

جامعة أحمد درايعية أدرار
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



قواعد تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة في التشريع الجزائري
(عقد الامتياز نموذجاً)

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق
من إعداد الطالب:

تحت إشراف:

❖ بابا عمر

❖ أ.د بومدين محمد

لجنة المناقشة

- | | | | |
|---------------------|----------------------|----------------|--------------------------|
| 1- منصور المبروك | أستاذ التعليم العالي | رئيساً | (جامعة أدرار) |
| 2- بومدين محمد | أستاذ التعليم العالي | مشرفاً ومقرراً | (جامعة أدرار) |
| 3- بن الطيبي مبارك | أستاذ التعليم العالي | مناقشاً | (جامعة أدرار) |
| 4- عيساوي عبد النور | أستاذ محاضر أ | مناقشاً | (جامعة غيليزان) |
| 5- بلحاج بلخير | أستاذ محاضر أ | مناقشاً | (المركز الجامعي تندوف) |
| 6- لعدي عبد القادر | أستاذ محاضر أ | مناقشاً | (المركز الجامعي تندوف) |

السنة الجامعية

2022-2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

بعد هذا الجهد المتواضع أهدي ثمته:

إلى من بعثه الله رحمة للعالمين بشيراً و نذيراً و داعياً إلى الله
بإذنه و سراجاً منيراً (محمد صلى الله عليه وسلم)

إلى أبي وأختي الغاليين رحمة الله عليهما

إلى التي ما أوفي لها حقها شكراً وثناء حتى ولو كان الحبر مثل
البحر أمني أطال الله عمرها وبارك فيها .

إلى زوجتي وبناتي

إلى الذين حبهم يجري في عروقي، إخوتي و أخواتي و أبنائهم
كل واحد باسمه .

إلى كل الأحباب الذين حوهم صدري ولم يسعهم قلبي.

شكر وعرفان

إن الإنسان ناقص بطبعه كامل بغيره
فهو يستعين بالله ، و بأشخاص آخرين
فالشكر الأول والأخير لله تعالى الذي وفقني لإتمام هذا
العمل، وما توفيقى إلا بالله .
كما أتقدم بالشكر الخالص إلى كل من الأستاذ
المشرف: أ.د بومدين محمد .
و إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة .
إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو
بعيد .

قائمة المختصرات

اللفظ المختصر	مدلوله اللغوي
ج ر	الجريدة الرسمية
د و أف	الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
ق إم إ	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
ق ت ع	قانون التوجيه العقاري
ق م	قانون المالية
ق م ج	القانون المدني الجزائري
م د	مجلس الدولة
م ق	المجلة القضائية

مفصلة

مقدمة

تعتبر الأرض ذا أهمية كبيرة في المجتمعات على مر العصور، حيث سعت الشعوب الرحالة منذ القدم إلى البحث عن مكان للاستقرار، كما دأبت الشعوب المتوطنة والقوية في عصرها إلى توسيع رقعتها الجغرافية ولو عن طريق الاحتلال والاستعمار، مما دفع الشعوب المضطهدة لإيجاد وطن بديل للاستيطان فيه وطلب العيش الكريم، مما جعل الأرض ذات صلة وثيقة بالحياة الاجتماعية للإنسان ونظراً لهذه الأهمية للأرض أو العقار بصفة عامة فكان لهذا الأخير الحظ الأوفر من الاهتمام في المجالين الداخلي والخارجي للدول، نظراً لارتباطه بالجانب الاجتماعي من جهة، ولكثرة التعامل فيه من جهة ثانية، وعلى هذا الأساس فقد خصصت معظم التشريعات الحديثة قواعد وضوابط قانونية بغية تنظيم مختلف جوانبه من آليات حمايته، وكيفيات إدارته وتسييره.

وجدير بالذكر أن مختلف الدول لاسيما حديثة النشأة منها تعرضت لأزمات فيما يخص إدارة وتنظيم أسواقها العقارية، وذلك راجع لعدة أسباب تاريخية، واقتصادية، وحتى اجتماعية، ومنها الجزائر حيث عانت لفترات من عدم تنظيم سوق العقار، ويرجع ذلك إلى حداثة عهدها بالاستقلال، كما أن العرف كان هو السائد في هذا المجال، فكان لزاماً على المشرع التدخل من أجل إيجاد الحلول المناسبة لإشكالات تنظيم وتسيير المحفظة العقارية عن طريق وضعه لمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية.

1-تحديد الموضوع

إنَّ البحث في موضوع المحفظة العقارية يدفع إلى الكلام عن الأملاك الوطنية، المتمثلة في مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية سواء كانت بيد الدولة أو جماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.

والأملاك الوطنية العمومية كما عرفها القانون المدني من خلال نص المادة 688 على أنها "تعتبر أموال للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص

قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة ذات طابع إداري¹ وهو ما أكدته أيضاً المادة 06 من قانون الأملاك الوطنية.²

فالأملاك الوطنية العامة من خلال نص المادتين هي المخصصة للاستعمال العام مباشرة أو عن طريق مرفق عام، وبالتالي فهي تتميز بخصائص تتمثل في عدم قابليتها للتصرف و لا التقادم كما أنها غير قابلة للحجز، وبالتالي فهي لا تثير إشكالات قانونية في كيفية تسييرها.

أما الأملاك الوطنية الخاصة فتشمل مجموع المنقولات والعقارات غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة أو الجماعات المحلية وأيضاً الحقوق والقيم التي اقتنتها أو حققتها الدولة أو جماعاتها الإقليمية، كما تتضمن الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية و الأملاك التي ألغى تخصيصها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها.³

إلا أن موضوع البحث يقتصر على دراسة الأملاك الوطنية الخاصة العقارية دون المنقولة ودون الحقوق والقيم الأخرى وذلك نظراً لأهمية العقار التي تم بيانها آنفاً، وأيضاً لوجود مشكلات قانونية مثارة بخصوص التعامل فيه، كما تخص الدراسة المحفظة العقارية التابعة للدولة دون الجماعات الإقليمية باعتبارها النموذج الأمثل والأشمل، وبهذا فإن

1 - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

2 - المادة 06 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 تعدل وتتم المادة 12 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمحرة كما يأتي : "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق.

تدخل أيضاً ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون."

3 - المادة 17 من قانون 90-30 السالف ذكره.

موضوع الدراسة يتعلق بطرق تسيير هاته المحفظة من تصرفات ناقلة للملكية وأخرى غير ناقلة لها.

كما تجدر الإشارة إلى أنه سيتم التركيز في الباب الثاني من الدراسة على أحكام عقد الامتياز حيث تم بيان ماهيته في الفصل الثاني من الباب الأول المعنون بالتصرفات غير الناقلة للملكية وذلك على سبيل إيضاح المبادئ والأحكام العامة له، تمهيدا لدراسته تطبيقيا. وسبب اقتصار الدراسة التطبيقية على عقد الامتياز دون سواه من العقود باعتبار أنه من الأساليب السياسية والاقتصادية الراهنة التي تعتمد الدولة في تسيير أملاكها العقارية منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا، فعقد الامتياز غالبا ما تلجأ إليه الإدارة بخلاف عقد البيع والتبادل والإيجار والتخصيص. كما أنه العقد الذي يجمع في أركانه وخصائصه بين جميع العقود الأخرى، أيضا ما يطرحه نظام الامتياز من مشكلات قانونية ونزاعات قضائية تستدعي إعادة النظر في إجراءاته و أحكامه.

ولما كان من الثابت أن عقد الامتياز من الوسائل القانونية المعتمدة في تسيير الأملاك العقارية سواء سياحية، تجارية، فلاحية أم صناعية ... إلخ؛ فإن دراستنا التطبيقية المنحصرة في الامتياز الفلاحي والصناعي كون هذان النوعان من الامتياز نموذجين مختلفين من حيث الأحكام والإجراءات المتخذة في كليهما وأيضا النصوص القانونية المنظمة لهما، كما أن الإمتياز الصناعي يغني عن دراسة الامتيازات الأخرى - السياحي، التجاري... إلخ- لاشتراكهما في الأحكام .

2-أهمية الموضوع:

إن لموضوع قواعد تسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة أهمية نظرية كونه يمكن الباحث من معرفة مختلف قواعد التصرف سواء الناقلة للملكية أو غير الناقلة للملكية وأهم الفروق القانونية، بينها بشكل يجعل من التسيير على الباحث تحديد الإطار المفاهيمي

والإجرائي لكل آلية، و كذا بيان الجهة المختصة بالنظر في النزاعات التي تنشأ عن هذه الآليات .

كما أن للموضوع أهمية عملية، إذ من خلاله يتم تحديد الأملاك التي يمكن التصرف فيها من قبل الدولة والأملاك التي لا يمكن التصرف فيها، وهو ما يمكن الدولة من إحصاء أملاكها العقارية، ووضع السياسة الحكيمة التي تتماشى وهاته المعطيات، وتتجلى أهميته العملية أيضا من خلال رسم الحدود التي يتوجب على مسيري أملاك الدولة الوقوف عندها، والصلاحيات التي لا ينبغي الخروج عنها في وضع الخطة العملية لتسيير الأملاك العقارية عن طريق عقد الامتياز سواء في مجال العقار الفلاحي أو العقار الصناعي .

3- أهداف البحث :

يهدف البحث في هذا الموضوع إلى ضبط الإطار التنظيمي لقواعد تسيير المحفظة العقارية الخاصة و تحليل مختلف الإشكالات القانونية التي نجدها تتعدد وتختلف من آلية لأخرى عبر مسار هذه الدراسة ومحاولة إيجاد الحلول القانونية لها ، كما يهدف البحث إلى إعطاء صورة عامة حول الموضوع، خصوصا وأن الأحكام التي تنظمه كثيرة من جهة ومتفرقة في نصوص تشريعية و تنظيمية من جهة أخرى .

4- أسباب اختيار الموضوع :

لعل هذه الأهمية البالغة التي تكتسي موضوع الدراسة كانت سبباً كافياً لاختياره، غير أن السبب الجوهرى لاختيار هذا الموضوع هو أنه يدرس أحد الدعائم والركائز الأساسية التي يركز عليها القوام التقني في التوجيه العقاري ألا وهي آليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وأيضاً لما يحتوي عليه الموضوع من عديد القوانين المنظمة لهاته الآليات وتشعبها وغموضها في الوقت نفسه، الأمر الذي يستوجب تحليل هذه القوانين والنظر في مدى كفايتها خاصة لمواجهة المشكلات العقارية القائمة في مجال العقار الفلاحي والصناعي.

كما أن سبب اختياري لهذا الموضوع هو استهداف المواضيع ذات الصلة بالعقار والملكية العقارية وما يطرحه هذا الجانب من المواضيع العلمية من نزاعات مدنية وإدارية سواء بين المتعاملين الخواص أو بينهم وبين الإدارة، و من ناحية أخرى نظرا لما لعقد الامتياز من أهمية كبيرة في تسيير العقار الفلاحي والصناعي وما يترتب عن ذلك من إشكالات قانونية جديرة بالدراسة و النقاش .

5-إشكالية الموضوع:

مما تقدم يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية :

ما مدى كفاية الوسائل القانونية التي كفلها المشرع الجزائري للدولة بهدف تسيير أملاكها العقارية الخاصة؟، وهل وفق حين اعتمد نظام الامتياز كأداة لتسيير واستغلال العقار الفلاحي والصناعي؟.

ولبيان فحوى هذه الإشكالية تم إدراج بعض التساؤلات الفرعية و هي كالاتي:

- فيما تتمثل القواعد التي جاء بها المشرع الجزائري لتسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة ؟
- ما هي الأحكام القانونية التي وضعها المشرع لتنظيم العقود الناقلة وغير الناقلة للأملك العقارية الخاصة للدولة ؟.
- ما هو التنظيم القانوني لعقد الامتياز ؟
- إلى أي مدى وفق المشرع في جعل الامتياز وسيلة لتسيير العقار الفلاحي وأيضا الصناعي؟
- وهل يعتبر الامتياز أداة كافية لتسيير هذا النوع من العقارات؟

6-الدراسات السابقة :

على الرغم من أهمية الموضوع إلا أن الدراسات الأكاديمية الجزائرية فيه قليلة جدا، ففي مجال العقار الفلاحي توجد دراستان متخصصتان وهما كالاتي:

الأولى كانت بعنوان النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات لصاحبها بريك زوبير¹ تطرق في هاته الدراسة إلى بيان المبادئ العامة لعقد الامتياز ثم أوضح أحكام عقد الامتياز الفلاحي ثم ركز دراسته على المنازعات الواردة بشأن الامتياز الفلاحي، وبهذا فالباحث ركز في دراسته على بيان أحكام عقد الامتياز الفلاحي واستغنى عن بيان المفاهيم العامة له ويظهر ذلك جليا حين بيّن المبادئ العامة لعقد الامتياز بشكل عام، كما توجد دراسة تحت عنوان عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية لصاحبها كحال مصطفى² حيث كانت هذه الدراسة عبارة عن مزيج بين الدراسة التاريخية والقانونية للموضوع، إذ أن الباحث أبرز التطور التاريخي لنظام الامتياز على الأراضي الفلاحية، ثم عرج على الأحكام القانونية الخاصة به، وتحليل هذا البحث نجد أن صاحبه ركز على الجانب التاريخي للموضوع فأعطاه الحظ الأوفر ، كما أنه لم يتطرق لدراسة أحكام عقد الامتياز الصناعي، حيث لم تكن مجالا للبحث، أما هاته الدراسة فلم أغفل فيها الجانب التاريخي للموضوع ولم أركز عليه كثيرا، وإنما عرجت عليه فقط بمناسبة بيان القوانين التي كرس مبدأ الامتياز الفلاحي وأهم التعديلات التي جاءت بها.

أما في مجال العقار الصناعي فهناك دراستان وهما :

الأولى بعنوان منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري للباحث بلكعبيات مراد³ تطرق من خلالها إلى مفهوم الاستثمار الصناعي وأشكاله ودوره في دعم التنمية، ثم أعطى مفاهيم عامة حول الامتياز وبيان الأحكام القانونية الخاصة به، حيث

¹ - بريك الزبير ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر

2 - مصطفى كحال ، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2012.

3 - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه علوم في الحقوق فرع قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2011-2012.

ركز الباحث في هاته الدراسة على الاستثمار الصناعي مبرزا مبادئ وأهميته موضحا أهم وسيلة لكفالاته وحمايته وهي نظام الامتياز، إلا أنه لم يتطرق بالدراسة لأحكام الامتياز الفلاحي وهو ما تطرقت له في موضوع الدراسة.

أما الدراسة الثانية فكانت تحت عنوان المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي لتاتولت فاطمة¹ عالجت من خلال هذا الموضوع إلى كيفية تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط من خلال الأدوات التي وضعها المشرع الجزائري لهذا الغرض والتمثلة في مختلف الأجهزة والهيئات والمؤسسات وهذا في الشق الأول، أما في الشق الثاني من هاته الدراسة فبين الباحث أساليب الحصول على العقار الصناعي قبل صدور الأمر 04-08 وبعده مبرزاً كيف تم تعميم العمل بنظام الامتياز في مجال العقار الصناعي، وما يلاحظ أن الباحث ركز بحثه على إبراز الأحكام المتعلقة بالمناطق الصناعية وكيف تختلف عن مناطق النشاط فلم يكن لموضوع الامتياز حظاً وافراً إلا ما تعلق بجانب تسيير هذه المناطق .

أما هذه الدراسة فلم تكن جديدة و إنما كانت مكتملة لما سبقها ؛ حيث عمدت إلى إعطاء بعد جديد لآليات تسيير الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وخصوصاً نظام الامتياز بهدف إبراز المستجدات التي طرأت على الساحة القانونية من قوانين وأنظمة و منها المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، قصد تنظيم السوق العقارية الراهنة و إيجاد حلول مسابرة للنزاعات المثارة في هذا الخصوص، والقانون رقم 10-03، الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و أيضا الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة

1- تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، جامعة

الجزائر 01، السنة الجامعية 2014-2015.

لإنجاز مشاريع استثمارية، فكانت هذه الدراسة جامعة لمختلف قواعد تسيير المحفظة العقارية من جهة ومزيج بين نظامي الامتياز الفلاحي والصناعي من جهة أخرى.

7- المنهج المتبع:

للإجابة عن الإشكالية السابقة تم اعتماد المنهج التحليلي، بغية الإلمام والإحاطة بالموضوع من كافة جوانبه والذي من خلاله يتم تحليل الآليات القانونية لتسيير المحفظة العقارية المتمثلة في التصرفات الناقلة للملكية من بيع وتبادل، وأيضاً التصرفات غير الناقلة للملكية المتمثلة في الإيجار، التخصيص والامتياز، ثم التعرّيج إلى بيان أحكام الامتياز الفلاحي والصناعي.

كما تم اعتماد المنهج الوصفي لاستقراء النصوص القانونية المنظمة لمختلف آليات تسيير المحفظة العقارية، وخاصة ما تعلق منها بتسيير الامتياز الفلاحي والصناعي واستتباط الأحكام الخاصة بها وبيان مدى كفاية هاته القوانين المرصدة لتنظيمها.

8- الصعوبات و المعوقات :

و لقد كانت هناك عدة صعوبات في إنجاز هذا البحث و إخرجه إلى الوجود ، فمنها ما هو موضوعي كقلة المراجع المتخصصة في دراسة قواعد تسيير المحفظة العقارية وعلاقتها بالعقار الفلاحي والصناعي، و أيضاً كثرة و اختلاف القوانين و المراسيم التي تنظم الموضوع بالإضافة إلى تفرقها في عدة تقنيات، الأمر الذي صعب من مهمة البحث والتحليل و التنسيق بين مختلف هذه القوانين.

9- الإعلان عن الخطة :

ولبيان وتفصيل عناصر الموضوع تم اعتماد الخطة التالية:
باب أول نظري ويتم من خلاله البحث في قواعد تسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة والمتمثلة أساسا في الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لتسيير العقار التابع لأملاك الدولة الخاصة، حيث تم تقسيمه إلى فصلين:

فصل أول يعالج التصرفات الناقلة للملكية كآلية لتسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة، وهما عقدي البيع والتبادل، وفصل ثان يوضح ماهية التصرفات غير الناقلة للملكية التي تعتمد عليها الدولة وهي بصدد تسييرها لمحفظتها العقارية وتتمثل في عقود الإيجار والتخصيص والامتياز.

أما الباب الثاني فهو تطبيقي، حيث يعالج عقد الامتياز كآلية قانونية وحيدة لاستغلال العقار الفلاحي والصناعي ويقسم هو الآخر إلى فصلين :

الأول يدرس عقد الامتياز كآلية لتسيير العقار الفلاحي، والثاني يبين الأحكام الخاصة بتسيير العقار الصناعي عن طريق نظام الامتياز .

الباب الأول :

آليات تفسير المحفظة العقارية

تمهيد :

تتعدد آليات تسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة وتختلف بحسب طبيعة هذه الأملاك سواء أملاك عقارية معدة للعمران أو عقار فلاحي معد للاستثمار الفلاحي أو صناعي معد للاستثمار الصناعي .

وتشمل طرق التصرف في الأملاك العقارية التابعة للدولة على التصرفات الناقلة للملكية وتتمثل في عقد البيع للأملاك العقارية، وأيضاً عقد التبادل وهو ما سيتم التطرق له في الفصل الأول من هذا الباب .

وهناك تصرفات غير ناقلة للملكية وتتمثل في عقد إيجار الأملاك العقارية التابعة للدولة، وكذلك عقد الامتياز، وأيضاً عقد التخصيص، وهو ما سيتم دراسته في الفصل الثاني من هذا الباب.

الفصل الأول :

تسيير المحفظة العقارية بالتصرفات الناقلة للملكية

تمهيد:

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العامة، بخضوعها إلى مجموعة من التصرفات الناقلة للملكية، و هي تصرفات تخرج الملك من ذمة صاحبه، وتلحقه بذمة شخص آخر.

وما يمكن قوله أن التصرفات الناقلة للملكية تخص الأملاك الوطنية الخاصة وبالأخص الأملاك العقارية التابعة للدولة، فالدولة الممثلة من طرف الإدارة باعتبارها صاحبة هذه المحفظة لا ينحصر تسييرها لها وفق آليات القانون العام بل يمكنها أيضاً وكأصل استعمال القواعد المقررة في القانون الخاص باعتبار أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن التصرف فيها.

ومنه سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، الأول يعالج عقد البيع كآلية لتسيير الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، أما الثاني فسيتم التطرق فيه إلى عقد التبادل.

المبحث الأول : تسيير المحفظة العقارية بالبيع

عرف المشرع الجزائري من خلال أحكام المادة 351 من القانون المدني عقد البيع بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي ."¹

كما تنص المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدلة والمتممة بالمادة 26 من القانون رقم 08-14 على أنه: "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى..."²

فبمقتضى هذه المادة ومواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية تم إرساء قواعد المبدأ القاضي بإمكانية البيع للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة .

لكن ما يلاحظ أن هذه النصوص ركزت على القواعد العامة، وأحالت على النصوص التطبيقية له، لاسيما في مسألة تحديد الطرق المتبعة من قبل الدولة في بيع أملاكها العقارية، وفعلا صدر المرسوم التنفيذي 91-454 الملغى بالمرسوم التنفيذي 12-427³ حيث أورد طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و ذلك على النحو التالي :

- طريقة البيع بالمزاد العلني (نص المادة 90 من المرسوم).

1- الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 78 ، سنة 1975 .

2 - القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008 ، الجريدة الرسمية عدد 44 .

3- المرسوم التنفيذي 91-454 الملغى بالمرسوم 12-427 المؤرخ في 2 صفر 1434 الموافق 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 69 .

- طريقة البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة (نص المادة 91 من المرسوم).
 - طريقة البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة (نص المادة 92، 93 من المرسوم).
- هذه الطرق في البيع وردت في النص التطبيقي لقانون الأملاك الوطنية، لكن المنظومة القانونية في الجزائر تتضمن أيضا طرق أخرى في بيع العقارات التابعة للدولة، تم النص عليها في قوانين خاصة متفرقة عن بعضها البعض، ومن المؤكد أن هذه البيوع أو تلك المذكورة في النص التطبيقي لقانون الأملاك الوطنية تتجم عنها منازعات عقارية، تطرح على القضاء .

ومن هذا يتبين ضرورة تقسيم هذا المبحث إلى خمس مطالب و ذلك على النحو

التالي:

- المطلب الأول :مفهوم عقد البيع
- المطلب الثاني : البيع بالمزاد العلني .
- المطلب الثالث: البيع بالتراضي .
- المطلب الرابع:البيوع المقررة للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في قوانين خاصة .
- المطلب الخامس المنازعات المترتبة عن البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع

يعتبر عقد البيع من أهم العقود المسماة التي نظمها المشرع ووضع لها أحكاما وضوابط خاصة؛ إذ يعد الأكثر استعمالا في الحياة الاجتماعية، كما يعد من أهم أنواع التصرفات التي يلجأ لها المتعاملين، الأمر الذي يجعل من هذا الأسلوب الأكثر احتواء على المخاطر باعتباره يرتب أثرا على ملكية الرقبة.

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى أربع فروع وذلك على النحو الآتي:

- الفرع الأول: تعريف البيع.
- الفرع الثاني: خصائص عقد البيع
- الفرع الثالث: تمييز البيع عن غيره من المصطلحات القانونية
- الفرع الرابع: أركان عقد بيع أملاك الدولة

الفرع الأول: تعريف البيع.

ورد في نص المادة 556 من المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري على أن: " البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي" ، ويقابل هذا النص في التقنين المدني المصري السابق المادة 235-300 والتقنين المدني المصري الحالي المادة 418 والتي تنص على أن : "البيع عقد يلتزم به أحد المتعاقدين نقل ملكية شيء للآخر في مقابل التزام ذلك الآخر بدفع ثمنه المتفق عليه بينهما".

ويقابلها في التقنينات المدنية العربية الأخرى: في التقنين المدني السوري المادة 386، وفي التقنين المدني الليبي المادة 407، وفي التقنين المدني العراقي المادتين 506-507، وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني المادة 372.

ويستخلص من هذا التعريف أن البيع عقد ملزم للجانبين، يلزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر ويلزم المشتري أن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنه نقديا، ويستخلص منه أيضا أن البيع عقد معاوضة، فالبائع يأخذ الثمن مقابلا للمبيع والمشتري يأخذ المبيع مقابلا للثمن، ويستخلص منه كذلك أن البيع عقد رضائي، إذ لم يشترط القانون لانعقاده شكلا خاصا فهو ينعقد بمجرد تراضي المتبايعين، ويستخلص منه أخيرا أن البيع

عقد ناقل للملكية، فهو يرتب التزاما في ذمة البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري كما هو صريح النص.¹

وعرف المشرع الجزائري عقد البيع وفقا لنص المادة 351 من ق م ج على أنه "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

من خلال نص المادة يتضح أن المشرع الجزائري جعل من عقد البيع ليس مجرد التزام بنقل الملكية بل يمكن أن يتعداه إلى نقل أي حق عيني آخر كحق الانتفاع أو الارتفاق وهو ما لم ينص عليه القانون المدني الفرنسي.²

ويمكن القول أن البيع سواء كان مدنيا أو إداريا يبقى واحدا باعتبار أطرافه البائع والمشتري واللذان لم يستثيا الدولة من أن تكون طرفا في هذا العقد.³

ويقصد بالبيع الإداري هو البيع الذي يكون أحد طرفيه الدولة أو جماعاتها المحلية أو إحدى مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري، حيث تقوم هاته الأخيرة بالتنازل عن بعض عقاراتها مثل المحلات ذات الطابع السكني والمهني والتجاري والحرفي. ويعرف التنازل على أنه عملية تحويل ملكية عقارات تابعة للأملك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية.⁴

مما سبق فإنني أرجح التعريف الذي تبناه المشرع الجزائري على أن: البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي كون أنه

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود التي تقع على الملكية - البيع والمقايضة، الجزء

الرابع، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان ، 1998 ، ص840

² - Le code civil français (art. 1582,al,1): " la vente est une convention par la quelle l' un s'oblige a livrer une chose et l'autre a la payer". Le texte s'explique par l'histoire: Le droit romain et l'ancien droit liaient le transfert de propriété a la tradition. PH Malaurie, L Aynes,PY Gautier. Les contrats spéciaux. 4ème édition. Point delta. Paris 2009.P37.

³ - هدور عابدة ، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية الصادرة عن جامعة منتوري قسنطينة، عدد 47 جوان 2017، المجلد ب، ص141 .

⁴ - معداد خالد، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الطابع السكني، التجاري، المهني والحرفي، مجلة تاريخ العلوم، العدد الخامس، جامعة الجلفة، ص 142.

يحتوي على الأركان الأساسية التي يقوم عليها عقد البيع من البائع والمشتري والشيء المبيع والتمن النقدي.

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى بيان خصائص عقد البيع بوجه عام ثم بيان خصائص التنازل وذلك كما يلي:

البند الأول: خصائص عقد البيع بوجه عام:

أولاً : عقد البيع ملزم لجانبين: إذ أنه يترتب التزامات متبادلة تقع على عاتق كل من البائع والمشتري، بحيث يصبح كل طرف منهما دائناً ومديناً في الوقت ذاته، فيترتب إلتزاماً بنقل الملكية في ذمة البائع ويرتب التنازل بدفع الثمن في ذمة المشتري.

ثانياً: عقد البيع عقد معاوضة: بحيث أن كل من طرفي العقد يأخذ عوضاً عما قدمه للطرف الآخر، إذ يأخذ البائع الثمن مقابل نقل الملكية من طرف البائع.

ثالثاً: عقد البيع محدد القيمة: لأن كل من البائع والمشتري يعلمان وقت العقد قيمة الإلتزام الذي يتعهد به وقدر ما يكسبه.

رابعاً: عقد البيع رضائي: يعتبر عقد البيع من العقود الرضائية كأصل، بحيث لا يتطلب لانعقاده شكلية معينة بل يكفي تراضي الطرفين المتعاقدين.¹

البند الثاني : خصائص التنازل

يعد التنازل البيع الذي تقوم به الإدارة وهو بذلك يحوز على نفس الخصائص التي يتوفر عليها عقد البيع، وذلك كما يلي:

أولاً: التنازل عقد ملزم لجانبين: إذ يترتب التنازل في ذمة مديرية أملاك الدولة بصفتها البائع إلتزاماً بنقل ملكية العقار إلى المشتري حيث يترتب على هذا الأخير التنازل بدفع الثمن.

ثانياً: التنازل عقد شكلي: مادام التنازل عقد بيع وارد على عقار فإن الشكلية واجبة فيه، بحيث لا يكفي التراضي بين طرفي العقد بل لابد من الكتابة الرسمية وإلا اعتبر العقد

¹ - واكد الزهرة، التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2012-2013، ص10.

باطلا،¹ كما أن التعاقد على النحو السابق بيانه لا ينقل الملكية إلا إذا روعيت الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري.

ثالثا: التنازل عقد مجرد من المساومة : إذ أن عقد التنازل الوارد على عقار لا يمكن اعتباره عقد مساومة، إذ يغلب على هذا النوع من العقود الإذعان، بحيث يحدد ثمن التنازل على العقار بعد عملية التقييم التي تقوم مصالح أملاك الدولة، وبالتالي ليس هناك تفاوض على الثمن.²

الفرع الثالث: تمييز البيع عن غيره من المصطلحات القانونية

من خلال هذا الفرع سيتم التمييز بين عقد البيع وعقدي الامتياز والتبادل وذلك وفقا للآتي:

البند الأول: تمييز عقد البيع عن عقد لامتياز

إن الامتياز هو عقد شغل للأملاك العمومية والخاصة للدولة يربط بين الإدارة والمستفيد، وغالبا ما يكون في إطار الاستثمار تشجيعا للتنمية الاقتصادية الوطنية مقابل دفع أجرة الامتياز إذ يقترب بذلك من مفهوم البيع، لا سيما وأن الامتياز يعرف بأنه بيع مشروط للأراضي التابعة للدولة³، إذ يمكن للمستثمر طلب شراء الأراضي المقام عليها المشاريع في أي وقت، بعد إثبات إنجاز مشاريعهم الاستثمارية فعلا.⁴

البند الثاني: تمييز البيع عن عقد التبادل:

التبادل من العقود المسماة وهو عقد رضائي، يتم بين طرفين أو أكثر بتوافق الإيجاب والقبول، كما يترتب عليه نفس الآثار المترتبة على عقد البيع من حيث التزامات البائع فقط دون المشتري، كما لا يشترط في المقايضة شكل خاص إلا إذا كان محلها حق عيني عقاري.

¹ - المادة 10 و 11 من الأمر 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن مهنة الموثق

² - واكد الزهرة، نفس المرجع، ص11.

³ - Denis Touret "Droit Administratif des Biens" cours, Universite de Paris, Faculte de droit, France 2001 " la concession domainale est une vente conditionnelle de terrains".

⁴ - هدوري عايدة ، مرجع سابق ، ص143

إن العوض أو المقابل في عقد التبادل لا يكون دائما مبلغا من النقود خلافا لعقد البيع، فالمقايضة هي مبادلة شيء بشيء آخر في حين أن البيع هو مبادلة شيء بمبلغ من النقود.¹

الفرع الرابع: أركان عقد بيع أملاك الدولة

ينعقد البيع بتطابق الإرادتين وهذا ما يسمى بالتراضي، كما أن هناك المحل والسبب والشكلية في العقود التي تنصب على عقار وهذا لترتيب الأثر القانوني.

البند الأول: ركن الرضا

ويقصد بالتراضي في عقد البيع أن يتبادل الطرفان المتعاقدان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، فيكون الرضا في البيع باقتران إيجاب البائع وقبول المشتري. يتعين أن يكون الرضا صادرا من ذي أهلية تخوله التصرف، دون أن يحجر على أحد المتعاقدين لوجود عارض من عوارض الأهلية كالجنون. وفيما يخص بيع الدولة لأملكها الخاصة، فإنه قلما نصادف أحد عيوب الإرادة أو نقص الأهلية بحكم التحقيق الذي تقوم به المصالح التقنية في هذا الشأن.

أولاً: إيجاب الدولة

الأصل أن البيوع التي تقوم بها الدولة ما هي إلا حالات استثنائية، تكون عن طريق الآليات التي تحتل المنافسة أي عن طريق المزاد العلني، أو عن طريق التراضي. البيع بالمزاد العلني يتم الإعلان عنه في الصحف والأماكن العمومية بحيث تحدد شروطه من صيغة البيع (مزايدة شفوية أو مزايدة مختومة...)، فهاته القواعد والشروط باعتبارها متاحة للجمهور تسمح للأشخاص المهتمين بالمزايدة أن يطلعوا على حالة العقار المراد بيعه، ولذلك يمكن اعتبار هذه الإجراءات التي تقوم بها الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة إيجابا واضحا.

كما أن هناك صورة أخرى تعبر الدولة فيها عن إرادتها في بيع أملاكها العقارية الخاصة وهو البيع بالتراضي، بحيث يمكن لكل من تتوفر فيهم الشروط أن يشتروا هاته الأملاك، وهكذا تكون الدولة قد أصدرت تعبيراً عن الإيجاب بمجرد وضعها لتلك الشروط.

¹ - هدوري عايدة، نفس المرجع، ص 144

ثانياً: قبول المشتري

تجدر الإشارة في هذا الشأن أن قبول المشتري في عقد البيع للأموال العقارية التابعة للدولة يظهر جليا في البيوع التي تتم عن طريق المزاد العلني، وذلك من خلال المزايدة الشفوية أو التعهد الكتابي، بحيث يعبر عن إرادته في الشراء، وهو ما يتطابق مع أنواع التعبير عن الإرادة والتي تكون إما باللفظ أو الكتابة .

أما في حالة البيع بالتراضي فإن تعبير المشتري بالقبول يتجلى في حضور المترشح وامتناله للإجراءات الإدارية بتسليمه لملف الشراء الكامل ودفعه للثمن ومصاريف العقد .

البند الثاني : ركن المحل

يعتبر المحل من الأركان الأساسية في عقود المعاوضة، وهو العملية القانونية التي يريد المتعاقدان تحقيقها، ولما كان عقد البيع ملزما للجانبين، فإنه يترتب عنه التزامين رئيسيين وهما: التزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع والتزام المشتري بدفع الثمن.

أولاً: محل التزام البائع (الدولة)

يتمثل التزام الدولة باعتبارها البائع هو نقل ملكية العقار، ويشترط فيه توافر الشروط العامة لأي محل كان في أي عقد،

أ- أن يكون مشروعاً : بحيث يجوز التعامل فيه وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا كان العقد باطلاً، وفي بيع الدولة لعقاراتها يجب ألا يكون المبيع ضمن الأصناف العقارية الخاصة التي لا تقبل التصرف فيها كالأموال العمومية، أو العقارات التي فقدت قيمتها، أو العقارات التي فيها مخاطر كتلك المهددة بالسقوط، أو المساحات الأرضية المخصصة للدفن...إلخ

ب- أن يكون المحل ممكناً وغير مستحيل، فلا يمكن أن يتم البيع الذي يكون محل الالتزام فيه مستحيلاً في ذاته أو مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة، فالمحل يجب أن يكون موجوداً أو قابل للوجود فلا يمكن للدولة مثلاً أن تبيع عمارة على المخطط البياني وهي في الواقع قد انهارت أو كانت مهددة بالانهيار.

- ت - أن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعيين، بحيث يجب أن يتم تحديد العقار تحديداً نافياً للجهالة من خلال ذكر حدوده، ومساحته وموقعه... إلخ.¹
- ث - أن يكون المشتري عالماً بالشيء المبيع، بحيث يمكنه التعرف على العقار وفي البيع الإداري عن طريق المزاد أن يتم الإعلان عن المزايدة قبل 20 يوماً على الأقل من يوم المزايدة.²

ثانياً: محل التزام المشتري

- يعتبر دفع الثمن إلتزاماً رئيسياً بالنسبة للمشتري، والثمن عبارة عن مبلغ نقدي يلتزم المشتري بدفعه للبائع ممثلاً في مديرية أملاك الدولة، ويشترط في الثمن :
- أن يكون الثمن نقداً يدفعه المشتري لحساب خزينة الدولة، ويدفع مسبقاً إلا إذا كانت هناك نصوص تقيد ذلك.
 - أن يكون الثمن مقدراً بحيث يتم تقييم العقار بشكل سابق عن عملية البيع.
 - ألا يقل الثمن عن القيمة التجارية للعقار المحددة وفقاً لمقتضيات سوق العقار، وألا يكون الثمن بخساً.³

البند الثالث : ركن السبب

اعتبر القانون المدني الجزائري السبب على أنه الباعث الدافع للتعاقد، ذلك أن المشرع لم يتطلب سوى شرط المشروعية،⁴ حيث جاء نص المادة 97 من القانون المدني الجزائري: " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلاً."⁵

كما نصت المادة 98 من القانون نفسه على أن : "كل التزام مفترض أن له سبباً مشروعاً، ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك..."⁶

1 - هدوري عايدة، مرجع سابق ص 146

2 - هدوري عايدة، مرجع سابق ص 146

3 - هدوري عايدة، مرجع سابق ص 146

4 - واكد الزهرة، مرجع سابق، ص 15

5 - 97 من القانون المدني الجزائري

6 - 98 من القانون المدني

- والباعث الدافع للبيع من قبل الدولة متعدد الجوانب بحيث تهدف من خلاله إلى:
- تحصيل موارد مالية لخزينة الدولة.
 - حماية العقار ذاته بالبيع فلا يترك للاعتداء عليه من الغير أو الإهمال.
 - دعم الاستثمار الخاص .
 - المساهمة في تسهيل عمليات التعمير والبناء لا سيما في مجال السكنات الاجتماعية.
- تتنوع الأسباب التي تدفع الدولة إلى القيام بعملية البيع ، أما بالنسبة للمشتري فالسبب الدافع يبقى واحد وهو تملك العقار المبيع.

البند الرابع: ركن الشكلية

يعد البيع في الأصل عقدا رضائيا ينعقد بتعبير الطرفين عن إرادتهما الصريحة في انعقاده، استنادا لمبدأ سلطان الإرادة، غير أن المشرع الجزائري أخضع بعض البيوع إلى شكليات معينة، نظرا لأهمية محل العقد، وسعيا منه لاستقرار المعاملات وتفادي المنازعات، بحيث لا يكفي تراضي المتعاقدان لانعقاد البيع بل يتعين إفراغ إرادتي كل من البائع والمشتري في شكل خاص يحدده القانون، ولا بد أن تكون الكتابة الرسمية محررة من طرف الضابط العمومي المختص،¹ فلا عبرة بالكتابة العرفية في التعامل العقاري، ولا يترتب عن العقد الأثر العيني المتمثل في انتقال الملكية إلا بالتسجيل والشهر العقاري.

أولاً: الكتابة الرسمية

ينص المشرع الجزائري من خلال نص المادة 324 مكرر 1 على أن : "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي..."²

¹ - المادة 324 من القانون المدني: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً لأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه."

² - المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري. المعدل والمتمم.

من خلال نص المادة يتضح أن الكتابة شرط أساسي في العقود المتضمنة نقل العقار أو الحقوق العقارية بحيث يجب أن تحرر في الشكل الرسمي مع دفع الثمن إلى الموثق وإلا كان العقد باطلا مطلقا.

ثانياً : التسجيل

يعد التسجيل "عملية جبائية يقوم بها محرر العقد لحساب الخزينة العمومية" وعملا بأحكام الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل يجب على كل محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر، قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً القيام بتسجيلها لدى مصالح التسجيل المختصة بهدف تحصيل مبالغ الرسوم المفروضة على المعاملات، وأيضاً إعطاء العقد تاريخاً ثابتاً، يمكن أن يكون وسيلة إثبات في حالة غياب الوسائل القانونية الأخرى وفق ما ورد النص عليه في المادة 328 من القانون المدني الجزائري.¹

ثالثاً: الشهر العقاري

لا يمكن أن يكون حجة على الغير إلا من يوم إخضاعه للشهر في المحافظة العقارية، عملاً بأحكام المادة 15 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: " كل حق للملكية وكل حق عيني يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارة في مجموعة البطاقيات العقارية."²، ونص المشرع الجزائري على أنه: لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.³

1 - هدوري عايدة ، مرجع سابق، ص 147.

2 - المادة 15 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92 بتاريخ 18/11/1975.

3 - المادة 793 من ق م ج.

المطلب الثاني: البيع بالمزاد العلني

لا يعتبر إجراء الإعلان عن السلعة للبيع شيئاً طارئاً على قواعد البيع، ولكنه قديم قدم التجارة وتطور تطوراً ملحوظاً واتخذ أشكالاً عدة، وأنماطاً مختلفة في العصر الحاضر،¹ ومنه سيتم التطرق إلى مفهوم البيع بالمزاد العلني في الفرع الأول ثم الإجراءات التحضيرية السابقة للبيع بالمزاد العلني في الفرع الثاني .

الفرع الأول : مفهوم البيع بالمزاد العلني

حين نزل قول الحق تبارك وتعالى « وَإِذَا رَأَوْا تِجَارَةً أَوْ لَهْوًا انفَضُوا إِلَيْهَا وَتَرَكَوْكَ قَائِمًا »² قال المفسرون في سبب نزولها : أن رسول الله صلى الله عليه وسلم كان يخطب قائماً يوم الجمعة فجاءت عير من الشام فانتقل الناس إليها حتى لم يبق إلا اثنا عشر وكان مع العير جميع ما يحتاج الناس إليه من بر وغيره، فنزل رجل عند أحجار الزيت يضرب بالطبل ليؤذن الناس بقدومه.³

ومن هذا نجد أن الضرب بالطبول كان وسيلة الإعلان قديماً، ويتم الإعلان عن بيع المزايدة بإطلاق المنادين وقد يلجأ البائع نفسه إلى الإعلان عن بضاعته بصوته، وكانت هذه هي الوسيلة المتبعة قديماً،⁴ ومنه سوف نتعرض أولاً إلى تعريف موجز للبيع بالمزاد العلني، ثم نذكر أهم خصائص البيع بالمزاد العلني، وفي الأخير نذكر شروط التصرف في بيع العقارات الخاصة التابعة لأملاك الدولة.

1- عبد الحفيظ قرني ، سلسلة الدين المعاملة «آداب السوق في الاسلام»، دار الصحوة ،بدون ط، سنة 1988،ص62.

2- الآية 11 ، من سورة الجمعة .

3- أبي عبد الله القرطبي ، الجامع لأحكام القرآن ، المجلد العاشر، دار الكتاب العربي، مصر، الطبعة الثانية، بدون سنة، ص111.

4- علي محمد علي قاسم ، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة للنشر، بدون ط، 2002، ص228.

البند الأول : تعريف البيع بالمزاد العلني

لا يوجد تعريف دقيق وموحد في اللغة العربية للبيع بالمزاد العلني، لكن يوجد ما يؤدي إلى هذا المعنى، ففي الفقه الإسلامي هناك من الفقهاء من يطلق لفظ بيع الدلالة، لأن السلعة بحاجة إلى من يدل عليها من قبل الدلال أو غيره، وهناك من يطلق عليه لفظ بيع من يزيد، إستدللاً بحديث النبي صلى الله عليه وسلم في حديث الحلس والقدح حدثنا حميد بن مسعدة أخبرنا عبيد الله بن شميظ بن عجلان حدثنا الأخضر بن عجلان عن عبد الله الحنفي عن أنس بن مالك أن رسول الله صلى الله عليه وسلم باع حلساً و قدحا وقال: «من يشتري هذا الحلس والقدح فقال رجل أخذتهما بدرهم فقال النبي صلى الله عليه وسلم من يزيد على درهم من يزيد على درهم فأعطاه رجل درهمين فباعهما». ¹

البند الثاني: خصائص البيع بالمزاد العلني

تتمثل خصائص البيع بالمزاد العلني في الآتي

1- بيع المزايدة مبناه الزيادة في الثمن:

البيع بالمزاد العلني عقد بيع لكنه بيع على صورة خاصة ومعينة، حيث تعرض السلعة في مزاد علني بواسطة دلال للوقوف على أكبر ثمن ممكن وهو بهذا المعنى يختلف عن بيع المساومة الذي يبيع فيه الشخص السلعة إلى المشتري بعد المساومة بينهما على الثمن بغض النظر عما قام عليه المبيع من مال.

