعنى واحد الذي يعني أنه رفع يد الملتزم عن إدارة المرفق قبل انتهاء مدته لمواجهة المخالفات الجسيمة التي يرتكبها مع قيام حق مانح الالتزام في هذه الحالة بالاستيلاء على الأدوات اللازمة لإدارة المرفق جبرا من الملتزم"<sup>1</sup>.

**2- قيود إسقاط الامتياز :** نظرا لخطورة جزاء الإسقاط وعلى الحقوق المالية لصاحب الامتياز فإن المحكمة الإدارية المصرية في القرار الصادر بتاريخ 1977/12/30 حدد شروط تطبيق جزاء الإسقاط حيث جاء في الحكم : "...غاية الأمر أن يشترط توافر شرطين أولهما أن يرتكب الملتزم مخالفات جسيمة أو يتكرر إهماله أو يعجز عن تسييره وثانيهما وجوب إنذار الملتزم قبل توقيع الجزاء"<sup>2</sup>.

### الشرط الأول : ارتكاب صاحب الامتياز لخطأ جسيم.

استقر الفقه والقضاء الإداريين في مصر وفرنسا على وجوب ارتكاب صاحب الامتياز خطأ جسيما ينجم عنه اختلال المرفق اختلالا كليا أو جزئيا، وهذا ما تأكد في إفتاء الجمعية العمومية للقسم الاستشاري بمجلس الدولة المصري التي تنص : "إن إسقاط الامتياز ما هو إلا جزاء توقعه السلطة مانحة الالتزام على الملتزم نتيجة أخطاء جسيمة اقترفها في إدارته للمرفق بحيث يصبح من المتعذر الاطمئنان إلى استمراره في إدارة المرفق وتسييره"<sup>3</sup>، ويشترط مجلس الدولة الفرنسي على أن يكون هذا الخطأ على درجة خاصة من الجسامه لأن الخطأ هنا يفترض أن يكون قد ارتكب أخطاء إدارية أو مالية أو فنية جسيمة وبهذا الصدد لا يعتبر مجلس الدولة الفرنسي توقف الملتزم عن التنفيذ خطأ جسيما لإسقاط الامتياز كما أن مجلس الدولة الفرنسي يستبعد جزاء الإسقاط متى كان هذا الجزاء الأخير ملائما ومتناسبا مع الخطأ المرتكب<sup>4</sup>، وقد ساق مجلس الدولة الفرنسي أن يعتبر التنازل عن الامتياز دون موافقة الإدارة أو التعاقد من الباطن دون موافقتها من الأخطاء الجسيمة كذلك في مصر حيث أكدت المحكمة العليا الإدارية في قرار لها صادر بتاريخ 1977/12/20 المشار إليها سابقا : "لا يجوز للمتعاقد أن يحل محله غيره أو يتعاقد من الباطن إلا بموافقة الإدارة فإذا حصل التنازل عن العقد بدون موافقة الإدارة فإن التنازل يعتبر باطلا بطلانا مطلقا باعتباره من النظام العام ما يشكل خطأ من جانب المتعاقد يرتب عليه توقيع جزاءات المنصوص عليها في العقد أو إلغائه اعتبارا أن الخطأ المذكور خطأ جسيم"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - مفتاح خليفة عبد الحميد، المرجع السابق، ص 209.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 210.

<sup>3</sup> - حمادة عبد الرازق حمادة، النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العام، المرجع السابق، ص 885.

<sup>4</sup> - إحسان سليمان خريبيط، المرجع السابق، ص 167.

<sup>5</sup> - دويب صابر حسين عبد العظيم، المرجع السابق، ص 421.



ومن تطبيقات ذلك في مجال عقد امتياز الأملاك الوطنية الخاصة ما نصت عليه المادة 08 من الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية حيث حددت حالات إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته الأمر الذي يعتبر خطأ جسيم، وقد جاء فيها : "يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، لاسيما بسبب الاخلالات الآتية :

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة سنة واحدة.
- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة.
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية<sup>1</sup>.
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين وبعد إعداريين غير مثمرين.
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقيات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة".

وفي نفس السياق جاء في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 152/09 على حالات فسخ العقد وهي :

- التنازل أو التأجير من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله.
- استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله.

<sup>1</sup> - قد أقر القضاء الجزائري أن عملية التعاقد من الباطن يعتبر باطلا بطلانا مطلقا، وذلك في القرار رقم 226275 الصادر بتاريخ 2002/02/24 على: "يسقط الحق في مواجهة كل جماعة أو مستثمر شخصي يقوم بتأجير الأراضي التابعة للأملاك الوطنية مهما كانت الأشكال وشروط المعاملة"، مجلة المحكمة العليا لسنة 2002، العدد 01، ص 255. وفي قرار آخر للمحكمة العليا تحت رقم 253567 الصادر بتاريخ 2003/09/24: "يكون باطلا بطلانا مطلقا ومخالفا للقانون تأجير الأرض المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية للغير بغض النظر عن شكل العقد"، مجلة المحكمة العليا لسنة 2003، العدد 02، ص 253..

وتضيف المحكمة العليا في قرار لاحق مؤكدة على هذا الشرط في قرار رقم 573105 الصادر بتاريخ: "يعد عقد الإيجار المنصب على أراضي المستثمرات الفلاحية باطلا بطلانا مطلقا"، مجلة المحكمة العليا لسنة 2010، عدد خاص، الجزء الثالث، ص 414.



- في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط.

- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، إلا أنه يمكن في هذه الحالة منح أجل إضافي لمدة 3 سنوات - وفي حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي.

ونصت اتفاقية شراء القوى الكهربائية "بمحطة كيرير" عن طريق البوت في مصر أنه يعد من قبيل الإخلال الجسيم من الملتزم ترك المرفق دون استغلاله أو عدم أداء المستحقات المالية للجهة الإدارية وعدم انتظام الطاقة الكهربائية الناشئة عن قصور وعدم كفاءات الأدوات المستخدمة في استغلال المرفق العام، كذلك عدم التعريف والرسوم المفروضة من طرف الإدارة مانحة الامتياز ورفض إمداد جهة الإدارة بالحسابات للعمليات التفصيلية للمرفق<sup>1</sup>.

#### الشرط الثاني : إعدار صاحب الامتياز.

يقصد به هو وضع المدين قانونا في حالة المتأخر في تنفيذ التزاماته، وبذلك يعتبر الإعدار إجراء تمهيدي يجب أن يسبق تطبيق الجزاءات القانونية أو الاتفاقية ودعوة رسمية للمتعاقد من أجل تنفيذ التزاماته<sup>2</sup>، ويجب على الإدارة منح مهلة معقولة لصاحب الامتياز من أجل أن يتدارك خطأه ويبذل مجهود في تنفيذ التزاماته بحيث يعتبر الإعدار في هذه الحالة من أهم الضمانات التي يحظى بها المتعاقد وإلا كان قرار الإدارة بالإسقاط غير مشروع وقابل للطعن بالإلغاء وهذا ما أكدته المحكمة الإدارية العليا المصرية في القرار الصادر بتاريخ 1977/12/20 المشار إليه سابقا بنصه على : "...وثانيهما وجوب إنذار الملتزم قبل توقيع هذه الجزاءات".

وقد أكد على هذا الشرط المرسوم التنفيذي 152/09 والمرسوم التنفيذي 326/10 على ضرورة قيام الجهة الإدارية بإعدار صاحب الامتياز مرتين مع ضرورة إعطاء مهلة زمنية بينهما من أجل أن يتدبر فيها أمره ويفي بالتزاماته وقد استند المشرع هنا إلى القانون المدني الجزائري بموجب المادة 164 التي تنص : "يجبر المدين بعد إعداره طبقا للمادتين 180 و181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا أما إذا كان تنفيذ الالتزام مستحيلا فعلى صاحب الامتياز أن يدفع بوجود ظروف طارئة.

#### ويثور التساؤل هنا حول السلطة المختصة في تقرير الإسقاط؟

<sup>1</sup> - إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص414.

<sup>2</sup> - عبد الله نواف الغنزي، المرجع السابق، ص197.

استقر مجلس الدولة الفرنسي على خلاف مجلس الدولة المصري على اختصاص قاضي الحكم بتقرير الحكم بإسقاط الامتياز وذلك بطلب من السلطة مانحة الامتياز نفسها إذا لم يكون هناك أي نص يجيز في العقد بمنح هذا الاختصاص صراحة للإدارة مانحة الامتياز ويرجع السبب في ذلك أن صاحب الامتياز في إدارته لهذا المشروع يتحمل رؤوس أموال ضخمة ويحرمه من حق الانتفاع مما يستوجب سلطة فسخ العقد من طرف القاضي حماية من أي قرار تعسفي من طرف الإدارة مانحة الامتياز وبناء على اعتبارات عملية في عدم قدرة السلطة مانحة الامتياز على تقرير جزاء الإسقاط ذلك أن تقرير الإسقاط بواسطة القاضي يعد من الشروط التعاقدية التي يضعها الملتزم عند التعاقد ويقوم بالتعاقد على أساسها<sup>1</sup>، وفي وقت لاحق استقر مجلس الدولة الفرنسي على أن يجيز للإدارة مانحة الامتياز أن تتنازل عن سلطتها في تقرير الإسقاط كي تتجنب مسؤولية التعويضات التي يمكن تحملها في حالة إثبات عدم مشروعية قرارها وأن تطلب من القاضي أن يحكم بجزاء الإسقاط متى ثبت أن الفعل المرتكب يتناسب أو لا يتناسب مع جسامه الخطأ<sup>2</sup>.

ويخالف في ذلك الفقه الإداري المصري الذي يرى أن تقرير سلطة جزاء الإسقاط هو من حق الإدارة بنفسها، حيث تكون للإدارة نفسها هي المسؤولة عن المصلحة العامة وهي الأدرى بشؤون صاحب الامتياز وإذا سلب منها هذا الاختصاص وأحيل إلى جهة أخرى فهذا الأمر سيعطل سير المرفق العام<sup>3</sup>، وهذا ما اتجهت إليه المحكمة الإدارية العليا المصرية في القرار الصادر بتاريخ 1977/12/30 : المشار إليه سابقاً "ليس صحيحاً في القانون أن هذا الجزاء لا يجوز توقيعه إلا بحكم من المحكمة المختصة إذ أن منح الامتياز له سلطات عديدة يملك استعمالها في حالة عدم قيام الملتزم بالوفاء بالتزاماته المفروضة عليه بموجب العقد فله أن يقرر توقيع الغرامات المنصوص عليها بالعقد أو تنفيذ التزامات الملتزم على حسابه، وله كذلك أن يتخذ ما يراه كفيلاً لضمان حسن سير المرفق العام كما يثبت لمانح الامتياز دائماً بجنب هذه الجزاءات إسقاط الامتياز وإذا توافر الشرطان السابقان في النزاع المماثل لا يتطلب الأمر حكماً من المحكمة المختصة بل يكفي فيه قرار من مانح الامتياز"<sup>4</sup>.

وفي نفس هذا الاتجاه قام المشرع المصري بإسقاط عدد من عقود الامتياز بموجب قوانين خاصة منها القانون رقم 123 الصادر سنة 1961 المتعلق بإسقاط الالتزام عن شركة ترام القاهرة، القانون رقم 155 الصادر سنة 1960 المتعلق بإسقاط كافة الالتزامات الممنوحة لشركات النقل العام للركاب وكذلك

<sup>1</sup> - محمد صلاح عبد البديع السيد، المرجع السابق، ص 42.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 45.

<sup>3</sup> - حمد حمد محمد الشلحاني، المرجع السابق، ص 209.

<sup>4</sup> - مفتاح خليفة عبد الحميد، المرجع السابق، ص 209.

قانون رقم 122 الصادر 1961 الذي نص على إسقاط الالتزام الخاص باستغلال مرفق الكهرباء والغاز عن شركة "ليبون" بالإسكندرية كما تم إسقاط الالتزام عن شركة سكك حديد "الدالتا" بمقتضى قرار صادر من مجلس الوزراء بتاريخ 1953/07/3<sup>1</sup>، وقد أيدت الجمعية العمومية لقسم الفتوى والتشريع بمجلس الدولة المصري أنه لا يترتب على هذا الإسقاط أي تعويض خاصة إذا كان على سبيل الجزاء وذلك في القرار الصادر بتاريخ 1963/05/22 : "ومن حيث أن ما قد يكون أصاب شركة "ليبون" من أضرار نتيجة إسقاط الالتزام إنما يرد لخطئها حيث كشفت المذكرة الإيضاحية للإسقاط عن مخالفات جسيمة ارتكبتها الشركة بعضه فني والآخر مالي مما هدد المرفق بالانهيار وأسرع بالسلطة العامة إلى إسقاط الالتزام بمقتضى حقها المشروع في رقابة المرفق وعدم خروج مسؤوليتها في ضمان سيره بانتظام رغم إدارته عن طريق الالتزام، ومن ثمة فإن الشركة لا تستحق أي تعويض عن إسقاط الالتزام الذي كان ممنوحا لها"<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لموقف المشرع الجزائري فهو يجيز إسقاط حق الامتياز بموجب حكم قضائي وذلك بمبادرة من أملاك الدولة المختصة إقليميا طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 152/09 باتخاذ إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة وهو القضاء الإداري أي أمام المحكمة الإدارية وذلك بعد توجيه إعدارين للمستفيد برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام<sup>3</sup>، بينما يتم فسخ الامتياز الفلاحي إداريا حيث حدد قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 على المخالفات التي يعاينها المحضر القضائي ويقوم بعدها بتحرير محضر المخالفة وإعذار المستثمر طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعد عدم امتثاله تتولى مديرية أملاك الدولة بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فسخ العقد بموجب قرار إداري.

### ثانيا : الفسخ الانفرادي من طرف الإدارة بدون خطأ من المتعاقد.

قد ينص في العقد أو في دفتر الشروط على حق الإدارة في إنهاء العقد انفراديا وفي هذه الحالة تطبق القواعد المنصوص عليها في ذلك العقد، كما يمكن للإدارة أن تغفل على هذا النص على الشرط وهنا نكون أمام سلطة الإنهاء الانفرادي وقد اعترف مجلس الدولة الفرنسي للإدارة مانحة الامتياز بسلطة الإنهاء الانفرادي لعقد الامتياز لدواعي المصلحة العامة بحيث تأخذ هذه الصورة في مجال عقد الامتياز في شكل استرداد الامتياز، وأيد مجلس الدولة الفرنسي حق الإدارة في سلطة الإنهاء الانفرادي للعقد حتى بدون صدور خطأ من المتعاقد حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 1942/12/20 : "إن للإدارة قد

<sup>1</sup> - محمد صلاح عبد البديع السيد، المرجع السابق، ص 47.

<sup>2</sup> - إحسان سليمان خريبط، سلطة الإدارة الجزائرية في العقود الإدارية، الطبعة 1، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2020، ص 173.

<sup>3</sup> - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 152/09.

نقضت في الواقع عقد الامتياز وأنها لا تستطيع أن تفعل بذلك إلا بشرط تعويض الملتزمين عن النفقات التي تم إنفاقها والتي لم تستهلك بعد منحهم تعويضات عن الأرباح التي يمكنهم أن يطالبوا بها<sup>1</sup>، كما يقيد مجلس الدولة الفرنسي هذا الحق للإدارة مانحة الامتياز بمقتضى القواعد العامة المطبقة على العقود الإدارية إنهاء العقد متى اقتضت المصلحة العامة بشرط مراعاة حقوق صاحب الامتياز في التعويضات وذلك في القرار الصادر بتاريخ 1987/02/02 على أنه : "يحق للسلطة المتعاقدة مانحة الامتياز بمقتضى القواعد العامة المطبقة على العقود الإدارية ومع مراعاة قواعد حق الملتزم في التعويض أن تنهي عقد الامتياز قبل حلول أجله لدواعي المصلحة العامة حتى ولو لم يوجد أي نص تشريعي أو لائحي أو تعاقدية ينظم ممارسة هذه السلطة"<sup>2</sup>.

**1- تعريف الاسترداد :** يعرف الاسترداد على أنه : "عبارة عن إنهاء للعقد الإداري لعقد الامتياز قبل نهايته الطبيعية دون خطأ من جانب الملتزم مقابل تعويض عادل"<sup>3</sup>.

كما عرفه الأستاذ محمد خليفة عبد الفتاح : "حالة إنهاء الإدارة لعقد الامتياز قبل حلول مواعده دون خطأ من جانب الملتزم مقابل تعويضه تعويضا عادلا ومن ثمة فإن الاسترداد يتم بقرار إداري حتى ولو تضمن العقد نصا على حق الإدارة في اللجوء إليه فمثل هذا النص هو كاشف وغير منشئ لحق جديد"<sup>4</sup>.

ويضيف الأستاذ محمد أنس قاسم جعفر تعريف الاسترداد على أنه : "يقصد بالاسترداد هو وسيلة لإنهاء عقد الامتياز، ويصدر بقرار من السلطة المختصة باسترداد المرفق وعودته للإدارة المالكة له قبل انتهاء مدته"<sup>5</sup>.

وبالتالي يتضح لنا :

- استرداد الامتياز إجراء صادر من الإدارة بموجب قرار إداري يمكن للمتعاقد الطعن فيه أمام القضاء<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - السلال جمعة الهويدي، المرجع السابق، ص28.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص29.

<sup>3</sup> - محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة 5، دار الكتاب القانوني، القاهرة، 1991، ص66.

<sup>4</sup> - مفتاح خليفة عبد الحميد، المرجع نفسه، ص134.

<sup>5</sup> - محمد أنس قاسم جعفر، العقود الإدارية "دراسة مقارنة"، بدون طبعة، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة، 2007، ص337.

<sup>6</sup> - محمد أنس قاسم جعفر، المرجع نفسه، ص337.

- أن الاسترداد يختلف عن حالات الإنهاء الأخرى كحالة انتهاء المدة أو حالة القوة القاهرة أو حالة الفسخ القضائي أو حالة الإسقاط<sup>1</sup>.

- الاسترداد هو طريق من طرق إنهاء عقد الامتياز وهذا الإجراء صادر من الإدارة بالإرادة المنفردة ودون خطأ من المتعاقد الأمر الذي يخول له الحق في الحصول على تعويض من أجل التوازن بين مصالح الطرفين.

**2- صور الاسترداد :** قد يتضمن عقد منح الامتياز شروط وأوضاع لكيفية إنهاء العقد قبل نهاية مدته عن طريق الاسترداد وهذا ما يسمى بالاسترداد التعاقدي، وقد تمارس هذه السلطة حتى في حالة عدم النص عليه وهذا ما يسمى بالاسترداد غير تعاقدي وقد تنظمه الإدارة أحيانا بموجب قوانين خاصة وهو ما يعرف بالاسترداد التشريعي.

**أ- الاسترداد التعاقدي :** هو الاسترداد المنصوص عليه في صراحة في العقد بحيث يتم تنظيمه وتحديد كيفية ممارسته والسلطة المخولة لها بإصداره، وقد تم النص عليه في قانون 129 لسنة 1947 المتعلق بشأن التزام المرافق العامة في مصر حيث تنص المادة 4 منه : "تحدد وثيقة الالتزام شروط وأوضاع استرداده قبل نهاية مدته"، ومن تطبيقات الاسترداد التعاقدي ما نصت عليه اتفاقية مشروع كهرباء "صلاله" بعمان حيث جاء في أحد بنود العقد : "في حالة إنهاء المشروع أو تولي إدارته أو استلامه بواسطة الحكومة بأية طريقة قبل انتهاء اتفاقية الامتياز أي ثلاثين عاما يخص لشركة المشروع تعويض مجز وكاف حسب المعادلة التي يتفق عليها المتعاقدان بموجب عقد امتياز"<sup>2</sup>، تم تطبيقه كذلك بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء الصادر في 1961/06/30 الذي قبلت فيه المحكمة الليبية التنازل لشركة الكهرباء الليبية عن أسهمها الممتازة والبالغ عددها 49 ألف سهم بقيمتها الاسمية الواردة بالمادة 12 من قانون شركة الكهرباء الليبية رقم 1 عام 1959<sup>3</sup>، وتجب الإشارة أنه حتى ولو كان الاسترداد حق أصيل للإدارة ومنصوص عليه في العقد على هذه الأخيرة ممارسته وفق للشروط المنصوص عليها ويتعين على القاضي تفسيره بدقة<sup>4</sup>، ويقتصر دور القاضي على التأكد من أن قرار الاسترداد التعاقدي تم اتخاذه من طرف السلطة المختصة دون أن يأمر باسترداد ملكية المشروع محل الامتياز من الإدارة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 174.

<sup>2</sup> - حمادة عبد الرازق حمادة، النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العام، المرجع السابق، ص 813.

<sup>3</sup> - أحمد عثمان عياد، المرجع السابق، ص 278.

<sup>4</sup> - أحمد عثمان عياد، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> - أحمد عثمان عياد، المرجع نفسه.

وفي حالة الاسترداد التعاقدى يستحق المتعاقد في هذه الحالة تعويضا يمتاز بأنه تعويض اتفاقي وعلى الإدارة أن تدفع للمتترم ما يعادل أرباح المشروع محل الامتياز في السنوات التي تكون باقية من مدة الامتياز مثل ما جاء في اتفاقية امتياز ترام الإسكندرية حيث نص في أحد بنود العقد أن للبلدية الحق في أي وقت أن تبتاع الترام وتوابعه من الشركة على أن تدفع إليها ما يعادل أرباحها في السنوات التي تكون باقية من مدة الامتياز<sup>1</sup>، وهذا ما جاء في قرار المحكمة الإدارية العليا في مصر بتاريخ 1990/11/16 : "إذا كان من المسلم به أن للإدارة حق إلغاء العقد الإداري إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك فإنه في مقابل هذا يكون للمتعاقد معها حق التعويض عما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب من جراء استعمال الإدارة لحقها في الإلغاء"<sup>2</sup>.

**ب- الاسترداد غير التعاقدى :** هو ذلك الاسترداد الذي تقرره السلطة مانحة الامتياز بإرادتها المنفردة وقبل نهاية مدته دون أن يكون منصوص عليه صراحة في العقد<sup>3</sup>، وتمارس السلطة الإدارية هذا الحق في حالتين أولاً حالة سكوت العقد عن تنظيم حق الإدارة في تنظيم الاسترداد وثانياً حالة الاسترداد في المدة التي يحظر فيها اللجوء إلى الاسترداد بموجب النصوص المتعلقة بتنظيم الامتياز<sup>4</sup>، وفي كل

<sup>1</sup> - جهاد ديب زهير الحرازين، المرجع السابق، ص211.

<sup>2</sup> - جهاد ديب زهير الحرازين، المرجع نفسه، ص208.

<sup>3</sup> - سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص795.

<sup>4</sup> - حمادة عبد الرزاق حمادة، النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العام، المرجع السابق، ص827.

كان هناك خلاف فقهي شديد حول حق الإدارة في الاسترداد غير التعاقدى، فذهب الرأي الأول إلى إنكار الإدارة لهذا الحق على أساس أن الإدارة لها الحق فقط في الاسترداد طبقاً للقواعد والكيفيات التي ينظمها العقد وغير ذلك ما هو إلا تطبيق لحق الإدارة في فسخ العقود على أساس أنه لا يجوز للدولة خرق نصوص عقد الامتياز وطرد صاحب حق الامتياز من مشروعه نظراً للمبالغ المالية الضخمة التي أنفقها من أجل إنجاز المشروع ويعتبر في مثل هذه الحالة طرد لصاحب المشروع الأمر الذي يلحق ضرراً بمصالح الدولة الاقتصادية كذلك يعطي الحق لصاحب حق الامتياز مقاضاة الدولة بما يؤدي في نهاية الأمر إلى إلزامها بتعويضات مبالغ فيها تشمل على ما كان يحتمل أن تحققه شركة المشروع من مكاسب مالية، **عصام أحمد البهجي**، المرجع نفسه، ص205.

بينما يرى الرأي الثاني أنه يجوز للإدارة استرداد المشروع محل الامتياز حتى في غياب نصوص صريحة في العقد فهذا حق ثابت للإدارة استناداً إلى سلطتها في التي لا يمكن التنازل عنها في تعديل العقد أو إنهائه متى اقتضى الصالح العام، **أحمد عثمان عياد**، المرجع نفسه، ص281.

بينما يذهب الرأي الثالث وهو الرأي الذي نؤيده أنه يحق للإدارة اللجوء إلى الاسترداد غير التعاقدى ولكن ليس بمعناه الفني أي المنصوص عليه في العقد ولكن في حالة غياب النص هو مجرد تطبيق لسلطة الإدارة في إنهاء العقد الإداري الذي يطبق على كل أنواع العقود الإدارية، فقد أقرت محكمة التنازع الفرنسية ضمناً حق الإدارة في الاسترداد غير التعاقدى في القرار الصادر بتاريخ 1987/03/02 : "تمتلك السلطة مانحة الالتزام سلطة إنهاء العقد الإداري حتى في غياب النصوص التعاقدية التي تسمح لذلك" أما في مصر فقد حكم مجلس الدولة المصري بوجود سلطة الاسترداد غير تعاقدى في حكم

الأحوال يستحق صاحب حق الامتياز تعويض كاملاً مقابل الأضرار عن الخسائر التي لحقت بصاحب حق الامتياز وما فاتته من ربح ويأخذ القاضي في الحسبان النفقات التي تحملها في تشغيل المشروع خلال المدة الزمنية المتفق عليها في العقد<sup>1</sup>.

ج- الاسترداد القانوني : قد يتدخل المشرع في بعض الحالات لينظم طريقة استرداد بعض المشاريع التي تدار عن طريق الامتياز بإصدار قانون خاص بها، وقد تدخل كلا المشرع الفرنسي والمشرع المصري والعراقي في مجالات عقود الامتياز على النحو التالي :

- في فرنسا :

- قانون 29 ماي لسنة 1845 الخاص باسترداد الامتيازات المتصلة بقنوات الملاحة في فرنسا.

- قانون 30 جويلية لسنة 1880 الخاص باسترداد الكباري التي يجب دفع رسوم للمرور عليها.

- قانون 13 جويلية 1908 الخاص بإنهاء عقد امتياز شركة سلك حديد الغرب.

- قانون 17 أفريل 1919 الصادر بالتعويض عن أضرار الحرب واسترداد بعض المرافق في ظروف معينة.

- المرسوم 1987/02/02 المتعلق بإنهاء عقد الالتزام الخاصين بالشركتين القائمتين باستغلال قناتي التلفزيون الفرنسي الخامسة والسادسة استناداً إلى قانون 1976/09/30 الذي ألغى نظام الالتزام في إدارة واستغلال مرفق التلفاز وإنشاء سلطة إدارية مستقلة تختص بمنح تراخيص استغلال قنوات التلفزيون<sup>2</sup>.

- قانون 1947/07/31 الذي خول للهيئات المحلية حق استرداد مرافق الامتياز المحلية خلال سنة من تاريخ صدور هذا القانون بغرض تمكين هذه الجهات المحلية من إدارة مرافقها مباشرة أو عن طريق الاقتصاد المختلط<sup>3</sup>.

الصادر بتاريخ 1954/03/2 على أنه : "لما كان الأصل أن الحكومة هي التي تتولى إدارة المرفق العام إلا إذا رأت أن تعهد إلى ملتزم بإدارتها نيابة عنها فإنه مما لا شك فيه أن الحكومة تملك في أي وقت إعفاء الملتزم من مهمته لتتولى هي بنفسها إدارة المرفق وتطبيقاً لهذا الأصل يكون للسلطة مانحة الامتياز دائماً سلطة استرداد المرفق أثناء فترة الامتياز حتى ولو لم ينص العقد على ذلك لأن حقها متصل بالنظام العام"، محمد صلاح عبد السميع السيد، المرجع نفسه، ص346.

<sup>1</sup> - إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص399.

<sup>2</sup> - محمد صلاح عبد البديع السيد، المرجع السابق، ص348.

<sup>3</sup> - محمد صلاح عبد البديع السيد، المرجع نفسه، ص703.

- في مصر : لجأ المشرع المصري إلى هذا الأسلوب في الحالات التالية<sup>1</sup> :

قانون 285 الصادر في 1956 المتعلق باسترداد امتياز شركة قناة السويس البحرية وإعادة مرفق قناة السويس للدولة.

- قانون رقم 145 لسنة 1957 المتعلق بأيلولة مرفق المياه الذي تتولى إدارته شركة مياه القاهرة إلى البلدية وتصفية هذه الشركة.

- قانون رقم 107 لسنة 1957 الخاص بإنهاء امتياز المرخص به لشركة ماركوني راديو التلغرافية بتشغيل التلغراف اللاسلكي الدولي بمصر.

- قانون رقم 155 لسنة 1960 باسترداد مرفق النقل العام للركاب وإسقاط كافة الامتيازات التي كانت ممنوحة لهذه الشركة.

- قانون رقم 123 لسنة 1961 باسترداد مرفق ترام القاهرة القائمة وأيلولة كافة المنشآت والأموال المرتبطة والمكملة لها إلى مؤسسة النقل العام بمدينة القاهرة.

- قانون 122 لسنة 1961 المتعلق باسترداد امتياز مرفق الشركة القائم على استغلال الغاز والكهرباء وتأميمها وإنشاء مؤسسة عامة تؤول إليها جميع موجودات وأموال الشركة.

كما أنهى المشرع العراقي امتياز شركة الكهرباء والتتوير والماء المحدودة الانكليزية، وكذلك استرداد امتياز شركة نفط خانقين المحدودة، واسترداد امتياز شركة نفط الرافدين لتوزيع المنتجات النفطية<sup>2</sup>.

وما يمكن ملاحظته أن الاسترداد القانوني من أهم الأساليب المشابهة لعملية التأميم.

وينظر إليه بصفة عامة على أنه إجراء يرد به نقل مشروع خاص إلى ملكية الدولة لتصبح هذه الأخيرة ملك له تحقيقاً لرغبات اقتصادية ومقابل تعويض عادل حيث يمكن إنهاء امتياز المرافق العامة بالتأميم تحت رغبة الدولة في إدارة هذا المرفق مباشرة حماية من سوء استغلال رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية وذلك عندما يصدر قانون بإنهاء الامتياز واسترداد المرفق مع نقل ملكية المرفق إلى الدولة

<sup>1</sup> حمادة عبد الرازق حمادة، النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العام، المرجع السابق، ص 830.

<sup>2</sup> عبد رزيق أسود، النظام القانوني لعقد الامتياز، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الأنبار، العراق، 2010، ص 189.



يُوحى لنا الاسترداد هو نفسه التأميم<sup>1</sup>، إلا أن الفقه<sup>2</sup>، متفق على أن الاسترداد ليس هو التأميم بالمعنى الفني والدقيق لأن الاسترداد يتضمن عودة المرفق العام إلى الدولة التي تعتبر هي مالكة الرقبة والدولة لم تنتازل عليه منذ البداية وصاحب الامتياز ما هو إلا مجرد نائب عنها يتولى إدارته بينما التأميم ينطوي في الأصل على نقل الملكية كانت مملوكة للأفراد.

وعليه يمكن التمييز بين الاسترداد والتأميم من النواحي التالية<sup>3</sup> :

- يتم استرداد المرفق العام يتضمن فيه إنهاء مهام صاحب الامتياز القديم وفي نفس الوقت صاحب الامتياز الجديد، بينما في التأميم يؤول هذا الملك إلى الدولة.

- يخضع قرار الاسترداد إلى الرقابة القضائية ما يعني إمكانية الطعن فيه إلغاء وتعويضاً أمام القاضي الإداري، بينما في التأميم فهو يخرج عن نطاق هذه الرقابة باعتباره عملاً من أعمال السيادة مع إمكانية تفعيل الرقابة على عدم دستورية القوانين.

- يحصل صاحب الامتياز في حالة الاسترداد على تعويض كامل يتضمنه دفتر الشروط يشمل ما فاتاه من ربح وما لحقته من خسارة بينما في التأميم يحدد المشرع مقدار التعويض بناء على اعتبارات سياسية واقتصادية، وهذا ما نص عليه قانون رقم 81 لسنة 1972 الخاص بتأميم الشركة التجارية للآلات والمعدات في ليبيا بموجب المادة 02 : "تؤدي الدولة إلى أصحاب الشركة المؤممة تعويضاً نقدياً عما آل إليها طبقاً للمادة 1 من أموال وحقوق وممتلكات، وتتولى تحديد قيمة التعويض لجنة تشكل بقرار من وزير الاقتصاد من أحد مستشاري محاكم الاستئناف المدنية يرشحه وزير العدل رئيساً، وعضوية أحد موظفي وزارة الاقتصاد يختاره وزير الاقتصاد وممثل يختاره أصحاب الحق في التعويض"<sup>4</sup>.

بالإضافة إلى قانون 285 لسنة 1956 المتضمن تأميم قانون السويس البحرية فقد نصت المادة الأولى<sup>5</sup> : "تؤم الشركة العالمية لقناة السويس البحرية وتنتقل إلى الدولة جميع مالها من أموال وحقوق ومما عليها من التزامات، وتحل جميع الهيئات واللجان القائمة حالياً على إدارتها ويعوض المساهمون وحصة التأسيس عما يملكونه من أسهم وحصة بقيمتها مقدرة بحسب سعر الإقفال السابق على

<sup>1</sup> هلال فرج إبراهيم الساحلي، إنهاء العقد الإداري بالإرادة المنفردة دون خطأ المتعاقد، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 2018، (غير منشورة)، ص 180

<sup>2</sup> محمد صلاح عبد البديع السيد، المرجع السابق، ص 305.

<sup>3</sup> محمد صلاح عبد البديع السيد، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> هلال فرج إبراهيم الساحلي، المرجع السابق، ص 182.

<sup>5</sup> جريدة الوقائع المصرية، العدد 60 الصادرة بتاريخ 1956/07/26.

العمل بهذا القانون في بورصة الأوراق المالية بباريس، ويتم دفع هذا التعويض بعد استلام الدولة لجميع أموال وممتلكات الشركة المؤممة".

