

جامعة محمد خيضر - بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عقد الإمتياز لإستغلال العقار الموجه للإستثمار

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون الأعمال

إشراف الأستاذة:
بلجراف سامية

إعداد الطالب :
شعبان وليد

إن تحسين أنماط الحياة ومستويات معيشة الشعوب منذ القديم ، هو مسعى كل دول العالم على اختلاف أشكالها ودرجة تقدمها، ولتحقيق هذا المسعى كان لا بد من الاعتماد على بناء أسس متينة للنهوض بالاقتصاد الوطني وتنميته المستدامة.

ولعل أهم هذه الأسس والركائز التي يقوم عليها الاقتصاد في أي دولة هو الاستثمار، وهذا الأخير يشكل أحد المتغيرات المؤثرة في تطور البلدان ونموها ، ذلك أن المشكلة الاقتصادية التي تواجه غالبية الدول خاصة الدول النامية في رأي الكثير من الاقتصاديين هي مشكلة انخفاض حجم الاستثمار بها.

إن نجاح الدولة في تحقيق التنمية يتوقف على مدى قدرتها في زيادة معدلات الاستثمار للقضاء على العقبات الكامنة فيها، والتي تعوق انطلاقها في مسار النمو الذاتي. لذلك نجد أن البحث عن سبيل تشجيع وتنشيط الاستثمارات من الانشغالات الكبرى للحكومات و واضعي السياسات الاقتصادية في مختلف البلدان النامية.

و الجزائر تعاني كغيرها من الدول النامية من ركود الاستثمارات ، ومن ثم فهي تبحث عن سبل بعثها وتنشيطها ، حيث تواجه الدولة الجزائرية عدة تحديات تنموية اقتصادية واجتماعية ، تحتم عليها الإعتماد على مداخيل المحروقات كمصدر أولى لمصادر الدخل الوطني ، خاصة في السنوات الأخيرة حيث عرفت أسعار المحروقات انخفاضا أدى إلى التأثير سلبا على القدرات المالية للدولة. وهنا اتجهت الدولة إلى اللجوء إلى الاستثمار من خلال العمل على الاستغلال الأمثل للتنوع الكبير في الإمكانيات المادية والبشرية في جميع القطاعات الاقتصادية سواء في مجال الصناعة ، السياحة ، والفلاحة وفق إستراتيجية تعتمد على تنويع النسيج الاقتصادي كبديل عن المحروقات بهدف تنمية الاقتصاد وتطويره عن طريق جلب المستثمرين وتحفيزهم على دفع أموالهم في إقامة مشاريع استثمارية ، ووجب على الدولة تقديم تحفيزات وضمانات كثيرة كتخفيض نسبة الضرائب وتوفير الوسائل المادية والبشرية ، و الموارد المالية التي تسمح بجعل مختلف القطاعات الاقتصادية موفرة لمناصب الشغل والثروة وترقية الاستثمار وتسهيله وتبسيط الإجراءات الإدارية اللازمة لتنظيمه.

أهمية الموضوع :

إن أهمية هذا الموضوع تبرز من خلال جهود المشرع الحثيثة لتنظيم عقد إمتياز استغلال العقار الموجه للإستثمار حيث عملت الجزائر على وضع حد للإختلالات الداخلية والخارجية للاقتصاد الوطني من خلال الدخول في مرحلة إصلاحات شاملة له، فقد عملت الدولة على تكيف منظومتها التشريعية وتبني سياسات متدرجة تستطيع من خلالها التحضير لتغيير النمط الاقتصادي دون المجازفة باتخاذ نقلات فجائية ذات آثار سلبية عميقة ، ومن بين هذه السياسات ، وضع قوانين جد هامة متعلقة بالاستثمار وتؤثر فيه بصفة مباشرة كتشريعات تنظيم استغلال العقار، الذي لا يزال رهن الكثير من العراقيل التي تحد من إقبال الكثير من المستثمرين لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.

وبالرجوع إلى الآليات التي وضعها المشرع الجزائري لاستغلال العقارات الموجهة للاستثمار و كفاءات تسييرها ، يمكن القول أنها تطورت بتطور نظرة المشرع للاستثمار نتيجة لتقلص دور الدولة وحاجتها للقطاع الخاص الداخلي والخارجي وتبنيها للاقتصاد الحر، وتتمثل هذه الآليات القانونية التي اعتمدها الدولة في إطار تحقيق مشاريع استثمارية على أملاكها العقارية الخاصة في عقود الامتياز.

ومنذ ظهور عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار العمومي الموجه للاستثمار في ظل الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية⁽¹⁾ وهو في حالة تذبذب بين تبني الامتياز القابل للتنازل أو غير قابل للتنازل إلى أن صدر الأمر 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية⁽²⁾ وكذا المراسيم التنفيذية المتعلقة به ، ليتم الاعتماد أخيرا على عقد الامتياز غير القابل لتنازل ، واقتصر الأمر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي ، لغلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في

¹ - الأمر 11/06 مؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53 الصادرة في 30 أوت 2006.

² - الأمر 04/08 مؤرخ في 1 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

الحصول على العقار لاكتسابه فقط ، ومن أجل إعطاء المزيد من التسهيلات بادرت السلطات العمومية من جديد بتعديل الأمر 04/08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وألغت الامتياز بالمزاد واكتفت فقط بالامتياز بالتراضي.

كما عدل هذا الأمر بموجب قانون المالية لسنة 2013 وقانون المالية التكميلي لسنة 2015 وأخيرا قانون المالية لسنة 2017.

ومن الجدير بالذكر أن الأمر رقم 04/08 قد استثنى من التطبيق العقار الفلاحي الذي خصه المشرع بنظام خاص تمثل في القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽¹⁾. والذي صدر بهدف سد النقائص التي كانت موجودة في السياسات العقارية السابقة التي أثبتت عدم نجاعتها من خلال الإهمال في تسيير القطاع الفلاحي وتحويل وجهة وطبيعة الأراضي الفلاحية نحو أغراض أخرى، وبالتالي عدم حفاظها على الأملاك الوطنية الخاصة ، و كذلك بعدما ثبت للمشرع الجزائري فشل نمط حق الانتفاع الدائم الذي أقره القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽²⁾. الذي أفرز وضع مناقضا لما كانت تصبوا إلى تحقيقه السلطات العمومية.

إن كثرة هذه النصوص القانونية المنظمة لعقد الامتياز لاستغلال العقار في مجال الاستثمار وعدم استقرارها وديمومتها ، يستفاد منه إصرار السلطات العمومية على تشجيع الاستثمار عن طريق استغلال العقار من جهة ، ودليل أيضا على أن الحل مستعصي من جهة أخرى ، وقد بادرت الدولة من أجل الارتقاء بالاقتصاد الوطني باتخاذ تدابير متتالية للاستثمار تمثلت في إنشاء وكالات تمثلها تعمل على تسيير ملف الاستثمار ومرافقة المستثمر وتقريبه من الإدارة العمومية.

¹ - القانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة في 18 أوت 2010.

² - القانون رقم 19/87 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم. جريدة رسمية عدد 50 الصادرة في 09 ديسمبر 1987.

والهدف من اعتماد الدولة عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار من جهة هو تسهيل انجاز المشاريع الاستثمارية بمختلف أنواعها، فيخفف الأعباء على المستثمرين في البحث عن العقار اللازم ويحفزهم من خلال منحهم الضمانات الكافية لانجاز مشاريعهم ، ومن جهة أخرى حماية الأملاك الوطنية من بعض الانتهازيين الذين استغلوا القوانين المحفزة للاستثمار في ممارسة المضاربة على هذه الأراضي واستهلاك احتياجاتها العقارية وكل هذا من شأنه بناء اقتصاد وطني قوي وزيادة مداخيل الخزينة العمومية وخلق مناصب شغل.

إشكالية الدراسة :

وأمام كل ما مر به العقار الموجه للاستثمار من سياسات ومناهج وقوانين مختلفة لاستغلاله وصولا إلى عقد الامتياز، ونظرا لأهمية هذا العقد القسوى في مجال الاستثمار والنهوض بالاقتصاد الوطني فإن ذلك يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

هل استطاع المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المنظمة لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار من توفير ضمانات كافية لحماية مصالح أطراف العقد ، و تشجيع المستثمر في اتخاذ قرار الإستثمار .

منهج الدراسة :

و للإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهجين الوصفي والتحليلي من خلال استعراض المفاهيم القانونية والإدارية المتعلقة بعقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار في كل من الأمر 04/08 ومراسيمه التنفيذية والقانون 03/10 ومرسومه التنفيذي ، وتحليل هذه النصوص القانونية واستنباط الأحكام المتعلقة بعقد الامتياز ، مع دعم هذه النصوص ببعض التعليمات والبيانات الصادرة عن الإدارات الحكومية كتطبيق واقعي يدعم هذه النصوص التشريعية و تحليلها لتكوين نظرة شاملة حول توجه المشرع الجزائري بخصوص عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار .

أسباب إختيار الموضوع :

وقد اخترت هذا الموضوع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

بالنسبة للأسباب الذاتية فتمثل في:

- باعتبار تخصص دراستنا في قانون الأعمال فإن هذا الموضوع يدخل في نطاق هذا التخصص، للتعرف على مدى مطابقة هذه الدراسة مع الواقع العلمي ، كما يشمل موضوع عقد الامتياز للاستغلال العقار الموجه للاستثمار تخصص القانون العقاري.

-ميولي الذاتية للبحث في القوانين التي لها علاقة وطيدة بموضوع الاستثمار.

-عدم وجود دراسات شاملة في هذا الموضوع لكون الدراسات السابقة تناولت الموضوع بصفة جزئية.

-اقتراح هذا الموضوع من طرف لجنة المناقشة الأولية التي وجهتنا للبحث في هذا المجال.

أما بالنسبة للأسباب الموضوعية فتكمن في:

. الدور الهام الذي يلعبه عقد الامتياز في مجال الاستثمار وترقيته ، وبالتالي التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد على حد سواء.

. يعتبر هذا الموضوع جديدا ولم يحض بالقدر الكافي من الاهتمام والدراسة ، إلا من خلال دراسات قليلة لبعض الباحثين و المنشورة في المجلات الجامعية الصادرة عن مختلف الجامعات الجزائرية ، والبحث في هذا الموضوع يعود بالنفع على الباحث نفسه ، وعلى طلبة الحقوق بصفة عامة والمكتبة الجامعية .

صعوبات البحث :

و قد اعترضتنا خلال مراحل إنجاز هذا البحث جملة من الصعوبات أهمها :

. كثرة النصوص القانونية وتشعبها خاصة ما يتعلق بالمراسيم التنفيذية و التعليمات الوزارية التعليمات الداخلية لمديرية أملاك الدولة ، و التي تهدف إلى تأطير وتنظيم عقد الامتياز الموجه للاستثمار.

الدراسات السابقة :

تتمثل الدراسات السابقة لهذا الموضوع فيما يلي:

* بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق تمت مناقشتها سنة 2012.

من أهم ما توصل إليه الباحث :

- منح الامتياز وضع حد للجدل حول مصير العقارات الصناعية ووظيفتها المستقبلية و وضع حد لتحول الأراضي الموجهة للاستثمار لأغراض أخرى.

- عقد الامتياز يوفق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة.

*موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ، مذكرة ماجستير في القانون، حيث ركز الباحث في دراسته على بيان النظام القانوني للعقار المخصص والموجه للاستثمار في كل من قانون التوجيه العقاري وقانون الاستثمار.

أهم ما توصل إليه الباحث :

- تنظيم استغلال العقار بغرض الاستثمار يتطلب إعادة النظر الإطار القانوني المنظم له من خلال تنظيم العقار الصناعي ، الفلاحي و السياحي.

*عامر سمية ، عقد الامتياز وفقا لقانون 03/10 ، مذكرة ماجستير تمت مناقشتها سنة 2012 ، وهي عبارة عن دراسة قانونية تحليلية لنصوص القانون 03/10 الذي ينظم عقد الامتياز للاستغلال العقاري الفلاحي.

وأهم ما توصل إليه الباحث:

- منح القانون 03/10 للمستفيد من العقار الفلاحي حقوق كانت مغيبة في القانون القديم وهذه الحقوق قابلة لكل التصرفات التي تضي عليها الحرية التامة في الاستغلال.

- أعطى القانون 03/10 سلطات واسعة للديوان الوطني للأراضي الفالحية في تطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي وذلك لحماية الأراضي الفالحية من نهبها بالطرق غير الشرعية

خطة البحث :

خصصنا الفصل الأول لدراسة الإطار التنظيمي لعقد امتياز استغلال العقار الموجه للاستثمار حتى نتمكن من معرفة طبيعة العقارات محل عقد الامتياز والطرق المتبعة لمنحه وما يتطلب لإبرامه من شروط وإجراءات ، ثم خصصنا الفصل الثاني لدراسة الأحكام الناتجة عن عقد الامتياز من خلال بيان الآثار القانونية التي تترتب عنه من حقوق والتزامات لكل أطراف العقد وكذلك كيفية إنهاء عقد الامتياز لنعرج بعد ذلك على التسوية الودية و القضائية في حالة نشوب نزاعات نتيجة هذه الرابطة العقدية.

الفصل الأول:

الإطار التنظيمي لعقد الامتياز

على العقار الموجه للاستثمار

إن سعي الدولة الدائم لتسيير الاستثمار بطريقة تحافظ من خلالها على أملاكها الخاصة دفعها إلى اعتماد عقد الامتياز كنمط لاستغلال العقار لانجاز المشاريع الاستثمارية ، حتى تبقى مالكة للعقار على طبيعته الأصلية و توجيه هذه المشاريع في الطريق الصحيح المنشود.

فالأملاك الخاصة الوطنية تمثل جانبا كبيرا من نشاط الإدارة و عليها يتوقف نمو المجتمع في المجالات الاقتصادية ، الاجتماعية و الثقافية ، و ذلك من خلال المداخل التي تدرها للخزينة العمومية و تمكين مختلف المتعاملين من تلبية حاجياتهم قصد أداء مهامهم و نشاطاتهم كالاستثمار و ترقية العقار⁽¹⁾ ، غير أن هذه الأملاك العقارية لن تؤدي دورها إلا إذا روعيت طرق التسيير العقلاني و الإدارة الرشيدة⁽²⁾، و هذا ما سعى إليه المشرع الجزائري في تنظيمه لعقد الامتياز و تحديده للأوعية العقارية محل الامتياز و كذا الأحكام الخاصة بمنحه قانونا .

و هو ما سنتناوله من خلال ثلاث مباحث خصصنا المبحث الأول لشروط و إجراءات منح عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار و في المبحث الثاني الأوعية العقارية محل عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار و في المبحث الثالث طرق منح امتياز العقار الموجه للاستثمار .

¹ - أعرم يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومة ، طبعة 2001 ، الجزائر ، 2009 ، ص 139.

² - فردي كريمة ، المرجع السابق، ص 114.

المبحث الأول

شروط و إجراءات عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

يكتسي العقار الموجه للاستثمار أهمية إستراتيجية و اقتصادية كبيرة ، و قد سعى المشرع من خلال النصوص القانونية و المراسيم التنظيمية إلى وضع إجراءات مناسبة لعقد امتياز العقار الموجه للاستثمار ، لتسهيل دور و مهمة الإدارة و تمكين المستفيد من الانتفاع بالعقار و حماية حقوقه في العقد باعتبار أن المتعاقد معه هو الإدارة .

لذلك سنتناول في هذا المبحث شروط و إجراءات منح الامتياز في مجال العقار الاقتصادي ، وذلك من خلال التعرض لهذه الشروط و الإجراءات في التشريعات المتنوعة و المرتبطة بنظام الامتياز الموجه للاستثمار .

المطلب الأول

شروط إبرام عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

سنتناول في هذا المطلب الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز ثم الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل منح الامتياز ثم الشروط المتعلقة بالاستغلال حسب ما ورد في النصوص القانونية المحددة لشروط و كفاءات منح الامتياز في مجال الاستثمار .

الفرع الأول

الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز

لم تتضمن النصوص القانونية المتعلقة بمنح الامتياز في الأمر 04/08 شروطا خاصة بصاحب الامتياز ، ما عدا المادة 3 منه التي نصت على أن الامتياز يمنح لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، دون إعطاء شروط أخرى⁽¹⁾ ، و عليه تعتمد الشروط العامة في التعاقد .

¹ - أنظر المادة 03 من الأمر رقم 04/08 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر .

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

و قد اشترط المشرع أن يرفق العقد بدفتر شروط وفقا للنموذجين المرفقين بالمرسومين التنفيذيين، 152/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الاستثمارية⁽¹⁾ والمرسوم 153/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها.⁽²⁾ إن المشارك في المزاed العلني المتعلق بمنح الامتياز يجب أن يكون له موطنأ أكيدا و يكون ميسورا و متمتعا بحقوقه المدنية ، و لم يشترط القانون أن يكون صاحب الامتياز جزائري الجنسية حيث يمكن للأجانب استغلال العقار الصناعي ، و يعتبر هذا من الأسباب التي أدت إغفاء إمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار⁽³⁾.

أما بالنسبة للشروط القانونية المتعلقة بمنح الامتياز في القانون 03/10 فقد اشترط المشرع أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا ، من جنسية جزائرية حسب ما ورد في المادة 4 منه⁽⁴⁾. كما يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽⁵⁾ ، الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي و هذا حسب المادة 5 من القانون 03/10⁽⁶⁾ ، بالإضافة إلى ذلك لا يمكن لأي شخص مهما كانت صفته أن يكتسب حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

² - المرسوم التنفيذي رقم 153/09 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، جريدة رسمية ، عدد 27 ، الصادرة في 06 ماي 2009.

³ - حرز الله كريم ، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، عدد 06 ، ص214.

⁴ -أنظر المادة 04 من القانون رقم 03/10 ، الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

⁵ - القانون رقم 19/87 ، يتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم ، السابق ذكره .

⁶ -أنظر المادة 05 من القانون رقم 03/10 ، الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

الخاصة للدولة ، إذا ثبت تورطه في سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية عملا بنص المادة 19 من نفس القانون السابق الذكر⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بمحل منح الامتياز

الشروط الواجب توفرها في الأملاك الوطنية الخاصة لكي تكون محلا لعقد الامتياز هي :

- أن تكون الأراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة .
- أن تكون الأراضي غير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.
- أن تكون الأراضي متوفرة.
- أن تكون الأراضي المفتوحة ضرورية لانجاز المشروع وتتاسب وحجم الاستثمار ، وعليه انطلاقا من ذلك فإن العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و التي تستجيب لهذه للشروط تدخل في نطاق تطبيق الامتياز⁽²⁾. (أنظر الملحق رقم 1)

الفرع الثالث

الشروط المتعلقة بالاستغلال

اشترط المشرع لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الشروط الإدارية المتعلقة خاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مخطط شغل الأراضي المنظم بموجب القانون 29/90

1 - أنظر المادة 19 من نفس القانون .

2 - التعليمية رقم 10672 المؤرخة في 24 أكتوبر 2011 والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتضمن منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾. والمرسوم التنفيذي 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء⁽²⁾. وكذا الشروط المتعلقة باستغلال المياه والغابات ، لذا فقد أكد المشرع و قبل الترخيص باستغلال القطع الأرضية عن طريق الامتياز أن يتم دراسة مدى توفر القطعة محل المنح على الشروط الإدارية للاستغلال ، و كذا التأكيد على ذلك ضمن دفتر الشروط⁽³⁾، و هذا ما جاء في نص المادة 02 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لانجاز مشاريع استثمارية الوارد في المرسوم التنفيذي 152/09: « يجب القيام بإنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير و معاييرهِ ، و الهندسة المعمارية و البيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المقصودة و الأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.»⁽⁴⁾ و قد أنشأ المشرع في هذا المجال عدة هيئات إدارية تقنية تتكفل بإعداد بنك معلومات حول العقارات القابلة للمنح عن طريق الامتياز. و كذا اقتراح على الهيئات المعنية العقارات القابلة للمنح⁽⁵⁾ ، ولعل أهم هذه الهيئات لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي ، الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة ، وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

1 - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية ، عدد 52 ، الصادرة في سنة 1990.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، الجريدة الرسمية عدد 29 ، الصادرة في سنة 1991.

3 - حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص 215.

4 - أنظر المادة 02 من نموذج دفتر الشروط لمنح الامتياز بالمزاد العلني، المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

5 - حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص 215.

المطلب الثاني

إجراءات منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

إن توفر شروط إبرام عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار لا يكفي لصحة العقد بل لابد من إتباع جملة من الإجراءات القانونية لمنح العقد صورته الصحيحة ، و سنتطرق في هذا المطلب للمراحل الإجرائية التي يتم من خلالها منح عقد الامتياز ، و ذلك انطلاقا من الإجراءات التحضيرية قبل إجراء عملية الامتياز ، ثم إجراءات طلب منح الامتياز إلى أن نصل إلى إجراءات التعاقد و منح الامتياز .

الفرع الأول

الإجراءات التحضيرية

بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد استثماره أو حتى عدم تخصيصه أصلا لإحدى الهيئات العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة⁽¹⁾، تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات أو الأعمال التي يبتغى من خلالها التحضير الجيد لعملية الامتياز وهي كالاتي :

أولا : تحديد الطبيعة القانونية و أصل الملكية للعقار

أول إجراء يتم القيام به هو تحديد الطبيعة القانونية و أصل الملكية للعقار المراد استثمارها بصيغة الامتياز ، و ذلك من خلال إجراء حقيقي ميداني والقيام بالبحث والتحري في أرشيف إدارة أملاك الدولة و المحافظة العقارية المختصة⁽²⁾، للتبين من أن العقار تابع للأملك الوطنية الخاصة للدولة .

ثانيا : تقييم العقار :

بعد تحديد الطبيعة القانونية و أصل الملكية للعقار يأتي الإجراء الثاني و هو تقييم هذا العقار و ذلك بقيام مديرية أملاك الدولة بالزيارة الميدانية للعقار ، والتي تعتبر من أهم مراحل الدراسة

¹ - سلطاني عبد العظيم ، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية ، دار الخلدونية ، الجزائر ، سنة 2010 ، ص 105 .

² - امر يحياوي، المرجع السابق ص 96 .

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

التقييمية ، بحيث يجب على المقيم العقاري⁽¹⁾ أن يسجل كل معلومة أو ملاحظة و أخذ جميع المواصفات و الخصائص التي يتميز بها العقار ويحدد الصنف و النوع الذي ينتمي إليه العقار⁽²⁾.