2- بيع المزايدة يمنع الرد بالعيب الخفي:

يرجع السبب في انتفاء ضمان العيب الخفي في البيوع القضائية والإدارية إلى أن البيع فيها قد أعلن عنه و أتاحت الفرصة للمزيدين أن يفحصوا الشيء قبل الإقدام على المزايدة. ²

1 - محمد بن عيسى، سنن الترميذي، كتاب البيوع عن رسول الله صلى الله عليه وسلم باب ما جاء في بيع من يزيد،

دار الكتب العلمية، ج3، ص522

2 - علي محمد علي قاسم، مرجع سابق، ص153.

3- بيع المزايدة يمنع الطعن بالغبن :

حيث نصت المادة 360 من القانون المدني الجزائري على أنه: "لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون".¹

البند الثالث: شروط التصرف في بيع العقارات الخاصة التابعة لأمالك الدولة

للتصرف في الأملاك العقارية الخاصة للدولة بالبيع يجب توافر الشروط التالية :

- 1- تكون الأراضي المعنية بعملية التصرف غير مخصصة لتسيير مرفق عام .
- 2- لا يكون التصرف المزمع إبرامه دون مقابل أو بثمن أقل من القيمة التجارية للأراضي.²
- 3- لا تكون الأراضي المراد التصرف فيها خاضعة لمضمون قانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.³

الفرع الثاني: الإجراءات التحضيرية قبل المزايدة

أكد المشرع الجزائري من خلال نصوص قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم⁴ على ضرورة إلغاء تخصيص الأملاك العقارية المعنية بالبيع والتي أصبحت غير قابلة لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، بحيث لو بقيت مخصصة

1 - المادة 360 من القانون المدني رقم 75-58 السالف ذكره

2- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص177.

3 - القانون 87-19 المؤرخ 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد المؤرخة في 09 ديسمبر 1987 الملغى بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 المؤرخة في 18 غشت 2010.

4 - المادة 89 من قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

للمصلحة أو المؤسسة العمومية دون تأدية وظيفتها المتمثلة في المساهمة في تحقيق النفع العام فيلجأ كأخف الضررين إلى بيعها.¹

بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد بيعه، أو حتى عدم تخصيصه أصلاً لإحدى الهيئات والمصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة، تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات أو الأعمال التي تبتغي من خلالها التحضير الجيد لعملية البيع بالمزاد وهي كالاتي:

البند الأول: تقييم العقار

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته، هذه القيمة ستكون الثمن الأدنى المعروف الافتتاحي المشار إليه في الملتصقات، وهذا على خلاف بيع المنقولات، حيث أن التقييم يبقى سرى فلا يمكن للمزيدين الإطلاع عليه في هذه الحالة، ويفترض في حالة العقارات التي لم تخصص من قبل أن يجري بشأنها تحقيق ميداني لتحديد وتثبيت الطبيعة القانونية الخاصة بها (ملك الدولة) وأصل الملكية؛ أي الكيفية التي من خلالها تحصلت عليها الدولة، وهذا ما نصت عليه المادة 3/90 من المرسوم التنفيذي 12-427: "... وتحدد مصلحة أملاك الدولة السعر الأدنى لهذه العقارات حسب قيمتها التجارية"²

البند الثاني: إعداد الملتصقات والإعلانات في الصحف

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملتصقات "AFFICHES" والإعلانات في الصحف (صحيفة توزع وطنياً)، وذلك قبل 20 يوماً من تاريخ إجراء المزادة حتى يسمح للمهتمين بعملية المزاد الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه، كما يتم تبليغ كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع.³

¹ - Philippe Godfrin, Droit Administratif des Biens, édition Masson, Paris 1987, p222, نقلا عن

هدوري عايدة، مرجع سابق، ص 142

2 - المادة 3/90 من المرسوم التنفيذي 12-427 السالف ذكره

3 - المادة 3/90 من المرسوم التنفيذي 12-427 السالف ذكره

البند الثالث: إعداد دفتر الشروط وعرضها للبيع

يتم إعداد دفاتر الشروط الخاصة بالمزايدة، بحيث يذكر إلى جانب الشروط والبنود العامة للمزايدة، المسائل التي تخص العقارات (حدودها، مساحتها، تعيينها... الخ) وتقسّم إلى حصص وعادة ما يتم بيع دفتر الشروط إلى المهتمين بعملية البيع بالمزاد العلني بثمن يحدد حسب القيمة التي تجنى من وراء عملية البيع، فكلما زادت قيمة العقار زادت تبعاً لذلك قيمة دفتر الشروط.¹

المطلب الثالث: البيع بالتراضي

يتم معالجة هذا المطلب في فرعين، أولهما يخص البيع بالتراضي وفقاً للأحكام العامة، وفي الفرع الثاني يتم التطرق إلى البيع بالتراضي وفقاً للأحكام الخاصة .

الفرع الأول: البيع بالتراضي وفقاً للأحكام العامة

الأصل كما ذكرنا سابقاً أن تباع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني، لكن استثناءً يجوز بيعها بالتراضي، حيث نصت المادة 91 من المرسوم التنفيذي 12-427 على أنه: " يمكن أن تباع العقارات التابعة للأملاك الدولية المذكورة في المادة 90 أعلاه بالتراضي استناداً لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

- الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية و الجمعيات .
- لفائدة الخواص ...
- الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر، بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل...²

1 - حتوت محمد ، طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، 2006-2009 ، ص33.

2 - المادة 91 من المرسوم التنفيذي 12-427 السالف الذكر.

البند الأول: البيع بالتراضي المقرر لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية**والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات.**

يمكن للدولة أن تبيع بالتراضي بحكم خصوصية من يشتري، فكل من الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات بطريقة أو بأخرى سيساعدتهم هذا البيع في تحقيق الأهداف المرتبطة بنشاطهم، ولولا المكانة الخاصة التي يتمتعون بها كل في مجاله لما سمح القانون بهذه البيوع

فالبلدية أو الولاية عند اقتنائها لهذه العقارات تساهم بطريقة أو بأخرى في تحقيق المصلحة العامة، مثل شراء أرض لبناء مقر للبلدية أو غيره، فالبلدية والولاية بنص هذه المادة لها أولوية في الشراء.¹

بالنسبة للهيئات العمومية وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المتمتعة بالشخصية المعنوية و بالاستقلالية المالية، حيث أن تقرير إمكانية شراء العقارات من طرفها أمر يدعو للغرابة بحيث إذا كانت هذه الهيئات العمومية كالمستشفيات والجامعات يمكنها الاقتناء بكل ما يحمله البيع من معاني في ظل القانون الفرنسي بحكم أنه يسمح لهذه الهيئات إمكانية اقتناء عقارات من الدولة أو من غيرها فإن ذلك لا ينطبق بالمرّة على الهيئات العمومية الإدارية في الجزائر لأن قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم أقر مبدأ الإقليمية فسمح للدولة والولاية والبلدية فقط بإمكانية تملك الأملاك العقارية²، لكن لم يسمح أبداً بإمكانية امتلاك مؤسسة إدارية ذات طابع إداري لعقارات تحت أي ظرف من

1 يوسف حفصي ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، سنة 2005 ، ص68.

2 - المادة 02 من القانون 90-30 السالف الذكر .

الظروف، وهنا يطرح السؤال نفسه إذا كان التخصيص هو الطريقة القانونية المنتهجة لوضع العقارات تحت تصرف المؤسسات العمومية الإدارية فلماذا يتم النص على إمكانية البيع؟¹

• أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الأمر يختلف، بحيث أقر المشرع التصرف لفائدة المؤسسات الاقتصادية خاصة على العقارات التي تحوزها، هذا الأمر بات أكثر من ضروري لتسوية وضعيتها القانونية والدخول دون عراقيل في ساحة إقتصاد السوق.²

• وفي آخر الفقرة الأولى من المادة 91 نجد الجمعيات، ومن ذكر الجمعيات أكد أنه يتكلم عن المجتمع المدني فالجمعية عادة ما تهدف إلى تحقيق أغراض نبيلة في المجتمع (خيرية، إنسانية...)³

ومن المؤكد أنه بمناسبة القيام بهذه الأعمال ستكون في حاجة ماسة إلى عقارات تؤدي نشاطها فيها، وتساهم في تحقيق أهدافها وطبعاً الحال نفسه ينطبق على الجمعيات الثقافية التي يمكنها أيضاً أن تستفيد من عملية البيع.⁴

البند الثاني: البيع بالتراضي لفائدة الخواص

يمكن إقرار البيع لفائدة الخواص في الحالات التالية:

أولاً: حالة الشيوخ حيث تنتازل الدولة عن حقها في قطعة أرض مشاعة بينها وبين الخواص.

ثانياً: حالة الأراضي المحصورة: فنتنازل الدولة لأحد جيرانها من الخواص على الأرض التابعة لها والتي هي بدون منفذ.

1- سعيدي مالية ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ،الدفعة السادسة عشر ، 2005-2008 ، ص 36 .

2- قانون المالية التكميلي ، لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية عدد 33 ، المؤرخة في 28-05-1994 .

3 - المادة 91 من المرسوم التنفيذي 12-427 السالف ذكره

4 - المرسوم التنفيذي رقم 93-156 ، المؤرخ في 07-07-1993 ، يتعلق ببيان كيفية منح الإمتياز للجمعيات ذات الطابع الاجتماعي، الجريدة الرسمية عدد45 ، المؤرخة في 11-07-1993 ، ص04.

ثالثاً: حالة الشفعة القانونية الممارسة من قبل الخواص على رفع التخصيص على جزء من طريق وطني فيكون للخواص المجاورين الحق في استعمال الشفعة في حالة بيع ذلك الجزء المرفوع عنه التخصيص .

رابعاً: حالة الجوار عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء.

خامساً: حالة ضرورة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم من أجل المنفعة العامة؛ وحقيقة الأمر أن هذه الحالة يجب تصنيفها على أساس أنها تعويضا عينيا لنزع الملكية، فلا يتحمل الخواص أية أتعاب ولا يدفعون مقابلا، وعليه فلا يوجد ثمة بيع أصلا.

سادساً: في حالة فشل عملية بيع الأراضي عن طريق المزاد العلني مرتين متتاليتين¹.

البند الثالث: البيع بالتراضي المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والبعثات الدبلوماسية و القنصليات المعتمدة بالجزائر.

هذا النوع من البيع تقتضيه العلاقات الدولية فمن غير المعقول أن تدخل منظمة دولية مزيدة لاقتناء عقار معين وهذا بمراعاة قاعدة المعاملة بالمثل في القانون الدولي العام، وفي هذه الحالة يكلف وزير الخارجية بالترخيص بالبيع .

أما الحالتين السابقتين وهما البيع المقرر لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الإقتصادية والجمعيات، والبيع بالتراضي لفائدة الخواص فيتم بإصدار رخصة من قبل الوزير المكلف بالمالية².

1 - المادة 3/91 من المرسوم التنفيذي 12-427 السالف ذكره

2- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية و تحليلية)، دار هومة للنشر، الجزائر، 2001، ص79.

الفرع الثاني: البيع بالتراضي وفقا لأحكام الخاصة

تنص المادة 92 من المرسوم التنفيذي 12-427 أنه: "خلافًا لأحكام المادة 90 أعلاه يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار.

يمكن أن تسند عملية تهيئة وتسيير العقارات المبنية والأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة إلى المتعاملين العموميين أو الخواص على أساس اتفاقية يحدد نموذجها بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء".¹

من خلال نص المادة 92 السابق الذكر يتبين بأن هدف المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العقارية أو النشاط العقاري بحكم أهميتها في الحياة، لاسيما وأنها الطريقة المثلى في ظل اقتصاد السوق لإنجاز وتشديد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار، وذلك سيؤدي لا محالة إلى التقليل من أزمة السكن الخائفة، كما أن المشرع في نفس الصدد وحتى لا تغطي البناءات الفخمة لنخبة معينة من المجتمع ذوي الميسرة المالية على أعمال المرقين العقاريين، فتح المجال لإمكانية تخفيض سعر الأراضي المباعة إذا احتفظ هؤلاء المرقون بنسبة معينة تستفيد من الدعم المالي للخزينة العمومية، وتكون موجهة للفئات المعوزة من المجتمع.²

1 - المادة 92 من المرسوم التنفيذي 12-427 السالف ذكره.

2- سعدي مالية، مرجع سابق، ص38.

المطلب الرابع: البيوع المقررة للأمالك العقارية الخاصة التابعة للدولة في قوانين خاصة

عند النظر إلى المنظومة التشريعية المنظمة للبيوع المقررة للأمالك العقارية الخاصة التابعة للدولة نجد أنها جاءت في قوانين خاصة متعددة، و سوف يتم التطرق إلى أهمها وهي : التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وذلك في إطار قانون 81-101¹، وكذلك في إطار قانون 83-18²، ثم في إطار قانون 87-19³، هذا إذا علمنا أن هناك بيوع أخرى لم تحظى بنفس الأهمية نظرا لخصوصيتها، وكذا لأنها محاطة بمجموعة من النصوص الاستثنائية التي بمجرد أن تستنفذ مضامينها لا تصبح لها مبررات وجود، وكأنها قوانين ظرفية سنت لحالات معينة ونذكر منها :

- البيوع التي تكون بالمزاد العلني لأصول المؤسسات العمومية غير المستغلة المحلية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.
- تحويل ملكية الأملاك الشاغرة الآيلة إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 المؤرخ في 06/05/1966⁴ لديوان الترقية والتسيير العقاري، بموجب المرسوم التنفيذي 93-290 المؤرخ في 28/11/1993.⁵

1 - قانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد 06 المؤرخة 10 فبراير 1981، ص121 الملغى بموجب القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 80، المؤرخة في 24 ديسمبر 2000.

2 - قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34 المؤرخة في 16 غشت 1983، ص2045، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82 المؤرخة في 31 ديسمبر 2007.

3 - قانون 87-19 السالف ذكره.

4 - الأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر عدد 36 المؤرخة في 06 ماي 1966، ص421.

5 - مرسوم تنفيذي رقم 93-290 المؤرخ 28 نوفمبر 1993 يتضمن تحويل الأملاك الشاغرة المنقولة إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 79 المؤرخة في 01 ديسمبر 1993، ص16.

وسيتم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل قانون 01-81

الفرع الثاني: التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها

الفرع الثالث: التنازل عن حق الانتفاع الدائم لصالح المستثمرين الفلاحين في إطار

قانون 19-87.

الفرع الأول: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل قانون 01-81

أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن

التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري، والمؤسسات والهيئات العمومية،¹ والذي نص على كيفية التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة، وفي هذا الفرع سيتم التطرق أولا إلى ماهية الأملاك المتنازل عنها، ثم إلى شروط الإستفادة من التنازل.²

البند الأول: ماهية الأملاك المتنازل عنها

تنص المادة 02 من قانون 01-81 على أنه: " تعد قابلة للتنازل مع أجزائها

المشتركة:

1- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب

الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 مايو 1966، وكذلك البنايات التي أعيد دمجها

في أملاك الدولة بموجب رقم 70-11 المؤرخ في 22 يناير 1970 المشار إليهما

أعلاه،

2- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك

الدولة والشؤون العقارية،

1 - قانون 01-81 السالف ذكره

2- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، ط7، 2011، ص31.

3- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية وللنقابات البلدية، والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم 80-12 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1980 المشار إليه أعلاه،

4- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها،

5- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1 و2 و3 و4 أعلاه، وكذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها.¹ حيث يبين لنا المشرع الجزائري طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها بأجزائها المشتركة، والتي تخص أملاك الدولة وهي المحلات المتواجدة بالبنايات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 ، وكذا البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر 70-11.

في المقابل نصت المادة 03 من القانون رقم 81-01 على أنه: " لا يجوز التنازل عن العقارات المبنية التالية:

1- البنايات الجماعية المهددة بالانهيار التي يستوجب قدمها المثبت قانونا من المصالح المختصة، هدمها،

2- البنايات والمحلات المعنية بإجراء المرافقة أو بعمليات للتجديد تتم تنفيذا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب،

3- المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية والتي يحدد مقدارها بموجب مرسوم،

1 - المادة 02 من القانون 81-01

- 4- البنايات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليها في المادة 88 من القانون رقم 80-12 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المشار إليه أعلاه، والتي هي جزء من مجموعة سياحية، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم، ...
- 5- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة، والحزب والجماعات المحلية، والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية، ...
- 6- المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ...
- 7- البنايات الفردية من النوع الرفيع، ...
- 8- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية الواسعة المساحة، ...
- 9- المحلات والعقارات المرتبة كأثار تاريخية،
- 10- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي الاشتراكي.¹

البند الثاني: شروط الاستفادة من التنازل

- ينص القانون 81-01 السالف ذكره على الشروط الواجب توافرها في المرشحين لاكتساب العقارات وتتمثل شروط المترشح فيما يلي :
- أي يكون شخصا طبيعيا.
 - متمتعا بالجنسية الجزائرية .
 - مستأجر شرعي له سند وحائز للأمكنة .
 - طلب الشراء لا يكون إلا على محل واحد للاستعمال السكني.²

1 - المادة 03 من القانون 81-01 السالف ذكره

2 - المواد من 5 إلى 10 من القانون رقم 81-01 السالف ذكره

كما نص المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون 01-81 المذكور أعلاه على الإجراءات والهيئة المكلفة بإقرار التنازل، والمتمثلة في اللجنة ما بين البلديات¹، حيث تعتبر قراراتها قابلة للطعن أمام اللجنة الولائية للطعن².

البند الثالث: كيفية التنازل وتحريير العقد الإداري

أولا : كيفية التنازل:

يمكن أن يكون التنازل إما بدفع الثمن فورا أو يكون بالتقسيط (25 سنة بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني، و03 سنوات بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، وأيضا بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني في حالة البيع بالتقسيط فإنه لا تترتب عن حصص أسعار البيع فوائد وذلك لمدة خمس 5 سنوات ابتداء من تاريخ توقيع عقد البيع)³.

ثانيا : تحريير العقد الإداري:

تقوم مديرية أملاك الدولة بوصفها موثقا للدولة بتحريير العقود⁴، بناء على الملف الكامل الذي ترسله المصالح المختصة بالدائرة، حيث تم إقرار التنازل⁵.

الفرع الثاني: التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها

سيتم في هذا الفرع معالجة الإطار القانوني للتنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها، كما تتم معالجة شروط التنازل.

البند الأول : الإطار القانوني للتنازل عن الأراضي الفلاحية

بموجب القانون رقم 83-83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية والأحكام التطبيقية له، لاسيما أحكام المرسوم التنفيذي 83-724 المحدد لكيفيات

1 - المواد من 11 إلى 28 من القانون 01-81 السالف ذكره

2 - المواد من 33 إلى 36 من القانون 01-81 السالف ذكره

3 - المادة 22 من القانون 01-81

4 - المادة 2/26 من القانون 01-81

5- حتوت محمد، نفس المرجع ، ص42

تطبيق القانون 83-18،¹ وأحكام القانون 84-21 المتضمن قانون المالية لسنة 1985² والمرسوم التنفيذي 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها.³

بينت المادة الأولى من القانون 83-18 الأهداف التي يسعى إليها هذا القانون، بحيث يرمي إلى تحديد القواعد المتعلقة بحياسة الملكية العقارية بقصد استصلاحها، وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية والقابلة لأن تكون فلاحية.⁴ وتستبعد من نطاق تطبيق هذه الإجراءات الخاصة بالاستصلاح على الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية والتسيير الذاتي.⁵

البند الثاني: شروط التنازل عن الأراضي الفلاحية

- يكون التنازل مباشرة أو بعد منح الامتياز بناءً على دفتر الشروط وفقاً لما يلي :
- أن يكون الشخص (طبيعياً كان أو معنوياً) له جنسية جزائرية .
 - أن ينصب الاستصلاح على أرض تابعة للدولة واقعة في المناطق الصحراوية أو الأراضي التي تكون مماثلة لها.
 - يجب أن تكون مدة الاستصلاح تفوق مدة خمس سنوات وهي المدة التي تمنح للمالك لإنجاز برنامجه باستثناء حالة القوة القاهرة.
 - يكون التسديد بمقابل نقدي من قبل المستصلح المالك.⁶

1 - مرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51 المؤرخة في 13 ديسمبر 1983.

2 - قانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج ر عدد 72 المؤرخة في 01 يناير 1985

3 - مرسوم تنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 6 يوليو 1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها ، ج ر عدد 55 المؤرخة في 19 يوليو 1992، ص1508

4 - المادة 01 من القانون 83-18

5 - المادة 02 من القانون 83-18

6- حتوت محمد، مرجع سابق ، ص44.

الفرع الثالث: التنازل عن حق الانتفاع الدائم لصالح المستثمرين الفلاحين في إطار

قانون 87-19.

صدر القانون 19-87 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والمعروف بقانون المستثمرات الفلاحية، هذا القانون صدر في ظل دستور 1976 وتطبيقا لقانون 84-16 المؤرخ في 30/06/1984 المتعلق بالأمولاك الوطنية آنذاك،¹ وهو عبارة عن إعادة نظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة التي نظمها قانون الثورة الزراعية، والنصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي.

البند الأول: شروط الاستفادة من قبل المنتجين الفلاحين

طبقا لقانون 19-87 فإنه لا يستفيد إلا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط التالية :

- أن يكون المترشح شخصا طبيعيا .
 - أن يكون ذا جنسية جزائرية.
 - أن لا تكون له مواقف غير مشرفة طوال الحرب التحريرية .²
- و طبقا لمبدأ الأرض لمن يخدمها اشترط قانون 19-87 أن يكون المستفيد عامل دائم في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور القانون³، على أن تمنح الأولوية دائما للمجاهدين وذوي الحقوق لمكانتهم الخاصة في المجتمع على التضحيات التي قدموها لاستعادة الأرض من المستعمر.⁴

1 - القانون 84-16 المؤرخ في 30 يونيو سنة 1984 يتعلق بالأمولاك الوطنية، ج ر عدد 27 المؤرخة في 03 يونيو 1984، ص1004.

2 - المادة 1/10 من القانون 19-87

3 - المادة 2/10 من القانون 19-87

4- بومسكود أحمد، المستثمرة الفلاحية في ظل قانون 19-87 ، مذكرة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2005-2008، ص 10 .

البند الثاني: كيفية الاستفادة من حق الانتفاع الدائم

يثبت منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المنتجين في البداية بموجب قرارات ولائية ثم تحرر على إثرها عقود إدارية من طرف مديرية أملاك الدولة، حيث تكون خاضعة لشكليتي التسجيل والشهر العقاري¹، ويختلف الأمر من حيث الآثار القانونية التي يترتبها المنح بموجب القرارات الولائية والآثار المترتبة بعد إعداد العقد الإداري وهي :

- يتسنى للوالي إمكانية سحب القرار ولا يتسنى له سحب العقد الإداري حيث أن إلغاء الاستفادة المقررة بموجب عقد إداري لا تكون إلا عن طريق القضاء .
- في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية² يعرض صاحب العقد الإداري تعويضا عادلا ومنصفا لأنه تضرر من نزع حق الانتفاع من أجل المنفعة العمومية، أما صاحب القرار فلا يستفيد من التعويض المقرر قانونا.³
- في استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة تضمن الدولة حقوق المستفيدين في إطار قانون 87-19 من الأحكام المقررة في المادة 78 من الأمر 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري 90-25، بحيث إذا مست الأراضي الفلاحية عمليات الاسترجاع وكانوا متحصلين على عقد إداري وليس قرار ولائي يمكن الاستفادة مما يلي:
 - قطعة أرض جديدة من الأراضي الفلاحية غير المزروعة .
 - إدماجهم ضمن مستثمرة فلاحية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي.

1 - المادة 3/2 من المرسوم التنفيذي 90-50 المؤرخ في 6 فبراير 1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك، ج ر عدد 6 المؤرخة في 7 فبراير 1990، ص 275

2 - الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 مايو 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 44 المؤرخة في 01 أبريل 1976، ص 698

3 - المادة 13 من الأمر 76-48

-
- الإستفادة من قطعة الأرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري، وهذا ما يعد إسقاط الجهة القضائية المختصة في حقوق الانتفاع للمستفيدين أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والشهر العقاري
- أو يعوضون نقديا وفقا للتشريع المعمول به.¹

1 - المادة 78 من الأمر 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 1995، ص.11

المطلب الخامس: المنازعات القضائية المترتبة على البيوع الواقعة على الأملاك العقارية

الخاصة التابعة للدولة

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع، وذلك وفقا للآتي:

الفرع الأول: ماهية المنازعة العقارية

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة

الفرع الثالث: أهم المنازعات المثارة

الفرع الأول: ماهية المنازعة العقارية

تعرف المنازعة العقارية على أنها مجموعة من الدعاوى القضائية المتعلقة بالملكية العقارية بغض النظر عن المالك صاحب الحق العيني، حيث تخضع الأملاك الخاصة إلى القاضي العادي كونها تؤدي وظيفة مالية و امتلاكية، أما الأملاك العامة وبالنظر إلى وظيفتها في تحقيق المنفعة العامة تخضع دائما لاختصاص القاضي الإداري، وما يلاحظ في الجزائر أن الجدل في هذا الموضوع غير ذي أهمية على الأقل في تحديد الاختصاص القضائي¹، بحيث أن الأملاك الوطنية الخاصة فضلا عن الأملاك العامة تدخل في نطاق اختصاص القاضي الإداري.²

غير أن المشرع أورد استثناءات على القاعدة ، حيث يكون نظر المنازعات المتعلقة بمخالفات الطرق، والمنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية ... من اختصاص المحاكم العادية.³

2- قانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.

2 - المادتين 800 من القانون رقم 08-09: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية . وتختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف، في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها."

3 - المادة 802 من القانون رقم 08-09

وفي الجزائر ينطوي تعريف النزاع الإداري على المعيار الشكلي بحيث يكفي أن يكون أحد أطراف النزاع شخصا إداريا لاعتبار النزاع إداري¹، مع العلم أن قانون الأملاك الوطنية 90-30² وكذا المرسوم التنفيذي 12-427³ أشارت إلى السلطة المؤهلة لتولي تمثيل الدولة في الدعاوى التي تكون فيها مدعى أو مدعى عليه، كما حددت مجال هذا التمثيل⁴.

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة

تقسم الجهات القضائية في الجزائر إلى جهات قضاء إداري وقضاء عادي، فجهات القضاء الإداري تختص بالنزاعات التي يكون أحد أطرافها أشخاص عامة وهذا تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما جهات القضاء العادي فتختص بالنزاعات التي يكون أطرافها أشخاص خاصة، ومنه فالأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية تكريسا لمبدأ الإقليمية فهي بذلك كأصل تخضع لجهة القضاء الإداري واستثناءً تخضع في جزء بسيط من منازعاتها لجهة القضاء العادي ومنه سنتناول جهة القضاء الإداري بند أول، ثم جهة القضاء العادي بند ثان.

البند الأول: جهة القضاء الإداري

تتمثل جهات القضاء الإداري في الجزائر في :

أولاً: مجلس الدولة :

استحدث المشرع الجزائري مجلس الدولة بموجب دستور 1996 وبالضبط في نص المادة 152 منه⁵، وهو هيئة قضائية عليا تختص بالنزاعات التي يكون أحد أطرافها سلطة

1 - المادة 800 من القانون رقم 08-09

2 - المواد 9 و 125 و 126 من القانون 90-30

3 - المواد 191 إلى 196 من المرسوم التنفيذي 12-427

4- حتوت محمد، مرجع سابق، ص 51.

5 - المادة 152 من الدستور الجزائري 1996 : "... يؤسس مجلس دولة كهيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية..."

مركزية أو هيئة عمومية أو منظمة مهنية، فبالنسبة للأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يمثلها في نزاعاتها أمام هذه الهيئة القضائية وزير المالية باعتباره المسئول الأول عن الأمالك الوطنية وعمليا يفوض هذه الصلاحية للمدير العام للأمالك الوطنية.

ثانيا: المحاكم الإدارية :

استحدثها المشرع أيضا بموجب دستور 1996 ونظمها القانون العضوي 98-02¹ وهي الهيئات القضائية التي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها²، ويمثل الأمالك الوطنية الخاصة في نزاعاتها أمام القضاء مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الإدارية، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها.

البند الثاني: القضاء العادي

يمكن أن يتم النظر في النزاعات المتعلقة بالأمالك الوطنية الخاصة من طرف جهة القضاء العادي، حيث ترفع الدعاوى أمام القاضي المدني على اعتبار أن هذه الأمالك هي أملاك خاصة للدولة تمارس عليها سلطاتها الثلاث بحيث يمكن لها استعمالها واستغلالها والتصرف فيها بعكس الأمالك العمومية التي لا يجوز التصرف فيها، وبالتالي فالقاضي العادي هو صاحب الاختصاص في نظر الدعاوى المتعلقة بها³، إضافة إلى نزاعات التبادل (تبادل أملاك وطنية خاصة بأمالك تابعة للخواص المنصوص عليها بالمادة 92 من قانون الأمالك الوطنية).⁴

1 - 98-02 المؤرخ في 30 مايو 1998 يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر عدد 37 المؤرخة في 01 يونيو 1998

2- المادة 01 من القانون 98-02

3 -- المادة 802 من القانون 08-09

4- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 216.

الفرع الثالث: أهم المنازعات المثارة

كما ذكرنا سابقا أن بيع الأملاك الوطنية يكون أصلا بالمزاد العلني واستثناء يكون بالتراضي، هذا النوع من البيوع بالنسبة للأملاك الوطنية لا تثور بشأنه نزاعات كثيرة، على اعتبار أنه محاط بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تحول دون نشوب منازعات،

وفي حالة وجود منازعات يتم اللجوء إلى الطرق الودية في حل هذه المنازعات، كما قد يكون الحل بمبادرة من الإدارة نفسها، ومنه سوف يقتصر الحديث على أهم المنازعات التي جاءت في نصوص قانونية خاصة، منازعات بيع أملاك الدولة في إطار قانون 81-01-01 بند أول، ومنازعات الأراضي الفلاحية بند ثان.

البند الأول: منازعات بيع أملاك الدولة في إطار قانون 81-01

يترتب على تطبيق القانون 81-01 وجهان رئيسيان من المنازعات عموما:

- المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل، بحيث في كثير من الحالات تكون هناك طلبات شراء على أملاك تابعة للدولة غير قابلة بطبيعتها لأن تكون محلا للتنازل (السكنات الوظيفية المخصصة لضرورة الخدمة مثلا) ¹.
- المنازعات المترتبة على مدى حق الاستفادة من التنازل عن الأملاك القابلة للبيع، حيث يلاحظ مرارا أن هناك طلبات استفادة على ملك عقاري واحد من قبل أكثر من مرشح ².

البند الثاني: منازعات الأراضي الفلاحية

تتمثل أهم أوجه المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية : ³

- عدم دفع الأتاوى من قبل المستفيدين أو التهاون في دفعها .
- عدم الالتزام بينود العقد الإداري.
- الإقدام على تصرفات محظورة قانونا (إيجار الأراضي مثلا) ¹.

1 - المادة 7/3 من القانون 81-01

2 - من المادة 5 إلى المادة 10 من القانون 81-01.

3- يوسف حفصي، مرجع سابق، ص 92 .

المبحث الثاني: تسيير المحفظة العقارية بالتبادل

استناداً إلى أحكام المادة 413 من القانون المدني الجزائري، يمكن أن يكون محل التبادل مالاً عقارياً أو منقولاً باستثناء النقود²، حيث تنص المادة على أنه: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"³. يظهر من النص المتقدم أن عقد المقايضة يتميز عن عقد البيع في أن عقد البيع هو مبادلة شيء بمبلغ من النقود، أما عقد المقايضة فهو مبادلة شيء بشيء لا يكون أيهما مبلغاً من النقود.

فالمبادلة عقد يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين أن ينقل لآخر على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود⁴، والمقايضة ليست فحسب مبادلة حق ملكية بحق ملكية آخر، كمبادلة دار بأرض، أو سيارة بألة زراعية، أو أرض بمواشي أو نحو ذلك، بل قد تكون مبادلة حق عيني أو حق شخصي بالملكية أو بأي حق عيني، أو شخصي آخر كمبادلة رقة دار بحق انتفاع في دار أخرى، أو في أرض، و مبادلة حق انتفاع بحق انتفاع ، أو بحق ارتفاق، ومبادلة حق انتفاع أو حق ارتفاق بحق شخصي .

فلا بد أن تكون المقايضة مبادلة حق بحق، فإذا تم تبديل حق بعمل، أو بامتناع عن عمل، أو تبديل عمل بعمل أو عمل بامتناع عن عمل فلا نكون أمام مقايضة.

إن المقايضة كعقد البيع فهي عقد رضائي، يتم بتوافق الإيجاب و القبول، و لا يشترط فيها شكل خاص، و يثبت طبقاً للقواعد العامة في الإثبات بقيمة أحد الشئيين المقايض فيهما، إذ من المفروض أنهما متساويان في القيمة، و إلا فكل التزام تقدر قيمته بقيمة الشيء محل هذا الالتزام.

1 - المادة 29 من القانون 10-03 والمادتين 28 و29 من القانون 87-19.

2 - أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2001، ص47

3 - المادة 413 من القانون المدني.

4 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2002، ص26 .

وأركان المقايضة هي التراضي، و المحل، و السبب.¹

أما عن الآثار التي تترتب عن المقايضة فهي نفسها التي تترتب عن عقد البيع، من حيث التزامات البائع، لا من حيث التزامات المشتري، فيلتزم كل من المقايضين بنقل ملكية الشيء الذي يقايض به الطرف الآخر، كما يلتزم بتسليمه إياه بضمان عدم التعرض والاستحقاق، و بضمان العيوب الخفية فيه.²

من هنا يمكن القول أن عقد المقايضة عقد ذو طابع خاص يتميز عن غيره من العقود المدنية، كالبيع مثلاً، لاسيما العقود الإدارية كالتبادل و الذي هو محور الدراسة في هذا المبحث، إذ سوف يتم التطرق لهذا النوع من العقود، من خلال إبراز المفارقات القانونية بينه وبين عقد المقايضة من حيث ماهيته، وأنواعه، و كذا الإجراءات، و المنازعات المتعلقة به في مطالب على النحو التالي:

المطلب الأول: مفهوم التبادل

المطلب الثاني: صور التبادل

المطلب الثالث: إجراءات التبادل

المطلب الرابع: المنازعات المتعلقة بعملية التبادل

المطلب الأول: مفهوم التبادل

يعتبر التبادل أول الأنظمة التجارية التي عرفتھا المجتمعات وأبسطها في التعامل، حيث تقوم على فكرة واحدة وهي مبادلة سلعة بسلعة أخرى، ولعل جميع التعاريف التي تناولت المقايضة تمحورت حول ذات الفكرة، ويمكن تعريف المقايضة كالآتي:

1 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج4، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص856 .

2 - عبد الرزاق السنهوري، نفس المرجع، ص862 .

" هي عملية مبادلة سلعة بسلعة أخرى، عندما تتوفر الرغبة لدى البائع ولدى المشتري على المبادلة، دون تحديد قيمة معينة كأن يعطي شخص لآخر شوال من القمح مقابل خروف من الماشية أو ما شابه ذلك."¹

وتعرف على أنها: "مبادلة سلعة بسلعة، أو سلعة بخدمة، أو خدمة بخدمة بدون استعمال النقود وفي سبيل ذلك يجب استخدام معدل معين لإتمام العملية"² وسيتم تقسيم هذا المطلب إلى فروع وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: تعريف التبادل

الفرع الثاني: تمييز عقد المقايضة عن عقد البيع

الفرع الأول: تعريف التبادل

تنص المادة 482 من المدني المصري على ما يلي:

" المقايضة عقد به يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر، على سبيل التبادل، ملكية مال ليس من النقود."

وتنص المادة 483 على ما يأتي :

" إذا كان للأشياء المتقايض فيها قيم مختلفة في تقدير المتعاقدين، جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود يكون معدلا."

وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني المصري السابق المادتين 356-357 .

ويقابلها أيضا في التقنينات المدنية العربية الأخرى: في التقنين المدني السوري المادتين 450-451، وفي التقنين المدني الليبي المادتين 471-472، وفي التقنين المدني العراقي المادة 599، وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني المواد 499 إلى 501.³

1 - بلال بوجمعة وطروبيبا نذير، المقايضة التجارية كآلية لتفعيل صادرات الدول النامية وكبديل لتموي مستدام لاقتصادياتها - مع الإشارة لتجارب دولية-، مجلة دراسات في الاقتصاد والتجارة المالية، مخبر الصناعات التقليدية لجامعة الجزائر، المجلد 06، العدد 03 لسنة 2017.

2 - بلال بوجمعة وروبيبا، نفس المرجع ، ص1203، نقلا عن العلواني عديلة، الميسر في الاقتصاد النقدي، دار الخلدونية الجزائر 2014، ص12

3 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود التي تقع على الملكية- البيع والمقايضة، مرجع سابق ، ص856.

نلاحظ من خلال ما تقدم أن كل التعريفات اتفقت على معنى واحد للمقايضة وهي مبادلة سلعة بسلعة أخرى من غير ثمن نقدي، إلا إذا كان الشئان المتبادلان مختلفان في القيمة فعندها يجوز تعويض الفارق بمبلغ نقدي.

يعتبر التبادل أحد أهم العقود الإدارية باعتبار أن الإدارة طرفاً في العقد، و باعتبار أن العقد يتصل بنشاط مرفق عام من حيث تسييره، أو تنظيمه.¹

وتعتبر عملية التبادل من الطرق القانونية التي يمكن أن يكون لها أثر في تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وتنص المادة 26 من قانون 90-30: "... طرق الاقتناء التي تخضع القانون العام : العقد والتبرع، والتبادل والتقادم والحياسة..."²

لقد اعتبر قانون الأملاك الوطنية التبادل وسيلة قانونية تخضع في أحكامها إلى قواعد القانون الخاص.³

إن التبادل هو عقد بين طرفين أو أكثر بخصوص مبادلة حق عيني عقاري بحق عيني عقاري آخر غير نقدي.⁴

و التبادل طريقة من طرق القانون الخاص يهدف إلى حيافة الدولة للملك العقاري بغية تصنيفه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها.⁵

1 - خميس السيد اسماعيل، الأصول العامة و التطبيقات العملية للعقود الإدارية و التعويضات، ط1، دار الطباعة الحديثة للنشر، مصر، 1994، ص16.

2 - المادة 3/26 من قانون 90-30

3 - آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم : 90-30، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2009 - 2010، ص76

4 - السيد عبد الوهاب عرفة، المطول في الملكية العقارية و العقود المدنية العقارية (أسباب كسب الملكية)، ج2، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2004، ص482 .

5 - أعمر يحيوي، نظرية المال العام، ط3، دار هومة للنشر، الجزائر، 2005، ص38 .

وهذا ما يستفاد من نص المادة 3/31 من قانون الأملاك الوطنية 90 - 30 المعدل و المتمم، حيث يجب أن يهيأ المال بعد حيازته تهيئة خاصة تتلاءم مع الهدف المسطر له.¹ و باعتبار أن التبادل هو نظير المقايضة في القانون المدني إلا أنه يتميز عنه كونه حصر عملية التبادل بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط، وهكذا تنص المادة 92 منه على: "يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم.

كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لا سيما القانون المدني²

و تنص المادة 1/95 على أنه : " يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة المحلية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة بعد مداورات المجلس الشعبي المعني وفق الأشكال القانونية..."³

ولما كان قانون الأملاك الوطنية نصاً خاصاً، و القانون المدني نصاً عاماً أو شريعة عامة، فإن التبادل بين الأشخاص العامة و الخواص يخص فقط العقارات وفقاً لقاعدة الخاص يقيد العام.⁴

1 - المادة 3/31 من القانون 90-30: " ... ومن ناحية أخرى، ينبغي أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكاً مؤهلاً ومهيأً للوظيفة المخصص لها، ولا تكون العقارات المقتناة جزءاً من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها ."

2 - المادة 2/92 من القانون 90-30

3 - المادة 1/95 من القانون 90-30

4 - أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 49 .

يتبين لنا من خلال نصوص القانون 90-30 المعدل والمتمم أن المشرع الجزائري أصاب حين حصر عملية التبادل بالنسبة للأموال الوطنية الخاصة في العقارات فقط دون المنقولات نظرا لصعوبة التعامل في هذه الأخيرة واختلاف قيمتها من شيء لآخر. ويعرف الأستاذ Delaubadere التبادل على أنه: "عندما ترى هيئة عامة أن ملك عام لم يعد مفيداً للمصلحة العامة، تستطيع و بدون أي صعوبة قانونية التغيير في تخصيصه"¹

الفرع الثاني: تمييز التبادل عن عقد البيع

ويظهر من النصوص المتقدم ذكرها أن عقد المقايضة يتميز عن عقد البيع في أن عقد البيع مبادلة شيء بمبلغ من النقود وهو الثمن، أما عقد المقايضة فهو مبادلة شيء بشيء لا يكون أيهما مبلغا من النقود، ففي البيع يوجد مبيع و ثمن، أما في المقايضة فلا يوجد ثمن ولكن يوجد مبيع ومبيع إذ أن الشئيين المتقايض فيهما يكون كل منهما في حكم المبيع.

والمقايضة ليست مبادلة حق ملكية بحق ملكية آخر فحسب بل قد تكون حق عيني آخر أو حق شخصي بالملكية أو بأي حق عيني أو شخصي آخر، كمبادلة حق رقبة دار بحق انتفاع في دار أخرى أو في أرض، ومبادلة حق انتفاع بحق انتفاع أو بحق ارتفاق، ومبادلة حق انتفاع أو حق ارتفاق بحق شخصي.

ولكن لا بد أن تكون المقايضة مبادلة حق بحق، فإذا استبدل حق بعمل أو بامتناع عن عمل أو استبدل عمل بعمل أو عمل بامتناع عن عمل، كما إذا أعطى شخص أرضا لآخر في نظير أن يقوم له بعمل معين أو في نظير أن يمتنع عن عمل معين، فهذا العقد ليس مقايضة بل هو عقد غير مسمى.

ولابد أن تكون المقايضة كما تم ذكره مبادلة حق غير نقدي، فلا تدخل النقود في عقد المقايضة، وهذا هو الذي يميزها عن عقد البيع، ومع ذلك فقد يدخل في المقايضة نقود تكون معدلا، فيما إذا كانت الأشياء المتقايض فيها لها قيم مختلفة في تقدير المتعاقدين.

1 - سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 188 .

كما يجوز تعويض الفارق بمبلغ من النقود يكون معدلا.¹

فإذا قايض شخص بدار مملوكة له على أرض مملوكة لآخر وكانت قيمة الدار 2000 وقيمة الأرض 1500 في نظر المتقايضين، فإن صاحب الدار يأخذ في مقابل داره الأرض ومعها معدل من النقود مقداره 500، ويبقى العقد مع ذلك عقد مقايضة .

وقد اختلفت الآراء في هذا الصدد فيما يميز عقد المقايضة بمعدل عن عقد البيع، فذهب رأي إلى وجوب الرجوع إلى نية المتعاقدين، فإن أرادا العقد بيعا فهو بيع وإلا فهو مقايضة، وذهب رأي ثان إلى جعل العقد بيعا إذا كان أكثر من قيمة الشيء الذي قرن به لتكميل قيمته، فإن كان المعدل اقل فالعقد مقايضة، وذهب رأي ثالث وهو الراجح إلى أن العقد يكون مقايضة إلا إذا كان المعدل يزيد بكثير على قيمة الشيء الذي قرن به لتكميل قيمته بحيث يعتبر هذا الشيء هو المكمل للمعدل لا المعدل هو المكمل للشيء، ففي المثل السالف الذكر إذا كانت الدار قيمتها 2000 والأرض قيمتها 500، فاستبدلت الدار بالأرض ومعها 1500، كان العقد بيعا لا مقايضة.²

البند الأول : الموافقات بين المقايضة والبيع

تسري أحكام البيع على النحو السالف ذكره بالنسبة إلى أركان المقايضة وبالنسبة إلى الآثار التي تترتب عليها .