### المطلب الثالث : تبعات إنتهاء عقد الامتياز.

باستثناء حالات التأميم والتي يحدد فيها القانون قيمة التعويض بصورة نهائية فإن إنهاء الامتياز سواء بنهاية المدة أو بطريقة غير طبيعية من طرف صاحب حق الامتياز أو من طرف الإدارة بإسقاطه أو استرداده يتبعه دائما تعويض من طرف الإدارة والعمل على نقل ملكية وتحويل جميع أصول المشروع الثابتة والمنقولة وغيرها باسم الجهة الإدارية مانحة الامتياز بعد انتهاء فترة الامتياز وتسوية المبالغ المستحقة للطرفين وتحديد الأموال العقارية والمنقولة المستعملة في المشروع وتحديد مصير عقود العمل التي أبرمها صاحب حق الامتياز كذلك الأموال التي وظفت في إدارة هذا المشروع.

### الفرع الأول : التعويض.

حدد المشرع الجزائري تقدير التعويض حالة إنهاء الامتياز من طرف الإدارة بموجب نص المادة 12 من الأمر 04/08 : "تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض"، كما يحق للمستثمر الفلاحي كذلك الحصول على تعويض حيث نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 326/10 : "يترتب على فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، ويعطي الحق بالنسبة للأملاك السطحية في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح نسبة 10 كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته"، كما تحسب الامتيازات والرهنون المحتملة التي تثقل المستثمر في مبلغ التعويض، ولا تقدم الإدارة تعويضا في الحالات التالية :

- عند إنجاز البناءات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء.
- عند إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء.
- في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته إلا إذا كانت هناك بنايات منجزة غير قابلة للهدم.
- عند النطق بهدم البناءات من طرف القضاء فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

ما تم ملاحظته أنه سواء كان الإسقاط إدارياً أو قضائياً فإن مديرية أملاك الدولة تتفرد بتحديد مبلغ التعويض، ويمكن في هذه الحالة أن لا يكون مبلغ التعويض كافياً لذلك أتاح المشرع إمكانية الطعن فيه أمام القضاء حيث يتولى هذا الأخير تقديره بناء على تقارير الخبرة التقنية والمحاسبية.

### الفرع الثاني : تصفية عقد الامتياز.

كما سبق القول أنه يترتب على نهاية عقد الامتياز سواء عن طريق الإسقاط أو عن طريق الاسترداد انتهاء العلاقة العقدية بين الدولة والمستثمر صاحب الامتياز، وتثور الإشكالية هنا حول مصير عقود العمل التي بين صاحب الامتياز والعمال، والبنائيات التي يتركها المستثمر أو المشروع الذي هو قيد التشغيل؟

#### أولاً : بالنسبة لعقود العمل.

إن ما ينظم العلاقة بين صاحب الامتياز والعاملين بالمشروع هو عقد العمل وهو من العقود الملزمة لجانبين، ومن المسلم به أن عقد العمل هو : "اتفاق يلتزم بموجبه أحد الأشخاص بالعمل لحساب شخص آخر يدعى صاحب العمل وتحت إشرافه وإدارته وتوجيهه لمدة محددة أو غير محددة مقابل أجر محدد ومعين سلفاً"<sup>1</sup>، "إذ تنشأ ينشأ هذا العقد بعقد كتابي أو غير كتابي، وتقوم هذه العلاقة على أي حال بمجرد العمل لحساب مستخدم ما"<sup>2</sup>، ومادام أن عقد العمل من العقود الزمنية يمكن تصور إنهاء هذه العلاقة بمجرد إنهاء عقد الامتياز أو قبل إنهائه لذلك يثار التساؤل حول إمكانية حلول الإدارة محل صاحب الامتياز في عقد العمل؟

اختلفت الحلول هنا المطبقة في فرنسا ومصر بشأن التزام الإدارة بعقود العمل التي يبرمها صاحب الامتياز أثناء فترة استغلاله للمشروع، ففي فرنسا قضت محكمة النقض الفرنسية عام 1976 بعد استمرارية عقود العمل التي أبرمها الملتزم سواء في مواجهة الإدارة أو الملتزم اللاحق مادامت لا توجد أي علاقة قانونية بين أصحاب العمل المتعاقبين<sup>3</sup>، إلا أن المحكمة عدلت عن هذا الرأي سنة 1990 لتصدر أحكاماً تؤكد فيها عدم اعتبار الإدارة خلف لعقود العمل التي أبرمها صاحب الامتياز بل يكفي لاستمرار عقود

<sup>1</sup> - أحمية سليمان، التنظيم القانوني لعلاقات العمل في التشريع الجزائري (الجزء الثاني)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص15.

<sup>2</sup> - المادة 8 من قانون 11/90، المؤرخ في 1990/04/21، المتضمن قانون العمل، جريدة رسمية عدد : 17.

<sup>3</sup> - علي أحمد حسن اللهيبي، تصفية عقد امتياز المرفق العام، مجلة جامعة تكريت للحقوق، السنة 1، المجلد 1، العدد 3، الجزء 2، جامعة تكريت، العراق، مارس 2017، ص679.

العمل مع الملتزم الجديد انتقال وحدة اقتصادية محتقظة بذاتيها مع استمرار صاحب العمل الجديد في مباشرة النشاط السابق<sup>1</sup>.

وهو نفس الاتجاه الذي أيدته محكمة النقض المصرية في عدم اعتبار الإدارة خلف عاما أو خاصا فلا تسري في مواجهة الإدارة العقود التي أبرمها صاحب الامتياز مع عماله، حيث صدر قرار بتاريخ 1971/01/06 على أنه : "إذا انتهت مدة الالتزام وعاد المرفق إلى الإدارة فإن هذه الأخيرة لا تعتبر بمثابة خلف خاص أو عام لمن كان يقوم بإدارته، ومن ثمة فلا تلتزم الإدارة بما علق من ديون أو التزامات في ذمة المستغل بسبب إدارة المرفق"<sup>2</sup>، كذلك مجلس الدولة المصري في القرار الصادر بتاريخ 1909/12/01 : "متى استردت الجهة الإدارية التزام المرفق العام أو أسقطته لإخلال الملتزم بالتزاماته التي يتضمنها عقد الامتياز فإنه يعود إليها لا بوصفها خلف للملتزم وإنما بوصفها سلطة مانحة للامتياز القائمة عليه بوصفها سلطة عامة"<sup>3</sup>.

أما في الجزائر فلم يذكر المشرع الجزائري في قانون العمل بموجب المادة 66 من قانون العمل التي تناولت حالات انتهاء عقد العمل كحالة لانتهاء عقد الامتياز ولا في الأمر 04/08 أو القانون 03/10.

وبالتالي يطرح التساؤل عن مصير حقوق العامل ومدى مسؤولية الإدارة أو صاحب الامتياز الجديد عنها؟

بين المشرع الجزائري في قانون العمل النافذ لأصحاب العمل نصت المادة 74 على : "إذا حدث تغيير في الوضعية القانونية للهيئة المستخدمة، تبقى جميع علاقات العمل المعمول بها يوم التغيير قائمة بين المستخدم الجديد والعمال، ولا يمكن أن يطرأ أي تعديل في علاقات العمل إلا ضمن الأشكال وحسب الشروط التي ينص عليها القانون".

وصفوة القول أن الإدارة غير مسؤولة عن حقوق العاملين تجاه صاحب الامتياز عند انتهاء مدة الامتياز إذ تسري هذه الحقوق في مواجهة هذا الأخير، ومع ذلك يمكن القول أن ما يتمتع به العاملين من كفاءات تدفع بصاحب الامتياز الجديد بالاستعانة بهم.

<sup>1</sup> - علي أحمد حسن اللهبي، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - علي أحمد حسن اللهبي، المرجع نفسه، ص 680.

<sup>3</sup> - علي أحمد حسن اللهبي، المرجع نفسه.

ثانيا : بالنسبة للبنائيات.

كما ذكرنا سابقا أن صاحب الامتياز له الحق في إنشاء بنايات تكون ملك له بموجب عقد الملكية غير أن هذا الأسلوب إذا كان من شأنه تحفيز الاستثمار إلا أنه يطرح إشكالا في ما هو مصير البنائيات عند انتهاء مدة الامتياز، خاصة وأن دفاतर الشروط لم ينص على طريقة انتقالها للدولة بعد نهاية الامتياز، على عكس المشرع المصري فقد نص قانون 129 لسنة 1947 المتعلق بالتزامات المرافق العامة بنص صريح يقضي بأيلولة جميع موجودات المرافق العامة التي تدار عن طريق الالتزام إلى الدولة بدون مقابل وهذا ما أيده مجلس الدولة المصري في قراره الصادر بتاريخ 1955/03/23 كآآتي : "عند أيلولة المرفق لجهة الإدارة تؤول تبعاً له كافة المنشآت والموجودات التابعة له واللازمة لسيره سواء في نص عقد الالتزام على أيلولتها أم لم ينص وتكون هذه الأيلولة مقابل تعويض لازم ما لم ينص في عقد الالتزام على أيلولة هذه الأشياء بدون مقابل"<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى دفتر الشروط 152/09 نص على أن مدة منح الامتياز هي 33 سنة وللمستثمر الحق في التجديد سواء بمبادرة من المستثمر بصفته صاحب الامتياز أو من الدولة، وفي حالة عدم التجديد يتعين على مالك البنائيات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة مالكة الأرض ما يفهم تحول العقد الذي بين الدولة والمستثمر إلى عقد إيجار<sup>2</sup>، ورغبة الدولة في تمسكها في البنائيات بالرغم أنها ملك للمستثمر لاستبعاد آلية التنازل عنها.

بالعودة إلى قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم لسنة 2008 ينص في المادة 69 مكرر 4 على أنه : "يجب إبقاء المنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري الكائنة على المحلق العمومي المشغول على حالها عند انقضاء سند الشغل، إلا إذا نص هذا السند على تهديمها إما من طرف صاحب الرخصة وإما على عاتقه"، وتضيف المادة 69 مكرر 4 في فقرتها الثالثة "في حالة سحب الرخصة قبل الأجل المنصوص عليه يتم تعويض صاحب الرخصة عن الضرر المباشر".

ويمكن التمييز بين الحالات التالية :

**1- الأموال التي تشريها الدولة :** يخول عقد الامتياز حق عيني عقاري يرخص للمستثمر إقامة منشآت على أرض تابعة للأموال الوطنية الخاصة، حيث نصت المادة 768 من القانون المدني على : "إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لمالك الأرض أن

<sup>1</sup> حمادة عبد الرازق حمادة، النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العام، المرجع السابق، ص 918.

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي 152/09.

يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد إتفاق في شأنها، ويجب عليه أن يدفع للغير ما لم يطلب إحدى القيمتين، قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت".

وما دام صاحب الامتياز في هذه الحالة له الحق في إنشاء هذه البنيات وتملكها بعد إنشاء المشروع دون الأرض وعلى دراية تامة بمغادرة الأرض بعد نفاذ مدة العقد فهي قرينة تدل على حسن نية المستثمر حيث يأخذ وضعية حائز الأرض فقط ولا يجوز في هذه الحالة للدولة صاحبة الأرض مطالبته بإزالتها<sup>1</sup>، بل يمكن للدولة باعتبارها مالكة الأرض أن تشتريها بإحدى القيمتين التي تختارها وهي قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت<sup>2</sup>، وهذا ما اتجهت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1983/04/27 حيث جاء فيه : "ولما كان من الثابت قانونا في قضية الحال أن الطاعن أقام منشآت المتنازع عليها بحسن نية وفي مراحل مختلفة من حيث الأسعار فإن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والحكم على المطعون ضده (صاحب الأرض) بدفعه للطاعن المصاريف التي صرفها على الفيلة محل النزاع واعتمادا على التقويم الإجمالي الذي قدره الخبير دون مراعاة ما تفرضه المادة 785 من القانون المدني، فضلا على أنهم أجابوا على دفع الطاعن بتعيين خبير آخر بجمل مفككة ومتناقضة، فإن بقضائهم كما فعلوا خالفوا القانون وشابوا قرارهم بالقصور في التسييب"<sup>3</sup>.

أو يتم التقدير على أساس<sup>4</sup> :

- قيمة الأموال لحظة انتهاء مدة الامتياز وفقا للقيمة السوقية.

- قيمة الاستثمارات المنجزة والمخصوم منها التكاليف التي أنفقها المستثمر من أجل الحصول على هذه الأموال، وقد اعتمدت هذه الطريقة بالأردن في اتفاقية شركة البترول الوطنية الأردنية في مادته 14 : "يحق للحكومة خلال مدة الامتياز أو بعد انقضائه شراء المشروع مقدرا على أساس القيمة الفعلية لجميع مرافقه من إنشاءات ومعدات وآلات كما أوردت الاتفاقية محسوما منها النسبة الحقيقية لاستهلاكها

<sup>1</sup> - سطوطح غنية، المرجع السابق، ص 286.

<sup>2</sup> - المادة 785 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 162.

<sup>4</sup> - علي أحمد حسن اللهيبي، المرجع السابق، ص 699.

حتتاريخ استلام الحكومة للمشروع وتتم إجراءات عملية الشراء بالاتفاق بين الحكومة والشركة وإذا تعذر إنهاء موضوع الشراء وتسويته بالاتفاق بين الطرفين فإنه يلجأ إلى التحكيم وفقاً لاتفاقية الامتياز<sup>1</sup>.

وفي حالة ما إذا كان صاحب الامتياز سيء النية<sup>2</sup>، كأن يقيم منشآت غير متفق عليها أو من غير رضاء صاحبة الأرض من أجل الاستفادة منها يمكن للدولة أن تطلب في أجل سنة من اليوم الذي عملت فيه بإقامة هذه المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر الذي ألحقه، كما يمكن لها أن تطلب إبقاءها مع دفع قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب وجود المنشآت بها<sup>3</sup>، وفي هذه الحالة تدفع الدولة المصروفات الضرورية التي أنفقت في البناء وتوسعته دون المصروفات الكمالية التي استعملت في التزيين والزخرفة مع الحفاظ على قيمة العقار<sup>4</sup>.

كما يمكن لصاحب الامتياز استرجاع صاحب الامتياز الأموال التي أقامها على نفقته والمستقلة عن العقار كالأجهزة المستعملة لتطهير المياه أو المعدات المستخدمة للحفر أو العربات المستخدمة لنقل السلع

**2- الأموال التي تؤول مجاناً إلى الدولة :** وهي الممتلكات المسترجعة والتي تعتبر من قبيل الأملاك الضرورية وغير قابلة للتجزئة والتي من المفترض أن صاحب الامتياز قد استفاد منها، وتشكل أحياناً الممتلكات التي حصل عليها صاحب الامتياز من الدولة أثناء تنفيذ العقد وهي جزء من الأملاك الوطنية وتمثل في الغالب عقارات طبيعية أو بالتخصيص.

وغالباً ما يتم النص في دفتر الشروط على وجوب المحافظة على هذه الممتلكات وجعلها صالحة للاستخدام طوال مدة الامتياز على تؤول جميعها إلى الدولة في نهاية العقد دون مقابل وبحالة جيدة خالية من جميع الرهون والأعباء باستثناء بعض التجديدات أو التحسينات التي يكون صاحب الامتياز قد قام بها، وهذا ما تم النص عليه في المادة 4 من قانون 03 لسنة 1996 الخاص بمنح التزام المرافق العامة لإنشاء وإدارة واستغلال المطارات وأراضي النزول في مصر : "يتعين على الملتزم المحافظة على المطارات وأراضي النزول محل الالتزام وما عليها من مباني ومنشآت وأجهزة ومعدات مخصصة

<sup>1</sup> نور عيسى الهندي، النظام القانوني للاسترداد في عقد الامتياز، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد 9، العدد 3، جامعة مؤتة، الأردن، سنة 2017، ص 47.

<sup>2</sup> سطوطح غنية، المرجع السابق، ص 287.

<sup>3</sup> المادة 784 من القانون المدني.

<sup>4</sup> سطوطح غنية، المرجع السابق، ص 287.

للاستعمال وجعلها صالحة للاستخدام طوال مدة الالتزام وتؤول جميعها إلى الدولة في نهاية مدة الالتزام دون مقابل وبحالة جيدة وصالحة للاستعمال<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: إخطار المقرضين.

عند انقضاء عقد الامتياز ولم يسدد مبلغ القرض من طرف المستثمر يقوم البنك العمل على حجز الحق العيني والبنائيات المشيدة، حيث له الحق بالتنفيذ على الحق العيني والبنائيات المشيدة المرهونة عن طريق مجموعة من الإجراءات محددة في المرسوم التنفيذي 132/06 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى وهي كالتالي<sup>2</sup> :

يتولى أولاً ممثل المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية بتعيين محضر قضائي الذي يقوم هذا الأخير بمعاينة عدم وفاء المستثمر بالتزامه في التاريخ المحدد ويقوم بتحرير إعدار له من أجل تسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد وفي حالة عدم الدفع يتم إرسال إعدار ثاني للدفع ويحدد له أجل 15 يوم.

وفي حالة عدم الدفع في الأجل المحددة وبعد انقضاء أجل 15 يوم الإضافية الممنوحة له مسبقاً يقدم الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية ضد المدين العاجز عن الوفاء طلب لدى المحكمة المختصة إقليمياً للحصول على الصيغة التنفيذية من أجل مباشرة إجراء حجز العقاري، ويتضمن العريضة البيانات التالية :

- التسمية والمقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية.

- هوية المدين.

- تعيين العقار المثقل بالرهن القانوني.

- مبلغ الدين وأجل استحقاقه.

- طلب يلحق به : اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية، نسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية، نسخة من إعدارين بالدفع.

وبعدها يتم تبليغ المستثمر والذي هو المدين عن طريق محضر قضائي السند الممهور بالصيغة التنفيذية المسلم بناء على عريضة إلى المستثمر مع أمر بالدفع في الحال، وفي حالة عدم الدفع يطلب

<sup>1</sup> - جيهان حسن سيد أحمد، المرجع السابق، ص 110.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 132/06، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، جريدة رسمية عدد : 21.



من المحضر القضائي المخول بأمر من المحكمة إشهار الأمر بالحجز لدى مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار<sup>1</sup>.

ويعبر الحق العيني والبنابات المشيدة على الأرض التابعة للأملك الوطنية الخاصة في حالة حجز من تاريخ تسجيلها في المحافظة العقارية، حيث لا يمكن التصرف فيها إلى غاية بيعها في المزاد العلني.

### المبحث الثاني : فض المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز.

تقوم الإدارة باعتبارها صاحبة المشروع ومانحة الامتياز عند صياغتها لأي عقد امتياز بوضع شروط تسوية المنازعات إلى القضاء الوطني باعتبار هذا الأخير صاحب الاختصاص الأصيل والطبيعي في فض المنازعات والوسيلة الأساسية لتسوية منازعات العقود الإدارية حتى وإن كانت تقليدية وذلك احتجاجا على سيادة الدولة التي لا تمكنها من إخضاع منازعاتها إلى غير القضاء الوطني وهذا هو المبدأ المعمول به في أغلب دول العام (مطلب أول)، لكن الاتجاهات المعاصرة التي تفرضها نظريات الاستثمار والانفتاح على الأسواق العالمية وتأثيرات العولمة والظروف الاقتصادية المتغيرة واتساع مجال العقود الإدارية في مجال الاستثمارات فرضت وسائل بديلة يلجأ إليها الأطراف بدلا من اللجوء إلى نظام التقاضي أمام المحاكم الذي تنظمه الدولة وهذه الوسائل لا ترجع إلى قانون محدد إنما تعتمد أولا وأخيرا على إرادة الأطراف المتنازعة منها : الوساطة، التفاوض، الصلح، التوفيق والتحكيم، وإذا كانت هذه الوسائل لا تثير أي مسائل قانونية في عقود القانون الخاص فإن الأمر يختلف في العقود الإدارية حيث لاقت فكرة القضاء البديل مواجهة من طرف الفقه الذي اعتبر أن إجازة مثل هذه الوسائل خصوصا التحكيم في العقود الإدارية من شأنه أن يؤثر سلبا على خصائصه الذاتية، كما أن المشرع الجزائري لم يتقبلها إلا في فترة متأخرة ولم يلق ترحيبا مباشرا معتبرا حيث استغرق الأمر تعديل القوانين والسماح بالتحكيم في بعض العقود بعد وقت وجهد من طرف الفقه، كما قد تم طرح فكرة اللجوء إلى محاكم متخصصة (مطلب ثاني).

<sup>1</sup> - تنص المادة 725 الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08 / 09 على : "يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيده أمر الحجز، ويعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد".

ونصت المادة 728 من نفس القانون على أنه يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ إيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه 8 أيام تحت طائلة العقوبات التأديبية، ويجب أن تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.

المطلب الأول : أولوية الاختصاص القضائي الوطني لمنازعات عقد الامتياز.

يعتبر القضاء الوطني هو صاحب الولاية العامة في جميع المنازعات وباعتبار أن عقود الامتياز من العقود الحيوية والمتعلقة بالاستثمار ما يجعل من الدولة أن تنص في جميع تشريعاتها وحتى في بنود العقد على إخضاع هذه العقود إلى القضاء الوطني، ونظرا للنظام القضائي المزدوج الذي تأخذ به الجزائر<sup>1</sup>، بحيث يقوم على أساس وجود جهتين للفصل في المنازعات إحداها يقوم بالفصل في المنازعات بين الأفراد ويسمى بالقضاء العادي بينما تختص الجهة القضائية الأخرى بالفصل في المنازعات الإدارية التي تكون الإدارة طرفا فيها، وهذا الأخير يقتضي أن يكون للإدارة جهة إدارية قضائية مختلفة وقاضي مختلف مختص بالفصل في هذه المنازعات وهو القضاء الإداري حيث يتميز بوجود محكمة إدارية ومجلس الدولة ويتميز بتطبيق قواعد القانون العام وبما أن المنازعة متعلقة بتنفيذ عقد امتياز والدولة هنا طرف فيه فالمنطق القانوني يقودنا أن القضاء الإداري هو القضاء المختص وهذا ما يتبين من خلال المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة، الولاية، والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"، في حين أن نظام القضاء العادي يقتضي أن يتولى بالفصل في المنازعات إذا كانت ذات طبيعة خاصة.

بالنسبة لمصر أظهرت بعض العقود التي تم إبرامها بصدد تنفيذ عقود الامتياز خضوع منازعاتها إلى القضاء الإداري وهذا ما تم النص عليه في ظل قانون 09 لسنة 1949 الخاص بمجلس الدولة المصري حيث تنص المادة 05 منه : "تفصل محكمة القضاء الإداري في المنازعات الخاصة بعقود الالتزام والأشغال العامة وعقود التوريد الإدارية التي تنشأ بين الحكومة والطرف الآخر للعقد"<sup>2</sup>، وبعد صدور قانون مجلس الدولة رقم 47 لسنة 1972 وينص في المادة 10 فقرة 11 : "المنازعات الخاصة بعقود الالتزام أو الأشغال العامة أو التوريد أو بأي عقد إداري آخر"<sup>3</sup>، كذلك ما نصت عليه المادة 12 من عقد مطار العلميين حيث تنص : "إذا نشأ أي خلاف حول تطبيق أو تفسير أحكام هذا العقد وجب عليهما أولا

<sup>1</sup> تبنت الجزائر نظام الازدواجية القضائية منذ دستور 1996 بموجب المادة 152 والتي تقابلها المادة 172 من دستور 2020 : "تمثل المحكمة العليا الهيئة المقومة لأعمال المجالس القضائية والمحاكم، ويمثل مجلس الدولة الهيئة المقومة لأعمال المحكمة الإدارية والجهات الأخرى الفاصلة في المواد الأولية"

<sup>2</sup> جريدة الوقائع المصرية العدد : 17 الصادرة بتاريخ : 1949/02/03.

<sup>3</sup> -<https://www.egypt.gov.eg/arabic/laws/download/newlaws/%D9%82%D8%A7%D9%86%D9> تاريخ الاطلاع : 2021/05/19، 15 : 59.

محاولة فضه عن طريق التفاوض بينهما فإذا لم يصل إلى تسوية للخلاف عن طريق التفاوض تكون محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة هي المختصة بحسم هذا الخلاف"<sup>1</sup>.

### الفرع الأول : اختصاص القضاء الإداري بفحص مشروعية القرارات التي تمس مصلحة المتعاقد.

نظرا لكون عقد الامتياز من العقود الإدارية بنص القانون لذا فإن القاضي الإداري هو القاضي الأصل في الفصل بما ينشأ عن تلك العقود من منازعات وتطبق عليها قواعد القانون العام ولما كان الأمر متعلق بعقد إداري فإنه يؤول الاختصاص إلى القضاء الكامل، لكن لما كان هو عبارة عن مجموعة قرارات إدارية مركبة تساهم في تكوينه قد أجاز القضاء الإداري الطعن في تلك القرارات بالإلغاء أمام قاضي المشروعية أو تفسيرها طالما أن فصلها ليس من شأنه التأثير على كيان العملية التعاقدية.

### أولا : بالنسبة للعقار الفلاحي.

وهي منازعات متعلقة بملكية المستثمرات الفلاحية كما أشارت إليه المحكمة العليا في قرار لها بتاريخ 2004/03/24: "القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة الرقبة"<sup>2</sup>.

**1- حالة فسخ عقد الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة :** يحق للمستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز مباشرة دعوى الإلغاء ضد وزير المالية<sup>3</sup> ممثلا في مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وذلك من أجل إلغاء قرار إداري المتضمن فسخ عقد الامتياز لمدة شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الفسخ طبقا للمادة 28 فقرة 03 من قانون 03/10.

**2- حالة صدور قرار ولائي المتضمن إسقاط حق المستثمرين أو ورثتهم نتيجة عدم إيداع ملف تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز :** حسب نص المادة 30 من قانون 03/10 في حالة عدم تقديم طلب من أجل تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز أثناء الآجال الممنوحة لهم وهي 18 شهرا وعملا بأحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10 فإنه يتم إسقاط هذا الحق بموجب قرار صادر من الوالي باعتباره شخص يتصرف باسم الدولة ويتم شهره بالمحافظة العقارية وفي هذه الحالة يتم العمل على حيازة الأراضي الفلاحية بسعي من إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية.

<sup>1</sup> - وائل السيد إسماعيل، المرجع السابق، ص 328.

<sup>2</sup> - قرار رقم 260154 الصادر بتاريخ 2004/03/24، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2004، ص 237.

<sup>3</sup> - قرار صادر بتاريخ 1999/02/20، المؤهل لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء، جريدة رسمية عدد : 20.

غير أنه يمكن للمعني بالأمر رفع دعوى قضائية ضد الوالي كمدعى عليه لدى المحكمة الإدارية خلال الآجال القانونية المقررة بأربعة أشهر بهدف تفحص مدى مشروعية الآثار القانونية للقرار الإداري.

**3- حالة صدور قرار من اللجنة الولائية المتضمن رفض تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز :**  
كما سبق القول أنه نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10 على : "في حالة تطلب الملف معلومات تكميلية أو استحق تحقيقا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها"، وبعدها يصدر الوالي إما بقبول الملف أو يرفضه بقرار معلل، ويمكن للمعني بالأمر الطعن أمام الجهات القضائية المختصة"، لم توضح المادة هنا الجهة القضائية المختصة ولكن بالعودة للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على اختصاص المحكمة الإدارية في كل منازعة تكون فيها الأشخاص المعنوية العامة طرفا فيها وللطرف المتضرر رفع دعوى قضائية خلال أربعة أشهر طبقا للمادة 829 من نفس القانون بداية من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الولائي وهذا ما استقر عليه مجلس الدولة الجزائري في القرار المؤرخ بتاريخ 2007/07/25 حيث جاء في حيثيات القرار : "إن ميعاد الطعن بالبطلان في القرارات الإدارية الفردية يحتسب ابتداء من تاريخ تبليغها شخصيا، وعدم احترام السلطة المصدرة لهذا الإجراء الجوهري يترتب عليه إبقاء الآجال مفتوحة"<sup>1</sup>.

#### ثانيا : بالنسبة للعقار الموجه لمشاريع استثمارية.

تسبب التسيير الإداري للعقار الاستثماري وتداخل الأجهزة المسيرة له والقوانين المنظمة له بالإشياء والتعديل والإلغاء عدة منازعات للمستثمرين، نذكر منها :

**1- حالة صدور قرار متضمن رفض منح المزايا :** تطبيقا لأحكام المادة 11 من قانون 09/16 يحق للمستثمر الذي يرى نفسه أنه عُين من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا القانون بشأن الاستفادة من المزايا المقررة بموجب قانون الاستثمار أو كان موضوع سحب أو تجريد من الحقوق شرع فيه من ممارسة طعن إداري لدى لجنة مختصة والمحددة بموجب المرسوم التنفيذي 166/19<sup>2</sup>، وذلك من خلال إيداع الطعن لدى اللجنة في أجل مدته 60 يوما تبدأ من اليوم الموالي الذي يلي تبليغ القرار محل النزاع، ويقدم الطعن في شكل عريضة تتضمن الوثائق التالية<sup>3</sup> :

- اسم وعنوان الطاعن وصفته أو ممثله القانوني.

<sup>1</sup> - مجلة مجلس الدولة عدد 09 لسنة 2009، ص 111.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 166/19، المؤرخ في 2019/05/29، المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد : 37.

<sup>3</sup> - المدينين 05 و 06 من المرسوم التنفيذي 166/19.

- مذكرة موقعة بصفة فردية تتضمن جميع المستندات والأوراق الثبوتية.

- عريضة تعرض جميع الأحداث والوقائع.

ويتم إرسال الطعن من طرف رئيس اللجنة إلى الإدارة أو الهيئة المعنية التي يجب عليها إرسال الرد خلال 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، كما يمكن تمديدتها لمدة 15 يوما أخرى في حالة استدعاء الطاعن من أجل استكمال ملفه بعناصر أخرى من شأنها تدعيم احتجاجه وبعدها تقوم اللجنة بالبت في الطعن في أجل 30 يوما<sup>1</sup>، ويتخذ قرار اللجنة صورتين :

**قبول الطعن :** وقرارها يكون ملزم للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وذلك بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 166/19 حيث تنص : "تكون نتائج اللجنة موضوع مقرر إجباري".

**رفض الطعن :** وذلك لسبب إيداعه خارج الآجال القانونية أو لانعدام تأسيسه، ويمكن للمستثمر اللجوء إلى تقديم قضائي حيث اعترفت المادة 11 من قانون 09/16 يمكن لقرار الوكالة أن يكون موضوع طعن أمام القضاء.

وبالنسبة للجهة القضائية المختصة وبالرجوع إلى المادة 26 من قانون 09/16 نجدتها تنص على أن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هي مؤسسة عمومية إدارية وبالتالي يكون القضاء الإداري هو المختص طبقا للمعيار العضوي والمتمثل في مجلس الدولة طبقا لنص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتباره المختص بالنظر في قرارات السلطة الإدارية المركزية، مع مراعاة الآجال المطلوبة والمحددة بشهرين ابتداء من تاريخ تبليغه بالرفض<sup>2</sup>.

**2- حالة سحب قرار منح الامتياز :** قد يتسبب حالة سحب قرار منح الامتياز أو عدم تجديده من طرف الإدارة المساس بحقوق المستثمر، وكما ذكرنا سابقا أن الإدارة تتمتع بسلطة واسعة في مجال العقود الإدارية باعتبارها سلطة عامة في إنهاء العقد ولها الحق في الرجوع فيه متى رأت في ذلك ضروري للمصلحة العامة سواء كان هذا السحب بخطأ من المستثمر أو دون خطأ وأن عقد الامتياز لا يكسب حق شخصي في امتلاك القطعة الأرضية باعتبارها ملك للدولة، وهذا ما قضى به مجلس الدولة في القرار الصادر بتاريخ 2004/03/09 على : "عقد الامتياز التابع للأملك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"، وجاء في نفس القرار أن منح حق الامتياز لا

<sup>1</sup> - المواد 7، 8 و 9 من المرسوم التنفيذي 166/19.

<sup>2</sup> - طبقا لنص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يسمح لصاحبه بالحصول على أي حق شخصي دائم وخاصة الحق في تجديده والذي هو في الأصل عقد مؤقت<sup>1</sup>، ويجوز للمستثمر رفع دعوى إلغاء لتفحص مدى مشروعية قرار سحب الامتياز طبقاً للقواعد العامة.

كما يجوز للإدارة سحب قرار منح الامتياز متى ثبت لها عدم مشروعيته لتصحيح الخطأ الذي وقعت فيه بشرط أن يكون في الآجال المحددة قانوناً، وجاء في قرار مجلس الدولة بتاريخ 2002/02/11 تحت رقم 5803 بعدم إمكانية والي ولاية الجزائر العاصمة فسح عقد الامتياز بموجب قرار إداري إلا في الآجال المحددة قانوناً<sup>2</sup>.

وفي قرار آخر لمجلس الدولة بتاريخ 2002/02/11 أن : "من المقرر قانوناً، وما استقر عليه الاجتهاد القضائي أن سحب قرار إداري من طرف السلطة الإدارية المانحة له لا يمكن القيام به إلا في آجال محددة قانوناً حفاظاً على الحقوق المكتسبة، والثابت في قضية الحال أن المستأنف قد أصدر قرار إلغاء عقد امتياز الممنوح للمستأنف عليها بعد انقضاء المدة وهذا من قبيل تجاوز السلطة"<sup>3</sup>.

كما لا يمكن سحب أو إلغاء قرار من غير السلطة المختصة والمخولة لها بمنحه احتراماً لقاعدة توازي الأشكال استناداً إلى القرار الصادر بتاريخ 2009/04/29 من مجلس الدولة حيث جاء في القرار: "متى كان منح العقود الامتياز لتسيير محطات المسافرين ذات المنفعة العمومية الجهوية والوطنية من صلاحيات والي، فإن التصرف في هذا الشأن من طرف رئيس البلدية المؤهل خصيصاً لتسليم عقود الامتياز المتعلقة بالمحطات ذات المنفعة المحلية يعد تجاوزاً للاختصاص"<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني : بالنسبة للمنازعات التي يؤول اختصاصها إلى القضاء العادي.