و بعد حصر جميع المواصفات المذكورة و تحديد الوضعية القانونية للعقار يشرع المقيم العقاري في تنفيذ أعمال التقييم معتمدا على الطرق و العوامل الجاري بها العمل⁽³⁾. (أنظر الملحق رقم 2)

و عند تحديد القيمة التجارية للعقار حسب السوق العقارية الحرة تقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد الإتاوة الإيجارية السنوية و التي تمثل 20/1 من قيمة العقار محل منح الامتياز ، و يتم تحسين هذه الإتاوة بعد انقضاء كل فترة إحدى عشر سنة (11) سنة حسب نص المادة 09 من الأمر 04/08⁽⁴⁾ فيما يتعلق بالعقار الصناعي و العقار السياحي و كذا العقار التابع لمحيط مدينة جديدة ، أما في ما يخص العقار الفلاحي فلقد حددت المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 غشت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010⁽⁵⁾ الإتاوة التي يجب أن تدفع سنويا من طرف المستثمر صاحب الامتياز مقابل حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و تختلف هذه الإتاوة باختلاف المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية و أصناف الأراضي إذا كانت مسقية أو غير مسقية و هو مبلغ معتدل يتراوح بين 15000 دج كحد أقصى و 800 دج كحد أدنى. و الهدف من ذلك هو التحفيز على خدمة الأرض من طرف المستثمر من أجل تلبية حاجات الاقتصاد الوطني⁽⁶⁾.

الفرع الثاني

إجراءات طلب منح الامتياز

1 -المقيم العقاري هو أحد موظفي مصالح مديرية أملاك الدولة والمكلف بالمراقبة وإجراء التقييم الميداني للعقار .

2 - حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص 212.

3 - التعليم رقم 5977 المؤرخة في 07 أوت 2006 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة المتعلقة بعمليات التقييم.

4 -أنظر المادة 09 من الأمر رقم 04/08 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، السابق ذكره .

5 -أنظر المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، جريدة رسمية ، عدد 49 الصادر في 29 أوت 2010.

6 - حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص 218.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

يمنح الامتياز قانونا نزولا عند طلب المستثمر صاحب الامتياز، المتضمن طلب العقار من أجل إنجاز المشروع الاستثماري . بعدها يقدم المستثمر صاحب الامتياز و بعد دراسة ملف خاص و دقيق للمشروع الاستثماري من قبل الهيئات المعنية عملا بنص المادة 14 و 22 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 بعنوان وصف المشروع الاستثماري على أنه : « وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع انجازه »⁽¹⁾.

كما يقدم ضمانات فعلية للوفاء ببند العقد وأحكام دفتر الشروط النموذجي المرفق بمرسوم منح الامتياز⁽²⁾.

أولا : طلب الامتياز في المجال (الصناعي)

يجب أن يتقدم كل مستثمر مرشح بغرض الاستفادة من منح الامتياز بطلب قطعة أرض لدى الوالي المختص إقليميا الموسوم بعنوان طلب تعيين قطعة أرض ، يودع لدى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، و يرفق بدراسة تقنية و اقتصادية و عند الاقتضاء :

- الموقع المرغوب فيه .

- نسخة من القانون الأساسي للأشخاص المعنوية .

تفصل اللجنة في الطلبات في أجل ثلاثين (30) يوما كأقصى حد⁽³⁾.

كما تقدم إلى المستثمر استمارة تسمى ببطاقة تقنية ، وهي عبارة عن دراسة تقنية من قبل الأمانة الدائمة للجنة المذكورة سالفا التابعة لديوان الوالي المختص إقليميا تتضمن ما يلي:⁽⁴⁾

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 152/09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

² - بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 86.

³ -أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 120/07، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن المساعدة في تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها ، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 25 أبريل 2007 .

⁴ - بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 89.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

- اللقب والاسم والعنوان، الطابع الاجتماعي للمؤسسة و رأس مالها و القيمة السنوية، برنامج الاستثمار و وصف الأشغال، عدد مناصب العمل و تكاليف المشروع ، تجهيزات الإنجاز ومدته، التمويل المالي للمشروع إذا كانت أموال خاصة أم قرض بنكي.

أما الوثائق المطلوب تكوينها في ملف طلب تعيين قطعة أرض لإقامة مشروع استثماري فهي كالاتي: تعريف أو عنوان الشركة ، المساحة، موقع الأرضية، طبيعة النشاط المراد إنشائه، دراسة كاملة للمشروع (عند مكتب دراسات متخصص)، مخطط للمشروع (مخطط الواجهة)، مخطط الكتلة، بطاقة تقنية تقديرية للمشروع ، طريقة تمويل المشروع (أموال خاصة أو قروض بنكية)، عدد مناصب شغل مقترحة ،يودع الملف لدى أمانة اللجنة و يجب أن يحتوي على 18 نسخة .

و لما جاء الأمر 01/15 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015⁽¹⁾ ألغى دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار. و خول سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك. و الغرض من هذا التعديل هو تبسيط و تسهيل إجراءات الحصول على العقار الاقتصادي. و هذا ما تجسد بصدور تعليمية وزارية مشتركة بين وزارات (الصناعة ، الداخلية ، المالية) تطبيقا لنص المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015. المعدلة و المتممة للمادة 3 من الأمر 04/08 و حددت هذه التعليمات إجراءات جديدة للحصول على أملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽²⁾.

حيث يتم إيداع ملفات الاستثمار لدى مديريات الصناعة والمناجم المحلية ، والتي تبدي رأيها في المشروع في مدة لا تتجاوز 8 ثمانية أيام ، ثم يرسل الملف إلى الوالي الذي يصدر بدوره قرار منح الامتياز، و يبلغ المستثمر بالقرار بدون تأخير ثم يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة التي تتولى إعداد دفتر الشروط وتوقيعه في أجل ثمانية أيام ، وفي كل الأحوال لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز شهر واحد من تاريخ استلام الملف المرسل من قبل الوالي ، وفي حالة رفض الملف

¹ - الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة في 23 يوليو 2015.

² - مخلوف لكحل ، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، عدد 8 ، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة سكيكدة ، جانفي 2016 ، ص 393 .

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

يجب تبليغ المستثمر في غضون أسبوعين بإشعار مسبق صادر عن المدير الولائي المكلف بالاستثمار⁽¹⁾.

ثانيا : طلب الامتياز في المجال السياحي :

لمنح الامتياز في المجال السياحي يجب أولا انتهاء عمليات التهيئة للأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار كشرط أساسي وهذا حسب ما أشارت إليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح الامتياز عليها⁽²⁾ وبعد التأكد المسبق لدى إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي المؤهلة إقليميا من الطبيعة القانونية للأرضية (الأملاك الخاصة للدولة) التي ينجز عليها المشروع المعني⁽³⁾ (أنظر الملحق رقم 3) بعدها تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة ، و كذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع و الموقع السياحي المعني، كما تلتزم الوكالة بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليه⁽⁴⁾. و يتم الإعلان عن منح الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا.

أ- تقديم الطلب :

يتم إيداع طلبات بخصوص الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو طلبات الحصول على حق الامتياز عليها لدى الوزير المكلف بالسياحة و يرفق الطلب بالوثائق التالية:

- لقب صاحب الطلب و اسمه و عنوانه و الغرض الاجتماعي و كذا المقر الاجتماعي.

1 - نفس المرجع و نفس الصفحة .

2 -أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 يناير 2007 يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، جريدة رسمية ، عدد 08 ، الصادرة في 31 يناير 2007.

3 - منشور وزاري مشترك رقم 01 ، مؤرخ في 13 جانفي 2011، يتعلق بإجراءات حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

4 - مصطفىاوي عايدة ، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر ، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية ، عدد 06 ، جامعة البليدة 02 ، ص 174.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

- طلب يتضمن استمارة تتضمن المعلومات اللازمة و تحديد مكان و مساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة.
- دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع .
- كشف تقديري و وصفي للأشغال المراد انجازها و برنامج إنجاز الأشغال .
- مخطط تمويل المشروع .
- تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط و باحترام الطابع السياحي للأرض و يمنح للمعني وصل استلام⁽¹⁾ .

ب- دراسة الطلب :

يرسل طلب الاقتناء أو الحصول على حق الامتياز مرفقا بملف الاستثمار من طرف وزير السياحة إلى اللجنة المختصة لدراسته و الموافقة عليه في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداعه و قد حددت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 مهام هذه اللجنة : « تنشأ لدى الوزير المكلف بالسياحة لجنة خاصة تكلف بالبت في المشاريع المقدمة من طرف طالبي اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياسية أو منح حق الامتياز عليها.»⁽²⁾

ويجب على اللجنة إبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما من تاريخ إيداعها من قبل وزير السياحة و في حالة تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الأرض، يجب على اللجنة أن تمنح الأولوية للطلب الذي يحتوي على الخصائص التالية: طبيعة المشروع، المستوى المالي الهام للاستثمار، عدد مناصب الشغل التي ستحدث إدراج المشروع في البيئة والتدابير المنصوص عليها لحماية المحيط ، آثار المشروع على التنمية المحلية.

و تكون الإجابة على طلب منح الامتياز من طرف اللجنة الخاصة إما بالموافقة وفي هذه الحالة يعلم الوزير المكلف بالسياحة صاحب الطلب برسالة مع وصل استلام بقبول طلبه ، و ترسل

1 - نفس المرجع ، نفس الصفحة .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 23/07 يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، السابق الذكر .

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و إدارة أملاك الدولة لتحريير عقد الامتياز ، و إما أن تكون الإجابة بالرفض ، وفي هذه الحالة يكون الرفض معللا و يبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوما ابتداء من صدور رأي اللجنة الخاصة ، و يمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا كتابيا للوزير المكلف بالسياحة في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض و يفصل الوزير في الطعن في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الطعن⁽¹⁾.

ثالثا : طلب الامتياز في المجال الفلاحي :

كما أشرنا سابقا فإنه يتم الحصول على الامتياز وفقا للقانون 03/10 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إما عن طريق تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز بناءً على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية ، و إما عن طريق أصلي أو طريق الترشح أي بالحصول مباشرة على الامتياز، لذا سنقوم بتفصيل كل حالة عن حدة :

أ- في حالة تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز :

للاستفادة من حق الامتياز يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، لدراسته و تحويله إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الامتياز⁽²⁾. حيث ألزم المشرع الجزائري بموجب المادة 09 من القانون 03/10 أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه بموجب القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم إلى حق الامتياز⁽³⁾ .

في حالة المستثمرات الفردية يكون الطلب فرديا ، أما في حالة المستثمرة الجماعية تكون الطلبات إما بشكل جماعي ، كما أجاز المشرع أن يكون الطلب فرديا لمن أراد يشكل مستثمرة فردية طبقا

¹ - مصطفىاوي عابدة ، المرجع السابق ، ص ص 175,176.

² - بن رقية بن يوسف ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10 ، محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 20 ، الجزائر سنة 2011 ، ص 04.

³ - القانون رقم 03/10 ، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

للمادة 11 من القانون 03/10⁽¹⁾، و هنا تجد الإشارة على أن المشرع منح إبرام عقد امتياز بطريقة جماعية الشيء الذي ينعدم في الامتياز في القواعد العامة⁽²⁾.

كما يجب أن يشتمل ملف التحويل على مجموعة من الوثائق حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد كفاءات تطبيق حق امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽³⁾.

و الجدير بالذكر كذلك أنه عند نهاية دراسة الملف من طرف اللجنة الولائية ينتج عن ذلك إما قبول الملف أو رفضه، فإذا تم قبول الملف المذكور يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة

إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط و يرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، وإذا تم رفض الملف المذكور يعلم الوالي المعني بالملف، عن طريق رسالة معلة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز، في هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة حسب ما ورد في المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10⁽⁴⁾.

ب- في حالة منح الامتياز بصفة مباشرة :

يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح عقد الامتياز بناءً على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و بترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، و كذا الأملاك السطحية المتوفرة، و نقصد بالمتوفرة هنا الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بطلب تحويل في الآجال المحددة، أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها، و تعطى الأولوية هنا](5):

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب الامتياز متعددين.

1 - نفس المصدر السابق.

2 - حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 220.

3 - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 79، الصادرة في 29 ديسمبر 2010.

4 - أنظر المادة 08 من نفس المرسوم

5 - حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 220.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

- الأشخاص الذين لهم قدرات تقنية و علمية و يقدمون مشاريع بتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها ، كما لا بد من الأخذ الاعتبار حق الشفعة المنصوص عليه .

الفرع الثالث

إجراءات التعاقد

يتم إرسال قرار منح الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار بصفة عامة إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة ، حيث تقوم هذه الإدارة باستدعاء المستثمر بناءً على ترخيص الوالي، و تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد بعد إرساله إلى مفتشيه التسجيل بإدارة الضرائب لتسجيله ، بعد ذلك يرسل إلى المحافظة العقارية لشهره و يكون مرفقا بدفتر الشروط إلى غاية تسليمه إلى المتعاقد حاملا اسمه الكامل(1).

بعد ذلك يتم انعقاد عقد الامتياز من طرف الإدارة بصفتها متعاقدة والمستثمر متعاقد آخر، و العبرة بالتعاقد هي قرار الوالي المرسل إلى إدارة أملاك الدولة التي لا يمكنها التعاقد بدون هذا القرار .

وكما أشرنا سابقا فقد ألزم المشرع صاحب الامتياز بدفع إتاوة سنوية تحددتها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا تقدر ب5% من القيمة التجارية للعقار الموجه للاستثمار ، وهذه القيمة تمثل القيمة الحقيقية للوعاء العقاري المحدد في السوق(2).

تنص المادة 08 من دفتتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه: « يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز أجر أملاك الدولة و حقوق التسجيل و كذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز»(3).

1 - بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 100.

2 - نفس المرجع السابق، ص ص 102,100.

3- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

نستنتج من نص المادة أن تحصيل المصاريف تستفيد منها ثلاث إدارات عمومية يعملون تحت وصاية وزارة المالية وهم: إدارة أملاك الدولة وإدارة الضرائب وإدارة الحفظ العقاري⁽¹⁾.

لكن بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 ومن خلال نص المادة 60 منه⁽²⁾، تم إعفاء العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة و المتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية ، في إطار الأمر رقم 04/08 من حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

وهو ما تضمنته كذلك المادة 08 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، التي أعفت إجراءات الإعداد والتسجيل و الإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف⁽³⁾.

تقوم إدارة أملاك الدولة بشهر عقد الامتياز شأنه في ذلك شأن العقود المدنية في المحافظة العقارية ، وهذا ما نصت عليه المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: « إن العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف الا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية»⁽⁴⁾.

هذه البطاقات العقارية تتضمن كل البيانات الكاملة الخاصة بالمتعاقدين⁽⁵⁾.

وتأكيد لذلك فقد نصت المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: « كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف.

¹ - بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 100.

² -أنظر المادة 60 من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، جريدة رسمية ، عدد 78 ، الصادرة في 31 ديسمبر 2015.

³ -أنظر المادة 08 من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق ذكره .

⁴ - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، جريدة الرسمية ، 92 ، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

⁵ - بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 105.

ويجب أن يصادق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف، موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء»⁽¹⁾.

ويعرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني ، له مجموعة من القواعد و الإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية ، وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات⁽²⁾.

وللإشارة فإن المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي في المرسوم التنفيذي رقم 152/09 تنص على أنه: « يتعين على المستفيد من الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا. ويجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يأتي:

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 14 أعلاه.
- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الامتياز).
- مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها»⁽³⁾.

كما تشير المادة 13 من القانون رقم 03/10 على البيانات الخاصة بالمستفيد في عقد الامتياز وهي: لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز ، الحصص المحصل عليها في الشبوع عند الاقتضاء مدة الامتياز ، موقع الأرض وقوام الأراضي والأماكن السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك المذكورة في المادة 03⁽⁴⁾.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 يعدل ويتم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1796، المتعلق بتأسي السجل العقاري المعدل و المتمم ، جريدة رسمية ، عدد 34 ، الصادرة في 23 ماي 1993.

²- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر سنة 2000 ، ص 170.

³- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

⁴-أنظر المادة 13 من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق ذكره .

يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وتسليمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملفات⁽¹⁾. (أنظر الملحق رقم 4)

المبحث الثاني

الأوعية العقارية محل عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

تختلف طبيعة الأوعية العقارية التي تكون محل منح الامتياز الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية فقد تكون عقارات صناعية أو سياحية أو فلاحية .

والملاحظ أن الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار في المجال الصناعي و السياحي بالإضافة إلى العقارات الواقعة في المدن الجديدة ، قد خصها المشرع الجزائري بتنظيم قانوني واحد يتمثل في الأمر 04/08 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، و المرسومين التنفيذيين رقم 152/09 و 153/09 لهذا الأمر. و استثنى العقار الفلاحي من هذا التنظيم حيث خصص له نظام خاص تمثل في القانون 03/10 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة و مرسومه التنفيذي رقم 326/10 .

وفي كل الحالات وبصفة عامة فإن النظام القانوني وعملية تحويل العقار مهما كانت طبيعته ونوعيته بهدف انجاز مشاريع استثمارية قد ينصب على الأوعية العقارية التي تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة ، واستثناءً الأملاك العقارية التابعة للأفراد.

وعليه فإن التطرق لموضوع الأوعية العقارية محل منح الامتياز يقتضي منا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ، نحدد في المطلب الأول الأوعية العقارية حسب ما ورد في الأمر 04/08، ثم نتطرق في المطلب الثاني إلى تحديد الوعاء العقاري الوارد في القانون 03/10.

¹ - منشور وزاري مشترك رقم 1839 مؤرخ في 14 ديسمبر ، يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة و المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

المطلب الأول

الأوعية العقارية حسب الأمر 04/08

إن الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل عقد امتياز وتدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة الخاضعة للأمر 04/08 السالف الذكر ، هي العقارات الصناعية ، العقارات السياحية والعقارات الواقعة في المدن الجديدة ، وسوف نتطرق إليها في الفروع التالية:

الفرع الأول

العقار الصناعي

يعرف العقار الصناعي على أنه الحيز المكاني ، أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية ، سواء كان مبنياً، أو غير مبنياً، مستغلاً أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات الاقتصادية العمومية ، خاصة الفائض العقاري الناتج عن حل هذه المؤسسات ، ويتحدد العقار الصناعي بصفة واضحة بموجب الخريطة الوطنية المحددة من قبل الدولة لمجمل المناطق الصناعية المتواجد فيها العقار الصناعي على المستوى الوطني⁽¹⁾.

إن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق و تدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية يتطلب التعرض لمسألة العقار الصناعي باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار، لأن المستثمر أصبح يهتم أكثر بعنصر الاستغلال كإحدى عناصر الملكية ، فنشأت مناطق صناعية و مناطق للاستثمار غير أن هذا الأمر طرح إشكالية استغلال العقار الصناعي كمفهوم جديد للاستثمار، و دفع بالمشرع الجزائري إلى البحث عن ضوابط قانونية إدارية أخرى عملية و بسيطة لتنظيمه، مع البحث عن كفاءات و طرق معينة للاستغلال في شكل عقود تتميز بعدم جمودها و تمتعها بشروط استثنائية و غير مألوفة في القانون العام⁽²⁾.

¹ - موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق بوردواو ، جامعة بومرداس ، سنة 2008/2009 ، ص 47.

² - فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص 114.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

و لقد عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه نظرا لأهميته ، فكانت في بداية السبعينات فكرة تقسيمه ضمن مناطق صناعية ، إلا أن الإشكال الذي ظهر يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق ، و كيفية تسييره و حمايته إذا ما اعتبرنا هذه الأخيرة مناطق تخضع لنظام خاص في استغلاله بالنظر للشروط القانونية و الإدارية المنظمة لذلك⁽¹⁾.

وفي ظل المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المطبق للأمر 04/08 ، فقد نصت المادة 09 منه على أنه: «عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة العقارية، يرخّص منح الامتياز.... باقتراح من هذه الهيئة بناءً على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات»⁽²⁾، هذه الهيئة تسمى بالوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، حيث عرفت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي على أنه : « تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت تسمية "الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري".....»⁽³⁾.

فنظرا للعبء الكبير الواقع على عاتق إدارة أملاك الدولة التي تقوم بأدوار شتى فقد أوكلت الدولة لهذه الوكالة تسيير أملاك العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية بصفتها عضوا في اللجنة الولائية ، و لها أن تقترح المشاريع الصناعية المقدمة لها من قبل المستثمرين⁽⁴⁾ .

تعتبر القوانين المتعلقة بالاستثمار أساسية ، إلا أنها غير كافية ، مما يجعل تنظيم العقار الصناعي و التصرف فيه عملية ليست يسيرة ، و هذا عكس ما ورد في قوانين المالية المختلفة ، و التي نصت في عمومها على أن مسألة العقار الصناعي ، و كفاءات تسييره و تنظيمه مرتبطة بملكية هذا الأخير، فقد تضمنت هذه القوانين تنظيم عقود الامتياز والتنازل والإيجار ، و هذا ما

1 - مخلوف بوجردة ، المرجع السابق ، ص 09

2 - المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

3 -أنظر الماد 01 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 ، المؤرخ في 23 افريل 2007 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي ، جريدة رسمية، عدد 27 ، الصادرة في 25 افريل 2007.

4 - بلكعبيات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري ، المرجع السابق ، ص 235.

ساهم في منح المستثمرين آليات قانونية جديدة تساعدهم على الحصول على العقار الصناعي خاصة الذي يكون تابع للمؤسسات الاقتصادية المنحلة⁽¹⁾ .

الفرع الثاني

العقار السياحي

العقار السياحي هو كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق و المركبات السياحية والحمامات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي⁽²⁾ .

يرتبط العقار السياحي ارتباطا مباشرا بوجود النشاط السياحي و الخدمات السياحية المراد انجازها، و تعد مناطق التوسع السياحي الأساس في تكوين مختلف الأوعية العقارية ذات الطبيعة السياحية التي تكون موجهة للاستثمار السياحي ، بحيث تعد محور انجاز المنشآت السياحية خاصة بالنسبة للعقار الذي يكون متواجد بالقرب من الأملاك العقارية البحرية ، بحيث أن هذه الأخيرة تجلب مستثمرين متنوعين وطنيين أو أجانب ، و هذا بالنظر إلى كونهم درسوا الجدوى الاقتصادية للمشروع الاستثماري⁽³⁾.