أولا : أركان المقايضة

المقايضة كالبيع عقد رضائي، يتم بتوافق الإيجاب والقبول ولا يشترط فيها شكل خاص، ويثبت طبقا للقواعد العامة في الإثبات بقيمة أحد الشئيين المتقايض فيهما إذ المفروض أنهما متساويان في القيمة، وإلا فكل التزام تقدر قيمته بقيمة الشيء محل هذا الالتزام، وأركان المقايضة التراضي والمحل والسبب.³

1 - المادة 414 من ق م ج: " إذا كانت الأشياء المتقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود."

2 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود التي تقع على الملكية- البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص858.

3 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود التي تقع على الملكية- البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص858.

ويشترط في التراضي أن يوجد، وأن ينصب على المقايضة لا مجرد الوعد بها، على أن الوعد بالمقايضة يجوز كما يجوز الوعد بالبيع، وتسري على الوعد بالمقايضة الأحكام التي تسري على الوعد بالبيع.

ولا يكفي وجود التراضي بل يجب أن يكون صحيحا، والتراضي لا يكون صحيحا إلا إذا كان صادرا من ذي أهلية، والأهلية في المقايضة هي نفسها في البيع. وحدود ولاية الولي والوصي والقيم في المقايضة هي نفس حدودها في البيع، ويدخل في ذلك تعاقد الشخص مع نفسه.

ولا يكون التراضي صحيحا أيضا إلا إذا كان خاليا من عيوب الإرادة: الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال.

وخيار الرؤية في المقايضة كخيار الرؤية في البيع ينتهي إلى وجوب تعيين الشيء المتقايز عليه وعلم المتقايز، وتدخل الأوصاف على المقايضة كما تدخل على البيع، فتجوز مثلا المقايضة بشرط التجربة وشرط المذاق، وتسري نفس الأحكام التي تسري على بيع التجربة وبيع المذاق.

والركن الثاني للمقايضة هو الشئان المتقايز فيهما، ويشترط في كل منهما ما يشترط في المبيع، إذ أن كلا منهما في حكم المبيع كما قدمنا، فيجب أن يكون الشيء المتقايز فيه موجودا، ويجب أن يكون الشيء المتقايز فيه معينا تعيينا كافيا، وتجوز المقايضة في شيء جزافي وفي شيء يعين بالتقدير كيلا أو مقاسا أو وزنا أو عدا، ويجوز تعيين الشيء المتقايز فيه عن طريق العينة كما يجوز تعيين المبيع، ويصح أن يكون الشيء المتقايز فيه حصة شائعة كما يصح ذلك في المبيع، ويجب أن يكون الشيء المتقايز فيه صالحا للتعامل فيه وبخاصة يجب أن يكون مشروعا، كما يجب أن يكون الشيء المتقايز فيه مملوكا للمتقايز.

والركن الثالث في المقايضة هو السبب، وتسري فيه الأحكام العامة المقررة في نظرية

السبب.¹

¹ - عبد الرزاق السنهوري، نفس المرجع السابق، ص 858

ثانياً: آثار المقايضة

والآثار التي تترتب على المقايضة هي نفس الآثار المترتبة على البيع من حيث التزامات البائع، لا من حيث التزامات المشتري، فيلتزم كل من المتقايضين بنقل ملكية الشيء الذي يقايض به إلى الطرف الآخر كما يلتزم بتسليمه إياه، وبضمان التعرض والاستحقاق، وبضمان العيوب الخفية.¹

البند الثاني: المفارقات بين المقايضة والبيع

يمكن القول بوجه عام أن أحكام البيع المتعلقة بالثمن أو بالتزامات المشتري الراجعة إلى الثمن لا تسري في عقد المقايضة، لتعارض هذه الأحكام مع طبيعة المقايضة، فالمقايضة ليس فيها ثمن كما تمت الإشارة أعلاه، فإذا دخل عنصر النقد في المقايضة كما في المقايضة بمعدل من النقود سرت أحكام الثمن على هذا المعدل وحده بالمقدار الذي لا يتعارض مع عقد المقايضة.²

كذلك الأحكام المتعلقة بالتزامات المشتري فيما يرجع منها إلى الثمن، كالتزام الوفاء بالثمن ودفع الفوائد وزمان دفع الثمن ومكانه، كل هذه الأحكام لا محل لسريانها في عقد المقايضة.

ومما يترتب على أن المقايضة لا يوجد فيها ثمن ما يأتي :

- 1- لا يتصور في المقايضة دفع العربون إلا فيما يتعلق بعربون يدفع خارجاً عن البدلين، وهذا لا يقع عادة.
- 2- لا يقع في المقايضة صورة تقابل البيع بالتقسيط .
- 3- لا يقع في المقايضة صورة تقابل بيع الوفاء.
- 4- لا تسري في المقايضة الأحكام المتعلقة باسترداد الحق المتنازع فيه، ولا أحكام العجز في المقدار.

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، نفس المرجع السابق، ص858

² عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود التي تقع على الملكية- البيع والمقايضة، مرجع سابق ،

5- لا يوجد حق امتياز لأي حق للمتناقضين على الشيء الذي قايض به، لأن حق الامتياز إنما قرره القانون لضمان الثمن، ولكن إذا وجد في المقايضة معدل، كان مضمونا بحق امتياز كما سبق القول.

6- لا شفعة في المقايضة.

تجدر الإشارة أنه كما يعتبر كل المتناقضين بائعا لما قايض به يعتبر كذلك كل منهما مشتريا لما قايض عليه¹، وهو ما نصت عليه المادة 484 مدني من أن: "مصروفات عقد المقايضة وغيرها من النفقات الأخرى يتحملها المتناضيان مناصفة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك".²

والأصل في عقد البيع أن مصروفات البيع يتحملها المشتري، فإذا أردنا تطبيق هذا الحكم على المقايضة وجب اعتبار كل من المتناقضين مشتريا لما قايض عليه، ووجب تبعا لذلك تقسيم هذه المصروفات مناصفة بينهما، وبوجه خاص وجب تقسيم رسوم التسجيل بينهما مناصفة، دون اعتداد بما يمكن أن يوجد من فرق في القيمة بين البديلين، وهذا كله ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.³

المطلب الثاني: صور التبادل

وضع قانون الأملاك الوطنية 90 - 30 قيوداً وضوابط قانونية حدد من خلالها المجال الذي يدخل فيه حيز التبادل؛ حيث نص بشكل صريح على أن التبادل إنما يخص العقارات فقط كما سبق وتمت الإشارة إليه، إلا أن عملية التبادل هذه لها صورتان أساسيتان، أولاهما التبادل الذي يتم بين الأشخاص العامة والخواص أو بين الدولة و الخواص، وثانيهما التبادل بين الأشخاص العامة.⁴

¹ - المادة 415 من ق م ج

² - المادة 484 من ق م المصري.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود التي تقع على الملكية- البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص 858

⁴ - أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 50 .

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فروع وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول: التبادل بين الدولة والخواص

الفرع الثاني: التبادل بين الهيئات العامة

الفرع الأول: التبادل بين الدولة والخواص

يتم هذا النوع من التبادل بناءً على إمكانية الإدارة القيام بمبادلة جزء من أملاكها الخاصة مقابل ملك محدد تابع لأحد أشخاص القانون الخاص سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

ويتم هذا التبادل بقرار من وزير المالية بعد مبادرة من الوزير المسؤول عن القطاع الذي يشرف على المال المراد مبادلته، أو من السلطة المختصة بحسب الحال، بعد مداولة رئيس المجلس الشعبي المعني على أن يخص التبادل العقارات فقط دون أن يتعداه إلى المنقولات.

الفرع الثاني: التبادل بين الهيئات العامة

يمكن أيضاً للأشخاص العامة الإقليمية أن تقوم بعملية تبادل الأملاك العقارية الخاصة مع مصالحها، وذلك عن طريق قرار من وزير المالية، أو الوالي حسب الحالة بعد استشارة مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، لأن التبادل في هذه الحالة يُعدّ (تغييراً مزدوجاً في التخصيص) وذلك ما نصت عليه صراحة المادة 115 من المرسوم التنفيذي 12 - 427 بقولها : "يعد تبادل المصالح العمومية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة، في مفهوم الفقرة الأولى من المادة 92 من القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه تغييراً

مزدوجاً في التخصيص¹، و يجب أن يتم حسب الأشكال والشروط المحددة في المادة 88 أعلاه²، و بذلك نجد أن هذه المادة الأخيرة تنص على ما يلي:

"يتم تغيير التخصيص يكون بقرار من الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة، بعد استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأموال الوطنية³.

و في تفسير المادة 92 أن كلا من الطرفين المتبادلين يغير تخصيص المال التابع له.

إن هذا النوع من التبادل لا يُعد وسيلة لاكتساب المال لأن المال موجوداً أساساً في نطاق الأملاك الوطنية⁴.

المطلب الثالث: إجراءات التبادل

يمكن أن يتم تبادل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، مع مراعاة فارق القيمة الناتج عن عملية التبادل⁵، وهذا ما نصت عليه المادة 94 من قانون الأملاك الوطنية بقولها: "يدرج الملك الجديد قانوناً، بعد التبادل في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لإعطائه التخصيص النهائي المحدد له، وإذا تبين من التبادل أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل، تخول هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق، و يدفعه لها الطرف المبادل، و إذا كانت قيمة الملك الذي

1 - المادة 2/92 من القانون 90-30 المعدل والمتمم: "...كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لا سيما القانون المدني."

2 - المادة 115 من المرسوم التنفيذي 12-427

3 - المادة 88 من المرسوم التنفيذي 12-427

4 - عائشة زمورة، النظام القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2003، ص 94.

5 - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، ط2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 71.

تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه، فإن هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في أخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية.¹

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فروع حسب الآتي:

الفرع الأول: تقديم الطلب

الفرع الثاني: إبرام عقد التبادل

الفرع الأول: تقديم الطلب

يتم طلب التبادل إما بمبادرة من مالك العقار المتبادل معه، أو المصلحة العامة المعنية.²

فإذا تم تقديم الطلب من طرف صاحب الملك الذي يرغب في التبادل مع شخص

عام، حيث يقدم المعني بالأمر طلباً إلى الوزير المكلف بالمالية يتضمن الوثائق التالية:³

- طلب المبادلة،
- مستندات مثبتة للملكية كعقد الملكية،
- المخطط الخاص بالملك العقاري،
- مقترحات خاصة بالعقار موضوع المبادلة،
- وثيقة تثبت المبادلة المبدئية للمصلحة العمومية.⁴

وعلى المالك إبطال كل تسجيلات الرهون على العقار، خلال الأشهر الثلاثة الموالية

للإشعار الذي تبلغه إياه مصلحة أملاك الدولة، بعدها يأمر الوزير المكلف بالمالية المصالح

1 - المادة 94 من القانون 90-30

2 - المادة 117 من المرسوم التنفيذي 12-427

3 - المادة 4/117 من المرسوم التنفيذي 12-427

4 - آسيا حميدوش، مرجع سابق، ص 77 .

المختصة بالأموال الوطنية بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية المالك الخاص، وحقيقة تقديم العقارات، ومعدل فارق القيمة اللاحق عند الإقتضاء.¹

أما إذا كان الطلب من مصلحة عامة فإن الجهاز المختص هو الذي يقدمه حسب الكيفيات المعمول بها إلى الهيئة الوصية مصحوبا بالوثائق الثبوتية، وبعد موافقة السلطة الوصية عليه تحيله بدورها إلى وزير المالية مصحوباً بذاكرة توضيحية تبرر عملية التبادل.²

و في هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار رقم 54853 المؤرخ في 1989/12/04³ جاء فيه أنه من المقرر قانوناً أن التبادل وفقاً لأحكام المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم علاقات الإيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين⁴ أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس.

و لما كان من الثابت في قضية الحال أن عملية التبادل للمسكنين المملوكين للدولة تمت دون الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، وأن قضاة الموضوع بقرارهم الراض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون.⁵

1 - سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 189 .

2 - المادة 2/117 من المرسوم التنفيذي 427-12

3 - المجلة القضائية لسنة 1991، العدد 02، ص 131 نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط8، دار هومه للنشر، الجزائر، 2009.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 12 المؤرخة في 09 فبراير سنة 1977.

5 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط8، دار هومة للنشر، الجزائر، 2009 ، ص 339.

الفرع الثاني: إبرام عقد التبادل

يعتبر عقد التبادل عقد رضائي كأصل عام، غير أنه لا يمكن إبرام هذا العقد إلا بعد صدور قرار المبادلة الذي يصدر عن وزير المالية، و ينص القرار على البيانات التالية:

- وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة، و قيمة كل منها.
- معدل فارق القيمة الذي ترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر
- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله.
- الأجل لتصفية الرهون المحتملة التي تنقل العقار الخاص.¹

يأخذ عقد التبادل شكل عقد إداري أو عقد توثيقي²، فإذا كان في شكل عقد إداري تقوم إدارة أملاك الدولة بتحريره باعتبارها موثق الدولة، و يوقعه والي الولاية التي يوجد فيها الملك³، وهو ما جاء به القرار رقم 255411 الصادر عن المحكمة العليا، و المؤرخ في 2002/02/06، حيث أكد على ضرورة تحرير عقد مبادلة عقار في الشكل الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان⁴

أما إذا كان في شكل عقد توثيقي فإنه يتم عند الموثق، و تتبع فيه كافة الإجراءات الخاصة بالعقود، و يمثل فيه مدير أملاك الدولة، و يتحمل الطرف المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق⁵، و يخضع العقد في الحالتين لإجراءات التسجيل و الشهر في المحافظة العقارية.⁶

بعدها تضم الإدارة العقار الخاص إلى ذمتها، و تدمجه في نطاق الأملاك الخاصة التابعة لها، وذلك بصورة مؤقتة، حتى يتم تخصيصه.

1 - المادة 6/117 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427

2 - المادة 1/119 من المرسوم التنفيذي 12-427

3 - المادة 2/119 من المرسوم التنفيذي 12-427

4 - المجلة القضائية لسنة 2004، العدد 01، ص 80 وما بعدها .

5 - المادة 3/119 من المرسوم التنفيذي 12-427

6 - المادة 120 من المرسوم التنفيذي 12-427

أما إذا كان العقار يفوق في قيمته قيمة العقار الآخر، فإن الشخص الذي يستفيد من العقار الأكبر قيمة يدفع الفارق إلى الشخص الذي يتحصل على العقار الأقل قيمة.¹

أما إذا تعلق الأمر بعملية تبادل مع الهيئات المحلية، فإن قرار المبادلة يتخذه الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد موافقة المجلس الشعبي المعني بالأمر²، حيث تصدر الموافقة في شكل مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي حسب الأحوال.³

وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المنصوص عليها بموجب المادة 95 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وكذا المواد من 79 إلى 82 من قانون البلدية رقم 10-11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 و المتعلق بالبلدية⁴، تستكمل العملية بإعداد عقد توثيقي من السلطة التي اتخذت قرار التبادل، و أخيراً يخضع العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.⁵

غير أنه وإن لم ينص القانون على شرط إبطال وشطب كل التسجيلات الرهنية الواردة على العقار المملوك للمتبادل معه، إلا أنه في عمليات التبادل التي تقوم بها مصالح الدولة، فإن هذا الشرط يمتد للمبادلات التي تباشرها الهيئات المحلية استناداً إلى قاعدة عدم جواز الحجز على الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموضحة سابقاً، ذلك أن تخلف مثل هذا الشرط يوحي بإمكانية الحجز على هذه العقارات، وهو ما يتعارض مع قاعدة عدم جواز الحجز على أملاك الدولة و الجماعات المحلية.⁶

1 - سلطان عبد العظيم، مرجع سابق، ص 191 .

2 - المادة 95 من القانون 30-90

3 - شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2005/2006، ص 108 .

4 - القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 المؤرخة في 3 يوليو 2011، ص 4

5 - سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 191 .

6 - شرفي حسان، مرجع سابق، ص 109 .

لذلك فإن الحكم المتقدم - شطب التسجيل الرهني- يفرض نفسه حتى ولو لم يكن هناك نص قانوني صريح¹، و ذلك ما نصت عليه صراحة المادة 118 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 بقولها : "يجب على من يتبادل عقاراً متقلاً بتسجيلات رهنية، أن يثبت إبطال هذه التسجيلات و شطبها، خلال الأشهر الثلاثة الموالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح أملاك الدولة، وعلى أي حال يجب أن يتم هذا الإشعار قبل تحرير عقد التبادل"²

المطلب الرابع: المنازعات المتعلقة بعملية التبادل

نظراً لازدواجية نظام الحماية القانونية على الأملاك الوطنية، يوزع الاختصاص حسب طبيعة الأملاك، حيث يختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية، كما يختص القاضي العادي بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة.³ يتم نظر المنازعات الخاصة بالأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة من طرف جهات القضاء الإداري كجهة أصلية، على اعتبار أن الدولة هي المالكة لهذه الأملاك، و هذا حسب المعيار الشكلي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الذي يعتبر النزاعات التي تكون الدولة، الولاية، أو البلدية طرفاً فيها من اختصاص القضاء الإداري⁴، و هذه الأملاك تخضع أيضاً في بعض منازعاتها لجهة القضاء العادي، و هذا نظراً لازدواجية القواعد القانونية التي تخضع لها.⁵

و يقوم وزير المالية بتمثيل الدولة في النزاعات الخاصة بالأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، و ذلك أمام الجهات القضائية العليا في الدولة، حيث يفوض هذا الاختصاص أو الصلاحية إلى المدير العام للأملاك الوطنية، و ذلك بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في

1 - أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة للدولة و الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 52 .

2 - المادة 118 من المرسوم التنفيذي 12-427 .

3 - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط11، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009 ، ص103.

4 - المادة 2/800 من ق إ م إ 08-09

5 - سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 213 .

1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية المذكور سابقاً، كما ينص المرسوم التنفيذي رقم 12-427 على أنه: "يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة الذين يخولهم قانوناً بتمثيله في الدعاوى القائمة"¹، و يؤهل مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات أيضاً كلاً في مجال اختصاصه بتمثيل الوزير المكلف بالمالية، في الدعاوى المرفوعة أمام الجهات القضائية سواء المحاكم أو المجالس القضائية بما فيها الغرف الإدارية .

أما عن الجهات القضائية المختصة، فإنها تقسم في الجزائر إلى جهات قضائية إدارية وجهات القضاء العادي.²

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين وفقاً للآتي:

الفرع الأول : جهات القضاء الإداري

الفرع الثاني : جهات القضاء العادي

الفرع الأول : جهات القضاء الإداري

استحدثت المشرع مجلس الدولة بموجب دستور 1996 و بالضبط نص المادة 152 منه ، وهو هيئة قضائية عليا تختص بالنزاعات التي يكون أحد أطرافها سلطة مركزية أو هيئة عمومية أو منظمة مهنية.³

فبالنسبة للنزاعات المتعلقة بتبادل العقارات الخاصة التابعة للدولة فإن هذه الأخيرة يقوم بتمثيلها أمام الهيئة القضائية العليا وزير المالية باعتباره المسئول الأول عن الأملاك الوطنية ، وعملياً يفوض هذه الصلاحية للمدير العام للأملاك الوطنية.⁴

1 - المادة 3/192 من المرسوم التنفيذي 12-427

2 - سلطاني عبد العظيم، نفس المرجع، ص 214 .

3 - المادة 152 من الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل والمتمم

4 - المادة 3/192 من المرسوم التنفيذي 12-427

أما القضايا الخاصة بتبادل العقارات الخاصة بالدولة والواقعة في إقليم معين من الدولة فإن المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص طبقاً للقانون العضوي رقم 98-02 والمتعلق بالحاكم الإدارية.

و يمثل الأملاك الوطنية العقارية الخاصة في نزاعاتها أمام هذه الهيئات مديري أملاك الدولة و الحفظ العقاري بالولايات كلاً فيما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الإدارية .

الفرع الثاني : جهات القضاء العادي

استثناءً يمكن أن تخضع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة إلى جهة القضاء العادي في بعض النزاعات، كالنزاعات المتعلقة بتبادل هذه الأملاك حيث يختص بها القاضي العادي، إذا ما تعلق الأمر بتبادل أملاك وطنية عقارية خاصة للدولة بأملاك أخرى تابعة للخواص¹، و في حالة وقوع نزاع في الاختصاص يرفع الأمر إلى محكمة التنازع باعتبارها الجهة المخول لها قانوناً الفصل في تنازع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري والعادي.²

إن أهم المنازعات المثارة في جانب تبادل العقارات الوطنية الخاصة هي منازعات أو دعاوى قضائية متعلقة بالملكية العقارية بغض النظر عن المالك، أو صاحب الحق العيني سواءً كان من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص، وترمي إلى فض النزاع القائم أو من المحتمل أن يقوم .³

و لقد توسعت دائرة هذا النوع من المنازعات بشكل يدعو للقلق خاصةً إذا علمنا أن الكثير منها تكون الدولة سواءً مدعية أو مدعى عليها طرفاً فيها ، حيث نصت المادة 92 من قانون الأملاك الوطنية 90 - 30 المعدل و المتمم على أن أحكام القانون المدني هي

1 - المادة 92 من القانون 90-30 المعدل والمتمم

2 - المادة 4/152 من الدستور لسنة 1996

3 - سلطاني عبد العظيم ، نفس المرجع ، ص214 .

التي تطبق¹ وتخضع بالتالي إلى جهة القضاء العادي، وهذا أقرب إلى المنطق لأن وحدة القانون تساوي وحدة القاضي.²

1 - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص33 .

2 - سلطاني عبد العظيم ، مرجع سابق ، ص220 .

الفصل الثاني :

تفسير المحظوظة العقارية بالتصرفات غير النافذة للملكية

تمهيد:

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العامة، بميزة تتمثل في خضوع النوع الأول إلى جملة من التصرفات غير ناقلة للملكية، هذه التصرفات لا تخرج الملك من ذمة صاحبه، وتلحقه بذمة شخص آخر، وإنما تمنح هذا الأخير حق الانتفاع بالملك لمدة زمنية تتحدد إما بالاتفاق أو طبقاً للقانون .

والتصرفات غير الناقلة للملكية عبارة عن تصرفات تقوم بها الإدارة المالكة والممثلة في موضوعنا هذا في شخص الدولة بإرادتها، حيث يتم بموجبها تحويل عقاراتها إلى جهات أخرى عامة أو تابعة للقطاع الخاص شريطة أن لا تنتقل ملكية هذه العقارات بصفة نهائية إلى تلك الأشخاص بل يتم فقط تحويل التسيير لهذه العقارات لأجل المصلحة العامة¹ إن التصرف وفق هذه الصفة في الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة سوف يساهم إلى حدٍ كبير في تفعيل سوق العقار في الدولة من جهة، ومن جهة أخرى يقصر على المتعاملين عناء البحث عن الملكية لأداء الوظائف والتي غالباً ما تكون مقترنة بزمان محدود.

وسوف يتم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث نتناول من خلالها آليات تسيير المحفظة العقارية بالتصرفات غير الناقلة للملكية وفقاً للآتي: مبحث أول يعالج آلية تسيير المحفظة العقارية بالإيجار، أما المبحث الثاني يدرس التخصيص كطريقة لتسيير الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، ومبحث أخير يبين عقد الامتياز كوسيلة لتسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة.

1 - سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 192 .

المبحث الأول : تسيير المحفظة العقارية بالإيجار

إذا أصبحت الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير مفيدة للمصالح العمومية ولو مؤقتاً أو ألغى تخصيصها تتولى الجهات المختصة أو مصلحة أملاك الدولة تأجيرها بالنسبة للأملاك المسيرة مباشرة من الشخص العام المالك لها، أما إذا كانت مسيرة من قبل المؤسسات، و الهيئات المشرفة على القطاع العقاري فتقوم هذه الأخيرة بتأجيرها، وذلك وفقاً لما ينص عليه القانون.¹

يدخل عقد الإيجار ضمن فئة العقود الناقلة للانتفاع بالأشياء، و هو قريب من العقود الناقلة للملكية لأنه يتعلق بشيء، وكذلك من عقود الخدمات غير أنه عقد لا يترتب عنه سوى التزام بوضع الشيء تحت تصرف الغير .

ظهر الإيجار بعد عقد البيع والعارية، ذلك أنه إذا كان من المقبول في المجتمعات البدائية التخلي عن ملكية الشيء مقابل ثمن، أو إعارته مؤقتاً داخل العائلة، أو العشيرة، فإنه لم يكن يخطر على بال أن يتخلى عن ماله مؤقتاً مقابل أجره.

و عرف عقد الإيجار من عهد الرومان بأنه ينشأ بمجرد تلاقي الإرادتين، و قد كرس القانون المدني الفرنسي هذا الطرح في المادة 1714 التي تنص على أن الإيجار ينعقد بمجرد لقاء الإرادتين قبل وضع اليد و بدون أي شكلية.²

و للفرقة بين إيجار العقارات و إيجار المنقولات يستعمل القانون المدني الفرنسي عبارتي bail بالنسبة للعقارات و location بالنسبة للمنقولات.

أما طرفا العقد فهما المؤجر أو من يضع الشيء المؤجر تحت تصرف شخص ثانٍ، والمستأجر و هو من ينتفع بهذا الشيء لقاء أجره .

1 - عائشة زمورة ، مرجع سابق ، ص133 .

2 - ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، ط1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 ، ص09 .

إن المشرع الجزائري يهتم بإيجار العقارات دون المنقولات، و السكنية منها دون الزراعية.

و ذلك راجع للظروف التاريخية التي صدر فيها القانون المدني، و أيضا لأسباب تاريخية، وهي تأثر المشرع المدني الجزائري إلى حدٍ بعيدٍ بالقانون الفرنسي و بالأخص قانون 1948/09/01، والذي شمل تطبيقه حتى الجزائر في بعض الجوانب فقط بمقتضى قانون 1950/09/30.

و بقي ساري المفعول ما عدا ما تناقض منه مع قانون 1962/12/31 و مراسيم 1963 المتعلقة بالإيجار إلى غاية صدور القانون المدني 1975.¹

وسيتم تقسيم هذا المبحث إلى أربع مطالب وذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول : مفهوم الإيجار

المطلب الثاني : صور إيجار الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة:

المطلب الثالث: إجراءات التأجير

المطلب الرابع: المنازعات المتعلقة بإيجار العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة

المطلب الأول : مفهوم الإيجار

لا ينعقد الإيجار كعقد إلا بتراضي طرفيه، و لبيان مفهوم الإيجار لا بد من رصد تعريف يكشف عن جوهره وطبيعته، و أهميته إذ أنه في ضوء هذا التعريف تتضح خصائص هذا العقد .

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين وفقا للآتي:

الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار وتمييزه عن غيره من العقود

الفرع الثاني : أركان عقد إيجار الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

1 - نيب عبد السلام ، نفس المرجع ، ص 10 .

الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار وتمييزه عن غيره من العقود

وفيما يلي سيتم تعريف عقد الإيجار وتمييزه عن غيره من العقود.

البند الأول: تعريف عقد الإيجار

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.¹

و هكذا فإن عقد الإيجار هو الوسيلة الرئيسية لحصول الشخص على منفعة مال مملوك لشخص آخر، نظير مقابل دون حاجة إلى أن يكسب ملكية هذا المال.²

و من هذا التعريف نخلص إلى أن لعقد الإيجار مجموعة خصائص نجل أهمها فيما

يلي:

- 1- عقد الإيجار عقد رضائي لا يشترط في انعقاده شكل معين .
 - 2- و أن عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين، و هو من عقود المعاوضة .
 - 3- ولما كانت المدة في عقد الإيجار عنصراً جوهرياً فإن الإيجار يعد من العقود الزمنية.
- كما يعد عقد الإيجار من أهم عقود الإدارة باعتباره لا ينشئ إلا التزامات شخصية في ذمة طرفيه.³

إن المشرع الجزائري من خلال نصوص القانون المدني لم يعط تعريفاً واضحاً ودقيقاً لعقد الإيجار بل نص في المادة 467 من القانون المدني على أنه ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر.⁴

1 - عصام أنور سليم ، الوجيز في عقد الإيجار ، ج 1 ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، 2000 ، ص 15 .

2 - عصام أنور سليم ، نفس المرجع ، ص 15 .

3 - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، (الإيجار و العارية) مجلد 1 ، ج 2 ، ط 3 ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 06 .

4 - المادة 467 من القانون المدني: " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم..."

ويخضع إيجار الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام قانون الأملاك الوطنية، و المرسوم التنفيذي رقم 12-427، حيث تهدف الدولة من خلال هذا التأجير إلى تحقيق أرباح لصالح الخزينة.

و الملاحظ هنا أن كلا القانونين لم يعطيا تعريفاً لعقد إيجار الأملاك الوطنية الخاصة والتي يمكن تعريفه على أنه عقد يلتزم بمقتضاه الإدارة أن تمكن شخص آخر عام أو خاص من الانتفاع بشيء معين، و ذلك لمدة محددة على أن يلتزم المستأجر بدفع أجر محدد مع إرجاع الشيء المنتفع به عند انتهاء المدة المتفق عليها.

أوردت المادة 558 من التقنين المدني المصري تعريفاً لعقد الإيجار على الوجه الآتي: "الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم."

ويقابل هذا النص في التقنين المدني المصري القديم المادة 362-445، ويقابلها في التقنينات المدنية العربية الأخرى، التقنين المدني السوري المادة 526، أما التقنين المدني الليبي المادة 557، وفي التقنين المدني العراقي المادة 722، وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني المادة 533.¹

البند الثاني: خصائص عقد الإيجار

نستخلص من هذا التعريف أن لعقد الإيجار خصائص نجملها في مايلي:

- 1- عقد الإيجار عقد رضائي لا يشترط في انعقاده شكل معين، وهو عقد ملزم للجانبين، ومن عقود المعاوضة .
- 2- العناصر التي يقع عليها التراضي في عقد الإيجار هي: منفعة الشيء المؤجر، والمدة، والأجرة.
- 3- ولما كانت المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري، فإن عقد الإيجار عقد مؤقت، وهو عقد زمني.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، الإيجار والعارية، الجزء السادس،

المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان ، ص3

4- وهناك ارتباط وثيق بين الأجرة والمدة، فالمدة هي مقياس الانتفاع بالشيء المؤجر، والأجرة تقابل الانتفاع.

5- كما أن عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية في جانب كل من المؤجر والمستأجر، فهو عقد ملزم للجانبين كما سبق القول، ولا يرتب الإيجار للمستأجر حقا عينيا في الشيء المؤجر.

6- ولما كان عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية، فهو من عقود الإدارة لا من عقود التصرف، والإيجار أهم عقود الإدارة، كما أن البيع أهم عقود التصرف.

7- ينشئ عقد الإيجار التزامات إيجابية في جانب المؤجر، ولا يقتصر على إنشاء التزامات سلبية، وكان عقد الإيجار في التقنين المدني المصري القديم ينشئ التزامات عديدة ذات صبغة سلبية، فكان هذا التقنين (المادة 362-445) يقرر في تعريفه للإيجار أن المؤجر يلتزم بترك المستأجر ينتفع بالشيء المؤجر ومرافقه، فالعمل الذي كان المؤجر يقوم به حسب هذا التعريف فهو عمل سلبي، وقد ترتب على ذلك أن اصطبغت التزامات المؤجر في التقنين السالف الذكر بالصبغة السلبية، فالمؤجر يسلم العين بالحالة التي تكون عليها، ولم يكن هناك نص على ضمان المؤجر للعيوب الخفية، ولكن التقنين المدني المصري الجديد جعل التزام المؤجر إيجابيا على غرار التشريعات الغربية، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولا يقتصر على مجرد تركه ينتفع بهذه العين، ويسلم العين في حالة تصلح معها للانتفاع بها، ويلتزم بإجراء الصيانة اللازمة، وهناك نص صريح يلزمه بضمان العيوب الخفية.¹

البند الثالث: تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى

نستخلص مما تقدم أن خصائص الإيجار المتقدمة الذكر تجعله يتميز عن سائر العقود، فكونه يقع على منفعة الشيء المؤجر لا على ملكيته يميزه عن البيع، إذ أن البيع يقع على الملكية لا على المنفعة، وكون المنفعة في الإيجار لقاء أجر معلوم يميزه عن العارية، فالعارية من عقود التبرع لا يدفع المستعير فيها أجرا وكون المستأجر يرد نفس العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار يميز هذا الأخير عن القرض، فالمفترض لا يرد نفس الشيء بل يرد

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، نفس المرجع، ص 05.

مثله، وكون الإيجار يرد على شيء لا على عمل يميزه عن كل من المقاوله وعقد العمل وعن الوكالة، فهذه العقود الثلاثة الأخيرة تقع على عمل، وكون المستأجر ينتفع بالشيء يميز الإيجار عن الوديعة، إذ أن المودع عنده لا ينتفع بالشيء المودع بل يحافظ عليه، ومع ذلك قد يلتبس عقد الإيجار بهذه العقود ذاتها، أو بعقود أخرى، فيصعب تمييزه عنها، ومن أهم العقود التي تلتبس بالإيجار هو عقد البيع.

التباس الإيجار بالبيع:

رأينا فيما سبق أن التمييز يدق بين البيع والإيجار إذا وقع العقد، لا على الشيء ذاته بل على ثمراته ومنتجاته، ورأينا أن الأصل في العقد إذا وقع على ثمرات الأرض أن يكون إيجارا إذ يقع على منفعة الأرض المتجددة التي لا تنفذ، وإذا وقع على المنتجات يكون بيعا إذ يقع على هذه المنتجات ذاتها لا على منفعة متجددة، ومع ذلك قد يبيع صاحب الأرض المحصول الناتج منها وهو لا يزال في الأرض، فيكون العقد بيعا لهذا المحصول لا إيجارا للأرض، والعبرة بنية المتعاقدين أرادا بيعا أو إيجارا، فقد يؤجر صاحب المنجم منجمه ليستغله المستأجر في مقابل أجره دورية فيكون العقد إيجارا لا بيعا.¹

الفرع الثاني : أركان عقد إيجار الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

إن عقد إيجار الأملاك العقارية الوطنية الخاصة كغيره من العقود له مجموعة من الأركان : وهي الرضا، المدة و المحل .

البند الأول: التراضي

يعد التراضي تطابق إرادتين مختلفتين، أي تطابق الإيجاب والقبول، وعليه فالإيجاب يمكن أن يصدر من الإدارة نفسها أو من الذي يريد أن يتعاقد معها، ويمثل الدولة والهيئات العامة المتعاقدة إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا.²

حيث نصت المادة 90 من قانون 90-30 المعدلة والمتممة بموجب المادة 27 من قانون الأملاك الوطنية 08-14 على أنه: "يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على العمل، نفس المرجع، ص6

² - سلطاني عبد العظيم ، مرجع سابق ، ص198 .

الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية مع مراعاة الأحكام التشريعية أو التنظيمية الخاصة، إما مباشرة من طرف مصالح أملاك الدولة، و إما بتفويض في إطار تعاقدية من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة مؤهلة في هذا المجال ووفق الشروط والأشكال المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما.¹

و ينص المرسوم 12-427 السالف الذكر على أنه تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تسييرها مباشرة، سواء كانت مخصصة أم غير مخصصة لمصلحة عمومية، ومهما تكن المصلحة التي تحوزها أو تستعملها، كما تختص وحدها بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير.²

البند الثاني : المدة

تعتبر المدة في عقد الإيجار ركناً جوهرياً فيه باعتباره عقد زمني .
وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قراراً تحت رقم 47718 المؤرخ في 1988/06/20، حيث يعتبر أن الإيجار الشفوي المبرم دون ذكر المدة أو كان لمدة غير محددة ينتهي بتتبيه بالإخلاء مبلغ لأحد الطرفين مع مراعاة الآجال المحددة في المادة 475 من القانون المدني مع الاحتفاظ بالأحكام المتعلقة بحق البقاء والحالات الاستثنائية المحددة والمنصوص عليها في المواد 514 ، 515 ، 517 من نفس القانون .³

1 - المادة 27 من قانون الأملاك الوطنية 08-14

2 - المادة 100 من المرسوم التنفيذي 12-427

3 - المواد 475، 514، 515، 517 من القانون المدني ملغاة بموجب أحكام القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة

2007، ج ر عدد 31

ومن المقرر أنه إذا انتهى عقد الإيجار و بقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك يتجدد الإيجار بشروطه الأولى لمدة غير محددة وأن الإيجار غير محدد المدة لا ينتهي إلا بتوجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر.¹

كما أن إيجار العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة لا بد أن يحدد بمدة معينة، حيث تنص المادة 102 من المرسوم التنفيذي المذكور آنفاً على أنه: " تكون الإيجارات، طبقاً للتشريع المعمول به لاسيما المادة 89 من القانون 90 - 30 ... المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، لمدة قصوى لا يمكن أن تتجاوز خمساً و ستين (65) سنة محددة وفقاً لطبيعة الاستثمار.

تحدد المدة و الحقوق و الواجبات و كذا كيفيات الفسخ في عقد الإيجار.²

يتضح مما سبق أن المدة في عقد الإيجار تتحدد وفقاً لتراضي الطرفين ، على أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتجاوز مدته 65 سنة و ذلك تماشياً مع الطبيعة الخاصة للاستثمار .

البند الثالث : المحل

إن محل عقد إيجار الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هو العقار بالنسبة للإدارة والأجرة بالنسبة للمستأجر.

أولاً : بالنسبة للإدارة

كل ملك تختص إدارة الأملاك الوطنية بإدارته و تسييره يمكن أن يكون محلاً للإيجار، وهذه الأملاك حسب قانون الأملاك الوطنية و المرسوم التنفيذي المذكورين أعلاه هي أملاك وطنية خاصة لأن الأملاك العامة غير خاضعة للإيجار أو غيره كونها لا تؤدي وظيفة تجارية ، وقبل صدور هذين القانونين صدر المرسوم 89-98 المؤرخ في

1 - المجلة القضائية ، لسنة 1990 ، العدد 03 ، ص144 . نقلاً عن حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق، ص326 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 427/12 .

1989/06/20 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن و المحلات التي تملكها الدولة.¹

ثانيا : بالنسبة للمستأجر

كل مستأجر للأماكن الوطنية الخاصة يلزم بدفع بدل الإيجار، حيث يُدفع هذا الأخير بين يدي رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً، و ذلك وفقاً للبرنامج التالية:²

- كل سداسي و مقدماً في أول أكتوبر ، و أول أبريل ، إذا كان الثمن يساوي أو يفوق 10.000 دج .

- كل سنة و مقدماً في أول أكتوبر إذا كان هذا الثمن أقل من 10.000 دج.

و يكون المستأجر ملزماً ومن يوم استقرار المزاد عليه ، بدفع كافة الضرائب و الرسوم المثقلة بالعقار و المساهمات التي تنقل العقار حالياً أو في المستقبل.³

أما عن طريقة تقدير سعر الإيجار فقد أصدرت المحكمة العليا قراراً جاء فيه أنه لتقدير سعر الإيجار يجب على القاضي أن يعتبر التعريفات الرسمية و الأسعار الجارية في المحلات المماثلة في تاريخ البناء و وضعية وحالة العمارة .

و لما كان من الثابت - في قضية الحال - أن قضاة الاستئناف ألغوا الحكم المستأنف لديهم الذي قضا بالمصادقة على تقرير الخبرة المحددة لمبلغ الإيجار الشهري بـ 400 دج ابتداءً من تاريخ الحكم، و تصدياً للدعوى قضا من جديد بتحديد مبلغ الإيجار بـ 200 دج شهرياً ابتداءً من تاريخ رفع الدعوى أمام المحكمة، و ذلك اعتماداً على أن مبلغ الإيجار المحدد من المحكمة لا يتناسب كإيجار للمحل و يكون المستأجر يشغل الأمكنة

1 - المرسوم التنفيذي 89-98 المؤرخ في 20 يونيو 1989 يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج ر عدد 26 المؤرخة في 28 يونيو 1989، ص 691.

2 - سلطاني عبد العظيم ، مرجع سابق ، ص 198 .

3 - سماعين شامة، مرجع سابق ، ص 81 .

بالأقدمية، فإنه بقضائهم كما فعلوا لم يسببوا قرارهم تسببياً كافياً تجاه معايير التقديرات المحددة في أحكام المادة 471 من القانون المدني¹ ولم يؤسسوا قرارهم على أساس قانوني². أما عن طريقة حساب بدل الإيجار فالمرسوم 89-98 حدد طريقة حساب بدل الإيجار ونص على أنه يتكون من مبلغ الإيجار الرئيسي والتكاليف الإيجارية، و في حساب مبلغ الإيجار يجب التفرقة بين مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الاستعمال السكني، وحساب مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الاستعمال غير السكني³. أما التكاليف الإيجارية تتكون من مجموعة النفقات التي يتحملها المستأجر وتغطي مبلغ الأشغال والخدمات اللازمة⁴، لبقاء وصيانة الأجزاء المشتركة بين كل الأشخاص المستفيدين من الإيجار⁵.

المطلب الثاني : صور إيجار الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة:

يتم إيجار الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وفق صور وهي التأجير عن طريق المزاد العلني فرع أول، والتأجير عن طريق التراضي فرع ثان، والتأجير وفق أحكام خاصة فرع ثالث.

الفرع الأول : التأجير عن طريق المزاد العلني

يتم تأجير الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة من حيث المبدأ عن طريق المزاد العلني، والحكمة في ذلك هي الحصول على أعلى عرض من أجل أحسن استغلال لهذه الأملاك، إضافة إلى إضفاء نوع من الشفافية على العملية.

1- المادة 471 من القانون المدني ملغاة بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، ج ر عدد 31، ص6
 2 - القرار رقم 39369، المؤرخ في 18/10/1985، المجلة القضائية 1990، العدد 02، ص139، نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص288.
 3 - المادة 5 و 6 من المرسوم 89-98 السالف ذكره
 4 - المادة 09 من المرسوم 89-98 السالف ذكره
 5 - سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص199.

وتشير المادة 19 من المرسوم 454/91 المؤرخ 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة إلى أنه: "يمكن التأجير لمدة 09 سنوات لفترة واحدة أو عدة فترات"، كما أن المادة 20 من نفس المرسوم تنص على أنه: "يمكن تأجير العقارات ذات الاستعمال السكني عن طريق المزاد العلني".

إلا أنه وبصدور المرسوم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 والذي ورد في مادته 197 أنه تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لا سيما الواردة ضمن المرسوم 91-454، فقد نصت المادة 102 منه على أنه: "تكون الإيجارات طبقاً للتشريع المعمول به لاسيما المادة 89 رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، لمدة قصوى لا يمكن أن تتجاوز خمسا وستين سنة (65) سنة محددة وفقا لطبيعة الاستثمار.

تحدد المدة والحقوق والواجبات وكذا كيفيات الفسخ في عقد الإيجار"

غير أن تأجير العقارات غير المحلات ذات الاستعمال السكني، يكون عن طريق المزاد العلني، وهو ما أكدته المرسوم التنفيذي 12-427.¹

تجدر الإشارة إلى أن الإيجار يمكن أن يتم تجديده بناء على طلب المستأجر، كما يمكن أن يتحول العقد إلى تنازل بمجرد تنفيذ المشروع بشرط أن يكون ذلك مطابقاً لدفتر الشروط، وبطبيعة الحال بناء على طلب من المستثمر.

وتنص المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على أنه: "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومراعاة الأحكام الواردة في نصوص تشريعية أخرى...".

1 - المادة 103 من المرسوم التنفيذي 12-427 .

وقد صدر في هذا الصدد عن وزارة المالية قرار بتاريخ 15 أوت 1994 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة الذي توجر وفقه عن طريق المزاد العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية تسييراً مباشراً باستثناء تلك المعدة للسكنى.¹

ويعود الاختصاص في إبرام العقود لإدارة أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة سواءً تلك التي تسييرها بنفسها أو تلك التي قامت بتخصيصها.²

الفرع الثاني : الإيجار بالتراضي

نصت المادة 2/89 و 3 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على أنه: "...ويمكن بصفة استثنائية مبررة قانوناً التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية.

ويجب أن تتركس المبيعات والتأجيرات المحققة تطبيقاً للأحكام السابقة بموجب عقود تحدد نماذجها عن طريق التنظيم."