يختص القضاء العادي بالمنازعات الناتجة عن منح عقد الامتياز والمتعلقة عن استعمال واستغلال دون حق الملكية والتي غالباً ما تكون بين المستثمر والغير أو بين أعضاء المستثمرة الفلاحية بينهم كما يختص بحماية الحق العيني العقاري من أي اعتداء، وتكون في بعض الأحيان منازعات متعلقة بخصوص حق الانتفاع وليس بملكية الأرض وقد أشار مجلس الدولة مسبقاً بعدم اختصاصه في المنازعات ذات الطابع التجاري في قرار صادر بتاريخ 2012/07/19 : "لا يختص القاضي الإداري بالفصل في نزاع ذي طابع تجاري قائم بخصوص حق الانتفاع بين مستثمرة فلاحية وبين شركة نقل

<sup>1</sup> - القرار رقم 11950، بتاريخ 2004/03/09، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، لسنة 2004، ص 212.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، الاستثمار في العقار الصناعي، الطبعة 1، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص 230.

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، نفس المرجع السابق، ص 231.

<sup>4</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 228.

الكهرباء لعدم اكتساب كلا الطرفين صفة الهيئة الإدارية<sup>1</sup>، لكن يستوجب إدخال الجهة المالكة في النزاع كما جاء في قرار المحكمة العليا بتاريخ 1999/04/28 على : "ولما تبين من قضية الحال أن قضاة المجلس لم ينكروا للمستثمرة الفلاحية صفة شركة الأشخاص مدنية وتمتعها بكامل الأهلية القانونية للتقاضي وإنما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها إقحام الجهة المالكة لارتباط الدعوى بالملكية ولكون أعضاء المستثمرة الفلاحية لا يتمتعون إلا بحق انتفاع دائم على الأرض الممنوحة لهم من طرف الدولة وبقضائهم كما فعلوا لم يخالفوا القانون المذكور أعلاه"<sup>2</sup>.

#### أولا : المنازعات المتعلقة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.

ألزم قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 236/10 على كل مستثمر فلاحى سواء فردا أو جماعة على تسيير مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية وأي إخلال بهذا الالتزام قد يعرضه صاحبه إلى حرمانه من الأرباح المحققة ناهيك عن إمكانية فسخ العقد، حيث لا يعد تقسيم العمل بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مساسا بالطابع الجماعي لاستغلال ثروات المستثمرة الفلاحية<sup>3</sup>، وهذا ما سارت عليه المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 1999/12/22 : "إن القضاء يمنح التعويض للمطعون ضده لمجرد عضويته ضمن المستثمرة الفلاحية هو قضاء مشوب بالقصور في التسيير يتعين نقضه"<sup>4</sup>، كما أضافت المحكمة العليا في قرار آخر لها : "لا يمكن المطالبة بالتعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا لمن شارك في الأشغال مباشرة وشخصيا وفي الإطار الجماعي للمستثمرة الفلاحية"<sup>5</sup>، وينعقد الاختصاص في هذه الحالة إلى القسم العقاري طبقا للمادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية".

ومن أجل تفادي مثل هذه المنازعات ألزم قانون 03/10 في مادته 22 أعضاء المستثمرة الفلاحية إبرام عقد اتفاقي فيما بينهم يحدد كيفية توزيع المداخل حيث إذا كان هناك نزاع تكون هذه الاتفاقية هي الفاصل فيه.

<sup>1</sup> - قرار مجلس الدولة رقم 066663، بتاريخ 19/07/2012، مجلة مجلس الدولة، سنة 2014، العدد 12، ص 237.

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 186695، بتاريخ 28/04/1999، مجلة المحكمة العليا، سنة 2000، العدد 01، ص 141.

<sup>3</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 574072، بتاريخ 11/02/2010، مجلة المحكمة العليا، سنة 2010، عدد خاص، ص 395.

<sup>4</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 191759 بتاريخ 22/12/1999، مجلة المحكمة العليا سنة 2001، العدد 01، ص 235.

<sup>5</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 410746 بتاريخ 10/10/2007، مجلة المحكمة العليا، سنة 2008، العدد 01، ص 201.



ثانيا : اختصاص القاضي العادي بحماية الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز .

إن الحق المترتب على عقد الامتياز هو بدون شك حق عيني عقاري بدليل المادة 11 من الأمر 04/08 التي تمنح للمستثمر حق إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض"، كذلك المادة 12 من قانون 03/10 التي تؤكد طبيعة الحق العيني المترتب على عقد الامتياز هو حق عيني عقاري بنصها : "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض" كما ألزم المشرع إخضاعه لإجراءات الشهر بموجب قانون 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ويخول للمستثمر كذلك حماية هذا الحق باعتباره يقع على استغلال واستعمال العقار محل الامتياز من أي اعتداء على أرض المستثمرة أو أملاكها السطحية من طرف الغير أمام القضاء المدني عن طريق رئيسها وأشارت المحكمة العليا إلى هذا المبدأ في قرار لها بتاريخ 2000/04/26 "أنه لما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة وبالتالي فلا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال ولما ثبت في دعوى الحال أن قضاة المجلس بقضائهم للمستثمرة الفلاحية المطعون ضدها على جزء من أراضي المستثمرة الفلاحية دون التأكد من المصالح الإدارية المختصة قامت بتتصيب كل مستثمرة على حدى على الأرض الممنوحة لها يكونون قد حلو محل الإدارة وتجاوزوا بذلك سلطتهم"<sup>1</sup>.

ويثور التساؤل هل يحق لأي عضو في مستثمرة فلاحية جماعية مباشرة هذه الدعوى باسمه إذا كان هناك اعتداء من طرف أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية؟

بالعودة إلى قانون 03/10 ألزمت المادة 06 منه مدراء أملاك الدولة أنه في حالة مستثمرة جماعية يجب إعداد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشبوع وبحصص متساوية، ما يستنتج أنه يمكن للمستثمر الفلاحي كشريك في المستثمرة الفلاحية الجماعية أن ينفرد باستغلال جزء معين دون بقية الأعضاء أو يستقل انتفاعا بالأملاك السطحية المحددة في قائمة جرد أملاك المستثمرة وفي هذه الحالة يمكنه مباشرة أي دعوى تهدف لحماية الجزء الذي يشغله بموجب عقد الامتياز من أجل إزالة الأعمال التي تمت على أساس المادة 714 من القانون المدني التي تنص على أن حق الاستعمال في الشبوع لا يجب أن يلحق ضررا بسائر الشركاء.

<sup>1</sup> - قرار رقم 195240، الصادر بتاريخ 2000/04/26، مجلة المحكمة العليا، لسنة 2000، العدد 01، ص 161.



المطلب الثاني : القضاء البديل لفض منازعات عقد الامتياز.

يعد القضاء سواء كان القضاء العادي أو القضاء الإداري صاحب الولاية العامة في الفصل في المنازعات كما ذكرنا سابقا وكل اتفاق يتم على خلاف ذلك يعد باطلا، إلا أنه ونظرا لاتساع مجال تدخل الدولة في المجال الخاص وإبرام عقود إدارية لديها طابعاً اقتصادياً ما جعل أطراف الاتفاق في العلاقات الاستثمارية يساورهم بعض القلق بصفة خاصة تجاه التكاليف المرتفعة والمتعلقة بإجراءات التقاضي وطول المدة الزمنية التي تستغرقها لاسيما في سياق دول خاصة إذا كان الأمر متعلق بعقد إحدى طرفاه شخص أجنبي الذي يحرص كل الحرص على تجنب القضاء الوطني للدولة المضيفة، لذلك يحرص المستثمر الأجنبي على تضمين عقده وجوب إحالة المنازعات التي قد تثار بينهما في المستقبل إلى التحكيم أو غيره من الوسائل البديلة كالتوفيق والوساطة الأمر الذي أدى بالعديد من التشريعات مسامية التطورات الحاصلة والأخذ بهذه الوسائل منها القانون المصري وكذلك بالنسبة للمشرع الكويتي في قانون 08 لسنة 2001 بشأن تنظيم الاستثمار الأجنبي المباشر لرأس المال الأجنبي في الكويت حيث ينص في المادة 16 منه : "تكون المحاكم الكويتية وحدها هي المختصة بالنظر في أي نزاع ينشأ بين مشروعات الاستثمار الأجنبي والغير أياً كان، كما يجوز الاتفاق على اللجوء في هذا النزاع إلى التحكيم"، أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد واكب هو الآخر في الأخذ بهذه الوسائل وذلك في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08/09 وقد نص عليها في الكتاب الخامس بداية من المادة 990 بذكره الوساطة، الصلح التحكيم بالإضافة إلى طريق التفاوض والتوفيق من بين أهم هذه الوسائل، لذلك أردنا تناول هذه الوسائل جميعاً بنوع من الإيجاز ثم نتحدث عن مدى إمكانية لجوء التحكيم في عقود الامتياز، ولم يتوقف الأمر إلى هذا الحد بل تم استحداث محاكم جديدة مختصة تكون أكثر كفاءة تعمل على الفصل في هذا النوع من القضايا.

الفرع الأول : تعريف التوفيق، الوساطة، الصلح والتفاوض.

كلاهما يطبقان في النزاع الإداري.

أولاً : التوفيق.

هو اتفاق بين طرفي العقد على تفويض شخص واحد أو أكثر لحسم النزاع بطريقة ودية موففاً أو أكثر يتصف بالحياد ليتولى وضع الحلول الوسط والبدائل المختلفة للمنازعات والخلافات التي تنشأ بين الأطراف<sup>1</sup>، ولم يتطرق قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08/09 إلى تعريف التوفيق ولا إلى إجراءاته ما

<sup>1</sup> - جيهان حسن سيد أحمد، المرجع السابق، ص 115.

يفهم أنه إجراء اختياري عكس المشرع المصري الذي جعله إجباري بموجب قانون 07 لسنة 2000 المتعلق بإنشاء لجان توفيق بقرار من وزير العدل في بعض المنازعات التي تكون الوزارات والأشخاص الاعتبارية طرفاً فيها ونصت في مادتها الأولى على : "ينشأ في كل وزارة أو محافظة أو هيئة عامة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة لجنة أو أكثر، للتوفيق في المنازعات المدنية والتجارية والإدارية التي تنشأ بين هذه الجهات وبين العاملين بها، أو بينها وبين الأفراد والأشخاص الاعتبارية الخاصة"، كذلك المشرع العراقي الذي أشار في تعليمات العقود الحكومية رقم 1 لسنة 2008 في المادة 11 فقرة (أولاً) التي تنص : "نقض المنازعات بعد توقيع العقود بمختلف أنواعها باستخدام الأساليب التالية : أ- التوفيق : ويكون من خلال تشكيل لجنة مشتركة بين طرفي النزاع المتمثلين بجهة التعاقد لدراسة الموضوع والاتفاق على المعالجات حسب أحكام القوانين والتعليمات النافذة في شأن موضوع النزاع"، وقد ذهب المشرع اللبناني في قانون أصول المحاكمات المدنية وأجاز للمحاكم اللجوء إلى التوفيق حيث نص في المادة 375 : "يعتبر التوفيق من ضمن مهمة القاضي".

وقد نظمت العديد من المراكز الدولية للتحكيم آليات خاصة بشأن التوفيق منها المركز الدولي لفض المنازعات الناشئة عن الاستثمار الذي أنشأته معاهدة واشنطن الموقعة بتاريخ 18 مارس 1960 حيث نصت المواد من 28 إلى 35 على إجراءات التوفيق<sup>1</sup>.

### ثانياً : الوساطة.

تعتبر الوساطة من بين الوسائل الودية لتسوية منازعات عقود الامتياز وتمتاز بوجود شخص محايد بين الخصوم، حيث يتم تكليف أحد شخص واحد أو عدة أشخاص لمحاولة تقريب وجهات النظر بين الخصمين عن طريق تقديم الاقتراحات والتفاوض من أجل الوصول إلى حل يرضي جميع الأطراف ولا يملك أي سلطة في اتخاذ القرارات<sup>2</sup>.

وقد نص المشرع الجزائري على هذا الإجراء واعتبره وجوبي وذلك في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تنص المادة 997 : "يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة"، ويتولى مهمة الوساطة قاضي ولا يجب عليه التخلي عن القضية ويمكنه اتخاذ أي إجراء يراه مناسباً وفي أي وقت.

<sup>1</sup> حنان أحمد الضيا، وسائل فض المنازعات الناشئة عن عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية (دراسة مقارنة)، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2018، ص 226.

<sup>2</sup> جيهان حسن سيد أحمد، المرجع السابق، ص 116.

ويمكن إسناد إجراء الوساطة إلى جمعية وفي هذه الحالة يقوم رئيسها بتعيين أحد أعضائها لتنفيذ الإجراء باسمها ويخطر القاضي بذلك، أما في حالة إسنادها إلى شخص طبيعي يكون بموافقة الأشخاص ويجب تتوافر فيه الشروط التالية<sup>1</sup> :

- أن يكون من بين الأشخاص المعترف لهم بحسن السيرة والسلوك والاستقامة.
- ألا يكون قد تعرض إلى عقوبة عن جريمة مخلة بالشرف ولا يكون ممنوع من حقوقه المدنية.
- أن يكون مؤهلا للنظر في المنازعة المعروضة عليه.
- أن يكون محايدا ومستقلا في ممارسة الوساطة.

وفي كل الأحوال لا يمكن أن تتجاوز الوساطة 03 أشهر ويمكن أن تنتهي تلقائيا من طرف القاضي أو بطلب من الخصوم عندما يتبين من الأمر استحالة السير الحسن لها، وعند إنتهاء الوسيط من مهمته يخبر القاضي كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه وفي حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضرا يضمنه محتوى الاتفاق ويتم توقيعه من طرف الخصوم ويتم توقيعه من طرف القاضي ويكون غير قابل لأي طعن ويعتبر سندا تنفيذيا، وفي كل الأحوال ترجع القضية إلى الجلسة ويتم استدعاء الوسيط من طرف الخصوم أو عن طريق أمانة الضبط<sup>2</sup>.

### ثالثا : الصلح.

عرفه القانون المدني الجزائري في المادة 459 : "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه"، كما عرفه القانون المدني المصري في المادة 549 : "عقد يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه"، وبالنسبة للمشرع الفرنسي عرفه هو الآخر في القانون المدني الفرنسي بموجب المادة 2044 : "عقد يحسم به الأطراف نزاعا قائما أو يتداركوا به نزاعا محتملا"، ومن خلال هذه التعريفات نستنتج أن الصلح هو النتيجة النهائية لتسوية نزاع قائم أو يُحتمل قيامه ويكون بديلا عن القضاء.

ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يفرد تعريف خاص بالصلح في الجانب الإداري وتحديدًا في عقد الامتياز إلا أنه يتبين من خلال المواد من 990 إلى 993 أنه جائز في المنازعات الإدارية وفي أية

<sup>1</sup> المادة 988 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> المواد 1002، 1003 و 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

مرحلة تكون فيها الخصومة ويكون بمبادرة من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم، أما بالنسبة للمشرع الفرنسي فقد أجازت المادة 2045فقرة 03 من القانون المدني الفرنسي قد أجازت للبلديات والمؤسسات العامة إجراء الصلح بشرط موافقة الوزير الأول<sup>1</sup>.

#### رابعاً : التفاوض.

يعتبر هذا الإجراء حوار متبادل بين طرفي العقد حول مسائل خلافية بهدف تقريب وجهات النظر والوصول إلى حل نهائي، ويكون غالباً عن طريق تنازل كل طرف عن جزء من مطالبه والتسليم للطرف الآخر ببعض ما يثبته من حقوق وقد تكون نتيجة التفاوض الوصول إلى إحداث تغيير في أوضاع العلاقة حيث يعطي للطرف الآخر انطباع أنه حصل على نصر كبير<sup>2</sup>، ولم ينص المشرع الجزائري على هذا الإجراء لا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا في القوانين المنظمة لمنح الامتياز عكس المشرع المصري حيث جاء في نص المادة 18 الفقرة 01 من اتفاقية شراء القوى الكهربائية بمحطة سيدي كيرير في مصر : "إذا ثار نزاع يحاول الطرفان تسويته بحسن نية بالتفاوض المشترك خلال 30 يوماً من تاريخ إرسال الطرف المنازع كتاباً بالنزاع للطرف الآخر"<sup>3</sup>، كذلك نصت المادة 40 الفقرة "أ" من قانون تشجيع الاستثمار الفلسطيني على : "عندما يعتقد المستثمر أو السلطة الوطنية بأن نزاعاً قد نشأ بينهما يمكن لأي منهما أن يطلب المباشرة بإجراء مفاوضات وفقاً للإجراءات المحددة في الأنظمة، ويمكن لأحد طرفي النزاع أن يطلب إجراء مفاوضات".

#### الفرع الثاني : فعالية التحكيم في فض منازعات عقود الامتياز.

يتميز التحكيم بنظام قانوني خاص حيث يختار فيه الأطراف قضاتهم ويعهدون بها إليهم بمقتضى اتفاق مكتوب حيث تقتصر مهامهم بتسوية المنازعات التي نشأت أو التي قد تنشأ في إطار علاقات تعاقدية وفقاً لمقتضيات القانون والعدالة<sup>4</sup>.

وقد تعاضم دوره في الآونة الأخيرة في مجال العقود العادية والإدارية خاصة المتعلقة بالاستثمار لما يتضمنه هذا العقد من أمور فنية وخبراء متخصصين ومراحل متلاحقة وأطراف متعددة ينتمي البعض منها إلى دول أجنبية كذلك الرغبة في تجنب ما يشوب إجراءات التقاضي من بطئ وتعقيد.

<sup>1</sup> - حنان الضيا، المرجع السابق، ص222.

<sup>2</sup> - عصام أحمد البهجي، التحكيم في عقود البوت، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2008، ص35.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص36.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص29.

أولاً : تعريف التحكيم.

بالنسبة للتعريف الفقهي يرى الأستاذ عصام أحمد البهجي أن التحكيم ذو طبيعة قضائية خاصة أو طريق استثنائي لفض الخصومة بعيداً عن القضاء العادي ويتم اللجوء إليه بمقتضى اتفاق بين الأطراف لتسوية كل أو بعض المنازعات التي نشأت أو يمكن أن تنشأ بينهم بمناسبة علاقة قانونية معينة عقدية أو غير عقدية<sup>1</sup>.

ويذهب الأستاذ شريف يوسف خاطر : "التحكيم ذو نظام قضائي خاص يختار فيه الأطراف قضاتهم، ويعهدون إليهم بمقتضى اتفاق مكتوب بمهمة تسوية النزاعات التي قد تنشأ أو نشأت بالفعل بينهم بخصوص علاقاتهم التعاقدية أو غير التعاقدية والتي يجوز حسمها بطريق التحكيم وفقاً لمقتضيات القانون والعدالة وإصدار قرار قضائي ملزم لهم"<sup>2</sup>.

ويرى جانب من الفقه أن التحكيم هو النظام الذي بموجبه يسوي طرف من الغير خلافاً قائماً بين طرفين أو عدة أطراف ممارساً لمهنة قضائية عهدت إليه من قبل هؤلاء الأطراف<sup>3</sup>.

بينما ذهب الأستاذ Auby إلى التحكيم عبارة عن إجراء يتفق بمقتضاه الأطراف على عرض نزاع معين أمام محكم يختارونه ويحددون سلطاته للفصل بينهم مع تعهدهم بقبول التحكيم الذي يصدره المحكم ويعتبرونه ملزماً<sup>4</sup>.

ولأهمية التحكيم فقد تضمنت بعض الأحكام التوضيحية تعريفاً للتحكيم على النحو التالي :

تم تعريفه من طرف مجلس الدولة الفرنسي بموجب قراره الصادر بتاريخ 1957/11/04 : "التحكيم يتمثل في سلطة القرار التي يعترف بها لطرف ثالث المحكم والتسليم بأن قرار المحكم هو قرار قضائي"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - عصام أحمد البهجي، التحكيم في عقود البوت، المرجع السابق، ص30.

<sup>2</sup> - شريف يوسف خاطر، التحكم في منازعات العقود الإدارية وضوابطه، دون طبعة، دار النهضة العربية، مصر، 2009، ص55.

<sup>3</sup> - علاء محي الدين مصطفى أبو أحمد، التحكيم في منازعات العقود الإدارية الدولية (دراسة مقارنة)، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012، ص21.

<sup>4</sup> - J.M Auby, L'arbitrage en matière administrative, AJD, 1995, p81.

\* نقلاً عن علاء الدين مصطفى أبو أحمد، المرجع السابق، ص21.

<sup>5</sup> - علاء الدين مصطفى أبو أحمد، المرجع السابق.

كذلك تعريف محكمة النقض المصرية بتاريخ 18/01/1994 : "طريق استثنائي لفض الخصومات قوامه الخروج عن طرق التقاضي العادية وما تكلفه من ضمانات، ومن ثمة فهو مقصور على ما تتصرف إليه إرادة المحكمين إلى عرضه على هيئة التحكيم"<sup>1</sup>.

كذلك المحكمة الدستورية العليا في قرارها الصادر بتاريخ 17/12/1994 إلى : "التحكيم هو عرض نزاع معين بين طرفين على محكم من الغير يعين باختيارهما أو بتقويض منهما، على ضوء شروط يحددها ليفصل المحكم في هذا النزاع بقرار يكون نهائي عن شبهة الممالة ومجرد عن التحايل وقاطعا لدابر الخصومة في جوانبها التي أحالها الطرفان إليه بعد أن يدلي كل منهما بوجهة نظره تفصلا من خلال ضمانات التقاضي الرئيسية"<sup>2</sup>.

### ثانيا : موقف بعض التشريعات منه.

تناولت تشريعات عديدة تعريف التحكيم منها قانون اليونسترال النموذجي للتحكيم التجاري الدولي المعد من طرف لجنة التحكيم الدولي لعام 1985 في مادته 05 التي تنص : "اتفاق بين طرفين على أن يحيلوا إلى التحكيم جميع أو بعض النزاعات التي نشأت أو قد تنشأ بينهما بشأن علاقة قانونية محددة سواء كانت علاقة تعاقدية أو غير تعاقدية، ويجوز أن يكون اتفاق التحكيم في شكل بند للتحكيم وارد في عقد أو في شكل اتفاق منفصل"<sup>3</sup>.

أما فيما يخص التشريعات الوطنية هناك ما تم الإشارة إليه بموجب قوانين منفصلة ومتميز خاصة بالتحكيم وهناك ما تمت الإشارة إليه بمناسبة قوانين مختلفة.

فيما يخص التشريع الفرنسي فقد أشار له صراحة في قانون المرافعات الفرنسي في نص المادة 144 على أنه : "اتفاق يتعهد بمقتضاه الأطراف في عقد من العقود بإخضاع المنازعات التي يمكن أن تنشأ بينهم في المستقبل"<sup>4</sup>، كما تبنى المشرع الفرنسي قانون متميز يسمى بقانون التحكيم الفرنسي رقم 42 لسنة 1993 الذي عرف التحكيم هو الآخر أنه : "إجراء خاص لتسوية الخلافات بواسطة محكمة تحكيم يعهد إليها الأطراف بمهمة القضاء فيها بمقتضى اتفاق تحكيم".

<sup>1</sup> - حنان الضيا، المرجع السابق، ص 203.

<sup>2</sup> - علاء الدين مصطفى أبو أحمد، المرجع السابق، ص 23.

<sup>3</sup> - <http://www.aifca.com/wp-content/uploads/2017/12/%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88>

تاريخ الاطلاع : 22:13 ، 2021/05/25

<sup>4</sup> - حيدر مدلول عبد الله، الرقابة القضائية على التحكيم في المنازعات المتعلقة بالعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة 1، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2017، ص 26.

كما تبني المشرع المصري هو الآخر قانون خاص بالتحكيم وهو قانون 27 لسنة 1994 المتعلق بالتحكيم في المواد المدنية والتجارية وتعرض إلى تعريف اتفاق التحكيم على أنه : "اتفاق التحكيم هو اتفاق الطرفين على اللجوء إلى التحكيم لتسوية كل أو بعض المنازعات التي نشأت أو يمكن أن تنشأ بينهما بمناسبة علاقة قانونية عقدية كانت أو غير عقدية".

كذلك المشرع العراقي الذي لم يورد تعريفاً للتحكيم في قانون المرافعات رقم 83 لسنة 1969 ولكنه قد أشار إليه في مادته 251 التي تنص : "يجوز الاتفاق على التحكيم في نزاع معين، كما يجوز الاتفاق على التحكيم في جميع المنازعات التي تنشأ من عقد معين"<sup>1</sup>، كذلك قانون الاستثمار العراقي لسنة 2006 الذي أجاز هو كذلك اللجوء إلى التحكيم لفض المنازعات في المادة 27 الفقرة الرابعة : "إذا كان أطراف النزاع خاضعا لأحكام هذا القانون يجوز لهم عند التعاقد الإتفاق على آلية حل النزاع بما فيها اللجوء إلى التحكيم وفقا للقانون العراقي أو أي جهة أخرى معترف بها دوليا"<sup>2</sup>.

أما المشرع السوري واكب هو الآخر أخذاً بالتحكيم بموجب قانون منفرد أسماه بقانون رقم 04 لعام 2008 والمتعلق بقانون التحكيم السوري وأشار إلى مصطلح التحكيم في نص المادة الأولى أنه : "أسلوب اتفاقي لحل النزاع بدلا من القضاء سواء كانت الجهة التي ستتولى إجراءات التحكيم بمقتضى اتفاق الطرفين منظمة أو مركزا دائما للتحكيم أم لم تكن كذلك".

كذلك الأمر بالنسبة للمشرع اللبناني الذي أخذ به في منازعات الاستثمار مشيرا إليه في نص المادة 18 من القانون المتعلق بتشجيع الاستثمار : "تحل النزاعات الواقعة بين المؤسسة والمستثمر والناجمة عن نظام عقود سلة الحوافز بطريقة ودية، وفي حال تعذر الحل الودي يمكن اللجوء إلى التحكيم في لبنان أو في أي مركز تحكيم دولي آخر"<sup>3</sup>.

### ثالثا : مدى قابلية خضوع منازعات عقد الامتياز لمجال التحكيم.

إن تزايد دور التحكيم في الآونة الأخيرة في حل المنازعات خاصة في مجال العلاقات الاقتصادية الخاصة التي تقوم بين أشخاص خاضعين للقانون الخاص فإن مدى جواز اللجوء إليه في مجال العقود الإدارية قد أثار جدلا كبيرا حيث يشكل نوع من الاعتداء على اختصاص القضاء الإداري طبقا لنصوص قانونية صريحة خصوصا في الوقت الذي تضطر فيه الدولة إبرام عقود التنمية الاقتصادية والإشراف

<sup>1</sup> - قانون المرافعات العراقي رقم 83 لسنة 1969.

<sup>2</sup> - قانون رقم 13 لسنة 2006 المتعلق بقانون الاستثمار العراقي.

<sup>3</sup> - قانون رقم 360 لسنة 2001 المتعلق بتشجيع الاستثمارات في لبنان.

عليها مع مستثمرين أجنبى ما يجعله يرفض اللجوء إلى القضاء الوطنى ويفرض اللجوء إلى التحكيم نظرا للنظام المعقد الذى يتميز به عقد الامتياز كان من الطبيعى أن يصاحب التحكيم هذه العقود.

وقد تشددت التشريعات خاصة فى فرنسا ومصر والجزائر فى بداية الأمر إزاء عدم جواز اللجوء فى التحكيم فى مجال العقود الإدارية غير أنه مع مرور الوقت وردت استثناءات على هذا المبدأ.

**1- فى فرنسا :** تدخل المشرع الفرنسى لأكثر من مرة للحد من نطاق القاعدة التى شيدها مجلس الدولة الفرنسى لحظر التحكيم، وكان ذلك بإصدار قانونين هما قانون 17/04/1906 الذى أجاز التحكيم فى منازعات تصفية عقود الأشغال العامة والتوريد والتى تيرمها الدولة والمديريات والمحليات، كما اشترط هذا القانون أن يتم اللجوء إليه عبر مشاركة الحكيم أى بعد نشوء النزاع وموافقة مجلس الوزراء عليه وتوقيع وزير المالية والوزير المختص فيما يتعلق بعقود الدولة، أما عقود المديريات فىجب أن يناقش مجلس المديرية التحكيم ويوافق عليه الوزير المختص أما البلديات فىجب موافقة مجلس البلدية على شرط التحكيم واعتماد مدير المقاطعة لتلك الموافقة<sup>1</sup>، ومرسوم 25/07/1960 الذى أجاز للمؤسسات العامة والإقليمية والبلدية اللجوء إلى التحكيم وقانون 30 سبتمبر لسنة 1982 الذى يجيز لهيئة السكك الحديدية اللجوء إلى التحكيم فى فض منازعاتها<sup>2</sup>، كذلك القانون الصادر بتاريخ 15/07/1982 الذى أجاز المنازعات التى تنشأ بمناسبة تنفيذ عقود البحث العلمى المبرمة بين الحكومة الفرنسىة والهيئات الأجنبية بواسطة التحكيم، كذلك قانون 19 أغسطس 1986 الذى جاء بمناسبة تعاقد الحكومة الفرنسىة مع شركة ديزنى لاند بفرنسا حيث جاء فى مادته 9 على جواز التحكيم لتسوية المنازعات العقود التى تيرمها الدولة والتجمعات الإقليمية والمحلية والمؤسسات العامة مع شركات أجنبية إذا كانت هذه المشاريع تهدف إلى النفع العام<sup>3</sup>.

**2- فى مصر :** أجاز القانون المصرى بعد جدل طويل ونقاش فقهى، تشريعى وقضائى كبير بسبب إمكانية اللجوء إلى التحكيم فى العقود الإدارية<sup>4</sup>، وعلى هذا الأساس تمت صدر قانون 09 لسنة

<sup>1</sup> حمادة عبد الرازق حمادة، التحكيم فى عقود البوت، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2013، ص 137.

<sup>2</sup> محمد بن سعيد بن حمد المعمرى، المرجع السابق، ص 34.

<sup>3</sup> حمادة عبد الرازق حمادة، التحكيم فى عقود البوت، المرجع السابق، ص 138.

<sup>4</sup> على إثر الخلاف الذى ثار بين الفقه والقضاء حول مشروعىة حسم منازعة العقود الإدارية عن طريق التحكيم فى ظل قانون المرافعات رقم 13 لسنة 1968 وعلى إثر المطالبة بوضع قانون خاص يتضمن تنظيم شامل لنظام التحكيم التجارى الدولى صدر قانون التحكيم فى المواد المدنية والتجارية رقم 27 لسنة 1994 الذى نص فى المادة الثالثة من مواد الإصدار على إلغاء المواد من 501 إلى 513 من قانون رقم 13 لسنة 1968 المتعلق بالمرافعات مع إلغاء كل نص مخالف، ونص فى مادته الأولى على : "مع عدم الإخلال بأحكام الاتفاقيات الدولية المعمول بها فى جمهورية مصر العربية تسرى أحكام هذا القانون على كل تحكيم بين أطراف من أشخاص القانون العام أو القانون الخاص أيا كانت طبيعة العلاقة القانونية التى



1997 الذي عدل قانون 27 لسنة 1994 بإضافة فقرة ثانية للمادة الأولى نصها كالآتي : "وبالنسبة إلى منازعات العقود الإدارية يكون الاتفاق على التحكيم بموافقة الوزير المختص أو من يتولى اختصاصه بالنسبة للأشخاص الاعتبارية العامة ولا يجوز التفويض في ذلك"<sup>1</sup>، وعلى هذا الأساس أقر المشرع المصري قاعدة مفادها جواز لجوء التحكيم في العقود الإدارية ومشروط بارتباط الوزير المختص.

أما بالنسبة لعقود الامتياز ونظرا لضخامة هذا النوع من المشاريع وتحت ضغط الدول ومن المستثمرين فإنها ترسخ لشروط هذا الأخير وغالبا ما يشترط الطرف الأجنبي ضرورة تضمين دفاتر شروط منح الامتياز شرط التحكيم حتى ولو كان مخالفا للنظام القانوني للدولة<sup>2</sup>، وهذا ما تم النص عليه في اتفاقية منح التزام محطة كهرباء سيدي كير حيث تنص المادة 17 في الفقرة الثالثة : "يكون عدد المحكمين ثلاثة مالم يتم الاتفاق بين الأطراف على خلاف ذلك، ج- ويعين كل طرف محكم ويعين المحكمان اللذان تم تعيينهما محكم ثالث كرئيس لهيئة التحكيم فإذا لم يكن المحكمان قد اتفقا خلال 30 يوما من تعيين المحكم الثاني على اختيار المحكم الرئيسي يجوز عندئذ لأي من الطرفين أن يطلب من مركز القاهرة للتحكيم التجاري أم من غرفة التجارة الدولية في حالة الإجراءات المنصوص عليها في البند 3/18 من هذه الاتفاقية تحديد الجهة التي تقوم بتعيينه عندئذ تقوم هذه الجهة بتعيين المحكم الرئيس بنفس طريقة تعيين المحكم المنفرد المنصوص عليه في المادة 6/3 من قواعد تحكيم اليونسترال النموذجي ولا يجوز أن يكون المحكم الرئيس من جنسية أي من الطرفين أو جنسية أي مساهم يملك ملكية مباشرة أو ملكية انتفاع من خلال فرع تابع له بنسبة 10% أو أكثر من رأس مال الشركة، كما لا يجوز أن يكون المحكم الرئيس موظفا أو وكيلًا حاليًا أو سابقًا لأي من هؤلاء"<sup>3</sup>، أما بالنسبة للقانون الواجب التطبيق في هذه الحالة فإنه على هيئة التحكيم تطبيق قانون دولة مقر المشروع على اعتبار أنه الأكثر صلة بالنزاع لأن السبب في ذلك أن تنفيذ هذا المشروع يكون على أراضي الدولة والمستثمر على علم أنه

يدور حولها النزاع"، وأما هذا الغموض التشريعي الذي واكبه اختلاف قضائي في مصر حول مدى جواز اللجوء إلى التحكيم في منازعات العقود الإدارية صدرت فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بتاريخ 18/12/1996 التي أقرت بعدم جواز اللجوء إلى التحكيم في العقود الإدارية وحثتها في ذلك أن التحكيم المنظم بالقانون 27 لسنة 1994 لا يتضمن في أي مرحلة من مراحل إعداده ولم يشمل قط على حكم صريح بخضوع العقود الإدارية لهذا القانون"، وليد محمود عباس، التحكيم في المنازعات الإدارية ذات الطبيعة التعاقدية (دراسة مقارنة بين فرنسا ومصر ودول مجلس التعاون لدول الخليج العربي)، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2010، ص 199.