و يقصد بمناطق التوسع السياحي حسب أحكام القانون 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 و المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية⁽⁴⁾، كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة ، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ، و يمكن استغلالها في تنميط نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.

1 - موهوبي محفوظ ، المرجع السابق ، ص 50.

2 - كحيل حياة ، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار ، حوليات جامعة الجزائر 1 ، عدد 30 ، الجزء الأول، جامعة البلدية 2 ص 132.

3- عبد الحليم عبد المطلب ، دراسات الجدوى الاقتصادية لاتخاذ القرارات الاستثمارية ، الدار الجامعية الإسكندرية ، مصر، سنة 2003 ، ص ص 18,19.

4 - القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، جريدة رسمية ، عدد 11 الصادرة في 19 فيفري 2003.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

يعتبر المشروع الاستثماري في الميدان السياحي، والذي يكون محله العقار السياحي كل تنظيم له كيان يعمل على التأليف و المزج بين عناصر الإنتاج و يوجهها لإنتاج أو تقديم سلعة أو خدمة و طرحها في السوق لأجل تحقيق أهداف معينة خلال فترة محددة (1).

و قد أسند للوكالة الوطنية للتنمية السياحية مهمة تبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع و الموقع السياحي المعني ، وذلك بعد أن تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرنامج الاستثمار (2)، و هو ما نصت عليه كذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23/07 يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها (3).

و تتولى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية عملية تسيير العقار السياحي بهدف القضاء على المضاربة بالعقار السياحي ، ووضع حد لتدهور هذا الرصيد الهام ، وبالتالي فإن دور هذه الوكالة هو ضبط العقار الموجود و توجيهه للاستثمار السياحي، و في هذا الصدد يتجلى دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والمجلس الوطني للاستثمار في تحديد آليات عمل مناطق التوسع السياحي (4) .

و بالتالي فإن الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ، تعتبر هيئة ذات طبيعة صناعية و تجارية تتمتع بالشخصية المعنوية وهي تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة ، و تتجلى مهامها الأساسية في العمل على حياة أوعية عقارية توجه للاستثمار السياحي و تتسق مع الهيئات الأخرى المعنية على ترقية التوسع السياحي .

الفرع الثالث

العقار الواقع داخل محيط مدينة جديدة

1 - عبد الحليم عبد المطلب، المرجع السابق، ص ص 18,19.

2 - فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص 115.

3 -أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، السابق ذكره.

4 - موهوي محفوظ ، المرجع السابق ، ص 57.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

تعد مدنا جديدة حسب أحكام المادة 02 من القانون 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها (1)، كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة ، إذ تشكل هذه المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي و اقتصادي و بشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل و الإسكان و التجهيز، إذن فقد ربط المشرع الجزائري إنجاز المشاريع الاستثمارية داخل محيط المدينة الجديدة بقربها من اليد العاملة ، والتي تشكل فئة من المجتمع القاطن في تلك المدينة، كما اعتبر أن الأصل في إنشاء المدن الجديدة لا يكون إلا في الهضاب العليا و الجنوب نظرا لوفرة الوعاء العقاري في هذه المناطق، إلا أنه وكاستثناء عن الأصل لتخفيض الضغط عن المدن الكبرى يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد، حيث أن كل إنشاء لمدينة جديدة يعد مشروعا ذا منفعة وطنية.

أما فيما يخص العقارات داخل محيط المدن الجديدة ، فإن الدولة تتولى تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة من أموال عمومية ، و تتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة، وتقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية و التجهيزات لحساب الدولة والتنازل عنها بالبيع للمستعملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به(2).

نصت المادة 05 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المعدلة للمادة 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر على أنه: «يرخص الامتياز.... بناءً على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة...»(3). هذه الهيئة نصت عليها المادة 07 من القانون 08/02 السالف الذكر، إذ تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة و من مهام هذه الهيئة ما يأتي :

«- إعداد وإدارة أعمال الدراسة والانجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية .

1 -أنظر المادة 02 من القانون رقم 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 ، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة في 14 ماي 2002.

2 - فردي كريمة ، المرجع السابق، ص ص، 116,115.

3 - القانون رقم 11/11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 السابق ذكره.

- إنجاز عمليات المنشآت الأساسية و التجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة، لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع المفوض .

- القيام بالأعمال العقارية و جميع عمليات التنسيق والتسيير و الترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة»⁽¹⁾.

حيث تملك الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة الوعاء العقاري الذي تتنازل عليه الدولة لصالحها لكن تبقى هذه الهيئة تعمل لحساب الدولة⁽²⁾.

*- وتجدر الإشارة في الأخير أن المشرع ضمن أحكام الأمر 04/08 قد استثنى بعض العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة من تطبيق أحكام هذا الأمر و ذلك ما تضمنته المادة 02 منه و التي جاء فيها : « تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية : - الأراضي الفلاحية .

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المنجمية .

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة .

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم»⁽³⁾.

1 - القانون رقم 08/02 ، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، السابق ذكره .

2 - بلكعبيات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري ، المرجع السابق ، ص236.

3 - القانون رقم 04/08 ، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، السابق ذكره .

المطلب الثاني

الأوعية العقارية حسب القانون 03/10

أشرنا في ما سبق أن المشرع الجزائري قد استثنى من مجال تطبيق أحكام الأمر 04/08 بعض العقارات من بينها الأراضي الفلاحية أو العقار الفلاحي، غير أن هذا الاستثناء قابله من جهة أخرى وضع المشرع تنظيم خاص لتطبيق الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي في مجال للاستثمار.

يرتبط العقار الفلاحي مباشرة بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة سواء كانت محل استغلال أم لا، و تعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه ، سواء كانت في سهول أو في جبال أو في صحراء⁽¹⁾.

و لقد عرف النظام القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية تطورا في التسيير وأساليب الاستغلال فمن التسيير الذاتي إلى نظام التعاونيات في ظل الثورة الزراعية إلى المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽²⁾، وانتهاء بالامتياز الفلاحي الذي استحدثه المشرع الجزائري بموجب القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي⁽³⁾، والذي يعد نمطا جديدا لتسيير العقار الفلاحي ، حيث تم تجسيده بموجب القانون 03/10 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة⁽⁴⁾ .

في هذا القانون الأخير نجد أن المشرع فصل في مسألة ملكية هذه الأراضي حيث قرر و بصفة نهائية استبعاد فكرة بيع هذه الأراضي سواء كانت مستغلة أو غير مستغلة، أين أبقى ملكيتها للدولة وذلك لارتباطها بماضي الدولة ملكا جماعيا للأمة، وأعطى الحق في استغلالها للمستفيدين

1 - موهوبي محفوظ ، المرجع السابق، ص 50.

2 - القانون رقم 19/87 ، يتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم ، السابق ذكره .

3 - القانون رقم 16/08 ، يتضمن التوجيه الفلاحي، السابق ذكره.

4 - القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، السابق ذكره .

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

الذين يمارسون نشاطاتهم في المستثمرات الفلاحية طبقا للقانون عن طريق الامتياز بدلا من حق الانتفاع الدائم⁽¹⁾ ، الذي كان مقرا بموجب القانون 19/87.

كما ركز المشرع في القانون 03/10 على أن مستغلي المستثمرات الفلاحية الذين لا يحوزون على سندات قانونية لا يطبق عليهم هذا القانون في إشارته إلى محاربة جميع التصرفات غير القانونية المنصبة على المستثمرات التي شهدتها فترة تطبيق القانون 19/87.

و من أجل تحديد الطبيعة القانونية لحق الامتياز في المجال الفلاحي جاء في مضمون المادة 04 من القانون 03/10⁽²⁾ أن حق الامتياز يثبت بموجب عقد يبرم بين الدولة المانحة و المستثمر صاحب الامتياز بناءً على دفتر شروط مسبق لمدة محددة بـ 40 سنة قابلة للتجديد مقابل إتاة سنوية، هذا العقد يعطى للمستفيد حق استغلال الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة ملكية خاصة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها التي كانت خاضعة في تنظيمها للقانون 19/87 .

و تمثل الدولة في عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة باعتبارها المتصرف باسم و لحساب الدولة ، و هذا تطبيقا لنص المادة 06 من نفس القانون⁽³⁾، و يسبق تحرير هذا العقد دفتر شروط يعده و يوقعه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، يعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة تتمثل مهمته الأساسية في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة. حيث تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المعدل و المتمم⁽⁴⁾ بموجب المرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر

¹ - حرش محمد ، الامتياز كمنظ لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري ، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، جامعة حسيبة بن بوعلي ، الشلف، عدد 16 ، جوان 2016 ، ص161.

² -أنظر المادة 04 من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكميقات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق ذكره .

³ - نفس المصدر السابق ذكره.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، المعدل والمتمم ، جريدة رسمية ، عدد 15 ، الصادرة في 28 فبراير 1996.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

2009 و هو بمثابة همزة وصل بين الدولة و القطاع الفلاحي سواء كان خاصا أو عاما، كما أنه يعتبر كجهاز تنظيمي و رقابي على الأراضي الفلاحية⁽¹⁾ .

و يبرز الدور الرقابي للديوان في تلك السلطات و الصلاحيات الواسعة التي أعطاه لها المشرع حيث يقوم بدراسة طلبات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز ، و يعمل بصفة انتقالية على استغلال الأراضي الفلاحية التي تم فسخ عقد الامتياز بشأنها أو لم يبادر ورثة صاحب الامتياز إلى إتباع الإجراءات اللازمة لنقل حق الامتياز في حالة الوفاة ، و كذا تلك الأراضي التي لم يسعى أصحابها لتحويل حق الانتفاع منها إلى حق الامتياز في الآجال المحددة ، و هذا وفقا للحالات الواردة في المواد 24 و 25 و 30 من القانون 03/10⁽²⁾ ، وبناءً على المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 فإنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرات الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها ، وعلى المستثمر صاحب الامتياز أثناء عملية الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة ليسهل لهم الدخول إلى المستثمرة ، و أن يزودهم بكل المعلومات و الوثائق المطلوبة⁽³⁾ .

و مهما يكن من قول فإن المشرع يعول كثيرا على هذه الهيئة كجهاز رقابي يسهر على حماية الأراضي الفلاحية مستقبلا ، ذلك أن أغلب مهامه الحالية هي تصفية مخلفات القانون 19/87 و ذلك بتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، فلا يمكن الحكم على أدائه إلا بعد الانتهاء من هذه العملية⁽⁴⁾ .

1 - حرش محمد ، المرجع السابق ، ص 166.

2 -أنظر المواد 30.25.24 من القانون رقم 03/10 ، الذي يحدد شروط وعمليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق ذكره.

3 -أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق ذكره.

4 - حرش محمد، المرجع السابق، ص 166.

المبحث الثالث

طرق منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

لتحديد الأساليب و الطرق التي تتضمن الآليات الخاصة بالمنظمة لعقد الامتياز كنمط جديد لاستغلال العقار الموجه للاستثمار في جميع القطاعات الاقتصادية ، يقتضي التطرق إلى ما أقره المشرع الجزائري في الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، وكذا القانون رقم 03/10 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة.

ونظرا لعدم الاستقرار القانوني لتنظيم العقار الاقتصادي وتعرضه لكثير من التغييرات والتعديلات ما بين قوانين المالية والأوامر الرئاسية ، سوف نتعرض في هذا المبحث لدراسة الطرق والأساليب لاستغلال العقار الموجه للاستثمار حسب ما ورد في النصوص التشريعية المتعلقة بعقد الامتياز من جهة وما أحدثه المشرع من تعديلات بعد ذلك من جهة أخرى ، وذلك حسب طبيعة الأوعية العقارية المختلفة في إطار الاستثمار ، وعليه سوف نقوم بتقسيم المبحث إلى مطلبين نحدد في المطلب الأول طرق منح عقد الامتياز وفق الأمر 04/08 ثم نحدد في المطلب الثاني طرق منح عقد الامتياز وفق القانون 03/10.

المطلب الأول

طرق منح عقد الامتياز وفق الأمر 04/08

في ظل الأمر 04/08 و بموجب أحكام المادة 03 منه نجد أن الامتياز يمنح على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو عن طريق التراضي⁽¹⁾، حيث تختلف الجهات القانونية المؤهلة لمنح عقد الامتياز في إطار الاستثمار، إلا أن المشرع الجزائري اقتصر بعد ذلك على طريق وحيد لمنح الامتياز المخصص للاستثمار و هو التراضي و ذلك بموجب المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽²⁾ التي عدلت

¹ -أنظر المادة 03 من الأمر رقم 04/08 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره.

² -أنظر المادة 15 من القانون 11/11 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، السابق ذكره.

بموجبها المادة 03 من الأمر 04/08 ، و بالتالي سوف تفصل الأحكام المتعلقة بطرق منح الامتياز وفق الأمر 04 /08 كآلاتي :

الفرع الأول

الأحكام الخاصة لمنح الامتياز في ظل الأمر 04/08

يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني سواء المفتوح أو المحدود، و يقصد بالمزاد العلني المفتوح في هذا المقام حسب أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر⁽¹⁾ هو عرض الامتياز عن طريق المناقصة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية و ذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة و التعمير المطبقة ، أما المزاد العلني المحدود هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا، شريطة أن يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل طبقا لما ورد في المادة 03 من نفس المرسوم⁽²⁾.

أما الجهات القانونية المؤهلة لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني هم الوزراء المختصون قطاعيا أو الوالي مع اختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني على الخصوص حسب ما ورد في نص المادة 05 من الأمر 04/08⁽³⁾، فإذا كانت القطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة الوطنية موجودة داخل محيط منطقة توسيع سياحي ، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف بالسياحة و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، و يكون منح الامتياز بشروط خاصة يحددها قطاع السياحة ، أما إذا كانت القطعة الأرضية تابعة للأملاك الخاصة الوطنية تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة العقارية ، فإنه يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني باقتراح من الهيئة بناءً على قرار من الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمارات ، كذلك يمنح الامتياز بقرار من الوزير المكلف بتهيئة

¹ -أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، السابق ذكره .

² أنظر المادة 03 من نفس القانون .

³ -أنظر المادة 05 من القانون رقم 04/08 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

الإقليم⁽¹⁾، إذا كانت القطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة الوطنية موجودة داخل محيط المدينة الجديدة باقتراح الهيئة الكلفة بتسيير المدينة الجديدة ، شريطة أن تكون هذه القطعة الأرضية موجهة لاستقبال المشروع الاستثماري تتماشى و طبيعة المدينة الجديدة من جهة و تتوافق مع مخطط تهيئتها من جهة أخرى⁽²⁾ .

و لقد سمح المشرع الجزائري استثناءً بمنح الامتياز عن طريق التراضي ، و ذلك بموجب المادة 06 من الأمر 04/08⁽³⁾ و كذا المادة 13 من المرسوم التنفيذي 152/09⁽⁴⁾ في الحالات المحددة على سبيل الحصر في المادة 07 من الأمر 04/08⁽⁵⁾، والمادة 14 من المرسوم التنفيذي 152/09⁽⁶⁾، حيث اشترط المشرع أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار⁽⁷⁾، بعد أن يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار⁽⁸⁾.

الفرع الثاني

الأحكام الخاصة بمنح الامتياز بعد تعديل أحكام الأمر 04/08

1 - اشترط المشرع في قانون المالية التكميلي لسنة 2015 موافقة الوزير المكلف بالمدينة ، وكان النص القديم يشترط موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.

2 - فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص 117.

3 -أنظر المادة 06 من القانون رقم 04/08 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

4 -أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق الذكر .

5 -أنظر المادة 07 من القانون رقم 04/08 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

6 -أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق الذكر .

7 - حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص 216.

8 - فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص 117.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

إن الطريقة السارية المفعول المعتمدة قانونا في منح الامتياز هي التراضي، إذ أن المشرع الجزائري و بموجب المادة 03 المعدلة في فقرتها الأولى بموجب المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و التي جاء فيها : « يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة ... »⁽¹⁾

وهذا جاء خلافا للتشريع السابق الذي نص على طريقتين في منح الامتياز في إطار الاستثمار. و يمكن أن نستشف تعريف التراضي من قانون الصفقات العمومية باعتبار الصفة عقد إداري و بذلك فهو يتشابه مع عقد الامتياز في كل الإجراءات القانونية و أطراف التعاقد باعتبار الدولة أحد هذه الأطراف⁽²⁾ إذ عرفته المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام على أنه: « التراضي هو إجراء تخصيص صفة لمتعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة و يمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة و تنظم هذه الاستشارة بكل وسائل المكتوبة الملائمة.

إن إجراء التراضي البسيط قاعدة استثنائية لإبرام العقود لا يمكن اعتمادها إلا في الحالات الواردة في المادة 49 من هذا المرسوم»⁽³⁾.

إن فالتراضي هو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة المتعاقدة و بإرادتها باختيارها أفضل من يتقدمون للتعاقد معها بشروط معينة و دون اللجوء إلى الإشهار، و ذلك باختيار أحسن عرض من الناحية المالية و التقنية و القانونية ، و يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناءً على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار بعد ما كان من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات و ضبط العقار سابقا بالنسبة للعقار الصناعي ، و بعد موافقة وزير الصناعة وترقية الاستثمار و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، أما بالنسبة للأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة فيكون منح الامتياز بناءً على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة و بعد

¹ - القانون رقم 11/11 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 . السابق ذكره

- فردي كريمة، المرجع السابق، ص 117.

³ - المرسوم الرئاسي رقم 247/15 ، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 ، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرق العام ، جريدة رسمية ، عدد 50 ، الصادرة في 20 سبتمبر 2015.

موافقة وزير التهيئة العمرانية و البيئة ، و كذلك بناءً على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة و وزير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي⁽¹⁾.

المطلب الثاني

طرق منح عقد الامتياز وفق قانون 03/10

وفقا للقانون 03/10 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة فإنه يتم الحصول على الامتياز وفق طريقتين، إما هم طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز ، وإما عن طريق الترشح أي بالحصول مباشرة على الامتياز وسوف نفضل هاتين الطريقتين في فرعين مختلفين.

الفرع الأول

منح الامتياز عن طرق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى الامتياز

بعد عدم نجاعة و مردودية كل من قانون التسيير الذاتي في الفلاحة⁽²⁾ و قانون الثورة الزراعية⁽³⁾ في الميدان الفلاحي ، أصدر المشرع أهم نص قانوني ينظم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة ، و هو قانون رقم 19/87 المعروف "بقانون المستثمرات الفلاحية"، وذلك بهدف إعادة تنظيم كيفية استغلال العقار الفلاحي عن طريق خوصصة الإنتاج و الحفاظ على ملكية الأراضي محل الاستغلال ، حيث منح هذا القانون للمنتجين الفلاحين حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية⁽⁴⁾، وذلك بموجب عقد إداري مسجل و مشهر بالمحافظة

1 - فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص 117.

2 - الأمر رقم 653/68 ، المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 ، يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة ، جريدة رسمية ، عدد 15 لسنة 1969 (ملغى).

3 - الأمر رقم 73/71 ، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ، يتضمن قانون الثورة الزراعية ، جريدة رسمية ، عدد 97 لسنة 1971 (ملغى).

4 - قبائلي طيب ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، المجلد 8 ، عدد 2 ، سنة 2013 ، ص 45.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

العقارية مقابل ذلك يدفع هؤلاء أتاوى سنوية للانتفاع يحدد وعاؤها و كيفية تحصيلها قوانين مالية ، وهذا حسب نص المادة 06 من القانون 19/87⁽¹⁾ .

بالرجوع إلى القانون المدني نجده قد نظم حق الانتفاع الدائم باعتباره حقا عينيا عقاريا ، إلا أن حق الانتفاع الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة يتضمن حصصا قابلة للنقل و التنازل و الحجز عليها ، هذا ما جاءت به المادة 23 من القانون 19/87⁽²⁾ .

لكن هذا الحق الذي أتى به القانون السالف الذكر بعد أكثر من عشرين سنة من سريانه عجز عن تحقيق الأهداف المرجوة منه المتمثلة في الاستغلال الأمثل للأراضي ، إذ ترتب عن منح حق الانتفاع الدائم عدة تجاوزات و تناقضات كإهمال الأراضي و تحويلها عن طابعها الفلاحي بالإضافة إلى التنازل عن حق الانتفاع لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة و استعمال الممتلكات السطحية المتنازل عنها للمستفيدين في غير أغراضها و وجهتها فضلا عن غياب المتابعة و الرقابة من جانب الإدارة⁽³⁾.

بناءً على هذا صدر القانون رقم 03/10 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية الخاصة ، الذي بموجبه تم إعادة النظر في نمط استغلال العقار الفلاحي و ذلك بالتخلي عن فكرة تأبيد حق الانتفاع و تبني فكرة الاستغلال المؤقت عن طريق الامتياز⁽⁴⁾. و بطبيعة الحال فإن ظهور هذا الحق الجديد يستدعي بالضرورة تسوية الحقوق التي كرس في إطار حق الانتفاع الدائم ، مما يستوجب تفسيرها في إطار هذا الحق الجديد ألا و هو الامتياز ، و بالتالي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، و ذلك بصياغة المشرع الجزائري أحكاما جديدة تتعلق بحق الامتياز تضمن له النجاعة و الفعالية، حيث وسع في الحقوق الممنوحة للمستثمر .

1 -أنظر المادة 06 من القانون رقم 19/87 ، يتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم ، السابق ذكره .

2 - أنظر المادة 23 نفس القانون.

3 - عامر سامية ، عقد الامتياز وفقا للقانون 03/10 ، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة سنة 2012 ، ص 11.

4 - قبايلي طيب ، المرجع السابق ، ص 46.