حيث توجر إدارة أملاك الدولة الأملاك الوطنية الخاصة التي تسييرها مباشرة أو المخصصة للمصالح العامة للدولة، وذلك من أجل تمكين تلك المؤسسات من أداء المهمة المسندة إليهم.³

ويهدف الإيجار بالتراضي أو الإيجار المباشر إلى تشجيع المستثمرين، حيث يقوم الوالي بمنح الإيجار بالتراضي لفائدة المستثمرين بالنسبة للمشاريع التي يرى أنها ذات منفعة

1 - سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 81 .

2 - شرفي حسان ، مرجع سابق ، ص 145 .

3 - سماعين شامة، مرجع سابق ، ص 82.

كبرى للمجموعة الوطنية، وذلك بعد أخذ رأي مديرية أملاك الدولة حول الشروط المالية، ويمكن أن يتحول الإيجار هنا أيضا إلى تنازل تشجيعا للمستثمر بناء على طلبه هو فقط.¹ إن طلب التأجير بالتراضي يكون حسب طبيعة المشروع موجها إلى الوالي المختص برسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام في حالة العقار الفضاء، وتكون الرسالة مرفقة بالملف الآتي:

- وضعية ومكونات والمساحة المطلوبة للمشروع موضوع الطلب.
 - التوجه، الطبيعة والمصاريف المفترضة للمشروع.
 - مخططات خاصة بالمشروع المراد إنجازه .
 - جدول زمني يتضمن على الخصوص تاريخ إنجاز المشروع.
 - طرق الصيانة المقترحة.
 - الطرق المقترحة لتفعيل المشروع ومدى تأثيره على البيئة والثروات الطبيعية.
- تتشأ لجنة ولائية يكون تنظيمها وتكوينها على حسب أهمية المشروع المطلوب إنجازه، وذلك بموجب قرار صادر عن الوالي، تبدي هذه اللجنة رأيها في كل طلبات الإيجار، وذلك بعد دراسة الملفات وتأكيدها للفائدة التي يعود بها المشروع على الدولة من الناحية الإقتصادية.²

يعتبر الإيجار عن طريق التراضي للأملك العقارية الخاصة التابعة للدولة أحد أهم الطرق التي يتم بواسطتها تأجير مثل هذه الأملاك، إلا أن هذا النوع من الإيجارات يعتبر استثناءً على الأصل وهو التأجير بالمزاد العلني كما سلف ذكره.³

¹ - بوشربي مريم، التصرفات الواردة لى الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2017-2018، ص317.

² - بوشربي مريم ، نفس المرجع السابق، ص318.

3 - المادة 103 من المرسوم 12-427: "... غير أنه وبالنسبة للعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية، يمكن التأجير بالتراضي في إطار الإجراءات المنصوص ليها في هذا المجال..."

وتوجد هناك حالات خاصة تكون فيها الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة في حالة تأجير وفقاً للقواعد العامة أو شبيهة بذلك، كأن تكون مثلاً في إحدى الحالتين التاليتين:

- حالة التخصيص لفائدة دائرة وزارية أو مؤسسة عمومية تابعة لها، وهذا من أجل تمكين تلك المؤسسات من أداء المهمة المسندة إليها .

- حالة التأجير لفائدة الممثلات الدبلوماسية والقنصلية وذلك عملاً بمبدأ المعاملة بالمثل¹، وذلك طبقاً لنص المادة 113 من المرسوم التنفيذي 427-12

الفرع الثالث: الإيجار الخاضع لأحكام خاصة

حدد المرسوم 427-12 مجموعة من الأحكام والإجراءات التي تخضع لها العقارات المملوكة من طرف الإدارة وهي أحكام عامة تخضع لها كل أنواع الإيجار، لكن هناك مجموعة من الأحكام والإجراءات المنصوص عليها في قوانين ومراسيم أخرى تحدد كيفية الإيجار ومن أهمها:

البند الأول: تأجير العقارات أو المحلات ذات الاستعمال السكني أو الصناعي أو الحرفي

هذا النوع من الإيجار خاضع لأحكام الأمر 59-75 المؤرخ في سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، حيث تطبق أحكام الإيجار التجاري كذلك على إيجار العمارات أو المحلات الرئيسية أو الملحقة والضرورية لمواصلة نشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية في حدود القوانين والأنظمة التي تسودها، شريطة ألا يكون لهذا الإيجار أي تأثير على الملك العمومي، كما تطبق هذه الأحكام أيضاً على المحلات والعمارات المملوكة للدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية،² وعليه فإن

1 - سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص82 .

2 - المادة 170 من الأمر 59-75 المعدلة والمتممة بموجب أحكام القانون 05-02 المؤرخ 06/02/2005 المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 11 المؤرخة في 09/02/2005.

إيجارات الدولة خاضعة لإجراءات القانون الخاص وهو القانون التجاري عند تعاملها مع الأفراد في مجال تأجير المحلات.¹

إن عقود إيجار المحلات التجارية لا تثبت إلا بعقد رسمي تحت طائلة البطلان طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

لهذا فإن قضاة المجلس الذين اعتمدوا في إثبات علاقة الإيجار على تواجد طاعن فعلياً بالمحل موضوع النزاع، فإنهم بذلك خالفوا القانون.²

كما أكدت المادة 12 من الأمر رقم 70-91 الصادر في 15/12/1970³ على أن عقود إيجار المحلات المعدة للاستعمال التجاري يتعين تحريرها في شكل رسمي وإلا تعرضت لطائلة البطلان.⁴

وعليه نصت المادة 110 من ذات المرسوم على أنه: "يخضع عقود تأجير العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، التابعة للأملك الخاصة للدولة، للقوانين والتنظيمات المعمول بها والتي تحكم علاقات المؤجرين بالمستأجرين".⁵

ويمكن للدولة أن توجر محلاتها التجارية للغير قصد استمرار نشاط هذه المحلات، ويترتب عن هذا العقد ضرورة إفراغه في الشكل الرسمي، وبالتالي فالمستأجر يتحول إلى تاجر ويلتزم بما يلتزم به التجار، فيسجل في السجل التجاري ويمسك دفاتره التجارية كما

1 - سلطاني عبد العظيم ، مرجع سابق ، ص 204 .

2 - القرار رقم 138806، المؤرخ في 09/07/1996 ، المجلة القضائية لسنة 1997، العدد 01، ص 88 ، نقلاً عن حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 291 .

3 - الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 107 المؤرخة في 25 ديسمبر 1970 (ملغى).

4 - القرار رقم 28651 المؤرخ في 07/05/1983 ، مجلة الأحكام القضائية، عدد خاص، ص 187، نقلاً عن حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري، المرجع نفسه، ص 327 .

5 - المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 .

يخضع أيضاً لنظام الإفلاس، لكن لا يساءل إلا في حدود أمواله الشخصية؛ لأن المؤجر غير مسؤول عن التزامات المستأجر، كما أن أموال الدولة غير قابلة للحجز.

وبالنسبة لمبلغ الإيجار، فتحدده إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً بعد استشارة الإدارة المكلفة بالتجارة إذا كان المحل التجاري تابعاً للدولة.¹

أما إذا كان المحل ملكاً للجماعات المحلية فإن دور مديرية أملاك الدولة يقتصر على تقديم الاستشارة فقط، وهو ما يسمى بالتسيير الحر.

تكون علاقة المؤجر والمستأجر محددة وفقاً لدفتر الشروط المرفق بعقد تأجير التسيير الحر سواء تعلق الأمر بمحل تجاري تابع للدولة أو لجماعة إقليمية.²

تقوم مديرية أملاك الدولة بتحديد تعويض الانتفاع الذي يجب أن يدفعه من يشغلون قانوناً المحلات التي تملكها الدولة وتكون مخصصة كلياً أو جزئياً للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بها.

وقد منع القانون عمال الإدارات العمومية أن يشغلوا بحكم وظيفتهم مسكناً في عمارة تابعة لأملاك الدولة مخصصة لمصلحة عمومية أو في عمارة تحوزها الدولة بأي صفة كانت، إلا إذا كان لهم حق الاستفادة من امتياز السكن وفقاً للشروط والأشكال المحددة في التنظيم المعمول به.

فمن أجل الاستجابة لمتطلبات تنقل المسؤولين وتسهيل حركاتهم الدورية، يمكن منحهم على سبيل الامتياز سكنات تابعة للدولة للضرورة الملحة للمصلحة قصد السماح لهم بتنفيذ مهامهم وتشجيع جلب كفاءات إضافية إلى مناطق محددة، قامت الدولة من خلال مختلف الإدارات بوضع سكنات في متناول الأعوان لضرورة المصلحة³، ويمكن حصر أهم النصوص التنظيمية التي تسيير العملية نذكر منها:

1 - أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 146 .

² - بوشربي مريم، مرجع سابق، ص 319.

³ - بوشربي مريم، نفس المرجع، ص 320

- المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07/02/1989.
- المذكرة رقم 356 المؤرخة في 30/03/1994.
- المذكرة رقم 5675 المؤرخة في 27/11/1996.
- المذكرة رقم 1524 المؤرخة في 07/04/2004.
- المذكرة رقم 1923 المؤرخة في 25/03/2006.

تمنح السكنات للموظفين الذين يمارسون وظيفة أو منصب نوعي وغير شاغلين لأماكن وظيفية، وقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989 قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في الامتياز السكني والتي تخضع للضرورة الملحة للمصلحة. تجدر الإشارة إلى أن السكنات الممنوحة للضرورة الملحة للمصلحة غير قابلة للتنازل لفائدة شاغليها والشيء نفسه بالنسبة للمساكن الممنوحة لضرورة المصلحة الواقعة داخل الهيئة أو تلك التي لا يمكن فصلها عن المباني المستعملة من طرفها.¹

البند الثاني: تأجير الأملاك العقارية التابعة للدولة والهيئات الدولية والقنصلية

تنص المادة 113 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه على أنه "يمكن الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها والممثلات الدبلوماسية والقنصلية استئجار العقارات التابعة للأملاك الوطنية بشرط احترام مبدأ المعاملة بالمثل.

تتصل الهيئة أو الممثلة الدبلوماسية أو القنصلية المعنية بوزير الشؤون الخارجية، الذي يقوم بإجراء عملية الإيجار لفائدة الهيئة أو الممثلة الدبلوماسية أو القنصلية.² وتقابل المادة 113 المادة 28 من المرسوم 91-454 الملغى والتي تنص على أنه: "يمكن للهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها والممثلات الدبلوماسية والقنصلية استئجار العقارات التابعة للأملاك الوطنية بشرط احترام مبدأ المعاملة بالمثل.

¹ - بوشربي مريم، نفس المرجع السابق، ص320.

2 - المادة 113 من المرسوم 12-427

تتصل الهيئة أو الممثلة الدبلوماسية أو القنصلية المعنية بوزير الشؤون الخارجية، الذي يقوم بإجراء عملية الإيجار لفائدة الهيئة أو الممثلة الدبلوماسية أو القنصلية.¹ كما يمكن إسناد مهمة تسيير العقارات ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا عملية الصيانة وحراسة هذه الأملاك إلى هيئات متخصصة، وهذا حسب الشروط المحددة في عقود التسيير المحررة بعناية من مصالح الأملاك الوطنية.²

المطلب الثالث: إجراءات التأجير

الأصل في تأجير العقارات التابعة للدولة أن يتم عن طريق المزاد العلني باستثناء العقارات المعدة للاستعمال السكني، ويعود كما ذكرنا الاختصاص في إبرام هذا النوع من العقود لإدارة أملاك الدولة، بالنسبة للعقارات التابعة للدولة، سواءً التي تتولى تسييرها بنفسها أو كانت مخصصة .

على أن العقود المبرمة في هذا الإطار تحرر بما يتفق مع دفتر الشروط المعد مسبقاً والموافق عليه بموجب قرار يتخذه وزير المالية، حيث يحدد دفتر الشروط البنود المتعلقة بعملية التأجير، لاسيما تلك المتعلقة بالأحكام المالية التي تحددها إدارة أملاك الدولة دون سواها.³

ويتم تقديم العروض من قبل الجمهور إما شفاهةً يوم انعقاد المزاد، وإما عن طريق تعهدات مختومة، وهذا وفقاً للشكليات المحددة في دفتر الشروط، على أن يقوم بدفع كفالة قدرها 10% في حالة ما إذا زاد الثمن عن 10.000 دج .

¹ - المادة 28 من المرسوم 91-454 الملغى

² - بوشربي مريم، نفس المرجع السابق ص321.

³ - شرفي حسان، مرجع سابق، ص196 .

وما يمكن أن نشير إليه هو أنه يجب إعادة النظر في تحيين الثمن المرجعي لدفع الكفالة حيث أنه يجب الأخذ بالحسبان التطور الاقتصادي الراهن وارتفاع الأسعار على جميع الأصعدة .

وتسيير عملية المزايمة من قبل لجنة تتشأ خصيصاً لذلك تتكون من:

- مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية رئيساً .
- ممثل الوالي .
- رئيس مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً .
- ممثل المصلحة التي بيدها العقار المعروض للتأجير .
- ممثل الإدارة المركزية (المدير العام لأملاك الدولة) إذا اقتضى الأمر بصفته

ملاحظاً¹.

أما تأجير العقارات التابعة للدولة، فتؤجر لمدة تسع سنوات على الأكثر قابلة للتجديد، بمعرفة إدارة أملاك الدولة إذا كان العقار مخصصاً لمصلحة عامة أو مسيراً من هذه الإدارة (أي إدارة أملاك الدولة)².

ولهذا فلقد صدر القرار المؤرخ في 15 أوت 1994 المتعلق بتحديد دفتر الشروط العامة للإيجار عن طريق المزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة³.
و ينص دفتر الشروط على أن التأجير عن طريق المزاد العلني كما أسلفنا الذكر يتم إما بالمزايمة الشفوية، أو التعهدات المختومة، ويعلن عنها قبل 30 يوماً عن طريق الملصقات والإعلانات التي تنشر في الصحافة.

وسيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين وهما :

- 1 - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 81 .
- 2 - أعرم يحيوي، الوحيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 144 .
- 3 - القرار المؤرخ في 15 أوت 1994 المتعلق بتحديد دفتر الشروط العامة للإيجار عن طريق المزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الجريدة الرسمية العدد 01 لسنة 1995 .

الفرع الثاني: التعهدات المختومة

الفرع الأول: المزادات الشفوية

الفرع الأول: المزادات الشفوية

تكون المزادات بمبلغ 500 دج (خمس مائة دينار) على الأقل حين لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروض 10000 عشرة آلاف دينار، ولا يعلن المزداد حتى تتم مزيدة واحد على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض، وإذا قام شخصان أو عدة أشخاص في وقت واحد بمزادات متساوية، تجري مزادات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم.¹

الفرع الثاني: التعهدات المختومة

يعلن العرض عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات، مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة، ويجب أن يصل التعهد والاستمارة المذكوران إلى مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية في الإعلانات الإخبارية حتى آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز، ويمكن كاستثناء أن يودع التعهد في مكتب المزداد، قبل افتتاح جلسة الفرز، وتقوم اللجنة المذكورة بإجراء المزداد العلني في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية.

أما عن مدة عقد الإيجار، فحسب نص المادة 08 من دفتر الشروط العامة للإيجار عن طريق المزداد العلني للعقارات الخاصة التابعة للدولة فيبرم العقد لمدة أقصاها خمس وستون سنة محددة وفقاً لطبيعة الاستثمار ابتداءً من تاريخ المزداد.²

ويمكن للدولة وللمستأجر أيضاً أن يوقعا عقد الإيجار عند انقضاء كل فترة مقررة مع الإشعار بذلك قبل ستة أشهر برسالة موصى عليها مع إشعار باستلام، وعند انتهاء مدة التأجير يجب على المستأجر ترك الأماكن في الحالة التي كانت عليها، غير أنه إذا شيد

1 - سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 200 .

2 - المادة 102 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 .

بنايات ولو برخصة من الإدارة المعنية فيجب عليه هدمها ورد الأماكن إلى حالتها الأولى على نفقته.¹

وقد ورد في المرسوم التنفيذي 12-427 حكم غريب في المادة 107 إذ تنص على أنه: "يفسخ التأجير عقب إشعار قبلي يرسل إلى المستأجر قبل 06 أشهر إذا تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة في استرجاعها للوفاء باحتياجات مصالحها الخاصة."² فمن المقرر أن الفسخ في غير محله، لأن الأمر هنا يتعلق باحتياج الإدارة للعقار، وليس بامتناع المتعامل معها عن تسديد أقساطه، وبالتالي يجب استعمال مصطلح "الرجوع عوضاً عن الفسخ".³

المطلب الرابع: المنازعات المتعلقة بإيجار العقارات التابعة لأمالك الدولة الخاصة

في هذا المطلب سوف يتم التطرق إلى الجهة القضائية المختصة في الفصل في النزاعات المتعلقة بإيجار العقارات التابعة لأمالك الدولة، ثم تحديد مجال تمثيل الإدارة في النزاع، وأخيراً أهم النزاعات المثارة بشأن إيجار العقارات التابعة للدولة، وسيتم تقسيم هذا المطلب إلى فروع ثلاث وذلك كما يلي:

الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة

الفرع الثاني: التعهدات المختومة

الفرع الثالث: أهم النزاعات المثارة بشأن إيجار العقارات التابعة للدولة

الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة

تختص جهات القضاء الإداري بالنظر في المنازعات المتعلقة بإيجار العقارات التابعة لأمالك الدولة الخاصة كجهة أصلية على اعتبار أن الدولة هي الشخص المالك لهذه الأملاك، حسب المعيار الشكلي، إلا أن هذا لا يمنع القضاء العادي من بسط ولايته بالنظر

1 - أمر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 145 .

2 - المادة 107 من المرسوم 12-427

3 - أمر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع نفسه، ص 145 .

في بعض المنازعات المتعلقة بإيجار الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وذلك نظراً لازدواجية القواعد القانونية التي تنظم هذا الإيجار.

الفرع الثاني: مجال تمثيل الإدارة في النزاع

يمثل وزير المالية الدولة في المنازعات المتعلقة بإيجار الأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، أمام الجهات القضائية العليا في الدولة .

حيث يُفوض الوزير صلاحية التمثيل أمام القضاء للمدير العام لأملاك الدولة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير 1999.

و تنص المادة 3/192 من المرسوم التنفيذي 12-427 على أنه: "ويمكن لوزير المالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة الذين يخولهم قانونا بتمثيله في الدعاوى القائمة". كما يوئل مدير أملاك الدولة، ومدير الحفظ العقاري بالولايات أيضاً صلاحية تمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية.¹

الفرع الثالث: أهم النزاعات المثارة بشأن إيجار العقارات التابعة للدولة

يجب التأكد من أن إيجار جزء من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة هو عقد إيجار وليس عقد شغل لجزء من الأملاك العمومية مثل شغل الشواطئ أو محطات البنزين فهذه عبارة عن عقود وترخيصات تخضع للقاضي الإداري²، ويطبق عليها أحكام قانون الأملاك الوطنية، وهي عبارة عن رخص مؤقتة يجوز سحبها في أي وقت.

أما عن منازعات المساكن الوظيفية التي تمنح للموظف من طرف الإدارة لسبب الخدمة فلا تعتبر إيجارا ، وهذا طبقاً لأحكام المرسوم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989، والذي ينص على أن المساكن التي تمنح للموظفين بموجب عقد امتياز أو عقد

1 - سلطاني عبد العظيم، المرجع نفسه، ص 218 .

2 - حمدي باشا عمر ولبلى زروقي، مرجع سابق، ص 32 .

تخصيص وهي عقود إدارية¹، ولا تكيف على أنها عقد إيجار، لأن عقود الامتياز والتخصيص لا تحكمها قواعد القانون المدني، فهي من اختصاص القاضي الإداري.² وفي هذا الصدد يتمسك مجلس الدولة باختصاص جهات القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالطرد من السكنات الوظيفية على أساس أن الأمر يتعلق بعقد إيجار أو عقد تخصيص، وهذا ما نص عليه القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 007988 المؤرخ في 11 سبتمبر 2001.³

أما الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المنظمة بموجب القانون 03-10 المذكور سابقاً فإنها لا توجر بل تستغل طبقاً لأحكام القانون المنظم لها المذكور آنفاً، والذي يمنح حق انتفاع للمستفيد وهو حق عيني عقاري، وليس حق شخصي.⁴ أما النزاعات التي تثار بشأن هذه الأراضي تكون عادةً بين الإدارة والمستفيد أو بين المستفيدين أنفسهم، والنزاعات التي تتعلق بالتشكيك في ملكية هذه الأراضي للدولة فتكون من اختصاص القاضي الإداري، أما إذا كان بين المستفيدين أنفسهم فإن النزاع يكون من اختصاص القاضي العادي.

كذلك فيما يخص تأجير الأفراد لأراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة فلا يعد تأجيراً من قبل الدولة، وإنما من طرف أصحاب المستثمرة.⁵

- 1 - المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخ في 7 فبراير 1989 يحدد كفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر عدد 6 المؤرخة في 08 فبراير 1989.
- 2 - المواد من 3 إلى 8 من المرسوم 89-10 السالف ذكره.
- 3 - مجلة مجلس الدولة، العدد 01، لسنة 2002، ص131، نقلاً عن سلطاني عبد العظيم، المرجع نفسه، ص221.
- 4 - المادة 04 من القانون 03-10 يحدد شروط وكفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- 5 - حمدي باشا عمر وليلى زروقي، مرجع سابق، ص76

وفي هذا الصدد أقرت المحكمة العليا أنه يسقط الحق في مواجهة كل جماعة أو مستثمر شخصي يقوم بتأجير الأراضي التابعة للأمالك الوطنية مهما كانت الأشكال وشروط المعاملة.

ومن ثم فإن القضاء بإقرار مبدأ الإيجار الواقع على هذه الأراضي يعد خرقاً للقانون، ويترتب عنه بطلان العقد وإبطال القرار المطعون فيه .

و يستخلص من القرار المطعون فيه أن المجلس رفض دعوى التعويض المادي لعدم تقديم الإثبات المتعلقة بإيجار القطعة الأرضية التي تشكل جزءاً من الأملاك الوطنية، في حين أنه استناداً إلى المادة 21 من القانون 87-19 المؤرخ بتاريخ 1987/12/08 المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية للأمالك الوطنية والمحددة لحقوق والتزامات المنتجين¹، والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 1990/02/06² فإنه يمكن الحكم بفقْدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي تصدر عنهم إحدى المخالفات والتي من بينها إيجار الأراضي، أو تحويلها عن وجهتها الفلاحية...³

وفي قضية الحال فإن قضاة الموضوع أقرّوا مبدأ إيجار الأراضي التابعة للأمالك الوطنية خرقاً للمادتين السالفتي الذكر اللتين منعنا تأجير أراضي الأملاك الوطنية وأن العقد باطل.

لهذه الأسباب قضت المحكمة العليا بإبطال القرار المطعون فيه وإحالة القضية والأطراف أمام نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيها وفقاً للقانون.⁴

1- القانون 87-19 ملغى بموجب أحكام القانون 10-03 السالف ذكره وتم ذكره على أساس قضية الحال.
 2 - المرسوم التنفيذي 90-51 المؤرخ في 06 فبراير 1990 يحدد كميّات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 6 المؤرخة في 07 فبراير 1990.
 3 - المادة 04 من المرسوم 90-51 السالف ذكره.
 4 - القرار رقم 226275، الصادر بتاريخ 2002/04/24، المجلة القضائية لسنة 2002، العدد الأول، ص 255، نقلاً عن جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، ط1، كليك للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 452 .

المبحث الثاني : تسيير المحفظة العقارية بالتخصيص

يكتسب المال الخاص المملوك للإدارة الصفة العامة بتخصيصه للمنفعة العامة، ويجري التمييز في هذا الشأن بين نوعين من الأموال، أموال تكتسب صفتها العامة بفعل الظواهر الطبيعية والجغرافية، وتسمى بالأموال الطبيعية مثل شواطئ البحر، ومجاري الأنهار، وأموال تكتسب هذه الصفة بتهيئة الإدارة لها وتخصيصها للمنفعة العامة وتسمى بالأموال الحكيمة مثل المباني الحكومية والقلاع والحصون.

لا يثير موضوع كيفية تخصيص المال للمنفعة العامة صعوبة بالنسبة للنوع الأول من هذه الأموال، أما بالنسبة للنوع الثاني من الأموال فهي لا تلحق بالأموال العامة إلا إذا هيأتها الإدارة وخصصتها للمنفعة العامة، ويثير موضوع تخصيص الأموال العامة الحكيمة العديد من المسائل القانونية الجديرة بالبحث حيث يثور التساؤل حول ماهية التخصيص وصوره المطلب الأول، وعن الجهة المختصة بتقرير التخصيص المطلب الثاني، وعن آثار التخصيص المطلب الثالث، وإنهاء التخصيص المطلب الرابع .

المطلب الأول : مفهوم عقد التخصيص

سيتم في هذا المطلب تعريف عقد التخصيص فرع أول، ثم التعرّيج بعد ذلك إلى أنواع التخصيص أو صورته فرع ثان وهذا على النحو التالي:

الفرع الأول: تعريف عقد التخصيص**البند الأول : التخصيص لغة**

الاختصاص وزن افتعال مصدر اختص معناه نفوذ الشيء بما لا يشاركه فيه غيره مما يعد معه في العنوان وضده العموم والتعميم.

وأصل التخصيص من خص الشيء يخصه خصوصا وخصوصية بمعنى التفريق والتحليل والتخريق، وهذا المعنى قريب إلى معنى التفريق الذي يلزم منه أفراد بعض الشيء عن بعضه.

واختص يأتي لازما ومتعديا، فالأول بمعنى ثبت له الاختصاص والثاني بمعنى اثبته له، ويستعمل تخصص في معنى اللزوم، وخصص في معنى المتعدي ومصدرها التخصص والتخصيص، وهذا يعني أن الاختصاص مرة يكون بمعنى الثبوت وأخرى يكون بمعنى الإثبات، أي ثبوت الشيء مثلا لفلان، أو إثباته له نتيجة لمسوغات تؤيد هذا الإثبات والملاحظ أن من سمات الاختصاص في الاستعمال اللغوي هو: الحصر، الحبس والمنع، والاختصاص إعطاء الحكم الشيء والسكوت عما عداه، وما عليه الأكثر: أن الاختصاص هو الحصر نفسه، لأنه يفيد معناه والاختصاص يستدعي الرد.¹

¹ - عماري أسية و حجو مروة، حق التخصيص في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة قالم، السنة الجامعية

البند الثاني : التخصيص اصطلاحا

التخصيص هو قرار يوضع بموجبه عقار أو منقول تابع للأموال الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمتها، فيبين هذا القرار المصلحة أو المصالح والهيئات التي تحصل على المال وأوجه استعماله.¹

والتخصيص عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام، وتتمثل في أن تضع مصلحة عامة منقولا أو عقارا تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكينها من أداء مهامها النظامية،² فالتخصيص بهذا المعنى يرتبط دوما بالمهام التي تتعلق بالنفع العام، وينصب على الأملاك التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية ملكية تامة، ويجوز أن ينصب على الأملاك التي تملك الدولة أو الجماعة الإقليمية حق الانتفاع بها فقط بشرط أن لا يمس التخصيص حقوق الغير على الأملاك المخصصة، ولا يمكن أبدا أن يكون التخصيص على الأملاك التي تسيرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية، أو في إطار التصفية حسب المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية التي وسعت إمكانية منح الدولة التخصيص للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري بعنوان تجهيز العقارات التابعة للأملاك الوطنية وذلك وفق القواعد والإجراءات المقررة وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.³

¹ - سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 192

2- أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومو الجزائر، بدون ط، 2001 ص 121 .

3 - المادة 82 من القانون 90-30 المعدلة والمتممة بالمادة 24 من القانون 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بحيث تحرر كما يلي:

"... ويمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية والهيئات الإدارية المستقلة بعنوان التجهيز، العقارات التابعة لملاكها الخاصة وفق القواعد والإجراءات المقررة وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

تجدر الإشارة إلى أن التخصيص المذكور في المواد السابقة يختلف عن التخصيص المنصوص عليه في المادة 688 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري".¹

إن التخصيص المذكور في المادة هو تخصيص عام غايته دمج المال ضمن عناصر الأموال العامة إما بوضعه للاستعمال الجماهيري العام أو للاستعمال الخاص، أما التخصيص المذكور في قانون الأملاك الوطنية هو وضع مال خاص للدولة أو لأحد الأشخاص العامة المحلية تحت تصرف أحد الإدارات لأداء المهام المنوطة بها.²

الفرع الثاني : أنواع التخصيص

البند الأول: التخصيص للاستعمال الجماهيري المباشر أو بواسطة مرفق عام :

يتنوع التخصيص طبقاً لوجهة استعماله إلى تخصيص للاستعمال الجماهيري وتخصيص للمرافق العامة .

أولاً : التخصيص للاستعمال الجماهيري المباشر

ونعني به تخصيص الأملاك العقارية والمنقولة لاستعمال الجمهور ليستغلها مباشرة وبدون واسطة مثل (الطرق العمومية ، شواطئ البحر...)

ثانياً: التخصيص عن طريق مرفق عمومي :

وهذا النوع من التخصيص للملك، لا يمكن استعماله مباشرة من الأفراد وإنما بتدخل مرفق عمومي (السكك الحديدية، المطارات ..)، وقد يختلط الأمر بين التخصيص للاستعمال الجماهيري المباشر والتخصيص لمرفق عام؛ حيث تختلط أهداف استخدام الأفراد للأملاك العامة مع أهداف الحصول على خدمات المرافق العامة بصورة يصعب معها

¹ - المادة 688 من ق م ج.

² - سلطاني عبد العظيم، نفس المرجع، ص 193.

التمييز بين كلا النوعين، وأحسن ما يجسد هذا التداخل مجالات النقل العمومي، إذ يمكن للأشخاص استعمال الطريق المخصص للاستعمال الجماهيري المباشر مشياً أو عن طريق استعمال وسائل النقل، ويمكنهم الانتفاع بهذه الأموال عن طريق الخدمات التي تقدمها مرافق النقل العمومي.¹

البند الثاني: التخصيص الفعلي والتخصيص الشكلي

أولاً : التخصيص الفعلي:

يرى فقهاء هذه النظرية أن تخصيص الأموال المملوكة للإدارة للمنفعة العامة يعتمد في حقيقته على مصدر عرفي وهو اعتياد الأفراد واستمرارهم دون انقطاع بالانتفاع بهذه الأموال، فلا يشترط لاعتبار المال مالا عاما أن يكون تخصيصه بعمل قانوني صادر عن الإدارة، إذ يكون من دواعي المبالغة في نظر هؤلاء الفقهاء أن تتطلب سندا منشأ للتخصيص لكل مال يدخل في عداد الأموال العامة، وأن طريق التخصيص -العرفي- الواقعي يكفي وحده لتحقيق التخصيص الذي يترتب عليه إدخال المال في عداد الأموال العامة.²

ثانياً : التخصيص الشكلي:

يشترط أنصار هذه النظرية في التخصيص الذي يؤدي إلى إلحاق الصفة العامة بأموال الإدارة أن يكون بطريق شكلي، أي بعمل قانوني صادر بالتخصيص فلا يكفي عندهم التخصيص الفعلي أو الواقعي في هذا الشأن، ذلك أن تقرير حقوق للكافة بالانتفاع بالأموال المخصصة من ناحية، وتطبيق نظام قانوني استثنائي كنظام الأموال العامة من ناحية أخرى يتطلب من الإدارة أن تكشف صراحة عن إرادتها في إعلان التخصيص، ولا يكون ذلك إلا

1- أحمد النوعي ، تكوين الأملاك العمومية التابعة للدولة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة البليدة ، 2009، ص128.

2- إبراهيم عبد العزيز شيحا ، الوسيط في أموال الدولة العامة والخاصة ، ج 3، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، دون ط ، 1990، ص 276 .

بعمل قانوني يصدر عنها في هذا الشأن، وقد استند أنصار هذه النظرية إلى حجتين أساسيتين:

الحجة الأولى: أن نظام التخصيص الشكلي ينطوي على ميزة الوضوح نتيجة وجود حصر عام للأموال العامة وتبيان حالتها المدنية.

الحجة الثانية: أن تطبيق النظام القانوني للأموال العامة باعتباره نظاما استثنائيا وغير مألوف يجب أن يكون بمقتضى نصوص صريحة، إذ هو ككل استثناء يرد على القواعد العامة فيجب أن لا يوجد مجالا لتطبيقه إلا بنص صريح، والذي يمكن أن يتخذ شكل القرار الإداري الصادر بالتخصيص.¹

أما المشرع الجزائري جعل القرار بتخصيص ملك معين حسب المادة 83 من المرسوم التنفيذي 12-427 يكون من طرف:

- الوزير المكلف بالمالية إذا تعلق الأمر بمؤسسات وطنية أو وزارات أو مؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني أو جماعاتها الإقليمية .
- الوالي إذا تعلق الأمر بمصالح الدولة غير الممركزة والمؤسسات والهيئات العمومية للدولة ذات الاختصاص المحلي الموجودة في الولاية، ويتخذ القرار في كلتا الحالتين تبعا لطلب معلل من الهيئة أو المصلحة المعنية وبناء على مصالح أملاك الدولة.²

البند الثالث: التخصيص النهائي والتخصيص المؤقت

حسب نص المادة 85 من قانون الأملاك الوطنية يكون التخصيص نهائيا، كما يمكن أن يكون مؤقتا.³

1- أحمد النوعي ، مرجع سابق ، ص 130.

2 - المادة 83 من المرسوم التنفيذي 12-427

3 -المادة 85 من قانون 90-30 والمادة 1/83 من المرسوم التنفيذي 12-427

أولاً: التخصيص النهائي :

يعتبر التخصيص نهائياً ذلك الذي لا يحدد في إجراء إصداره مدة زمنية محددة، بحيث تستمر آثاره في السريان طالما بقيت مهام النفع العام التي خصص لها المال قائمة، وطالما بقي المال مفيداً ونافعاً في إنجاز هذه المهام، فإذا تخلف أياً من الشرطين السابقين توضع نهاية لتخصيص المال .

ثانياً: التخصيص المؤقت :

حسب المادة 85 من قانون الأملاك الوطنية فإن التخصيص يكون مؤقتاً عندما يتعلق الأمر بعقار مخصص أصبح مؤقتاً غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه، وحسب نص المادة السابقة فإن التخصيص المؤقت يجب أن لا يتجاوز 5 سنوات من تاريخ معاينته، فإذا انقضت هذه المدة واستمرت حاجة مهام النفع العام للملك المخصص ففي هذه الحالة يصبح التخصيص المؤقت نهائياً، أما إذا انتهت حاجة مهام النفع العام للملك فيلغى التخصيص طبقاً للمواد 39، 41 و 88 من قانون الأملاك الوطنية¹، كما يمكن إلغاء التخصيص عندما يبقى العقار غير مستعمل مدة 03 سنوات على الأقل، ويُرد العقار للأملاك الوطنية التي كان تابعا لها قبل تخصيصه، ويتم إثبات تسليم العقار المخصص التابع للأملاك الدولة الذي لم يعد مفيداً للهيئة التي خصص لها بموجب محضر محرر بين ممثل هذه الهيئة وممثل إدارة أملاك الدولة.²

البند الرابع : التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل مالي

كما يتم تقسيم التخصيص إلى تخصيص مجاني وتخصيص بمقابل مالي.

1 - المادة 85 من القانون 90-30

2 - المادة 87 من المرسوم التنفيذي 12-427.

أولاً: التخصيص المجاني :

يكون التخصيص مجاني وبدون مقابل عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة، كما يكون التخصيص مجاناً عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار اللامركزية ومن أجل إيواء المصالح العمومية الناجمة عن منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات المحلية.¹

ثانياً: التخصيص بمقابل مالي:

يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي أو مصلحة عمومية تتمتع بميزانية ملحقة، إلا أن هذه العملية لم تعد الآن ممكنة ما عدا بالنسبة للمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري بسبب إلغاء مفهوم الميزانية الملحقة ومن جهة أخرى بسبب أن المصالح الأخرى المتمتعة بالاستقلال المالي القابلة للاستفادة من تخصيص أحد الأملاك العمومية هي المؤسسات ذات الطابع الإداري التي تقع جميع نفقات التسيير والتجهيز الخاصة بها على عاتق ميزانية الدولة.²

أما قانون الأملاك الوطنية في تعديل الفقرة الأخيرة من المادة 86 تنص على أنه:
" ... باستثناء الحالات المبينة في الفقرات السابقة يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك حساباتها بالشكل التجاري ."

ويكون التخصيص بمقابل تعويضا تحده إدارة الأملاك الوطنية وتحمله المصلحة أو الجماعة التي خصص العقار لها، ويعادل هذا التعويض القيمة التجارية للعقار وقيمتة الإيجارية تبعا لكون التخصيص نهائياً أو مؤقتاً .

1 - المادة 86 من القانون 90-30.

2 - احمد النوعي، نفس المرجع، ص130.

البند الخامس : تخصيص الأملاك العقارية وتخصيص الأملاك المنقولة

طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية فإن التخصيص يمكن أن يقع على عقار كما يمكن أن يقع على منقول.

أولاً: تخصيص الأملاك العقارية :

في هذه الحالة يكون موضوع التخصيص عقار سواء كان الحق على هذا العقار حق ملكية أو حق انتفاع فقط .

ثانياً: تخصيص الأملاك المنقولة :

وفي هذه الحالة يكون موضوع التخصيص منقول وحسب نص المادة 87 من قانون الأملاك الوطنية فإنه يستثنى من تخصيص المنقولات القيم والقسائم للمصالح المستعملة، أما باقي المنقولات للأملاك فيجوز تخصيصها طبقاً للقواعد التي تنظم هذا النوع من التخصيص، كما أنه يترتب على كل اكتساب للأملاك المنقولة يتم بواسطة الأموال العمومية تخصيص تلقائي للمصلحة المكتسبة.¹

وما يمكننا استنتاجه أن التخصيص وإن تعددت صورته وأسبابه إلا أن طريقه يبقى واحد وهو أن يوضع بموجبه عقار أو منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية، كما أن هدفه واحد وهو تمكين المخصص له من أداء مهمته أو تحقيق المنفعة العامة.

1- المادة 87 من قانون 90-30.

المطلب الثاني: الجهة المختصة بتقرير التخصيص ومدى سلطتها في هذا الشأن :

يتوقف تحديد الجهة المختصة بتقرير التخصيص ومدى سلطتها في إعلانه على الطبيعة القانونية للتخصيص ذاته، ويرى الفقه أن التخصيص يعتبر ميزة من الميزات المتفرعة عن حق الملكية لذلك يعتبره وسيلة من وسائل الانتفاع بالملكية الإدارية، حيث يرتب الفقه على اعتبار التخصيص للمنفعة العامة ميزة تتصل بحق ملكية الإدارة لأموالها العامة نتيجتين لازمتين:

الأولى : أن الاختصاص بتقرير التخصيص يكون للهيئات الرسمية التي تمثل الشخص العام المالك .

الثانية : أن هيئات الشخص العام تتمتع بسلطة تقديرية واسعة في تقدير ملائمة التخصيص أو عدم ملاءمته، أي في تقريره أو عدم تقريره ولدراسة هذين الموضوعين تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول: الجهة المختصة بتقرير التخصيص، والفرع الثاني: مدى سلطة الإدارة في تقرير التخصيص.¹

الفرع الأول : الجهة المختصة بتقرير التخصيص

نص المرسوم التنفيذي 12-427 على أنه: "يتم تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تخصيصاً نهائياً أو مؤقتاً :

- من طرف الوزير المكلف بالمالية إذا تعلق الأمر بمؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني وهيئات إدارية مستقلة أو جماعات إقليمية .
- من طرف الوالي إذا تعلق الأمر بالمصالح غير الممركزة والمؤسسات العمومية ذات الاختصاص المحلي الموجودة بالولاية ..."².

1 - إبراهيم عبد العزيز شيجا، المرجع السابق، ص 279 .

2 - المادة 83 من المرسوم التنفيذي 12-427

يستفاد من هذه المادة أن العمل القانوني الصادر بتخصيص أموال الدولة للمنفعة العامة إما أن يكون صادر عن الوزير المكلف بالمالية في حالة ما تعلق الأمر بهيئات مركزية، ويكون الوالي مختص بإصدار قرار التخصيص عندما يتعلق الأمر بمصالح الدولة غير الممركزة، المؤسسات والهيئات العمومية للدولة ذات الاختصاص المحلي الموجودة في الولاية، ويتخذ القرار بناء على طلب معلل من المصلحة المعنية وباقتراح من إدارة الأملاك الوطنية¹، ويخضع قرار تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للولاية أو البلدية للمداولات التي يجريها كل من المجلس الشعبي الولائي أو البلدي حسب الحالة.²

الفرع الثاني : مدى سلطة الإدارة في تقرير التخصيص

يترك القانون للإدارة قسطا من الحرية في التصرف على نحو معين، ويطلق على هذه الحالة بالسلطة التقديرية للإدارة، كما تكون هناك سلطة مقيدة أو اختصاص مقيد للإدارة في الحالة العكسية.

هذا هو معنى السلطة التقديرية والسلطة المقيدة فبأيهما تتمتع الإدارة أثناء تقريرها للتخصيص؟.

في الواقع تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية إزاء قيامها بالتخصيص فيكون لها حرية التقدير في تقريره أو عدم تقريره، ويمكن رد هذه السلطة التقديرية للإدارة إلى اعتبارين أساسيين هما :

الاعتبار الأول : هو أن التخصيص يعتبر من حيث طبيعته ميزة ومكنة لحق الملكية الثابت للإدارة على ما تملكه من أموال، وهذه الطبيعة القانونية يترتب عنها نتيجتان لازمتان الأولى هي ثبوت الاختصاص بتقرير التخصيص للشخص العام المالك، والثانية أن هذه الهيئات يكون لها سلطة تقديرية واسعة في تقرير التخصيص .

1 - المادة 2/83 من المرسوم التنفيذي 12-427.

2- إبراهيم عبد العزيز شيحا، المرجع السابق، ص 280 .

الاعتبار الثاني : له طابع عملي مقتضاه أن المشرع لا يستطيع وضع شروط معينة يستوجب توافرها حتى تتمكن الإدارة من تقرير التخصيص، إذ لو أمكنه ذلك لكانت سلطة الإدارة في هذا الشأن سلطة مقيدة لا تقديرية، ولذلك كان من الطبيعي أن يترك المشرع للإدارة الحرية في وزن الملابس والظروف التي من شأنها تبرير قيامها بالتخصيص للمنفعة العامة¹، وهذا ما يستفاد من نص المادة 83 من المرسوم التنفيذي 12-427.²

المطلب الثالث : الآثار المترتبة عن تقرير التخصيص

يترتب عن إصدار الإدارة المالكة لقرار التخصيص جملة من الآثار يمكن إجمالها في فرعين وذلك وفقا للآتي: الفرع الأول : بالنسبة للإدارة المالكة، الفرع الثاني: بالنسبة للهيئة المخصص لها.

الفرع الأول : بالنسبة للإدارة المالكة

- 1- إلزامها بتسليم الملك المخصص لها بموجب محضر يحرر حضوريا بين ممثل المصلحة المخصص لها الملك وممثل مصلحة الأملاك الوطنية المختصة.³
- 2- تنزع عنها مسؤولية الصيانة والحفظ للملك المخصص .
- 3- يفقد الشخص المالك القدرة على تخصيص الملك مرة أخرى.⁴

الفرع الثاني: بالنسبة للهيئة المخصص لها

- 1- تتسلم الملك المخصص لها .
- 2- تحوز سلطة استخدام الملك في الأغراض المخصص لها تحت رقابة الشخص العام المالك.

1 - إبراهيم عبد العزيز شيحا، نفس المرجع، ص280.

2 - المادة 2/83 من المرسوم التنفيذي 12-427.

3 - المادة 87 من المرسوم التنفيذي 12-427

4- أحمد النوعي، المرجع السابق، ص134.

3- تؤول إليها مسؤولية الصيانة والإعداد الخاص للملك حتى يتلاءم مع الأهداف المخصص لها .

4- تتحمل أيضا دفع التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة والذي يوافق قيمته التجارية أو الإيجارية بحسب ما إذا كان التخصيص نهائيا أو مؤقتا.¹

المطلب الرابع : إنهاء التخصيص

ينتهي التخصيص بانتهاء النفع العام، أو بفقدان الملك قدرته على تحقيق أهداف النفع العام التي خصص لها، أو بعدم استعمال الملك المخصص مدة طويلة حيث يلغى التخصيص، وتنص المادة 83 من قانون الأملاك الوطنية: " أن إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها .

وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم استعمال الملك المخصص للمهمة التي كان قد خصص لها لمدة طويلة ."²

وجاء في نص المادة 84 من قانون 90-30 أن السلطات المختصة هي من تصدر قرارات تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، أو إلغاء تخصيصها وفق الشروط والأشكال والإجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية، أما بالنسبة لإلغاء قرار التخصيص للأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية فإن ذلك يكون وفقا لمداولات المجالس الشعبية البلدية أو الولائية حسب الحالة.³

1 - المادة 86 من المرسوم 427-12

2 - المادة 83 من القانون 90-30 السالف ذكره

3 - اسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2014-2015، ص44.

كما حدد المرسوم التنفيذي 12-427 مدة التخصيص بـ 3 سنوات على الأقل حيث يصدر قرار إنهاء التخصيص بصورة رسمية بموجب قرار من الوزير أو الوالي بنفس الكيفية التي تم بها التخصيص حسب قاعدة توازي الأشكال والتي تفرض على الإدارة ضرورة إنهاء التخصيص بالكيفية نفسها التي تم تقريره بها.

حيث تنص المادة 3/87 من المرسوم التنفيذي 12-427 على أنه: "في حالة رفض المصلحة المستفيدة من التخصيص تسليم العقار غير المستعمل لأكثر من 3 سنوات، بإمكان إدارة أملاك الدولة، بعد توجيه إعدار، القيام بحيازته تلقائياً".¹

ويترتب على إلغاء التخصيص رد الملك لمالكة الأصلي الذي كان تابعا له قبل تخصيصه ويسلم للإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية، أو الجماعات الإقليمية المالكة حسب الحالة بموجب محضر يحزر بين ممثل المصلحة المخصص لها وممثل إدارة الأملاك الوطنية.²

1 - المادة 3/87 من المرسوم 12-427

2- أحمد النوعي، نفس المرجع، ص135

المبحث الثالث : تسيير المحفظة العقارية بالامتياز

لقد بات واضحاً في كل الدول وبعد انتهاج سياسات اقتصادية كثيرة ومتنوعة أن النهوض بأعباء التنمية الشاملة في أي دولة لا يمكن أن يضطلع به القطاع العام لوحده أياً كانت وسائله البشرية والمادية، بل ينبغي لضمان أطر ناجحة إفساح المجال للقطاع الخاص ليساهم في بناء الحركة التنموية ويدفع بها إلى الأمام،¹ مما تقدم تتضح أهمية عقد الامتياز في تحريك عجلة التنمية، ومن أجل الإحاطة بجوانب الموضوع سيتم التطرق إليه من خلال مفهوم عقد الامتياز في المطلب الأول، وطرق إبرام عقد الامتياز وإجراءاته في المطلب الثاني، وإلى الآثار المترتبة عن الامتياز في المطلب الثالث، وإلى إنهاء الامتياز والمنازعات المترتبة عنه في المطلب الرابع.

المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز

لبيان مفهوم عقد الامتياز لابد من تعريفه وبيان أركانه وأيضاً الخصائص المميزة له وهذا من خلال ثلاث فروع يتم إيرادها كما يلي:

الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز

الفرع الثاني : أركان عقد الامتياز

الفرع الثالث : خصائص عقد الامتياز

الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز

من خلال هذا الفرع يتم بيان التعريف التشريعي لعقد الامتياز، والتعريف الفقهي له، ثم تعريفه قضاءً.

1- عمار بوضياف، دور عقد الإمتياز في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص، مجلة الفكر البرلماني، العدد 25، أبريل 2010، ص 174.

البند الأول : التعريف التشريعي

امتتع المشرع الجزائري عن إعطاء تعاريف لمصطلحات قانونية تاركا هذه المهمة للفقهاء والقضاء، غير أنه وبالرجوع لقانون الامتياز نجده قد عرف عقد الامتياز في المادة 04 من الأمر 03-10 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 الخاصة التابعة للأماكن الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة ببناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية ..."¹

البند الثاني : التعريف الفقهي

اعتبر الدكتور سليمان الطماوي عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية المسماة، ولعله كما قال أهمها أيضا في الدول الاشتراكية وعرفه على أنه : "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز."²

وقد عرف جانب من الفقه في الجزائر عقد الامتياز بأنه: "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة للامتياز سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام البلدية مثلا، أو من القانون الخاص الشركة مثلا يسمى صاحب الامتياز حيث يقوم بتسيير المرفق واستغلاله لمدة محدودة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا

1 - الأمر 03-10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط وكميات استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة

2- سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دار الفكر العربي ، الطبعة 5، سنة 1991، ص108.

المرفق مستخدما عماله وأمواله ومتمحلا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل ذلك يتقاضى صاحب الامتياز مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق.¹

البند الثالث : التعريف القضائي:

جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 9 مارس 2004 قضية رقم 11950 مفهرس تحت رقم 11952 ما يلي: أن عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدود ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه.²

من خلال ما تقدم يظهر لنا أنه رغم تعدد التعريفات التي تخص عقد الامتياز والتي تختلف باختلاف مجالاته وتعددتها _فلاحي، صناعي..._ إلا أن مجملها تتفق في أن الامتياز هو عقد تسيير واستغلال مؤقت لعقار تابع للأمالك الخاصة للدولة يتم بواسطته صاحب الحق بتسيير واستغلال هذا العقار لفائدته مقابل ثمن نقدي.

الفرع الثاني : أركان عقد الامتياز

إن العقد الإداري لا يختلف عن العقد المدني حيث تطبق قواعد القانون الخاص المتعلقة بتوافق الإرادتين أي الرضا والمحل والسبب كذلك تنطبق قواعد هذا القانون من حيث عيوب الرضا كالغلط والتدليس والغبن والإكراه على أنه يلاحظ أن العقود الإدارية تختلف عن العقود المدنية من حيث القواعد الضابطة لعملية تكوينها، حيث تخضع العقود الإدارية لضوابط تميزها، ومن شأنها الحرص على حماية مصالح الإدارة لا سيما المصالح المالية وتأمين حد أقصى من الضمانات لها، كما أنه من المعلوم أن الفقه يعرف قانون العقود

1- ناصر لباد ، الوجيز في القانون الاداري، منشورات لباد ، الجزائر ، الطبعة 1، سنة 2006، ص216.

2- قرار رقم 11952 الصادر عن مجلس الدولة الجزائري بتاريخ 9 مارس 2004 قضية رقم 11950 نقلا عن عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص175.

الإدارية على أنه أحد محاور القانون الإداري إلا أنها تستند أساسا على القواعد العامة في القانون المدني الذي يجيب على أغلب التساؤلات المطروحة في العقود الإدارية.¹

إضافة لتلك الأركان السابقة الذكر يجب أن يشتمل عقد الامتياز على الأركان المتمثلة في الإدارة مانحة الامتياز والمتعاقد معها وهو صاحب الامتياز وسيتم تفصيل ذلك على النحو التالي :

البند الأول : الإدارة مانحة الامتياز

يأخذ صفة مانح الامتياز أشخاص القانون العام وحدهم دون غيرهم، لأن المرافق العامة مرتبطة بهم، وهم أصحاب الاختصاص في تحديد طريقة إدارة المرافق العامة إما مباشرة أو عن طريق مؤسسة عامة أو يعهدوا بإدارتها إلى شخص طبيعي أو معنوي، وأشخاص القانون العام هم الدولة والمؤسسات العامة والجماعات المحلية (الولاية ، البلدية). يختلف الاختصاص في منح الامتياز من دولة إلى دولة، ففي فرنسا مثلا تملك البلديات والمؤسسات العامة صلاحية منح الامتيازات في حين أن في لبنان فإن الامتياز لا يمنح إلا من طرف الدولة²، أما في الجزائر يجب أن تتوفر الإدارة (مانحة الامتياز) على شرط الاختصاص في منح الامتياز والمقرر لها بموجب نص قانوني أو تنظيمي، حتى يصبح العقد صحيحا ففي المرافق العمومية الوطنية، يكون الاختصاص عادة للوزير المكلف بالقطاع كمنح استغلال المياه المعدنية من طرف الوزير المختص بقطاع المياه، كما يمكن أن يكون الاختصاص لسلطة وطنية مكلفة بقطاع معين مثل اختصاص السلطة المكلفة بالطيران المدني سابقا بمنح امتياز النقل الجوي العمومي لكن بعد تعديل القانون رقم 98-

1 - A. de laubadere , f. moderne , p. délovée, traite des contrats administratif 2^{em} éd ; voir aussi, I. Richer, droit des contrat administratifs, paris, L.g.d.j, 1983 p123.

2- مروان محي الدين قطب ، طرق خصخصة المرافق العامة "الإمتياز.الشركات المختلطة " دراسة مقارنة ،منشورات حلبي الحقوقية ،ط1، سنة 2009 ، ص 96.

06 المحدد للقواعد العامة للطيران المدني أصبح هذا الاختصاص مقرر للوزير المكلف بالقطاع.¹

جدير بالإشارة أن المرافق العمومية الوطنية الإستراتيجية كالنقل العمومي الجوي والبحري والمحروقات والطرق السريعة وغيرها تشترط قوانينها الخاصة المصادقة على اتفاقية الامتياز في مجلس الحكومة أو في مجلس الوزراء، أما فيما يخص عقود امتياز المرافق العمومية المحلية فتتمتع من السلطة المختصة محليا، فالمرافق العمومية الولائية تمنح من طرف المجلس الشعبي الولائي مع مصادقة الوالي عليها، أما المرافق العمومية التابعة للبلديات فيمنح امتيازها من طرف المجلس الشعبي البلدي مع المصادقة عليها من طرف الوالي.²

البند الثاني : صاحب الامتياز

يبرم الامتياز في الغالب مع أحد أشخاص القانون الخاص سواء كان طبيعياً أو معنويًا، كما يمكن أن يعهد في بعض الدول كفرنسا إلى شخص من أشخاص القانون العام أي مؤسسة عامة أو إلى شركة من شركات الاقتصاد المختلط، وينتج عن كون صاحب الامتياز من أشخاص القانون الخاص النتائج التالية :

- يكون النظر في النزاع الناشئ بين صاحب الامتياز والغير من اختصاص القاضي العادي .
- تعتبر العقود المبرمة بين صاحب الامتياز والموردين والمتعهدين وغيرهم عقودا مدنية وليست إدارية .

1 - قانون 06-98 المؤرخ في 27 يونيو 1998 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، ج ر عدد 48 المؤرخة في 28 يونيو 1998، المعدل والمتمم بأخر تعديل قانون 04-19 المؤرخ في 17 يوليو 2019، ج ر عدد 46 المؤرخ في 21 يوليو 2019.

2 - مروان محي الدين قطب، نفس المرجع ص 97 .

- تخضع المنازعات الناشئة عن الإجراءات التنظيمية المتخذة من قبل صاحب الامتياز للقضاء العادي طالما لا تتعلق بتشغيل المرفق العام، كما يجب على صاحب الامتياز استيفاء شرط الأهلية وفقا للقواعد القانونية العامة وشرط الاختصاص لإبرام العقد سواء الشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي العام أو الخاص عن طريق ممثله القانوني أو الشخص المفوض له.¹

الفرع الثالث : خصائص عقد الامتياز

بالرغم من اختلاف التعريفات الخاصة بالامتياز سواء منها التشريعية أو القضائية أو الفقهية إلا أن كلها تتفق على نفس خصائص الامتياز والتي هي :

البند الأول : الامتياز تفويض قانوني :

لا يمنح الامتياز إلا بموجب قانون أو نص له قوة القانون، ففي بعض الدول كلبنان لا بد أن يتم منح الامتياز بموجب قانون فإذا منحت الإدارة امتيازاً لشخص بموجب مرسوم عادي فيكون عرضة للإبطال بسبب تجاوز السلطة لما للامتياز من خطر على المرفق العام،² في حين أن الجزائر لم تأخذ بهذا المبدأ، وإنما يتم الترخيص بالامتياز في شكل نص قانوني، كما يتم تحديد الطريقة القانونية التي يتم من خلالها منح الامتياز بموجب قانون وهذا ما نص عليه قانون البلدية،³ والذي أجاز للمجلس الشعبي البلدي منح امتياز في شكل مداولة وأعطت للوالي الحق في المصادقة على مداولة المجلس في هذا المجال ، وعليه في حالة شغور النص القانوني المقرر للامتياز، يكون للإدارة الحرية الكاملة في الطريقة التي تراها في منح الامتياز، وهذا يعد فراغاً تشريعياً في القانون الجزائري فلا بد من إعادة النظر في هذه النقطة لإعطاء حماية أكبر للمرفق العام .

1- جبور أحمد ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، مذكرة ماجستير جامعة البلدية 2011 ، ص 29 .

2- وليد حيدر جابر ، طرق إدارة المرافق العامة ، منشورات حلبي الحقوقية ، ط ، سنة 2009 ، ص 15 .

3- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية .

البند الثاني: الامتياز له طابع إداري وشخصي**أولاً: عقد الامتياز له طابع إداري:**

يتم عقد الامتياز بين سلطة إدارية مركزية أو لامركزية مانحة للامتياز، وبين أحد أشخاص القانون العام أو القانون الخاص (صاحب الامتياز) بهدف إدارة وتسيير المرفق العمومي، ويتضمن التزام صاحب الامتياز بتشغيل المرفق العام طوال مدة الامتياز، أما السلطة المانحة للامتياز فهي ملزمة بتمكينه من تشغيل المرفق العام ومن الحصول على رسوم من المستفيدين، مع العلم أن السلطة المانحة للامتياز يحق لها تعديل البنود التنظيمية حماية للمصلحة العامة .

ثانياً: عقد الامتياز له طابع شخصي :

يعد الامتياز حقاً شخصياً، وهو يخضع للمبادئ العامة التي ترعى العقود الإدارية لاسيما مبدأ التنفيذ الشخصي للعقد، وصاحب الامتياز لا يستطيع التنازل عن امتيازه إلا بموافقة مسبقة من الإدارة المانحة للامتياز ووفق شكايات معينة عادة ما تكون مبينة في دفتر الشروط .

ثالثاً: إدارة المرفق العام على مسؤولية صاحب الامتياز :

يشترط في عقد الامتياز أن تكون إدارة المرفق العام على مسؤولية صاحب الامتياز وهذا ما يميز امتياز المرفق العام على طريقة الإدارة المباشرة ، وينتج عن ذلك احتفاظ صاحب الامتياز على الفوائد في حالة نجاح المرفق العام، وتحمله الخسارة في حالة عدم نجاحه، وعليه فإن صاحب الامتياز ملزم بتنفيذ بنود العقد، لكن هذا لا يمنع تدخل الإدارة لإعادة التوازن المالي للعقد عند اختلاله حفاظاً على استمرارية المرفق العام، كما يمكن أن تتفق الإدارة المانحة للامتياز بموجب دفتر الشروط على بعض البنود حول تضامن السلطة المانحة مع صاحب الامتياز في حالة الخسارة.¹

1- جبور أحمد، مرجع سابق ، ص 18 .

المطلب الثاني : طرق إبرام الامتياز وإجراءاته

يتم التطرق في هذا المطلب إلى طرق إبرام عقد الامتياز و إجراءاته في فرعين وذلك

على النحو التالي:

الفرع الأول : طرق إبرام عقد الامتياز

الفرع الثاني : إجراءات منح الامتياز

الفرع الأول : طرق إبرام عقد الامتياز

لم يخص المشرع الجزائري عقد امتياز المرفق العمومي بقانون خاص ينظم أحكامه، كما لم يخصص له أحكاما في قانون الصفقات العمومية المنظم لباقي العقود الإدارية كعقد الأشغال العامة وعقد التوريد وعقد الخدمات، وإنما تناوله في عدة نصوص قانونية وتنظيمية متفرقة كقانون البلدية، قانون الولاية ، قانون الأملاك الوطنية، و بالتالي ليس هناك نص قانوني خاص ينظم أساليب إبرام عقد امتياز المرفق العمومي أو كليات شروط اختيار الملتمزين، وإنما يختلف ذلك باختلاف المرافق العامة موضوع الامتياز.¹

يمكن القول أن اختيار صاحب الامتياز يخضع للسلطة التقديرية التي تتمتع بها الإدارة مانحة الامتياز، غير أن هذه السلطة التقديرية ليست مطلقة، وإنما تخضع لمعايير موضوعية تراعى فيها عدة اعتبارات أساسية، كاعتبارات المصلحة العامة المتمثلة في المحافظة على المال العام، واعتبارات المصلحة الفنية والتقنية لتسيير المرفق العمومي، واعتبارات العدالة القانونية التي تستلزم ضمان المنافسة المشروعة لكل الأشخاص الراغبين في التعاقد لتسيير المرفق العام خاصة في حالة المزايدة، وباستقراء جملة النصوص القانونية والتنظيمية التي تضمنت شروط وكليات منح عقود امتياز المرافق العمومية في التشريع الجزائري السالفة الذكر فمنها ما تعطي للإدارة السلطة التقديرية في اختيار المتعاقد معها

1 - جبور أحمد، نفس المرجع، ص 19 .

بالتراضي مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق المصلحة العامة والحفاظ عليها، ومنها ما يفرض على الإدارة اتباع إجراءات المزايدة.

الفرع الثاني : إجراءات منح الامتياز

تمر إجراءات عقد الامتياز على ثلاثة مراحل أساسية هي كالآتي :

البند الأول: إتخاذ قرار إداري بالتعاقد أو الترخيص بالتعاقد :

يسبق إبرام عقد الامتياز قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية السلمية يقضي بالتعاقد أو يرفض به، والفرق بينهما هو أن القرار بالتعاقد إلزامي، أما الثاني فإن للإدارة المكلفة بتنفيذ الامتياز الخيار في إبرامه أم لا، وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي أن للقرار بالتعاقد الطابع الإلزامي، حيث يتم إقرار الامتياز أو الترخيص به في شكل قانون أو مرسوم تنفيذي، لكن في بعض الحالات لا بد من الحصول على ترخيص من الإدارة السلمية قبل التعاقد.

البند الثاني: إبرام الامتياز

تختلف الجهة المختصة باختلاف السلطة المانحة للامتياز فإن الوزراء المختصون حسب القطاع هم الذين يوقعون على عقد الامتياز، أما بالنسبة للمؤسسات العامة والبلديات والولايات فإنها تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، وعليه يمكنها أن تمنح الامتياز ضمن نطاق اختصاصها بشرط الحصول على رخصة مسبقة في الحالة التي ينص القانون على اشتراط ذلك كما سبق بيانه، ويتولى التوقيع الوزير في الامتيازات الوطنية، والمدير في الامتيازات الولائية والوالي بالنسبة للولايات ورئيس البلدية عند ما يتعلق الأمر بالبلدية ، كما تجدر الإشارة إلى أن مرحلة التوقيع تعد أهم مراحل إنشاء الامتياز، إذ أنه في حالة عدم التوقيع على العقد يكون الامتياز باطلا وعديم الأثر، كما يشترط أن يتم التوقيع على الامتياز بناء على مداولة المجلس الشعبي الولائي أو البلدي حسب الحالة.¹

1 - جبور أحمد ، مرجع سابق ، ص 30.

البند الثالث: التصديق على الامتياز:

لا يشترط المشرع الجزائري لإبرام عقد الامتياز التصديق على منحه من طرف البرلمان لاسيما الامتيازات التي لها صيغة وطنية والتي تختص الدولة في إبرامها ممثلة في الوزارات حسب الاختصاص، إلا أنه يشترط التصديق من طرف الوالي على الامتيازات المبرمة من طرف الولاية أو البلدية.¹

المطلب الثالث: آثار عقد الامتياز

سوف يتم التطرق إلى آثار عقد الامتياز بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز الفرع الأول، وإلى آثاره بالنسبة لصاحب الامتياز الفرع الثاني .

الفرع الأول: آثار الامتياز بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز

تتمثل آثار عقد الامتياز في الحقوق و الالتزامات المترتبة في ذمة الإدارة مانحة الامتياز وذلك كما يلي:

البند الأول: حقوق الإدارة مانحة الامتياز

أولاً: حق الإدارة في الرقابة والإشراف على الامتياز:

يثبت للإدارة مانحة الامتياز حق الرقابة والإشراف على صاحب الامتياز أثناء تسيير المرفق العام، حيث نجد أساسها في طبيعة النشاط موضوع الامتياز، وبما أن المستفيد يقوم بإدارة مرفق عمومي فإن حريته تكون مقيدة وليست مطلقة، بل يخضع لإشراف الإدارة حتى يتم استغلال المرفق في حدود الغرض الذي يهدف له سواء نص عليه العقد أو لم ينص عليه، وتتمثل الرقابة والإشراف في معرفة جميع المعلومات الضرورية على المرفق العام وسيره وهذا الحق مقرر للإدارة في جميع العقود الإدارية، كما يمكن للإدارة إعدار صاحب

1- مروان محي الدين قطب ، مرجع سابق ، ص104.

الامتياز إذا لم يلتزم ببند العقد عن طريق توجيه تعليمات، وهذه الصورة غير مقررة في كل العقود الإدارية .

ثانيا: حق الإدارة في تعديل البنود التنظيمية لعقد الامتياز

تتمثل مسؤولية الإدارة في إطار الامتياز في تأمين حاجات المرفق العام، والتي تعد متغيرة مع الزمان والمكان، كما يمكن للإدارة فرض أعباء جديدة على الملتزم حتى ولو لم يتضمنها العقد أو دفتر الشروط، وانطلاقا من هذا تقوم الإدارة مانحة الامتياز بتعديل البنود التنظيمية للعقد دون البنود التعاقدية، والتي لا يمكن تعديلها إلا باتفاق طرفي العقد.¹

ثالثا: حق الإدارة في توقيع الجزاءات على المتعاقد صاحب الامتياز

لا يخرج عقد الامتياز عن كونه عقدا من العقود الإدارية التي يجوز فيها للإدارة توقيع جزاءات على المستفيد صاحب الامتياز إذا ما أخل بالتزاماته التعاقدية، فيحق للإدارة أن تستعمل هذه السلطة وتوقع بعض العقوبات وهذا الحق مستمد من مبدأ ضرورة الحفاظ على سير المرافق العامة، وتقسم هذه الجزاءات إلى جزاءات عقابية وأخرى غير عقابية .

البند الثاني: التزامات الإدارة مانحة الامتياز

تعهد الإدارة مانحة الامتياز تسيير المرفق العام لصاحب الامتياز، وبالتالي فهي ملزمة بأن توفر له الوسائل التي تمكنه من تشغيل المرفق العام، ومن تحصيل الرسوم لتغطية المصاريف التي تكبدها في إدارة المرفق، وعليه يقع على الإدارة تنفيذ بنود العقد المنصوص عليها في العقد وكذا دفتر الشروط، كما يقع عليها التدخل لتسهيل عمل صاحب الامتياز من خلال إعطائه التراخيص الضرورية إذا كان بحاجة لها، وأيضا لا بد من إصدار كل النصوص القانونية التي تساهم في حسن استثمار وتسيير المرفق العام، غير أنه يمكن

1- مصطفى أبو زيد فهمي ، القانون الإداري ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، القاهرة ، دون ط ، سنة 1993 ص

لصاحب الامتياز اللجوء إلى القضاء في حالة إخلال الإدارة بالتزاماتها بهدف التدخل من أجل إبطال الإجراءات المتخذة من الإدارة بصورة تعسفية أو إبطال العقد لمصلحة صاحب الامتياز أو الحكم له بالتعويض.¹

الفرع الثاني : آثار الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز

بما أن عقد الامتياز يترتب آثارا بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز، فإنه بالمقابل يترتب آثارا بالنسبة لصاحب الامتياز وتتجلى هذه الآثار في مجمل الحقوق والالتزامات وذلك كما يلي:

البند الأول : حقوق صاحب الامتياز

تتمثل الحقوق المترتبة عن عقد الامتياز للمستفيد فيما يلي:

أولاً: الحق في المطالبة بجميع الامتيازات والمزايا المالية التي يقررها له العقد، إذ أنه غالبا ما تقرر الإدارة مانحة الامتياز مزايا لصالح المتعاقد معها بهدف تشجيعه للسهر على سير المرفق، فقد تمنحه بعض القروض التي تقتضيها حاجة المرفق.

وجدير بالذكر أن المزايا التي يقررها العقد إنما تدخل في نطاق الشروط التعاقدية التي

لا يمكن المساس بها من جانب الإدارة بإرادتها المنفردة .

ثانياً: الحق في اقتضاء الرسوم من المستفيدين بخدمات المرفق العام وهذه الرسوم هي بمثابة ثمن الخدمة التي يقدمها لهم .

البند الثاني: التزامات صاحب الامتياز

يعتبر المستفيد صاحب الامتياز ذو أهمية كبيرة في عقد الامتياز تثبت له حقوقا كما تترتب عليه الالتزامات، وبالتالي يقع على عاتقه تنفيذ الالتزام شخصيا ولا يجوز له إحالة هذا الالتزام لشخص آخر، فمثلا إذا أرادت الشركة صاحبة الامتياز أن تحيل تنفيذ العقد إلى شركة أخرى تتولاه نهائيا بما فيه من حقوق والتزامات، فلا يصح ذلك إلا بموافقة الإدارة، وإذا

1- مروان محي الدين قطب، مرجع سابق، ص 130.

رفضت هذه الأخيرة وأصر الملتزم على الحوالة كان لها أن تفسخ العقد بإرادتها المنفردة ودون تعويض للمتعاقد.

كما يقع على المتعاقد الالتزام بتجسيد مبدأ المساواة أمام المرافق العامة ومبدأ دوام سير المرفق بالسهر المتواصل عليه ليقدم خدماته للمنتفعين بانتظام واطراد، ومبدأ قابلية المرافق العامة للتغيير والتعديل في كل وقت وهذا يقتضي تنفيذ ما تجرته الإدارة من تعديلات على شروط العقد اللائحة.¹

المطلب الرابع: نهاية الامتياز والمنازعات الناتجة عنه

سيتم التطرق في هذا المطلب لطرق نهاية عقد الامتياز فرع أول، ثم إلى المنازعات الناجمة عن الامتياز فرع ثان.

الفرع الأول : نهاية الامتياز

يعتبر عقد الامتياز من العقود المحددة المدة أو العقود الزمنية، حيث ينتهي بمجرد انتهاء المدة المحددة له وهذا ما يعرف بالنهاية الطبيعية بند أول، كما ينتهي عقد الامتياز بالنهاية غير الطبيعية بند ثان.

البند الأول: النهاية الطبيعية للامتياز

يعد الزمن عنصرا مهما في عقد الامتياز، وبالتالي فإن النهاية الطبيعية لعقود الامتياز تكون بانقضاء المدة المحددة لتنفيذه، وبما أن موضوع الامتياز هو تسيير مرفق عمومي فإن هذا التسيير لا يعني أن يستمر إلى زمن غير محدد، وقد حدد أقصى مدة لتنفيذ عقد الامتياز بثلاث و ثلاثين 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وتحدد المدة بمقتضى العقد ذاته أي أنها ليست مؤبدة.

1- سماعين نادية، عقد الامتياز في المرافق العامة ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا لقضاء 2008 ، ص19

البند الثاني: النهاية غير الطبيعية للامتياز:

يمكن رد أسباب نهاية عقد الامتياز قبل نهاية مدته إلى ثلاثة أسباب وهي الإسقاط، الاسترداد و الفسخ .

أولاً: إسقاط الامتياز :

يعتبر إسقاط الامتياز صورة من صور فسخ العقد على حساب الملتزم نتيجة لخطأه، بل هو جزء توقعه السلطة مانحة الامتياز على صاحب الامتياز جراء أخطاء جسيمة ارتكبها أثناء إدارته للمرفق¹، بحيث لا يمكنه الاستمرار في إدارة المرفق وتسييره، ويكون إسقاط الامتياز باحترام الشروط التالية:

- أن يكون خطأ صاحب الامتياز جسيماً .
- إعدار الملتزم عند ارتكابه للمخالفات المنصوص عليها في القوانين المنظمة لكيفية استغلال المرافق العمومية موضوع عقد الامتياز.²

ثانياً: استرداد الامتياز:

يعتبر الاسترداد إنهاء الإدارة لعقد الامتياز قبل نهايته القانونية دون خطأ من جانب الملتزم مقابل تعويضه تعويضاً عادلاً، وفي الحقيقة فإن إجراء الاسترداد ما هو إلا مجرد فسخ لعقد الامتياز استعمالاً لحق الإدارة في إنهاء العقود الإدارية ودون خطأ من المتعاقد وذلك لدواعي المصلحة العامة .

ثالثاً: فسخ الامتياز :

يكون فسخ الامتياز باتفاق الطرفين أو بقوة القانون.

1- الفسخ الإتفاقي للامتياز :

يتم الفسخ باتفاق بين الإدارة وبين الملتزم قبل نهاية مدة الامتياز، والجدير بالذكر أن هناك اختلاف بين الفسخ الإتفاقي والاسترداد الإتفاقي، حيث أن كل طريقة تختلف عن

1 - M. WALINE, le contrôle juridictionnel de l'administration, LGDI 1974, p165.

2- مروان محي الدين قطب ، مرجع سابق ، ص 163.

الأخرى فحق الإدارة في استرداد المرفق هو حق ثابت سواء نص عليه العقد أو لم ينص، أما الفسخ الإتفاقي فيتم عن طريق التراضي التام بين الإدارة وصاحب الامتياز.¹

2- فسخ الامتياز بقوة القانون :

أوضح مثالا لهذه الطريقة حالة القوة القاهرة التي تؤدي إلى تسيير المرفق الذي يدار عن طريق الامتياز، ويمكن الإشارة إلى هذه الحالة في المادة 87 من القانون رقم 05-12 المتضمن قانون المياه على أنه: "تلغى الرخصة أو امتياز استعمال الموارد المائية بدون تعويض بعد إعدار يوجه لصاحب الرخصة أو الامتياز، في حالة عدم مراعاة الشروط والالتزامات المترتبة على أحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية المتخذة لتطبيقه، وكذا الرخصة أو دفتر الشروط."²

الفرع الثاني : المنازعات الناتجة عن الامتياز

تتنوع منازعات المرافق العمومية المسيرة عن طريق الامتياز، فبعضها يخضع لاختصاص المحاكم الإدارية وبعضها يخضع لاختصاص المحاكم العادية، وهكذا فإن المنازعات بخصوص عقد الامتياز نفسه تخضع لاختصاص القضاء الإداري لأن السلطة الإدارية مانحة لامتياز طرفا في النزاع وهي إما الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية .

تجدر الإشارة إلى أن الدعاوى التي ترفعها الإدارة مانحة الامتياز ضد الملتزم فإنها من اختصاص المحاكم الإدارية لتوافر المعيار العضوي، بينما يكون من اختصاص المحاكم العادية الدعاوى التي يرفعها الأفراد ضد الملتزم عن عدم تقديم الخدمة أو سوء تقديمها، وذلك لانعدام المعيار العضوي، وبما أن تنفيذ عقد الامتياز يرتب آثارا فتنجح عنه بالضرورة

1 سماعين نادية ، مرجع سابق ، ص 38.

2 - القانون 05-12 المؤرخ في 04 غشت 2005 يتعلق بالمياه، المعدل والمتمم بالأمر 09-02 المؤرخ في 22 يونيو

2009، المتضمن قانون المياه، ج ر عدد 44 المؤرخة في 26 يونيو 2009 .

منازعات والتي كما سبق الإشارة إليها قد تكون بين الإدارة مانحة الامتياز والملتزم من جهة وبين هذه الأخيرة والمنتفعين من جهة أخرى.¹

1- مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، نظرية الإختصاص ، ج3، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، دون ط، سنة 1999، ص375.

الباب الثاني:

عقد الأمتياز كآلية لتسيير العقار الفلاحي والصناعي

تمهيد:

عرفت التنمية الاقتصادية في الجزائر تقدما كبيرا منذ الاستقلال خاصة باعتمادها على إنتاج البترول والذي عرف ارتفاعا كبيرا في الأسعار، إلا أن الأزمة البترولية العالمية أثرت سلبا على سعر البترول بشكل محسوس، وانطلاقا من هذه الأزمة التي مست العديد من الدول ومنها الجزائر، أصبح من الضروري البحث عن إيرادات أخرى لتخطي الأزمة وإعادة بعث التوازن المالي.

لهذا فإن القطاعين الفلاحي والصناعي كانا من أفضل النماذج البديلة والناجحة التي تعتمد عليها العديد من الدول للاستثمار ورفع الإنتاجية وخلق التوازن الاقتصادي والمالي. لذا فلقد كان للموضوع أهمية كبيرة خاصة في الوقت الراهن أين تسعى الدولة للبحث عن بديل لاقتصاد المحروقات فكان الامتياز من أهم هذه الحلول وخاصة الفلاحي والصناعي، وهو ما سيتم بحثه في هذا الباب، حيث تم تقسيمه إلى فصلين، الأول: يدرس عقد الامتياز كآلية لتسيير العقار الفلاحي، والثاني: يعالج عقد الامتياز كآلية لتسيير العقار الصناعي.

الفصل الأول :

عقد الإمتياز كآلية لتسيير العقار الفلاحي

تمهيد:

يعتبر العقار الفلاحي من الأوعية العقارية المهمة التي تكون محل منح امتياز عن طريق التراضي، حيث عرف هذا النوع من العقار تذبذبا كبيرا من حيث تسييره وضبط القوانين المنظمة له منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا، ويرجع تغير القوانين إلى اختلاف الأنظمة التي تبنتها الدولة حيث كانت في الفترة ما بعد الاستعمار تستند على تلك القوانين السائدة آنذاك في تسيير العقار الفلاحي، وفي سنة 1971 تم إعلان الثورة الزراعية وكان ذلك بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ليكون أداة لتسيير العقار الفلاحي، ثم صدر بعده القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والذي يتضمن كليات استغلال الأراضي الفلاحية وهذا بعد تبني النظام الجديد (الرأسمالي)، إلا أن الأمر لم يستقر على هذه الحال .

ونتيجة لهذا الإضطراب التشريعي ظهر عقد الامتياز ليضبط التصرفات الواردة على هذا النوع من العقارات وبهذا صدر القانون رقم 16/08 والقانون 03/10 اللذان نظما آلية تسيير الأراضي الفلاحية ، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

المبحث الأول : مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

إن الامتياز الفلاحي هو عقد مركب يتمثل في عقد إداري معد من طرف مديرية أملاك الدولة بصفتها ممثلاً عن وزير المالية، ويسبق هذا العقد دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326¹، يتم إبرامه بين (د و أ ف) والمستثمر صاحب حق الامتياز، وذلك بعد استيفاء الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون رقم 10-03²، وهو ذو طبيعة مختلطة ومتعدد الأطراف، حيث نص قانون التوجيه الفلاحي³ في المادة 17 على أن: نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو الإمتياز كنمط حصري للاستغلال وعرفته المادة الثانية من نفس القانون على أنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"، وقد نصت المادة 04 من القانون 10-03 على أن: "الامتياز هو العقد الذي تمنحه الدولة إلى شخص طبيعي يكون مضمونه حق استغلال على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدده التنظيم⁴." وفي هذا المبحث سوف يتم التطرق إلى تحديد مفهوم عقد الامتياز الفلاحي من خلال تعريفه مطلب أول، ثم بيان خصائصه مطلب ثان، ثم توضيح الشروط المتطلبية لمنح هذا الامتياز مطلب ثالث، وأخيراً بيان الإجراءات المتبعة لمنح الامتياز مطلب أخير .

1 - المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 17 محرم 1432 الموافق لـ 23 ديسمبر 2010 يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 79 المؤرخة في 29 ديسمبر 2010، ص11.

2 - القانون 10-03 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت 2010 المحدد لشروط وكليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 46 المؤرخة في 10 غشت 2010 ، ص8

3 - قانون رقم 08-16 المؤرخ في 01 رمضان 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر العدد 46 المؤرخة في 10 غشت 2008، ص4 .

4 - بريك الزبير ، مرجع سابق ، ص12.

المطلب الأول : تعريف عقد الامتياز الفلاحي

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى تعريف عقد الامتياز كأصل عام ببيان ماهيته من الناحية الفقهية والتشريعية ثم نعرض على تعريفه في قانون 10-03، وذلك في فروع حسب الآتي:

الفرع الأول : التعريف الفقهي لعقد الامتياز الفلاحي

الفرع الثاني: التعريف القضائي لعقد الامتياز الفلاحي

الفرع الثالث: التعريف التشريعي لعقد الامتياز الفلاحي

الفرع الرابع : موقف المشرع الجزائري من تعريف الامتياز الفلاحي

الفرع الأول : التعريف الفقهي لعقد الامتياز الفلاحي

إن كلمة امتياز تعني أن هناك ترخيص قانوني يمنح من الدولة بصفتها الجهة المانحة للامتياز إلى شخص طبيعي أو معنوي بصفته صاحب الامتياز، وذلك لأجل استغلال أموال منقولة أو عقارية لمدة محدودة وبمقابل معين.¹

ويعتبر الدكتور سليمان الطماوي عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية المسماة، ولعله أهمها، حيث عرفه على أنه: " عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو جماعة أو شركة، بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز."²

وعرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ بأنه: "اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها

1 - بريك زبير ، نفس المرجع ، ص 13

2 - بريك زبير ، نفس المرجع ، ص 13 ، نقلا عن محمد سليمان الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي ، ط5، 1991، ص108.

الخدمة، وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن ويقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق.¹

كما عرفه الدكتور عمار بوضياف على أنه: " عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من أشخاص القانون الخاص أو العام يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة مقابل تسييره للمرفق العمومي يتقاضى مبلغ مالي يحدده العقد يدفعه للمنتفعين بخدمات المرفق."²

الفرع الثاني: التعريف القضائي لعقد الامتياز الفلاحي

بتاريخ 09 مارس 2004 صدر عن مجلس الدولة الجزائري قرارا تحت رقم 11952 للقضية 11950 يقضي بما يلي: " إن عقد الامتياز التابع للأملك الخاصة للدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه."³

ويتضح من القرار أنه جاء بمفهوم عقد الامتياز بأنه عقد استثنائي إداري لاستغلال عقار لمدة مؤقتة مقابل دفع إتاوة، حيث اعترف صراحة بالطابع الإداري والطابع العام لعقد الامتياز.

1 - نسيغة فيصل، عقد الامتياز في المرافق العمومية المحلية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد 30، ماي 2013، ص 223.

2 - نسيغة فيصل ، نفس المرجع ، ص 224، نقلا عن عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2008، ص 55.

3 - قرار رقم 11950 المؤرخ في 09 مارس 2004، مجلة مجلس الدولة العدد 1004، ص 57

الفرع الثالث: التعريف التشريعي لعقد الامتياز الفلاحي

بالرجوع للنصوص القانونية والتشريعية نجد أن المشرع الجزائري رصد بعض النصوص يعرف من خلالها عقد الامتياز ومنها:

1- المادة 04 من الأمر 96-13¹، حيث عرفته بأنه: " ... عقد من عقود القانون العام تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا، قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية".²

1- أما النصوص التنظيمية فإن التعليمات الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية تحت رقم 842/3/94 والمتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها جاء فيها: " أن أسلوب الامتياز يعتبر الطريقة الأكثر شيوعا في استغلال المرافق العامة وهو عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب حق الامتياز وهو الملتزم على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدمات وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق".³

الفرع الرابع : موقف المشرع الجزائري من تعريف الامتياز الفلاحي

يعتبر القانون رقم 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية⁴ أول من طبق الامتياز في مجال العقار الفلاحي في الجزائر، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 97-483 المحدد لكيفيات منح الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

1 - الأمر رقم 96-13 المؤرخ في 15 يونيو 1996 عدل ويتم القانون 83-17 المؤرخ في 16 يونيو 1983 المتضمن قانون المياه، ج ر عدد 37 المؤرخة في 16 يونيو 1996 (ملغى بالقانون 05-12 المتضمن قانون المياه)

2 - المادة 04 من الأمر 96-13 المعدلة والمتممة للمادة 21 من القانون 83-17 السالف ذكره

3 - التعليمات رقم 842/3/94 الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية بتاريخ 1994/12/07

4 - القانون 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34 المؤرخة في 16 غشت 1983، المعدل والمتمم بآخر تعديل قانون 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82 المؤرخة في 31 ديسمبر 2007.

في المساحة الاستصلاحية¹، ثم طبق بموجب القانون 08-16 والقانون 10-03 على الأراضي التي كانت خاضعة لنظام المستثمرات الفلاحية.

أولاً: تعريف الإمتياز في إطار قانون الاستصلاح

يعتبر نظام الامتياز في الأراضي الفلاحية آلية جديدة للسياسة العقارية المنتهجة في الجزائر منذ الاستقلال، إذ تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 تماشياً مع التطور الذي يعرفه القطاع الفلاحي والمتغيرات السياسية والاقتصادية التي حصلت في ظل العملية التنموية التي تعرفها الجزائر.²

وعرف المشرع الجزائري الامتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 في مادته الثانية والتي تنص على أنه: "الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية."³

وهكذا فإن عقد الامتياز في إطار قانون الاستصلاح حدد محل الامتياز المتمثل في استصلاح الأراضي التابعة للدولة المتواجدة في المناطق الصحراوية، الجبلية، والسهبية، أما الأراضي الأخرى التابعة للأملك الوطنية لا تخضع لنظام الامتياز.⁴

1 - المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83 المؤرخة في 17 ديسمبر 1997، المعدل والمتمم.

2 - راببة نوال وأوكاشبي ناجية، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة ماستر، جامعة بجاية الجزائر، 2013، ص6

3 - المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483

4 - راببة نوال وأوكاشبي ناجية، نفس المرجع، ص07

ثانيا: تعريف الامتياز في إطار قانون التوجيه الفلاحي

نصت المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه: " يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص.¹

كما عرفت المادة الثالثة من القانون نفسه : " ... الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية...²

ومن خلال نص المادتين 17 و 03 يتضح أن المشرع الجزائري جعل من الامتياز أفضل أسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، كما أنه حدد مدة لعقد الامتياز بدل تأييد حق الاستغلال وهذا في مقابل إتاوة سنوية .

ثالثا: تعريف الامتياز الفلاحي في إطار القانون 03-10

تنص المادة 04 من القانون 03-10 على أن : " 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 مدة 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) مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرات الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري.³

1 - المادة 17 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي

2 - المادة 03 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي

3 - المادة 04 من القانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

من خلال نص المادة يتضح أن المشرع الجزائري عالج عقد الامتياز بأكثر تفصيل مما ورد في قانون التوجيه الفلاحي، حيث تعرض لتحديد أطرافه، ومدته وأيضا محله والمقابل المالي.

كما أنه استبدل مصطلح حق الانتفاع الذي استعمله في مجال استصلاح الأراضي الفلاحية بمصطلح الامتياز.

وجدير بالذكر أن المشرع الجزائري من خلال نص المادة السالفة الذكر حدد المستثمر صاحب الامتياز، وهو أن يكون شخصا طبيعيا ذو جنسية جزائرية، و بهذا يكون قد أقصى الأشخاص المعنوية والأجنبية، كما حدد مدة العقد بـ 40 سنة قابلة للتجديد.¹

المطلب الثاني : خصائص عقد الامتياز الفلاحي

يتمتع عقد الامتياز بمجموعة من الخصائص تجعله أكثر اختلافا عن التصرفات القانونية الأخرى في المجال الفلاحي، هذا وسيتم تقسيم هذا المطلب إلى فروع :

الفرع الأول : عقد الامتياز عقد إداري

الفرع الثاني: عقد الامتياز منشئ لحق عيني

الفرع الثالث : عقد الامتياز عقد محدد المدة .

الفرع الأول : عقد الامتياز عقد إداري

يعتبر عقد الامتياز من العقود الإدارية، وهذا بالنظر لمقوماته التي تميزه عن باقي العقود وبالخصوص العقود الإدارية من حيث أطرافه أو اتصاله المباشر بالمرفق العام .
ومن خلال نص المادة 04 من القانون 10-03 السالفة الذكر التي تنص على أن الدولة تمنح الامتياز إلى شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية والذي هو صاحب الامتياز .

1 - راببة نوال وأوكاشبي ناجية ، نفس المرجع ، ص09

فبالنسبة لأطراف عقد الامتياز فهما الشخص العام المانح للامتياز ممثلا في شخص الإدارة العامة سواء الدولة أو إحدى مؤسساتها، والشخص المستفيد وهو المستثمر صاحب الامتياز .