<sup>1</sup> وليد محمود عباس، المرجع السابق، ص 201.

<sup>2</sup> حمادة عبد الرازق حمادة، منازعات عقد امتياز المرفق العام بين القضاء والتحكيم، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012، ص 271.

<sup>3</sup> حمادة عبد الرازق حمادة، منازعات عقد امتياز المرفق العام بين القضاء والتحكيم، المرجع نفسه، ص 282.

سينفذ المشروع على أرض هذه الدولة وأنه على علم مسبق بقوانين ولوائح هذه الدولة<sup>1</sup>، وقد أخذ قانون 68 لسنة 2010 بشأن تنظيم مشاركة القطاع الخاص في مشروعات البنية الأساسية والمرافق العامة بهذا الرأي في المادة 35 على خضوع عقد المشاركة للقانون المصري باعتباره قانون دولة مقر المشروع وتقررت بطلان الإجراءات في حالة المخالفة وتطبيقا لقانون دولة المقر كذلك نصت قرارات رئيس مجلس الوزراء لسنة 1998 بشأن منح التزام مطار مرسى علم، مطار العلميين ومطار رأس سدر إلى خضوع هذه العقود لقوانين جمهورية مصر العربية<sup>2</sup>، كما أخذ به أيضا في عقد مطار العلميين الذي يدار عن طريق البوت في المادة 12 منه : "يخضع هذا العقد ويفسر طبقا لقوانين جمهورية مصر العربية، وفي حالة حدوث نزاع بشأن تنفيذ العقد أو تفسير بنوده يتم تشكيل لجنة ثلاثية الأطراف للوصول إلى حلول خلال 30 يوم من تاريخ تشكيل اللجنة يتم فض النزاع فيها عن طريق التفاوض أو الوساطة أو التحكيم وفي حالة عدم إيجاد أي حل يتم اللجوء إلى المحاكم المصرية"، وما نلاحظه أن المشرع المصري قد خطى خطوة جريئة بإعطائه الأولوية في فض النزاع إلى الوسائل السلمية خصوصا التحكيم تاركا القضاء كخيار احتياطي.

**3- في الجزائر :** كان القانون الجزائري أكثر وضوحا بالنسبة لإمكانية لجوء أشخاص القانون العام إلى التحكيم، حيث كان الموقف صريحا بعدم جواز التحكيم بالنسبة لهذه الأشخاص أن تجري تحكما إلا في الحالات الواردة في الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر وفي مادة الصفقات العمومية<sup>3</sup>، كذلك المادة 1006 التي أكدت على نفس الموقف في فقرتها الثانية حيث تنص : "ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم ماعدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية"<sup>4</sup>، وبالاعتماد على نص المادة 1039 التي تنص على : "يعد التحكيم دوليا بمفهوم هذا القانون،

<sup>1</sup> حمادة عبد الرزاق حمادة، التحكيم في عقود البوت، المرجع نفسه، ص 235.

<sup>2</sup> حمادة عبد الرزاق حمادة، منازعات عقد امتياز المرفق العام بين القضاء والتحكيم، المرجع السابق، ص 320.

<sup>3</sup> المادة 975 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>4</sup> وفي هذا الإطار اختلف الفقه بشأن تحديد المعايير التي يكتسب بها العقد الصفة الدولية فهناك من يأخذ بالمعيار القانوني وهناك من يأخذ بالمعيار الاقتصادي وهناك من يأخذ بالمعيار المختلط، علاء الدين محي الدين مصطفى أبو أحمد، المرجع نفسه، ص 75.

**بالنسبة للمعيار القانوني :** يقوم على المعيار على فكرة مؤداها أن العقد يكون دوليا إذا كان أحد أطراف العلاقة التعاقدية عنصر أجنبي بمعنى أن هناك عنصر أجنبي في العقد يؤدي إلى اعتبار العلاقة ذات علاقة أجنبية، وائل عز الدين يوسف، التحكيم في العقود الإدارية ذا الطابع الدولي، طبعة 1، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر، 2010، ص 13.

وهناك معيار اقتصادي ومقتضى هذا المعيار يعد العقد دوليا متى استتبع عملية مد وجزر رؤوس الأموال والخدمات بين الدول وتعدى بآثاره وتبعاته إلى خارج حدود الدولة واتصل بمصالح التجارة الدولية اتصالا وثيقا، وبالتالي تعتبر هذه

التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل" ما يفيد أن المشرع اعتمد على المعيار الاقتصادي أي أجاز التحكيم في العقود الإدارية الدولية وفي منازعات الصفقات العمومية طبقا لقانون 247/15 وبالقياس على عقود الامتياز خاصة المبرمة بموجب الأمر 04/08 لا يمكن اعتبار هذا الأخير عقد دولي ولا صفقة عمومية إلا أنه وبالرجوع إلى قواعد الإسناد في القانون المدني وطبقا لنص المادة 17 تنص : "يسري على الحيازة والملكية والحقوق العينية الأخرى قانون موقع العقار" وأضافت المادة 18 : "غير أنه يسري على العقود المتعلقة بالعقار قانون موقعه" ما يستفاد أن القضاء الوطني هو المختص في الفصل في منازعات عقود الامتياز بتطبيق قانون موقع العقار لا قانون الأطراف<sup>1</sup>، بالإضافة إلى المادة 24 من قانون 09/16 التي تنص : "يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يكون بسبب المستثمر أو بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده للجهات القضائية المختصة" وفي هذه الحالة يكون القضاء هو المرجع الوحيد المختص إلا في حالة وجود اتفاق خاص ينص على بند تسوية أو بند يسمح للطرفين بالتوصل إلى اتفاق بناء على تحكيم خاص"، ومن هنا نرى لم يجز التحكيم إلا في حالة اتفاق بين الطرفين وهذا يعود للحصانة التي تتمتع بها السلطة القضائية داخل حدود الدولة والتي تعد سلطة من سلطات الدولة الثلاث المكرسة عبر مختلف الدساتير والقوانين.

### الفرع الثالث : المحاكم الاقتصادية كقضاء متخصص لمعالجة بطء التقاضي.

لقد أولت الجزائر اهتمام بالغ للمنظومة الاقتصادية المؤطرة لمناخ الأعمال بهدف جلب الاستثمارات خاصة الأجنبية حيث تعتبر العلاقة بين مناخ الأعمال والاستثمار علاقة متلازمة فبقدر العمل على توفير بيئة ملائمة للاستثمار واعتماد مناخ أعمال متكامل تجعل من المستثمر ذو كفاءة عالية تصب فيصالح التنمية الاقتصادية حيث أن هناك من الأسباب ما يكفي للمستثمر في عدم استثماره في دولة معينة بالرغم جاذبية الاستثمارات التي تتميز بها إذا لم يكن هناك نظام قضائي يكفل حماية حقوقه، إذ أن حمايته وحماية الأموال أهم من الاستثمار بحد ذاته بمعنى أن المستثمر خلال تفحصه للبيئة الاستثمارية لا يكون فقط من خلال التحقق من حالة الاستقرار السياسي والمناخ الاقتصادي والترسانة القانونية التي تسنها السلطة التشريعية بل يجب أن يكملها القضاء بسوابق قضائية يمكن الرجوع إليها متى كانت الحاجة لها لتعزيز الحماية الأمر الذي يعمل على تجديد الثقة في المنظومة القانونية للدولة والثقة في

العناصر الاقتصادية للعقد هي التي تضفي عليه صفة العقد الاقتصادي الدولي، علاء محي الدين مصطفى أبو حامد، المرجع نفسه، ص77، وبهذا يكون المعيار الاقتصادي هو الأفضل لتحديد دولية العقد الإداري وهذا ما أخذت به المادة 1039 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها : "يعد التحكيم دوليا في مفهوم هذا القانون التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل".

<sup>1</sup> - لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص209.

النظام القضائي والتحقق من نزاهته وحياده وتحقيق الأمن للمستثمر من أجل تحقيق مردود إيجابي بالنسبة له وبالنسبة للدولة المستضيفة.

غير أن العبرة في القضاء ليست في تحقيق العدالة فقط إذ أنه يتميز ببطء الإجراءات وطولها كذلك عدم اختصاصه يؤثر حقا على خصوصية المنازعات الاستثمارية الأمر الذي شكل دافعا لظهور آلية بديلة لحل مثل هذه المنازعات تشبه القضاء في طريقة العمل تعمل بقوانين تضمن تحقيق العدالة مثل التحكيم والقضاء على المعوقات التي أفرزها النظام القضائي من بينها نظام المحاكم الاقتصادية.

### أولا : واقع النظام القضائي.

تختص الدولة بتحديد القوانين التي تعامل المستثمر وهي من تفوض السلطة القضائية بالنظر في المنازعات التي تنشأ عن هذا الاستثمار، وبالرغم ما وصل إليه القضاء من استقلال بمختلف الدرجات إلا أنه متهم بالبطء في الفصل في المنازعات الاستثمارية والتي يمكن ردها إلى الأسباب التالية<sup>1</sup> :

**1- تعدد الإجراءات التشريعية وإدارية** وهو أحد أسباب بطء التقاضي ففي الجزائر هنا تتعدد التشريعات التي تحكم نظام الاستثمار بين قوانين المالية وقوانين الاستثمار والتشريع الجبائي والجمركي وقوانين الأملاك الوطنية بالإضافة إلى تعدد الأجهزة المنظمة له الأمر الذي يصعب عملية تحديد الجهة القضائية المختصة والذي مؤداه الحكم بعدم الاختصاص القضائي.

### 2- واقع القضاء غير المختص : ويمكن رده إلى الأسباب التالية<sup>2</sup> :

- قلة الكادر القضائي وهو أحد الأسباب الرئيسية فعدد القضايا الاستثمارية يتزايد يوما بعد يوم يؤدي إلى زيادة عدد الدعاوى بالمحاكم بشكل لا يتناسب وعدد القضاة أو شغلهم بالقضايا الأخرى.

- عدم تخصص القضاة في القضايا الاستثمارية التي تتميز بالتعقيدات والحاجة إلى خبراء في مجال الاقتصاد والتجارة والعقار ما يحتم على القاضي بتأجيل الدعوى مرات متتالية لدراستها والاجتهاد فيها.

- عدم ثقة المستثمر في القضاء الوطني فقد يؤدي إحالة النزاع للقضاء الوطني إلى الكشف عن أسرار العمل الاستثماري بما يؤثر على العمل الاستثماري.

<sup>1</sup> - أبرار القطان، بطء إجراءات التقاضي وأثره على الأعمال الاستثمارية ودور القضاء في تشجيع الاستثمار، مداخلة مقدمة بمناسبة الملتقى الدولي السابع بعنوان : "النظام القانوني لتطوير الاستثمار"، أكتوبر 2020، كلية الحقوق، جامعة الكويت.

<sup>2</sup> - مداخلة بعنوان : "القضاء المتخصص ودوره في تشجيع الاستثمار"، بمناسبة المؤتمر السابع لرؤساء إدارات التشريع في الدول العربية المنعقد في مقر المركز العربي للبحوث القانونية والقضائية، من 02 إلى 04 جويلية 2018، بيروت، لبنان.

وتبدو ميزة التخصص في القوانين الاقتصادية مطلوبة في القضاء الاستثماري حيث تمكن القاضي من القيام بوظيفته بكل موضوعية وفي أسرع وقت وكفاءة عالية محيطا بكل جوانبه وحيثياته متخطيا كل الصعاب والعقبات التي تصادفه.

### ثانيا : دور المحاكم الاقتصادية في معالجة منازعات عقود الامتياز.

كما ذكرنا سابقا أن القضاء الوطني هو المؤسسة الرسمية والمخول لها الفصل في النزاعات، لكن التخصص في منازعة محددة أصبح سمة من سمات العصر الحديث نتيجة تعدد وتنوع ميادين الاقتصاد والانفتاح العالمي ما أدى إلى تنوع ميادين التشريع والأسس الثقافية الذي يتبعه بالضرورة وجود هيئات قضائية متخصصة تجسد الأمن القانوني للدولة، جاءت فكرة المحاكم الاقتصادية من اهتمام الدول بالعقود الاستثمارية واهتمامها بالمنازعات الاقتصادية بين الأطراف المعنية من جهة وتنوع الهيئات التي يمكن لها النظر في هذه الدعاوي، ويمكن تعريفها بصفة عامة : "هي مجموعة من المحاكم أو الدوائر الاقتصادية المتخصصة في دعاوي المنازعات الاقتصادية"<sup>1</sup>.

وتكمن أهمية المحاكم الاقتصادية بالإضافة إلى التخصص السرعة في حل النزاعات الاستثمارية إضافة لدراية القضاة بالاستثمار وتسهيل الإجراءات وبالتالي تحقيق العدالة المطلوبة والموازنة بين مصالح الطرفين<sup>2</sup>، واستكمالاً للإصلاحات الاقتصادية الهادفة إلى توفير المناخ الملائم للاستثمار وإيماناً من الدولة بأن القضاء المتخصص هو من أهم العوامل التي تساهم في توفير ذلك المناخ، نصت المادة 12 من قانون 46 لسنة 1972 المتعلق بقانون السلطة القضائية المصري :

"يجوز تخصص القاضي بعد مضي أربع سنوات على الأقل من تعيينه في وظيفته"، وتطبيقاً لهذا الأخير صدر قانون المحاكم الاقتصادية رقم 120 لسنة 2008 المصري وجاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون المحاكم الاقتصادية على أنها تستهدف بصفة أساسية خدمة قطاع الاستثمار حيث أن الهدف الأساسي من إنشائها هو توفير السرعة المطلوبة لحل النزاعات المالية وتوفير تخصص القضاة<sup>3</sup>.

بالنسبة للجزائر وبالاطلاع على المادة 32فقرة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على: "إنشاء أقطاب داخل المحاكم بالنظر دون سواها في المنازعات المتعلقة ب : التجارة الدولية، الإفلاس والتسوية القضائية، البنوك، الملكية الفكرية، القضايا البحرية والنقل الجوي والتأمينات".

<sup>1</sup> - أحمد عبد اللاه المراغي، المحاكم الاقتصادية كوسيلة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة، الطبعة الأولى، المركز

القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2015، ص 79

<sup>2</sup> - أحمد عبد اللاه المراغي، المرجع نفسه، ص 102.

<sup>3</sup> - هبة بدر صادق أحمد، المحاكم الاقتصادية ومنازعات الاستثمار، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، المجلد 53،

العدد 02، جامعة عين شمس، مصر، السنة 2011، ص 86

إلا أنه ما يمكن ملاحظته على هذه الأقطاب أنها مجرد أقسام لا يمكن أن ترقى إلى محاكم اقتصادية لأنها ليس كيان قضائي مستقل بالإضافة إلى غياب مجال المنازعات الاستثمارية، وعليه أصبح القضاء الجزائي مطالب أكثر من أي وقت مضى بالانفتاح على المحيط الخارجي والإطلاع على التجارب الدولية في مجال القضاء الاستثماري والثقافة القانونية حتى يصبح أكثر قدرة في إيجاد حلول تكون مناسبة لما قد يعرض عليه من منازعات الاستثمار تكون مماشية وخصائص هذه الأخيرة وتحقيق التوازن بين مصالح أطراف النزاع.

خاتمة

### خاتمة :

ختاما لما تم عرضه والتي تطرقنا فيها إلى دراسة نظام الامتياز على الأملاك الوطنية نلاحظ اهتمام المشرع الجزائري بهذا المجال باعتباره من القطاعات الإستراتيجية في الدولة وهذا ما يفسر إحاطتها بمجموعة من القوانين المتعلقة بالعقار والاستثمار وقوانين المالية، ونظرا لأهمية الأملاك الوطنية في تحقيق التنمية تسعى الدولة جاهدة في وضع منظومة قانونية من أجل ضبط وتنظيم استثمارها.

يمكن الوقوف على عدة نتائج يمكن تسجيلها فيما يلي :

1/- تشكل الأملاك الوطنية هي الذمة المالية للدولة، وتنقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة وهذا التقسيم نراه أنه ذو أبعاد اقتصادية أكثر مما هو قانوني، حيث يهدف إلى استعمالها واستغلالها وإعطاء لها طابع تنموي من خلال السماح في التصرف في جزء منها وإعطاءها الطابع الوظيفي الاقتصادي من خلال الحرص على الأهداف المالية من جهة وحمايتها من الاستعمال اللاعقلاني وفي غير الأهداف غير المخصصة لها من جهة أخرى وهذا ما يسمى بنتمين الأملاك الوطنية

2/- لم يحدد المشرع الجزائري تعريفا للعقار الصناعي ولا للعقار السياحي ولا للعقار الفلاحي، وإنما تم الاكتفاء بتعداد مكوناته فقط من خلال تتبعنا للنظام القانوني إلا أنه قد جعل منها محل تنمية بتوجيهها نحو مشاريع استثمارية باعتبار أن مثل هذه العقارات عنصر فعال في تحريك التنمية الاقتصادية والنظر إليها بعين تعكس قيمتها من خلال التراجع عن النظام الإشتراكي وإعطاء الفرصة لأشخاص من القانون الخاص تحت إشراف ورقابة الحكومة بموجب عقد يبرم بين الإدارة والملتمز وفق نظام يضعه الطرفان قواعده وأحكامه.

3/- نظام الامتياز على الأملاك الوطنية تم تطبيقه أولا الأملاك الوطنية العمومية وبعدها انتقل إلى نطاق الأملاك الوطنية الخاصة، حيث دأبت جميع التشريعات التي تم العمل بها من خلال الدراسة على تكريس هذا النظام أين جعل من الامتياز الوسيلة القانونية الوحيدة التي تستغل بها الأملاك الوطنية الخاصة غير أن هذا العقد في الجزائر اختلف من مرحلة إلى أخرى ومن استثمار إلى آخر، ففي عقد الامتياز الفلاحي كان يعرف بحق الانتفاع بموجب قانون 19/87 وكان يستغل بشكل جماعي مع وجوب توافر بعض الشروط التي لم تكن معقولة غير أنه في ظل قانون 03/10 أصبح هناك تصور جديد حيث انتقل حق الانتفاع إلى حق امتياز وهو حق مؤقت يستغل لمدة 40 سنة.



## خاتمة

بينما وضع الأمر 04/08 المتعلق بالامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع استثمارية بوضع خطة واضحة المعالم لتساهم في تحقيق الأهداف المرجوة من العقار بجعله مورد هام للاقتصاد الوطني وذلك عن طريق جعل هذه العقارات غير قابلة للتنازل بما يضمن عدم المضاربة في العقار ، وبعد قانون المالية لسنة 2015 كانت هناك قفزة نوعية في منح الامتياز إذ تعد نقطة هامة في مجال تحول الاستثمار العقاري وذلك باستثناء مشاريع الترقية العقارية التجارية من الأمر 04/08 وجعلها قابلة للتنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ما يحقق نوع من الحماية.

4/- يمنح هذا العقد للمستثمر حق عيني عقاري على الأرض محل منح الامتياز دون حق الملكية لأن ملكية الرقبة تبقى للدولة دائما، فكل النصوص السابقة ودفاتر الشروط كرست هذا المبدأ الذي يعتبر مبنيا على أساس أفكار اقتصادية تتمثل في أن العقار مرتبط دائما بالثروة وأن الأملاك الوطنية لها طابع سيادي وجب إحاطتها بالحماية.

5/- يتميز نظام الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع استثمارية بتشعب الأنشطة المرتبطة بتنفيذها فلا يكاد يكون مجال تشريعي واحد لا تدركه هذه الأنشطة، ولذلك فإن درجة تطور ورقي القوانين ذات الصلة بالمشاريع الاستثمارية المنفذة من طرف القطاع الخاص واستقرار نظامها القانوني بالإضافة إلى توفر وسائل عادلة ومنصفة لفض المنازعات تشكل عناصر ضرورية للإطار القانوني المنظم لمشاركة القطاع الخاص في استثمار الأملاك الوطنية الخاصة.

6/- كثرة النصوص القانونية المتعلقة بالأملاك الوطنية خاصة التي نظمت موضوع الاستثمار على الأملاك الوطنية الخاصة من أجل إرساء سياسية عقارية جيدة يكون لها انعكاس إيجابي إلا أن القاسم المشترك بين هذه المحاولات كانت تغطي عليها الظروف السياسية والاجتماعية مما صعب تقييمها والتحكم فيها إذ مرت بالعديد من المراحل، وفي كل مرحلة لا تكاد تصل إلى آخر مطافها حتى يتم تغيير المسار ما أثر فعلا على الوضعية القانونية للعقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة، كما يظهر تدخل الدولة بنصوص قوانين المالية السنوية والتكميلية إنشاءً أو تعديلا أو إلغاء يعسر على المستثمر العمل بها وحتى إنجاز مشروعه وتوظيف رؤوس أمواله بالإضافة إلى غياب النصوص التطبيقية للقوانين عن طريق المراسيم التنفيذية أو القرارات الوزارية يسمح للإدارة بتطبيقها بطريقة متباينة قد لا تعكس الأهداف الحقيقية للنص القانوني.

7/- عدم حصر الاستفادة من حق الامتياز على الأشخاص الطبيعية فقط ومن جنسية جزائرية فكل القوانين التي نظمت الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع استثمارية كرست هذا المبدأ وهذا طبيعي لأن حاجة الدولة الجزائرية للعملة الصعبة والاستثمارات الأجنبية هي الآن أصبحت ضرورية

## خاتمة

ولا غنى عنها، بل تم السماح حتى للأشخاص المعنوية المشاركة في عملية منح الامتياز على الأراضي الفلاحية وذلك من خلال المرسوم التنفيذي 11/06 المؤرخ في 10/01/2011 المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة والملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية وقانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

كما لا يلغي حق الخواص من الناحية القانونية في إنشاء مستثمرات فلاحية وهذا ما رأيناه في المنشور الوزاري المشترك 108 بتاريخ 23/02/2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات المعدل بموجب المنشور الوزاري المشترك 927 المؤرخ في 09/11/2015.

ومن خلال حرص الدولة على استثمار القطاع الفلاحي ونظرا لأن الأراضي الصحراوية تشكل الجزء الأكبر للجزائر على مستوى ولايات الجنوب فقد جاءت بإجراءات جديدة تهدف إلى تثمينها والاستثمار في هذه الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي 265/20 الذي يتيح فرصة الحصول على حق امتياز على الأراضي الفلاحية الصحراوية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وذلك لاستقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعة الصناعية.

**8/-** إحدات أجهزة مركزية وأجهزة محلية لتنظيم الأمالك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع استثمارية أبرزها والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالإضافة إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية كهيئات وطنية متخصصة تتولى مهام تسيير وتهيئة العقار من أجل عدم التداخل في الصلاحيات بالإضافة إلى إحدات شبك وحيد لامركزي على مستوى الولايات تابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، إلا أن هذه الهيئات ليست لها أي سلطة في منح قرار الامتياز وإنما القرار يكون على المستوى المحلي عن طريق إعادة دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وهي هيئة محدثة على مستوى كل ولاية يقتصر مهامها في دراسة طلبات المستثمرين واقتراحها على الوالي وهذا ما نراه قرار صائبا من ناحيتين : الناحية الأولى تحقيق التنمية يكون من القاعدة وصولا إلى الهرم ولأن الوالي هو المسئول الأول عن العقار محليا فمن الطبيعي إعطائه سلطة القرار في منح العقارات أما من الناحية الثانية إعادة الاعتبار لهذه اللجنة مع ضمها لخبراء ومختصين في مختلف القطاعات المتعلقة بالاستثمار والأمالك الوطنية من شأنه تبسيط وتسهيل إجراءات منح الامتياز.

**9/-** خول الإطار القانوني المنظم للامتياز في الأمالك الوطنية الخاصة لصاحب الامتياز التمتع بجملة من الحوافز والضمانات بموجب دفاتر الشروط المنظمة للامتياز بالإضافة إلى قوانين المالية والاستثمار، ولكي تتم الاستفادة من المزايا المذكورة في قانون الاستثمار عليه القيام بإجراءات التسجيل كما يخول له عقد الامتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز لدى البنوك والمؤسسات المالية من أجل الحصول على قرض بهدف تمويل المشروع، لكن الواقع يثبت صعوبة الحصول على

## خاتمة

قروض بنكية نظرا للطابع المؤقت للعقد بالإضافة إلى عدم حيازة المستثمر الأرضمايحتم على المستثمر إعطاء ضمانات بديلة من أجل تغطية قيمة المشروع.

10/- لم يحسم المشرع مسألة أيلولة البنايات والمنشآت المقامة على الأرض محل المشروع في إطار تنفيذ عقد الامتياز وهذا ما يبعث في المستثمر نوع من الشك واللاطمأنينة.

11/- يرتب عقد الامتياز المرفق بدفتر الشروط الذي يحدد بدقة برنامج الاستثمار حقوق والتزامات كلا الطرفين والتي يجب احترامها كما يبين الجزاءات المترتبة حالة الإخلال بها، ويبقى أهم التزام على المستثمر هو التنفيذ الشخصي للعقد إلا أنه يمكن الخروج نوعا ما عن هذا المبدأ كما لاحظنا في عقد الامتياز الفلاحي حيث يستمر العقدحتى بعد وفاة المستثمر وينتقل إلى ورثته كما يجوز له التنازل للغير سواء بمقابل أو بدون مقابل وقد أجاز العقد إبرام عقد شراكة وإنشاء تعاونيات فلاحية في سبيل استثمار الأرض على أكمل وجه.

12/- عقد الامتياز الإداري هو عقد من طبيعة خاصة حيث يتضمن شروط تعاقدية يمكن التفاوض فيها بينما الشروط التنظيمية هي التي تظهر فيها الإدارة بصفتها سلطة عامة إلا أن هذه المظاهر تتقلص شيئا فشيئا ولا تظهر جليا خصوصا في الدول التي هي بحاجة إلى بنية تحتية الأمر الذي يحتم على الدولة التنازل عن هذه الشروط لصالح المستثمر في مركز يبعثه على الارتياح وتقليص مظاهر السلطات الاستثنائية خصوصا وأن الهدف من التعاقد هو إنجاز مشاريع تعود على الدولة بالتنمية ومواكبة التطور وتخفيف العبء على الخزينة الأمر الذي يجعله يقترب من القانون الخاص.

13/- يعتبر القضاء الوطني هو صاحب الاختصاص الأصيل في منازعات عقد الامتياز حيث أن الأصل هو اللجوء في تسوية منازعات هذه العقود إلى محاكم الدولة، لكن لا يوجد مانع من اللجوء إلى الوسائل البديلة الخاصة بتسوية هذه المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز خاصة إذا كان الطرف الآخر في العقد مستثمر أجنبي خشية منه في أغلب الأحيان من القضاء الوطني وإمكانية انحيازه للدولة.

وعلى العموم ومهما قيل حول النصوص القانونية المنظمة للامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع استثمارية ورغم الملاحظات التي وقفنا عندها يمكن القول أن الإشكال الحقيقي لا يمكن في النصوص القانونية بالإضافة أن المشكلة ليست مشكلة ندرة العقار الاقتصادي بقدر ماهي مشكلة التطبيق بالطريقة المناسبة وفي ظل توفير الظروف الملائمة المادية والبشرية، وعلى ضوء الملاحظات السابقة نقدم بعض الاقتراحات التالية :

## خاتمة

أولاً- رقمنة مصالح أملاك الدولة وإعطاء الأولوية للقطاعات الإستراتيجية وإنشاء بنك معلوماتي يقوم المستثمر من خلاله تقديم طلباته الاستثمارية وتنظيمه بطريقة تمكنه من اطلاعه على نسبة تقدم ملفه والمراحل التي يمر بها والحصول على التراخيص والموافقات، وتنظيمها بطريقة تضمن انسيابية وشفافية وسرعة أكبر في تحرير العقود ودراسة الملفات المقدمة أمامها لتسهيل الإجراءات الإدارية.

ثانياً- إنشاء جهاز تنظيمي مستقل حيث يتولى هذا الجهاز مهمة تنظيم ومراقبة تقديم طلبات الاستثمار المتعلقة بالأموال الوطنية الخاصة، ويوجد هذا الجهاز التنظيمي تسويغه في عدد من النواحي ومنها ضمان الحياد للوظيفية التنظيمية للدولة، كما أن وجود أجهزة وهيئات تنظيمية مستقلة تتصف بالحياد يتطلب إبقاء النشاط التنظيمي بعيداً عن التوجهات السياسية التي يمكن أن تشهدها الدولة على فترات متقاربة بالإضافة إلى ما توفره هذه الأجهزة من مرونة تفتقد إليها الأجهزة الإدارية التقليدية التي يغلب عليها الطابع البيروقراطي.

ثالثاً- توفير الدعم الحكومي، وينصرف الدعم الحكومي في مجال الاستثمار على الأملاك الوطنية الخاصة إلى كل إجراء أو تدبير تتخذه الحكومة تجاه المستثمرين يهدف إلى تحسين الظروف المحيطة بتنفيذ مشروعه سواء مالياً أو اقتصادياً، ولا شك أن هذا الدعم يتجاوز النطاق العادي للترتيبات التعاقدية ومواصلة سياسية الإعفاء الضريبي.

رابعاً- تعديل الأمر 04/08 والمراسيم التنفيذية الملحقه به بإدراج التحكيم وغير من الوسائل الاتفاقية لحل النزاعات الاستثمارية، لذا فإن الحكومة مطالبة برصد قوانين ذات الصلة المباشرة بكيفية سوية النزاعات الاستثمارية بإدراج التحكيم والمفاوضات والوساطة، وهذا ما سيساهم في تأمين مناخ ملائم للاستثمار.

خامساً- تعديل المرسوم التنفيذي 126/12 من أجل توسيع مهام الوكالة للوساطة والضبط العقاري وإعطاءها حق الشفاعة على العقار الصناعي لجعل تسييره أكثر مرونة.

سادساً- تفعيل آليات الرقابة المقررة للأجهزة والهيئات المكلفة بتسيير وتنظيم الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع استثمارية مع تزويدها بالوسائل القانونية والبشرية والمادية والقانونية اللازمة لذلك.

سابعاً- تعديل قانون 03/10 بنا يضمن استفادة الأجانب من الامتياز الفلاحي حيث لا يوجد ما يمنع من إمكانية استفادة الأجانب من الاستثمار في المجال الفلاحي خصوصاً في ظل افتقار الفلاحين للخبرة من أجل الولوج إلى السوق الخارجية هذا ما يحفز الأجانب على الاستثمار في هذا المجال لتوفرهم على الإمكانيات المالية والمادية بالإضافة إلى الخبرة أو على الأقل إعطاء الأولوية للمستثمرين الوطنيين.

## خاتمة

ثامنا- تعديل دفاتر شروط المحددة لتنظيم منح الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة أو حتى تعليمات وزارية تحدد بدقة مصير البنايات المنجزة من طرف المستثمر، بالإضافة إلى إمكانية التفاوض حول مبلغ التعويض قبل اللجوء إلى القضاء.

تاسعا- على الإدارة تأهيل الموظفين وتدريبهم من النواحي القانونية والفنية والمالية وتثقيف القائمين على الأملاك الوطنية والاستثمار في الجهات الحكومية من خلال الدورات من خلال الدورات لرفع المستوى بالتعاون مع الباحثين في هذا المجال من أجل تسهيل الاطلاع على مختلف القوانين والتعليمات.

عاشرا- نقترح أن تكون لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار تضم التالية : الوالي رئيسا، المدير الولائي للأملاك الدولة، مدير الصناعة، مدير السياحة ومدير التعمير، كما يمكن أن تحدد مهامها فيما يلي :

- المساهمة في ترشيد وتنظيم العقار الموجه للاستثمار.
- مساعدة وتوجيه لمستثمرين في تحديد مواقع مشاريعهم الاستثمارية.
- متابعة وتقييم وتنفيذ وتجسيد المشاريع الاستثمارية.
- العمل والتنسيق مع الحكومة المركزية من أجل إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاط.
- كما يجب على اللجنة إنشاء بنك معلومات رقمي تحتوي على جميع المعلومات المتعلقة بالعقار الاستثماري.

الملاحق



## الملاحق

مناطق النشاط (Zone d'activité)

### معلومات حول المستثمر Renseignements sur l'investisseur

- اسم و لقب المسير:.....
- تاريخ و مكان الإزدياد:.....
- العنوان:.....
- الهاتف:...../...../.....
- المحمول:...../...../.....
- الفاكس:.....
- البريد الإلكتروني:.....
- المؤهلات العلمية و المهنية  
Diplomes et .....  
qualifications  
professionnelles:.....

### معلومات حول المشروع Renseignements sur le projet

- طبيعة النشاط (Nature de l'activité)  
 سياحي / touristique  
 خدماتي / services  
 صناعي / industriel
- تعريف موجز بالمشروع (Description succincte du projet)  
.....  
.....  
.....
- المنتج (Produits)  
-1.....  
-2.....  
-3.....  
-4.....  
-5.....  
-6.....
- انجاز المشروع في إطار ( Réalisation du projet dans le cadre de )  
 \* إنشاء ( création )  
 \* توسيع ( extention )



## الملاحق

\* تحويل ( délocalisation ) :

• مناصب الشغل التقديرية ( Prévision d'emploi ) :

– المناصب الدائمة ( permanants ) : .....

– المناصب المؤقتة ( temporaires ) : .....

• مدة الإنجاز ( Délai de réalisation ) : ..... شهرا

• تمويل المشروع ( Financement du projet ) :

– المبلغ الكلي للمشروع ( montant global ) : .....