إن إلغاء فكرة الشيوخ المفروض انعكس ايجابيا على حق الامتياز ، حيث وسع المشرع في دائرة المعاملات والتصرفات الواردة عليه من طرف المستثمر ويظهر ذلك في حرية التنازل وقابلية انتقاله للورثة وكذا انتقاله برهن والحجز عليه بناءً على نص المادة 13 من القانون 03/10 على أنه: «يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز طبقاً لأحكام هذا القانون»⁽¹⁾ دون أن يفرض النص شرط المحافظة على الطابع الجماعي للمستثمرة مثلما كان مقرراً في ظل القانون 19/87، فأصبح بذلك التنازل والتوريث والحجز ممكناً من الناحية الواقعية نتيجة إلغاء فكرة الشيوخ المفروض.⁽²⁾

الفرع الثاني

منح الامتياز عن طريق الترشح

لا يقتصر منح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة فقط على تحويل حق الانتفاع الدائم الناتج عن قانون 19/87 إلى حق امتياز بل يمكن الحصول على هذا الامتياز عن طريق الترشح ، حيث يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح عقد امتياز بناءً على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة ، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة عن طريق الترشح الذي يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽³⁾ عملاً بنص المادتين 17 من القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة⁽⁴⁾ والمادة 25 من مرسومه التنفيذي 326/10⁽⁵⁾، ويقصد بالأمالك السطحية المتوفرة ، الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بطلب تحويل في الآجال المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها، وتعطى الأولوية هنا لـ:

1 - القانون 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق ذكره .

2 - حرش محمد، المرجع السابق ص 164.

3 - قبائلي الطيب، المرجع السابق ص 56.

4- أنظر المادة 17 من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق ذكره .

5 - أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق ذكره.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.
- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرتها. كما لابد من الأخذ بعين الاعتبار حق الشفعة المنصوص عليه.(1)

¹ - حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص 220.

المبحث التمهيدي:

ماهية عقد الإمتياز على العقار

الموجه للإستثمار

رغم أن عقد الامتياز في مجال الإستثمار لم يحظ بالدراسات المتخصصة ولاسيما في التشريع الجزائري ، حيث كانت دراسته في إطار القانون والفقهاء الإداريين باعتباره عقد إداري ، و رغم ذلك فإن عقد الامتياز يعد إحدى الآليات القانونية التي اعتمدها الدولة لتسيير أملاكها الخاصة إذ بموجبه يمنح شخص طبيعي أو معنوي حقا دون سواه ويسمى هذا الشخص بصاحب الامتياز.⁽¹⁾ وسوف نبين في هذا المبحث التمهيدي مفهوم عقد الامتياز في إطار الاستثمار من خلال تعريفه وبيان خصائصه في مطلب أول ، وتحديد طبيعته القانونية في مطلب ثاني ، ثم نتطرق إلى أركان عقد الامتياز في مطلب ثالث.

المطلب الأول

مفهوم عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

من خلال هذا المطلب سنحدد المقصود بعقد الامتياز في مجال الاستثمار والخصائص التي تميزه عن باقي العقود الأخرى وكذا طبيعته القانونية.

الفرع الأول

تعريف عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

تعددت تعريفات عقد الامتياز في القوانين و اختلفت ، كما تناولها الفقه من وجهات نظر مختلفة وسنتعرض لأهم هذه التعريفات كالآتي:

. أولا: **التعريف الفقهي لعقد الامتياز**

كانت أغلب التعريفات التي تناولها الفقه تتعلق بعقد الامتياز في المرفق العمومي ربما لكونه أكثر انتشارا في الواقع ، حيث عرفه الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه : « **عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله**

¹ - فردي كريمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية ، عدد 46 ، ديسمبر 2016 ،

كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، ص 110.

مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز»⁽¹⁾.

ويقصد بالقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة هي المبادئ العامة في القانون العام ، وهي مبدأ دوام سير المرفق العام - مبدأ حسن النية في العقود - مبدأ استمرارية المرفق العام.

إن الشروط التي يتضمنها العقد الإداري هي شروط لائحية تخضع للقانون العام كتوقيع الجزاء، تعديل العقد، المراقبة ، أما الشروط العقدية فهي تخضع لإدارة الطرفين ويطبق فيها مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.⁽²⁾

وقد وردت بعض المحاولات لتعريف عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار من طرف بعض الفقهاء ، فلقد عرفت الأستاذة عكرون الياقوت عقد الامتياز بأنه: «عقد إداري يستفيد من حماية القانون ، تمنح الدولة بموجبه ولمدة محددة الانتفاع بعقار تابع لأملكها الخاصة مخصص لاستقبال مشروع استثماري منتج».⁽³⁾

وعرف الأستاذ مخلوف بوجردة عقد الامتياز بأنه: «العقد الذي تخول بموجبه الدولة في مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة ، شخصا طبيعيا أو مغنويا يخضع للقانون الخاص ، مقيما أو غير مقيما أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة».⁽⁴⁾

ويعتبر التعريفين الأخيرين الأنسب والأرجح لتحديد مضمون عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار لتعرضهم للعناصر المكونة للعقد من تحديد الأطراف ، محله ، مدته ، رغم تخلف المقابل المالي في شكل الإتاوات.

¹ - سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة ، طبعة 5 ، جامعة عين شمس ، مصر ، سنة 1991 ص 108 .

² - شريالي مواز ، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، عدد 2 ، ديسمبر 2016 معهد العلوم القانونية والإدارية ، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، ص 28.

³ - أسماء منصور ، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير ، فرع قانون عقاري كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2013/2014 ، ص 31.

⁴ - مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة ، الجزائر 2009، ص 69.

ثانيا: التعريف التشريعي لعقد الامتياز:

إن أول نص قانوني للامتياز في مجال العقار الاقتصادي كان بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار⁽¹⁾. الذي نص على دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز لأراضي أملاك الدولة لإنجاز مشاريع استثمارية في المناطق الخاصة والتي تضمنها البند الأول من دفتر الشروط ، ويصدر المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار والذي يعتبر نصا تنفيذيا للمرسوم التشريعي 12/93، حيث نصت المادة الخامسة منه على تعريف عقد الامتياز والتي جاء فيها: «عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة في مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيما أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93»⁽²⁾

ويصدر الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي بموجبه تم إلغاء نظام التنازل في مجال استغلال العقار الموجه للاستثمار وأبقى على نظام الامتياز فقط ، وتنفيذا لهذا القانون صدر المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. حيث أورد تعريفا جديدا ضمن دفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم فنص على هذا التعريف في التمهيد والذي جاء فيه: «منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ، قصد انجاز مشروع استثماري.»⁽³⁾

1 - المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية ، عدد 64 ، الصادرة في 10 أكتوبر 1993.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار ، جريدة رسمية ، عدد 67 ، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

3- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 06 ماي 2009

كما عرفت المادة 04 من الأمر 13/96 المؤرخ في 15 يونيو 1996 والمتضمن قانون المياه عقد الامتياز في إطار القانون العام على أنه: « يقصد بالامتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام، تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا، قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عامة.»⁽¹⁾

كما عرفت الفقرة 02 من المادة 03 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي على أنه: « الامتياز هو عقد تمنح السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية.»⁽²⁾

وبالنسبة للقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة فقد عرفت المادة 04 منه عقد الامتياز على أنه: « الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون "بالأملاك السطحية" مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني و الأغراس ومنشآت الري.»⁽³⁾

ويفهم من تعريفات عقد الامتياز أنه من طبيعة ناقلة لحق عيني عقاري وتبقى الدولة مالكة للرقبة ، وهي الأرضية المقام عليها المشروع الاستثماري حتى لا يتسنى لصاحب الامتياز التصرف بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية الناقلة للملكية على العقار المراد تشييد المشروع عليه .⁽⁴⁾

¹ - الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996، المتضمن قانون المياه ، جريدة رسمية عدد 37 الصادرة في 16 جوان 1996.

² - القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة في 10 أوت 2008.

³ - القانون رقم 03/10 ، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق الذكر.

⁴ - فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص112.

ثالثا: التعريف القضائي لعقد الامتياز:

جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم: 11952 « إن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل ، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي ، وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه».(1)

يتضح لنا من خلال هذا التعريف أن مجلس الدولة أقر صراحة بأن عقد الامتياز هو عقد إداري يخول للإدارة سلطات استثنائية في مواجهة الطرف المتعاقد معها ، ويكون استغلال العقار بصفة مؤقتة مقابل دفع إتاوة غير أنه قابل للرجوع فيه ، بمعنى أن الدولة تسترد العقار التابع لأملكها الخاصة عن طريق فسخ الامتياز في حالة عدم وفاء صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية أو استعمال العقار في غير وجهته الفلاحية أو انقضاء مدة الاستغلال المحددة(2).

الفرع الثاني

خصائص عقد الامتياز

من خلال تعريف عقد الامتياز فإننا نستنتج مجموعة من الخصائص التي يتمتع بها هذا العقد من بينها:

1- أنه عقد إداري يبرم بين الدولة ممثلة في وزير المالية الذي فوض المدير الولائي لأملك الدولة بإعداد عقد الامتياز، وبالتالي فإن المدير الولائي لأملك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها و- بإشرافها- (3) وبين شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص سواء كان هذا الشخص وطني أو أجنبي فبالرغم أن عقد الامتياز عقد يتجلى فيه مبدأ سلطان الإرادة كأبي عقد ولو في جوانب جزئية محددة إلا أنه مع ذلك يتضمن جوانب عامة

1 - قرار رقم 11950 ، الصادر في 09 مارس 2004 ، مجلة مجلس الدولة ، الغرفة العقارية عدد 5.1004 ، ص 57.

2 - بوشريط حسناء ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر ، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2016/2017 ، ص 390.

3 - بلكعبيات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، عدد 7، جوان 2012 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عمار ثلجي الأغواط ، ص 232.

- ويحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها اتجاه صاحب الامتياز، مما يجعله أكثر اقترابا من عقود القانون العام⁽¹⁾
- 2- يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية طويلة المدة حيث تختلف هذه المدة حسب القانون المطبق على الأوعية العقارية محل عقد الامتياز، وعادة ما يراعي في تحديد مدة الامتياز أن تكون كافية لتغطية نفقات المشروع والسماح للملتزم بقدر معقول من الربح⁽²⁾، ولعل الحكمة من تحديد المدة أن المشرع الجزائري أراد التخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع التي عرفتها القوانين السابقة.
- 3- عقد الامتياز يرتب حقا عينيا عقاريا حيث يُمكن صاحب الامتياز من الحصول على رخصة البناء ويسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح الهيئات المعنية على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذا البيانات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع حسب أحكام المادة 11 من الأمر 04/08⁽³⁾.
- 4- يرتب العقد التزام صاحب الامتياز بإنجاز المشروع الاستثماري مع التقيد بكل الضوابط، أي احترام قواعد التهيئة والتعمير في تلك المنطقة ودفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة الوطنية والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، شريطة أن تكون غير مخصصة⁽⁴⁾.
- 5- عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري، والحصول على الفوائد التي يجنيها من خلال استغلال الاستثمار⁽⁵⁾.
- 6- عقد الامتياز هو عقد شكلي وبالتالي فإن الشكلية ركن في العقد وحكم انعدامها هو البطلان المطلق، حيث أن الشكلية قيد على مبدأ الرضائية في العقود التي يتوجب على

1 - فردي كريمة، المرجع السابق، ص 112.

2 - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2011/2012، ص 59.

3 - أنظر المادة 11 من الأمر 04/08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق ذكره.

4 - فردي كريمة، المرجع السابق، ص 112.

5 - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 59.

المتعاقدين إفراغها في عقد رسمي كإجراء يقوم به المتعاقدين وهو شرط للانعقاد وليس شرط للإثبات فحسب.(1)

الفرع الثالث

الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

إن الهدف من تحديد الطبيعة القانونية لأي عقد هو تحديد النظام القانوني بغية تحديد القواعد التي تحكمه والآثار القانونية المترتبة عن ذلك(2). وكما أشرنا سابقا وحسب المادة 10 من الأمر 04/08(3)، فإن الامتياز يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، وكما هو معلوم أن العقد الإداري هو كل عقد تكون الإدارة طرف فيه لتسيير الأملاك الوطنية، ويتضمن بذلك شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص، كما تتميز العقود الإدارية بقابليتها للتعديل من جانب الإدارة وحدها ومن حقها توقيع جزاءات على المتعاقد معها إذا أخل بهذه الالتزامات، وهذا يعتبر خروجاً عن مبدأ العقد شريعة المتعاقدين التي تحكم العقود في القانون الخاص.

ومع ذلك فإن تمتع الإدارة العمومية بالسلطة العامة ليس مطلقاً بل لا بد من وجود قيود استثنائية تجعل صاحب الامتياز في مركز متساوي لمركز الدولة، حيث يوجد شق آخر في عقد الامتياز يضم شروط تعاقدية لا يجوز تعديلها إلا بموافقة صاحب الامتياز خاصة في ما يتعلق بالحقوق المالية إذ تكون قابلة للتفاوض والمناقشة.

وبالتالي نستنتج أن عقد الامتياز في إطار الاستثمار ذو طبيعة قانونية مختلطة، إذ أن الشروط التنظيمية فيه تخضع لقواعد القانون الإداري، أما الشروط التعاقدية فإنها تخضع لقواعد القانون الخاص.(4)

1 - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 61.

2 - أسماء منصور، المرجع السابق، ص 31.

3 - أنظر المادة 10 من الأمر 04/08، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق ذكره.

4 - فردي كريمة، المرجع السابق، ص ص 112، 113.

المطلب الثاني

أركان عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

إذا كان لعقد الامتياز في إطار الاستثمار خصائص وطبيعة قانونية تميزه عن غيره من العقود فهو يقوم على أركان يوجد بوجودها شأنه شأن سائر العقود بوجه عام وهي ركن الرضا ، المحل والسبب بالإضافة إلى الشكلية حتى يقوم العقد صحيحا من الناحية القانونية.

الفرع الأول

الرضا في عقد الامتياز

يتمثل وجود الرضا في طريقة اختيار كل طرف من أطراف العقد للآخر وذلك عن طريق الإيجاب والقبول.

ويتميز الإيجاب بصدوره عن الإدارة التي تحكمها قواعد خاصة في اختيار المتعاقد معها ، وهي لا تتمتع بحرية في ذلك حيث تلتزم بإتباع أساليب محددة للتعاقد ، ومن ثم يتحدد مدى الرضا وفقا للأسلوب الذي تنتهجه الإدارة في اختيار المتعاقد معها والذي يحدده القانون.(1)

ففيما يخص منح الامتياز فإنه يكون على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، وهو ما نصت عليه المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.(2) و التي عدلت المواد 3 ، 5 ، 8 و 9 من الأمر 04/08 ، حيث كان الامتياز يصح على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي ثم أصبح يمنح بعد قانون المالية التكميلي 2011 فقط بالتراضي.

ولسلامة الرضا في العقود الإدارية لا بد من إبرام العقد الإداري من الموظف المختص بإبرام العقد و هو المدير الولائي لأملاك الدولة المفوض من قبل وزير المالية الممثل للدولة لإعداد عقد الامتياز ، ويقوم بدور المتعاقد باسم الدولة و لحسابها و - بإشرافها- كما ذكرنا ه سابقا.

¹ - بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 52.

² -أنظر المادة 15 من القانون 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية ، عدد 40 ، الصادرة في 20 جويلية 2011.

الفرع الثاني

المحل و السبب في عقد الامتياز

إن المحل في العقد الإداري هو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها و التي تقتضي إنشاء التزامات على عاتق الطرفين ، أما عن شروط صحة المحل في العقد الإداري فهي ذات القواعد المنصوص عليها في القانون المدني. و ينصب عقد الامتياز للعقار الموجه للاستثمار أساسا على الانتفاع و استغلال الوعاء العقاري التابع للأمالك العقارية الخاصة الوطنية من أجل انجاز مشروع استثماري يكون له طابع الأهمية الوطنية و ذلك لفترة معينة من الزمن. أما السبب فيكاد يجمع الفقه الإداري على أن القواعد التي تحكم السبب في العقد الإداري هي ذاتها التي تحكمه في العقد المدني ، إذ يقصد به الغرض الذي يهدف المتعاقد الوصول إليه من وراء التعاقد و يشترط في سبب التعاقد أن يكون مشروعاً و غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة.(1)

الفرع الثالث

الشكلية في عقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز للعقار الموجه للاستثمار عقد شكلي في القانون الجزائري حيث جاء في أحكام المادة 10 من الأمر 04/08 : «يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا البنود و شروط منح الامتياز»(2). و كذلك أحكام المادة 19 من دفتري الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي الماحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 و التي نصت على أنه: «يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة»(3)

1 - فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص113.

2 - الأمر رقم 04/08 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

فالامتياز في إطار الاستثمار يكرس بموجب عقد إداري مرفق بدفتر الشروط معد سلفا ملحق بالعقد ، وبالتالي فإن عقد الامتياز هو عمل مركب يتضمن أحكاما وبنودا لائحية وتنظيمية (دفاتر الشروط الإدارية) تضعها الإدارة بإرادتها المنفردة ، ويتضمن أحكاما تعاقدية تعبر عن توافق إرادة الإدارة مع إرادة المتعاقد معها⁽¹⁾.

¹ - محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية ، دار العلوم ، الجزائر ، 2005 ، ص 25.

الفصل الثاني:

الأحكام الناتجة عن منح عقد

الامتياز على العقار الموجه

للاستثمار

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

إن عقد الامتياز باعتباره عقدا إداريا تترتب عنه عدة آثار عند تنفيذه تختلف إلى حد كبير عن تلك الآثار الناجمة عن العقود الأخرى في مجال القانون الخاص التي تحكمها القاعدة العامة "العقد شريعة المتعاقدين" ، ويعود ذلك بالطبع إلى اختلاف المراكز القانونية لأطراف العقد الإداري.

و بما أن عقد الامتياز محدد المدة قد ينتهي بانتهاء مدته المحددة ، كما قد ينتهي بطرق أخرى حددها القانون وذلك قبل نهاية مدته.

يترتب عن تنفيذ عقد الامتياز حدوث قضايا ومسائل متنازع فيها بين صاحب الامتياز والسلطة المانحة للامتياز، مما يستدعي تدخل القضاء لتسويتها والفصل فيها بطرق ودية أو بالطرق القضائية.

و على هذا الأساس نقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث نتناول في المبحث الأول الآثار المترتبة عن عقد الامتياز، وفي المبحث الثاني نهاية عقد الامتياز، ثم نتطرق في المبحث الثالث نتطرق إلى المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز.

المبحث الأول

الآثار المترتبة عن عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

ينشأ عن تنفيذ عقد الامتياز المبرم بين إدارة وأملاك الدولة والمتعاقد من خلال تطبيق بنود العقد ودفتر الشروط النموذجي، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، وحقوق والتزامات السلطة المانحة باعتبارها موثق الدولة والخبيرة والمالكة، بالإضافة إلى كونها صاحب السلطة العامة التي تستخدم وسائل القانون العام.⁽¹⁾

وسوف نتناول حقوق والتزامات صاحب الامتياز في مطلب أول ثم حقوق والتزامات السلطة المتعاقدة في مطلب ثاني.

المطلب الأول

حقوق والتزامات صاحب الامتياز

يقع على صاحب الامتياز التزام باحترام بنود وشروط العقد، وإذا أخل هذا الملتزم بالتزاماته يتعرض إلى جزاءات من قبل الدولة، ومن جهة أخرى يتمتع المستثمر صاحب الامتياز بحقوق في مواجهة الإدارة مانحة الامتياز.

الفرع الأول

حقوق صاحب الامتياز

أعطى كل من الأمر 04/08 والقانون 03/10 والمراسيم التطبيقية لكل منهما للمستثمر صاحب الامتياز العديد من الحقوق باعتباره صاحب مال عقاري وفقا لمفهوم المادة 684 من القانون المدني وتتمثل هذه الحقوق إجمالا ما يلي:

1- حق الحصول على رخصة البناء

لصاحب الامتياز حق الحصول على رخصة البناء، وذلك من أجل الشروع في انجاز

¹ -بالكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص111.

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

مشروعه الاستثماري، إذ تعد كل بناية مشيدة دون رخصة بناء بناية غير مشروعة وغير مطابقة وغير محترمة لقواعد التعمير.⁽¹⁾ وتعرف رخصة البناء بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.⁽²⁾

ما يلاحظ في مجال استغلال العقار الصناعي تنازل المشرع عن شرط ملكية القطعة الأرضية للحصول على رخصة بناء ، إذ يكفي الحصول على عقد الامتياز⁽³⁾، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 11 من الأمر 04/08 على أنه: « يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء...»⁽⁴⁾

ويعد هذا استثناء على ما جاء في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.⁽⁵⁾

كما أقر المشرع بهذا الحق في مجال استغلال العقار الفلاحي من خلال ما ورد في نص المادة 02 من الملحق الثالث المتضمن دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في المرسوم التنفيذي 326/10 على أنه: « للمستثمر صاحب الامتياز الحق في... القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل الأراضي ، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك ». ⁽⁶⁾

2- الحق في إنشاء رهن رسمي

¹ - جبروري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سعد دحلب، البلدة سنة 2011 ص 98.

² - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد الثامن، جوان 2005، ص 04

³ - جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي نموذجا ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية ، العدد الثالث ، قسم الحقوق جامعة محمد الصديق بن يحيى ، جيجل، ص 133.

⁴ - الأمر رقم 04/08 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر

⁵ - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية ، عدد 52 ، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

لصاحب الامتياز كذلك الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وهذا ما نصت عليه المادة 11 من الأمر 04/08⁽¹⁾ والمادة 12 من القانون 03/10⁽²⁾ وذلك لضمان القروض التي تمنحها له المؤسسات المصرفية من أجل تمويل مشروعه الاستثماري⁽³⁾.

وهذا يعد خروجاً عن المبدأ العام المقرر في المادة 884 من القانون المدني الذي يوجب أن يكون الرهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه⁽⁴⁾ كما يجب أن يكون المال المرهون عقاراً حسب المادة 886 من نفس القانون⁽⁵⁾.

فرغم افتقاد صاحب حق الامتياز لصفة المالك إلا أن المشرع ولاعتبارات واقعية أجاز له رهن حق الامتياز حتى يُمكن صاحبه من الحصول على المال اللازم لتمويل مشروعه والذي لا يتوفر عادة إلا باللجوء للاقتراض من البنوك⁽⁶⁾. وهذا الحق أثار عدة إشكالات تتمثل في أنه عند استفادة صاحب الامتياز من القرض أو الرهن من المؤسسات المصرفية ، وفي حالة عدم قدرته بالوفاء بالتزاماته يؤدي إلى الحجز على حق الامتياز الذي هو ملك للدولة، كما يشترط أن يكون المال المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني طبقاً للمادة 886 السالفة⁽⁷⁾ حيث نجد في الواقع أن البنوك ترفض قبول طلب قرض المستثمر الذي يقدم الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز كضمان للرهن الرسمي.