وبهذا يمكن القول أن عقد الامتياز من العقود الإدارية باعتبار الإدارة العمومية طرفا

فيه.¹

الفرع الثاني: عقد الامتياز منشئ لحق عيني

يتضح من نص المادة 12 من القانون 10-2003² أن حق الامتياز يعتبر حقا عينيا أصليا يتفرع عن حق الملكية، ويخول للمستثمر استغلال العقار لأغراض فلاحية، والقيام بالأعمال كالبناء وتهيئتها وإمكانية التنازل عن الحق، وتقديمه كحصة في الشركة .

إن الحق العيني الذي يترتب الامتياز والواقع على العقار يخول لصاحبه حق استعمال واستغلال العقار، ما عدا التصرف فيه، وهو ما يجعله يختلف عن حق الملكية الذي يخول صاحبه السلطات الثلاث، وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف، غير أن حق الامتياز يشتمل على حق الاستعمال وحق الاستغلال وينزع هذين العنصرين من حق الملكية لا يبق إلا حق التصرف وبالتالي تصبح الملكية المثقلة بحق الامتياز ملكية غير كاملة وتسمى ملكية الرقبة.³

1 - مريجة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة ماستر ، جامعة بجاية 2015، ص38.

2 - المادة 12 : " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.

يمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه في ظل احترام أحكام هذا القانون لاسيما منها المواد 3 و7 و15 و16 و19 منه."

3 - مريجة كمال، نفس المرجع ، ص39

الفرع الثالث : عقد الامتياز عقد محدد المدة .

إن المستفيد من عقد الامتياز يلتزم في مقابل منحة للامتياز بمدة زمنية معينة والتي حددها المشرع الجزائري بموجب المادة 04 من القانون 10-03 بـ 40 سنة كمدة قصوى قابلة للتجديد.

ويلاحظ هنا أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لا يكون بموجب عقد دائم، كما لا يعد هذا العقد تنازل من الدولة على أملاكها للمستثمر صاحب الامتياز وإنما يمنح له فقط جانب الاستعمال والاستغلال أو ما يعرف بتسيير العقار لمدة محدودة .

وإذا ما نظرنا إلى القوانين السابقة نجد أن حق الانتفاع في ظل القانون رقم 87-19 كان دائما على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية وهو ما نصت عليه المادة 06 منه.¹

ونظرا للآثار السلبية المترتبة على ديمومة حق الانتفاع والتي منها تأخر عملية النهوض بقطاع الفلاحة بحيث فقدت الدولة ملكيتها على أراضيها، وهو الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يتراجع عن نمط الاستغلال عن طريق حق الانتفاع الدائم إلى الامتياز الذي يضمن تأقيت الحق مع إبقاء حق الاستخلاف والتوريث.

وجدير بالذكر أن عقد الامتياز المنتهية مدته لا يتم تجديده ضمنا وإنما يطلب من المستثمر صاحب الامتياز، إيداع طلبه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل اثنا عشر 12 شهرا من نهاية مدة العقد²، يرفقه بمحضر جرد يتضمن وصف دقيق لموقع

1 - المادة 06 من القانون 87-19: " تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على

مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة..."

2 - المادة 2/14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326

الأرض، وقوام الأرض والأملاك السطحية المتصلة بها وفقا للإجراء المنصوص عليه في المادة 30 من القانون 10-03.¹

المطلب الثالث: شروط منح الامتياز الفلاحي

يلزم لإبرام عقد الامتياز الفلاحي توافر شروط أساسية منها ما هو عام يشترك فيه جميع العقود ومنها ما هو خاص بعقد الامتياز الفلاحي، وفيما يلي سيتم بيان كل منها في فرعين على النحو الآتي:

الفرع الأول: الشروط العامة لإبرام عقد الامتياز الفلاحي

الفرع الثاني : الشروط الخاصة لإبرام عقد الامتياز

الفرع الأول: الشروط العامة لإبرام عقد الامتياز الفلاحي

إن الشروط العامة التي يجب أن تتوفر في عقد الامتياز على غرار باقي العقود هي الرضا، المحل، السبب، والشكلية في بعض العقود .

البند الأول: شرط التراضي

إن التراضي يتم بمجرد تبادل الطرفين (الدولة مانحة الامتياز والمستثمر) التعبير عن إرادتهما، بشأن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك بهدف استغلالها في النشاط الفلاحي، ويظهر هذا التراضي في القبول الذي يقدمه المستثمرون في شكل طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز والإيجاب الذي أصدره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²

1 - مريجة كمال ، نفس المرجع ، ص 40.

2 - المادة 09 من القانون 10-03 : " يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية المذكورين في المادة 5 أعلاه ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ..."

البند الثاني: شرط السبب

يشترط القانون المدني في السبب أن يكون مشروعاً، بحيث لا يكون هذا السبب مخالفاً للنظام العام والآداب العامة.¹
وعليه فإن سبب إنشاء المستثمرة الفلاحية هو ضمان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة استغلالاً أمثلاً، وذلك من أجل المساهمة في رفع الإنتاج وتلبية احتياجات الاقتصاد، وتوفير الأمن الغذائي.²

البند الثالث: شرط المحل

إن محل هذا العقد هو حق الامتياز والذي يمارس على الأرض الممنوحة والأمولاك السطحية المتصلة بها .
ويظهر ذلك من خلال نص المادة 04 من القانون 03-10 والتي نصت على أن الامتياز هو حق استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة كذا الأملاك السطحية المتصلة بها.
ويلاحظ من النص أن المشرع جمع في الامتياز الحق في استغلال الأرض والأمولاك السطحية، وبهذا يكون قد خالف ما كان عليه الأمر في حق الانتفاع الدائم الذي كان يمنح حق الانتفاع على الأرض وحق تملك الأملاك السطحية في عقد إداري واحد.³

البند الرابع: شرط الشكلية

بما أن محل عقد الامتياز هو حق عيني عقاري، طبقاً للمادة الرابعة من القانون 03-10، وبناء على نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي توجب إفراغ العقود

1 - المادة 97 من القانون المدني الجزائري .

2 - المادة 01 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي

3 - مصطفى كحال ، مرجع سابق ، ص51.

التي تمنح الحقوق العينية العقارية في الشكل الرسمي¹، وبما أن حق الامتياز حق عيني عقاري فيجب إفراغه في الشكل الرسمي، وبذلك تعد الشكلية ركن في عقد الامتياز .
ومن جهة أخرى فإن المادة 10 من القانون 03-10 قد بينت ذلك بنصها على أنه:
"يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط المذكور في المادة 04 أعلاه الموقع طبقا للقانون من المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبناء على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض."²

الفرع الثاني : الشروط الخاصة لإبرام عقد الامتياز

وتتمثل الشروط الخاصة لإبرام عقد الامتياز الفلاحي فيما جاء به القانون 03-10 .

البند الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيد

طبقا لنص المواد 16، 17، 19 من القانون 03/10 فإنه لا يستفيد من الأرض الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة سوى الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط الآتية :

1- أن يكون الشخص المستفيد صاحب الامتياز شخصا طبيعيا وهو ما نصت عليه المادة 04 من القانون 03/10 وكرسته المادة 1/22 من نفس القانون، حيث أكدت على وجوب الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة.³

2- أن يكون الشخص المستفيد صاحب الامتياز ذو جنسية جزائرية، وهو ما نصت عليه المادة 04 من القانون 03/10 .

1 - المادة 324مكرر1: زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها
"..."

2 - المادة 10 من القانون 03-10

3 - المادة 1/22 : "يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا..."

3- كما تعطى الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، أو المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، والأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.¹

4- ألا يكون الشخص المستفيد صاحب الامتياز عضوا في مستثمرة فلاحية أخرى عبر التراب الوطني، غير أنه يجوز له الاستفادة من عدة حقوق امتياز في مستثمرة فلاحية واحدة، وذلك بغية تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة.²

البند الثاني : شرط القرار الولائي المكرس لحق الامتياز.

يعتبر القرار الولائي من أهم شروط الاستفادة من حق الامتياز وهو شرط ضروري لابد من الحصول عليه لإبرام عقد الامتياز من قبل د و أ ف، حيث أن إدارة الأملاك الوطنية تمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا على الأملاك السطحية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد الحصول على ترخيص من قبل الوالي، ويعتبر هذا الترخيص بمثابة قرار يرخص منح حق الامتياز أو إبرام عقد الامتياز.³

ولقد فصل المنشور الوزاري المشترك رقم 108⁴ بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية في ذلك والذي كان موضوعه إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات .

1 - المادة 17 من القانون 03/10

2 - المادة 16 من القانون 03/10

3 - المادة 17 من القانون 03/10

4 - المنشور الوزاري المشترك رقم 108 الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية الصادر بتاريخ 2011/02/23

حيث بيّن هذا المنشور كيفيات الاستفادة من امتياز الأراضي بهدف إنشاء مستثمرات فلاحية، وبيّن كذلك محتوى القرار المكرس لحق الامتياز والإجراءات الخاصة به.¹

المطلب الرابع : الإجراءات المتبعة لمنح الامتياز الفلاحي

طبقا للقانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي 10-326 يتم الحصول على حق الامتياز وفقا لطريقتين هما : تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز و أيضا الحصول على حق الامتياز بطريق الترشح وفقا للمادة 17 من القانون 03-10 السالف ذكرها.² وسيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين وفقا للآتي:

الفرع الأول: كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق الترشح

الفرع الأول: كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

ألزم المشرع الجزائري أعضاء المستثمرات الفلاحية من تقديم طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه بموجب القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.³

في حالة المستثمرات الفردية يكون الطلب فرديا، أما في حالة المستثمرات الجماعية فتكون الطلبات بشكل جماعي وهنا يبرم عقد الامتياز بصفة جماعية.

إن ما يميز الامتياز الفلاحي عن الامتياز في القواعد العامة، أن هذا الأخير يتم فيه الاستغلال الشخصي وليس الجماعي.⁴

1 - مصطفى كحال ، مرجع سابق ، ص54

2 - مريجة كمال ، مرجع سابق ، ص42

3 - المادة 09 من القانون 03/10

4 - حرز الله كريم، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة البليدة 2014، ص219.

وللاستفادة من حق الامتياز يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته وتحويله إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الامتياز .

البند الأول: إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

يتعين على كل مستفيد إيداع ملف يتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان باسمه خلال 18 شهرا، تبدأ من يوم نشر هذا القانون -03/10- في الجريدة الرسمية.¹

ويشمل هذا الملف على الوثائق التالية :

ملء استمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23،² نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها بغرض إثبات الهوية، شهادة فردية للحالة المدنية للتأكد من أن صاحب الطلب غير متوفي، نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية، قرار الوالي، وفي حالة وفاة المستفيد يرفق العقد الأصلي أو قرار الوالي بعقد فريضة الهالك، نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي عندما تكون منطقة ممسوحة، تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفقا لقانون 87-19، محضر جرد محين يتضمن ممتلكات المستثمرة، توكيل يتم إعداده أمام موثق لتمثيل الورثة أمام الديوان.³

في حالة ما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود، أو عندما يكون العقد الإداري للمستثمرة قد تعرض للتعديل، ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تحيين هذ المخطط.⁴

1 - المادة 30 من القانون 03/10

2 - الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10

3 - كحيل حكيمة ، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال نص المادتين 09 و30 من القانون 03-10، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06 ، جامعة الدكتور يحيى فارس ، المدينة الجزائر،

2014، ص 228

4 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 326/10

يستبعد الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم العينية العقارية بموجب أحكام قضائية أو قرارات ولائية، أو كانوا من الأشخاص الذين حازوا حقوق انتفاع عن طريق معاملات عقارية مخالفة لأحكام القانون 87-19 .

وفي هذا الصدد يطرح التساؤل حول الأشخاص الذين يحوزون عقودا رسمية غير مشهورة بسبب التعليمات الوزارية التي أوقفت التنازل،¹ هل يحرمون من الاستفادة من حق الامتياز؟²

انطلاقا من مبدأ تدرج القوانين فإن التعليم لا توقف العمل بالنص التشريعي وبالتالي يتعين على مسؤولي المحافظات العقارية إتمام إجراءات الشهر ليتسنى لهؤلاء الأشخاص تقديم طلبات التحويل من حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أما فيما يتعلق بأصحاب العقود العرفية فإن هذه العقود باطلة، إلا أنها تثير بعض التساؤلات بالنسبة للأشخاص الذين قاموا باستغلال هذه الأرض وإقامة منشآت فوقها كغرس أشجار مثمرة وبناء مخازن ... إلخ.

وتتص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-326 : " تطبيقا لأحكام المادة 09 من القانون 10-03 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت 2010 والمذكور أعلاه، يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية ."³

1 - التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة 03/03/2005

2 - بن رقية بن يوسف ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة طبقا لقانون 03/10، مقال منشور في مجلة تصدر دوريا عن جامعة البليدة، العدد 06، جوان 2016، ص24

3 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-326

1- إيداع الملف بصفة فردية

من خلال نص المادة السالفة فإن إيداع ملفات التحويل لا يتم إلا بصفة فردية، إذ أن كل فرد في المستثمرة الجماعية يلزم بإيداع الملف الخاص به بنفسه، بحيث لا يمكن نيابة شخص عن آخر، الأمر الذي يسمح بضبط وإحصاء عمليات التحويل، من جهة ومن جهة أخرى تسهيل عملية ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب التنظيم المعمول به،¹ في المقابل فإن كل شخص لا يمكنه اكتساب أكثر من حق امتياز واحد على التراب الوطني إلا في حالة منح ترخيص من طرف الديوان للمستثمر الذي يهدف إلى تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة.²

2- إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تشتت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 10-326 أن يتم إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية . وتم إنشاء الديوان بموجب المرسوم التنفيذي 96-387، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويدعى في صلب النص "الديوان"، بحيث يخضع لقواعد القانون الإداري في علاقته مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقته مع الغير.

كما يوضع تحت وصاية وزير الفلاحة ويكون مقره الجزائر.⁴

1 - الشفعة التي يمارسها الديوان الوطني بموجب المادة 52 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقار المعدل والمتمم.

2 - راببة نوال ، وأوكاشبي ناجية ، مرجع سابق ، ص 24

3 - المرسوم 96-87 المؤرخ في 06 شوال 1416 الموافق لـ 24 فبراير 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر العدد 15 المؤرخة 10 شوال 1416 الموافق لـ 28 فبراير 1996، ص 03.

4 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم.

يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعاتها¹ ويتولى باعتباره أداة تابعة للدولة تنفيذ السياسة العقارية ويتصرف لحسابها.

كما يكلف الديوان بما يلي:

- دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبتفويض وتنفيذ الإجراء المنصوص عليه لهذا الغرض .

- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمتل من أصحاب الامتياز.

- السهر ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.²

فالملاحظ بعد تعديل هذه المادة قيام المشرع الجزائري بصياغة أحكام الشرط الثاني بما يتماشى والأهداف التي يرمي إليها قانون التوجيه الفلاحي 08-16 الذي أكد عليه في إطار القانون 10-03 الذي نعني به تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.³

البند الثاني : دراسة الملف

يتولى الديوان دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-339⁴ المعدلة للمادة 05 من المرسوم

1 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم.

2 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 96-87 والتي تنص على أن الديوان يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في القانون 90/25 المعدل والمتمم.

وبالنظر لأحكام القانون 90/25 المعدل والمتمم نجده ينص في مادته 76 المعدلة بالأمر 95-26 على أنه تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين...شريطة ما يأتي : أن لا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي، وفي حالة العكس فإن ملاكها الأصليين يعوضون نقديا أو عينيا..."

3 - رابية نوال وأوكاشبي ناجية ، نفس المرجع ، ص24

4 - المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1996 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 61 المؤرخة في 25 أكتوبر 2009.

التنفيذي 96-87، حيث أضافت إلى مهام الديوان مهمة دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية، وذلك بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة، كما نصت المادة 03 من المرسوم 09-339 المعدلة للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 96-87 على أنه لتحقيق أهداف الديوان يجب توفر مصالح مركزية وهياكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني، والتي شكلت خلايا في المديريات الولائية للفلاحة والتي خولت لها كافة الصلاحيات لاستقبال ملفات المستثمرين الراغبين في الاستفادة من الامتياز.

بعد دراسة الملف من قبل الديوان إذا تبين أنه يحتوي على جميع الشروط والوثائق المنصوص عليها قانونا يتم توقيع دفتر الشروط وفق النموذج المرفق بالمرسوم من قبل المستثمر صاحب الامتياز والديوان، ثم يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.¹

بعد الانتهاء من دراسة الملف إما يتم قبول الملف ويرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإمضاء دفتر الشروط بين هذا الأخير والمستثمر صاحب الامتياز، وفي حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان برفض منح الامتياز، في هذه الحالة يمكن للطالب رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.²

فبعد دراسة الملف واستيفائه لشروط طلب التحويل، تأتي مرحلة توقيع دفتر الشروط.

1 - المادة 05 من المرسوم 10-326 .

2 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10-326.

أولاً : القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط

حسب المادة الأولى من الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي 10-326، فإن دفتر الشروط يهدف إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة.¹

1- قيام الديوان بشكليات توقيع كآصل:

تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-326 على أنه: " يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 10-03.

بعد هذه العملية يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر .

2- الاستعانة باللجنة الولائية كاستثناء:

يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها، حيث تتم الاستعانة بهاته اللجنة إذا تطلب الملف معلومات تكميلية أو التأكد من الوثائق أو الوقائع المصرح بها.²

1 - المادة 01 من الملحق الثالث :: " يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون 03/10...."

2 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 10-326.

ثانيا: نتائج دراسة الملفات

بعد الانتهاء من دراسة الملف إما يتم قبول الملف أو رفضه .

1- في حالة قبول الملف

في هذه الحالة يجب التمييز بين صورتين:

الأولى: إذا قام الديوان بدراسة الملف من دون الاستعانة باللجنة الولائية فهنا يقوم

بإرسال الملف لإدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.¹

الثانية: وهي عند استعانة الديوان باللجنة الولائية السالفة الذكر فهنا يقوم الوالي بدوره

بإرسال الملف للديوان لإتمام الإجراءات القانونية خاصة ما ورد في المادة 05 من المرسوم

التنفيذي 326/10.²

2- أما في حالة عدم قبول الملف

ففي هذه الحالة يعلم الوالي المعني بالأمر عن طريق رسالة معللة، مع إرسال نسخة

منها إلى الديوان برفض منح الإمتياز .

وفي هذه الحالة يمكن للمعني الطعن في قرار الوالي أمام الجهات القضائية

المختصة،³ كما يعلق إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إلى غاية الفصل

النهائي في النزاع .⁴

1 - المادة 05 من المرسوم 326-10

2 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10: " يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع

دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون 03/10 ... والمرفق في الملحق الثالث بهذا المرسوم

ويرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر."

3 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 326/10

4 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 326/10: " يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة

القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم إلى غاية بت الجهة

القضائية فيها نهائيا."

بالإضافة إلى ذلك يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفاتهم بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال رغم الإعدارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03،¹ وحتى يكون تبليغ الإعدار صحيحا وله طابع رسمي في مواجهة المستفيدين وورثتهم، أوجب المشرع تبليغه وتنفيذه من طرف محضر قضائي وفقا لأحكام المواد من 406 إلى 414 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن ق إ م إ.²

البند الثالث : إعداد عقد الامتياز

طبقا لنص المادة 324 مكرر 7 من القانون المدني³ فإنه يتم إفراغ العقد في قالب رسمي باعتبار أن محل عقد الامتياز هو حق عيني عقاري، وهذا ما أشارت إليه المادة 12 من القانون 10-03 التي تنص على إمكانية رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.⁴

أولاً : كيفية إعداد عقد الامتياز

استنادا لنص المادتين 324 مكرر 7 والمادة 12 السالفتي الذكر، نستنتج أنه ما دام إيداع الملفات يتم بصفة فردية فإن إعداد العقود يكون باسم كل مستثمر .
فإذا كانت المستثمرة فردية فلا يطرح أي إشكال في كيفية إعداد العقد إذ يتم باسم المستثمر، أما في حالة المستثمرة الجماعية أو في حالة تقديم الطلب من طرف الورثة فيختلف الأمر

1 - المادة 30 من القانون 10/03 : " ... عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم..."

2 - كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 237

3 - المادة 324 مكرر 7 : " يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الإجراء..."

4 - المادة 12 من القانون 03/10

1- إذا كان الأمر يتعلق بمستثمرة فلاحية جماعية

فإن إعداد العقد يتم باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية، وهذا يدل على احترام القواعد التي تحكم المستثمرات الفلاحية الجماعية التي تكون فيها الملكية جماعية للمستثمرة أي على الشيوخ والحصص فيها أيضا متساوية أي لكل عضو مستثمر فيها حصة مساوية لحصة الأعضاء الآخرين.¹

2- أما إذا تم تقديم الملف من طرف ممثل الورثة

فإن الامتياز يتم على الشيوخ وباسم كل الورثة، وبالتالي فإن إعداد العقود يتم على الشيوخ أي على الملكية العامة للورثة طبقا للقواعد العامة التي تطبق على الميراث.²

البند الرابع: شهر العقار في المحافظة العقارية

تهدف عملية الإشهار العقاري إلى تثبيت حق عيني عقاري لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ويتم تنظيمها في سجلات معدة لإطلاع الكافة، مما يجعل حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيدت باسمه.

وطبقا للمادة 793 ق م ج فإنه: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار

سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص تلك التي تديرها مصلحة الإشهار العقاري."³

1 - نصت المادة 2/12 من المرسوم 10-326 على أنه: " عندما يتعلق الأمر بمستثمر جماعية يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية".

2 - نصت المادة 12 الفقرة الأخيرة من المرسوم 10-326 على أنه: " وفي حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ باسم كل ورثة".

3- المادة 793 من القانون المدي الجزائري

إن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير، إلا من تاريخ إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية،¹ فالشهر ضمن البطاقات العقارية يعد قيد لوجود حق عيني عقاري سواء بين الأطراف أم في مواجهة الغير.

كما جاءت المادة 10 من القانون 03-10 تثبت وجوب شهر عقد الامتياز الذي ينشئ حق عيني عقاري لفائدة المستثمر صاحب الامتياز في المحافظة العقارية للاحتجاج به في مواجهة الغير .

كما أن المادة الثامنة من القانون 03-10 جاءت لتعفي عملية إعداد وتسجيل وإشهار عقد الامتياز من جميع المصاريف.²

بعد إتمام إجراءات شهر العقار يقوم الديوان بتسجيل المستثمرة في بطاقة تمسك لهذا الغرض بفهرس المستثمرات الفلاحية، حيث تقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية، وبالتالي يحدد وزير الفلاحة بموجب قرار كفيات تأسيس الفهرس وقواعد سيره، وهو ما أكدته المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-326³

وتتص المادة 32 من القانون 03-10 على أنه: " يتعين على الهيئات والمؤسسات المعنية تنفيذ الأحكام التي تتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في أجل 03 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية".

1 - المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقار، ج ر العدد 92 بتاريخ 18/11/1975.

2 - المادة 08 من القانون 03/10 تنص على أن: " تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف".

3 - المادة 3/15: "...يحدد قرار من الوزير المكلف بالفلاحة كفيات تأسيس الفهرس وقواعد سيره".

وهنا يتضح أن المشرع الجزائري حدد أجل ثلاث سنوات كحد أقصى لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من قبل جميع المؤسسات والهيئات والمتمثلة في الديوان والمديريات الجهوية المتفرعة عنه، وكذلك إدارة أملاك الدولة والمحافظات العقارية.¹

الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق الترشح

إن منح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة لا يتم فقط عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بل يمكن منحه كذلك عن طريق الترشح، بحيث تمنح إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 17 من القانون 03-10، والمادة 25 من المرسوم التنفيذي 10-326²

تجدر الإشارة إلى أن القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي 10-326 لم يفصلا في إجراءات إعلان الترشح وكيفياته وهذا وفقا للمادة 2/25 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، حيث نصت على أنه: "... تحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة."

وبهذا فقد أوكلت المادة 2/25 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه تنظيم إجراءات إعلان الترشح وكيفياته إلى قرار الوزير المكلف بالفلاحة،³ وهذا على النحو التالي:

1 - رابية نوال وأوكاشبي ناجية ، مرجع سابق ، ص31

2 - المادة 17 من القانون 03/10 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 تنصان على أن منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية يكون بناء على طلب الترشح المقدم للديوان وبعد ترخيص من الوالي. والمراد بالمتوفرة هنا الأراضي الفلاحية التي لم يتم أصحابها بطلب تحويل في الآجال المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها .

3 - قرار وزير الفلاحة والتنمية الريفية المؤرخ في 11/11/2012 المحدد لكيفيات إعلان الترشح واختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 44، 2013، ص13

البند الأول: إعلان الترشح للحصول على امتياز استغلال الأراضي المتوفرة

يتضح من خلال نص المادة 1/25 من المرسوم 10-326 أن محل الامتياز عن طريق الترشح يتمثل في الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها المتوفرة، ويفهم من ذلك هي الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بتقديم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وكذا الأراضي التي تم إسقاط الإنتفاع عليها.¹

كما نصت المادة 17 من القانون 10-03 على أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعلان الترشح لمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة مع ضرورة إحترام المادة 15 من القانون نفسه.

وبالرجوع للمادة 15 من القانون 10-03 نجد أن الأمر يتعلق بتنازل المستثمر الفلاحي عن حق الامتياز، إذ يمكن للمستثمرين الآخرين طلب الامتياز على نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء يتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق ممارسة الشفعة² ويسترجع المستثمرة الفلاحية، وفي هذه الحالة يطبق على الأراضي المسترجعة نظاما خاصا لمنح الامتياز عليها، وهذا وفقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي 10-326.³

يتم إعلان الترشح في الأراضي الفلاحية المتوفرة من طرف الديوان، حيث يتم إدراجه مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين أحدهما باللغة العربية والأخرى باللغة الفرنسية، ثم يتم إلصاق نفس الإعلان على مستوى مقر الولاية، الدائرة والبلدية التي تخص مكان تواجد هذه الأراضي محل الامتياز.⁴

1 - المادة 25 من المرسوم 10-326.

2 - المادة 15 من القانون 10-03

3 - المادة 2/24 من المرسوم 10-326.

4 - المادة 03 من القرار : " يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعلان الترشح عن طريق إعلانات تدرج مرة (1) على الأقل في يوميتين وطنيتين.."

أما عن مشتملات إعلان الترشح يجب أن يتم التحديد الدقيق والمفصل للأوعية العقارية الواجب منحها عن طريق الامتياز وأماكن تواجدها.

البند الثاني: دراسة ملفات الترشح

أنشأ القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11 لجنة خاصة تتولى دراسة ملفات المعنيين بالترشح ولقد قامت المادة 05 منه بتحديد تشكيلتها.¹

تختص اللجنة بدراسة طلبات الحصول على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بموجب إعلان الترشح مع مراعاة الأولوية التي منحها المادة 17 من القانون 10-03².

وتعتمد اللجنة عند دراستها للطلبات على معايير مختلفة بحسب الفئة المقدمة لطلب الترشح.

تحرر اللجنة في نهاية الدراسة محضرا بأشغالها وفقا لما جاء به القرار الوزاري السالف ذكره، ترسل اللجنة نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما تقوم بإعداد القائمة الإسمية للمتشحين المقبولين التي تعرض على الوالي المختص إقليميا للترخيص بمنح حق الامتياز.

1 - المادة 05 من القرار: " تدرس طلبات المرشحين للامتياز من طرف لجنة خاصة يرأسها مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية وتتكون من:

- الأمين العام للغرفة الفلاحية الولائية

- رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية .

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا.

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة اللجنة.

2 - المادة 17: "...وتعطى الأولوية إلى :

- المستثمرين أصحاب امتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين،

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم،

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيزي المستثمرة الفلاحية وعصرنتها..."

وجدير بالذكر أن مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بناء على المحضر المعد من قبل اللجنة الخاصة يقوم بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول الذي تتوفر فيه الشروط،¹ وبعد ذلك يقوم الديوان بإرسال دفتر الشروط مرفق بملف الترشيح للمعني إلى مدير أملاك الدولة للولاية بغرض إعداد عقد الامتياز.

1 - الشروط الواجب توافرها في المترشح بموجب المادة 04 من القانون 03/10

المبحث الثاني: الأحكام الخاصة بعقد الامتياز الفلاحي

سيتم التطرق في هذا المبحث إلى الآثار المترتبة عن عقد الامتياز في المطلب الأول، ثم يتم توضيح آليات الرقابة على الامتياز الفلاحي مطلب ثان، لنعرج في الأخير طرق نهاية عقد الامتياز الفلاحي مطلب ثالث.

المطلب الأول : الآثار المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي

يرتب عقد الامتياز الفلاحي آثارا عديدة وهذا منذ نشأته إلى غاية انتهائه، ويتجلى ذلك في الحقوق والالتزامات التي يربتها لأطرافه وهما المستثمر صاحب الامتياز والدولة مانحة الامتياز، وسيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين وهذا كالآتي:

الفرع الأول: آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز.

الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز بالنسبة للدولة مانحة الامتياز

الفرع الأول: آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز.

تشمل الآثار التي يربتها عقد الامتياز الفلاحي في مواجهة المستثمر صاحب الامتياز في مجموع الحقوق التي يكتسبها والالتزامات الواقعة عليه وهذا وفقا للآتي:

البند الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

تتمثل الحقوق التي يكتسبها المستثمر وفقا لقانون 10-03 فيما يلي:

أولا: حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها¹:

يعتبر حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها من أهم الحقوق التي يربتها عقد الامتياز للمستثمر، وبهذا يكون القانون 10-03 قد منح الامتياز على جميع الأملاك بما فيها السطحية، بخلاف القانون رقم 87-19 الذي كان يربط حق الانتفاع على الأرض وحق الملكية على الأملاك السطحية المتصلة بها.²

1 - المادة 04 من القانون 03/10 .

2 - مصطفى كحال ، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية الابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2013، ص64.

ثانيا: رهن حق الامتياز

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يرهن حق استغلال الأرض الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها بغرض الحصول على قروض بنكية وهذا بهدف تسهيل الحجز على هذا الحق في حالة عدم تسديد الأقساط وهذا طبقا للمادة 788 ق إ م إ.¹ كما أن المادة 12 من القانون 10-03 منحت للمستثمر حق تأسيس رهن متعلق بالحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز.

فرغم افتقاد صاحب حق الامتياز لصفة المالك إلا أن المشرع أجاز له رهن حق الامتياز حتى يمكن صاحبه من الحصول على المال الكافي لتمويل مشروعه الفلاحي، كذلك فإن إلغاء فكرة الشيوخ المفروض على أعضاء المستثمرة أثر على شروط البيع بالمزاد العلني لحق الامتياز، بحيث لم يتطلب المشرع توفر شروط خاصة في الراسي عليه المزاد، وهي ضرورة توافر الشروط في المستفيد الأصلي واحترام الطابع الجماعي للمستثمرة، وبهذا أصبح حق الامتياز قابلا للبيع بكل سهولة بحكم أنه حق فردي.²

ثالثا: التنازل عن حق الامتياز

ينقل حق الامتياز على الأرض الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها للورثة الذكور والإناث للمدة المتبقية من عقد الامتياز.

1 - المادة 788 ق إ م إ : " يجوز لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المنقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني، بناء على قائمة شروط البيع، يعدها محضر قضائي، وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار.

يبليغ رسميا المحضر القضائي قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة، عند الاقتضاء طبقا لأحكام هذا القانون ."

2 - حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الأكاديمية الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جامعة الشلف، جوان 2016، ص165.

يمنح للورثة أجل سنة تبدأ من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار أحد الورثة ليتكفل بحقوق والتزامات المورث في المستثمرة¹، مع مراعاة أحكام المادة 88 من قانون الأسرة في حالة وجود قاصر بينهم² أو التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم، أو التنازل عن حقهم للغير مع مراعاة أحكام المواد 15، 16، 18، و 19 من القانون 03-10 .

1- التنازل عن الحقوق لأحد الورثة

يمكن للورثة إمكانية التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم، فالأصل أن التنازل يكون مجاني ولكن لتفادي الوقوع في منازعات حول استغلال الأراضي الفلاحية محل الامتياز يمكن لهم الاتفاق على التنازل لأحدهم بمقابل مالي ويكون بمثابة بيع³. وبعد انقضاء أجل سنة ولم يقم الورثة باختيار واحد من الحلول القانونية، في هذه الحالة يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قصد إثبات التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة، وإدراج أموال التركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة طبقاً لنص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية⁴.

1 - المادة 25 من القانون 03/10.

2 - المادة 88 من قانون الأسرة : " على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية :
- بيع العقار، وقسمته، ورهنه، وإجراء المصالحة،..."

3 - رابطة نوال ، مرجع سابق ، ص 39

4 - المادة 53 من قانون 30/90 المعدل والمتمم: " إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية المورثة، بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفق المادة 51 أعلاه.

وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث."

2- التنازل عن الحقوق للغير

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز التنازل عن حق استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها للغير، وذلك بشرط¹:

- أن يكون المتنازل له من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون 87-19 أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم، أو من الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني، باستثناء المجاور بشرط أن لا يكون لهذا الأخير مستثمرة فلاحية تفوق مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية طبقا للمرسوم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 والمتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية.²

رابعا : الحق في الانسحاب من المستثمرة الفلاحية

حسب نص المادة 26 من القانون 10-03 فإنه يحق للمستثمر صاحب الامتياز الانسحاب من المستثمرة الفلاحية قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط وذلك بطلب من المعني.³

وبالرجوع لدفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة نجد أنه حدد مدة سنة على الأقل لتقديم طلب الانسحاب والذي يكون عن طريق إشعار .

1 - بن يوسف بن رقية ، مرجع سابق ، ص34

2 - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد84 المؤرخة في 21 ديسمبر 1997.

3 - المادة 26 : " تنتهي مدة حق الامتياز:

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجدد .

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز ..."

خامسا : حق تشكيل مستثمرة فردية

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يختار الاستثمار الفردي إذا كان ينتمي إلى مستثمرة متعددة الأعضاء، وذلك طبقا لنص المادة 11 من القانون 10-03¹، وبهذا يكون على المستثمر في هذه الحالة أن يقدم طلبا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 السالف الذكر.

سادسا: إمكانية إبرام عقود الشراكة .

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في إبرام عقد شراكة رسمي ومشهر²، حيث تعمل عقود الشراكة على تزويد المستثمر برؤوس الأموال وتبرم مع أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية .

أما المادة 26 من المرسوم 10-326 حددت كيفيات إبرام الشراكة، حيث يجب أن يحرر العقد أمام الموثق، كما للمتعاقدين الحرية في تحديد مدة الشراكة، بشرط أن يتم تحديدها سنويا أو لعدة سنوات، كما يجب ألا تتجاوز مدة الشراكة مدة الامتياز المتبقية وقت إبرام العقد .

البند الثاني : التزامات المستثمر صاحب الامتياز

جاءت المواد 04، 22، 23، من القانون 10-03 لتبين الالتزامات التي تترتب في ذمة المستثمر صاحب الامتياز كأثر من آثار عقد الامتياز وهي كالاتي:

- 1 - المادة 11: "... غير أنه و مع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية ..."
- 2 - المادة 21 من القانون 10/03 : " يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر . مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم من الجنسية الجزائرية."

أولاً : دفع الإتاوة

إن أول التزام يقع على عاتق المستثمر هو دفع الإتاوة طبقاً لنص المادة 04 من القانون 10-03 السالفة الذكر، حيث تدفع سنوياً لصندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

وتعد الإتاوة التزام في ذمة المستثمر وهو حق مالي بالنسبة للدولة مانحة الامتياز، وهي تخص الأرض فقط دون الأملاك السطحية، ويتم تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية.¹

وتنص المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 على أنه تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانية الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) بالهكتار سنوياً وخارج الرسوم.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع حدد مبلغ معتدل وهو 15.000.00 دج كمقابل لاستغلال الأراضي الفلاحية وهذا بالنسبة لأراضي الفئة الممتازة (أ) أي المسقية.²

ثانياً: إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية

يجب على المستثمر صاحب الامتياز إدارة مستثمرته الفلاحية مباشرة وشخصياً، أما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فيتعين عليهم تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية أو مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكيفية توزيع استعمال المداخل وذلك بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لتحديد العلاقات فيما بينهم طبقاً للمادة 22 من القانون 10-03.³

1 - التعلية رقم 3085 المؤرخة في 11/04/2011، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

2 - رابية نوال ، مرجع سابق ، ص42

3 - المادة 22 من القانون 03/10

وبهذا فعلى المستثمرين أصحاب الامتياز تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية ملزمة لهم ولا يحتج بها على الغير لتفادي النزاعات بين المستثمرين في اختيار طريقة مشاركة كل واحد منهم وتوزيع المهام فيما بينهم.

ثالثا: استغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة .

ومن الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر التزامه باستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة دائمة ومنتظمة، وهذا لتجنب إهمال الأرض أو تحويل وجهتها الفلاحية، وهنا يكون المستثمر قد أخل بالتزام واقع على عاتقه وهو استغلال الأرض وحمايتها طبقا للمادة 29 من القانون 10-03.¹

رابعا: المحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية

إن المستثمرة الفلاحية الجماعية هي تلك المتكونة من عدد من المستثمرين أصحاب الامتياز، وهنا يمكن القول أن المستثمرة الجماعية تبقى قائمة بالرغم من حدوث أي تغيير على تشكيلة أعضائها بتنازل أحدهم أو وفاته أو غير ذلك.

وبصدور القانون 10-03 وإلغاء فكرة الشيوخ المفروض أصبح من السهل نقل الحصص لعدم تأثير ذلك على الطابع الجماعي للمستثمرة الفلاحية،² وهو ما أكدته المادة 24 من القانون 10-03.³

1 - المادة 29 : " يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية..."

2 - حرش محمد، مرجع سابق ، ص162

3 - المادة 24: " عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الامتياز."

الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز بالنسبة للدولة مانحة الامتياز

يترتب على عقد الامتياز الفلاحي آثارا بالنسبة للدولة مانحة الامتياز على غرار الآثار التي يربتها في ذمة المستثمر صاحب الامتياز وكأصل عام فإن ما يربته عقد الامتياز من حق بالنسبة للمستثمر يعتبر التزاما بالنسبة للدولة، وعلى هذا الأساس فإن الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة هي مجمل الحقوق المقررة للمستثمر، كما أن الحقوق التي تتوجب للدولة من عقد الامتياز هي مجموع الالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر، كما تنقرر للدولة زيادة على ذلك حقوقا أخرى يتم إيجازها كما يلي:

البند الأول: ممارسة حق الشفعة

ينص قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم على أن الدولة لها أن تمارس حق الشفعة على الأراضي على الرغم أنها ليست مالكا ولا صاحبة حق انتفاع في مفهوم قانون 87-19.¹

ونجد أن المادة 24 من القانون 87-19 تقرر للدولة حق ممارسة الشفعة على الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا طبقا لأحكام ق ت ع.

ويختلف حق الشفعة في القانون 10-03 عنه في قانون 87-19 إذ أن هذا الأخير يجعل الدولة في المرتبة الأولى في ممارستها للشفعة كونها مالكة الرقبة، كما أن الشريك في الشيوخ في حق الانتفاع لا يمكنه شراء حق جديد لكونه مستفيدا فلا يستطيع الحصول على أكثر من حق .

أما في القانون 10-03 فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز فإن الشريك في الشيوخ يمارس حق الشفعة ويكون في المرتبة الأولى قبل الدولة مالكة الرقبة .

1 - في المادة 62 من القانون 90/25 المعدل والمتمم على أنه: " تمارس الهيئات العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 87/19".

وجدير بالذكر أنه لا يمكن في أي حال من الأحوال أن يتنازل المستثمر قبل أن يتم الترخيص له من طرف الديوان، وأن أي تنازل بدون ترخيص يعتبر باطلاً وبعيد الأثر.¹

البند الثاني: ممارسة حق الرقابة

نصت المادة الرابعة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 :
"دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق ل 15 غشت 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط هذا .

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة."²

المطلب الثاني: الرقابة على عقد الامتياز الفلاحي

تعتبر الدولة مالكة حق الامتياز، ولذلك حرص المشرع الجزائري على ضرورة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، بحيث منع أي تصرف أو فعل من شأنه أن يؤثر على طابعها الفلاحي أو ينقص من مردوديتها أو يؤدي إلى عدم استغلالها .

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد رصد وسائل وآليات لممارسة الرقابة بكافة صورها على المستثمرين أصحاب الامتياز الفلاحي، وهو ما سيتم التطرق له بالتفصيل في هذا المطلب في فرعين متتاليين : الرقابة الإدارية على حق الامتياز فرع أول، والرقابة القضائية على الإمتياز الفلاحي فرع ثان.³

1 - بريك زبير ، مرجع سابق ، ص57

2 - المادة 04 من الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 10-326.

3 - حرش مجمد ، مرجع سابق ، ص165

الفرع الأول: الرقابة الإدارية على عقد الامتياز الفلاحي

تمارس الرقابة الإدارية على الامتياز عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأصل عام، كما يمارس هذا النوع من الرقابة من طرف اللجنة الولائية وأيضا عن طريق أساليب أخرى

البند الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يمارس الديوان رقابة الاستغلال الأمثل والرقابة عن طريق ممارسة حق الشفاعة .

أولاً : رقابة الاستغلال الأمثل

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي 10-326 الرقابة على المستثمرة الفلاحية وعلى المستثمر صاحب الامتياز في أي وقت للتأكد من النشاطات التي يقوم بها ومدى مطابقتها لدفتر الشروط.¹

كما يلتزم المستثمر صاحب الامتياز في عملية الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول للمستثمرة وتزويدهم بكافة المعلومات أو الوثائق المطلوبة .²

في حالة إخلال المستثمر بإحدى الالتزامات المنصوص عليها سواء في المادة 23 من القانون 10-03³ أو المادة 08 من دفتر الشروط الملحق⁴ ، يقوم المحضر القضائي بالمعينة، ثم يقوم الديوان بتقديم إعدار وعند انقضاء الأجل يقوم الديوان بعد إخطار المعني بفسخ عقد الامتياز بموجب قرار قابل للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية خلال شهرين تبدأ من يوم تبليغ قرار الفسخ من طرف الديوان.⁵

1 - المادة 27 من المرسوم التنفيذي 326/10

2 - بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق ، ص13

3 - المادة 23 من القانون 10-03 " يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية ..."

4 - المادة 08 من دفتر الشروط الملحق : " يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، ..."

5 - المادة 28: "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقاً للقانون ..."

ثانيا : الرقابة عن طريق ممارسة الشفعة

تمارس الدولة الشفعة على الأراضي الفلاحية محل الامتياز، وتختلف مرتبة الدولة في ممارستها للشفعة من القانون 87-19، حيث كانت في المرتبة الأولى باعتبارها مالكة الرقبة، غير أن القانون 10-03 منح للشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حق الامتياز من طرف المستثمر رخصة الشفعة في المرتبة الأولى، ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية وهذا في حالة رفض الشريك في الشيوخ ممارسة الشفعة أو عدم الرد، ففي هذه الحالة للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الشفعة.¹

ويمكن للديوان ممارسة الشفعة في المرتبة الأولى في حالة التنازل عن المستثمرة الفردية .

أما في حالة التنازل بين الأصول والفروع أو الزوجين أو بين الأقارب والأصهار، فإن المادة 25 من القانون 10-03 منعت ممارسة الشفعة لا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا من باقي الشركاء في الشيوخ.²

البند الثاني : رقابة اللجنة الولائية

تتم الرقابة من طرف اللجنة الولائية في مرحلة دراسة ملف الترشح المودع من طرف المستثمر صاحب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة ما إذا تطلبت الدراسة معلومات تكميلية أو استحق الملف تحققا من الوثائق، حيث يقوم الديوان بإرسال الملف إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي.³

1 - المادة 20 من المرسوم التنفيذي 326/10: " في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 أعلاه، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل."