– نسبة المساهمة الشخصية ( fonds propres ) : .....

– نسبة القرض البنكي ( crédits bancaires ) : .....

• المواد الأولية ( Matieres premieres ) :

الكمية / quantité	المادة / matière
	..... /1
	..... /2
	..... /3
	..... /4

• الإحتياجات الضرورية ( Besoins ) :

المياه الصالحة للشرب ( Eau potable ) : ..... م/3 السنة

المياه المخصصة للإنتاج ( Eau industrielle ) : ..... م/3 السنة

الطاقة الكهربائية ( Electricité ) : ..... ك ف أ

الغاز ( Gaz ) : ..... م/3 سا

خطوط الهاتف ( Lignes téléphoniques ) : ..... خطوط

### معلومات حول العقار Renseignements sur le foncier

• الطبيعة القانونية للأرضية ( Nature du foncier ) :

أملاك الدولة ( Terrain domanial )

المناطق الصناعية ( Zone industrielle )

مناطق النشاط (Zone d'activité)

• تحديد الأرضية (Délimitation du terrain):

..... البلدية (Commune):

..... /1 منطقة النشاط (Zone d'activité):

..... القطعة رقم (N° du lot): ..... المساحة (Superficie):

..... /2 المنطقة الصناعية (Zone industrielle):

..... القطعة رقم (N° du lot): ..... المساحة (Superficie):

..... /3 أصول متبقية عن مؤسسة منحللة (Actif résiduel):

..... المساحة (Superficie):

..... /4 أصول فائضة عن مؤسسة (Actif excédentaire):

..... المساحة (Superficie):

..... /5 أرضية شاغرة (Terrain nus):

..... المساحة (Superficie):

..... الموقع (Localisation):

..... عنوان المكان بدقة (Adresse exacte du site):

• مكونات الإنجاز (Consistance du projet):

..... - المساحة الإجمالية (Surface totale): م<sup>2</sup>

..... - المساحة المبنية (Surface batie): م<sup>2</sup>

أنا الممضي أسفله السيد (ة): ..... صاحب بطاقة التعريف / رخصة السياقة رقم .....

أصرح بشرفي أن المعلومات المقدمة في هذه البطاقة صحيحة .

ملاحظة:

في حالة عدم احترام الإلتزامات الموقع عليه من طرف المستثمر في هذه الإستمارة ستقوم الهيئة المختصة بإلغاء

الموافقة المقدمة له. ( وفق القوانين المعمول بها ) .

Faute de non respect de l'un de ces engagement , il sera procédé à la déchéance de l'intéressé .

توقيع صاحب المشروع

الملحق رقم : 02.  
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق الأول

وزارة المالية

المديرية العامة للضرائب

مديرية الضرائب لولاية.....

مركز تسيير المزايا.....

محضر معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال (الجزئي / الكلي) (1)

(المادة 10 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار)

رقم.....المؤرخ في.....

عام ألفين.....

نحن الممضين أسفله.....رتبة.....

.....رتبة.....

المحلّفين قانونيا والمكلفين بمهمة، حضرنا، بناء على طلبه بتاريخ.....عند(2).....

الكائن ب:.....

الممثل من طرف (3).....

رقم التعريف الجبائي :.....

رمز النشاط :.....

رقم المادة الجبائية :.....

رقم وتاريخ السجل التجاري :.....

المستفيد من شهادة التسجيل رقم.....المؤرخة في.....

المستفيد من قرار المجلس الوطني للاستثمار رقم.....المؤرخ في.....

يتضمن إنجاز استثمار في نشاط.....

(1) اشطب العبارة غير المناسبة.

(2) الاسم التجاري أو اسم الشركة متبوعا بالعنوان.

(3) الاسم ولقب وصفة الممثل.

7 رمضان عام 1440 هـ 12 مايو سنة 2019 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 31	8
<p>الكائن بـ (4).....</p> <p>مسجل كصاحب عمل بالصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء، ابتداء من.....</p> <p>تحت رقم.....</p> <p>من أجل الشروع في المعاينة المذكورة أعلاه.</p> <p>لقد تبين لنا ما يأتي :</p> <p>1. فيما يخص مستوى إنجاز المشروع : المبلغ الإجمالي للإنجازات .....ك.دج..... %.</p> <p>* مبلغ السلع والخدمات المستفيدة من المزايا الجبائية المعفاة من الضرائب.....ك.دج،</p> <p>* مبلغ السلع والخدمات الواردة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة من مزايا جبائية مكتسبة مع جميع الرسوم المحتسبة والمؤشر عليها من طرف المستثمر.....ك.دج .</p> <p>2. فيما يخص حالة السلع المقتناة (5).....</p> <p>3. فيما يخص قدرات إنتاج السلع أو تقديم الخدمات المرتقبة (6).....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>4. فيما يخص نوع الاستثمار المحقق ومطابقته لنوع الاستثمار المسجل (7).....</p>		
<p>(4) في حالة تعدد الوحدات أو المواقع المعنية بالاستثمار، تحدد كل المواقع مع التمييز بين تلك الواقعة في المناطق المستفيدة من المزايا المشتركة المنصوص عليها في المادة 12 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمذكور أعلاه، وتلك التابعة للمناطق المذكورة في المادة 13 من نفس القانون.</p> <p>(5) جديدة أو مستعملة</p> <p>(6) التقدير بما في ذلك المعاينة العينية لمراحل الإنتاج أو بالجوء إلى آراء المصالح التقنية للإدارات المختصة في ذلك.</p> <p>(7) الإثبات أو عدم الإثبات المعطى لنوع الاستثمار المعين بالمقارنة مع الاستثمار المسجل.</p>		





الملحق الثاني

الملحق رقم : 03.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الصناعة والمناجم

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

الشباك الوحيد للامركزي لـ.....

مركز تسيير المزايا لـ.....

طلب إعداد محضر معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال

(المادة 10 من القانون رقم 09-16 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار)

أنا الممضي أسفله.....  
المتصرف بصفة.....  
لصالح المؤسسة.....  
الحامل للسجل التجاري رقم..... المؤرخ في.....  
رقم التعريف الجبائي :.....  
المتعلق بإنجاز الاستثمار في نشاط.....  
رمز النشاط :.....  
رقم المادة الجبائية :.....  
الواقع بـ.....

أصرح بأنني أنجزت (1) جزئيا  كليا

الاستثمار موضوع التسجيل رقم.....

المؤرخ في..... بقيمة..... دج..... أي..... % منها..... دج اقتناءات الخاضعة في ظل النظام الجبائي التفضيلي.

وعليه، ألتمس إعداد محضر معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال طبقا لأحكام المادة 10 من القانون رقم 09-16 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار، والاستفادة الفورية من مزايا الاستغلال (2).

كما أصرح أنني اطّلت على الأحكام التي يؤنّي بموجبها إعداد محضر معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال الجزئي مع الاستفادة الفورية من مزايا الاستغلال، إلى :

- البدء في حساب المدة التي من أجلها تم منح المزايا،

- والتخلي عن أي تمديد للأجل بعد انقضاء أجل الإنجاز الممنوح.

أتعهد، عند انقضاء أجل الإنجاز الجاري، بطلب إعداد محضر معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال الكلي.

أتعهد بإيداع هذا الطلب لدى الشباك الوحيد للامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

إمضاء المستثمر مصادق عليه

(1) وضع علامة في الخانة الموافقة.

(2) حالة محتملة لمشروع دخل في الاستغلال جزئيا والذي لم تبلغ مدة الإنجاز الأجل المحددة.

الملحق رقم : 04.

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الصناعة والمناجم

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

الشباك الوحيد للامركزي ل.....

مركز تسيير المزايا ل.....

طلب تأجيل الاستفادة من مزايا مرحلة الاستغلال المنصوص عليها في القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال  
عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار

أنا الممضي أدناه، السيد(ة).....

المتصرف (ة) بصفة.....

لحساب الشركة.....

التي مقرها الجبائي.....، المقيّدة في السجل التجاري

تحت رقم..... بتاريخ..... والحائزة على رقم التعريف

الجبائي : .....

أطلب تأجيل الاستفادة من مزايا مرحلة الاستغلال للاستثمار موضوع شهادة التسجيل رقم.....

المؤرخة في..... المتعلقة بالنشاط.....

الواقع ب.....

وأوافق على الخضوع للضريبة بموجب شروط القانون العام وفقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم  
149-19 المؤرخ في 23 شعبان عام 1440 الموافق 29 أبريل سنة 2019 والمتعلق بمعاينة الشروع في مرحلة الاستغلال  
للاستثمارات، المسجلة في إطار القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق  
بترقية الاستثمار.

ب..... في.....

الإمضاء مصادق من المستثمر

الملحق رقم : 05.

الملحق الرابع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للضرائب

مديرية الضرائب لولاية.....

مركز تسيير المزايا.....

مراسلة تذكير لطلب إعداد محضر معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال

للاستفادة من مزايا الاستغلال

الاسم أو اسم الشركة.....  
رقم التعريف الجبائي : .....  
رمز النشاط : .....  
رقم المادة الجبائية : .....  
شهادة التسجيل رقم..... المؤرخة في.....  
النشاط.....  
العنوان.....

يشرفني أن أنكركم، بصفتكم حاملا لمشروع استثمار مسجل، بأنكم ملزمون، وفقا لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19-149 المؤرخ في 23 شعبان عام 1440 الموافق 29 أبريل سنة 2019 والمتعلق بمعاينة الشروع في مرحلة الاستغلال للاستثمارات المسجلة في إطار القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار، بطلب إعداد محضر معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال، وذلك في أجل أقصاه انقضاء إمكانيات تمديد أجل إنجاز استثماركم.

ينجز عن غياب طلب إعداد محضر معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال من طرفكم، فقدان مزايا الاستغلال للاستثمار المعني.

تقبلوا، سيدي(تي)،.....فائق عبارات التقدير.

في.....بتاريخ.....



الملحق رقم : 06.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية الشلف

رسم	إجراء إشهار عقاري	إيداع
.....	في : .....	حجم : .....
.....	مجلد : .....	رقم : .....

بذية : ..... قسم : .....	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسوح)	إطار محقق للمحافظ
مجموعة ملكية رقم : ..... حصة رقم : .....		
<p><b>* عقد منح امتياز غير قابل للتنازل *</b></p> <p>عقد رقم 519 من فهرس العقود الإدارية لسنة 2016 في عام ألفين وستة عشرة و في يوم ..... (التالي) ..... على يد ..... (جوان بن) ..... من سجل الاملاك المخصصة</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 25\90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 29\90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية المعدل و المتمم ،</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 30\90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون أملاك الدولة المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لا سيما المواد 15 و 16 منه</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 08/13 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 لا سيما المادة 80 ،</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 لا سيما المادتين 61 و 62 منه ،</p> <p>- بمقتضى الأمر رقم 102\66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة</p> <p>- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم</p> <p>- بمقتضى الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل و المتمم الذي يحدد شروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية</p> <p>- بمقتضى الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 لا سيما المادة 48 منه</p> <p>- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 455\91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية</p> <p>- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 والمحدد لشروط و كفايات منح الامتياز على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية</p> <p>- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427\12 المؤرخ في 16/12/2012 المحدد لكيفية و شروط إدارة و تسليح الأملاك الخاصة و الأملاك العامة التابعة للدولة</p> <p>الصفحة الأولى -</p>		

- بمقتضى المقرر الصادر عن وزارة المالية رقم 86 المؤرخ في 2016/04/24 المتضمن تعيين السيد بن عزة محمد مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية الشلف .....
- بناء على مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 12502 بتاريخ 2011/12/25 المتعلقة بتطبيق التخفيضات على إتاحة الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار، .....
- بناء على مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2993 بتاريخ 2012/03/20 المتعلقة بمنح الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار وفيما يخص أتاوى الامتياز
- بناء على مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4880 بتاريخ 2012/05/09 المتضمنة منح الامتياز عن الذمة العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار، .....
- بناء على مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 8996 بتاريخ 2012/09/05 المتضمنة القطع الأرضية الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية .....
- بناء على مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3049 بتاريخ 2013/03/28 المتضمنة كفاءات تقييم الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية، .....
- بناء على مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3138 بتاريخ 2013/03/30 المتضمنة ترقية الإستثمار - إشهار العقود، .....
- بناء على مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 1682 بتاريخ 2014/02/17 المتضمنة تطبيق المادة 80 من القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، .....
- بناء على مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 502 بتاريخ 2014/01/16 المتضمنة كيفية حساب حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة المتعلقة بعقود منح حق الإمتياز في إطار الإستثمار ، .....
- بناء على التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية التي جاء بها قانون المالية التكميلي لسنة 2015 لاسيما المادة 48 منه، .....
- بناء على مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 10960 بتاريخ 2015/11/23 المتضمنة الحظائر الصناعية .....
- بناء على القانون الأساسي المعد أمام الأستاذ عبد القادر بوجلطية موثق بالشلف بتاريخ 2006/05/23 والمعدل آخر مرة بتاريخ 2014/12/24، .....
- بناء على السجل التجاري المقيد بتاريخ 2013/08/05 تحت رقم 06 ب 02/00-0905384 معدل
- بناء على المخطط الطبوغرافي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري زيدان العربي بتاريخ أفريل 2016 .....
- بناء على القرار الولائي رقم 1001 المؤرخ في 2016/05/10 المتضمن منح بالتراضي لحق الإمتياز غير القابل للتنازل للقطعة الأرضية الواقعة ببلدية الشلف لإنجاز مشروع إستثماري يتمثل في وحدة تركيب الأجهزة الكهرومنزلية لفائدة ش.ذ.م.م "البركة إلكترونيك" الممثلة بالسيد/.....

**موضوع العقد**

يمنح بالتراضي حق إمتياز غير القابل للتنازل لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة عن القطعة الأرضية المبينة أدناه لفائدة الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "البركة إلكترونيك" الكائن مقرها طريق الجزائر رقم 04 بلدية الشلف المسيرة من طرف السيد/.....

المولود بتاريخ الخامس عشر نوفمبر عام ألف وتسعمائة وواحد وستون ( 1961/11/15 ) ببلدية بني راشد ولاية الشلف حسب شهادة الميلاد رقم 356 والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 486252 الصادرة عن دائرة الشلف بتاريخ 2015/01/20 من جنسية جزائرية، المتصرف باسم ولحساب الشركة المذكورة أعلاه





**تعيين العقار**

القطعة الأرضية موضوع العقد تقع ببلدية الشلف بالمكان المسمى الطريق الوطني رقم 04 دائرة الشلف ولاية الشلف والبالغ مساحتها أربعة آلاف وخمسمائة وستون متر مربع (4560 م<sup>2</sup>) والموجهة لإقامة مشروع استثماري يتمثل في وحدة تركيب الأجهزة الكهربائية في إطار الاستثمار والمحددة معالمها وفق المخطط الطبوغرافي المذكور أعلاه، وحدودها كما يلي: .....  
من الشمال: ملكية الدولة  
من الجنوب: مؤسسة البركة إلكترونيك  
من الغرب: أرض فلاحية،  
بالإضافة إلى ذلك فإن العقار موجود، ممتد و محتوي بجميع منافعه، مرافقه و توابعه من دون استثناء و معروف تمام المعرفة من المستفيد من حق الإمتياز.....

**أصل الملكية**

القطعة الأرضية من الأملاك الخاصة للدولة وهي مقيدة حاليا بالبند رقم 13 من سجل الإحتواء رقم I المتنازل عنها والممنوحة في إطار الإمتياز.....

**التمن**

منح بالتراضي حق الإمتياز غير قابل للتنازل المذكور أعلاه مقابل مبلغ إيجار سنوي يقدر ثمانمائة وتسعة وعشرون ألف وواحد وتسعون دينار جزائري (829.091,00 دج) تدفع لدى صندوق مفتش أملاك الدولة بالشلف ويتم تحيينها كل إحدى عشرة (11) سنة، كما يستفيد من التخفيضات السنوية المحددة قانونا وتنظيما على النحو التالي:.....  
- 90 % من القيمة الإيجارية السنوية خلال فترة إنجاز الإستثمار لمدة ثلاثة سنوات .....  
إضافة للمبلغ المذكور أعلاه يجب على المستثمر دفع في نفس الوقت المبالغ التالية:.....  
- أتعاب أملاك الدولة (مصاريف تحرير العقد) المقدرة خمسة آلاف وسبعمائة وتسعة دینار جزائري وثلاثة وأربعون سنتيم (5.709,43 دج).....  
- مصاريف حقوق التسجيل المقدرة خمسمائة وإثنان ألف وأربعمائة وتسعة وعشرون دينار جزائري وخمسة عشرة سنتيم (502.429,15 دج) الواجب تسديدها لمدة 33 سنة.....  
- مصاريف الشهر العقاري المقدرة بثلاثة آلاف وثمانمائة وستة دینار جزائري وتسعة وعشرون سنتيم (3.806,29 دج).....  
كما أن المستحقات المتعلقة بالسنة الأولى + مصاريف تحرير العقد المذكورة أعلاه سددت بتاريخ 2016/06/06 قسيمة رقم 2 صفحة 81 حسب وصل الدفع الصادر عن رئيس مفتشية أملاك الدولة بالشلف.....  
مبلغ القيمة الكرائية السنوية أعلاه يتم تحيينه عند انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة.....

**الأعباء والشروط**

تكرس عملية منح الإمتياز بعقد يتضمن دفتر الشروط المذكور أدناه.....  
دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للقطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في وحدة تركيب الأجهزة الكهربائية في إطار الإستثمار الواقعة ببلدية الشلف دائرة الشلف ولاية الشلف.....

**تمهيد:**

يحدد دفتر الشروط هذا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي سنة 2009، البنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز بالتراضي للقطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في وحدة تركيب الأجهزة الكهربائية في إطار الإستثمار الواقعة ببلدية الشلف دائرة الشلف - ولاية الشلف.....  
منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تحول بين خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملأها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد استيعاب مشروع استثماري.....

أحكام عامة

المادة الأولى:

موضوع الإمتياز - استعمال الأراضي  
القطعة الأرضية، موضوع حق الإمتياز هذا موجهة لإستقبال مشروع استثماري كل تغيير في وجهتها أو في استعمالها جزئيا أو كليا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الإمتياز ، .....

المادة 02:

قواعد ومعايير التعمير والبيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد و معايير التعمير ، و الهندسة المعمارية و البيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المقصودة و الأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.....

المادة 03:

مدة الإمتياز- التجديد

يمنح الإمتياز لمدة أدناها ثلاث و ثلاثون (33) سنة يمكن تجديدها مرتين وأقصاها تسعة وتسعون (99) سنة ، .....

المادة 04:

الضمان

يعتبر كل مستفيد من الإمتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي أكتسب عليها الإمتياز وبأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الإنتفاع ، دون أن يطلب ضمنا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو الأسباب الأخرى .....  
يمنح الإمتياز بدون ضمان في القياس ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق زيادة أو نقصان في القياس أو القيمة .....  
غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة ، بحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد .....

لكن إذا توفر أحد هذين الشرطين فقط ، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض ، ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الإمتياز ملكا أو جزءا منه غير قابل أن يكون محل حق إمتياز.....  
لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفا ، غير أنه وفي حالة ما إذا تم الإعتداء على ملكية الدولة يلزم المستفيد من الإمتياز إبلاغ الإدارة بذلك .....

المادة 05:

الإرتفاقات

ينتفع المستفيد من الإمتياز بالإرتفاقات الإيجابية ويتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تنتقل القطعة الأرضية محل الإمتياز إلا إذا تضرع ببعضها وإعتذار عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة سواء للمستفيد من حق الإمتياز أو للغير ، .....

المادة 06 :

الممتلكات الثقافية

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، خصوصا البنايات و الفيضاء و النقوش الخفية، والبروز و التماثيل و الميداليات و المزهريات و النقوش و الكنوز و النقود القديمة و الأسلحة و كذلك الفناجم و المعادن الموجودة أو التي قد تكشف على القطعة الأرضية محل منح الإمتياز أو في باطنه ، .....  
يجب على المستفيد من الإمتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية و الأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الإمتياز الى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 .....

-الصفحة الرابعة -



# الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الملحق رقم : 07.

وزارة المالية - الدارة أملاك الدولة

حجم: .....  
 ايداع: .....  
 رقم: .....

تسوية

## عقد امتياز

رقم 123 من سجل العقود الإدارية لسنة 2019/ العدد 658 من السجل الخاص بالاملاك

- وبمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الاملاك الوطنية؛
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في اول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي؛
- وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة؛
- وبمقتضى الامر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 سيما المادة 41 منه؛
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها وبصيغ كيفيات ذلك؛
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 افرال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية؛
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 17 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد شروط تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة...



62 : ...  
 2012 : ...  
 2019 : ...



- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العيود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة؛

- وبناءا على العقد الرسمي رقم 04 المؤرخ في 10 ديسمبر 1991 المنبر بالمحافظة العقارية بالتلف تحت رقم 108 حجم 3358 بتاريخ 24 فيفري 1992 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لتلك الممتلكات مرة التلاحية الجماعية رقم 13 المسماة مزرعة عني شعشوع؛

- بناء على دفتر الشروط رقم 02.09.02508.11 المؤرخ في 26 سبتمبر 2011 وبتفويض من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛

### نص

#### تعيين المستفيد من الامتياز

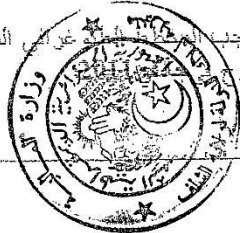
يمنح امتياز في الشباع على قطعة الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المبينة لفائدة:

- المين: قوادري عمار عبد القادر
- المولود في : 10 أكتوبر 1938 بالكريمة ولاية الشلف
- ابن: محمد ومالية قوادري عمار
- الساكن ب: أولاد بو عيشة حرسون ولاية الشلف
- الحاصل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 164185 الصادرة بتاريخ 13 فيفري 2006 عن دائرة الكريمة ، من بلدية جزائرية.

#### تعيين العقار والأملاك السطحية موضوع الامتياز

- الأرضية : 4/2 ( حصص من ضمن أربعة حصص متساوية في الشباع ) من قطعة أرض مساحتها 46 هكتار 14 أرن 16 من حسب المخطط المرسل بأصل هذا العقد ، والتي تقع بالمكان المعنى سيدي المختار بلدية الكريمة دائرة الكريمة ولاية الشلف .
- الأملاك السطحية: تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.

- الحدود: كما هي محددة بموجب المخطط المرفق عن أي المعد من طرف مدير مسح الأراضي بالشلف المؤرخ في



تصيل الملكية

إن القرار محل الامتياز تابع للأحكام الخاصة للدولة بموجب المرسوم 63-388 المؤرخ في 1963/10/01 كان موضوع حق انتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب:  
- العقد الإداري رقم 04 المؤرخ في 10 ديسمبر 1991 المعتبر بالمحافظة العقارية بالملف تحت رقم 108 حجم 3358 بتاريخ 24 فيفري 1992 .

الاستعمال

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الإمتياز في النشاط الفلاحي طبقا لشروط الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستعمل في غير الغرض الموجهة إليه.

تأمين ومدة الإمتياز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المقرر إليه أعلاه ، من طرف المستفيد من الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالملف عند تاريخ كل استحقاق.

تحدد هذه الإتابة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010. يمنح الإمتياز لمدة أربعين ( 40 ) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من قانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المقرر إليه أعلاه.

الشروط والتكاليف

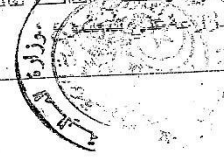
طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المقرر إليه أعلاه ، فإنه في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ممارسة حق التصفية طبقا للتأريخ المعمول به.

يعتبر صاحب الإمتياز بعرفه معزفة جيدة للأشياء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد و أي إكتال يبتد من يتوذه يؤدي حتما إلى فسخ الإمتياز .

يلتزم المستفيد من الإمتياز بالإرتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية ، الظاهرة منها و الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الإمتياز ، إلا إذا نتج ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤولية دون أي طعن ضد الدولة وخون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو المصادات الشرعية غير المتنافسة، سواءا للمستفيد من الإمتياز أو لغيره.

نسخة أصلية

هذا العقد يلحق ويحل محل العقد رقم 04 المؤرخ في 10 ديسمبر 1991 المؤرخ في المحافظة العقارية بالملف تحت رقم 108 حجم 3358 بتاريخ 24 فيفري 1992 المتضمن منح حقوق الإمتياز لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم 13 المسماة من الجهة على التسمية المذكورة أعلاه.





# الملاحق

## النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاسئراط والمفاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

### الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بالالتفات

### المستثمر

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 8 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

### التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية و الأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الإطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.

مقنونة على أنها منقولة:

السطور الكاملة:

البياض:

كلمات:

الأرقام:



مدير أملاك الدولة  
لولاية الشلف

عز الدين  
مكتب

26 جاف 2012

و صدر رقم 05 up 05

أ. ت. م. م. م.

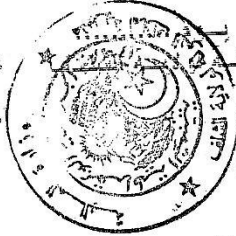
الحقوق المحصولة: معفى.  
مقتضى التسجيل:

أنا الموقع أسفله السيد / موسار عز الدين

مدير أملاك الدولة لولاية الشلف

أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة وأبهر أيضا على صحة البيانات المنونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبنية تحت الأسماء من جنسية جزائرية.

26 جاف 2012



حرر بالشلف  
مدير أملاك الدولة  
لولاية الشلف

عز الدين  
موسار



الملحق رقم : 08.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

المديرية  
OFFICE NATIONAL DES TERRES AGRICOLES  
DIRECTION DE LA WILAYA DE CHLEF

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية  
الولاية بالشلف

محضر معاينة وتفتيش رقم 01

في يوم ..... من شهر ..... من عام .....  
قمنا نحن .....  
عون تحري بالمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية : .....  
بزيارة ميدانية للمستثمرة الفلاحية المتواجدة بدوار ..... بلدية .....  
والممنوحة في إطار الامتياز الفلاحي للمستثمر .....  
وذلك قصد معاينة ظروف إستغلال أراضي المستثمرة المشار إليها.  
خلال المعاينة لاحظنا مايلي :

حيث تعتبر النقائص المسجلة إخلالا بالتزامات المستثمر المنصوص عليها في المواد 29 و30 من القانون 10-

03.

- كيفية استغلال أراضي المستثمرة ومدى مطابقتها للقوانين المعمول بها .....  
.....  
- رأي عون التحري.....  
حرر هذا المحضر للغرض المطلوب.

عون التحري والتفتيش

الاسم :

اللقب :

الإمضاء :

## الملاحق

الملحق رقم : 09.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية الشلف

رسم	إجراء إشهار عقاري	إيداع
.....	في : .....	حجم: .....
.....	مجلد : .....	رقم: .....

إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ .....	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية : .....	قسم : .....
عقد رقم	من فهرس العقود الإداري لسنة 2020	مجموعة ملكية رقم : .....	حصة رقم : .....
<b>إيداع حكم قضائي</b>			
<b>العرض</b>			
<p>بعد الاطلاع على الحكم القضائي الصادر عن مجلس قضاء الشلف المحكمة الإدارية بالشلف الغرفة رقم 01 بتاريخ 2020/02/19 رقم الفهرس 20/00186 رقم القضية 19/01053 الممهور بالصيغة التنفيذية القاضي بالإلغاء القرار الولائي رقم 1271 المؤرخ في 2013/05/28 وبالنتيجة إلغاء العقد الإداري رقم 2999 من فهرس العقود الإدارية لسنة 2013 المشهر بالمحافظة العقارية بوقادير بتاريخ 2014/02/05 حجم 151 رقم 86 المتضمن منح حق الامتياز الغير قابل للتنازل لفائدة المدعي عليه الشركة ذات المسؤولية المحدودة رياض فارم الممثلة بمسيرها بوشاقور عبد الغني لجزء من الفائض العقاري الواقع بالقسم 09 مجموعة الملكية 49 الموافق للقطعة رقم 20D في النظام الشخصي بالمنطقة الصناعية بوادي سلي بلدية وادي سلي بمساحة 5000م<sup>2</sup> الحاملة للمراجع المسحية مجموعة الملكية 106 من القسم 09 الموجهة لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في وحدة صناعة و تجهيز المواد الصيدلانية و مستهلكات طبية.</p> <p>- بموجب العقد الإداري رقم 2999 المسجل بمفتشية التسجيل بالشلف بتاريخ 2013/09/05 حسب الوصل رقم 00056 المشهر بالمحافظة العقارية بوقادير بتاريخ 2014/02/05 حجم 151 رقم 86 المتضمن منح إمتياز غير قابل للتنازل لانجاز مشروع استثماري يتمثل في وحدة صناعة و تجهيز المواد الصيدلانية و مستهلكات طبية.</p>			
<b>ملحق</b>			
<b>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</b>			
<b>باسم الشعب الجزائري</b>			
المحكمة الإدارية: الشلف			
الغرفة رقم: 01			
رقم القضية : 19/01053	إن المحكمة الادرية الشلف بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في التاسع عشر من شهر فيفري سنة ألفين وعشرون	رقم الفهرس: 20/00186	رئيسا مقرر
جلسة يوم 20/02/19	برئاسة السيد(ة) سايح عبد القادر	مستشارا	مستشارا
مبلغ الرسم/0 دج	بعضوية السيد(ة) : خليف سامية		
	وبعضوية السيد(ة) : شاوش عبد الحميد		
	-الصفحة الأولى -		

## الملاحق

<p>محافظ الدولة أمين الضبط</p>	<p>و<b>بمحضّر السيد(ة) طنجاوي احمد</b> و<b>بمساعدة السيد(ة) : بوطالب سمية</b> <b>صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 19/01053</b></p>
<p>حاضر المدعى</p>	<p><b>المدعى:</b> وزارة المالية بوزيرها ممثّل بمديرية أملاك الدولة بالشلف ممثّلة بمديرها</p>
<p><u>من جهة</u></p>	<p><b>يبين:</b> 1: وزارة المالية بوزيرها ممثّل بمديرية أملاك الدولة المدعى حاضرًا لولاية الشلف ممثّل بمديرها المباشر للخصام بنفسه</p>
<p><u>من جهة</u></p> <p>حاضر المدعى عليه</p> <p>المدخل في الخصام حاضر</p> <p>المدخل في الخصام حاضر</p> <p>المدخل في الخصام حاضر</p>	<p><b>و<b>يبين</b></b></p> <p>1: الشركة ذات المسؤولية المحدودة "ش.ذ.م.م" رياض فارم" ممثّلة بالسيد بوشاقور عبد الغني العنوان: حي لالة عودة رقم 184 الشلف المباشر الخصومة بواسطة الاستاذ(ة) : قورين محمد امين- بلاحي احمد</p> <p>2: ولاية الشلف ممثّلة بالوالي زوبير زهية</p> <p>3: وزارة الطاقة و المناجم بوزيرها الصناعة و المناجم ممثّلة بمديرها المباشر للخصام بنفسه</p> <p>4: وزارة المالية بوزيرها ممثّل بمديرية الحفظ العقاري بالشلف ممثّلة بمديرها المباشر للخصام بنفسه</p>
<p><u>من جهة ثانية</u></p>	<p><u>إن المحكمة الادارية بالشلف</u></p>
<p>محافظ الدولة</p>	<p>في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/02/19 بمقتضى القانون 02/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 19 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، لا سيما المواد 876 ، 884 ، 888 ، 889 ، 896 منه . بعد الاستماع الى السيد (ة) سايح عبد القادر المقرر في تلاوة تقريره(ها) المكتوب بعد الاطلاع على التقرير المكتوب للسيدة(ة) و الاستماع الى ملاحظاته (ها) الشفوية . <b>و بعد المداولة القانونية اصدر الحكم الآتي:</b></p>
<p>محافظ الدولة</p>	<p><b>الوقائع و الاجراءات :</b> - بموجب عريضة مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الادارية بالشلف بتاريخ 2019/11/10 تحت رقم 19-1053 رفعت وزارة المالية بوزيرها ممثّلة بمديرية أملاك الدولة لولاية الشلف بمديرها دعوى ضد الشركة ذات المسؤولية المحدودة رياض فارم ممثّلة بمسيرها بوشاقور عبد الغني وبحضور ولاية الشلف ممثّله بالوالي، وزارة الطاقة و المناجم بوزيرها ممثّلة بمديرية الصناعة و المناجم لولاية الشلف ممثّلة بمديرها و وزارة المالية ممثّلة بوزيرها ممثّلا بمديرية الحفظ العقاري ممثّلة بمديرها . التمست : في الشكل : قبول الدعوى . في الموضوع : إلغاء القرار الولائي رقم 1271 المؤرخ في 2013/05/28 وبالنتيجة إلغاء العقد الاداري رقم 2999 المشهر بالمحافظة العقارية ببيوقادير بتاريخ 2014/02/05 حجم 151 رقم 86 المتضمن منح حق الامتياز الغير قابل للتنازل لفائدة المدعى عليها لجزء من الفانض العقاري الواقع بالقسم 09 مجموعة الملكية 49 الموافق للقطعة رقم 20D في النظام الشخصي بالمنطقة الصناعية بوادي سلي مساحتها 5000م<sup>2</sup> الحاملة للمراجع المسحية مجموعة الملكية 106 من القسم 09 الموجهة لإنجاز مشروع -الصفحة الثانية -</p>



استثماري يتمثل في وحدة صناعة و تجهيز المواد الصيدلانية و مستهلكات طبية. وأسست طلباتها على : أنه في إطار المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية تم إصدار القرار الولائي رقم 1271 المؤرخ في 28/05/2013 و الترخيص بمنح حق الامتياز بالتراضي غير قابل للتنازل لفائدة المدعى عليها لجزء من الفانض العقاري الواقع بالقسم 09 مجموعة الملكية 49 الموافق للقطعة رقم 20D في النظام الشخصي بالمنطقة الصناعية بوادي سلي مساحتها 5000م<sup>2</sup> الحاملة للمراجع المسحية مجموعة الملكية 106 من القسم 09 ذات مساحة 10000 م<sup>2</sup> الموجه لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في وحدة صناعة و تجهيز المواد الصيدلانية و مستهلكات طبية في إطار الإستثمار و تم تسليمها العقد الإداري من قبل مصالح المدعية رقم 2999 المشهر بالمحافظة العقارية ببوقادير بتاريخ 05/02/2014 حجم 151 رقم 86 و أنه تبين من الزيارات الميدانية بتاريخ 28/04/2019 أن المدعى عليها خالف أحكام المادة 20 من دفتر الشروط و لم تنجز المشروع و قامت بأعدادها مرتين الأول بتاريخ 13/10/2014 و الثاني بتاريخ 25/06/2019 دون جدوى و أن الأتاوة المحددة بمبلغ 750.000,00 دج لم تسدها المدعى عليها إلا للسنة الأولى فقط و أن الدعوى مؤسسة. بتاريخ 01/12/2019 أودعت وزارة الصناعة و المناجم ممثلة بمديرية الصناعة و المناجم لولاية الشلف مذكرة جاء فيها:

أنه تبين من الزيارات الميدانية لمعاينة المشاريع و مدى تقدم الأشغال بتاريخ 28/04/2019 أن المدعى عليه لم يباشر إنجاز المشروع و خالف المادة 20 من دفتر الشروط الملحق بعقد الإمتياز و أن مصالحها قامت بإعلام مدير أملاك الدولة من أجل إتخاذ الإجراءات لإلغاء عقد الإمتياز و أن الدعوى مؤسسة. و التمسست الإستجابة لطلبات المدعية.