3- الحق في التنازل عن ملكية البنائيات المنجزة

1 -أنظر المادة 11 من الأمر رقم 04/08 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق الذكر .

2 -أنظر المادة 12 من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة ، السابق الذكر

3 -جلال عزيزي، عبد الكريم موكة ، المرجع السابق ص133.

4 -أنظر المادة 884 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 الصادرة سنة 1975 .

5 - أنظر المادة 886 من نفس الأمر .

6 -حرش محمد، المرجع السابق ، ص165.

7 -أنظر المادة 886 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

للمستثمر الحق في تملك البنايات المنجزة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوح امتيازها، وذلك بموجب عقد موثق بين صاحب الامتياز ومديرية أملاك الدولة، ومن ثمة تصبح هذه الأخيرة قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة.⁽¹⁾ حسب ما جاء في نص المادة 14 من الأمر 04/08.⁽²⁾ و تجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي 152/09 وضع في نص المادة 09 منه شروطا من أجل الاستفادة من حق التنازل.⁽³⁾

و نظم المشرع أحكام التنازل عن حق الامتياز في المواد من 13 إلى 16 من القانون 03/10.⁽⁴⁾ و بين إجراءاته في المواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي 326/10.⁽⁵⁾ حيث قررت هذه النصوص أنه من حق المستفيد أن يتنازل عن حق الامتياز مجانا لأحد ذوي حقوقه في حالة العجز و/ أو بلوغ سن التقاعد ، كما يمكنه التنازل للغير بمقابل على أن يتم إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁽⁶⁾

4- حق الاستقرار في القطعة الأرضية

يتحصل المستثمر على حق الاستقرار في القطعة الأرضية الموجهة لانجاز مشروع استثماري وهو ما ورد في نص المادة 04 من الأمر 04/08.⁽⁷⁾ حيث أن هذا الحق يرتبط بمدة الامتياز المقررة بثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد، لتصل إلى تسعة وتسعون (99) سنة من شأنها

1 - جلال عزيزي، عبد الكريم موكة ، المرجع السابق، ص133.

2 -أنظر المادة 14 من الأمر رقم 04/08 ، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية السابق الذكر .

3 -أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره

4 -أنظر المواد من 13 إلى 16 من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

5 -أنظر المواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ، السابق الذكر.

6 -حرش محمد، المصدر السابق ص164

7 -أنظر المادة 04 من الأمر رقم 04/08 يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق الذكر .

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

تكريس حق التمتع الدائم والاستقرار، وبالتالي فقد ألغي الأمر 04/08 حق التنازل أو بيع الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار، بينما أبقى القانون 03/10 على حق التنازل ويظهر ذلك من خلال نص المادة 13 منه على أنه: « يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز، طبقا لأحكام القانون »⁽¹⁾.

5- الحق في توريث حق الامتياز

بالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني نجد نص المادة 108 منه⁽²⁾ أكدت أن الآثار التي يربتها العقد تنصرف إلى المتعاقدين والخلف العام ومنهم الورثة، وبالتالي فإن وفاة أحد المتعاقدين لا يعني عدم انتقال آثار العقد للغير، ما لم تبين طبيعة التعامل أو نص القانون أن هذه الآثار لا تنصرف إلى الخلف العام.

ونفس المبدأ ينطبق على عقد الامتياز، حيث أن حق الامتياز ينتقل إلى الورثة كونه يعتبر عقد توثيقي رسمي يبرم من طرف إدارة أملاك الدولة، وهو ذو طابع إداري وبالتالي فإن المستفيد يستفيد من حماية قانونية كاملة.⁽³⁾

وقد أوردت في هذا النطاق المادة 25 من القانون 03/10 في حالة وفاة المستفيد ثلاث اختيارات على الورثة أن يتقيدوا بها خلال أجل سنة حتى يستفيدوا من حق امتياز مورثهم وإلا سقط حقهم في ذلك.⁽⁴⁾

الفرع الثاني

1 - القانون رقم 03/10 ، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

2 -أنظر المادة 108 من الأمر رقم 58/75 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم، السابق الذكر .

3 -بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية السنة الجامعية 2016 / 2017، ص68.

4 -أنظر المادة 25 من القانون رقم 03/10 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

التزامات صاحب الامتياز

يلتزم صاحب الامتياز في مقابل الحقوق التي يتمتع بها بمجموعة من الالتزامات في عقد الامتياز، وتتمثل هذه الالتزامات في ما يلي:

1-التزام صاحب الامتياز بالتنفيذ الشخصي وعلى مسؤوليته:

إن شخصية الملتزم لها أهمية بالغة في عقد الامتياز، فمن يريد التعاقد مع الإدارة عليه القيام بتنفيذ العقد شخصيا وأن يتحمل المسؤولية التي تنجم من جراء العقد المذكور وأن يحسب احتمالات عديدة غير الربح والخسارة.⁽¹⁾ ويظهر الاهتمام بشخصية الملتزم أكثر في عقود امتياز المرفق العام لأن الالتزام الأهم في عقد امتياز المرفق العام هو أن يقوم صاحب الامتياز بتنفيذ العقد بصورة شخصية ويرجع ذلك إلى الصلة الوثيقة بين عقد الامتياز والمرفق العام من ناحية وإلى طريقة اختيار صاحب الامتياز من ناحية أخرى، بحيث تراعي السلطة المانحة اعتبارات خاصة لاختيار المتعاقد معها.⁽²⁾ و إن لم يشر المشرع في الأمر 04/08 ولا مراسيمه التنفيذية صراحة على الالتزام الشخصي بتنفيذ عقد الامتياز، فإنه تعرض لذلك في القانون 03/10 من خلال ما تضمنته المادة 22 منه ، حيث يجب على المستثمر صاحب الامتياز إدارة مستثمرته الفلاحية مباشرة وشخصيا ، أما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فيتعين عليهم على وجه الخصوص تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير.⁽³⁾

2-التزام صاحب الامتياز باحترام بنود شروط العقد

أهم التزام يقع على عاتق المستثمر هو الالتزام باحترام ما ورد في دفتر الشروط الذي يرفق بالعقد الإداري والمتمثل في احترامه لقواعد التهيئة والتعمير، والمدة المتفق عليها في العقد ، وأيضا أن يحترم القواعد التي تهدف إلى حماية البيئة ، حيث نصت المادة 45 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه: « تخضع عمليات بناء واستغلال واستعمال

¹ -محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ، مصر سنة 1994، ص162

² -بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 118.

³ -انظر المادة 22 من القانون 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة السابق الذكر .

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

البنائيات والمؤسسات الصناعية والتجارية... إلى مقتضيات حماية البيئة وتفاذي إحداث التلوث الجوي والحد منه»⁽¹⁾. كما يلتزم المتعاقد كذلك بأن لا يؤجر من الباطن لصالح متعاقد آخر حسب نص المادة 09 من دفتر الشروط المتعلق بمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09.⁽²⁾ حيث لا يزال التعاقد من الباطن في نطاق العقود الإدارية يشكل في نظر البعض خطرا جسيما إذا لم يقترن بموافقة الإدارة.⁽³⁾

وبالتالي فإن العقد يتضمن التزامات متقابلة فيعتبر وثيقة واجبة الاحترام بين الطرفين لأنها عبرت عن اتفاق إرادتهما.⁽⁴⁾ وقد نصت المادة 23 من القانون 03/10 على أنه: «يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأماك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها، بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام هذا القانون ، وكذا البنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكورة في المادة 4 أعلاه ، والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22»⁽⁵⁾.

3-التزام صاحب الامتياز بتحمل الضرائب والرسوم والمصاريف وياحترام الاتفاقات:

يلتزم المستثمر بتحمل كل المصاريف الناتجة عن منح الامتياز من ضرائب و رسوم وكل المصاريف المتعلقة بالعقار , كما يدفع مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز ، ويجب أن يتكفل ابتداء من يوم انتقاعه بكل الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تنقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ عملا بنص المادة 07 من

¹ -القانون رقم 10/03 مؤرخ في جويلية 2003، متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، جريدة الرسمية ، عدد 43 الصادرة ، بتاريخ 20 جويلية 2003.

² -أنظر المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي، المرسوم التنفيذي رقم 152/09، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

³ - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 112.

⁴ -محمود خلف الجبوري ، المرجع السابق، ص164.

⁵ - القانون رقم 03/10 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

دفتري الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09.⁽¹⁾

كما يلزم صاحب الامتياز بتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز حسب المادة 11 من نفس الدفتري الشروط.⁽²⁾

4-التزام صاحب الامتياز بالإبلاغ عن الممتلكات الثقافية

يلتزم صاحب الامتياز بإبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً عن أية ممتلكات ثقافية يتم اكتشافها طبقاً لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 152/09.⁽³⁾ حيث يتولى هذا الأخير بدوره إعلام مدير الثقافة للولاية قصد اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة وتنفيذ أحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.⁽⁴⁾

المطلب الثاني

حقوق والتزامات الإدارة المانحة للامتياز

يترتب عن تنفيذ عقد الامتياز بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز حقوق والتزامات في مواجهة المستثمر صاحب عقد الامتياز، والتي تكون معظمها واردة في دفتري الشروط كما هو الحال في باقي عقود الامتياز.

الفرع الأول

حقوق الإدارة مانحة الامتياز

1 - أنظر المادة 07 من دفتري الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي، المرسوم التنفيذي 152/09، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره.

2 - أنظر المادة 11 من نفس المصدر.

3 - أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي 152/09، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره.

4 - القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44. الصادرة في 17 جوان 1998.

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

تتمتع الإدارة المانحة لعقد الامتياز بمجموعة من الحقوق غير المألوفة في القانون الخاص ، والتي يجب على المستثمر احترامها ، وتتمثل هذه الحقوق في السلطات والوسائل القانونية التي تمتلكها الإدارة لتحقيق الغرض من إبرام عقد الامتياز، فالإدارة حينما تتعاقد مع أحد الأفراد، لا يجوز لها التنازل عن حقوق وامتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها (1) و هذه الحقوق تتمثل في ما يلي:

1- حق الإدارة في الإشراف والرقابة

تملك الإدارة حقا أصيلا مستمدا من المبادئ العامة للعقد الإداري في رقابة المتعاقد معها وتوجيهه أثناء تنفيذ الالتزامات التعاقدية دون حاجة لنص في العقد يمنحها تلك السلطة ودون اعتراف بأي نص يرد به يحظر عليها استعمالها لتعلقه بالنظام العام.(2) وتظهر هذه الرقابة من خلال ما نصت عليه المادة 14 من الأمر 04/08 على أنه: « تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز... بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة»(3). ومنه فإن المشرع قد منح الإدارة الحق في رقابة ومتابعة مدى تطبيق المستثمر للشروط المتفق عليها والمحددة في دفتر الشروط. وقد تضمنت المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسته للرقابة على المستثمرات الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 03/10 والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط ، كما يلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة.(4)

1 - محمود خلف الجبوري ، المرجع السابق، ص125.

2 - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 136.

3 - الأمر رقم 04/08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق الذكر .

4 -أنظر المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المتعلق بدفتر الشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة ، السابق ذكره .

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

كما جاء في نصوص المواد 11,15,30 من القانون 03/10⁽¹⁾, مجموعة من السلطات والحقوق في مواجهة المستثمرين أصحاب الامتياز منها ممارسة حق الشفعة, ومراقبة تكوين الملفات المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز, كما يمارس الديوان متابعة ومراقبة تشكيل المستثمرات الفلاحية الفردية الممنوحة بالامتياز .

2- حق الإدارة في اقتضاء الإتاوة الإيجارية:

من حق مديرية أملاك الدولة اقتضاء الإتاوة الإيجارية السنوية من المستثمر صاحب الامتياز لقاء استغلاله للأصل العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية⁽²⁾ وتحدد هذه الإتاوة بواحد على عشرين من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز ويتم تحيين الإتاوة السنوية بعد انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة حسب ما جاء في نص المادة 09 من الأمر 04 /08 .⁽³⁾

و تخضع هذه الإتاوة أيضا إلى تخفيضات وذلك بنسبة 90% خلال فترة إنجاز الاستثمار الممتدة من سنة (1) إلى ثلاث (3) سنوات ، وكذا خمسون بالمئة خلال فترة الاستغلال لنفس المدة أيضا وهذا حسب ما نصت عليه المادة 15 من قانون المالية التكميلي سنة 2011⁽⁴⁾ المعدلة للمادة 09 السالفة الذكر، كما جاء قانون المالية لسنة 2015 بتعديل بسيط فيما يخص تقدير قيمة الإتاوة فجعلها 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز بدلا من 20/1 وهذا ما نصت عليه المادة 62 منه⁽⁵⁾

أما قانون المالية لسنة 2017 فقد قام بتعديل نص المادة 58 من الأمر رقم 18/15 حيث خفض من مبلغ الإتاوة حسب الموقع الجغرافي لولايات الشمال على حدة ، وولايات الهضاب والجنوب

1- أنظر المواد 11.15.30 من القانون رقم 03/10, يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

2- جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، المرجع السابق، 134.

3- أنظر المادة 09 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، السابق الذكر .

4- أنظر المادة 15 من القانون 11/11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، السابق ذكره

5- أنظر المادة 62 من القانون 10/14 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، السابق ذكره

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

على حدة حسب التفصيل الوارد في المادة 80 من القانون رقم 14/16 المتضمن لقانون المالية لسنة 2017⁽¹⁾

وبالنسبة للقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، فقد نصت المادة 04 الفقرة 01 منها على حق الدولة في اقتضاء الإتاوة السنوية مقابل حق المستثمر في استغلال الأراضي الفلاحية ، حيث يتم تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.⁽²⁾

وبالتالي فإن مبلغ الإتاوة هو عبارة عن مبلغ زهيد أي لا يتناسب مع قيمة الانتفاع بالأرض⁽³⁾ والهدف من ذلك هو تشجيع الاستثمار ورفع قيمة الإنتاج.

3- حق الإدارة في إسقاط الامتياز

تملك إدارة أملاك الدولة الحق في إسقاط عقد الامتياز عن المستثمر صاحب الامتياز إذا أخل بالنصوص القانونية والتشريع المعمول به، أو خالف الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط⁽⁴⁾ فإذا أنجز صاحب الامتياز البناءات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو رخصة البناء ، فإن إسقاط الحق يتم بدون تعويض طبقا للمادة 22 من المرسوم التنفيذي 152/09⁽⁵⁾، كما نصت المادة 12 من الأمر 04/08 على إمكانية دفع الدولة تعويض

1 -أنظر المادة 80 من القانون رقم 14/16، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن لقانون المالية لسنة 2017 ، الجريدة الرسمية ، عدد 77 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2017.

2 -أنظر المادة 04 الفقرة 01 من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر

3 -بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2004 ، ص147.

4 -جلال عزيزي، عبد الكريم موكة ، المرجع السابق، ص135

5 -أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

للمستثمر نتيجة إسقاط حق الامتياز مقابل فائض القيمة المحتملة التي أتى بها على القطعة الأرضية⁽¹⁾

وهو ما تضمنته كذلك المادة 26 من القانون 03/10 حيث يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.⁽²⁾

الفرع الثاني

التزامات الإدارة المانحة للامتياز

أهم ما تلتزم به السلطة مانحة الامتياز والمتمثلة في إدارة أملاك الدولة هو احترام بنود العقد وأهم ما جاء في دفتر الشروط. وتلتزم بتوفير القطعة الأرضية للمستثمر صاحب الامتياز كما تلتزم كذلك بمنح التراخيص اللازمة للإقامة المشاريع.

1- التزام الإدارة مانحة الامتياز بتنفيذ عقد الالتزام:

يقع على الإدارة المانحة للامتياز الالتزام بالحقوق العادية التي حولها إياها عقد الامتياز إذ لا يحق لها التعرض للحقوق التي يمنحها العقد لصاحب الامتياز بأي وسيلة كانت⁽³⁾ إلا أن ذلك لا يحول دون استعمال حقها في تعديل بنود العقد التنظيمية وذلك بقرارات صادرة بإرادتها المنفردة على أن السلطة المانحة ملزمة أيضا بعدم اتخاذ أية إجراءات أو إصدار أية قرارات تتعارض مع التزاماتها التعاقدية لأن العقد يقضي باتخاذ الإجراءات التي تضع التزاماتها موضع التنفيذ، وكل إجراء مخالف يقيم مسؤوليتها أمام قاضي العقد.⁽⁴⁾

1 - أنظر المادة 12 من الأمر رقم 04/08 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق الذكر .

2- أنظر المادة 26 من القانون رقم 03/10 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

3- أشموخ منير، بوزة ياسين، آثار المترتبة على عقد امتياز، مذكرة الماستر في الحقوق تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، سنة 2017/216 ، ص 17.

4 - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 126.

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

وتخضع الإدارة لعقوبات مثل المتعاقدين العاديين حيث يحق لصاحب الامتياز المطالبة بالتعويض⁽¹⁾

2-التزام الإدارة مانحة الامتياز بتوفير قطعة أرضية محل عقد الامتياز:

يقع على الإدارة مانحة الامتياز التزام بتوفير القطعة الأرضية للمستثمر محل الامتياز بالشروط المتفق عليها في العقد مع تحديد أهم معالمها وحدودها.⁽²⁾ وذلك بهدف ممارسة المستثمر لنشاطه وتجسيد مشروعه، والسعي إلى تطوير الاستثمار، من خلال تشجيع المستثمر وتوفير الظروف والشروط الضرورية وتقديم ضمانات وامتيازات وتسهيلات إجرائية للاستثمارات الوطنية والأجنبية التي تضمنتها قوانين المالية.

3-التزام الإدارة مانحة الامتياز بمنح التراخيص اللازمة للمشروع

يتعين على الإدارة مانحة الامتياز أن توفر للمستثمر صاحب الامتياز أهم التراخيص اللازمة حتى يتمكن من مباشرة تنفيذ عقد الامتياز وإنشاء مشروعه الاستثماري وفق المخطط المتفق عليه مسبقا.⁽³⁾ ويعتبر منح التراخيص أسلوبا وقائيا، يتم اللجوء إليه عندما يكون من المحتمل أن ينتج عن النشاط قدر من الضرر، وذلك لتمكين الإدارة من فرض ما تراه مناسبا من الاحتياطات التي من شأنها توقي هذا الضرر.⁽⁴⁾ وتتقسم هذه التراخيص ذات الطابع الإداري إلى:

أ-تراخيص بمنح الامتياز:

تتمثل في نص المادة 15 من القانون 11/11 المعدلة للمادة 05 من القانون 04/08 على أنه « يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي... وبعد موافقة الوزير المختص».⁽⁵⁾ ونصت المادة 25 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني على أنه:

1 . أشموخ منير، بوزة ياسين ، المرجع السابق، ص18.

2 -جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، المرجع السابق ، ص135.

3 -نفس المرجع ونفس الصفحة .

4 - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ص 127 .

5 -القانون رقم 11/11 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، السابق الذكر.

« عملية منح الامتياز هذه مرخصة طبقا للقرار رقم ... المؤرخ»⁽¹⁾

كما نصت المادة 17 من القانون 03/10 على أنه: « تمنح إدارة أملاك الدولة، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت ، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق الترشح...»⁽²⁾

ب- تراخيص متعلقة بالنشاطات المقننة

جاء الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ليكرس منح التحفيزات والضمانات حيث نصت المادة 01 منه على أنه: « يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/ أو الرخصة.»⁽³⁾

غير أن هذه التراخيص المتعلقة بالنشاطات المقننة تم إلغاؤها بصدور القانون رقم 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار⁽⁴⁾ الذي ألغى أحكام الأمر 03/01 ما عدى المادة 06 و 18 و 22 منه.

-بالإضافة إلى هذه التراخيص تلتزم الإدارة كذلك بمنح رخصة البناء للمستفيد التي تعتبر حق من حقوقه التي ذكرناها سابقا.

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 152/09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

² - القانون رقم 03/10 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

³ - الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001

⁴ -القانون رقم 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 03 اوت 2016.

المبحث الثاني

نهاية عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

إن عقد الامتياز في مجال العقار الموجه للاستثمار كغيره من العقود الإدارية ، ينتهي بانقضاء المدة الزمنية المحددة له في التشريع ، حيث يعد هذا العقد عقدا مؤقتا وغير مؤبدا ، وبالتالي يفهم بانقضاء المدة المحددة نهاية التزاماته مع الإدارة ، كما قد تطرأ حالات خارج عن إرادة الأطراف تؤدي إلى نهاية عقد الامتياز ، و هو ما يعبر عن النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز وعلى هذا الأساس نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتطرق في الأول إلى النهاية الطبيعية لعقد الامتياز وفي المطلب الثاني إلى النهاية غير الطبيعية لهذا العقد.

المطلب الأول

النهاية الطبيعية لعقد الامتياز

ينتمي عقد الامتياز باعتباره عقدا إداريا إلى طائفة العقود الزمنية التي يعتبر فيها الزمن عنصرا جوهريا، وبالتالي فإن انقضاء المدة الزمنية المحددة لنهايته حتما يؤدي إلى انقضاءه بقوة القانون ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ المصادقة النهائية على العقد⁽¹⁾ من قبل الهيئات المختصة، كما يؤدي حدوث قوة القاهرة إلى إعفاء صاحب الامتياز من التنفيذ ، أما إذا كانت القوة القاهرة ذات طابع مؤقت فإن مدة العقد تُعلق لتبدأ مهلة جديدة عند زوال القوة القاهرة.⁽²⁾ علما أن مدة العقد محددة وفقا للمادة 04 من الأمر 04/08 وهي ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسعة وتسعون (99) سنة.⁽³⁾ أما بالنسبة للقانون 03/10 فقد حددت المادة 04 منه مدة عقد الامتياز في مجال الاستغلال الفلاحي بأربعين (40) سنة كحد أقصى قابلة للتجديد⁽⁴⁾ على أنه

1 - أكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو سنة 2013 ص 151.

2 - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 151.

3 - أنظر المادة 04 من الأمر رقم 04/08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر .

4- أنظر المادة 04 من القانون 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

يبدأ سريان مفعول الامتياز من تاريخ شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية وفقا لنص المادة 05 من القانون 03/10⁽¹⁾ وسوف نوضح ذلك في ما يلي:

الفرع الأول

تمديد عقد الامتياز

يمكن تمديد عقد الامتياز عند انتهاء مدة العقد المحددة ويكون ذلك باتفاق أطراف العقد إما أثناء سريان مدة العقد أو عند انتهائها ، ويتم الاتفاق في شكل ملحق يضاف إلى العقد الأساسي وإرادة تمديد العقد يجب أن يعبر عنها صراحة، وأن تصدر عن السلطة المختصة بإبرام عقد الامتياز.⁽²⁾ وهذا ما نصت عليه المادة 21 بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي في فقرتها الثالثة من المرسوم التنفيذي 152/09 بخصوص التمديد على أنه: «تمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا، وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته، و لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.»⁽³⁾

ويتضح من خلال نص المادة أن هذا التمديد لا يخص الانتهاء الطبيعي لعقد الامتياز الذي يؤدي مباشرة إلى تجديد العقد من عدمه، بل يتعلق بتمديد أجال العقد ، ومن ثمة تمديد المدة الطبيعية المحددة ب (33) سنة زائد المدة التي توقف فيها عن الانطلاق وتنفيذ العقد⁽⁴⁾. وأشار المشرع الجزائري إلى أن الصعوبات المالية التي يجدها المستثمر لا تعد سببا للقوة القاهرة ولا يمكنه الدفع بها، كما أشار المشرع إلى إمكانية تمديد مدة الانجاز المشروع ،حيث يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا إذا أثبت المستثمر عدم إمكانية الانجاز مع احترامه لكل تعهداته المنصوص عليها في دفتر الشروط.

الفرع الثاني

¹-أنظر المادة 04 نفس القانون .

²- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 151

³- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره .

⁴- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 151

تجديد عقد الامتياز

لا يحول اعتبار عقود الامتياز الإداري من العقود المحددة بمدة قصوى دون تجديدها عند نهاية المدة المتفق عليها والمبينة في العقد، إذ يحق للملتزم القديم عند انقضاء عقده القديم أن يتقدم مرة أخرى ولمدة جديدة بمقتضى عقد جديد.⁽¹⁾

ويتم تجديد العقد بنفس إجراءات التمديد حيث يجري إبرام عقد الامتياز باتفاق أطراف العقد خلال استغلال المشروع ، وأثناء مدة العقد أو عند انتهائها ، وبأخذ الاتفاق شكل الملحق المنصوص عليه في دفتر الشروط الملحق بالعقد و إرادة التجديد تكون صريحة ، و أن تصدر عن السلطة المانحة والمؤهلة المتمثلة في المديرية الولائية لأملاك الدولة.⁽²⁾

وقد أكد المشرع الجزائري على تجديد عقد الامتياز في العديد من النصوص منها المادة 04 من الأمر 04/08⁽³⁾ السالفة الذكر والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 والمادة 03 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بهذا المرسوم⁽⁴⁾، وكذا المادة 04 من القانون 03/10⁽⁵⁾ والمادة 14 من مرسومه التنفيذي رقم 326/10⁽⁶⁾ وعليه فإن التجديد لا يكون بدون سند قانوني أو نص قانوني يسمح بذلك وإلا كان باطلا⁽⁷⁾.

1 - أكلي نعيمة، المرجع السابق ص151

2- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، 152 .

3 -أنظر المادة 04 من الأمر رقم 04/08 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر .

4 -أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق الذكر .

5 -أنظر المادة 04 من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

6 -أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

7 - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 153

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

وبالرجوع إلى المادة 05 من القانون 03/10 السابقة الذكر⁽¹⁾ التي تنص على أنه يبدأ سريان مفعول الامتياز من تاريخ شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية في مجال استغلال الأراضي الفلاحية، بحيث يطرح التساؤل هل أن نهاية عقد الامتياز تتطلب الشهر بالمحافظة العقارية؟ الملاحظ في هذا الصدد أنه ما دام عقد الامتياز مدته محددة مسبقاً ومعلومة فإنه ينتهي بانتهاء مدته دون الحاجة إلى الشهر في المحافظة العقارية.⁽²⁾

المطلب الثاني

النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز

إن المستثمر صاحب الامتياز عند تعاوقه مع الإدارة المانحة لعقد الامتياز لمدة معينة يقع على عاتقه الالتزام بالوفاء بالتزاماته وتحقيق ما سعى إليه للانتفاع من العقار محل الامتياز في إطار الاستثمار، لكن قد يحدث أن يتقاعس في الوفاء بها أو أن يرتكب خطأ جسيماً أثناء تنفيذ ما نص عليه العقد، وهو ما يؤدي إلى وضع حد لهذا العقد قبل حلول أجله في صورة نهاية مبسّرة من خلال إسقاطه⁽³⁾، وقد يعود هنا الإسقاط إلى إرادة كل من المستثمر والإدارة المتعاقدة لأسباب أخرى مختلفة تؤدي إلى إنهاء الرابطة العقدية لعقد الامتياز قبل انتهاء المدة المحددة أو المنقذ عليها في العقد، وقد يتدخل القضاء في فسخ العقد إذا طلب صاحب الامتياز ذلك. وكل هذه الحالات تؤدي إلى فسخ عقد الامتياز، وهناك حالات أخرى تنهي عقد الامتياز بحكم القانون وسوف نتناول حالات النهاية غير الطبيعية لهذا العقد فيما يلي :

الفرع الأول

حالات نهاية عقد الامتياز بإرادة الأطراف

يعتبر الفسخ في القواعد العامة من طرق انحلال العقد، وهو جزاء يترتب على امتناع احد

1 - أنظر المادة 05 من القانون 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

2 - عامر سامية ، المرجع السابق ص 65.

3 - أكلي نعيمة ، المرجع السابق، ص 152

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

المتعاقدين في عقد ملزم للجانبين على تنفيذ ما التزم به، وهو بذلك حق المتعاقدين في حل الرابطة العقدية⁽¹⁾.

والأمر نفسه بالنسبة لعقد الامتياز باعتباره من العقود الملزمة لجانبين فقد يفسخ لعدة أسباب مختلفة تتجسد في حالات الفسخ التالية:

1- حالات الفسخ الإداري:

يمكن للإدارة إنهاء عقد الامتياز رغم عدم انقضاء مدة الامتياز المتفق عليها ، ذلك عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ، وهذا ما تضمنته المادة 28 من القانون 03/10 ، حيث يترتب على عدم امتثال صاحب الامتياز لالتزاماته بعد معاينة محضر قضائي و إذاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم بإخطار إدارة أملاك الدولة، حيث تقوم هذه الأخيرة بفسخ عقد الامتياز بطرق الإدارية، ويكون لصاحب الامتياز الحق في الطعن أمام الجهات القضائية في أجل مدة شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ الفسخ من طرف الديوان الوطني لمسح الأراضي الفلاحية.⁽²⁾ كما بينت المادة 29 من نفس القانون الحالات التي تعد إخلال بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز⁽³⁾.

2- حالة الفسخ الإتفاقي:

يتم الفسخ الإتفاقي عن طريق اتفاق بين الملتزم والإدارة المانحة للامتياز قبل انقضاء مدة عقد الامتياز الإداري. بمقتضاه يتولى الطرفان تقدير التعويض الذي يستحقه الملتزم وكيفية

دفعه، وهو ما يجسد بالطريق الودي دون الحاجة للجوء إلى القضاء.⁽⁴⁾

¹-حمو حسينة، انحلال العقد عن طريق الفسخ، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، مدرسة الدكتوراه

للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو سنة 2011، ص 07

² -أنظر المادة 02 من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

³ - أنظر المادة 29 من نفس القانون .

⁴ - أكلي نعيمة، المرجع السابق ، ص 152.

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

حيث نصت كل من المادتين 16 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني و 10 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي في المرسوم التنفيذي 152/09 على أن: « يفسخ الامتياز :- في أي وقت وباتفاق الطرفين...»⁽¹⁾ و يفهم من هذا النص أنه يمكن أن يتفق المتعاقد مع الإدارة على أن ينقضي العقد قبل أوانه وإتمام تنفيذه ويكون الإنهاء في هذه الحالة باتفاق يستند إلى رضا الطرفين وتطبق على الفسخ أحكام القانون المدني.⁽²⁾

3- حالة الفسخ القضائي:

يتم فسخ عقد الامتياز قضائياً بدعوة تقام من الملتزم أو الإدارة المانحة للامتياز. فقد ينقضي عقد الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز بناءً على رغبة المستثمر صاحب الامتياز ، وهو ما نصت عليه المادة 26 الفقرة 02 من القانون 03/10⁽³⁾ على أن يقدم المستثمر صاحب الامتياز إشعار بالانسحاب قبل سنة واحدة على الأقل وفق لما ورد في المادة 02 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية الخاصة.⁽⁴⁾ ويفهم من هذا أنه يجوز للملتزم أن يطالب بفسخ عقد الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة ، وذلك لضعف مركزه مقارنة بمركز الإدارة و ذلك لأسباب قد تتمثل في ارتكاب الإدارة خطأ جسيماً في تنفيذ التزاماتها أو إحداثها ضرر للملتزم بسبب استعمالها لسلطاتها مثل سلطة التعديل مما يؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للعقد⁽⁵⁾، وفي المقابل يفسخ الامتياز بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط ، ففي هذه الحالة وبعد توجيه إذارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وبدون جدوى،

1 - أنظر المادتين 16 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق الذكر .

2 - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 157

3 - أنظر المادة 26 من القانون 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

4 - أنظر المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ، السابق ذكره .

5 - أكلي نعيمة، المرجع السابق ص 156

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق وهذا وفقا لنص المادة 10 من دفتر الشروط المطبق على منح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09⁽¹⁾.

الفرع الثاني

حالات نهاية عقد الامتياز بقوة القانون

تتمثل نهاية عقد الامتياز بحكم القانون في تلك الحالات التي تحل الرابطة العقدية بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة لأسباب وظروف خارجة عن نطاق إرادتها خلافا للفسخ الإتفاقي الذي يقف على رغبة الأطراف في الفسخ ، وبالتالي يستحيل تكملة تنفيذ العقد على الوجه المطلوب، كما لو هلك المرفق محل العقد بسبب قوة قاهرة أو إذا تضمن العقد نصا يجعل له حدا بوفاء الملتزم، كونه محل اعتبار في مثل هذا العقد.⁽²⁾

1- حالة القوة القاهرة

أشار المشرع الجزائري إلى القوة القاهرة على أنها سبب أجنبي معفى من المسؤولية⁽³⁾ إذ تنص المادة 127 من القانون المدني على أنه: « إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا بد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة ، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك». ⁽⁴⁾

ويفهم من هذا أن القوة القاهرة إذا ما كانت خارجة عن إرادة الطرف المدين تعفى من المسؤولية دون أن يكون للطرف المتعاقد المطالبة بالتعويض باعتبارها حالة استحالة يفسخ من خلالها العقد⁽⁵⁾ وبالتالي فإن نهاية عقد الامتياز تتحقق في حالة القوة القاهرة إذا ما توفرت شروطها والتي

1- أنظر المادة 10 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع

استثمارية ، السابق الذكر

2- أكلي نعيمة، المرجع السابق، ص155

3 -جدي نسيم، القوة القاهرة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر الدفعة 16، سنة 2005، 2008 ص06.

4 -القانون رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر .

5 - محمود خلف الجبوري، المرجع السابق ، ص257

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

تتجسد في مختلف الظواهر الطبيعية الاستثنائية القاهرة التي تجعل تنفيذ الخدمة أو الأشغال مستحيلة وخارج عن نطاق إرادة صاحب الامتياز والإدارة المانحة للامتياز.

2- حالة وفاة صاحب الامتياز

تعتبر وفاة الملتزم في عقد الامتياز سبب لفسخ هذا العقد بحكم القانون ، وكما أشرنا سابقا فإن الأصل في القواعد العامة هو أن الآثار التي يترتبها العقد تنصرف إلى المتعاقدين والخلف العام ومنهم الورثة، وبالتالي فإن وفاة أحد المتعاقدين لا يعني انتهاء آثار العقد ما لم تبين طبيعة التعامل أو نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام وفق نص المادة 108 من القانون المدني.⁽¹⁾ ما يعني أن المتعاقد مع الطرف الآخر محل اعتبار شخصي لذلك فإن وفاة المتعاقد يؤدي إلى فسخ العقد.

ونفس الأمر ينطبق على عقد الامتياز فهو مقيد بالتنفيذ الشخصي من طرف صاحب الامتياز لذلك فإن وفاة هذا الأخير يؤدي حتما إلى نهاية العقد بقوة القانون إذا تم الاتفاق في العقد على عدم انتقال حق الامتياز للورثة. وبالتالي يفهم من هذا أن الوفاة ليست دائما سببا لفسخ العقد.

المبحث الثالث

تسوية منازعات عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

ينجم عن أي رابطة عقدية حدوث إختلالات في الوفاء بالالتزامات بين الأطراف المتعاقدة مما يؤدي إلى نشوب نزاعات بينهم ، حيث تستدعي الضرورة تدخل المشرع لوضع حد لهذه النزاعات وحلها بطرق مختلفة من خلال تنظيم هذه العلاقة قبل وبعد تنفيذ العقد، وما يميز عقد الامتياز كونه عقدا ذو طبيعة خاصة ، ويعتبر تصرفا ثنائي الجانب ملزم لكل من صاحب الامتياز كونه عقدا ذو طبيعة خاصة، ويعتبر تصرفا ثنائي الجانب ملزم لكل من صاحب الامتياز والإدارة المانحة للامتياز.⁽²⁾ هذه الأخيرة طالما أنها أحد الأشخاص المعنوية العمومية يؤول اختصاص الفصل في النزاع المطروح بشأنها إلى القضاء الإداري وفقا للمعيار الشكلي كمبدأ عام مكرس في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري والذي يعتمد المشرع الجزائري من

1 - أنظر المادة 108 من الأمر 75 / 58 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم، السابق الذكر.

2-أكلي نعيمة، المرجع السابق ص159.

خلال أحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن كل نزاع تكون الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسة الإدارية طرفا فيه يخضع لاختصاص القضاء الإداري. غير أن هذه القاعدة عرفت منذ تكريسها استثناءات عديدة البعض منها ورد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية نفسه ، والبعض الآخر ورد بأحكام قوانين خاصة في مجالات مختلفة.(1)

لكن الحل القضائي ليس الحل الأول والوحيد بل هناك حلول أخرى بديلة للنظر في الفصل في المنازعات الإدارية ، وتتمثل في إمكانية اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي ، والتسوية الودية، وعليه سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين نتناول في المطلب الأول تسوية منازعات عقد الامتياز بالطرق البديلة ثم نتطرق إلى التسوية القضائية لمنازعات عقد الامتياز في المطلب الثاني.

المطلب الأول

تسوية منازعات عقد الامتياز بالطرق البديلة

سعيًا من المشرع الجزائري في تحقيق السرعة وتجنب طول مدة الفصل في النزاعات القائمة استحدث وسائل مساعدة في حل النزاعات التي أثقلت كاهل القضاء تتمثل في الصلح والوساطة و التحكيم التي تعتبر ضمانات قانونية مفعلة من شأنها تعزيز وتفعيل الاستثمارات خاصة الأجنبية كطرق بديلة لحل النزاعات دون اللجوء إلى القضاء.

الفرع الأول

الصلح

يعد عقد الصلح الإداري ضروريا لحل المنازعات الإدارية ، نظرا لما يتسم به الصلح من سرعة في حل المنازعات ، ولأنه يؤدي إلى تحسين العلاقة بين الإدارة والمواطنين ويوفر في النفقات العامة، كما يعد الصلح من أقدم الوسائل البديلة التي تبنتها القوانين المدنية ، فقد نص عليه

¹ -ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر طبعة 2013/2012, ص29.

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

القانون المدني الفرنسي منذ وضع تقنين نابوليون⁽¹⁾، كما نص عليه المشرع الجزائري في القانون المدني ، كما كرس المشرع الجزائري إجراء الصلح بموجب المواد 970، 971، 973، 974 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

أولاً: تعريف الصلح

عرف المشرع الجزائري الصلح في المادة 459 من القانون المدني عللاً أنه: «**الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه**».

وبالتالي يمكن القول أن الصلح وسيلة تعاقدية لإنهاء نزاع قائم أو محتمل عن طريق تقديم تنازلات متبادلة بين الأطراف.

ويعرف الصلح في المنازعات الإدارية بأنه طريقة ودية لتسوية خلاف قائم بين طرفين أو أكثر، غير أن الصلح في المواد الإدارية نادر الحدوث ولا يجد مجالاً لإعماله وتنفيذه ، وهذا راجع للمركز القانوني للإدارة باعتبارها تتمتع بالسلطة العامة والسيادة الأمر الذي يدفعها غالباً إلى التمسك بموقفها من أجل تحقيق المصلحة العامة ، وهذا عكس المعاملات الخاصة بين الأفراد حيث تنتهي الخصومات بينهم بصفة نهائية عن طريق الصلح.⁽³⁾

ويعتبر الصلح من القواعد الإجرائية اللازمة في المنازعات الإدارية لأن القاعدة المنصوص عليها هي أمره وهو إجراء شكلي و موضوعي ، والصلح في المنازعات الإدارية يقوم به رجال القضاء.⁽⁴⁾

¹-مهند مختار، الصلح كوسيلة لحل المنازعات الادارية (الذاتية المستقلة)، المجلة الدولية للقانون ، العدد 16 ، سنة 2017 جامعة قطر ، الدوحة قطر ، ص02.

² -القانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، الجريدة الرسمية ، عدد 21 ، الصادرة في 23 أبريل 2008.

³ -بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 183

⁴- نفس المرجع السابق ونفس الصفحة.

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

وهو ما تضمنته المادة 970 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾ كما يجوز إجراؤه في أي مرحلة تكون عليها الخصومة وفقا للمادة 971 من نفس القانون.⁽²⁾ ولا يجوز للجهة القضائية الإدارية أن تباشر الصلح إلا في النزاعات التي تدخل في اختصاصها حسب المادة 974.⁽³⁾ و هو من النظام العام حين ينظر القاضي هنا في الشكل⁽⁴⁾ أما عن كيفية إجراء الصلح في المنازعة الإدارية فيتم بسعي من الخصوم ، أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم وهذا ما نصت عليه المادة 972 من نفس القانون المذكور.⁽⁵⁾

ثانيا: شروط الصلح

من نص المادة 459 من القانون المدني نخلص إلى أن للصلح مقومات ثلاث وهي بمثابة شروط أساسية لكي يكون الصلح صحيحا وتتمثل في: -وجود نزاع قائم أو محتمل -نية إنهاء النزاع - النزول المتبادل عن الادعاءات.⁽⁶⁾

أولا: وجود نزاع قائم أو محتمل

يجب أن يكون هناك نزاع قائم أو على الأقل نزاع محتمل ليكون العقد صلحا، فإما أن تكون المطالبة القضائية قائمة ومحاولة الصلح يكون كإجراء أثناء سير الخصومة أو قد يكون مجرد مصالح متعارضة مع إمكانية المطالبة القضائية أي مجرد احتمال النزاع يكفي.⁽⁷⁾

1. أنظر المادة 970 من القانون 09/08 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر .

2-أنظر المادة 971 من نفس القانون .

3- أنظر المادة 974 من نفس القانون .

4-بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص184

5-أنظر المادة 972 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر .

6-هزوات عبد الحكيم ، الطرق البديلة لفض النزاعات الصلح والوساطة القضائية والتحكيم. مجلة الوسيط القضائي

الإلكترونية، الصادرة عن الجمعية الوطنية للاستشارات القانونية والإعلام، نشر المقال في 2016/10/08، تم الاطلاع عليه

<http://www.facebook.com>

في 2018/05/01، صفحة موقع التواصل الاجتماعي فايسبوك

7-نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، سنة 2008 ، ص ص542، 543

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

فإذا كان هناك نزاع قائم مطروح أمام القضاء وحسمه الطرفان بالصلح كان هذا الصلح قضائياً، وإذا كان النزاع محتملاً بين الطرفين فيكون الصلح لتوقي هذا النزاع ويكون في هذه الحالة صلحاً غير قضائياً، فالمهم أن يكون هناك نزاع جدي قائم أو محتمل.⁽¹⁾

ثانياً: نية إنهاء النزاع

أي أن يقصد الطرفان بالصلح حسم النزاع بينهما، إما بإنهائه إذا كان قائماً أو بتوقيه إذا كان محتملاً، وليس من الضروري أن ينهي الصلح جميع المسائل المتنازع فيها فقد ينهي بعضها لتبت المحكمة في الباقي، كما يجوز للطرفين أن يتصالحا لإنهاء النزاع ويتفقا على أن يستصدرا حكماً من المحكمة بما تصالحا عليه فيكون هذا صلحاً بالرغم من صدور الحكم.⁽²⁾

ثالثاً: النزول المتبادل عن الادعاءات

إذا لم ينزل أحد الطرفين عن ما يزعمه من ادعاءات وترك الطرف الآخر كل ما يدعيه، فلا نكون بصدد الصلح بل مجرد نزول الادعاءات، إذ يجب أن يكون التنازل على وجه التقابل وعن جزء من الادعاءات وليس من الضروري أن تكون التضحية من الجانبين متعادلة، كما لا يشترط أن يكون التنازل على جزء من أصل الحق فقد يكون حتى على المصاريف القضائية أو جزء منها فيكون صلحاً مهما كانت تضحية الطرف الآخر قليلة بالنسبة إلى تضحية الطرف الأول.⁽³⁾

ينتهي الصلح في المنازعة الإدارية بأمر من رئيس التشكيلة غير قابل لأي طعن على خلاف المنازعة المدنية التي تنتهي بمحضر فقط يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط، يكتسب قوة السند التنفيذي.⁽⁴⁾ وهذا عملاً بنص المادة 973 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽⁵⁾

الفرع الثاني

¹-هزوات عبد الحكيم، المرجع السابق

²-نبيل صقر، المرجع السابق ص 543

³- هزوات عبد الحكيم، المرجع السابق

⁴- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستغلال الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 186.