2 - رابية نوال و أوكاشبي ناجية ، مرجع سابق ، ص 54.

3 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10 .

وتتشكل اللجنة من :

- مدير أملاك الدولة،
 - مدير المحافظة العقارية،
 - مدير المصالح الفلاحية ،
 - مدير مسح الأراضي،
 - مدير التعمير والبناء،
 - مدير التنظيم والشؤون العامة،
 - ممثل المجموعة الإقليمية للدرك الوطني المختصة إقليميا.
- ويمكن للجنة الاستعانة بكل شخص من شأنه أن يساعدها في مناقشاتها وهي بصدد دراسة ملفات الترشح لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز المعروضة عليها.¹

البند الثالث: رقابة الدولة عن طريق أدوات التوجيه الفلاحي

تنص المادة 07 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي على أنه : "تتمثل أدوات التوجيه الفلاحي في الآتي:

- مخططات التوجيه الفلاحي ،
- مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية ،
- أدوات تأطير العقار الفلاحي.²

أولا : مخططات التوجيه الفلاحي

إذ تعتبر هذه المخططات بمثابة التوجيهات الأساسية التي تهدف إلى تنمية الفلاحة، إلا أن المشرع ترك كفاءات المبادرة بمخططات التوجيه وإعدادها والمصادقة عليها عن طريق التنظيم.³

1 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

2 - المادة 07 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي

3 - المادة 08 و 09 من القانون 16/08 السالف الذكر

ثانيا: مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية

تنص المادة 10 من القانون 08-16 على أنه: " ينشأ مخطط وطني للتنمية الفلاحية والريفية يهدف إلى تحديد استراتيجية ووسائل التنمية الفلاحية وتخطيط النشاطات في الزمان والمكان."

وتشمل مجالات التدخل التي تتضمنها برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية تكييف أنظمة الإنتاج، تكثيف الإنتاج الفلاحي وتحسينه وتطويره ... إلخ.¹

ثالثا : أدوات تأطير العقار الفلاحي

تتمثل هذه الأدوات في فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذو الوجهة الفلاحية، ويستعمل هذا الفهرس كأساس لتدخل الدولة بالإضافة إلى خريطة تضبط وتحدد الأراضي الفلاحية و ذو الوجهة الفلاحية.²

ويمكن القول أن الهدف من هذه الأدوات³ هو:

- تحديد نمط استغلال الأراضي الفلاحية
- تحديد الشروط المطبقة على التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي.
- ضبط المقاييس المطبقة على عمليات التجميع.
- تحديد الأحكام المطبقة على أراضي الرعي.⁴

الفرع الثاني : الرقابة القضائية على عقد الامتياز الفلاحي

بالرجوع إلى القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 نجد أن كلا منهما يشير إلى إمكانية اللجوء إلى القضاء في حالة وقوع نزاعات خاصة باستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز.

1 - المادة 11 من القانون 16/08

2 - المادة 13 من القانون 16/08

3 - رابطة نوال و أوكاشبي ناجية ، نفس المرجع ، ص58

4 - المادة 16 من القانون 16/08

وعليه سيتم دراسة المنازعات التي يختص بها القضاء العادي ثم النزاعات التي يختص بها القضاء الإداري وهذا على النحو الآتي:¹

البند الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالنظر في المنازعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم وكذلك فيما بينهم والغير .

أولاً : المنازعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الامتياز.

إن المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة وشغلها واستغلالها يختص بالنظر فيها القاضي العقاري على مستوى المحكمة، كما ينظر هذا الأخير في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية حسب ما نصت عليه المادة 514 ق إ م إ.²

ويمكن إجمال المنازعات المثارة بين المستثمرين حول تقسيم الأرباح أو عدم التفاهم على تعيين رئيس المستثمرة الفلاحية الذي يمثل و ينوب عنهم في كل عمل يخص المستثمرة الفلاحية، وأيضا النزاعات المتعلقة بتطبيق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية،³ وكذلك النزاعات

1 - مطفى كحال ، مرجع سابق ، ص90

2 - المادة 514 : " ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف ضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية ."

3 - المادة 22 من القانون 03/10: " يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا ."

عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم ولا سيما منها :

- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية .
- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية .
- توزيع واستعمال المداخل.

التي تتعلق بعدم قيام الورثة باختيار أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 10-03.¹

وفي حالة وقوع أي نزاع من النزاعات المذكورة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية (القضاء العقاري).²

ثانيا : المنازعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الامتياز والغير

إذا وقع نزاع بين المستثمر أو أي شخص آخر سواء كان طبيعيا أو معنويا يحكمه القانون الخاص، وسواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض ضرر تسبب فيه للغير أو أي نزاع آخر، فالقضاء العادي هو المختص بالنظر في ذلك ما عدا التشكيك في ملكية الأرض.³

أما في حالة رهن حق الامتياز فنصت المادة 12 من القانون 10-03 على أنه: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض..."

وفي كل هذه الحالات نصت المادة 687 من ق إ م إ: "إذا لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل خمسة عشر 15 يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء طبقا للمادة 612 أعلاه، يجوز للمستفيد من السند التنفيذي، الحجز على جميع المنقولات و/أو السهم و/أو حصص الأرباح في الشركات و/أو السندات المالية للمدين.

1 - المادة 25 : "... اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وابعاء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون السرة في حالة وجود قصر.

- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم.

- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون..."

2 - مصطفى كحال ، مرجع سابق ، ص 93

3 - بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق، ص 13

يتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، وعند الاقتضاء في موطن المدين، وذلك بناء على طلب الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي..."، ويتم الطلب باسم المستثمرة لا باسم أعضائها .
إلا أنه واستثناء قبلت المحكمة العليا دعوى من طرف أعضاء مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي ضد أعضاء مستثمرة أخرى منشأة بنفس الشكل، حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 2000/04/26: "... ولما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا لنص المادة 13 من القانون 87-19 فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة وذلك طبقا لنص المادة 06 من نفس القانون ... " وبذلك يقرر الاختصاص للقاضي المدني بالنظر في النزاع بين المستثمرة الفلاحية والغير.¹

البند الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تعتبر المحاكم الإدارية جزءاً من هيئات القضاء الإداري وهي صاحبة الاختصاص في النظر والفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفاً فيها.²
ومن خلال القانون 10-03³ وكذا دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-10-326 نجدها تنص على الاختصاصات الممنوحة للإدارة ممثلة في الديوان أو إدارة أملاك الدولة أو الوالي من حيث الفسخ الإداري⁴ للعقد في حالة الإخلال بالالتزامات المنصوص

1 - بريك زبير ، مرجع سابق ، ص94.

2 - المادة 800 ق إ م إ: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية .

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيها .

3 - المادة 2/28 من القانون 10-03: " ... وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإصدار المبلغ قانونا تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية... "

4 - المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326 .

عليها في دفتر الشروط¹ أو قرار عدم منح حق الامتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد أو قرارات إسقاط الحق طبقاً للمادة 09 من المرسوم التنفيذي في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وكل هذه القرارات تحدث بطبيعتها في حالة عدم مشروعيتها إلى الإضرار بالأشخاص أصحاب الحقوق.²

أولاً : دعوى الإلغاء

تتفرع دعوى الإلغاء إلى صورتين أساسيتين وهما دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض الامتياز والثانية دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الامتياز. **فالأولى :** تكون في حالة عدم قبول ملف الترشيح لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فيعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الامتياز مع إرسال نسخة من القرار إلى الديوان، كما يمنح للمعني حق تقديم الطعن أمام الجهات القضائية بإلغاء القرار، حيث نصت المادة 800 ق إ م إ على أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية في المنازعات الإدارية، كما أشرنا سابقاً.

كما تنص المادة 801 من نفس القانون على أن: " تختص المحاكم الإدارية كذلك

بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية ،
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية...".

¹ - Manuel GROS, Droit Administratif langue jurisprudentiel, édition monchertien 1998, p121.

2 - المادة 09 من المرسوم 10-326: " يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال رغم الإعذارات...".

أما الثانية : فإن القانون 10-03¹ يمنح للمستثمرين الفلاحيين المذكورين في المادة 05 منه وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار الوالي أجل 18 ثمانية عشر شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية والذي يوافق 2010/08/18، وذلك من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان، وعند انقضاء الأجل بعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان، يعتبر المستثمرون هم وورثتهم متخلفين عن حقوقهم، ويعتبر هذا بمثابة إسقاط للحق وفقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326، ويرسل الديوان الملف إلى الوالي من أجل إصدار قرار بإسقاط حق المستفيد أو ورثته المتخلفين عن عملية التحويل المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03.²

يتم الطعن في القرار من طرف المتضرر برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية طبقا للمادة 815 وما يليها من ق إ م إ على أساس عيب الخطأ في تطبيق القانون.³

ثانيا: دعوى التعويض

تختص المحكمة الإدارية بالنظر في الدعاوى التي ينازع فيها الأشخاص الإدارة يطالبون فيها بإثبات مسؤوليتها بهدف التعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل نشاطها.⁴

إن القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به حددوا على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب التعويض والتي نصت عليها صراحة المادة 26

1 - المادة 30 من القانون 10/03

2 -- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10/326

3 - المادة 815 ق إ م إ : " مع مراعاة أحكام المادة 827 أدناه ، ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام."

4 - بريك زبير ، مرجع سابق ، ص 106

منه، ومن هذه الحالات : (انتهاء مدة عقد الامتياز وعدم تجديده في الآجال، طلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته، عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.¹ يترتب عن كل هذه الحالات المذكورة سابقا تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، يقبل مبلغ التعويض هذا الطعن أمام الجهة القضائية المختصة. وتحسب الامتيازات و الرهون المحتملة والتي تثقل كاهل المستثمرة في مبلغ التعويض.²

1- : التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد.³

نصت المادة 26 من القانون 03-10 على أنه تنتهي مدة العقد المنصوص عليها في المادة 04 من نفس القانون والمحددة ب40 سنة وعدم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الامتياز حسب الأشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326⁴ والتي تستوجب تقديم طلب خطي إلى الديوان قبل سنة من نهاية عقد الامتياز من طرف المستفيد أو الورثة عن طريق ممثلهم مع احترام الأشكال المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 03-10، حيث يترتب على الإخلال في هذه الحالات فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، مع التعويض على الفسخ الإداري و الذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة .

1 - المادة 26 من القانون 03-10

2 - المادة 08 من دفتر الشروط الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي 10-326

3 - بريك زبير ، نفس المرجع ، ص 107

4 - المادة 14 من المرسوم 10-326: " ... يمنح الامتياز لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد.

يحدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه."

2- : التعويض المستحق في حالة فسخ العقد.¹

نظم القانون 03-10 العقوبات المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته حيث نصت المواد 28 و 29 منه على تحديد أصناف المخالفات التي يعاينها المحضر القضائي طبقاً لـ (ق إ م إ) ويتم بعد تحرير محضر المخالفة إعدار المستثمر من طرف الديوان، حتى يمتثل إلى أحكام هذا القانون، ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري²، وفي حالة عدم امتثال المستثمر وبعد انتهاء الأجل الممنوح في الإعدار المبلغ قانوناً، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الامتياز³، ويتضمن قرار الفسخ مبلغ التعويض المنصوص عليه في الفقرة 02 من المادة 26 من القانون 03-10 .

يكون هذا القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة⁴ خلال أجل 04 أشهر من تبليغ هذا القرار بعريضة مقدمة من طرف المستثمر صاحب الامتياز⁵، وله الحق في المطالبة بمراجعة مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة إن كان غير منصف وغير عادل مقارنة بالاستثمارات المنجزة من قبله في المستثمرة الفلاحية، ويكون الحكم الصادر من المحكمة الإدارية قابلاً للاستئناف أمام مجلس الدولة.

1 - بريك زبير ، نفس المرجع ، ص 109

2 - المادة 28 من القانون 03-10

3 المادة 2/28 من القانون 03-10

4 - المادة 4/26 من القانون 03-10

5 - المادة 829 من قانون 08-09 المتضمن ق إ م إ.

المطلب الثالث : نهاية عقد الامتياز الفلاحي

يمر العقد بثلاث مراحل بداية من نشأته ثم تنفيذه ونهايته، ويعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية محددة المدة .

ونصت المادة 26 من القانون 10-03 على أنه:

" تنتهي مدة حق الامتياز :

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده.

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز .

عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته..."، وسيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي

الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز

الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي

يتضح من النص السابق أن هناك طريقتين ينتهي بهما عقد الامتياز، انتهاء عادي وذلك بانقضاء مدة العقد المحددة في حالة عدم تجديد العقد، وانتهاء غير عادي يكون إما بطلب من صاحب الامتياز أو الإخلال بالالتزامات التعاقدية الملقاة على عاتقه.¹

البند الأول: الانتهاء الطبيعي لعقد الامتياز الفلاحي

تنتهي العقود الإدارية في الأصل وتزول بأسباب انقضاء عادية، وذلك بتحقيق الهدف منها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذاً كاملاً، وكذلك بانقضاء المدة التي حددها القانون 10-03 والمحددة بـ 40 سنة² هذا في حالة عدم رغبة المستثمر صاحب الامتياز في تجديد العقد.

1 - المادة 26 من القانون 10-03

2 - المادة 04 من القانون 10-03

أما المرسوم التنفيذي رقم 10-326 فقد نص على أنه في حالة الرغبة في تجديد العقد فعلى المستثمر صاحب الامتياز أن يقدم طلبا خطيا يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك قبل انقضاء مدة العقد بإثني عشر (12) شهرا.¹

يبدأ سريان عقد الامتياز في مواجهة أطرافه والغير من تاريخ نشره في المحافظة العقارية.²

لا يتطلب انتهاء عقد الامتياز إجراء نشره في المحافظة العقارية عكس بداية السريان الذي يتطلب النشر، باعتبار عقد الامتياز محدد المدة.³

إذا تضمن السند تحديد موعد انقضاء الحق وتم شهره فإن هذا الشهر لا تقتصر حجيته على اكتساب الحق مثل حق الانتفاع بل تمتد إلى كل أحكام السند، ومن ثم يكون موعد انتهاء الحق مشهرا وبانتهائه ينقضي حق الانتفاع، ويكون نافذا في مواجهة المتعاقدين وبالنسبة للغير أيضا دون حاجة لاتخاذ أي إجراء آخر، إذ يتم الانقضاء بحكم القانون، أما إذا لم يتضمن السند تحديد موعد الانقضاء فهذا الزوال يتطلب الشهر حتى يعلم الغير بحقيقة وضعية العقار.⁴

البند الثاني: الانتهاء غير الطبيعي لعقد الامتياز

ينتهي عقد الامتياز الفلاحي بصفة غير طبيعية للأسباب التالية :

بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة العقد، وعند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.⁵

1 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326

2 - المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326

3 - مريجة كمال ، مرجع سابق ، ص 49

4 - مصطفى كحال ، مرجع سابق ، ص 104

5 - المادة 26 من القانون 10-03: " تنتهي مدة حق الامتياز .

...بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز .

عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته..."

أولاً : نهاية عقد الامتياز بطلب من صاحب الامتياز

حيث يشترط لإنهاء عقد الامتياز أن يقوم المستثمر صاحب الامتياز بتقديم إشعار يعلن فيه انسحابه قبل مدة سنة واحدة على الأقل.¹

ثانياً: نهاية عقد الامتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته

يمكن للإدارة ممثلة في الديوان وبإرادتها المنفردة أن تقوم بإنهاء عقد الامتياز قبل انقضاء مدته، بموجب قرار الوالي المختص إقليمياً وذلك في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته مثل أن يثبت عدم استغلال الأرض لمدة سنة واحدة أو عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين أو تحويل وجهة الأرض الفلاحية وكل إخلال نصت عليه المادة 29 من القانون 10-203²، وكذلك ما نصت عليه المادة 08 من دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326.

ولقد جاء في القرار رقم 7260 أن المستأنف عليهم استفادوا من وعاء عقاري بموجب قرار الوالي في 1988/04/08، حيث أنه لم يتم شهر عقد تأسيس المستثمرة الفلاحية لدى المحافظة العقارية ولم يكن في شكل عقد إداري كما تنص على ذلك المادة 12 من القانون 87-19، حيث أن المدعين المستأنف عليهم كانوا قد طلبوا إلغاء القرار الولائي المؤرخ في 1996/02/04 عن والي الجزائر، والذي كان قد ألغى قرار استفادتهم.

1 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326: " يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون 10-03 .. إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز... "

2 - المادة 29: " يعد إخلالاً بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الملاك السطحية .

- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة(1).

- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية

- عدم دفع الأتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين."

لكن حيث أن مقرر والي ولاية الجزائر، لا يخالف القانون ولا يتجاوز السلطة، وأن الوالي المختص إقليميا يملك صلاحية إسقاط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر عقاري وذلك طبقا للمادة 06 من الأمر 26/95 "...¹.

الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز

نصت المادة 26 من القانون 03-10 على النتائج المترتبة عن نهاية الامتياز الفلاحي، وهذه النتائج تتعلق بالأرض الفلاحية محل الامتياز والأمولاك السطحية الملحقة بها، وأخرى تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز ذاته وتتعدى إلى حقوق الدائنين في حالة وجود ديون وهذا ما نصت عليه المادة 27 من القانون نفسه.²

البند الأول : استرجاع الدولة للأرض والأمولاك السطحية محل الامتياز

بما أن عقد الامتياز محدد المدة حسب نص المادة المشار إليها³ ولا يمنح سوى حق استغلال الأراضي الفلاحية دون حق الرقبة الذي تبقى الدولة محتفظة به، وبهذا فإنه عند انتهاء عقد الامتياز بين السلطة المانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز فإن كل عناصر الملكية من حق الاستغلال وحق الاستعمال وحق التصرف تصبح مجتمعة لدى الدولة انطلاقا من أن الأراضي الفلاحية محل الامتياز تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة، لهذا فإن المستثمر صاحب الامتياز يلتزم بإرجاع الأراضي الفلاحية، والأملاك السطحية المتصلة بها عند انتهاء عقد الامتياز في الحالة التي هي عليها، وهو ما نصت عليه المادة 2/26 من القانون 03-10.⁴

1 - القرار رقم 7260 المؤرخ في 10/02/2004 الصادر عن مجلس الدولة، العدد 05 لسنة 2004، ص 221 نقلا عن

كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 239

2 - المادة 27 من القانون 03/10: " تحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض."

3 - المادة 1/26 من القانون 03/10 : " تنتهي مدة حق الامتياز..."

4 - المادة 2/26 : " ... وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك

السطحية، في الحالة التي هي عليها..."

البند الثاني: تعويض المستثمر صاحب الامتياز عن الأملاك السطحية

تنص المادة 3/26 من القانون 10-03 على أنه: " يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته." يفهم من خلال نص المادة¹ أنه من حق المستثمر صاحب الامتياز أن يحصل على تعويض عن الأملاك السطحية عند انتهاء عقد الامتياز ولو كان الانتهاء ناتجا عن الفسخ الإداري لعقد الامتياز.

إن استرجاع الأملاك السطحية يتم مقابل دفع تعويض من قبل إدارة أملاك الدولة والتي تقوم بتقدير قيمة هذا التعويض، ويستطيع المستثمر اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة في حالة التنازع حول تقدير قيمته.²

1 - المادة 26 من القانون 03/10

2 - مصطفى كحال ، مرجع سابق ، ص 105

الفصل الثاني :

عقد الامتياز كآلية لتسيير العقار الصناعي

تمهيد:

يعتبر العقار الصناعي عاملاً أساسياً في تطوير وترقية الاستثمار للدولة، وهذا من خلال السياسة التشريعية المتعاقبة التي تنتهجها الحكومة إلى غاية صدور القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار¹، ففي هذا الفصل سوف نتطرق إلى أهم آليات استغلال هذا النوع من العقارات -العقار الصناعي- ألا وهي عقد الامتياز.

يتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين الأول يتم التطرق إلى مفهوم عقد الامتياز الصناعي والثاني يدرس الأحكام الخاصة بعقد الامتياز الصناعي.

¹ - القانون 09-16 المؤرخ في 03/08/2016 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46 المؤرخة في 03/08/2016،

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الصناعي

يعد عقد الامتياز من أهم العقود الإدارية التي تكون الإدارة المانحة للامتياز طرفاً فيها؛ حيث يكون الأداة الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي باعتباره ملك خاص للدولة . وفي هذا المبحث سوف يتم التطرق إلى بيان تعريف عقد الامتياز الصناعي مطلب أول، بيان خصائصه مطلب ثان، كما ستتم دراسة شروط منح الامتياز الصناعي مطلب ثالث، ثم التعرّيج على الإجراءات المتبعة لمنح الامتياز الصناعي مطلب أخير.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز الصناعي

سيتم التطرق إلى تعريف عقد الامتياز الصناعي من الناحية الفقهية فرع أول، ثم بيان تعريفه من الناحية التشريعية فرع ثان، ثم تعريفه وفقاً لقوانين الاستثمار فرع ثالث.

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الامتياز الصناعي

يعتبر الأستاذ أحمد محيو الامتياز بأنه الإتفاق التي تكلف الإدارة بمقتضاه شخصاً طبيعياً أو معنوياً بتأمين تشغيل مرفق عام وبالتالي فإن دراسته ترتبط أيضاً بالنظرية العامة للمرفق العام لأن هدفه تسيير مرفق عام، وباعتباره أسلوباً للتسيير بمقتضاه يتولى شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء تسيير مرفق خلال فترة من الزمن.¹

كما عرفه الأستاذ عمار عوابدي بأنه: " عقد التزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه القيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقاً للشروط التي توضع له، لأداء خدمة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح."²

¹ - جلال عبد الحميد ، التنظّم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة مولاي طاهر سعيدة، 2014/2015، ص37، نقلاً عن أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، ط3، 1975، ص440

² - جلال عبد الحميد، نفس المرجع، ص37

وعرفه الأستاذ بوجردة مخلوف على أنه: "ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة..."¹

أما الأستاذ حمدي قبيلات يعرفه على أنه: "عقد إداري يتولى بمقتضاه أحد أشخاص القانون الخاص عادة فردا أو شركة تشغيل أحد المرافق العامة الاقتصادية لمدة محددة على مسؤوليته وبواسطة عمله أو أمواله مقابل رسوم يدفعها المنتفعون بالمرفق أو مقابل مبلغ معين تدفعه الإدارة."²

الفرع الثاني: التعريف التشريعي لعقد الامتياز الصناعي

عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز بموجب المادة 21 من القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه³، حيث ينص على أن عقد الامتياز من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام، وعلى هذا الأساس لا يمكن أن يُمنح الامتياز إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية، وكذا المجموعات المحلية.

يضيف المشرع في الفقرة الثانية على أن الامتياز عقد إداري يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو اعتباري خاضع للقانون العام أو الخاص قصد استكمال الملكية العامة للمياه.

¹ - بودادة نورية وعماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبدالرحمان ميرة بجاية، 2017، ص47، نقلا عن بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط3، دار هومه للنشر، الجزائر، 2009، ص69.

² - بودادة نورية وعماري ابتسام، نفس المرجع، ص47، نقلا عن قبيلات حمدي، القانون الإداري، ماهية القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، دون ط، وائل للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2008، ص324.

³ - القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية، العدد 30 لسنة 1983 (ملغى)

وصدر القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 والذي ألغى القانون السالف ذكره، حيث عرف عقد الامتياز في مادته 76 على أنه : " يُسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأمالك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقداً من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص".¹

أما المرسوم التنفيذي 09-152 والذي جاء لتنفيذ الأمر 08-04² جاء بتعريف الامتياز من خلال دفتر الشروط الملحق به، حيث يعرف منح الامتياز بأنه الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري.³

يتضح مما سبق أن عقد الامتياز هو عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة صاحبة الملكية حق الانتفاع لمدة محددة لشخص طبيعي أو معنوي بهدف إنجاز مشروعه الاستثماري.

كما عرفت المادة 1/19 من الأمر 08-14 منح الامتياز بأنه: " يشكل استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص طبيعي أو معنوي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض

¹ - القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04/08/2005 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 04/09/2005، ص3 المعدل والمنتم.

² - الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

³ - المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأرض التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009، ص04 .

خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز.¹

الفرع الثالث : عقد الامتياز الصناعي وفقا لقوانين الاستثمار

يعتبر أول ظهور لفكرة الامتياز في مجال الاستثمار بموجب المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتضمن تطوير الاستثمار والتي تنص على أنه: "يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيافية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أرض تابعة للأموال الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة..²".

البند الأول: عقد الامتياز في إطار قانون الاستثمار 93-12 (الملغى)

نص المرسوم التشريعي 93-12 على عقد الامتياز وإمكانية تحويله إلى عقد تنازل على أن تحدد كفاءات هذا التحويل عن طريق التنظيم وطبقاً لهذا المرسوم صدر مرسومين تنفيذيين له عالجا عقد الامتياز وشروطه في المناطق الحرة وفي المناطق الخاصة.

أولاً : عقد الامتياز في المناطق الحرة

جاءت هذه المناطق تطبيقاً للمادة 34 من المرسوم التشريعي 93-12 وتطبيقاً لذلك تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بالمناطق الحرة،³ فالمناطق الحرة هي مساحات مضبوطة حدودها وتمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات تجارية، تحدث المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية ويحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها وعند الاقتضاء يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فيها .

¹ - الأمر 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990

المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008، ص10

² - المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 يتعلق بترقية الاستثمار (ملغى)

³ - مرسوم تنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17/10/1994 يتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة

وتصنف الأملاك العقارية التي تشتمل عليها المنطقة الحرة من الأملاك الوطنية العمومية للدولة، وهو ما نصت عليه المادة 31 من قانون الأملاك الوطنية.¹ أما عن الامتياز في المنطقة الحرة فيمنح لشخص معنوي عام أو خاص فقط يخضع للقانون العام أو الخاص يسمى المستغل أما الطرف الآخر فهي الدولة مانحة الامتياز ممثلة في إدارة أملاك الدولة.

إن الامتياز في المناطق الحرة مؤقت؛ حيث يمنح لمدة محدودة تصل إلى 40 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة، ويمكن تمديد المدة بتجديد ضمني لفترات زمنية كل 05 سنوات. يكون الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية خلال مدة إنجاز المشروع، وبهذا يكون الامتياز في المناطق الحرة مجرد ترخيص للاستغلال باعتباره عقد شغل مؤقت للأملاك الوطنية.²

ثانياً: عقد الامتياز في إطار المناطق الخاصة

تعد الأراضي المصنفة مناطق مطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي هي التي يمكن أن تكون موضوع امتياز واقعة في المناطق الخاصة، ويُعرف المرسوم التنفيذي 94-322 بموجب المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي الملحق به³ على أن: "عقد الامتياز هو عقد تخول بموجبه الدولة ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص أي متوفرة، وتابعة لأملكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي أو مؤسسه عمومية اقتصادية وهذا لاستعمالها كأساس لإنجاز المشروع الاستثماري المصرح به في منطقة خاصة كما سبق تحديدها."

¹ - المادة 31 من قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية .

² - تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص94.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد67 لسنة 1994، ص24.

بهذا فإن الامتياز في إطار المناطق الخاصة يرتب حق عيني على العقار يمكن صاحبه من استعماله واستغلاله لمدة محددة.¹

كما نصت المادة السادسة من نفس المرسوم على إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل، حيث تنص على أنه: "يحق لصاحب الامتياز الحصول على ما يأتي طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما شريطة أن ينجز فعلاً مشروع الاستثمار حسب الشروط والآجال المقررة:

- إما تجديد الامتياز عند انقضائه.

- التنازل بمقابل مالي بمجرد انتهاء المشروع التي تعينه قانوناً السلطة المؤهلة."

البند الثاني: عقد الامتياز في إطار الأمر 03-01

نصت المادة 1/10 من الأمر 03-01 على أنه: "تستفيد من مزايا خاصة الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة..."² كما جاء الأمر 03-01 بنوع جديد من المناطق وهي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .

ونصت المادة 12 من الأمر نفسه على أنه: "... يتم الاتفاق على بنود هذه الاتفاقية، ولاسيما عقد منح حق الامتياز و/أو الرخصة التي قد تتجسد في استثمار مرشح لنيل هذه المزايا."

من خلال نص المادة 12 يتبين أن استغلال المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة يتم وفقاً لنوعين من التصرفات، الأول هو عقد الامتياز يتم إبرامه وفق أحكام العقود الإدارية في إطار القانون العام، والثاني هي الرخصة التي تتم عن طريق قرار إداري.³

¹ - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص76.

² - الأمر 03-01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47 المؤرخة في 22/08/2001، ص04. المعدل والمتمم بأخر تعديل بالقانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد46 المؤرخة في 03/08/2016، ص18.

³ - تاتولت فاطمة، نفس المرجع، ص96.

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز الصناعي

يتميز عقد الامتياز الصناعي باعتباره عقدا من العقود الإدارية بجملة من الخصائص التي غالبا ما تشترك فيها العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة مع غيرها سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، وفيما يلي تتم دراسة خصائص عقد الامتياز الصناعي في فروع وفقا للآتي:

الفرع الأول: عقد الامتياز عقد إداري رسمي

الفرع الثاني : عقد الامتياز يرتب حق عيني

الفرع الثالث: عقد الامتياز محدد المدة

الفرع الرابع : عقد الامتياز عقد إذعان

الفرع الأول: عقد الامتياز عقد إداري رسمي

يعتبر عقد الامتياز عقد إداري مبني على أساس دفتر أعباء من أجل استغلال الأرض الممنوحة في إطار الاستثمار، وبالرجوع للمادة 10 من الأمر 08-04¹ فإن الامتياز يتم بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، يبرم هذا العقد مع المتعاقد المستفيد سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاضع للقانون الخاص أو العام؛ حيث يحزر وفقا لدفتر الشروط المعد مسبقا.²

¹ - المادة 10 من الأمر 04-08

² - الملحق بالمرسوم التنفيذي 07-121 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 27 لسنة 2007، ص 09.

كما أضاف الأمر 04-08 حقوق للمستفيدين وفرض عليهم التزامات، حيث يترتب على الإخلال بهاته الإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء إسقاط حق الامتياز.¹ كما أوجب المشرع الجزائري ضرورة توافر الشكلية في عقد الامتياز إلى جانب الرضا، المحل، والسبب، بحيث اعتبر عقد الامتياز عقداً رسمياً طبقاً لأحكام القانون المدني،² وأيضاً نص المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي:

"يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية ... بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ..."³ وبهذا فإن العقد تتم كتابته في وثيقة رسمية موقعة من الإدارة والمتعاقد المستفيد.⁴

الفرع الثاني : عقد الامتياز يرتب حق عيني

تنص المادة 20 من القانون 08-14 على أن مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز يستفيد من حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق فرض تخصيص وفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع به دون سواء والاستفادة

¹ - ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، 2006-2009، ص32

² - المادة 71 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

³ - المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09/152 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

⁴ - محمد بلفضل، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون، مجلة دورية محكمة تصدر عن جامعة الجيلالي بونعامة بخميس مليانة، الجزائر، المجلد 52، العدد 2 أكتوبر 2018، ص121.

من ناتجه وتحصيل الإتاوة من المستعملين،¹ وذلك مع مراعاة أحكام المادتين 64 مكرر و 69 مكرر من القانون نفسه.²

يعتبر الانتفاع تصرف يهدف إلى الحصول على فائدة من شيء قد يكون غير مملوك للمنتفع به، وقد منح المشرع الجزائري حق الانتفاع للمستثمر المتعاقد مع الإدارة حسب المادة 844 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على أن حق الانتفاع يكتسب بالتعاقد والشفعة وبالنقادم أو بمقتضى القانون، ويتم الشروع في الانتفاع من قبل صاحب الامتياز بمجرد تسلمه عقد الامتياز بمقتضى المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي والتي جاء فيها : "تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة."³

وحق الانتفاع حق عيني تبعي لصاحب الامتياز الذي ليس له الحق في التصرف في الملك فلا يستطيع بيعه ولا مبادلته ولا تأجيريه ولا التبرع به، فالملك يبقى خاصاً للدولة.⁴

الفرع الثالث: عقد الامتياز محدد المدة

يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية الطويلة المدة؛ حيث أن الأراضي التابعة لأملاك الدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية تكون محل الامتياز لمدة أدناها 33

1 - المادة 20: " يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب حق الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 مكرر أدنا من حق استعمال ..."

2 - المادة 64 مكرر: " ينتج عن منح الامتياز دفع صاحب الامتياز دفع إتاوة سنوية على أساس القيمة التجارية لملحق الملك العمومي الممنوح له و/أو نتائج استغلال هذا الملحق، تحصل لفائدة ميزانية الجماعة العمومية المالكة...".
أما المادة 69 مكرر : "لصاحب رخصة الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية بموجب عقد أو اتفاقية من أي نوع ما لم ينص سنده على خلاف ذلك حق عيني على المنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري التي ينجزها من أجل ممارسة نشاط مرخص له بموجب هذا السند..."

3 - المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي الخاص بمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152.

4 - محمد بلفضل ، نفس المرجع ، ص121

سنة قبالة للتجديد مرتين لتصل إلى 99 سنة وهو ما نصت عليه المادة 04 من الأمر 08-104¹ والمادة 12² من المرسوم التنفيذي 09-152.³

الفرع الرابع : عقد الامتياز عقد إذعان

يعد عقد الامتياز أحد صور العقود الإدارية العامة التي تنطبق عليها جميع ميزات وخصائص العقود بما فيها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، إلا أنه يتضمن شروطاً لائحية تملك من خلالها الإدارة امتيازات السلطة العامة، ومن هذه الامتيازات حق تعديل العقد في أي مرحلة من مراحلها، حق فسخ العقد، حق فرض عقوبات مالية... إلخ. وبهذا فإن الإدارة مانحة الامتياز تضع شروط والتزامات في العقد بإرادتها المنفردة، ويكون على المستثمر تطبيقها والالتزام بها.⁴

المطلب الثالث : شروط منح الامتياز الصناعي

لم يشترط المشرع الجزائري أي شروط خاصة بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز ولا بالنسبة لطالب الامتياز لهذا وجب الرجوع للقواعد العامة، إلا أنه يشترط على الأخير - طالب الامتياز - تقديم طلب للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على مستوى كل ولاية أو إلى لجنة مساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار كجهة مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار . أما بالنسبة لعقد الامتياز فقد اشترط القانون ضرورة إرفاقه بدفتر الشروط المتضمن عدم التصرف في العقار محل العقد .

أما بالنسبة للعقار فيجب أن يكون تابعا للأملك الخاصة للدولة.⁵

1 - المادة 04: " ...تكون الأراضي التابعة لأملك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة."

2 - المادة 12 : "يمنح الامتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة..."

3 - بودادة نورية وعماربي ابتسام ، مرجع سابق، ص 49

4 - تاتولت فاطمة ، مرجع سابق ، ص 125.

5 - محمد بلفضل ، مرجع سابق ، ص 124

وفيما يلي سيتم التطرق لهاته الشروط في فروع وهذا كما يلي:

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بأطراف العقد

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بموضوع الامتياز

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بأطراف العقد

البند الأول: شروط متعلقة بالإدارة مانحة الامتياز

يشترط المشرع أن يتم منح الامتياز بموجب عقد إداري بين الإدارة مانحة الامتياز وصاحب الاستثمار، حيث يشترط في الإدارة الشروط المتعارف عليها في مجال القانون الإداري لا سيما ركن الاختصاص، لكن أجبر المشرع الإدارة أن ترفق عقد الامتياز بدفتر الشروط وفقاً لنموذجين المرفقين بالمرسومين التنفيذييين 152/09 و 153/09¹. كما أوجب أن يتم الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني من طرف هيئات معينة حسب الحالة، فيكون الترخيص بقرار من الوزير المكلف بالسياحة إذا تعلق الأمر بعقار سياحي، أو الوزير المكلف بالصناعة إذا تعلق الأمر بعقار صناعي بعد أخذ رأي الوكالة الوطنية المكلفة بتسييره، أو الترخيص بقرار من الوالي المختص في باقي العقارات باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار²، كما قد يكون الترخيص بقرار من مجلس الوزراء في حالة منح الامتياز عن طريق التراضي باقتراح من المجلس الوطني لتطوير الاستثمار المنشأ بموجب المادة 18 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001.³

¹ - مرسوم تنفيذي 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

² - المادة 05 من الأمر 04-08

³ - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومه، الجزائر 2013، ص 223.

- Ahmed Rahmani, Droit des biens publics, (propriete publique, Domaine Nationale, expropriation pour cause d utilité publique), ITCIS, Edition, Algérie, 2015, p138.

وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015¹ منحت للوالي السلطة الحصرية في منح العقار الاقتصادي في إطار حق الامتياز، وذلك بعد استيفاء إجراءات مرنة باستشارة القطاعات المعنية²، تبعاً لذلك صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015 أوكلت مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز إلى السيد المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يستشير المديرية المعنية على مستوى الولايات والتي تلزم بإبداء الرأي في آجال لا يتعدى 08 أيام.

يرسل الملف بعد ذلك إلى الوالي الذي يفصل في الطلب باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي باعتباره الصيغة الوحيدة بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ثم يبلغه للمستثمر، ويرسل الملف بعدها إلى مديرية أملاك الدولة التي تلزم بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط وإعداد العقد في اجل لا يتعدى شهر واحد.³

يتعين على المحافظ العقاري المختص إقليمياً شهر عقد الامتياز خلال 48 ساعة الموالية لتاريخ إيداعه.⁴

¹ - أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جر عدد 40 المؤرخة في 23 يوليو 2015، ص6.

² - المادة 48 من القانون المالية التكميلي لسنة 2015: "تعدل أحكام المادة 05 من الأمر 08-04 ... وتحرر كما يأتي :
يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات..."

3 - Instruction interministérielle N 001 du 06 aout 2015 portant modalités de mise en œuvre des nouvelles disposition relatives a la concession des biens immobiliers relevant du domaine prive de l'état destines a la réalisation de projets d'investissements (Ministre de l'intérieur et des collectivités locales et ministre des finances et ministre de l'industrie).

⁴ - زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيد لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة دورية محكمة تصدر عن جامعة بجاية، المجلد 15 ، العدد 01، 2017، ص528.

كما صدرت في هذا الصدد عدة تعليمات تحث على عدم تجاوز إجراءات إعداد العقود وتسجيلها وشهرها مدة 15 يوما.¹

البند الثاني : شروط متعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

وفقا لنص المادة 15 من القانون رقم 11-11² التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 04-08 التي تنص على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها". طبقاً لهذه المادة يمنح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، لكن بمراعاة الشروط العامة في التعاقد كالأهلية، والموطن ومتمتعاً بالحقوق المدنية، كما لم يشترط المشرع الجنسية الجزائرية في صاحب الامتياز.

ويشترط على المترشح للاستفادة من العقار في إطار الاستثمار في المجال الصناعي التصريح به لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وذلك بهدف الاستفادة من المزايا المقررة في قانون الاستثمار.

كما أن الأراضي الموجهة للاستثمار محددة في قائمة معدة من طرف الوالي المختص إقليمياً، ومنشورة على مستوى أمانة اللجنة الولائية المساعدة في تحديد الموقع

¹ - Note de la direction générale du domaine national n 00417 du 14 janvier 2015 relative a l'amélioration du climat de l'investissement.

² - قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40 الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2011.

وترقية الاستثمارات وضبط العقار والتي تعد صاحبة الاختصاص في نظر طلبات الاستفادة سابقا قبل التعديلات المقررة.¹

أيضا يكون على المستثمر وجوب تقديم مخطط إجمالي للمشروع المزمع إنجازه، يشمل خصوصا على كشف وصفي وتقديري للعملية وبرنامج الاستغلال وخطة تمويل تبين مبلغ التمويل لحق الامتياز، ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية، كما يجب تقديم ملف متضمن طلبا مرفقا بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة المختصة إقليميا.²

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بموضوع الامتياز

البند الأول : شروط خاصة بالعقار محل الامتياز

إن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 02 من الأمر 04-08 السالف ذكره حدد نطاق العقارات الموجهة للاستثمار المعنية بنظام الامتياز لكل الأملاك الوطنية الخاصة ما عدا :

- الأراضي الفلاحية .
 - القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية .
 - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية .
 - القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة .
 - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.³
- وبالتالي يشترط في الأرض محل منح الامتياز أن تكون تابعة للأملاك الوطنية

الخاصة وغير مستثناة من مجال تطبيق الأمر 04-08.

¹ - زادي سيد علي ، نفس المرجع ، ص 529.

² - زادي سيد علي ، نفس المرجع ، ص 530

³ - جلال عبد الحميد ، مرجع سابق ، ص 41، 42 .

- وبالرجوع إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 نجدها تشترط على الأوعية العقارية التي تكون محل حق امتياز:
- أن تكون تابعة للأمالك الخاصة للدولة .
 - أن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها.
 - أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.¹

البند الثاني: شروط خاصة بمقابل الامتياز

إن الامتياز حسب نص المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، يُمنح مقابل إتاوة سنوية تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد.

تحدد الإتاوة حسب الأسلوب المتبع في منحه وعلى أساس السعر الافتتاحي من طرف مصالح أملاك الدولة بالنظر إلى القيمة التجارية للعقار ، وتُدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، يتم تحيينها كل 11 سنة استناداً إلى السوق العقاري² عندما يتم منح الامتياز بالمزاد العلني،³ أما عندما يتم منح الامتياز بالتراضي فإن مبلغ الإتاوة السنوية يجب أن يمثل 5% من القيمة التجارية المستخرجة، مع الأخذ بعين الاعتبار عوامل التقييم ونوعية الأراضي المعنية (مناطق نشاطات أو مناطق

¹ - تاتولت فاطمة ، مرجع سابق ، 129

² - المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009.

³ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152

صناعية)، غير أن المادة 62 من الأمر 14-10¹ المعدلة للمادة 09 من الأمر 08-04 نصت على أن مصالح أملاك الدولة المختصة تحدد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية بنسبة 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز الممنوح بصيغة وحيدة وهي التراضي.²

المطلب الرابع : إجراءات منح الامتياز الصناعي

وضع المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 08-04 طريقين لمنح الامتياز الصناعي وهما المزاد العلني والتراضي، وهو ما نصت عليه المادة 03 من الأمر نفسه.³

الفرع الأول: منح الامتياز الصناعي بالمزاد العلني

يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني كقاعدة أساسية على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وهو ما أكدته نموذج دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 .

البند الأول: أنواع المزاد العلني

أولا : المزاد العلني المفتوح

ويتمثل في عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من العقار بهدف إنجاز مشروعه الاستثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير.⁴

ثانيا: المزاد العلني المحدود

¹ - الأمر 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج ر العدد 78 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2014

² - زادي سيد علي ، مرجع سابق ، ، 530.

³ - المادة 03 من الأمر 08-04 : "يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة."

⁴ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-152: "يقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز، عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الرضوية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة ."

ويتم من خلال منح الامتياز عن طريق المنافسة على العقار الموجه لمشروع استثماري والذي يكون ذو طبيعة محدودة مسبقاً، بحيث لا يمكن المشاركة فيه إلا بالنسبة للمستثمرين الذين يتوفرون على شروط التأهيل.¹

ويمكن أن يشارك في عملية المزاد العلني كل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية أو أجنبية:

- صاحب مشروع استثماري
- يثبت موطن أكيد.
- أن يكون ميسوراً مالياً أي له القدرة على الوفاء
- يتمتع بكافة حقوقه المدنية.²

البند الثاني: الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني

بموجب الأمر 04-08 والمرسوم التنفيذي 09-152 فإن الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني يكون بموجب قرار من وزراء قطاعات مختلفة أو قرار من الوالي المختص وذلك وفقاً للآتي:

أولاً: الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، عندما تكون الأرضية المعنية داخل منطقة التوسع السياحي .

ثانياً: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات وباقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، عندما يتعلق الأمر بقطعة أرضية يتم تسييرها بواسطة هذه الوكالة .