بتاريخ 17/12/2019 أودعت ولاية الشلف مذكرة رد بواسطة محاميها الاستاذة زويبر زهية جاء فيها : أن الدعوى مؤسسة و أن تكريس بقاء حق الامتياز دون قيام المستثمرين باحترام الأجل المقرر لهم في عقود الامتياز يدفع إلى عدم إنجاز المشاريع و أن المدعى عليه أخل بالتزاماته التعاقدية خالف المادة 20 من دفتر الشروط ، و التمسست الإستجابة لطلبات المدعية.

بتاريخ 17/12/2019 أودعت وزارة المالية ممثلة بمديرية الحفظ العقاري لولاية الشلف مذكرة رد جاء فيها:

أنه بتاريخ 28/04/2019 قام أعضاء اللجنة بزيارة ميدانية لمعاينة المشروع و بتاريخ 13/10/2014 قامت مديرية أملاك الدولة بإعداد المدعى عليها من أجل الإنطلاق في المشروع و بتاريخ 25/06/2019 تم إعادها لتقديم تبريرات على التأخر لمدة لا تتعدى ثلاثة أيام دون جدوى. و التمسست البت في الطلب قانونا.

بتاريخ 07/01/2020 أودعت ولاية الشلف بواسطة محاميه الاستاذ بلاحي أحمد مذكرة رد جاء فيها :

في الشكل: أنه لا يوجد ما يفيد شهر العريضة الإفتتاحية. في الموضوع: أنها سعت في تنفيذ المشروع و تحصلت على ترخيص من المديرية العامة للصيدلة و التجهيزات الصحية بتاريخ 30/07/2015 بالرخصة رقم 1 و أودعت ملف الحصول على رخصة بناء و تم منحها من بلدية وادي سلي بتاريخ 25/10/2015 بالقرار رقم 962 وضعت عدة تحفظات و تم تعديلها بالقرار رقم 338 بتاريخ 28/06/2017 و شرع في إنجاز المشروع قبل تعديلها كما يشته أمر العمل رقم 1 بتاريخ 24/12/2015 و كان يسدد القيمة الإيجارية السنوية و مصاريف شهر العقد و بتاريخ 08/05/2016 تحصل على القرار رقم 974 المتضمن الموافقة المسبقة لإنشاء مشروعه و تحصل على قرار من بلدية وادي سلي رقم 367 بتاريخ 01/06/2016 و بتاريخ 22/02/2016 تحصل على قرار من الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بتجديد فترة إنجاز مشروعه ب36 شهرا ابتداء من تاريخ إمضاء القرار، و تم تمديده بمقرر ثان مؤرخ في 12/05/2019 إلى غاية 12/05/2020، و أنه رد على الإعدار المبلغ له من مديرية أملاك الدولة تحت رقم 3485 المؤرخ في 25/06/2019 و أن المحضر المحرر من المحضر القضائي بتاريخ 25/09/2019 يؤكد وجود ورشة و تواصل عملية الإنجاز و هو ما بينه محضر المهندس المعماري بأن نسبة الأشغال بلغت نسبة 35 بالمائة وصلت قيمتها حوالي 9.962.750,00 دج، و الإعدار المؤرخ في 13/10/2014 لم تستلمه و أن محتواه يؤكد على تطبيق المادة 20 من دفتر الشروط.

و التمسست في الشكل: عدم قبول الدعوى، في الموضوع: رفضها لعدم التأسيس.

بتاريخ 2020/01/22 صدر أمر بإحالة القضية على محافظ الدولة لتقديم تقريره المكتوب و إبداء الرأي.  
بتاريخ 2020/01/23 قدم محافظ الدولة طلباته المكتوبة الرامية إلى تطبيق القانون.  
وجدولت القضية لجلسة 2020/02/12 وبعد إخطار الأطراف بتاريخ الجلسة وضعت القضية في المداولة  
ليوم 2020/02/19 ليصدر فيها الحكم الآتي :

**\*\*\* وعليه فإن المحكمة \*\*\***

بعد الاطلاع على عريضة افتتاح الدعوى و الوثائق المرفقة بها  
بعد الاطلاع على مذكرات الرد  
بعد الاطلاع عن غلق التحقيق  
بعد الاطلاع على الطلبات المكتوبة المقدمة من طرف محافظ الدولة  
بعد الاطلاع على ما دار بالجلسة من مرافعات ومناقشات  
بعد الاطلاع على القانون المتعلق بالمحاكم الادارية و المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات العمل به  
بعد الاطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية  
بعد الاطلاع على الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز  
على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.  
بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط و كيفيات منح  
الإمتياز على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.  
بعد الاستماع للتقرير الكتابي الذي تلاه الرئيس المقرر .  
بعد المداولة القانونية .

**من حيث الشكل :**

حيث أن الدعوى استوفت الإجراءات و الأوضاع المقررة قانونا و يتعين قبولها شكلا.

**من حيث الموضوع :**

حيث التمس المدعية إلغاء القرار الولائي رقم 1271 المؤرخ في 2013/05/28 و بالنتيجة إلغاء العقد  
الاداري رقم 2999 المشهر بالمحافظة العقارية ببوقادير بتاريخ 2014/02/05 حجم 151 رقم 86  
المتضمن منح حق الامتياز الغير قابل للتنازل لقائدة المدعى عليها لجزء من الفانض العقاري الواقع بالقسم  
09 مجموعة الملكية 49 الموافق للقطعة رقم 20D في النظام الشخصي بالمنطقة الصناعية بوادي سلي  
مساحتها 5000م<sup>2</sup> الحاملة للمراجع المسحية مجموعة الملكية 106 من القسم 09 الموجه لإنجاز مشروع  
استثماري يتمثل في وحدة صناعة و تجهيز المواد الصيدلانية و مستهلكات طبية.  
حيث التمست مديرية الحفظ العقاري لولاية الشلف الاستجابة لطلب المدعية .  
حيث التمست وزارة الطاقة و المناجم ممثلة بمديرية الصناعة و المناجم لولاية الشلف الاستجابة لطلب  
المدعية ،

حيث التمست ولاية الشلف الاستجابة لطلب المدعية .

حيث التمس المدعى عليها رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث التمس محافظ الدولة تطبيق القانون.

حيث الثابت أنه صدر قرار عن والي ولاية الشلف بتاريخ 2013/04/16 تحت رقم 852 معدل بالقرار رقم  
1271 بتاريخ 2013/05/28 تضمن الترخيص بمنح حق الإمتياز بالتراضي غير قابل للتنازل لفائدة  
المدعى عليها عن القطعة الأرضية الواقعة بالمنطقة الصناعية بوادي سلي بمساحة 10.000 م<sup>2</sup>.  
و أن يلتزم المستفيد بدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد شروط تطبيق منح الامتياز بالتراضي غير قابل  
للتنازل و أن يلتزم بدفع الأتاوة السنوية المقدرة ب 750.000,00 دج،

و حيث الثابت أنه تم إبرام عقد محرر من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية الشلف تحت رقم 2999 من  
فهرس العقود الادارية لسنة 2013 مسجل في 2013/09/05 وصل رقم 00056 مشهر بالمحافظة  
العقارية بتاريخ 2014/02/05 حجم 151 رقم 86، تضمن منح امتياز غير قابل للتنازل لفائدة المدعى  
عليها عن الفانض العقاري الواقع بالقسم 09 مجموعة الملكية 49 بالمنطقة الصناعية بوادي سلي مساحتها  
5000م<sup>2</sup> الحاملة للمراجع المسحية القسم 09 مجموعة الملكية 106 الموجه لإنجاز مشروع استثماري تمثل  
في وحدة صناعة و تجهيز المواد الصيدلانية و مستهلكات طبية في إطار الإستثمار.

و حيث أن المدعية بررت طلب إبطال عقد الامتياز بإخلال المستفيد بدفتر الشروط و عدم قيامها بتحقيق  
المشروع و قدمت نسخة من محضر معاينة بتاريخ 2019/04/28 محرر من مديرية الصناعة و المناجم  
تضمن تنقل ممثل مديرية الصناعة و المناجم، و ممثل مديرية أملاك الدولة و عاينوا عدم انطلاق المشروع

-الصفحة الرابعة -



## الملاحق

و أنها قامت بإعذار المدعى عليها بتاريخ 2014/10/13 و الثاني بتاريخ 2019/06/25 دون جدوى، و حيث أن المدعى عليها من جهتها دفعت بأنها قد انطلقت في المشروع و تحصلت على رخصة البناء تحت رقم 962 بتاريخ 2015/10/25، و تحصلت على تعديل رخصة بناء بموجب القرار رقم 338 بتاريخ 2017/06/28، و أنها انطلقت في الأشغال بحسب الأمر بالخدمة رقم المؤرخ في 2015/12/24، كما تحصلت على قرار من مديرية البيئة حول التأثير البيئي و قرار بمنح مزايا الإنجاز عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، و أن الانطلاق في الأشغال ثابت بموجب محضر معاينة محرر من المحضر القضائي، عكس ما ورد في محضر اللجنة المقدم من المدعية.

و حيث بالرجوع إلى محضر إثبات حالة المقدم من المدعى عليها المحرر من المحضر القضائي قريبي عبد القادر بتاريخ 2019/09/25 قد تضمن أنه انتقل إلى القطعة الأرضية التي دله عليها ممثل المدعى عليها و عاين قطعة أرضية كبيرة محاطة بجدار إحاطة و وجود أشغال بناء، تتمثل في حفر و بناء قوائم الأرضية و تعميمها بالإسمنت المسلح و وجود عمال يقومون بتحضير الحديد و وجود أشغال تهيئة الأرضية بتسطيحها بآلة جرافة،

و حيث أن هذا المحضر حرر بعد محضر المعاينة التي أجرتها اللجنة بتاريخ 2019/04/28 بحوالي خمسة أشهر و ليست الأشغال المعاينة بموجبه من الأهمية التي تدحض عكس ما ورد في محضر اللجنة بالنظر إلى الفارق الزمني بين المحضرين،

و حيث أنه بالرجوع إلى رسالة الرد المؤرخة في 2019/09/25 الصادرة عن المدعى عليها عن الاعذار الموجه إليها بتاريخ 2019/06/25 فقد تضمنت تبريرا لعدم إنجاز المشروع بالصعوبات المالية التي واجهتها في تمويله و رفض البنوك القيام بذلك.

وحيث أن المادة 20 من دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز أوجب على المستفيد من حق الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه فور حصوله على رخصة البناء خلال فترة لا تتجاوز (06) أشهر و يلتزم بالدخول و البدء في النشاط خلال 24 شهرا من تاريخ تسليم رخصة البناء بعد حصوله على شهادة المطابقة،

و أضافت المادة أن هذا الأجل يمدد إذا حال سبب قاهر دون التقيد به و لا يمكن اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا،

و حيث أن المدعى عليها تحصلت على رخصة البناء بتاريخ 2015/10/25، و أنه على أبعد تقدير أن تنطلق بعد صدور قرار تعديل رخصة البناء الذي كان في 2017/06/28، و بحسب المادة المذكورة أعلاه أن ينطلق في الأشغال بعد هذا التاريخ خلال فترة لا تتجاوز 6 أشهر، لكن لا وجود لأي دليل يفيد ذلك، إذ محضر المعاينة المقدم من قبلها يفيد وجود بداية أشغال بناء بتاريخ 2019/09/25،

و حيث أن المادة 12 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللائتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء، اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة،

و هو ما نصت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09،

و حيث أنه بالرجوع إلى المادة 10 من دفتر الشروط المرفق بالعقد يؤدي الإخلال المنصوص عليها في هذه المادة إلى إسقاط حق الامتياز، مما يتعين الاستجابة لطلب المدعية،

وحيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى عملا بالمادة 419 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### **\*\* لهذه الاسباب \*\***

قررت المحكمة الإدارية علنيا ابتدائيا حضوريا بتاريخ 2020/02/19

في الشكل : قبول الدعوى.

**في الموضوع :** إلغاء عقد الامتياز غير قابل للتنازل رقم 2999 المشهر بالمحافظة العقارية ببوقادير بتاريخ 2014/02/05 حجم 151 رقم 86 الخاص بالمدعى عليها للقطعة الأرضية الواقعة ببلدية واد سلي الجزء المأخوذ من الجهة الشرقية للفائض العقاري قسم 09 مجموعة ملكية 49 بالمنطقة الصناعية الموجهة للمشروع الإستثماري وحدة صناعة و تجهيز المواد الصيدلانية و مستهلكات طبية.

تحميل المدعى عليها المصاريف القضائية.

- الصفحة الخامسة -

## الملاحق

بذا صدر الحكم و أفصح به جهارا في ملا من الناس بالمحكمة الادارية بالشلف بالتاريخ المذكور أعلاه .  
و إثباتا لذلك تم التوقيع على أصل هذا الحكم بمعرفة الرئيس المقرر و أمين الضبط .

الرئيس (5) المقرر

أمين الضبط

### التصريح

- حرر هذا العقد من اصل واحد وفي نسختين سلمت احدهما للمحافظة العقارية بببوقادير و الاخرى  
تحفظ في الملف بعد الاطلاع والتوقيع عليها بحضور مدير املاك الدولة.-----  
مدير املاك الدولة

أنا الممضي أسفله السيد جمال بن قمره مدير املاك الدولة بالنيابة لولاية الشلف ،  
المتصرف باسم و لحساب الدولة بموجب المقررة رقم 133 المؤرخة في 2020/06/03  
الصادرة عن وزير المالية، أشهد أن هذه النسخة صورة طبق الأصل المعدة للحصول على  
التأشيرة-----

حرر بالشلف في :-

مدير املاك الدولة

# قائمة المصادر والمراجع



قائمة المراجع :

أولا : المراجع باللغة العربية.

1. الكتب :

• الكتب العامة :

1. إبراهيم سيد أحمد، مبادئ محكمة النقض في القرارات والعقود الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.
2. إبراهيم صباح رحيم، معوقات تنفيذ العقد الإداري وآثارها في تنفيذ العقود الإدارية، الطبعة 1، منشورات زين الحقوقية، لبنان، دون سنة نشر.
3. أحمد أبو الوفاء، القانون الدولي للبحار، دار النهضة العربية، القاهرة، 1982.
4. أحمد عبد اللاه المراغي، المحاكم الاقتصادية كوسيلة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2015.
5. أحمد محمود جمعة، العقود الإدارية، دون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.
6. أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1985.
7. أحمية سليمان، التنظيم القانوني لعلاقات العمل في التشريع الجزائري (الجزء الثاني)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
8. إدريس فاضلي، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2009.
9. أسامة نائل المحيسن، الوجيز في الشركات التجارية والإفلاس، الطبعة 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008.
10. أكنم وجيه سليمان، التنظيم القانوني للمرافق العامة الاقتصادية (دراسة مقارنة)، الطبعة 1، دار الشامل للنشر والتوزيع، الأردن، 2019.
11. بشار رشيد حسين المزوري، المسؤولية التعاقدية للإدارة في تنفيذ العقود الإدارية، الطبعة 1، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2018.

## قائمة المصادر والمراجع

12. بشار محمد الأسعد عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
13. ثروت بدوي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، بدون طبعة، المجلد 1، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1980.
14. جابر جاد نصار، العقود الإدارية، الطبعة 2، دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة نشر.
15. جورج فودال وبييار دلفولتيه، القانون الإداري (ترجمة منصور القاضي)، الطبعة 1، نشر المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، سنة 2001.
16. حسام محسن عبد العزيز، سلطة الإدارة الجزائية في فرض الغرامة التأخيرية في العقد الإداري وضماناتها -دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى، المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، 2018.
17. حسن محمد علي البنان، مبدأ قابلية قواعد المرفق للتغيير والتطور، الطبعة 1، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2014.
18. حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008.
19. حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003.
20. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2005.
21. حيدر مدلول عبد الله، الرقابة القضائية على التحكيم في المنازعات المتعلقة بالعقود الإدارية "دراسة مقارنة"، الطبعة 1، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2017.
22. دريد محمود السامرائي، الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، الطبعة 1، مركز دراسات الوحدة العربية، لبنان، 2001.
23. سحر جبار يعقوب، فسخ العقد الإداري قضائياً لخطأ الإدارة، دون طبعة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2020.
24. سليمان خريط، سلطة الإدارة الجزائية في العقود الإدارية، الطبعة 1، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2020.
25. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري "دراسة مقارنة"، دار الفكر العربي، مصر، 1992.

## قائمة المصادر والمراجع

26. \_\_\_\_\_، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة 5، دار الفكر العربي، القاهرة، 1991.
27. سيد سليم عرفة، دراسة جدوى المشروعات، الطبعة 1، دار اليازية للنشر والتوزيع، الأردن، 2011.
28. شريف يوسف خاطر، التحكيم في منازعات العقود الإدارية وضوابطه، دون طبعة، دار النهضة العربية، مصر، 2009.
29. شقيري نوري موسى وأسامة عزي سلام، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الاستثمارية، الطبعة 01، دار المسيرة، عمان، 2009.
30. صلاح الدين حسن السيسي، دراسة الجدوى وتقييم المشروعات بين النظرية والتطبيق، الطبعة 1، دار الفكر العربي، القاهرة، 2003.
31. طعيمة الجرف، القانون الإداري، دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970.
32. عبد الحكم فوده، آثار الظروف الطارئة والقوة القاهرة على الأعمال القانونية، دون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999.
33. عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- نظرية الالتزام-، ج 1، المجلد الأول، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
34. عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء 9، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
35. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة في تنفيذ العقود الإدارية، مطابع الولااء الحديثة، مصر، 2005.
36. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، تنفيذ العقد الإداري وتسوية منازعاته، دون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009.
37. عبد الله نواف العنزي، النظام القانوني للجزاءات الإدارية في العقود الإدارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010.
38. عبد المنعم الضوى، السلطة العامة في مواجهة الأفراد عبر القانون والعقد والقرار الإداري، الطبعة 1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2016.

## قائمة المصادر والمراجع

39. عجة الجيلالي، قانون المؤسسات العمومية من الاشتراكية إلى الخصوصية، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
40. \_\_\_\_\_، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006.
41. علاء محي الدين مصطفى أبو أحمد، التحكيم في منازعات العقود الإدارية الدولية (دراسة مقارنة)، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012.
42. عمار بوضياف، الوجيز في الصفقات العمومية، الجزء الثاني، جسور للنشر والطبع، الجزائر، 2017.
43. \_\_\_\_\_، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة 3، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2013.
44. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004.
45. فائز جمعة محمد الكيكي، التعاقد من الباطن "دراسة مقارنة"، الطبعة 1، المركز العربي للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2021.
46. كنعان محمد محمود، الاعتبار الشخصي في العقد الإداري، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2013.
47. لمياء هاشم سالم قبع، اختلال التوازن المالي في العقد الإدارية، دار الكتب القانونية، مصر، 2013.
48. ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2008.
49. مازن ليلو راضي، العقود الإدارية في القانون الليبي والمقارن، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006.
50. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
51. \_\_\_\_\_، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2008.
52. محمد أنس قاسم جعفر، العقود الإدارية "دراسة مقارنة"، بدون طبعة، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة، 2007.
53. محمد أزهر سعيد السماك، إقتصاديات المواقع الصناعية وتقييم المشروعات ودراسة الجدوى، دون طبعة، دار هران للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.

## قائمة المصادر والمراجع

54. محمد باهي أبو يونس، الرقابة القضائية على شرعية الجزاءات الإدارية العامة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2000.
55. محمد بن سعيد بن حمد المعمري، الرقابة القضائية على العقود الإدارية في مرحلتي الانعقاد والتنفيذ، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2011.
56. محمد جمال مطلق الذنبيات، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة 1، دار العلم والثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، سنة 2013.
57. محمد حسن مرعي، الجزاءات الجنائية والمالية في العقود الإدارية، الطبعة الأولى، المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، 2018.
58. محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2010.
59. محمد فاروق عبد الحميد، نظرية المرفق العام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة نشر.
60. محمد محمد عبد اللطيف، الأملاك العامة ونزع الملكية للمنفعة العامة، الكتاب الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، 2014.
61. محمود حسن الوادي وحسين محمد سمحان وإبراهيم محمد خريس، دراسات الجدوى الاقتصادية والمالية، الطبعة 1، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
62. محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، الطبعة 01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
63. محمود عاطف البناء، العقود الإدارية، الطبعة 1، دار الفكر العربي، القاهرة، 2009.
64. محمود عبد المجيد المغربي، المشكلات التي يمكن يواجهها تنفيذ العقود الإدارية وآثارها القانونية، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، دون سنة نشر.
65. مفتاح خليفة عبد الحميد وحمد محمد أحمد الشلماني، العقود الإدارية وأحكام إبرامها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008.
66. مفتاح خليفة عبد الفتاح، إنهاء العقد الإداري، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2007.

## قائمة المصادر والمراجع

67. مهند مختار نوح، الإيجاب والقبول في العقد الإداري، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.
68. ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة 1، منشورات أباد، الجزائر، سنة 2006.
69. نصري منصور نابلسي، العقود الإدارية، الطبعة 1، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2012.
70. نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الثاني، الإصدار السادس، بدون طبعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2009.
71. وائل عز الدين يوسف، التحكيم في العقود الإدارية ذا الطابع الدولي، طبعة 1، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر، 2010.
72. وفاء محمود أحمد الببواتي، المقابل المالي في العقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة 1، المركز العربي للنشر والتوزيع، 2017.
73. يونس إسماعيل حسن كه ردي، أحكام الفسخ في العقود الإدارية، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2010.
- **الكتب المتخصصة :**
1. إبراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام "دراسة مقارنة"، بدون طبعة، مؤسسة الطوبجي، مصر، سنة 2003.
2. إلياس ناصيف، عقد البوت "سلسلة أبحاث قانونية مقارنة"، المؤسسة الحديثة للكتب، طرابلس، 2006.
3. بلكعبيات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث التعديلات، الطبعة 1، مطبعة بن سالم، الجزائر، 2017.
4. جهاد زهير ديب الحرازين، الآثار المترتبة على عقد الامتياز "دراسة مقارنة"، الطبعة الأولى، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، مصر، 2015.
5. جيهان حسن سيد أحمد، عقود البوت وكيفية فض المنازعات الناشئة عنها، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.
6. حمادة عبد الرازق حمادة، منازعات عقد امتياز المرفق العام بين القضاء والتحكيم، طبعة 1، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012.

## قائمة المصادر والمراجع

7. \_\_\_\_\_، التحكيم في عقود البوت، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2013.
8. \_\_\_\_\_، التنظيم القانوني لعقود المشاركة في مشروعات البنية التحتية والمرافق العامة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014.
9. \_\_\_\_\_، عقود البوت، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2013.
10. شامل هادي نجم العزاوي، التزامات المتعاقد في عقود التشييد والتشغيل ونقل الملكية (دراسة مقارنة)، الطبعة 1، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2016.
11. عصام أحمد البهجي، التحكيم في عقود البوت، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2008.
12. \_\_\_\_\_، عقود BOT الطريق لبناء مرافق الدولة الحديثة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، دون سنة نشر.
13. فراح رشيد، فرحي كريمة، الشراكة بين القطاعين العام والخاص، بدون طبعة، دار اليازوري، الأردن، سنة 2019.
14. كحيل حكيمة، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر.
15. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، الطبعة 1، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.
16. \_\_\_\_\_، الاستثمار في العقار الصناعي، الطبعة 1، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.
17. مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرفق العام "دراسة مقارنة"، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.
18. مصطفى عبد المحسن الحبشي، الوجيز في عقود البوت، دار الكتب القانونية، مصر، 2008.
19. مي محمد عزت علي شرياش، النظام القانوني للتعاقد بنظام BOOT، الطبعة 1، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010.
20. معين برغوثي، عقود الإمتياز مع دراسة حالة شركات الإتصالات الفلسطينية، دون طبعة، رام الله، فلسطين، الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق الإنسان والمواطن، 2004.



## قائمة المصادر والمراجع

21. وائل محمد السيد إسماعيل، المشكلات التي تثيرها عقود البوت وما يماثلها "دراسة مقارنة"، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2011.
22. وضاح محمود الحمد، عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية "حقوق الإدارة المتعاقدة وواجباتها"، الطبعة 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
23. وليد حيدر جابر، التفويض في إدارة واستثمار المرافق العامة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2009.
24. وليد حيدر جابر، طرق إدارة المرافق العامة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2009.
25. يعرب محمد الشرع، دور القطاع الخاص في إدارة المرافق الاقتصادية "دراسة مقارنة"، الطبعة الأولى، شباب العصر المعرفة، دمشق، 2010.
26. أحمد إبراهيم أنويجي، الطبيعة القانونية للمال العام وأسس حمايته، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2016.
27. أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، الطبعة 1، دار الثقافة، الأردن، 2011.
28. أمير يحيى، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009.
29. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006.
30. حنان أحمد الضيا، وسائل فض النزاعات الناشئة عن عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية "دراسة مقارنة"، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2018.
31. شايب باشا كريمة، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، الطبعة 2019.
32. عجة الجليلي، أزمة العقار الفلاحي "من تأميم الملك الخاص إل خصوصية الملك العام"، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
33. عصام أحمد البهجي، الطبيعة القانونية لعقود Boot، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2014.
34. نزيه كباره، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 2010.

2. الأطروحات والمذكرات:

• أطروحات الدكتوراه :

1. أحمد عثمان عياد، مظاهر السلطة العامة في العقود الإدارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة.
2. تيورسي محمد، قواعد المنافسة والنظام العام الاقتصادي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2010/2011.
3. حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق امتياز في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016/2017.
4. حنان أحمد ضيا، وسائل فض النزاعات الناشئة عن عقد البناء- التشغيل ونقل الملكية، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بيروت، 2016.
5. دريش وردة، النظام القانوني لاستعمال الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2018/2019.
6. دويب حسين صابر عبد العظيم، الاتجاهات الحديثة في عقود الالتزام وتطبيقاتها على عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أسيوط، مصر، 2006.
7. سعيد عبد الرزاق باخبيزة، سلطة الإدارة الجزائرية أثناء تنفيذ العقد الإداري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008.
8. ضريفي نادية، المرفق العام بين ضمان المصلحة العامة وهدف المردودية دراسة حالة عقود الامتياز، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011/2012.
9. عجة الجيلالي، المظاهر القانونية للإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2005.
10. فراح حورية، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016/2017.
11. مطيع علي حمود جبير، العقد الإداري بين التشريع والقضاء في اليمن (دراسة مقارنة)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 2006.
12. هلال فرج إبراهيم الساحلي، إنهاء العقد الإداري بالإرادة المنفردة دون خطأ المتعاقد، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 2018.

## قائمة المصادر والمراجع

13. النوعي أحمد، النظام القانوني للأموال الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2018/2017.
14. بعبع إلهام، النظام القانوني للعقار السياحي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2020/2019.
15. بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2017/2016.
16. دريش وردة، النظام القانوني لاستعمال الأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2019/2018.
17. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015.
18. زايدي عبد السلام، النظام القانوني للمال العام في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012/2011.
19. سطوطح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2017/2016.
20. شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2013/2012.
21. عايلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.
22. مجدوب عبد الحليم، الضمانات القانونية المخولة لجهة الإدارة في مواجهة المتعاقد معها أثناء تنفيذ العقد الإداري "دراسة مقارنة"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2019/2018.
23. محدة جلول، دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2019/2018.
24. محمد زوزي، تجربة القطاع الصناعي الخاص ودوره في التنمية الاقتصادية في الجزائر "دراسة حالة ولاية غرداية"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة ورقلة، 2015/2014.

### • مذكرات الماجستير:

1. أحمد يوسف عبد الرحمان بحر، نظرية الظروف الطارئة وأثرها على العقد الإداري في فلسطين، دراسة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماجستير، كلية الشريعة والقانون، الجامعة الإسلامية، فلسطين، 2017.
2. آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون 30/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009.
3. أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010/2009.
4. أوكال حسين، المرفق العام في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010/2009.
5. بن سديرة جلول، الجزاءات في مجال تنفيذ العقود الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2015/2014.
6. بورابة مريم، الشفاعة الإدارية في ظل القانون المتضمن قانون التوجيه العقاري 25/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012/2011.
7. تاتولت فطيمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014.
8. جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012/2011.
9. حذيفة عادل عبد الكريم منصور، سلطة الإدارة في إنهاء العقد الإداري "دراسة مقارنة"، مذكرة لنيل رسالة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2015.
10. الدليمي فارس مخلف خلف، الجزاءات المالية في العقد الإداري "دراسة مقارنة بين التشريع العراقي والأردني"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2016/2015.
11. السلال سعيد جمعة الهويدي، سلطة الإدارة في إنهاء العقد الإداري بالإرادة المنفردة "غير منشورة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة طنطا، 1994.
12. صبوع صهيب، النظام القانوني لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية وتطبيقاته في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013/2012.

## قائمة المصادر والمراجع

13. صهيب خبابنة، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورومغاربية-دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، 2012/2011.
14. عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2002/2001.
15. عبد رزيق أسود، النظام القانوني لعقد الامتياز، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الأنبار، العراق، 2010.
16. علاء إبراهيم محمود الحسيني، الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة بابل، كلية الحقوق، 2008.
17. علي رحال، الأدوات القانونية لخصوصية المؤسسات العمومية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2000.
18. علياء سيف سالم سيف الجابري، ضوابط التعاقد بالشراكة بين القطاعين العام والخاص "دراسة مقارنة بين القانون الإماراتي والمصري والفرنسي"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإمارات، أبريل 2019.
19. فراح حورية، استراتيجية استصلاح الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008/2007.
20. كريمة رزاق بارة، فسخ العقد الإداري قضائيا لإخلال الإدارة بالتزاماتها التعاقدية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 2015.
21. محمد حمزة، دور المناطق الصناعية في التنمية المحلية "دراسة ميدانية في المنطقة الصناعية لمدينة باتنة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2012/2011.
22. محمد صبار محمد المشهداني، سلطة الإدارة في فرض الجزاءات غير المالية في العقد الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإسراء، 2015/2014.
23. محمد مقبل سالم العنذلي، آثار العقد الإداري في التشريع الأردني "دراسة مقارنة"، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة آل البيت، كلية الدراسات الفقهية والقانونية.

## قائمة المصادر والمراجع

24. نادية بلعموري، أحكام الأموال العمومية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000/1999.
25. وليد سعود القاضي، الجزاءات في مجال العقود الإدارية "دراسة مقارنة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة آل البيت، الأردن، 2000.
26. وليد مصطفى الطراونة، التزامات المتعاقد مع الإدارة في عقود البوت، جامعة الشرق الأوسط، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، سنة 2014.
- 3. المقالات :**
1. أبو القرارة زايد، ممارسة حق الشفعة على الاستثمار الخاص الأجنبي في الجزائر، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 06، العدد 01، جامعة وهران، الجزائر، سنة 2017.
2. أحمد برادي، شتوان حنان، آليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة جبل الأبحاث القانونية المعمقة، المجلد 5، العدد 38، 2020، ص 50.
3. الجربوع أيوب منصور، ضوابط سلطة الإدارة في تعديل عقودها الإدارية بإرادتها المنفردة في ضوء قانون ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية، المجلد 1، العدد 20، جامعة الملك سعود، السعودية، 2008.
4. القسي محي الدين، التجربة اللبنانية في عقود BOT، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، جامعة بيروت، لبنان، 2003.
5. أروى إسماعيل مسلم، أثر نظرية عمل الأمير في إعادة التوازن المالي في العقود الإدارية، مجلة دراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 02، العدد 23، مركز البحث وتطوير الموارد البشرية، الأردن، سنة 2019.
6. إسماعيل صعصاع البديري، فكرة التخصيصية في المرافق العامة، مجلة جامعة بابل، المجلد 14، العدد 2، جامعة بابل، العراق، سنة 2007.
7. أشرف محمد حمامة، الجزاءات في تنفيذ العقود الإدارية في النظام السعودي، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 02، العدد 03، جامعة المدينة، الجزائر، سبتمبر 2018.
8. آمنة بن المجات، إستراتيجية التنمية السياحية في الجزائر، مجلة علوم وتكنولوجيا، العدد 47، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2018.
9. إنصاف أحمد محمد، غرامات التأخير كجزاء في العقد الإداري، مجل جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، المجلد 40، العدد 05، جامعة تشرين، سوريا، 2018.