⁵- القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

الوساطة

تعد الوساطة من الأساليب المساعدة على حل النزاع وديا بعيدا عن القضاء ، و تقوم عن طريق الحوار وتقريب وجهات النظر لمساعدة شخص محايد ، وتتميز الوساطة بالخصوصية والسرية بعيدا عن المهنية . كما يحضى الوسيط بالقبول عند اختياره.(1)

فالوساطة هي احتكام أطراف النزاع إلى شخص محايد لا علاقة له بهما ، و الذي تكون له السلطة التقديرية في إيجاد الحل الذي يكون في شكل اقتراحات أو توصيات قد يؤخذ بها وقد لا يؤخذ بها ، فالوسيط هنا يعين بالإرادة المشتركة لطرفي النزاع.(2) وإجراءات الوساطة نظمها قانون الإجراءات المدنية في المواد من 944 إلى 1005.(3)

-أولا: مجال الوساطة :

تتمثل مجالات إجراء الوساطة حسب ما حدده المشرع الجزائري في عرض الوساطة وحدودها وشروط الوسيط هو ما سنتناوله فيما يلي:

أ-عرض الوساطة:

تنص المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: « يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس النظام العام.

إذا قبل الخصوم هذا الإجراء، يعين وسيط لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم، لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع.»(4)

والملاحظ أن عرض إجراء الوساطة وجوبي يقوم به القاضي في جميع المواد ما عدا قضايا شؤون الأسرة والقضايا المتعلقة بمنازعات العمل وكذا النظام العام.

1 - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستغلال الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ص 186

2-هزوات عبد الحكيم، المرجع السابق

3 -القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر .

4 -أنظر المادة 994 من نفس القانون .

ب- حدود الوساطة:

تنص المادة 995 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «تمتد الوساطة إلى كل النزاع أو إلى جزء منه ولا يترتب على الوساطة تخلي القاضي عن القضية، ويمكنه اتخاذ أي تدبير يراه ضروريا في أي وقت»⁽¹⁾

ويتضح من النص أن الوساطة تشمل كل وقائع القضية أو جزء منها. ويمكن للقاضي التدخل في القضية باتخاذ التدابير اللازمة. و تدوم الوساطة ثلاثة أشهر كحد أقصى، ويمكن تجديدها مرة واحدة إذ طلب الوسيط ذلك بعد قبول الخصوم وهذا ما قضت به المادة 966 من نفس القانون المذكور.⁽²⁾ وتبقى السلطة التقديرية للقاضي في التجديد.⁽³⁾

ج- الوسيط:

تنص المادة 998 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «يجب أن يعين الشخص الطبيعي المكلف بالوساطة من بين الأشخاص المعترف لهم بحسن السلوك والاستقامة. وأن تتوفر فيه الشروط الآتية:

1- أن لا يكون قد تعرض إلى عقوبة عن جريمة مخلة بالشرف. وأن لا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية

2- أن يكون مؤهلا للنظر في المنازعة المعروضة عليه.

3- أن يكون محايدا ومستقلا في ممارسة الوساطة.»⁽⁴⁾

و أضافت المادة 999 من نفس القانون على أنه: «يجب أن يتضمن الأمر القاضي بتعيين الوسيط موافقة الخصوم وتحديد الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته...»⁽⁵⁾

1- أنظر المادة 995 من نفس القانون .

2- أنظر المادة 966 من القانون 08 / 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر .

3- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ص188.

4- أنظر المادة 998 من القانون 09/08 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر .

5 - أنظر المادة 999 من نفس القانون .

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

كل هذه الشروط الموضوعية والقانونية تسمح للوسيط بتأدية مهمته في مساعدة الطرفين عن طريق تنظيم لقاء بينهما كي يتوصلا إلى حل وسط.⁽¹⁾

-ثانيا: تنفيذ الوساطة

يتولى الوسيط مهمة الوساطة لمساعدة طرفي النزاع على النحو التالي:

أ- مهمة الوسيط:

يمكن للوسيط زيادة على استماعه لطرفي الخصومة ومعرفة وجهات نظر كل منهما، أن يستمع إلى أي طرف آخر إذ رأى في سماعه فائدة لتسوية النزاع بعد موافقة الخصوم ويخطر القاضي بكل الصعوبات التي تعترض مهمته ، وفي حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضرا بمحتوي الاتفاق المتوصل إليه في عملية الوساطة ويوقعه الخصوم في استمارة جلسة صلح مرفقة، وبعد رجوع القضية للجلسة في التاريخ المحدد لها مسبقا ضمن أمر تعيين وسيط، يستدعى الوسيط والخصوم عن طريق أمين ضبط ويقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن وبعد المحضر المذكور سندا تنفيذيا.⁽²⁾ وهذا وفقا لنص المادة 1001 من قانون الإجراءات المدنية.⁽³⁾ كما يلتزم الوسيط بحفظ السر المهني إزاء الغير شأنه في ذلك شأن القاضي وموظفي الجهات القضائية وهذا عملا بنص المادة 1005.⁽⁴⁾

ب-إنهاء مهمة الوسيط

تنص المادة 1002 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه: « يمكن للقاضي في أي وقت إنهاء الوساطة بطلب من الوسيط أو من الخصوم ، و يمكن للقاضي إنهاء الوساطة تلقائيا، عندما يتبين له استحالة السير الحسن لها.

1 - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستغلال الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ص 190

2- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستغلال الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص191 .

3 -أنظر المادة 1001 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر .

4 -أنظر المادة 1005 من نفس القانون .

وفي جميع الحالات، ترجع القضية إلى الجلسة ، ويستدعى الوسيط والخصوم إليها عن طريق أمين الضبط.⁽¹⁾ ، ويتضح من خلال هذا النص أنه يمكن إنهاء الوساطة بإرادة الوسيط وكذا إرادة الخصوم ، وقد ينهي القاضي هذه الوساطة إذا تبين عدم جدوى إجراء الوساطة في حل النزاع، وعند انتهاء الوسيط من مهمته يحرر تقريراً بمهمته سواء ايجابية أو سلبية ، وإذا كان التقرير ايجابياً أي أنه وقع اتفاق بين الخصوم يصبح سنداً تنفيذياً بعد تأشيرته القاضي عليه وهذا تطبيقاً للمادتين 1003 و1004 من القانون المذكور أعلاه.⁽²⁾

الفرع الثالث

التحكيم

يعتبر التحكيم أداة فعالة في تسوية النزاعات بسرية وسرعة مطلوبتين ، وأصبح من أسمى عبارات التمدن والتحضر لما يكتنفه من معاني الوعي التام ، وينطوي عليه من تحقيق المصلحة الخاصة.⁽³⁾

أولاً: تعريف التحكيم

لم تتفق الأنظمة القانونية وكذلك الاجتهادات الفقهية والقضائية على تقديم تعريف موحد للتحكيم بوجه عام ، فقد عرفه الدكتور أحمد أبو الوفاء بأنه: الاتفاق على طرح النزاع على شخص معين أو أشخاص معينين ليفصلوا فيه دون المحكمة المختصة.⁽⁴⁾

وعرفه بعض الفقهاء الفرنسيين أنه نظام استثنائي للتقاضي، يجوز بموجبه للدولة، وباقي أشخاص القانون العام الأخرى إخراج بعض المنازعات الإدارية الناشئة عن علاقة قانونية عقدية أو غير عقدية، وطنية كانت أو أجنبية من ولاية القضاء الإداري لكي تحل بطريق

1 - نفس القانون.

2 - أنظر المادتين 1003 و 1004 من نفس القانون .

3 - أكلي نعيمة، المرجع السابق ، ص 177 .

4 - أحمد أبو الوفاء، التحكيم الاختياري والاجباري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 2007 ص15.

التحكيم بناءً على نص قانوني يجيز ذلك⁽¹⁾.

كما عرفته الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة المصري بأنه: الاتفاق على عرض النزاع أما محكم أو أكثر ليفصلوا فيه بدلا من المحكمة المختصة به، وذلك بحكم ملزم الخصوم.⁽²⁾

أما عن موقف التشريع من تعريف التحكيم نجد المشرع المصري قد عرف اتفاق التحكيم في الفقرة الأولى من المادة 10 من القانون رقم 27 لسنة 1994 بأنه: «اتفاق بين الطرفين على الالتجاء إلى التحكيم لتسوية كل أو بعض المنازعات التي تنشأ أو يمكن أن تنشأ بينهما بمناسبة علاقة قانونية معينة، عقدية كانت أو غير عقدية...»⁽³⁾

أما المشرع الجزائري فقد عرف التحكيم في المادة 1039 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «يعد التحكيم دوليا بمفهوم هذا القانون، التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل»⁽⁴⁾، والملاحظ أن المشرع في هذه المادة لم يقدم تعريفاً للتحكيم التجاري الدولي إنما اكتفى فقط بتحديد متى يكون كذلك وذلك إذا ما تعلق النزاع بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل.⁽⁵⁾

ثانياً: مشروعية اللجوء إلى التحكيم في منازعات استغلال العقار

أجاز المشرع الجزائري اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي بغية جلب عدد كبير من المستثمرين بموجب المادة 1039 السالفة الذكر، حيث يتضح من خلالها أنه يشترط في التحكيم الدولي شرطين: أن يكون دوليا وأن يكون متعلقا بنزاع حول مصالح ذات طابع اقتصادي.⁽⁶⁾

1 - محمد محجوبي، دور التحكيم في تسوية منازعات العقود الإدارية الداخلية في ضوء القانون المغربي والمقارن، مجلة المحكمة العليا (الطرق البديلة لحل النزاعات: الصلح والوساطة والتحكيم)، عدد خاص، الجزء 2، 15 و16 جوان 2008 الجزائر ص386.

2 - نفس المرجع و نفس الصفحة .

3 - نفس المرجع و نفس الصفحة .

4- القانون 09/08 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر

5 -أكلي نعيمة، المرجع السابق ص179

6-أنظر المادة 1039 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر .

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

ونصت المادة 1006 من نفس القانون على أنه: «يمكن لكل شخص اللجوء إلى التحكيم في الحقوق التي له مطلق التصرف فيها.

لا يجوز التحكيم في المسائل المتعلقة بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم.

ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم، ما عدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية.»⁽¹⁾

كما نصت المادة 24 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار على أنه: «يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر، أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه، للجهات القضائية الجزائرية المختصة إقليمياً، إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود اتفاق مع المستثمر ينص على بند التسوية يسمح للطرفين بالاتفاق على تحكيم خاص.»⁽²⁾

وما يلاحظ من هذا تأكيد المشرع الجزائري على مبدأ عام يتمثل في حظر التحكيم على الدولة والأشخاص المعنوية العامة إذا لم يتعلق النزاع بمصالح اقتصادية دولية، وهذا المعيار الاقتصادي الذي اعتمده المشرع الجزائري يغطي كل عملية ترتبط بحركة الأموال والبضائع خارج الحدود الوطنية أو إذا تعلق الأمر باقتصاد دولتين على الأقل، وبالتالي النزاع حول استغلال العقار العمومي وإن كانت الدولة أحد أطرافه، إلا أنه لا يجمع بين مقوماته الصفة الدولية من حيث اتصاله بمصالح التجارة الدولية.⁽³⁾

كما أنه عملياً لم نجد بشأن التحكيم التجاري الدولي أي نزاع متعلق بالعقار ومثل هذا التدويل في منازعات العقار الموجه للاستثمار لا مجال له، ولا يمكن وجوده في الواقع لأنه لا يتعلق بنزاع مرتبط بمصالح اقتصادية لدولتين على الأقل، بالإضافة إلى صعوبة تنفيذ القرار لوجود العقار والأموال في الجزائر، وبالتالي تظل المحاكم الوطنية هي جهة الاختصاص الأصلية للفصل في

1- نفس القانون.

2- القانون رقم 09/16، المتعلق بترقية الاستثمار، السابق الذكر

3- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص،

قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، سنة 2014/2015، ص 363.

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

منازعات استغلال العقار في مجال الاستثمار، وهذا ما دفع المشرع الجزائري إلى استبعاد التحكيم من التطبيق في تسوية المنازعات الناجمة عن عقود استغلال العقار.⁽¹⁾

المطلب الثاني

تسوية منازعات عقد الامتياز عن طريق القضاء

بعد دراسة الطرق البديلة لتسوية النزاعات الناجمة عن عقد الامتياز باعتباره من العقود الإدارية وإبراز دورها في فض النزاعات وتخفيف العبء على القضاء، سوف نتطرق في هذا المطلب إلى التسوية القضائية كطريق ثاني لحل منازعات عقد الامتياز حينما يتعلق الأمر أساساً بين طرفي العقد أي السلطة المانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز، فكل دعوى ترفع إلى القضاء لا بد أن تنتهي بحكم مهما كانت صيغته ومضمونه. وحق التقاضي هو حق دستوري نصت عليه المادة 140 من الدستور الجزائري على أنه: «أساس القضاء مبادئ الشرعية والمساواة.

الكل سواسية أما القضاء، وهو في متناول الجميع ويجسد احترام القانون.»⁽²⁾

بمعنى أن حق التقاضي مكفول لجميع الأشخاص بجميع أشكالهم في ظل تطبيق القضاء لأحكام القانون وتجسيده لمبدأ المساواة بين الأشخاص بما فيها الأشخاص الاعتبارية العامة عملاً بمبدأ الفصل بين السلطات.

إن طبيعة عقد الامتياز المركبة من عناصر لائحية وأخرى عقدية جعلت من المنازعات التي يمكن أن تثور بشأنه صنفين، منها ما يتصف بالطابع الإداري حيث ينعقد الاختصاص للقاضي الإداري ومنها ما يندرج ضمن المنازعات العادية و بالتالي انعقاد الاختصاص للقضاء العادي.⁽³⁾

الفرع الأول

¹ - نفس المرجع السابق، ص 364

² - دستور 1996، المعدل بالقانون رقم 03/02 و القانون رقم 10/08 و القانون رقم 01/16 جريدة رسمية عدد 76 الصادرة في 08 ديسمبر 1996.

³ - أكلي نعيمة، المرجع السابق ص 160.

اختصاص القضاء الإداري بالفصل في منازعات عقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز في مجال العقار الاقتصادي عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ، ومن ثمة يكون مدير أملاك الدولة المختص إقليميا طرفا في العقد وممثلا للدولة أمام القضاء في حالة وقوع نزاع طبقا للمادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في فيفري 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.(1) وهذا ما أكده المشرع الجزائري من خلال الفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه: « يكرس الامتياز الممنوح... بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.»(2)

لقد اعتمد المشرع الجزائري في تحديد المنازعة الإدارية على المعيار العضوي الذي يأخذ بعين الاعتبار صفة الشخص المتنازع وإلى أي طابع ينتمي إليه، فبمجرد وجود شخص معنوي إداري في النزاع تكيف القضية بأنها قضاء إداري ، ويفصل فيها القاضي الإداري مهما كانت طبيعة القضية.(3)

وعليه تعتبر المحاكم الإدارية صاحبة الولاية العامة للنظر في المنازعات الإدارية فهي الجهة المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(4) المطابقة للمادة الأولى من القانون العضوي رقم 02/98 المتعلق

1 -القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة بتاريخ 24 مارس 1999.

2 -المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق الذكر ..

3 -لشهب حورية، بلكعبيات مراد، التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي ، العدد 09 ، مارس 2013، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ص127

4 -أنظر المادة 100 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر .

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

بالمحاكم الإدارية التي تنص على أنه: « تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية»⁽¹⁾.

ويتم الطعن في أحكام المحكمة الإدارية أمام أعلى درجة وهي مجلس الدولة باعتبارها محكمة استئناف ومحكمة نقض.⁽²⁾ وهذا ما قضت به الفقرة الأولى من المادة 02 من القانون العضوي رقم 01/98 المتعلق بمجلس الدولة على أنه: « مجلس الدولة هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية وهو تابع للسلطة القضائية»⁽³⁾، وكذلك المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية في نصها « يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية»⁽⁴⁾، كما يختص أيضا كجهة استئناف بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة.⁽⁵⁾ أي دعاوى القضاء الكامل حيث يدخل في ولاية القضاء كل منازعة إدارية محلها عقد إداري سواء اتصلت بانعقاده أو صحته أو تنفيذه أو انقضاءه⁽⁶⁾، كما يفصل مجلس الدولة كدرجة ثانية في التقاضي في الطعون بالاستئناف ضد القرارات الابتدائية عن المحاكم الإدارية، حيث يعيد دراسة الملف من حيث الوقائع والقانون معا كمحكمة موضوع.⁽⁷⁾

وتتمثل طبيعة المنازعات التي يمكن أن تنشأ بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة للامتياز في إطار تنفيذ عقد الامتياز والتي تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري في المنازعات الناتجة عن إسقاط حق الامتياز أو عن فسخ عقد الامتياز بسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته.

أولا: المنازعات الناتجة عن إسقاط حق الامتياز

- 1 - القانون العضوي رقم 02/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 ، يتعلق باختصاصات المحاكم الإدارية، جريدة رسمية عدد 37 الصادرة سنة 1998.
- 2 - لشهب حورية، بلكعييات مراد، المرجع السابق ص 129
- 3 - القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 ، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة ، جريدة رسمية عدد 37 الصادرة سنة 1998.
- 4 - القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر .
- 5 - لشهب حورية، بلكعييات مراد، المرجع السابق ص 130.
- 6 - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة في تنفيذ العقود الإدارية، الإبرام-التنفيذ-المنازعات، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية ، طبعة 2007 ، ص 321
- 7 - لشهب حورية، بلكعييات مراد، المرجع السابق ص 130.

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

أعطى المشرع للإدارة مانحة الامتياز الحق في سحب الامتياز بدون تعويض في حالة عدم احترام المستثمر لرخصة البناء عملاً بالمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09⁽¹⁾، وكذلك في حالة عدم إتمام المستثمر في المدة المتفق عليها في العقد الإداري المحدد بثلاثة وثلاثون (33) سنة حسب المادة 04 من الأمر 04/08⁽²⁾، وأربعين (40) سنة وفق المادة 04 من القانون 03/10⁽³⁾، وعدم تجديدها رغم تمديد آجال تنفيذ عقد الامتياز ، ويتم سحب الامتياز عن طريق اللجوء إلى القضاء ، ذلك أن عقود الامتياز لا تكون محل فسخ بالإرادة المنفردة للإدارة بل بمبادرة منها التي تحيل الملف للقاضي للنطق به.⁽⁴⁾

كما يسقط حق الامتياز في حالة عدم إيداع الملف الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال القانونية من طرف المستثمر الفلاحي أو ورثته في حالة الوفاة حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.⁽⁵⁾ وبعد إعدارين يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفق المادة 30 من القانون 03/10.⁽⁶⁾ حيث يقوم القضاء الإداري بالإلغاء لعدم مشروعيته ويطلب بإبطاله.

ويسقط حق الامتياز كذلك في حالة تنازل المستفيد أو تأجيله من الباطن منح الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله أو استعمال المستفيد جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها تطبيقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 152/09.⁽⁷⁾ وهو ما

¹ - أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 04 من الأمر 04/08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر .

³ - أنظر المادة 04 من القانون 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

⁴ - لشهب حورية، بلكعبيات مراد، المرجع السابق ص125

⁵ - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة ، السابق ذكره .

⁶ - أنظر المادة 30 من القانون 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

⁷ - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، السابق ذكر

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

أكدت عليه كذلك المادة 29 من القانون 03/10⁽¹⁾ عند تعدادها للحالات التي تعد إخلال بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز.

ثانيا: المنازعات الناجمة عن فسخ عقد الامتياز

يتم فسخ عقد الامتياز باتفاق طرفي النزاع وبمبادرة من الإدارة عند عدم احترام صاحب الامتياز لبنود العقد، وهذا بعدما يتم توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، على أن يتم الفسخ باللجوء إلى الجهة القضائية المختصة.⁽²⁾ حيث يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا برفع دعوى إسقاط أو فسخ عقد الامتياز أمام المحاكم الإدارية طبقا للمعيار العضوي.⁽³⁾

ووفقا للمادة 12 من الأمر 04/08⁽⁴⁾، قد تثار مسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز، حيث تدفع الدولة تعويض للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية ، المحددة في قيمة مواد البناء واليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض⁽⁵⁾، نفس الأمر يكون عليه فسخ عقد الامتياز في المجال الفلاحي نتيجة إخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته ، وبعد معاينة يعدها المحضر القضائي. تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية ، ويكون من حق المستثمر اللجوء إلى المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز.⁽⁶⁾ وذلك في أجل شهرين يسرى ابتداء من تاريخ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للمادة 28 من القانون 03/10.⁽⁷⁾ ويترتب على الفسخ الإداري كذلك الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح

1 -أنظر المادة 29 من القانون 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

2 -جلال عزيزي، عبدالكريم موكة، المرجع السابق ، ص136

3 -شربالي مواز ، المرجع السابق ص31

4 -الأمر 04/08 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر .

5 -شربالي مواز ، المرجع السابق ص32

6 -ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق ، ص141

7- أنظر المادة 28 من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

نفس النسبة السابقة 10% كتعويض عن الأضرار الناتجة عن إخلال المستثمر بالتزاماته طبقاً للمادة 26 من نفس القانون.(1)

وبناء على ما سبق نستنتج أن للقاضي سلطة إلغاء القرار الإداري والمتضمن فسخ عقد الامتياز باعتباره عقداً إدارياً لعدم مشروعيته أو عدم احترامه الشكليات المنصوص عليها أو مراجعة مبلغ التعويض بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة عملاً بمضمون المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(2)

الفرع الثاني

اختصاص القضاء العادي بالفصل في منازعات عقد الامتياز

إن عقد الامتياز يرتب حق انتفاع فقط ، ذلك الحق الذي يشمل حق الاستعمال وحق الاستغلال دون حق التصرف ، وهو يرتب حقاً عينياً عقارياً لمجرد إشهاره في مصالح الحفظ العقاري.(3)

ونظراً لما يميز عقد الامتياز الموجه للاستثمار من طول مدة تنفيذه فهو يشبه إلى حد كبير عقد الإيجار طويل المدة ، فكلاهما لا يمثل سوى حق انتفاع دون حق الملكية، وبالتالي يمكن القول أن منازعات فسخ الامتياز باعتباره حق عينياً عقارياً هي من اختصاص القاضي المكلف بإسقاط الحقوق العينية العقارية، وهو القاضي العادي خاصة بعد شهر هذا الحق.(4)

كما أن القاضي العادي هو الأقرب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية منه إلى القاضي الإداري الذي يعتبر قاضي ملائمة وتقدير للمشروعية كقاعدة عامة.(5)

1 - أنظر المادة 28 من القانون رقم 03/10 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

2 - أنظر المادة 800 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر .

3 - شربالي مواز ، المرجع السابق، ص 32.

4 - نفس المرجع و نفس الصفحة .

5 - مخلوف بوجردة ، المرجع السابق ، ص110

الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن منح عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار

كما يتجلى اختصاص القضاء العادي أكثر في المنازعات الناتجة عن إبرام العقود المدنية بين المستثمرات الفلاحية والغير، وقد تنشأ التزامات فيها بين أعضاء المستثمرة حول الاستغلال الفلاحي والأرباح أو التنازل عن الحصص أو تسوية التركة بعد الوفاة. حيث يحق لرئيس المستثمرة في إطار حماية حق الامتياز أن يقيم دعوة عقارية ضد كل من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة دون تدخل الدولة مالكة حق الرقبة،⁽¹⁾ وهذا حسب ما تضمنته المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾ وينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية حسب ما نصت عليه المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

وعليه نستنتج أن المنازعات الناشئة عن تنفيذ عقد الامتياز بين صاحب الامتياز والغير يختص بالنظر فيها القضاء العادي كون المنازعة بين الخواص، خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية.⁽⁴⁾

1 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق ، ص 138 .

2 - أنظر المادة 513 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر .

3 - أنظر المادة 514 من نفس القانون .

4 - جلال عزيزي، عبد الكريم موكة ، المرجع السابق ، ص 137

الختامة

نستخلص من خلال ما تناولناه في هذه الدراسة أن عقد الامتياز للاستغلال الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة الموجه للاستثمار، هو عقد ذو طبيعة مميزة تختلف عن طبيعة عقود الامتياز الأخرى كعقد امتياز المرفق العام وعقد الامتياز التجاري وغيرهما.

فهو عقد تمنح بموجبه الدولة لأصحاب الامتياز الحق في الانتفاع بقطع أرضية من أجل إنجاز مشاريعهم الاستثمارية مقابل دفع إتاوات سنوية، وذلك لتشجيع الإقبال على الاستثمار دون أن يكون للمستثمرين في هذا الإطار حق تملك هذه الأراضي التي تبقى ملكا للدولة.

فالدولة لها دور هام وأساسي في منح الامتياز، بصفتها صاحبة الملكية العقارية ولأنها مانحة الامتياز وكذلك طرف متعاقد، حيث أن عقد الامتياز يوفق بين مصلحة الدولة في التمسك بأراضيها وحمايتها من المتاجرة بها وبين السماح للأفراد بتوظيف أموالهم ومؤهلاتهم للمساهمة في تنمية اقتصاد البلاد.

وبالتالي فإن استغناء المشرع الجزائري عن صيغة التنازل وكذلك صيغة حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القوانين السابقة واعتماده فقط على صيغة الامتياز يعتبر أمر إيجابي لحماية الثروة العقارية الوطنية ومن جهة أخرى يعتبر أمر سلبي نظرا لأن المستثمر حتى وإن حصل على الوعاء العقاري لإنشاء مشروعه الاستثماري يبقى في أي لحظة مهدد بفسخ عقد الامتياز في حالة الإخلال بأحد الالتزامات التي تقع على عاتقه، وهذا من شأنه أن لا يفر له الاستقرار في نشاطه وقد لا يكون عاملا محفزا لجلب المستثمرين خاصة الأجانب، كما تبين لنا عدم الاستقرار القانوني في مجال منح العقار الموجه للاستثمار الذي يعود إلى الاعتماد المفرط على القوانين والأوامر والمراسيم التنفيذية وكذا قوانين المالية في تنظيم العقار الموجه للاستثمار ومن ثم تغييب دور البرلمان كسلطة تشريعية في هذا المجال.

ولعل أبرز ما يميز الأمر 04/08 في منح المشاريع الاستثمارية هو تعديلاته المتكررة جوهرية وذلك بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وقوانين المالية لسنتي 2013 و2015 سعيا من المشرع إلى إيجاد حلول أنسب وأسهل لمنح الامتياز وهو ما يعكس النقص الذي يعتري الأمر 04/08 مما يؤثر سلبا على مناخ الاستثمار. لذا يجب على المشرع العمل أكثر من أجل المحافظة على الاستقرار التشريعي للنصوص القانونية المتعلقة بعقد الامتياز في مجال الاستثمار. وأهم ما يميز القانون 03/10 خلاف لتشريعات السابقة له في تنظيم عقد الامتياز

الفلاحي هو اعتماده بالأساس على مجهود الفردي وليس الجماعي، حيث جعل الاستثمار الفردي هو الأصل والاستثمار الجماعي هو الاستثناء ، وذلك بجعل حق الامتياز حق فردي وليس جماعي، ومن خلال متابعة استغلال المستثمرات الفلاحية لاحظت السلطات العمومية أن المستثمرات الفردية كانت أكثر فعالية وأكثر إنتاجية نظرا للاستقرار الذي عرفته خلافا للمستثمرات الجماعية التي كانت أقل فعالية بسبب تعدد المستغلين واختلاف وجهات النظر التي كانت تؤدي إلى نشوب نزاعات قضائية مستمرة كانت دائما على حساب الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

وما يميز عقد الامتياز في المجال الفلاحي أيضا هو منع المشرع الأجانب من الاستثمار في القطاع الفلاحي في الجزائر، حيث ينبغي أن يتمتع المستثمر صاحب طلب الامتياز بالجنسية الجزائرية، وهو ما لا نجده بالنسبة للاستثمار الصناعي والسياحي، إذ لا يشترط الأمر 04/08 الجنسية الجزائرية لمنح الامتياز.

إن منح الامتياز لا يكون إلا بعد إجراء دراسة مسبقة لجدوى المشروع وإجراء تقييم عقاري له كعملية أولية قبل عملية الاستغلال وأيضا تحديد الموقع المناسب لإنجاز المشروع حسب طبيعته ومتطلباته من طرف الهيئات المؤهلة لذلك، وأمام هذه النتائج التي يحتوي جزء منها على عيوب ونقائص بسبب اعتماد الدولة عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الموجه لاستثمار حيث يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

- العمل على بث الوعي ونشر الثقافة الاقتصادية عن طريق إحياء روح المقاولاتية في نفوس الجماهير خاصة فئة الشباب بواسطة تفعيل الإعلام في مجال الاقتصاد والتنمية، حيث يلاحظ عدم معرفة الكثير من المواطنين بالطرق والأساليب التي وضعتها الدولة في سبيل تشجيع الاستثمار.

- ينبغي فتح المجال أمام المستثمر الأجنبي في المجال الفلاحي عن طريق فتح باب الشراكة مع المستثمر المحلي، مادام أن عقد الامتياز هو عقد محدد المدة وأن الدولة تبقى مالكة للعقار الفلاحي بشرط أن يكون عقد الامتياز غير قابل للتنازل لفائدة هذا المستثمر الأجنبي. والهدف من هذا هو الاستفادة من الخبرة العلمية والمهنية في الميدان الفلاحي التي يتميز بها المستثمر

الأجنبي من خلال استخدامه للوسائل المتطورة من آلات وعتاد فلاحي من شأنه زيادة التوسع وحجم الإنتاج والمساهمة في تحقيق الاكتفاء الغذائي المحلي وتقليص كمية الاستيراد.

-تكثيف الجهود من طرف السلطات العمومية في اتخاذ التدابير المختلفة لتفعيل الاستثمار في جميع القطاعات ومحاولة تطوير الذهنية الإدارية عن طريق التكوين المستمر للموارد البشرية بهدف مكافحة الفساد الذي يعيق الاستثمار.

-العمل على وضع نظام قانوني شامل لعقد الامتياز بهدف استقرار النص القانوني الذي يجسد دون شك ضمانات قوية للمستثمر الوطني والأجنبي على حد سواء ويحافظ على استقرار المراكز القانونية, كما يؤدي إلى مساعدة كل من الأكاديمي المتمدرس في القراءة المتأنية والفهم السليم للقانون من جهة وفعاليتها في الواقع الميداني من جهة أخرى.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة ، طبعة 5 ، جامعة عين شمس ، مصر ، سنة 1991
- 2- مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دارهومة ، الجزائر 2009.
- 3- محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية ، دار العلوم ، الجزائر ، 2005.
- 4- أعر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومة ، طبعة 2001 ، الجزائر ، 2009 .
- 5- سلطاني عبد العظيم ، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية ، دار الخلدونية ، الجزائر ، سنة 2010.
- 6 - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر سنة 2000 .
- 7- عبد الحليم عبد المطلب ، دراسات الجدوى الاقتصادية لاتخاذ القرارات الاستثمارية ، الدار الجامعية الإسكندرية ، مصر، سنة 2003.
- 8- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2004.
- 9- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر طبعة 2012/2013.
- 10- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، سنة 2008.
- 11- أحمد أبو الوفاء ، التحكيم الاختياري والاجباري ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ، الطبعة الثانية ، 2007.

12- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة في تنفيذ العقود الإدارية، الإبرام -التنفيذ- المنازعات، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية ، طبعة 2007.

13- محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ، مصر سنة 1994.

ثانيا: الرسائل و المذكرات

1- بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2011/2012.

2- بوشريط حسناء ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر ، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2016/2017 .

3- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، سنة 2014/2015.

4- أسماء منصور، عقد الامتياز كوسيلة للاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2013/2014.

5- موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق بودواو ، جامعة بومرداس ، سنة 2008/2009.

6- عامر سامية ، عقد الامتياز وفقا للقانون 03/10 ، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق، جامعة البليدة سنة 2012.

7- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سعد دحلب، البليدة سنة 2011.

8- أكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو سنة 2013.

9- حمو حسينة، انحلال العقد عن طريق الفسخ، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، مدرسة الدكتوراه للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو سنة 2011.

10- جدي نسيم، القوة القاهرة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر الدفعة 16، سنة 2008/2005.

11- بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية السنة الجامعية 2016 / 2017.

12- أشموخ منير، بوزة ياسين، آثار المترتبة على عقد امتياز، مذكرة الماستر في الحقوق تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، سنة 2016/2017.

ثالثا: المجلات والمقالات

1- فردي كريمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية ، عدد 46 ، ديسمبر 2016 ، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة.

2- شربالي ماز ، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، عدد 2 ، ديسمبر 2016 معهد العلوم القانونية والإدارية ، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت.

3- بلكعبيبات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، عدد 7، جوان 2012 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عمار ثلجي الأغواط.

4- حرز الله كريم ، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، عدد 06 ، جامعة الدكتور يحيى فارس المدينة.

5- مخلوف لكحل ، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي ،
مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، عدد 8 ، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية ،
جامعة سكيكدة ، جانفي 2016.

6- مصطفى عايدة ، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر ، مجلة البحوث
والدراسات القانونية و السياسية ، عدد 06 ، جامعة البليدة 02.

7- بن رقية بن يوسف ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة
طبقا للقانون 03/10 ، محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 20 ،
الجزائر سنة 2011.

8- كحيل حياة ، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار ، حوليات جامعة
الجزائر 1 ، عدد 30 ، الجزء الأول، جامعة البليدة 2.

9- حرش محمد ، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة
في التشريع الجزائري ، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، جامعة حسيبة بن
بوعلي ، الشلف ، عدد 16 ، جوان 2016.

10- قبايلي طيب ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي،
المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة
بجاية ، المجلد 8 ، عدد 2 ، سنة 2013 .

11- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم
الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد الثامن، جوان 2005.

12- جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار
الصناعي نموذجا ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية ، العدد الثالث، قسم الحقوق جامعة محمد
الصادق بن يحي ، جيجل .

13- مهند مختار، الصلح كوسيلة لحل المنازعات الإدارية (الذاتية المستقلة)، المجلة الدولية
للقانون ، العدد 16 ، سنة 2017 جامعة قطر ، الدوحة قطر.

14- لشهب حورية، بلكعبيات مراد، التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي ، العدد 09 ، مارس 2013, جامعة محمد خيضر بسكرة.

رابعاً: المواقع الالكترونية

1- هزوات عبد الحكيم ، الطرق البديلة لفض النزاعات الصلح والوساطة القضائية والتحكيم.
مجلة الوسيط القضائي الالكترونية، الصادرة عن الجمعية الوطنية للاستشارات القانونية والإعلام, نشر المقال في 2016/10/08، تم الاطلاع عليه في 2018/05/01, صفحة موقع التواصل الاجتماعي فايسبوك
<http://www.facebook.com>

أولاً: النصوص القانونية

أ/الدساتير:

1- دستور 1996, المعدل بالقانون رقم 03/02 و القانون رقم 10/08 و القانون رقم 01/16, جريدة رسمية عدد 76 الصادرة في 08 ديسمبر 1996.

ب/ القوانين:

1- الأمر رقم 653/68، المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة ، جريدة رسمية ، عدد 15 لسنة 1969 (ملغى).

2- الأمر رقم 73/71 ، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ، يتضمن قانون الثورة الزراعية ، جريدة رسمية ، عدد 97 لسنة 1971 (ملغى).

3- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، جريدة الرسمية ، 92 ، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

4- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975, المعدل والمتمم, المتضمن القانون المدني, جريدة رسمية عدد 78 الصادرة سنة 1975.

5- القانون رقم 19/87 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم, جريدة رسمية عدد 50 الصادرة في 09 ديسمبر 1987.

6-- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية ، عدد 52 ، الصادرة في سنة 1990.

7- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية ، عدد 64 ، الصادرة في 10 أكتوبر 1993.

8- الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996 ، المتضمن قانون المياه ، جريدة رسمية عدد 37 الصادرة في 16 جوان 1996.

- 9- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44. الصادرة في 17 جوان 1998.
- 10- القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 ، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة ، جريدة رسمية عدد 37 الصادرة سنة 1998.
- 11- القانون العضوي رقم 02/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 ، يتعلق باختصاصات المحاكم الإدارية، جريدة رسمية عدد 37 الصادرة سنة 1998.
- 12-- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001
- 13- القانون رقم 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 ، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة في 14 ماي 2002.
- 14- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، جريدة رسمية ، عدد 11 الصادرة في 19 فيفري 2003.
- 15- القانون 10/03 مؤرخ في جويلية 2003، متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، جريدة الرسمية ، عدد 43 الصادرة ، بتاريخ 20 جويلية 2003.
- 16- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة في 10 أوت 2008.
- 17- الأمر 11/06 مؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53 الصادرة في 30 أوت 2006.
- 18- الأمر 04/08 مؤرخ في 1 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2008.
- 19- القانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية ، عدد 21 ، الصادرة في 23 أفريل 2008.

- 20- الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، جريدة رسمية ، عدد 49 الصادر في 29 أوت 2010.
- 21- القانون 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية ، عدد 40 ، الصادرة في 20 جويلي 2011.
- 22- القانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة في 18 أوت 2010.
- 23- القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، جريدة رسمية ، عدد 78 ، الصادرة في 31 ديسمبر 2015.
- 24- الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة في 23 يوليو 2015.
- 25- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001
- 26- القانون رقم 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 03 اوت 2016.
- 27- القانون رقم 14/16، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن لقانون المالية لسنة 2017 ، الجريدة الرسمية ، عدد 77 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2017.

ج/ المراسيم:

- 1- المرسوم الرئاسي رقم 247/15 ، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 ، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرق العام ، جريدة رسمية ، عدد 50 ، الصادرة في 20 سبتمبر 2015.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، الجريدة الرسمية عدد 29 ، الصادرة في سنة 1991.

- 3- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 يعدل ويتمم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1796، المتعلق بتأسي السجل العقاري المعدل و المتمم ، جريدة رسمية ، عدد 34 ، الصادرة في 23 ماي 1993.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في اطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية ، عدد 67 ، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، المعدل والمتمم ، جريدة رسمية ، عدد 15 ، الصادرة في 28 فبراير 1996.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 120/07، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن المساعدة في تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها ،جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 25 أبريل 2007 .
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 يناير 2007 يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، جريدة رسمية ، عدد 08 ، الصادرة في 31 يناير 2007.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 23 افريل 2007 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي ، جريدة رسمية، عدد 27 ، الصادرة في 25 افريل 2007.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 06 ماي 2009.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 153/09 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة

المحلة و الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، جريدة رسمية ، عدد 27 ، الصادرة في 06 ماي 2009.

11- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية ، عدد 79 ، الصادرة في 29 ديسمبر 2010.

د/ القرارات:

1- القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة بتاريخ 24 مارس 1999.

ه/ المناشير و التعليمات:

- 1- منشور وزاري مشترك رقم 01 ، مؤرخ في 13 جانفي 2011، يتعلق بإجراءات حق الامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.
- 2- منشور وزاري مشترك رقم 1839 مؤرخ في 14 ديسمبر ، يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة و المخصص للاستثمار في اطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.
- 3- التعليمات رقم 5977 المؤرخة في 07 أوت 2006 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الدولة المتعلقة بعمليات التقييم.
- 4- التعليمات رقم 10672 المؤرخة في 24 أكتوبر 2011 والصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية.

المخلص

يقوم العقار بدور مهم في تنمية الاستثمار في كل القطاعات الحيوية في البلاد كالقطاع الصناعي (إنجاز البنيات التحتية الصناعية والمناطق الصناعية) والقطاع السياحي (تدعيم مرافق السياحة وإنجاز المركبات والفنادق والمنتزهات السياحية) والقطاع الفلاحي (دعم التنمية الريفية وتحسين ظروف عمل الفلاحين)، حيث يعتبر العقار الرافعة الأساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها، فهو الوعاء الرئيسي لتشجيع الاستثمار المنتج والمدخل والموفر لفرص الشغل.

وقد انتهجت الدولة الجزائرية لاستغلال أملاكها العقارية الخاصة و إنجاز مشاريع استثمارية آليات قانونية من شأنها تسخير هذه الأملاك لخدمة الاستثمار والاقتصاد الوطني دون أن تفقد ملكيتها الخاصة للأوعية العقارية التابعة لها، حيث اعتمدت على منح الامتياز على هذه الأراضي و توجيهها للاستثمار واطاعة بذلك تنظيما متكامللا لاستغلال العقار الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق هذه السياسة من خلال إقرار المشرع الجزائري لحق الامتياز بموجب الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط لإنجاز مشاريع استثمارية ، وكذا القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابع لأملك الوطنية الخاصة ، ويمنح حق الامتياز بقرار من الوالي باقتراح اللجان المكلفة بذلك حسب كل قطاع ، ويثبت هذا الحق بموجب عقد إداري يحرر من طرف إدارة أملاك الدولة ، ويتم شهره بالمحافظة العقارية تحت طائلة البطلان ، بناءً على دفتر شروط يعد مسبقا ملحق بالعقد ، ويعتبر عقد الامتياز حق عيني عقاري لمدة زمنية محددة قابلة للتجديد، ويمكن أن يترتب على تنفيذه آثار ومنازعات ناشئة عن ذلك.

<u>العنوان</u>	<u>الصفحة</u>
مقدمة.....	أ - ح
المبحث التمهيدي: ماهية عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار	
المطلب الأول: مفهوم عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار.....	08
الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.....	08
الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز.....	12
الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الموجه للاستثمار.....	14
المطلب الثاني: أركان عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار.....	15
الفرع الأول: الرضا في عقد الامتياز.....	15
الفرع الثاني: المحل والسبب في عقد الامتياز.....	16
الفرع الثالث: الشكلية في عقد الامتياز.....	16
الفصل الأول: الإطار التنظيمي لعقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار	
المبحث الأول: شروط وإجراءات منح عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار.....	19
المطلب الأول: شروط منح عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار.....	19
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز.....	19
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل منح الامتياز.....	21
الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالاستغلال.....	21
المطلب الثاني: إجراءات منح الامتياز العقار الموجه للاستثمار.....	22
الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية.....	23
الفرع الثاني: إجراءات طلب منح الامتياز.....	24
الفرع الثالث: إجراءات التعاقد.....	31

- 34.....المبحث الثاني: الأوعية العقارية محل عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار
- 35.....المطلب الأول: الأوعية العقارية حسب الأمر 04/08
- 35.....الفرع الأول: العقار الصناعي
- 37.....الفرع الثاني: العقار السياحي
- 39.....الفرع الثالث: العقار الواقع داخل محيط مدينة جديدة
- 41.....المطلب الثاني: الأوعية العقارية حسب القانون 03/10
- 44.....المبحث الثالث: طرق منح عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار
- 45.....المطلب الأول: طرق منح عقد الامتياز وفق الأمر 04/08
- 45.....الفرع الأول: الأحكام الخاصة بمنح الامتياز في ظل الأمر 04/08
- 47.....الفرع الثاني: الأحكام الخاصة بمنح الامتياز بعد تعديل الأمر 04/08
- 48.....المطلب الثاني: طرق منح الامتياز وفق القانون 03/10
- 49.....الفرع الأول: منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز
- 51.....الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق الترشح
- الفصل الثاني: الأحكام الناتجة عن عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار**
- 53.....المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار
- 53.....المطلب الأول: حقوق والتزامات صاحب الامتياز
- 53.....الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز
- 58.....الفرع الثاني: التزامات صاحب الامتياز
- 60.....المطلب الثاني: حقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز
- 60.....الفرع الأول: حقوق الإدارة مانحة الامتياز
- 64.....الفرع الثاني: التزامات الإدارة صاحبة الامتياز

67.....	المبحث الثاني: نهاية عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار
67.....	المطلب الأول: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز
68.....	الفرع الأول: تمديد عقد الامتياز
69.....	الفرع الثاني: تجديد عقد الامتياز
70.....	المطلب الثاني: النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز
71.....	الفرع الأول: حالات نهاية عقد الامتياز بإرادة الأطراف
73.....	الفرع الثاني: حالات نهاية عقد الامتياز بقوة القانون
74.....	المبحث الثالث: تسوية منازعات عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار
75.....	المطلب الأول: تسوية منازعات عقد الامتياز بالطرق البديلة
75.....	الفرع الأول: الصلح
79.....	الفرع الثاني: الوساطة
82.....	الفرع الثالث: التحكيم
85.....	المطلب الثاني: تسوية منازعات عقد الامتياز عن طريق القضاء
86.....	الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري بالفصل في منازعات عقد الامتياز
90.....	الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي بالفصل في منازعات عقد الامتياز
91.....	الخاتمة
95.....	قائمة المصادر والمراجع
101.....	الملاحق
105.....	الفهرس