## قائمة المصادر والمراجع

10. بديع مستور، سلطة الإدارة في تعديل العقد، مجلة جامعة البعث، المجلد 38، العدد 19، جامعة البعث، سوريا، سنة 2016.
11. بركبية حسام الدين، تفويض المرفق العام مفهوم جديد ومستقل في إدارة المرافق العامة، مجلة الفكر، العدد 14، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2017.
12. بلعقون محمد الصالح، الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 4، جامعة محمد بوضياف، المسلية، الجزائر، 2016.
13. بن عبد الله محمد العمراني، تطوير تعميم الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية، مجلة العلوم الشرعية، العدد 31، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، السعودية، 2014.
14. بن معمر رابح، تصنيف الأراضي الفلاحية، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 6، العدد 16، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2015.
15. بن نعمونحمادو، تقييم برامج خوصصة المؤسسات العمومية في الجزائر، مجلة الأصيل للبحوث الاقتصادية والإدارية، العدد 02، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، 2017.
16. جمال عمران المبروك، عقود التشييد والاستغلال والتسليم وتكييفها القانوني، مجلة جيل للأبحاث القانونية المعمقة، العدد 19، نوفمبر 2017.
17. حرش محمد، الامتياز كمنظ لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، العدد 16، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، جوان 2016.
18. حشلاف فطيمة، وسائل التوازن المالي للعقد، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، عدد خاص، مركز المنارة للدراسات القانونية والإدارية، المغرب، 2018.
19. حشود نسيم، طرق اقتناء العقار السياحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البليدة، الجزائر، 2015.
20. حمزة بالي وإلياس شاهد، دراسات التقييم البيئي في الجزائر (دراسة تحليلية وقانونية)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 16، جامعة حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2017.
21. خالد مصطفى المولى، الجزاءات المالية في العقد الإداري، مجلة بحوث مستقبلية، العدد 18، جامعة الموصل، العراق، 2007.
22. روابحية عيسى، جمال كنزة، واقع صناعة السياحة بولاية عنابة في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، العدد الرابع، جامعة المسيلة، الجزائر، 2017.



## قائمة المصادر والمراجع

23. سعودي علي، إشكالية محتوى الأملاك العمومية، مجلة البناء والتعمير، العدد1، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2017.
24. سهام سليمان، تفويض المرفق العام كتقنية جديدة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد3، العدد02، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2017.
25. سيف باجس الفواعير، الطبيعة القانونية لعقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص "دراسة مقارنة بين القانونين الأردني والمصري"، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد45، العدد05، الجامعة الأردنية، الأردن، 2018.
26. شاكور إكباشي، فكرة الاعتبار الشخصي في العقود الإدارية، مجلة الكوفة القانونية والعلوم السياسية، المجلد1، العدد14، جامعة الكوفة، العراق، 2012.
27. شايب باشا كريمة، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 50، العدد05، جامعة الجزائر01، الجزائر، 2013.
28. \_\_\_\_\_، عقد الامتياز ودوره في كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر، مجلة دراسات قانونية، العدد 17، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، الجزائر، سنة 2013.
29. شعاشعية لخضر، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز "دراسة في ظل قانون03/10"، مجلة المحكمة العليا، العدد01، الجزائر، سنة 2013.
30. شيماء مبارك، إستراتيجية الخوصصة في المؤسسة الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد: 08، العدد26، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2016.
31. ضرار القزاز، سلطة الإدارة في فرض الجزاءات المالية والضاغطة في العقود الإدارية، مجلة جامعة البعث، المجلد 39، العدد51، جامعة البعث، سوريا، سنة 2017.
32. طارق بن هلال البوسعيدي، الطبيعة القانونية لعقود الامتياز والاستثمار التي تبرمها الدولة وفقا لنظام BOT، مجلة الشريعة والقانون، العدد: 36، جامعة الإمارات العربية المتحدة، الإمارات، 2008.
33. عبد اللطيف حسين دغمه وعبد الوهاب عبد الله المعمري، التكيف القانوني للعقود الإدارية الحديثة، المجلد 47، العدد 01، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، الجامعة الأردنية، الأردن، 2020.

## قائمة المصادر والمراجع

34. عبد الهادي محمد الغامدي، إشكاليات الامتياز التجاري في المملكة العربية السعودية، مجلة جامعة عبد العزيز للاقتصاد والإدارة، المجلد 29، العدد 01، جامعة الملك عبد العزيز، السعودية، سنة 2015.
35. علاق عبد القادر، نظام المجالات المحمية في التشريع الجزائري ودوره في حماية العقار، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 5، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، سنة 2015.
36. علي أحمد حسن اللهيبي، تصفية عقد امتياز المرفق العام، مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد 01، العدد 03، السنة 01، جامعة تكريت، العراق، 2017.
37. علي حسن البنان، أثر الظروف الطارئة في تنفيذ العقد الإداري، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 16، العدد 58، جامعة الموصل، العراق، 2018.
38. \_\_\_\_\_، الجزاءات المالية في العقد الإداري، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 12، العدد 54، جامعة الموصل، العراق، 2012.
39. علي خطار شنطاوي، صلاحية الإدارة في فرض غرامات التأخير، مجلة الكويت الحقوقية، المجلد 24، العدد 1، جامعة الكويت، الكويت، 2000.
40. \_\_\_\_\_، عقد امتياز المرافق العامة وتطبيقاته في الأردن، مؤتمراً للبحوث والدراسات "سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية"، المجلد 07، العدد 05، جامعة مؤتة، الأردن، 1992.
41. عمار بوضياف، عقد الامتياز في التشريع الجزائري مع تطبيقات امتياز المرافق المحلية، مجلة الفقه والقانون، العدد 21، جويلية، 2014.
42. عمر السيوي، العقد الإداري والقوة القاهرة، مجلة دراسات قانونية، العدد 12، جامعة قاريونس، جامعة ليبيا، 1994.
43. \_\_\_\_\_، نظرية العمل الأمير والعقد الإداري، مجلة دراسات قانونية، المجلد 15، جامعة قاريونس، ليبيا، 1998.
44. عمر غول، عقد الامتياز المحلي كصورة من صور تفويض المرفق العام العمومي ضمن آخر تعديلات المشرع الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد 45، جويلية 2016.
45. كحيل حكيم ونسيمة حشود، دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في توفير وتهيئة العقار السياحي، مجلة القانون العقاري، المجلد: 08، العدد 3، جامعة البليدة، الجزائر، 2021.

## قائمة المصادر والمراجع

46. لامية حساني، واقع مبدأ المعاملة العادلة والمنصفة بين الاستثمارات في ضوء قانون ترقية الاستثمار رقم 09/16، مجلة القانون والتنمية، العدد 03، جامعة محمد طاهري، بشار، الجزائر، 2020.
47. محمد أبو عمارة، مدى تطور مفهوم العقد الإداري في التشريع الفلسطيني، مجلة المنارة، المجلد 12، العدد 3، جامعة آل البيت، الأردن، 2006.
48. محند علي واعيوبوط، مبدأ المعاملة العادلة والمنصفة للاستثمارات الأجنبية، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 5، العدد 01، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2010.
49. مزيان محمد أمين، أحكام الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة الحضارة الإسلامية، المجلد 17، العدد 29، جامعة أحمد بن بلة، وهران، الجزائر، 2016.
50. معمر قوادري محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية فيا لقانون الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 5، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2011.
51. محمد سعادي، تطور الجرف القاري في القانون الدولي للبحار وإشكال تحديد الدولة لجرفها القاري، المجلد 6، العدد: 01، مجلة القانون، المركز الجامعي غليزان، الجزائر، 2017.
52. نور عيسى الهندي، الرقابة المالية على عقد الامتياز في القانون الأردني، مجلة الحقوق الكويتية، العدد 03، جامعة الكويت، الكويت، 2020.
53. \_\_\_\_\_، النظام القانوني للاسترداد في عقد الامتياز، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد 9، العدد 3، جامعة مؤتة، الأردن، سنة 2017.
54. هبة بدر صادق أحمد، المحاكم الاقتصادية ومنازعات الاستثمار، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، المجلد 53، العدد 02، جامعة عين شمس، مصر، 2011.
55. هشام عبد السيد الصافي محمد، الضوابط العامة لعقد الامتياز الإداري "دراسة مقارنة بين مصر والجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد: 04، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2016.
56. هشام محمد حمود الحلفي، سلطة الإدارة في فرض الجزاءات على المتعاقد معها في العقود الإدارية، مجلة كلية التربية الأساسية للجامعة المستنصرية، المجلد 23، العدد 97، جامعة المستنصرية، العراق، 2017.
57. ياقوتة عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد 5، العدد 09، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2016.

### 4. الملتقيات والأعمال الدراسية :

1. الجيار عطية، مداخلة بعنوان : "الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتحقيق التنمية الشاملة" أقيمت بمناسبة الملتقى الدولي بعنوان : "آليات تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص ودوره في تحقيق التمويل المستدام"، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة غرداية، يومي 28/29 أفريل 2019.
2. قني سعاد، مداخلة بعنوان: " دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية"، مقال منشور بمناسبة الملتقى الوطني حول : "إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013.
3. العلواني نذير، مداخلة بعنوان: "تدابير تقييم الأثر البيئي للمشاريع التنموية والاقتصادية كآلية لحماية البيئة في التجربة الجزائرية والمغربية"، المؤتمر الدولي الخامس عشر لمركز جيل للبحث العلمي حول آليات حماية البيئة، المنظم في طرابلس، لبنان، يومي 26/27 ديسمبر 2017.
4. محمد أبو بكر عبد المقصود- أحمد سليمان عبد الراضي، مداخلة بعنوان: "التنظيم القانوني لإدارة المرافق العامة الاقتصادية دراسة مقارنة"، المؤتمر العلمي الرابع بعنوان: "القانون والتحول الاقتصادي والاجتماعي"، كلية الحقوق، جامعة عمان، أفريل 2018.
5. أبرار القطان، بطة إجراءات التقاضي وأثره على الأعمال الاستثمارية ودور القضاء في تشجيع الاستثمار، مداخلة مقدمة بمناسبة الملتقى الدولي السابع بعنوان : "النظام القانوني لتطوير الاستثمار"، كلية الحقوق، جامعة الكويت، أكتوبر 2020.
6. بن عبد العزيز فطيمة وبن حمودة محبوب، مداخلة بعنوان: "النشاط الاستثماري في المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر"، مداخلة مقدمة بمناسبة الملتقى الدولي حول : "استراتيجية تطوير القطاع الصناعي في إطار تفعيل برنامج التنويع الاقتصادي في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة البليدة، المنعقد يومي 06/07 نوفمبر 2018.
7. سامية فقير، محمد أمين لعروم، آليات تنفيذ استراتيجية الاستثمار السياحي في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية افاق 2030، ورقة بحثية بمناسبة الملتقى الدولي حول آليات تفعيل الاستثمار ودورها في تحسين مؤشرات قطاع السياحة، المنظم من طرف معهد العلوم الاقتصادية بالمركز الجامعي بريكة، منعقد يومي 30/31 أكتوبر 2017.
8. سليم مجلخ وبشيشي وليد، مداخلة بعنوان : "استخدام التحليل العامل في تحديد أهم المشاكل التي تعاني منها المناطق الصناعية في الجزائر حسب رؤية المستثمر المحلي"، أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني "تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز القدرة التنافسية"، يومي 19/20 أكتوبر 2015.

## قائمة المصادر والمراجع

9. عازب الشيخ أحمد وعزي خليفة وهويدي عبد الجليل، مداخلة بعنوان: "معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر"، الملتقى الوطني حول: "إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر"، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الوادي، يومي 06 و 07 ديسمبر 2017.

10. محمود فياض، دور الثبات التشريعي في حماية المستثمر الأجنبي في عقود الطاقة بين فرضيات وإشكاليات التطبيق، المؤتمر السنوي الحادي والعشرين للطاقة بين القانون والاقتصاد، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2013.

11. مداخلة بعنوان: "القضاء المختص ودوره في تشجيع الاستثمار"، بمناسبة المؤتمر السابع لرؤساء إدارات التشريع في الدول العربية المنعقد في مقر المركز العربي للبحوث القانونية والقضائية، كلية الحقوق، جامعة لبنان، من 02 إلى 04 جويلية 2018.

### 5. النصوص القانونية :

#### • الدستور :

1. المرسوم الرئاسي 18/89، المؤرخ في 1989/02/28، المتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 1989/02/23، جريدة رسمية عدد: 09.

2. المرسوم الرئاسي 438/96، المؤرخ في 1996/12/07، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في 1996/11/28، جريدة رسمية عدد: 76.

3. المرسوم الرئاسي 442/20، المؤرخ في 2020/12/30، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في 2020/11/01، جريدة رسمية عدد: 82.

#### • النصوص التشريعية :

#### ✓ الأوامر :

1. الأمر رقم 182/65، المؤرخ في 1965/07/10، المتضمن تأسيس الحكومة، جريدة رسمية عدد: 58.

2. الأمر 62/66، المؤرخ في 1966/03/26، المتعلق بالمناطق السياحية، جريد رسمية عدد : 28.

3. الأمر 653/68، المؤرخ في 1968/09/30 المتعلق بالتسيير الذاتي، جريدة رسمية عدد : 15.

4. الأمر 73/71، المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد : 97.

## قائمة المصادر والمراجع

5. الأمر 26/74، المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد : 19.
6. الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد :
7. الأمر 25/95، المؤرخ في 1995/09/25، المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد : 55.
8. الأمر رقم 22/95، المؤرخ في 1995/09/26، المتضمن خوصصة المؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد : 48.
9. الأمر 27/95، المؤرخ في 1995/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية عدد : 82.
10. الأمر 13/96، المؤرخ في 1996/06/15، المعدل والمتمم لقانون 17/83 المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية عدد : 37.
11. الأمر 04/01، المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، جريدة رسمية عدد : 47.
12. الأمر 03/01، المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد : 47، المعدل والمتمم بموجب الأمر 08/06، المؤرخ في 2006/07/15.
13. الأمر 02/03، المؤرخ في 2003/07/19، المتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد : 43.
14. الأمر 11/06، المؤرخ في 2006/08/30، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، جريدة رسمية : 53.
15. الأمر 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد : 49.
16. الأمر رقم 01/09، المؤرخ في 2009/07/22، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، جريدة رسمية عدد : 44.
17. الأمر 01/15، المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي، جريد رسمية عدد: 40.

### ✓ القوانين :

1. القانون 166/64، المؤرخ في 1964/06/08، المتعلق بالمصالح الجوية، جريدة رسمية عدد: 06.
2. القانون 02/82، المؤرخ في 1982/02/06، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد : 06.

## قائمة المصادر والمراجع

3. القانون 11/82، المؤرخ في 1982/08/21، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص والوطني، جريدة رسمية عدد : 34، الملغى بموجب المادة 14 من قانون 25/88.
4. القانون 03/83، المؤرخ في 1983/02/05، المتعلق بحماية البيئة، جريدة رسمية عدد : 06.
5. القانون 17/83، المؤرخ في 1983/06/16، المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية عدد : 30.
6. القانون 17/83، المؤرخ في 1983/07/16، المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية عدد : 30، المعدل والمتمم بموجب الأمر 13/96، المؤرخ في 1996/06/15، جريدة رسمية عدد : 37.
7. القانون 12/84، المؤرخ في 1984/06/23، المتضمن قانون الغابات، جريدة رسمية عدد : 26.
8. القانون 12/84، المؤرخ في 1984/07/23، المتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 1991/12/02، جريدة رسمية عدد : 62.
9. القانون 21/82، المؤرخ في 1984/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، جريدة رسمية عدد : 72.
10. القانون 03/87، المؤرخ في 1987/01/28، المتضمن قانون التهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد: 05.
11. القانون 19/87، المؤرخ 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية والمحددة لحقوق المنتجين وواجباته، جريدة رسمية عدد : 50.
12. القانون 01/88، المؤرخ في 1988/01/12، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية عدد : 02.
13. القانون 03/88، المؤرخ في 1988/01/12، المتعلق بصناديق المساهمة، جريدة رسمية عدد: 02.
14. القانون 04/88، المؤرخ في 1988/01/12، المعدل والمتمم للقانون 59/75 المتضمن القانون التجاري والمحدد للقواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية عدد : 02.
15. القانون 25/88، المؤرخ في 1988/10/25، المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة والوطنية، جريدة رسمية عدد : 25.
16. القانون 11/90، المؤرخ في 1990/04/21، المتضمن قانون العمل، جريدة رسمية عدد : 17.
17. القانون 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري.



## قائمة المصادر والمراجع

18. القانون 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد : 52
19. القانون 30/90، المؤرخ في 31/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
20. القانون 11/91، المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية عدد : 21.
21. القانون 25/91، المؤرخ في 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65.
22. القانون 12/93، المؤرخ في 05/10/1993، المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد : 64.
23. القانون 08/94، المؤرخ في 26/05/1994، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، جريدة رسمية عدد : 33.
24. القانون 27/95، المؤرخ في 30/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية عدد : 82.
25. القانون 25/91، المؤرخ في 18/12/1996، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد : 65.
26. القانون 05/98، المؤرخ في 25/06/1998، المتضمن القانون البحري، جريدة رسمية عدد : 47.
27. القانون 06/98، المؤرخ في 27/01/1998، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، جريدة رسمية عدد : 84.
28. القانون 01/99، المؤرخ في 06/01/1999، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية عدد : 02.
29. القانون 06/99، المؤرخ في 04/04/1999، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار، جريدة رسمية عدد : 24.
30. القانون 13/01، المؤرخ في 07/08/2001، المتضمن النقل الجوي، جريدة رسمية عدد : 44.
31. قانون 21/01، المؤرخ في 22/12/2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، جريدة رسمية عدد : 79.
32. القانون 01/02، المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، جريدة رسمية عدد : 08.

## قائمة المصادر والمراجع

33. القانون 02/03، المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بالاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، جريدة رسمية عدد : 11.
34. القانون 03/03، المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد : 11.
35. القانون 01/03، المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية عدد : 11.
36. القانون 10/03، المؤرخ في 2003/07/19، المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد : 43.
37. القانون 03/04، المؤرخ في 2004/06/23، المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد : 41.
38. القانون 21/04، المؤرخ في 2004/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد : 85.
39. القانون 12/05، المؤرخ في 2005/08/04، المتعلق بالمياه، جريدة رسمية عدد : 60، المعدل والمتمم بموجب قانون 02/09، المؤرخ في 2009/07/22، جريدة رسمية عدد : 44.
40. القانون 16/05، المؤرخ في 2005/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، جريدة رسمية عدد : 85.
41. القانون 15/08، المؤرخ في 2008/07/20، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد : 44.
42. القانون 16/08، المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد : 46.
43. القانون 01/09، المؤرخ في 2009/07/22، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، جريدة رسمية عدد : 44.
44. القانون 03/10، المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد : 46.
45. القانون 02/11، المؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد : 13.

## قائمة المصادر والمراجع

46. القانون 11/11، المؤرخ في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد : 40.
47. القانون 12/12، المؤرخ في 26/12/2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية عدد : 72.
48. القانون 08/13، المؤرخ في 30/12/2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية عدد : 78.
49. القانون 10/14، المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد : 78.
50. القانون 01/15، المؤرخ في 23/07/2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية عدد : 40.
51. القانون 18/15، المؤرخ في 30/12/2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، جريدة رسمية عدد : 72.
52. القانون 14/16، المؤرخ في 28/12/2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد : 77.
53. القانون 18/18 المؤرخ في 27/12/2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد : 79.
54. القانون 14/19، المؤرخ في 11/12/2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية عدد : 81.
55. القانون 07/20، المؤرخ في 04/07/2020، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية عدد : 33.
- ✓ المراسيم :
1. المرسوم 190/64، المؤرخ في 23/06/1964، المتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، جريدة رسمية عدد : 11.
2. المرسوم 75/66، المؤرخ في 04/04/1966، المتضمن تطبيق الأمر 62/66 المتعلق بالمناطق السياحية، المعدل والمتمم بموجب المرسوم 298/81، المؤرخ في 03/11/1981، جريدة رسمية عدد : 34.

## قائمة المصادر والمراجع

3. المرسوم 114/67، المؤرخ في 1967/07/08، المتعلق بمنح امتياز حقل الوقود لشركة البحث عن البترول واستغلاله في الصحراء ولشركة بترول الجزائر، جريدة رسمية عدد : 57.
  4. المرسوم 167/67، المؤرخ في 1967/08/24، المتضمن منح امتياز المحلات التجارية ذات الاستعمال أو الطابع السياحي من طرف الدولة للبلديات، جريدة رسمية عدد : 75.
  5. المرسوم 16/68، المؤرخ في 1968/01/23، المتضمن منح الدولة للبلديات بطريق الامتياز حق استغلال بعض المنشآت الرياضية الواقعة في مناطقها، جريدة رسمية عدد : 08.
  6. المرسوم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد : 30.
  7. المرسوم 222/86، المؤرخ في 1986/09/02، المتضمن إنشاء محافظة لتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، جريدة رسمية عدد : 36.
  8. المرسوم 232/88 المؤرخ في 1988/11/05، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، جريدة رسمية عدد : 51.
- النصوص التنظيمية :

1. المرسوم التنفيذي 05/86، المؤرخ في 1986/01/07، المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمار الخاصة المعتمدة قانونا، جريدة رسمية، عدد : 01.
2. المرسوم التنفيذي 03/89، المؤرخ في 1989/02/07، المتضمن بكيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار تطبيق نص المادة 51 من قانون 03/87 المتعلق بقانون التهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد : 6.
3. المرسوم التنفيذي 322/94، المتضمن بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد : 67.
4. المرسوم التنفيذي 372/98 المعدل للمرسوم التنفيذي 483/97، المؤرخ في 1998/11/23، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، جريدة رسمية عدد : 88.
5. المرسوم تنفيذي 78/90، المؤرخ في 1990/02/27، المتعلق بدراسات التأثير على البيئة، جريدة رسمية عدد : 10.
6. المرسوم التنفيذي 405/90، المؤرخ في 1990/12/22، المتضمن قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، جريدة رسمية عدد : 56.

## قائمة المصادر والمراجع

7. المرسوم التنفيذي 231/91، المؤرخ في 14/09/1991، المعدل للمرسوم التنفيذي 03/87 المتضمن كليات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من قانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد : 44.
8. المرسوم التنفيذي 416/91، المؤرخ في 02/11/1991، المحدد لشروط إحداث المنشآت الرياضية واستغلالها، جريدة رسمية عدد : 54.
9. المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 23/11/1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك، جريدة رسمية عدد : 60.
10. المرسوم التنفيذي 186/93، المؤرخ في 27/07/1993، المحدد لكليات تطبيق القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية العامة من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية عدد : 51، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 248/05، المؤرخ في 10/07/2005، جريدة رسمية عدد : 48، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 202/08، المؤرخ في 07/07/2008، جريدة رسمية عدد : 39.
11. المرسوم تنفيذي 41/94، المؤرخ في 29/01/1994، المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها، جريدة رسمية عدد : 07.
12. المرسوم التنفيذي 41/94، المؤرخ في 29/01/1994، المتضمن تعريف الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها، جريدة رسمية عدد : 07.
13. المرسوم التنفيذي 41/94، المؤرخ في 29/01/1994، المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها، جريدة رسمية عدد : 07.
14. المرسوم التنفيذي 293/94، المؤرخ في 25/09/1994، المتضمن كليات حل وتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، جريدة رسمية عدد : 63.
15. المرسوم التنفيذي 321/94، المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، جريدة رسمية عدد : 67.
16. المرسوم التنفيذي 320/94، المؤرخ في 17/10/1994، المتعلق بالمنطقة الحرة، جريدة رسمية عدد : 67.

## قائمة المصادر والمراجع

17. المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17/10/1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد : 67.
18. المرسوم التنفيذي 54/95، المؤرخ في 15/02/1995، المتضمن صلاحيات وزير المالية، جريدة رسمية عدد : 15.
19. المرسوم التنفيذي 323/95، المؤرخ في 21/10/1995، المتضمن استغلال الموارد المرجانية، جريدة رسمية عدد : 63.
20. المرسوم التنفيذي 493/95، المؤرخ في 23/12/1995، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد : 80.
21. المرسوم التنفيذي 493/95، المؤرخ في 23/12/1995، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد : 80.
22. المرسوم التنفيذي 87/ 96، المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد : 15، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 339/09، المؤرخ في 22/10/2009، جريدة رسمية عدد : 61، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 59/21، المؤرخ في 04/02/2021، جريدة رسمية عدد : 10.
23. المرسوم التنفيذي 308/96، المؤرخ في 18/09/1996، المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، جريدة رسمية عدد : 55.
24. المرسوم التنفيذي 253/97، المؤرخ في 08/07/1997، المتعلق بمنح امتياز الخدمات العمومية للتزويد بماء الشرب والتطهير، جريدة رسمية عدد : 46، الملغي لأحكام المرسوم التنفيذي 266/85 المؤرخ في 29/10/1985.
25. المرسوم التنفيذي 484/97، المؤرخ في 15/12/1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحي، جريدة رسمية عدد : 83، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 83/12، المؤرخ في 20/02/2012، جريدة رسمية عدد : 11.
26. المرسوم التنفيذي 483/97، المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، جريدة رسمية عدد : 83، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 372/98، المؤرخ في 23/11/1998، جريدة رسمية عدد : 88.

## قائمة المصادر والمراجع

27. المرسوم التنفيذي 438/97، المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، جريدة رسمية عدد : 83.
28. المرسوم التنفيذي 339/98، المؤرخ في 03/11/1998، المتضمن ضبط التنظيم الذي يطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها، جريدة رسمية عدد : 82.
29. المرسوم التنفيذي 47/2000 المحدد لتنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار، والمرسومان التنفيذيان 48/2000 المحدد لشروط وكيفيات إنشاء وكالات السياحة والأسفار واستغلالها، 49/2000 المحدد لكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار، المؤرخ في 01/03/2000، جريدة رسمية عدد : 10.
30. المرسوم التنفيذي 114/01، المؤرخ في 07/05/2001، المتعلق بالإحصاء العام للفلاحة، جريدة رسمية عدد : 26.
31. المرسوم التنفيذي 282/01، المؤرخ في 24/09/2001، المتضمن الوكالة الوطنية لتطوير للاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد : 55، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 356/06، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 100/17، المؤرخ في 05/03/2017 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد : 16.
32. المرسوم التنفيذي 114/08، المؤرخ في 09/04/2008، المحدد لكيفيات منح الامتياز توزيع الكهرباء والغاز وسحبها ودفتر الشروط المتعلقة بحقوق صاحب الامتياز وواجباته، جريدة رسمية عدد : 20.
33. المرسوم التنفيذي 408/03، المؤرخ في 05/11/2003، المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 405/90، المحدد لقواعد عمل إحدات وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية عدد : 68.
34. المرسوم التنفيذي 417/04، المؤرخ في 20/12/2004، المحدد للشروط المتعلقة بامتياز إنجاز المنشآت القاعدية لاستقبال ومعاملة المسافرين عبر الطرقات و/أو تسييرها، جريدة رسمية عدد : 82.
35. المرسوم التنفيذي 98/05، المؤرخ في 04/04/2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 65/91، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد : 18.
36. المرسوم التنفيذي 385/06، المؤرخ في 28/10/2006، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة، جريدة رسمية عدد : 70.



## قائمة المصادر والمراجع

37. المرسوم التنفيذي 23/07، المؤرخ في 23/01/2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والأماكن السياحية أو منح حق الامتياز عليها، عدد : 08.
38. المرسوم التنفيذي 23/07، المؤرخ في 28/01/2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية أو منح حق الامتياز عليها، جريدة رسمية عدد : 08.
39. المرسوم التنفيذي 69/07، المؤرخ في 19/02/2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، جريدة رسمية عدد : 13.
40. المرسوم التنفيذي 119/07، المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، جريدة رسمية عدد : 27، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 126/12، المؤرخ في 19/03/2012، جريدة رسمية عدد : 17.
41. المرسوم التنفيذي 122/07، المؤرخ في 23/04/2007، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة الحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد : 27.
42. المرسوم التنفيذي 120/07، المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وضبطها، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 20/10، المؤرخ في 12/01/2010، جريدة رسمية عدد : 04.
43. المرسوم التنفيذي 145/07، المؤرخ في 19/05/2007، المحدد لمجال تطبيق محتوى كيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، جريدة رسمية عدد : 34.
44. المرسوم التنفيذي 364/07، المؤرخ في 28/11/2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية عدد : 75، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 251/21، المؤرخ في 06/06/2021، جريدة رسمية عدد : 47.
45. المرسوم التنفيذي 408/07، المؤرخ في 25/12/2007، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 373/04، المتضمن دفتر الشروط لمنح الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد : 81.
46. المرسوم التنفيذي 54/08، المؤرخ في 09/02/2008، المتضمن المصادقة على دفتر الشروط النموذجي للتسيير بالامتياز للخدمة العمومية للتزويد بالماء الصالح للشرب ونظام الخدمة المتعلق به، جريدة رسمية عدد : 08.

## قائمة المصادر والمراجع

47. المرسوم التنفيذي 57/08 المحدد لشروط منح امتياز استغلال خدمات النقل البحري وكيفيته، و58/08 المحدد لمبلغ حقوق امتياز استغلال خدمات النقل البحري، المؤرخان في 2008/02/13، جريدة رسمية عدد : 09.
48. المرسوم التنفيذي 152/09، المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
49. المرسوم التنفيذي 153/09، المؤرخ في 2009/05/06، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد : 27.
50. المرسوم التنفيذي 257/10، المؤرخ في 2010/10/20، المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والسياحة والصناعة التقليدية وتحديد مهامها وتنظيمها، جريدة رسمية عدد : 63.
51. المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، المؤرخ في 2010/12/29، جريدة رسمية عدد : 79.
52. المرسوم التنفيذي 06/11، المؤرخ في 2011/01/10، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد : 02.
53. المرسوم التنفيذي 124/12، المؤرخ في 2012/03/19، المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاة الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد : 17.
54. المرسوم التنفيذي 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد : 69.
55. المرسوم التنفيذي 242/14 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم، المؤرخان في 2014/08/27، جريدة رسمية عدد : 52.
56. المرسوم التنفيذي 15/15، المؤرخ في 2015/01/22، المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، جريدة رسمية عدد : 04.
57. المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 2015/01/25، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد : 07.
58. المرسوم التنفيذي 78/15، المؤرخ في 2015/03/02، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد : 12.

## قائمة المصادر والمراجع

59. المرسوم التنفيذي 281/15، المؤرخ في 26/10/2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، جريدة رسمية عدد : 58.
60. المرسوم التنفيذي 05/16، المؤرخ في 10/01/2016، المحدد لصلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، جريدة رسمية عدد : 02.
61. المرسوم تنفيذي 259/16، المؤرخ في 10/10/2016، المحدد لتشكيلة للجنة الوطنية واللجان الولائية للمجالات المحمية ، جريدة رسمية عدد : 60.
62. المرسوم التنفيذي 100/17، المؤرخ في 05/03/2017، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد : 16.
63. المرسوم التنفيذي 103/17، المؤرخ في 05/03/2017، المحدد لمبلغ المستحقات مقابل معالجة ملفات الاستثمار وكيفيات تحصيلها، جريدة رسمية عدد : 16.
64. المرسوم تنفيذي 199/18 المؤرخ في 02/08/2018 المتعلق بتفويض المرفق العام، جريدة رسمية عدد : 48.
65. المرسوم التنفيذي 149/19، المؤرخ في 29/04/2019، المتعلق بمعاينة الشروع في مرحلة الاستغلال للاستثمارات، جريدة رسمية عدد : 31.
66. المرسوم التنفيذي 166/19، المؤرخ في 29/05/2019، المتضمن تشكيل لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد : 37.
67. المرسوم التنفيذي 224/19، المؤرخ في 13/08/2019، المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للمجال المحمي والموافقة عليه ومراجعته، جريدة رسمية عدد : 50.
68. المرسوم التنفيذي 224/19، المؤرخ في 13/08/2019، المحدد لكيفيات إعداد مخطط تسيير المجال المحمي والمصادقة عليه ومراجعته، جريدة رسمية عدد : 50.
69. المرسوم التنفيذي 195/20، المؤرخ في 25/07/2020، المتضمن صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 05/16 المؤرخ في 10/01/2016، المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، جريدة رسمية عدد : 40.
70. المرسوم تنفيذي 77/20 المؤرخ في 24/03/2020، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91/04، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها وتحديثها وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد : 19.

## قائمة المصادر والمراجع

71. المرسوم التنفيذي 265/20، المؤرخ في 22/09/2020، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد : 57.
72. المرسوم التنفيذي 393/20 المحدد لصلاحيات وزير الصناعة والمناجم، والمرسوم التنفيذي 394/20 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة، المؤرخان في 23/12/2020، جريدة رسمية عدد: 79.
73. المرسوم التنفيذي 393/21، المؤرخ في 18/10/2021، المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية، جريدة رسمية عدد : 80.
6. **القرارات، التعليمات والمناشير الوزارية :**
1. القرار الوزاري المشترك بين وزير التجهيز والتهيئة العمرانية، وزير المالية ووزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة، المؤرخ في 18/11/1998، المحدد لدفتر الشروط النموذجي لمنح امتياز استغلال الخدمات العمومية للتزويد بماء الشرب، والمنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 29/03/1999، جريدة رسمية عدد : 21.
2. القرار وزاري مشترك من وزير المالية، وزير التجهيز والتهيئة العمرانية ووزير الفلاحة والصيد البحري، المؤرخ في 29/10/1998، المحدد لتشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين، جريدة رسمية عدد : 95.
3. القرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية ووزير الشبيبة والرياضية، المؤرخ في 06/10/1999، جريدة رسمية عدد : 83.
4. القرار الوزاري المؤرخ في 20/01/1992 المتعلق منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لتحرير العقود المتعلقة بالممتلكات العقارية التابعة لأموال الدولة الخاصة، جريدة رسمية عدد : 30.
5. القرار الوزاري المشترك المؤرخ بتاريخ 19/02/1992، المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأموال الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد: 25.
6. القرار الوزاري المؤرخ في 27/12/2004 المحدد لمواصفات شارات تصنيف المؤسسات الفندقية وكذا البيانات المسجلة فيها، جريدة رسمية عدد : 07.
7. القرار الوزاري مؤرخ في 02/05/2007، المحدد للقائمة الاسمية لأعضاء اللجنة الخاصة المكلفة بالبيت في المشاريع المقدمة من طالبي اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية أو منح حق الامتياز عليها، جريدة رسمية عدد : 57.

## قائمة المصادر والمراجع

8. القرار الوزاري 2008/01/31 المؤرخ بتاريخ 2008/04/09، المتضمن إنشاء ملحقات جهوية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.
9. المنشور الوزاري رقم 01 الصادر بتاريخ 2009/08/12 المحدد للقيود الواردة على ممارسة حق الشفعة.
10. المنشور الوزاري 108، المؤرخ في 2011/02/23، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المعدل بموجب المنشور الوزاري 927 المؤرخ في 2015/11/19.
11. التعليمات الوزارية رقم 219 الصادرة بتاريخ 2011/03/14 المتعلقة بشروط وكيفيات تطبيق الشراكة لتسيير واستغلال المزارع النموذجية.
12. المنشور الوزاري 246 المؤرخ في 2011/03/24 المتعلق بتطبيق المنشور الوزاري 108.
13. القرار وزاري مؤرخ في 2011/03/29، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة والملحقة بالهيئات العمومية، جريدة رسمية عدد : 34.
14. القرار وزاري مؤرخ في 2011/06/16 المتعلق ببطاقة المستثمرة الفلاحية، منشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 2012/05/16، جريدة رسمية عدد : 30.
15. القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11، المحدد لكيفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، المعدل بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 2015/11/11، جريدة رسمية عدد : 62.
16. تعليمات وزارية مشتركة رقم 196 المؤرخة في 2013/03/14.
17. القرار الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 المتعلق بإجراءات الحصول على الأراضي الفلاحية المخصصة للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز مع مراعاة المتطلبات الاقتصادية المتمثلة في تطوير فرص العمل في الهضاب العليا.
18. القرار رقم 433، المؤرخ في 2018/06/27، المحدد لمهام ومصالح ومكاتب مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري.
19. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2021/05/25، المحدد لإجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية والأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للاستصلاح.
20. المنشور الوزاري 108، المؤرخ في 2011/02/23، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المعدل بموجب المنشور الوزاري 927 المؤرخ في 2015/11/19.
21. المنشور الوزاري 246 المؤرخ في 2011/03/24 المتعلق بتطبيق المنشور الوزاري 108.

## قائمة المصادر والمراجع

22. المنشور الوزاري رقم 01 الصادر بتاريخ 2009/08/12 المحدد للقيود الواردة على ممارسة حق الشفعة.

23. instruction interministérielle N°001, du 06/08/2015, portant modalités de mise en œuvre des nouvelles dispositions relative a la concession des biens immobiliers relevant du domaine prive de l'Etat destines a la réalisation de projets d'investissements.

### 7. التعليمات والمذكرات :

1. التعليم رقم 7322، المؤرخة بتاريخ 2009/06/09، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح والامتياز الفلاحي في الأراضي المستصلحة.

2. التعليم رقم 06648، المؤرخة في 2017/06/28 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بانتقال حق الامتياز بعد وفاة صاحب الامتياز إلى الورثة.

3. التعليم رقم 2473، الصادرة بتاريخ 2013/03/14، من المديرية العامة للأموال الوطنية.

4. التعليم رقم 11413، الصادرة بتاريخ من 2013/11/20، الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية والمتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

5. التعليم رقم 7855، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2009/06/29، المحددة لشروط وكيفيات منح الامتياز التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع للاستثمار، الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

6. التعليم رقم 9361 المؤرخة في 2009/08/30، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بتحصيل الأتاوى المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية.

7. التعليم رقم 9450، المؤرخة في 2011/11/27، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بمنح حق امتياز على الأراضي الفلاحية

8. التعليم رقم 4858 بتاريخ 2014/05/05 من المديرية العامة للأموال الوطنية، المتضمنة اكتساب أكثر من حق امتياز.

## قائمة المصادر والمراجع

9. التعليم رقم 04112، الصادرة بتاريخ 2014/04/16 من المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بإعداد عقد الامتياز التي توفي أصحابها.
10. التعليم رقم 4804، المتعلقة بتمثيل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
11. التعليم رقم 10172، الصادرة بتاريخ 2012/10/10 من المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بكيفيات تحديد الأتاوى السنوية لمنح الامتياز.
12. التعليم رقم 6422، المتعلقة بتمثيل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
13. التعليم رقم 10627، المؤرخة في 2011/10/24، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي.
14. التعليم رقم 5006 المؤرخة في 2014/05/13، الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بتحصيل الأتاوى المستحقة بعنوان حق الانتفاع الدائم.
15. التعليم رقم 01467، المؤرخة في 2013/02/13، الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتضمنة تحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
16. التعليم رقم 3085، المؤرخة في 2011/04/11، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
17. التعليم رقم 3762 المؤرخة في 2006/05/24، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بأوجه الأعمال التي تقع على عاتق إدارة أملاك الدولة في إطار تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.
18. التعليم رقم 4804 المؤرخة في 2011/05/03، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتمثيل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
19. التعليم رقم 6422 المؤرخة في 2011/06/08، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بتمثيل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
20. التعليم رقم 2037، المؤرخة في 2005/04/18 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتنازل و/أو منح حق الامتياز إلى تنازل.



## قائمة المصادر والمراجع

21. التعليمية وزارية رقم 654 مؤرخة في 2012/12/11 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.
22. التعليمية رقم 3760، الصادرة بتاريخ 2016/03/29 من المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية.
23. التعليمية رقم 04538، الصادرة بتاريخ 2017/04/24 من المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة تطبيق أحكام المادة 21 من قانون 03/10.
24. التعليمية رقم 01261، الصادرة بتاريخ 2018/02/06، من المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية في إطار الأمر 04/08.
25. المذكرة رقم 03638، المؤرخة بتاريخ 2001/07/07، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالتحويل المجاني للممتلكات المحازة من طرف المؤسسات العمومية التي تعود ملكيتها للدولة والجماعات المحلية.
26. المذكرة رقم 4046، الصادرة بتاريخ 2007/05/28، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة المحلة.
27. المذكرة رقم 7503، الصادرة بتاريخ 2011/07/14، الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بحالة وفاة صاحب حق الانتفاع الدائم.
28. المذكرة رقم 6848 المؤرخة في 2012/07/03 من المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة عدم منح أو إمضاء أي قرارات ولائحة تتضمن منح امتياز لفائدة مستثمرة فلاحية واحدة متكونة من قطع أرضية متناثرة.
29. المذكرة رقم 3284 الصادرة بتاريخ 2010/04/18، المتعلقة بكيفية حساب التكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز.
30. مذكرة رقم 12502، الصادرة بتاريخ 2011/12/25 من المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بتطبيق التخفيضات على إتاوة الأراضي الموجهة للاستثمار.
31. المذكرة رقم 3049، الصادرة بتاريخ 2013/03/28 من المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بكيفيات تقييم الأراضي التابعة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية.
32. المذكرة رقم 11659 المؤرخة في 2012/11/27 والصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

## قائمة المصادر والمراجع

33. المذكرة 3284 الصادرة بتاريخ 2010/04/18، المتعلقة بكيفية حساب التكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز.
34. المذكرة 2069، المؤرخة في 1999/04/25، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمعلقة بتحصيل الأتاوى المستحقة مقابل حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة.

### -القوانين الأجنبية:

- قانون رقم 100 لسنة 1997، المتعلق بإنشاء هيئة كهرباء مصر.
- قانون رقم 67 لسنة 2010، المتعلق بإصدار قانون تنظيم مشاركة القطاع الخاص في مشروعات البنية الأساسية والخدمات والمرافق المصري.
- جريدة الوقائع المصرية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 1956/07/26.
- قانون رقم 13 لسنة 2006، المتعلق بقانون الاستثمار العراقي.
- قانون المرافعات العراقي رقم 83 لسنة 1969.
- قانون رقم 360 المتعلق بتشجيع الاستثمارات في لبنان.
- قانون التزامات المرافق العامة المصري رقم 129 لسنة 1947.

-code général de la propriété des personnes publiques.

- la loi n°93/122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et la transparence de la vie économique et des procédures publiques, modifié par l'ordonnance n°2010/420 du 27/04/2014, abrogé par l'ordonnance n°2016/65 du 29/01/2016.

### 8. الاجتهادات القضائية :

1. قرار المحكمة العليا رقم 195240، الصادر بتاريخ 2000/04/26، مجلة المحكمة العليا، لسنة 2000.
2. قرار المحكمة العليا رقم 186695، بتاريخ 1999/04/28، مجلة المحكمة العليا، سنة 2000.
3. قرار المحكمة العليا رقم 191759، بتاريخ 1999/12/22، مجلة المحكمة العليا سنة 2001.
4. قرار المحكمة العليا رقم 226275، بتاريخ 2002/04/24، مجلة المحكمة العليا لسنة 2002.

## قائمة المصادر والمراجع

5. قرار المحكمة العليا رقم 253567، بتاريخ 2003/09/24، مجلة المحكمة العليا، سنة 2003.
  6. قرار المحكمة العليا رقم 260154، بتاريخ 2004/03/24، مجلة المحكمة العليا، سنة 2004.
  7. قرار المحكمة العليا رقم 410746، بتاريخ 2007/10/10، مجلة المحكمة العليا، سنة 2008.
  8. قرار المحكمة العليا رقم 574072، بتاريخ 2010/02/11، مجلة المحكمة العليا، سنة 2010.
  9. قرار المحكمة العليا رقم 573105، بتاريخ 2010/01/14، مجلة المحكمة العليا لسنة 2010.
  10. قرار مجلس الدولة رقم 066663، بتاريخ 2012/07/19، مجلة مجلس الدولة، سنة 2014.
- 9. مناقشات برلمانية :**
1. مناقشة السيد رشيد بن عيسى وزير الفلاحة والتنمية الريفية بمناسبة مناقشة قانون التوجيه الفلاحي 16/08، الجريدة الرسمية للمناقشات يوم 2008/07/29.
  2. الجريدة الرسمية للمناقشات، الفترة التشريعية السادسة يوم 2008/10/05.
- 10. مواقع الانترنت :**
1. <https://core.ac.uk/download/pdf/80743039.pdf>.
  2. <https://core.ac.uk/download/pdf/80743039.pdf>.
  3. <https://www.politics-dz.com/%D9%85%D9%81%D8%A7%D9%87%D9%8A%D9%8>.
  4. <https://www.aljazeera.net/encyclopedia/conceptsandterminology/>.
  5. <https://www.ohamah.net/law>.
  6. <https://ar.calpiref.com/zone-industrielle2020/>.
  7. <https://dspace.univ-ouargla.dz/jspui/bitstream/123456789/7448/1/R0205.pdf>
  8. <http://elmihar.com/ar/index.php/mobile/%D8%A7%D9%84%D9%88%D8%B7>
  9. <https://www.el-massa.com/dz/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B1%D8%A7%D8%B3>
  10. <http://fdsp.univ-guelma.dz/sites/default/files/chouaidia.pdf>, 05/04/2020.
  11. [http://vrlex-ar.univ-batna.dz/images/docs/manif\\_scient/tourisme/communicat](http://vrlex-ar.univ-batna.dz/images/docs/manif_scient/tourisme/communicat).
  12. <https://zemmora.yoo7.com/t4856-topic>.
  13. <https://www.mohamah.net/law/%D8%A8%D8%AD%D8%AB-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A-%D8%AD%D9%88%D9%84>.
  14. <https://www.ennaharonline.com/05/05/2020>.
  15. <https://great-library.com/..202/05/05> ، 39 : 02

16. [http : //www.eff- franchise.com/46/our- values- eff- code- of- ethics.html](http://www.eff-franchise.com/46/our-values-eff-code-of-ethics.html).
17. [http : //qu.edu.iq/el/pluginfile.php/26196/mod\\_resource/content/1/%D9%85%D8%A%D8%A7%D8%B6%D8%B1%D8%A97.pdf](http://qu.edu.iq/el/pluginfile.php/26196/mod_resource/content/1/%D9%85%D8%A%D8%A7%D8%B6%D8%B1%D8%A97.pdf).
18. [https : //www.elitihadonline.com2020/05/05](https://www.elitihadonline.com2020/05/05) .
19. [https : //www.el- massa.com/dz/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B1%D8%/9%](https://www.el-massa.com/dz/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B1%D8%/9%)
20. [http : //elmihwar.com/ar/index.php/mobile](http://elmihwar.com/ar/index.php/mobile).
21. [http : //elmihwar.com/ar/index.php/mobile](http://elmihwar.com/ar/index.php/mobile).
22. [https : //www.mtatf.gov.dz/?page\\_id=7287&lang=.202/10/16](https://www.mtatf.gov.dz/?page_id=7287&lang=.202/10/16) .
23. [http : //info.wafa.ps/userfiles/server/pdf/k\\_emteaaz.pdf](http://info.wafa.ps/userfiles/server/pdf/k_emteaaz.pdf).
24. <https://shihabpresse.com/2019/07/11/%D8%A7%D9%81%D8%AA%D8%AA%D8%A7%>.
25. [https : //www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000022189310/2010-05-01](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000022189310/2010-05-01).
26. [https : //www.academia.edu/3096775535](https://www.academia.edu/3096775535) : 14 ،2020/11/04 : .
27. [http://www.itda.gov.eg/pageinv/Logistics.aspx#:~: text=%D8%A7%D9%84%..](http://www.itda.gov.eg/pageinv/Logistics.aspx#:~:text=%D8%A7%D9%84%..)
28. [http : //www.dtatissemsilt- 38.com/qualite.php](http://www.dtatissemsilt-38.com/qualite.php).
29. [https : //www.ennaharonline.com/%D9%82%D8%B1%D9%88%D8%B6- %D8%A8%D07](https://www.ennaharonline.com/%D9%82%D8%B1%D9%88%D8%B6-%D8%A8%D07) : 15 .
30. [https : //www.djazairess.com/elmassa/6055](https://www.djazairess.com/elmassa/6055). ،2020/10/21.
31. [http : //olc.bu.edu.eg/olc/images/413.pdf](http://olc.bu.edu.eg/olc/images/413.pdf).
32. [https : //ar.calpiref.com/%d9%85%d9%84%d9%81.24](https://ar.calpiref.com/%d9%85%d9%84%d9%81.24) : 20 ،2020/09/19
33. [http : //www.andi.dz/index.php/ar/pièces- a- fournir..34](http://www.andi.dz/index.php/ar/pièces-a-fournir..34) : 20 ،2020/09/19
34. [http://www.aifca.com/wp- content/uploads/2017/12/%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%](http://www.aifca.com/wp-content/uploads/2017/12/%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%).
35. [http : //www.apn.dz/AR/images/actualite\\_speciale\\_2/jp- com- agricultur](http://www.apn.dz/AR/images/actualite_speciale_2/jp-com-agricultur).
36. [http://e-biblio.univ- mosta.dz/bitstream/handle/123456789/8815/%D8%AF%D8%B1%D8%A7%D8%B3%D8%A7%D8%AA%20%D8%AA%D9%87%D9%8A%D8%A6%D8%A9%20%D8%AC%D8%A7%D8%B0%D8%A8%D9%8A%D8%A9%20%D8%](http://e-biblio.univ-mosta.dz/bitstream/handle/123456789/8815/%D8%AF%D8%B1%D8%A7%D8%B3%D8%A7%D8%AA%20%D8%AA%D9%87%D9%8A%D8%A6%D8%A9%20%D8%AC%D8%A7%D8%B0%D8%A8%D9%8A%D8%A9%20%D8%)

A7%D9%84%D9%85%D9%88%D8%A7%D9%82%D8%B9%20%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%.

ثانيا/ - المراجع باللغة الفرنسية :

### 1- Ouvrage généraux :

- 1.code général de la propriété des personnes publiques.
- 2.Gaston jéze, les principes généraux du droit administratif (théorie générale des contrats de l'administration), édition N°3, librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, année 1936.
- 3.Jean françois lachaume et Claudie boiteua et Héléne pauliat, Droit des services publics, 3ème édition, Armand colin, France, 2004.
- 4.Jean Waline, Droit administratif, 25ème édition, Dalloz.
- 5.Jean Waline, droit administratif, 9ème édition, édition Sirey, Paris, année 1963.
- 6.Martine lombard et Gilles Dumont, Droit administratif, 9 édition, Dalloz, paris, 2011.
- 7.Rachid zouaimia, La délégation de service public au profit de personnes privées, Maison BELKIS, Alger, édition 2012.
- 8.André de lubader, traité des contrats administratif, Tome1, Paris, LGDJ, édition 1983.
- 9.Christophe otero\_Gaetanteréguir, Le droit administratif des biens en qcm, édition ellips, Paris, 2012.
- 10.Gilles J, Guglielmigeneviévekoubi, Droit du service public, 3ème édition, Montchrestien, paris, 2011.
- 11.Nadine poulet- Gibotleclerc, Droit administratif des biens, 2ème édition, Bréal, paris, 2012.
- 12.Olive de David Beaugard- Berthier, Droit administratif des biens, 5ème édition, Gualino éditeur.
- 13.Philipe godfrin, Droit administratif des biens, 3ème édition, édition Masson, paris, 1987.

### 2- Article de revue :

1. Laala Boulbir- Kadour Boukhmis- Anissa Zeghiche, crise de l'offre foncière économique en Algérie : du blocage à l'investissement informel (le cas de la ville d'Annaba), Revue d'économie régionale et urbaine, N°3, année 2012.
2. Dr Hassan Mohammed Ali hassanalbanan, The general administrative sanction (a comparative analytical study sanction for deprivation of the revocation cancelation and the suspension), Tikrit university journal for rights, volume 04, part 1, year 2020.

### 3- Les Rapports :

1. République Algérienne démocratique et populaire, ministère du tourisme et de l'artisanat, investir dans le tourisme, guide pratique, juin 2012.
2. Conférence des Nations Unies sur le commerce et le développement, examen de la politique de l'investissement Algérie.
3. plan d'action du gouvernement pour la mise en œuvre du programme du président de la république.
4. Ministère du tourisme, ministère de l'aménagement du territoire de l'environnement et du tourisme, schéma directeur d'aménagement touristique (SDAT2025), Livre 4, janvier 2008.
5. plan d'action du gouvernement pour la mise en œuvre du programme du président de la république.
6. Guide fiscal de l'investisseur en Algérie, année 2019.

# الفهرس



شكر.

إهداء.

قائمة الجداول.

مقدمة.

الباب الأول : الأملاك الوطنية الخاصة ونظام الامتياز هدف للثمين الاقتصادي.....9

الفصل الأول : الأملاك الوطنية الخاصة محل نظام الامتياز..... 11

المبحث الأول : المفهوم المعاصر لنظام الأملاك الوطنية.....12

المطلب الأول : معايير التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة.

14 .....

الفرع الأول : مشتقات الأملاك الوطنية.....14

يتضمن النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر من أملاك وطنية عمومية وأملاك

وطنية خاصة، ولكل منهما مشتقات خاصة بهما :.....14

أولا : الأملاك الوطنية العمومية.....14

ثانيا : الأملاك الوطنية الخاصة.....18

الفرع الثاني : معايير التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة.

20 .....

أولا : معيار قابلية التملك.....21

22	ثانيا : المعيار الوظيفي.....
23	المطلب الثاني : طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.....
23	الفرع الأول : طرق الاكتساب العادية.....
23	أولا : طرق الاكتساب المنصوص عليها في المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية.
26	ثانيا : طرق الاكتساب العامة الإضافية المنصوص عليها في المادة 39.....
27	الفرع الثاني : طرق الاكتساب غير العادية.....
28	أولا : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....
30	ثانيا : التأميم.....
30	ثالثا : الشفعة الإدارية.....
32	المطلب الثالث : الأملاك الوطنية الخاصة محور لتطبيق نظام الامتياز.....
33	الفرع الأول : العقار الصناعي.....
33	أولا : تنظيم العقار الصناعي في إطار التوجهات الاشتراكية.....
39	ثانيا : تنظيم الحافطة العقارية الصناعية في مرحلة قوانين الاستثمار.....
59	الفرع الثاني : العقار الفلاحي.....
59	أولا : تعريف العقار الفلاحي.....
60	ثانيا : تصنيف الأراضي الفلاحية.....

- 62 ..... الفرع الثالث : العقار السياحي.
- الفرع الرابع : امتياز الترقية العقارية التجارية على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة  
لمشاريع استثمارية..... 71
- المبحث الثاني : دور الهيئات الإدارية في تنظيم الأملاك الوطنية الخاصة..... 75
- المطلب الأول : على المستوى الوطني..... 75
- الفرع الأول : الوزارات المكلفة بتنظيم الأملاك الوطنية الخاصة..... 75
- أولا : الوزارة المكلفة بالصناعة..... 75
- ثانيا : وزارة السياحة..... 79
- ثالثا : الوزارة المكلفة بالمالية..... 80
- الفرع الثاني : تدخل الأجهزة المتخصصة في ضبط تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.  
83
- أولا : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كجهاز لتنظيم العقار الفلاحي..... 83
- ثانيا : ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية..... 85
- ثالثا : الوكالة الوطنية للتنمية السياحية..... 86
- رابعا : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري..... 90
- المطلب الثاني : دور الأجهزة المحلية في تعزيز تامين الأملاك الوطنية الخاصة..... 92
- الفرع الأول : المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية..... 93

توجد لدينا مديرية أملاك الدولة، والمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري. ....	93
أولا : المديرية الولائية لأملاك الدولة.....	93
ثانيا : المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.....	97
الفرع الثاني : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار. ..	97
أولا : مهام المساعدة.....	98
ثانيا : مهام المتابعة.....	99
الفصل الثاني : التنظيم القانوني والتعاقد لنظام الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة.	
.....	101
المبحث الأول : البحث عن ماهية عقد الامتياز.....	102
المطلب الأول : عقد الامتياز في النظام القانوني الجزائري.....	103
الفرع الأول : علاقة امتياز المرفق العام بامتياز الأملاك الوطنية.....	103
أولا : مفهوم فكرة المرفق العام.....	103
ثانيا : تطور نظام عقد الامتياز في الجزائر:.....	105
الفرع الثاني : مبررات أخذ الدولة بنظام الامتياز. ....	111
أولا : الأهمية الاقتصادية لعقد الامتياز:.....	111
ثانيا : الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأملاك الوطنية.....	113

- المطلب الثاني : تعريف عقد الامتياز. 114.....
- الفرع الأول : التعريف الفقهي والتشريعي لعقد الامتياز. 114.....
- أولا : التعريف الفقهي. 115.....
- ثانيا : التعريف التشريعي: 117.....
- الفرع الثاني : خصوصية عقد الامتياز عن باقي العقود المشابهة. 125.....
- أولا : تمييزه عن عقد التفويض. 125.....
- ثانيا : تمييزه عن عقد الشراكة (public-Private Partnerships). 127.....
- ثالثا : تمييزه عن عقد البوت Build, Operate and transfert. 128.....
- رابعا : تمييزه عن عقد الإيجار. 129.....
- خامسا : تمييزه عن عقد الامتياز التجاري. 130.....
- سادسا : التمييز بين عقد الامتياز والترخيص. 130.....
- الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز. 131.....
- أولا : عقد الامتياز من عقود القانون الخاص. 131.....
- ثانيا : عقد الامتياز هو من العقود الإدارية. 132.....
- ثالثا : عقد الامتياز هو عقد ذو طبيعة مختلطة. 133.....
- المبحث الثاني : نظام الامتياز كآلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة. 139.....

- المطلب الأول : الاستقرار على نظام الامتياز الفلاحي كضرورة حتمية لتشجيع الاستثمار .  
139.....
- الفرع الأول : نظام الامتياز على العقار الفلاحي.....140.....
- أولا : الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 483/97.....141.....
- ثانيا : ضرورة الإبقاء على الامتياز تطبيقا لقانون التوجيه الفلاحي . .....144.....
- الفرع الثاني : آلية تطبيق منح الامتياز في إطار قانون 03/10 . .....147.....
- أولا : شروط منح الامتياز على الأراضي الفلاحية.....147.....
- ثانيا : إجراءات إعداد عقد الامتياز . .....154.....
- المطلب الثاني : عقد الامتياز خيار حتمي على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة  
لمشاريع استثمارية.....164.....
- الفرع الأول : أحكام الامتياز قبل صدور الأمر 04/08.....165.....
- أولا : عقد الامتياز القابل للتنازل في إطار قوانين الاستثمار والمالية.....165.....
- ثانيا : في إطار الأمر 11/06.....170.....
- الفرع الثاني : أحكام الامتياز بموجب الأمر 04/08.....173.....
- أولا : القيود الواردة على الملف الاستثماري.....174.....
- ثانيا : إعداد الملف الاستثماري.....180.....
- الفرع الثالث : الامتياز في مجال الترقية العقارية التجارية.....190.....

- أولا : الشروط المتعلقة بالمستفيد من عقد الامتياز.....191
- ثانيا : منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لإنجاز مشاريع ترقية تجارية.....191
- الباب الثاني : آثار عقد امتياز الأملاك الوطنية الخاصة.....195
- الفصل الأول : الحقوق والالتزامات المتبادلة بين أطراف عقد الامتياز.....197
- المبحث الأول : بالنسبة لصاحب الامتياز.....198
- المطلب الأول : التزامات صاحب الامتياز.....198
- الفرع الأول : الالتزام بالتنفيذ الشخصي للعقد.....198
- أولا : إنشاء تعاونية فلاحية.....200
- ثانيا : حالة إبرام شراكة.....202
- ثالثا : حالة التنازل.....206
- رابعا : حالة وفاة صاحب الامتياز.....208
- الفرع الثاني : الالتزام بالشروط المالية للعقد.....210
- أولا : مصاريف حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري.....210
- ثانيا : مصاريف مديرية أملاك الدولة.....211
- ثالثا : المصاريف المتعلقة بالإتاوة.....212
- المصدر: مفتشية أملاك الدولة بولاية الشلف.....218

- 218..... رابعا : مصاريف المتعلقة خلال مدة الامتياز .
- 218..... الفرع الثالث : الالتزام بتنفيذ العقد وفقا للمدة المتفق عليها.
- 219..... أولا : التعريف بمدة التنفيذ.
- 219..... ثانيا : تحديد بداية مدة التنفيذ.
- 221..... ثالثا : المسوغات القانونية لعدم التزام المتعاقد بمدة التنفيذ.
- الفرع الرابع : الالتزام بتنفيذ موضوع العقد وفق المواصفات المتفق عليها بعناية تامة  
223..... وبحسن نية.
- 224..... المطلب الثاني : حقوق صاحب الامتياز .
- 224..... الفرع الأول : الحق في الحصول على قرارات التهيئة والتعمير .
- 224..... أولا : رخصة البناء.
- 228..... ثانيا : شهادة المطابقة.
- 229..... الفرع الثاني : الحق في الحصول على المزايا.
- 229..... أولا : المزايا المترتبة عن عقد الامتياز .
- 236..... ثانيا : المزايا المذكورة في قانون الاستثمار .
- 239..... ثالثا : المزايا المذكورة في قانون المالية.
- 242..... الفرع الثالث : الحق في الثبات التشريعي.



- 243.....الفرع الرابع : الحق في الحصول تمويل
- 246.....الفرع الخامس : الحق في الحصول على المقابل المالي.
- 247.....المبحث الثاني : بالنسبة للسلطة مانحة الامتياز
- 247.....المطلب الأول : التزامات السلطة مانحة الامتياز
- 247.....الفرع الأول : التزام الدولة بتبسيط الإجراءات الإدارية والقانونية.
- 250.....الفرع الثاني : الالتزام بضمان التوازن المالي للعقد
- 250.....أولا : مدلول فكرة التوازن المالي للعقد.
- 252.....ثانيا : إعادة التوازن المالي للعقد
- 256.....المطلب الثاني : حقوق السلطة مانحة الامتياز
- 256.....الفرع الأول : الحق في الرقابة.
- 258.....أولا : أوجه الرقابة
- 262.....ثانيا : حدود الرقابة.
- 263.....الفرع الثاني : الحق في التعديل
- 267.....الفرع الثالث : الحق في توقيع الجزاءات
- 267.....أولا : مفهوم سلطة توقيع الجزاء
- 270.....ثانيا : أنواع الجزاءات الإدارية التعاقدية.

- 274..... الفرع الرابع : الحق في ممارسة الشفعة.
- 280..... الفصل الثاني : انقضاء عقد الامتياز وأساليب فض المنازعات الناشئة عنه.
- 281..... المبحث الأول : انتهاء عقد الامتياز ونقل ملكية الأرض إلى الدولة.
- 281..... المطلب الأول : النهاية الطبيعية لعقد الامتياز وإمكانية تجديده.
- 281..... الفرع الأول : انتهاء عقد الامتياز بانتهاء مدته.
- 284..... الفرع الثاني : تمديد مدة عقد الامتياز.
- 286..... المطلب الثاني : انتهاء عقد الامتياز دون تنفيذ.
- 286..... الفرع الأول : انتهاء عقد الامتياز بقوة القانون.
- الفرع الثاني : انتهاء عقد الامتياز دون تنفيذ من المستثمر والآثار المترتبة في حالة هذا الإنهاء..... 287
- أولا : حالات انتهاء عقد الامتياز دون تنفيذ من جهة المستثمر..... 287
- ثانيا : الآثار المترتبة في حالة الإنهاء من المستثمر..... 295
- الفرع الثالث : الفسخ بالإرادة المنفردة من طرف الإدارة..... 296
- أولا : الفسخ الجزائي من طرف الإدارة "إسقاط الامتياز"..... 297
- ثانيا : الفسخ الانفرادي من طرف الإدارة بدون خطأ من المتعاقد..... 302
- المطلب الثالث : تبعات إنتهاء عقد الامتياز..... 309

- 309.....الفرع الأول : التعويض
- 310.....الفرع الثاني : تصفية عقد الامتياز
- 310.....أولا : بالنسبة لعقود العمل
- 312.....ثانيا : بالنسبة للبنائيات
- 315.....الفرع الثالث: إخطار المقرضين
- 316.....المبحث الثاني : فض المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز
- 317.....المطلب الأول : أولوية الاختصاص القضائي الوطني لمنازعات عقد الامتياز
- الفرع الأول : اختصاص القضاء الإداري بفحص مشروعية القرارات التي تمس مصلحة المتعاقد
- 318.....أولا : بالنسبة للعقار الفلاحي
- 319.....ثانيا : بالنسبة للعقار الموجه لمشاريع استثمارية
- 321.....الفرع الثاني : بالنسبة للمنازعات التي يؤول اختصاصها إلى القضاء العادي
- 322.....أولا : المنازعات المتعلقة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية
- 323.....ثانيا : اختصاص القاضي العادي بحماية الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز
- 324.....المطلب الثاني : القضاء البديل لفض منازعات عقد الامتياز
- 324.....الفرع الأول : تعريف التوفيق، الوساطة، الصلح والتفاوض

324.....	أولا : التوفيق.....
325.....	ثانيا : الوساطة.....
326.....	ثالثا : الصلح.....
327.....	رابعا : التفاوض.....
327.....	الفرع الثاني : فعالية التحكيم في فض منازعات عقود الامتياز .
328.....	أولا : تعريف التحكيم.....
329.....	ثانيا : موقف بعض التشريعات منه.....
330.....	ثالثا : مدى قابلية خضوع منازعات عقد الامتياز لمجال التحكيم.....
334.....	الفرع الثالث : المحاكم الاقتصادية كقضاء متخصص لمعالجة بقاء التقاضي.....
335.....	أولا : واقع النظام القضائي.....
336.....	ثانيا : دور المحاكم الاقتصادية في معالجة منازعات عقود الامتياز.....
339.....	خاتمة :.....
346.....	الملاحق :.....
372.....	قائمة المراجع :.....

## ملخص الأطروحة :

يعتبر عقد الامتياز من أهم آليات مشاركة القطاع الخاص في مجال استثمار الأملاك الوطنية الخاصة لأن هذا العقد يضمن بشكل أساسي تأمينها وحمايتها من خلال إعطاء القطاع الخاص سواء كان شخص طبيعي أو معنوي فرصة إقامة مشروعه الاستثماري دون أن تفقد هذه العقارات تبعيتها للأملاك الوطنية ما يتيح فرصة التنويع الاقتصادي خارج قطاع المحروقات من جهة واستقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية من جهة أخرى، ومن أجل تحقيق ذلك نظم المشرع الجزائري آلية الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عدة نصوص تشريعية وتنظيمية تتيح للمستثمر إنجاز مشروعه الاستثماري في مدة محددة وفق شروط عليه احترامها، كما تم إنشاء هيئات إدارية تضطلع بعملية الإشراف والرقابة على جميع مراحل إبرام هذا العقد.

**الكلمات المفتاحية:** الأملاك الوطنية الخاصة، عقد الامتياز، الاستثمار، العقار، قوانين المالية.

### **Abstract:**

Privileged contract is considered as one of the most significant mechanisms for private investment in the filed of investing in the private national due to its guarantees by giving the private sectors either natural or legal entity, the option to establish its investment project without losing their subordination to national property, which provides an opportunity for diversification economic activity outside the hydrocarbon sector on the one hand, and attracting national and foreign capital on the other hand.

In order to achieve this the Algerian legislator authorized the mechanism of concession on private national property under several legislative and regulatory laws which allow investores to conduct the investment project in a specific period and according to existing domestic laws conditions.

**Key words:** National property private, Concession contract, Investment, real estate, Finance law.