ثالثاً: الوزير بتهيئة الإقليم وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط مدينة.

¹ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 09-152: "يقصد بالمزاد العلني المحدود عرض الامتياز، عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقاً والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط."

² - المادة 4 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبند والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

رابعاً: الوالي وبناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج محيط مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.¹

البند الثالث : إجراءات منح الامتياز بالمزاد العلني

إن عملية منح الامتياز عن طريق المزاد العلني تتم عن طريق المزايدات الشفوية أو عن طريق التعهدات المختومة وذلك وفقاً للإجراءات التالية:

أولاً: الإعلان عن المزاد

يتم الإعلان عن المزاد العلني قبل ثلاثون يوماً من إجرائه عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في جريدتين يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وكذلك بأية وسيلة إخبارية، حيث يتضمن الإعلان ما يلي:

- التعيين الدقيق للعقار ومساحته ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروض ومدة الامتياز.
- مكان إجراء المزاد .
- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ أجل لإيداع التعهدات المختومة، وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات المختومة .

ثانياً : ملف المشاركة

- ويجب على كل شخص يريد المشاركة القيام بما يلي :
- إعداد ملف يحتوي على بطاقة تقنية وصفية للمشروع، والبطاقة التقنية للأصل العقاري المختار.

¹ - المادة 5 من الأمر 04-08.

- سحب دفتر الشروط من مديرية أملاك الدولة الموجود في دائرة اختصاصها الأصل العقاري.

- دفع كفالة مالية تمثل 10% من مبلغ السعر الافتتاحي على مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة، ويخصم المبلغ الذي دفعه الشخص الذي رسا عليه المزاد من ثمن المزايدة، أما بالنسبة للمزايدين الآخرين فيرد إليهم مبلغ الكفالة بناء على وصولات الدفع .

- إيداع الملف على مستوى المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المختصة إقليمياً.¹

تجدر الإشارة أن تعليمة الصادرة عن وزارة المالية المديرية العامة لأملاك الدولة بخصوص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني الذي نص عليه الأمر 04-08 والذي يكون مفتوحاً أو محدوداً .

حيث أن مديريات أملاك الدولة اختلفت حول اختيار منهج المزاد العلني، فمنها ما تختار طريقة واحدة وهي إما المزايدة الشفوية أو التعهدات المختومة، وفي هذه الحالة طُرحت عدة تساؤلات فيما يتعلق بالموقف الواجب اتخاذه بالنسبة للمزايدين عن طريق التعهدات المختومة والمشاركين في المزايدة الشفوية كإمكانية إعطاء المتعاملين الذين ترشحوا عبر الأظرفة المختومة فرصة المشاركة في المزايدة الشفوية .

في هذا الصدد فإن المزايدة الشفوية يجب أن تتم بالشفافية التامة بحيث يجب اعتماد الإجراءات التالية :

- إدراج ضمن الإعلانات المنشورة ووفقاً لأحكام دفتر الشروط (إعلانات واسعة، احترام للأجال).

¹ - المادة 3، 4، و5 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152.

- أن منح الامتياز يكون حسب الطريقة المشتركة للتعهدات المختومة والمزايدات الشفوية .
- أثناء المزايدة يجب إعلام الحاضرين أن صاحب أحسن عرض سوف يكون له إمكانية اقتراح عرض أخير، وذلك عند الانتهاء من فتح الأظرفة .
- المتعهدون أو ممثليهم الشرعيين والذي يكون حضورهم إجباري لهم الحق في المشاركة في المزايدات الشفوية باقتراح عروض لاسيما عندما يفوق مستوى المزايدات المبلغ الذي تتضمنه تعهداتهم المختومة.
- عند الانتهاء من المزايدات الشفوية تنطلق اللجنة في فتح الأظرفة المختومة.
- في حالة ما إذا كان أحسن عرض ناتج عن المزايدة الشفوية، يتعين التمسك بها بحيث لا يحق لأصحاب التعهدات المختومة الاحتجاج .
- أما إذا كان أحسن عرض ناتج عن التعهدات المختومة، فيستلزم إعطاء لصاحب التعهد الأحسن ولصاحب أحسن عرض شفوي بصفة محدودة إمكانية اقتراح عروض جديدة، بحيث سيتم اختيار صاحب أحسن عرض من بين الإثنين.¹

الفرع الثاني: منح الامتياز الصناعي بالتراضي

البند الأول : مفهوم التراضي وشروطه

أولاً: منح الامتياز بالتراضي بموجب الأمر 04-08

وضع المشرع الجزائري استثناء على قاعدة منح الامتياز الصناعي بالمزاد العلني، وهو منحه عن طريق التراضي، وذلك بموجب أحكام المادة 06 من الأمر 04-08، أما المادة 07 من الأمر نفسه فقد حددت على سبيل الحصر حالات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق

¹ - تعليمة وزارة المالية، المديرية العامة لأموال الدولة، مديريةية تميمين الأملاك التابعة للدولة، رقم 1258 المؤرخة في 08 مارس 2010 نقلا عن تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص132.

التراضي، كما اشترطت التعليمات الصادرة عن وزارة المالية أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.¹

والحالات التي يمكن منح الامتياز فيها لمشاريع استثمارية عن طريق التراضي هي :

- المشاريع الاستثمارية التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية .
- المشاريع الاستثمارية التي تشارك في تلبية الطلب الوطني للسكن .
- المشاريع الاستثمارية المحدثة بقوة لمناصب شغل أو القيمة المضافة .
- المشاريع الاستثمارية التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.²

ثانيا: منح الامتياز بالتراضي بموجب الأمر 11-11 و 12-12

جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2011 معدلا لبعض مواد الأمر 04-08، حيث ألغى طريقة المزاد العلني كآلية لمنح الامتياز الصناعي، وجعل التراضي الطريقة الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي³ وهو ما أكدته المادة 1/15 من الأمر 11-11 التي عدلت المادة 03 من الأمر 04-08 على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات المشاريع الاستثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التهيئة المعمول بها."

¹ - تعليمات وزارة المالية رقم 7875 بتاريخ 30 جوان 2009 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، نقلا عن

جلال عبد الحميد، مرجع سابق، ص46

² - جلال عبد الحميد، نفس المرجع، ص46 و تاتولت فاطمة، نفس المرجع، ص134.

³ - بلكعيات مراد، مرجع سابق، ص98

كما عدل القانون رقم 12-12 المتضمن ق م لسنة 2013¹ نص المادة 2/05 من الأمر 04-08 من خلال نص المادة 34 منه، بحيث اشترط موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.²

ثالثا: منح الامتياز بالتراضي بموجب الأمر 01-15

بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 عدل هو أيضا أحكام المادة 05 من الأمر 04-08 المذكور أعلاه بموجب المادة 48 منه، حيث منحت للوالي سلطة إصدار قرار منح الامتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار.

في هذا الإطار حددت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015 كيفيات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية من خلال قيام الوالي بالبت في طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي مع تبليغه إلى المستثمر دون أجل، وإرسال الملف ذاته إلى مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز.³

كما وجه وزير الداخلية والجماعات المحلية تعليمات إلى الولاية يطلب منهم زيادة عن إصدار رخص من أجل منح الامتياز للمستثمرين العمل على ضمان متابعة إجراءات طلب

¹ - قانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر عدد 72 المؤرخة في 30 ديسمبر 2012، ص 3

² - بودادة نورية وعمارى ابتسام، مرجع سابق، ص 61.

³ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015، وبموجبها يتم إنشاء لجنة ولائية تدرس وضعية المشاريع الاستثمارية، ويترأسها الوالي وتضم كل من مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء ومدير الصناعة والمناجم ومدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري، كما يمكنها استدعاء أي شخص من شأنه مساعدتها في القيام بأشغالها تعقد اجتماعها بصفة إلزامية مرة كل أسبوع لدراسة وضعية المشاريع الاستثمارية ومرة كل شهر لتقديم حصيلة عامة، نقلا عن زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 540

رخصة البناء فضلا عن السهر على مراقبة مدى تقدم أشغال الإنجاز، وبالنتيجة اتخاذ الإجراءات المناسبة في حالة عدم احترام الالتزامات التعاقدية.¹

¹ - تعليمة وزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 2144 بتاريخ 10 سبتمبر 2015 بخصوص إنعاش الاستثمار الاقتصادي الموجهة للولاية والولاية المنتدبين، نقلا عن زادي سيد علي، نفس المرجع، ص 534.

المبحث الثاني : أحكام عقد الامتياز الصناعي .

في هذا المبحث سوف نتطرق إلى الأحكام الخاصة بعقد الامتياز الصناعي، حيث ستم معالجة الآثار المترتبة على عقد الامتياز الصناعي مطلب أول، ثم دراسة المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الصناعي مطلب ثان، وأخيرا سيتم التطرق إلى الحالات التي ينتهي فيها عقد الامتياز الصناعي مطلب أخير.

المطلب الأول: آثار عقد الامتياز الصناعي

يرتب الامتياز الصناعي باعتباره عقدا إداريا مجموعة من الآثار القانونية في ذمة طرفيه، وتتمثل في مجموعة الحقوق والالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر صاحب حق الامتياز، أو على الإدارة مانحة حق الامتياز، وسيتم التطرق إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: آثار عقد الامتياز الصناعي بالنسبة للمستثمر

الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز الصناعي بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز

الفرع الأول: آثار عقد الامتياز الصناعي بالنسبة للمستثمر

سيتم التطرق إلى الحقوق التي يستفيد منها المستثمر صاحب الامتياز والالتزامات الواجبة عليه وذلك وفقاً للآتي:

البند الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

أولا : الحصول على حق الانتفاع في الملك لمدة لا تقل عن 33 سنة

أعطى المشرع الجزائري من خلال الأمر 04-08 للمستثمر الحق في الحصول على العقار الموجه لإنجاز مشروع استثماري بموجب عقد الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل،

وذلك لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين¹، وبالتالي فقد تم إلغاء التنازل أو بيع الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية².

وإذا كانت القطعة الأرضية محل الامتياز غير قابلة للتنازل إلا أنه يمكن للمستثمر التنازل عن المنشآت والبنائات المشيدة فوق تلك القطعة الأرضية بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري والمعاین من الجهات المختصة، وهو ما أكدته المادة 13 من الأمر 08-04³ والمادة 14 من نفس الأمر⁴.

فالدولة مانحة الامتياز تبقى مالكة للقطعة الأرضية، حيث تم إلغاء التنازل عن القطعة الأرضية الممنوح الامتياز عليها، كما يمنح الامتياز المستثمر الحق في الحصول على الانتفاع بالعقار، إلا أنه يمكن له أن يتنازل عن البنائات والمنشآت التي أقامها على القطعة الأرضية عن طريق البيع أو الإرث.

يمكن للمستثمر طلب تمديد مدة الامتياز من الإدارة المالكة للأصل من دون إجراءات المزاد العلني، إذ يكفي توجيه طلب التمديد إلى مديرية أملاك الدولة المختصة قبل انتهاء مدة الامتياز.

وفي حالة عدم تجديد الامتياز هناك حالتان:

- ✓ إذا كان الامتياز على مجمع مبني تسترجع الإدارة الأصل العقاري .
 - ✓ أما إذا قام المستثمر بتشيد بنايات يصبح مالكا للبناء ومستأجرا للأصل العقاري .
- كما أنه في حالة نهاية الامتياز بمرور 99 سنة فتوجد حالتان.

1 - المادة 04 من الأمر 08-04

2 - تاتولت فاطمة ، مرجع سابق ، ص 135

3 - المادة 13: " عند إتمام مشروع الاستثمار تدرس إجباريا ملكية البنائات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة هذا الأخير ويعقد موثق."

4 - المادة 14: " تكون ملكية البنائات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة."

✓ إذا كان الأصل الممنوح عبارة عن أرض شاغرة فإن الوضع القانوني للمستثمر يصبح مستأجراً.

✓ أما إذا كان الأصل الممنوح عبارة عن مجمع عقاري فتقوم الدولة باسترجاعه.

تجدر الإشارة أن حق الامتياز يمنح للمستثمر مجموعة من الامتيازات نذكر منها :

- استقرار الانتفاع بالأصل لمدة طويلة .
- الإعفاء من الضريبة على العقار الممنوح.
- دفع إتاوة إيجارية سنوية عوض تسديد ثمن الشراء.
- خصم هذه الإتاوة من الفوائد الخاضعة للضريبة .
- استقرار مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية لمدة 11 سنة ويتم تحيينها عند انقضاء المدة.¹

ثانياً: الحصول على رخصة البناء.

منح المشرع الجزائري من خلال المادة 11 من الأمر 04-08 للمستثمر الحق في الحصول على رخصة البناء²، وذلك قبل شروعه في أي عمل من أعمال البناء سواءً تعلق الأمر بتشييد بناء لأول مرة أو توسيع بناية قائمة أو تدعيمها أو تسييجها .

كما حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على هذه الرخصة طبقاً لنص المادة 50 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أن: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع احترام صارم للأحكام القانونية

¹ - تاتولت فاطمة، نفس المرجع، ص136.

² - المادة 11 : " يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط."

والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وهذا الحق يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.¹

وبالتالي فمن خلال نص المادة السالفة الذكر نستخلص بأن المشرع ربط حق البناء بملكية الأرض، إلا أنه بمقتضى المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي نصت على أنه: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه...".²

من خلال هذه المادة فإن المشرع قد وسع نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء من مالك الأصل العقاري إلى أشخاص آخرين وهم على وجه التحديد كل من الحائز، المستأجر المرخص له قانوناً والوكيل والهيئة صاحبة التخصيص.³

ثالثاً : الحق في إنشاء رهن رسمي

للمستفيد من الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأراضي الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.⁴

يشترط المشرع أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه كما يجب أن يكون المال عقاراً،⁵ إلا أن المادة 11 من الأمر 08-04 خولت للمستثمر الحق في رهن

1 - قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم

2 - المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر عدد 07 المؤرخة 12 فيفري 2015، ص 04 .

3 - جلال عبد الحميد ، مرجع سابق ، ص 48.

4 - المادة 11 من الأمر 08-04 السالفة الذكر

5 - المادة 884 و 886 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

العقار الممنوح في إطار الامتياز، كما يشترط في المال المرهون أن يكون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني.¹

البند الثاني : التزامات المستثمر

يخضع المستثمر صاحب الامتياز لمجموعة من الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، كما يقع عليه التزامين أساسيين وهما: تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية و أيضا إنجاز المشروع في المدة المحددة .

أولاً: تسديد الإتاوة الإيجارية

ألزم المشرع الجزائري من خلال المادة 09 من الأمر 08-04 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 09-152 المستثمر من دفع الإتاوة الإيجارية مقابل حصوله على حق الامتياز الصناعي، إلا أنه يجب التفرقة بين حالتين:

1- : في حالة منح الامتياز بالمزاد العلني:

وفي هذه الحالة فإن منح الامتياز يكون مقابل تسديد الإتاوة الإيجارية والتي تمثل المبلغ المترتب عن عملية المزاد العلني، حيث تدفع سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، أما في حالة التأخر عن الدفع فيتم تحصيل الحق بكافة الطرق القانونية، ويتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية كلما انقضت فترة 11 سنة من المدة الإجمالية لعقد الامتياز، وذلك بناء على تقييم عقاري تُعده مصالح أملاك الدولة استنادا على السوق العقاري.²

ويترتب أيضا على منح الامتياز جملة من الأعباء يتحملها المستثمر والتي حددها دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق

¹ - جلال عبد الحميد ، نفس المرجع ، ص 49.

² - المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152.

المزاد العلني للقطعة الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالعقد ومنها:

- الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز، ويجب أن تستوفي ابتداءً من يوم انتقاعه .
- الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق والشرطة ..إلخ.
- ويتحمل المستثمر بالإضافة إلى الإتاوة الإيجارية المصاريف التالية :
- مصاريف الإعلانات، الملصقات، وجميع المصاريف المستحقة قبل المزايدة .
- رسم النسخة الأصلية لمحضر المزاد والملحقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.

- رسم تسجيل الملحقات المشتركة .

كما يتحمل حقوق التسجيل، الشهر العقاري، وغيرها والمستحقة لإدارة أملاك الدولة.¹

2- : حالة منح الامتياز بالتراضي:

حدد المشرع الجزائري قيمة الإتاوة السنوية التي تدفع مقابل منح الامتياز بالتراضي بـ 20/1 (5%) من القيمة التجارية للعقار .

تدفع الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي حالة التأخر في الدفع فيتم التحصيل بكافة الوسائل القانونية؛ حيث يتم تحيين مبلغ الإتاوة كل 11 سنة تتقضي من مدة العقد.²

¹ - المادة 13 و 14 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 السالف ذكره.

² - المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي. الملحق بالمرسوم 09-152.

ويدفع المستثمر جميع مصاريف الشهر العقاري وحقوق التسجيل، كما يتحمل الضرائب والرسوم والمصاريف المترتبة على الانتفاع بالعقار، وكذا الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق والشرطة.¹

يتعين على المستثمر أيضا دفع الإتاوة السنوية حتى في حالة عدم تجديد الامتياز، وباعتبار أن عقد الامتياز حق انتفاع، فالمستثمر يدفع الأتاوى مقابل هذا الاستغلال، وهو ما قضا به مجلس الدولة في قراره الذي جاء فيه: " أنه ثابت في الملف أن المستأنفة لم تتخل نهائيا عن دفع الإتاوة، وبالعكس قامت بتسديدها بعد المرافعة لأنها دفعت مبلغ 126.535,66 دج مقابل سنوات الاستغلال من 1993 إلى 2005، ولدى فإنه لا يجوز إبطال العقد الإداري المانح للحقوق في هذه الحالة؛ حيث أن المستأنفة عبرت عن استعدادها لدفع الإتاوة وأن الفسخ يكون نتيجة ثبوت عدم الدفع والرفض الصريح للمستغل.²

ثانيا: إنجاز المشروع في المدة المحددة مع إمكانية التمديد

أوجب المشرع الجزائري على المستثمر صاحب الامتياز أن ينطلق في مشروعه الاستثماري في آجاله المحددة في دفتر الشروط، كما يلتزم بإنجازه كاملا في خلال المدة المحددة في دفتر الشروط، بحيث يبدأ حساب هذه المدة من تاريخ تسليم رخصة البناء. تمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط في حالة القوة القاهرة إلى مدة زمنية تساوي المدة المتعذر فيها إنجاز المشروع، كما لاتعتبر صعوبات التمويل سببا قاهراً.³

¹ - المادة 7 و 8 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق التراضي للقطعة الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

² - قرار المؤرخ 2009/07/28 للملف رقم 48333 بتاريخ 2009/07/29 والصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، نقلا عن تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص141.

³ - المادة 29 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالمزاد العلني الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152

تجدر الإشارة إلى أن مجلس الدولة عند نظره في قضية السيد (ك، ك) الذي استفاد من قطعة أرضية ملك للدولة مساحتها 640 م²، وذلك في إطار ترقية الاستثمار لإنجاز وحدة لدباغة الجلود، وذلك بموجب العقد رقم 112، المؤرخ في 1994/11/27، الشهر في 1994/12/05 الذي حدد أجل الشروع في إنجاز المشروع بستة أشهر على أن تنتهي الأشغال ويقدم شهادة المطابقة في أجل 03 سنوات من حيازة العقار.

قامت مديرية أملاك الدولة برفع دعوى لإبطال قرار الاستفادة السالف ذكره أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران على أساس الإخلال بالالتزام والمتمثل في عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة بـ 03 سنوات من حيازة العقار.

وبتاريخ 2007/11/24 أصدر مجلس قضاء وهران قرارا يقضي بإلغاء العقد الإداري رقم 112 المؤرخ في 1994/11/27 .

قام السيد (ك، ك) باستئناف القرار أمام مجلس الدولة مؤسسا طلبه بعدم إنجاز المشروع لأنه عجز عن الحصول على رخصة البناء لوجود أعمدة في القطعة الأرضية . فقرر المجلس ما يلي: " حيث يستخلص من حيثيات القضية أن الدعوى رفعت من طرف مديرية أملاك الدولة لإبطال العقد المشهور في 1999/12/05 الذي استفاد بموجبه المستأنف من قطعة أرضية لأجل إنجاز مشروع على أساس أنه أخل بالتزاماته؛ حيث أن الدعوى جاءت مؤسسة على عدم قيام المستأنف بالمشروع بنسبة 00% وعدم امتثاله للإنذارين الموجهين إليه طبقا للمادة 12 من دفتر الشروط.

حيث أنه يستخلص من دفع المستأنف أن سبب عدم شروعه في إنجاز الأشغال هو وجود عمود الهاتف وسط القطعة الأرضية مما حال دون حصوله على رخصة البناء. حيث ومن الثابت أن حيازة القطعة الأرضية منذ سنة 1994 ولم يسع في الأعمال منذ ذلك التاريخ.

وحيث أنه لم يسع في إزالة العراقيل إلا بتاريخ 2003/03/06 بتوجيه رسالة إلى المستأنف عليه بدلا من السعي أمام المصالح المعنية بالعمود الخشبي للهاتف. حيث ثابت أن المستأنف عليه قام بالإجراءات المنصوص عليها في دفتر الشروط وأن حجج المستأنف غير جدية ولا يمكن اعتبارها قوة قاهرة لم تمكنه من الشروع في الأشغال إلى غاية محضر المعاينة في 2007/05/02 حيث وبناء على ذلك يرى المجلس أن قضاة الدرجة الأولى طبقوا صحيح القانون لما قضاوا بإبطال العقد المطعون فيه طبقا لبنوده ومن ثم يتعين تأييده.¹

وجدير بالذكر أنه على المستثمر إنجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة في العقد، فإذا لم يتم إنجازه في المدة المحددة يجوز للجهة المانحة للقطعة الأرضية طلب فسخ قرار المنح عن طريق الإدارة المختصة.²

الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز الصناعي بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز

يترتب عقد الامتياز آثارا بالنسبة للإدارة تتمثل في مجال الحقوق والامتيازات.

البند الأول : حقوق الإدارة مانحة الامتياز

تتمتع الإدارة بموجب عقد الامتياز الصناعي بجملة من الحقوق:

أولا: الاحتفاظ بملكية الأصل

أقر المشرع الجزائري من خلال أحكام الأمر 04-08 أن ملكية العقار أو القطعة الأرضية تبقى للدولة ولا تقبل التحويل إلى تنازل.

¹ - قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف القضية 48103 الصادر بتاريخ 2009/06/24، نقلا عن تاتولت فاطمة،

نفس المرجع، ص144

² - تاتولت فاطمة ، نفس المرجع ، ص144.

أما بالنسبة لحق الانتفاع أو الاستغلال، و أيضا ملكية البنايات فتكون للمستثمر،¹ وذلك عند إتمام البنايات المقررة في المشروع الاستثماري الذي تمت معاينته بناء على شهادة المطابقة، فتكون ملكية البنايات المنجزة للمستثمر بموجب عقد موثق. يمكن للمستثمر التنازل عن ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وذلك طبقا للمادة 19² والمتمثلة في :

- إنجاز البنايات المقررة في المشروع الاستثماري.
- معاينة شهادة المطابقة المسلمة من مصالح التعمير .
- الإنطلاق في المشروع المعائن قانونيا من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 10-20.³

ثانيا: إسقاط حق الامتياز

- يتعرض صاحب الامتياز الذي لا يلتزم بواجباته التي يتضمنها دفتر الأعباء والتشريع المعمول بهما سواء استفاد من الامتياز عن طريق المزاد العلني أو التراضي وفقا للمادة 12 للجزائين.⁴
- فسخ عقد الامتياز.

- سقوط حق الامتياز في حالة عدم احترام القوانين المعمول بها والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، و ذلك بعد إعدارين موجّهين للمعني دون جدوى ... نستخلص أن للإدارة مانحة الامتياز حق إلغاء أو فسخ عقد الامتياز سواء تم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي، وذلك عند أي إخلال من طرف

¹ - المادة 13 و 14 من الأمر 04-08.

² - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152

³ - المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

⁴ - المادة 12 من الأمر 04-08 السالف ذكره

المستفيد بالتزاماته المنصوص عليها في التشريع المعمول به والإلتزامات المتضمنة في دفتر الأعباء؛ حيث يتم إسقاط الحق بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.¹ وعلى هذا الأساس يجب تبليغ صاحب الامتياز بإعذارين لإنجاز المشروع الاستثماري، فإذا لم يتم إنجازه فيجوز إبطال العقد من طرف الإدارة المختصة.² ويفرق المرسوم التنفيذي 09-152 بين حالتين:

1- : في حالة عدم إتمام المستثمر للمشروع في الآجال المحددة مع احترام طبيعة المشروع ورخصة البناء والبرنامج المحدد في دفتر الشروط يمنح له آجل إضافي من سنة إلى ثلاث سنوات.

أما عند انتهاء الأجل الإضافي وعدم إتمام المشروع يؤدي ذلك إلى سقوط الحق مع دفع تعويض من طرف الدولة مقابل فائض القيمة دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وثمان اليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، ويحدد فائض القيمة من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً.³

2- : وهي حالة إنجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة لكن دون مطابقته للبرنامج المحدد أو رخصة البناء فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض. كما أنه في حالة الحكم بهدم البنايات فيجب إرجاع القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية، وذلك على حسابه الخاص.

¹ - المادة 1/12 من الأمر من 08-04. السالف ذكره

- المادة 20 من المرسوم التنفيذي 09-152.

² - قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 47017 بتاريخ 2009/03/25، نقلا عن تاتولت فاطمة ، نفس المرجع، ص148

3 - المادة 10 من نموذج دفتر الشروط الخاص بمنح الامتياز عن طريق التراضي ال ملحق بالمرسوم 09-152.

يتم تحويل الامتيازات والرهنون التي يحتمل تعلقها بالقطعة الأرضية بسبب المستثمر الذي أخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.¹

البند الثاني : إلتزامات الإدارة مانحة الامتياز

تلتزم السلطة مانحة الامتياز والمتمثلة في إدارة أملاك الدولة بالتزامين أساسيين وهما: تنفيذ الإلتزامات التعاقدية، وضمان التوازن المالي والتعويض بدون خطأ.

أولاً : التزام السلطة مانحة الامتياز بتنفيذ الإلتزامات التعاقدية

يقع على الإدارة مانحة الامتياز واجب تنفيذ جميع الإلتزامات المنصوص عليها في العقد سواء كانت أساسية أم إضافية طبقاً لما نص عليه دفتر الشروط.²

1- تنفيذ بنود عقد الامتياز

تعتبر الإدارة ملزمة بتنفيذ جميع بنود العقد، إلا أن ذلك لا يحول دون استعمال حقها في تعديل بنود العقد التنظيمية، وذلك بقرارات صادرة بإرادتها المنفردة، كما أن السلطة مانحة الامتياز ملزمة أيضاً بعدم اتخاذ أي إجراء أو إصدار أي قرار يتعارض مع التزاماتها التعاقدية لأن العقد يقضي باتخاذ الإجراءات التي تضع التزاماتها موضع التنفيذ، وكل إجراء مخالف يقيم مسؤوليتها أمام القضاء.³

2- التزام الإدارة بمنح التراخيص اللازمة للقيام بالمشروع

تلتزم الإدارة مانحة الامتياز بمنح التراخيص التي تسهل على المستثمر القيام بأشغال المشروع والتي يتطلبها الاستثمار وتتمثل هذه التراخيص فيما يلي :

1 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 09-152.

2 - دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152

3 - بلكعبيات مراد ، مرجع سابق ، ص 126.

أ- **الترخيص بمنح الامتياز:** حيث نصت على ذلك المادة 05 من القانون رقم

11-11 بقولها: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي ..."¹.

كما نصت المادة 25 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 على

أنه: "عملية منح الامتياز هذه مرخصة طبقا للقرار رقم ... المؤرخ ..."²

ب- **التراخيص المتعلقة بالنشاطات المقننة.**

أكد الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار على منح التحفيزات والضمانات،

حيث نصت المادة 01 منه على أن: "يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات

الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الإقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا

الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة."³

يفهم من ذلك أن كل نشاط استثماري يتمثل في الإنتاج والخدمات يخضع إلى نظام

الامتياز، وهناك نشاطات تستلزم إضافة إلى الامتياز الحصول على رخصة لممارسة النشاط

الذي يسمى بالنشاطات المقننة؛ حيث عرف المشرع الجزائري النشاط المقنن بأنه: "يعتبر

نشاط أو مهنة مقننة كل نشاط أو مهنة تخضع للقيود في السجل التجاري، وتستوجب بحكم

محتواها وهدفها وكذا الوسائل المسخرة لها توفر شروط خاصة للسماح بممارستها."⁴

ت- **رخصة البناء**

تعتبر رخصة البناء من التراخيص الواجب منحها للمستثمر من طرف الإدارة مانحة

الامتياز بهدف تسهيل إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، حيث نصت المادة 11 من

¹ - المادة 05 من القانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد

40 المؤرخة في 20 يوليو 2011، ص 4.

² - المادة 25 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي.

³ - الأمر 03-01 السالف ذكره.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 97-40 المؤرخ في 18 يناير 1997 يتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة

للقيد في السجل التجاري وتأطيرها، ج ر العدد 05 المؤرخة في 19 يناير 1997، ص 7.

المرسوم التنفيذي 09-152 على أنه: "يحول منح الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء..."

ثانياً: التزام الإدارة بضمان التوازن المالي للعقد والتعويض بلا خطأ

1- ضمان التوازن المالي للعقد

تملك الإدارة مانحة الامتياز سلطة تعديل العقد بالزيادة والإنقاص في التزامات المتعاقد، وبالتالي يكون العقد معرضاً للتدخل من جانب الإدارة، مما قد يترتب زيادة في الأعباء المالية التي يتحملها المستثمر ويتسبب له في الضرر، وعلى هذا تلتزم الإدارة بتغطية تلك الأعباء الجديدة بالشكل الذي يستعيد فيه العقد توازنه المالي والاقتصادي.¹

2- التعويض بلا خطأ

يسعى المستثمر المتعاقد مع الإدارة إلى تحقيق الربح، وخاصة إذا كان شخصاً من أشخاص القانون الخاص وهو الغالب، وما دام عقد الامتياز يحقق نوعاً من التوازن المالي بين مصالح طرفيه، فإن من حق المتعاقد مع الإدارة إذا اختلف هذا التوازن أن يطالب بالتعويض، حتى يستطيع مواصلة تنفيذ العقد بطريقة لائقة.²

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الصناعي

تختلف وتتوعد المنازعات المترتبة عن تنفيذ عقد الامتياز الصناعي، فمنها ما يكون قبل منح الامتياز، وقد يكون النزاع بعد منح الامتياز، كما تختلف طرق حل النزاع إلى طرق ودية وأخرى قضائية، وهو ما سيتم بيانه في هذا المطلب من خلال الفروع وذلك على النحو الآتي:³

الفرع الأول: طبيعة المنازعات الواردة على عقد الامتياز الصناعي

الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة بمنازعات عقد الامتياز الصناعي

¹ - بلكعبيات مراد ، نفس المرجع، ص 132.

² - بلكعبيات مراد ، نفس المرجع، ص 134

³ - جلال عبد الحميد ، مرجع سابق ، ص 55

الفرع الأول: طبيعة المنازعات الواردة على عقد الامتياز الصناعي

البند الأول: المنازعات قبل منح عقد الامتياز

تتمثل المنازعات قبل منح الامتياز في صورتين وهما : العراقيل الإدارية في منح عقد الامتياز، وأيضا المنازعات في قرار رفض منح الامتياز.

أولاً : العراقيل الإدارية في منح عقد الامتياز

تتجلى العراقيل الإدارية في ملاحظة مصالح أملاك الدولة أثناء دراستهم لطلبات الاستفادة من الامتياز الأمر الذي يتسبب في تأخر عملية إنجاز المشروع.

تجميد إجراءات التنازل عن الملكية في عقد الامتياز بموجب الأمر 08-04 أدى إلى تعطل الملفات وعدم البدء في إنجاز المشاريع، وعلى هذا الأساس صدرت تعليمة وزارية تقترح حلولاً:

- في حالة التسديد الكلي لمبلغ التنازل قبل الفاتح سبتمبر 2008، تلتزم الإدارة بتسليم عقد الملكية للمستفيد من التنازل، أما في حالة التسديد الجزئي أو الكلي لمبلغ التنازل بعد 01 سبتمبر 2008 يتعين التفرقة بين حالتين، فإذا تعلق الأمر بمؤسسة عمومية اقتصادية أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري أو الجماعات المحلية يمكن متابعة عمليات التنازل بشرط الدفع الكلي لمبلغ التنازل، أما إذا تعلق الأمر بالجمعيات فتتابع الإدارة دراسة الملفات على أساس منح الامتياز مقابل دفع إتاوة ولا يمكن في هذه الحالة التنازل على الملكية .

- وفي حالة عدم التسديد فيجب منح الامتياز للمستفيد، وفي حالة رفض الأشخاص والمؤسسات هذه الإجراءات تلغى مقررات استفادتهم من القطع الأرضية لتمنح لأشخاص آخرين وفقاً لعقد الامتياز.¹

¹ - تعليمة وزارية رقم 1252 المؤرخة في 2012/02/07 نقلا عن مسكر سهام، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية الصادرة عن جامعة البليدة، العدد 11، ص344.

ثانياً: المنازعة في قرار رفض منح الامتياز

يتم منح الامتياز بعد إيداع التصريح بالاستثمار وطلب المزايا من المستثمر، وذلك عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته في أجل 30 يوماً من تاريخ إيداع الطلب، غير أنه قد يحدث أن لا ترد هذه الوكالة على طلب المزايا في الآجال المحددة أو ترد عليه بالرفض، وفي هذه الحالة يمكن للمستثمر أن يرفع طعناً إلى الجهة الوصية في القرار بالرفض الصادر عن الوكالة، والتي تكون ملزمة بالفصل في هذا الطعن في أجل لا يتعدى 15 يوماً.¹

غير أن القرار الإداري الصادر عن رئيس الحكومة الفاصل في الطعن غير قابل للطعن فيه قضائياً على اعتبار أن القرار سيادي مما يشكل عائقاً أمام المستثمرين المرفوضة طلباتهم.²

البند الثاني : المنازعات بعد منح الامتياز

تشتمل المنازعات بعد منح الامتياز في النزاع بعدم مشروعية قرار منح الامتياز أو عدم قبول تجديده أو سحبه، وأيضاً منازعات فسخ عقد الامتياز.

أولاً: النزاع بعدم مشروعية قرار منح الامتياز وحالات سحبه

يكون النزاع في قرار منح الامتياز الصناعي بانعدام مشروعيته، وذلك بعدم توافر الشروط القانونية لمنحه مثل صدوره من جهة غير مختصة.³

كما يمكن أن يكون النزاع نتيجة سحب قرار منح الامتياز دون تعويض، وذلك في حالة عدم احترام المعايير المنصوص عليها في رخصة البناء،⁴ أو عدم قيام المستثمر بتنفيذ

¹ - المادة 07 من القانون 03-01

² - مسكر سهام، نفس المرجع، ص347.

³ - قرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004 الصادر عن مجلس الدولة، العدد 05 منشورات الساحل، الجزائر، 2004، ص212، نقلاً عن مسكر سهام، نفس المرجع، ص248.

⁴ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 السالف ذكره.

التزاماته والمتمثلة أساسا في إنجاز المشروع في آجاله القانونية،¹ وفي هذه الحالة يكون السحب بقرار إداري صادر عن الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار .

غير أنه لا يمكن أن يسحب الامتياز في حالة إثبات المستثمر لحالة القوة القاهرة، وهنا يكون تدخل القضاء لأن القوة القاهرة مسألة موضوعية تخضع لتقدير القاضي.²

ويهدف النزاع على سحب الامتياز إلى إلغاء القرار الإداري الذي يقضي بسحب الامتياز، أو الحصول على التعويض في حالة تأكيد السحب.³

ثانيا: منازعات فسخ عقد الامتياز

يمكن للإدارة مانحة الامتياز أن تقوم بفسخ عقد الامتياز طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق الخاصة⁴، حيث يمكن فسخ عقد الامتياز في أي وقت وباتفاق الطرفين، أو بمبادرة من المستثمر شريطة أن يوجه إعدار إلى الإدارة مانحة الامتياز، وهذا قبل 06 أشهر من اتباع إجراءات الفسخ، كما يكون بمبادرة من الإدارة المانحة للامتياز في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه، لا سيما إنجاز المشروع حسب الشروط والآجال المحددة في دفتر الشروط.⁵

ويفسخ الامتياز بقوة القانون في حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة على ذلك بصفة كتابية وصريحة، وفي حالة استعمال

¹ - المادة 12 من الأمر 04-08

² - المادة 2/46 من المرسوم التشريعي 93-12

³ - مسكر سهام نفس المرجع، ص 349

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67 المؤرخة في 19 أكتوبر 1994، ص 24.

⁵ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 94-322

القطع الأرضية أو جزء منها والممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منح من أجلها عقد الامتياز كتغيير النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط.¹

الفرع الثاني : الجهات القضائية المختصة بمنازعات عقد الامتياز الصناعي

تعتبر المنازعات المترتبة على استغلال العقار الصناعي عديدة سواء بين المستثمرين فيما بينهم أو بينهم وبين الإدارة المانحة، ولهذا فيتم اللجوء للقضاء من أجل الفصل فيها، إلا أن ما يطرح إشكالاً هو الجهة صاحبة الاختصاص هل القضاء الإداري أم القضاء العادي؟.

البند الأول: اختصاص القضاء الإداري

لم يحدد المشرع الجزائري النزاعات التي يكون القضاء الإداري صاحب الاختصاص في الفصل فيها، وبالتالي يتم الاعتماد على القواعد العامة، وبما أن النزاعات تتعلق بسحب أو رفض منح الامتياز، وكذلك فسخ عقد الامتياز بموجب قرار إداري من طرف الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، فإنه حسب المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من ق إ م إ وأيضاً المادة 09 من القانون العضوي 98-01 الخاص بمجلس الدولة واللذان يركزان على الشخص الذي قام بالعمل لتحديد الاختصاص، وبما أن أحد أطراف النزاع شخصاً عاماً فإن القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص في نظر النزاع²، وبهذا فإن أي نزاع يكون أحد أطرافه شخصاً عاماً فإن ولاية الفصل فيه هي من اختصاص المحكمة الإدارية بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.³

¹ - مسكر سهام، نفس المرجع، ص 351.

² - المادة 800: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات التي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفاً فيها."

³ - أما المادة 09 من القانون العضوي 98-01 الخاص بمجلس الدولة: "يفصل مجلس الدولة ابتدائياً ونهائياً في الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية..."

كما يختص مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية في النظر في القرارات اللامركزية، أما فيما يخص الاستثمار في العقار الصناعي فإن المادة 10 من الأمر 04-08 تعتبر عقد الامتياز عقدا إداريا¹، ومنه فإن المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي تخضع للقضاء الإداري .

كما تنص المادة 12 من الأمر 04-08 السالفة الذكر على أن مدير أملاك الدولة هو المختص إقليميا برفع دعوى الفسخ أمام القضاء، وبالتالي فإن الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية .

أما فسخ عقد الامتياز الذي يتم عن طريق دعوى الفسخ التي يرفعها المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليميا، بعد الإعذارين الموجهين للمستثمر فيتم الفسخ بقوة القانون، وهنا يكون القرار القضائي حكما تقريبا وليس منشأ.

وجدير بالذكر أن الدولة تدفع تعويضا للمستثمر مقابل المبالغ المالية التي نفقها في إنجاز المشروع والتي تحسب بقيمة المواد الأولية واليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض للدولة.²

أما في حالة الحكم بفسخ الامتياز فيتم إعادة العقار إلى حالته الأصلية أي دون امتياز أو رهن وإلا فيتم اقتطاع قيمته من مبلغ التعويض، ومنازعة الغير تكون موجهة إلى المستثمر صاحب حق الامتياز والدولة باعتبارها مالكة العقار ممثلة في مدير أملاك الدولة، المختص إقليميا.³

¹ - المادة 10 من الأمر 04-08: " يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز."

² - المادة 2/12 من الأمر 04-08

³ - المادة 5/12 من الأمر 04-08

البند الثاني: اختصاص القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات التي تقوم بين المستثمرين فيما بينهم داخل المنطقة الصناعية أو تلك التي تقوم بين المستثمر والهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة على العقود المشهورة.¹

وباعتبار عقد الامتياز يرتب حقاً عينياً عقارياً ويقع على الأملاك الوطنية الخاصة التي يمكن استغلالها واستعمالها والتصرف فيها فهو يقترب في مواصفاته من العقد المدني، كما أن عقد الامتياز يعد عقد إيجار طويل المدة فهو عمل تجاري يدخل ضمن الاستثناءات الواردة في المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبالتالي يختص بها القضاء العادي.²

ومن الناحية العملية وباعتبار أن وزير المالية والممثل في مدير أملاك الدولة طرفاً في النزاع فإن القضاء الإداري هو المختص في نظر النزاع حتى ولو كان موضوعه مدنياً ويخضع للقانون الخاص.

كما يدخل في اختصاص القضاء العادي الفصل في المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي بين المستثمر والغير في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية من أجل مباشرة الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم امتثال صاحب حق الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين.³

¹ - المادة 85 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 المؤرخة 13 أبريل 1976، ص 498.

² - المادة 802 من ق إ م إ

³ - مسكر سهام، مرجع سابق، ص 353.

المطلب الثالث : نهاية عقد الامتياز الصناعي

ينتهي عقد الامتياز كغيره من العقود الأخرى بانقضاء المدة المحددة له باعتباره عقد زمني، كما ينتهي هذا العقد باتفاق طرفيه، وأيضاً يمكن فسخ العقد باتفاق الطرفين في أي وقت.¹

وسيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين وفقاً للآتي:

الفرع الأول : النهاية الطبيعية لعقد الامتياز الصناعي

الفرع الثاني: النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز الصناعي

الفرع الأول : النهاية الطبيعية لعقد الامتياز الصناعي

ينتهي عقد الامتياز نهاية طبيعية بانتهاء مدته المحددة بـ 33 سنة قابلة للتجديد مرتين؛ حيث تؤدي النهاية الطبيعية إلى إلغاء العقد.

تسري مدة عقد الامتياز من تاريخ التصديق عليه من طرف الهيئات المختصة، غير أن حدوث قوة القاهرة تؤدي إلى إعفاء صاحب الامتياز من التنفيذ، أما إذا كانت القوة القاهرة ذات طابع مؤقت فإن مدة العقد تعلق لتبدأ مهلة جديدة عند زوال القوة القاهرة.²

البند الأول: تمديد عقد الامتياز

يمكن لعقد الامتياز أن يمدد عند انتهاء مدة العقد المنقق عليها، ويكون ذلك باتفاق الطرفين في خلال مدة العقد أو عند نهايتها، ويأخذ الاتفاق على تمديد العقد شكل الملحق الذي يضاف إلى العقد الأساسي، وإرادة تمديد العقد يجب أن يعبر عنها صراحة، وأن تصدر عن السلطة المختصة بإبرام عقد الامتياز، وهو ما نصت عليه المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي بقولها:

¹ - بودادة نورية وعمارى ابتسام، مرجع سابق، ص 63

² - بلكعبيات مراد، مرجع سابق، ص 149

" 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، لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً.¹"

من خلال نص المادة يتضح أن التمديد لا يخص الانتهاء الطبيعي لعقد الامتياز الذي يؤدي إلى تجديد العقد بل يتعلق بتمديد آجال العقد عن طريق زيادة مدة زمنية تساوي مدة توقف الأشغال وتنفيذ العقد.

ويمكن تمديد مدة إنجاز المشروع إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، ويمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى (03) ثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.²

البند الثاني : تجديد عقد الامتياز

يتم تجديد عقد الامتياز عند انتهاء مدته، ويجري ذلك باتفاق طرفي العقد في خلال سريانه أو عند انتهائه، ويأخذ الاتفاق الصريح بتجديد العقد شكل الملحق بالعقد الرئيسي، وهو ما أقره المشرع الجزائري من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 09-152 على أنه يمنح الامتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.³

¹ - المادة 3/21 من نموذج دفتر الشروط لمنح الامتياز عن طريق التراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 السالف ذكره.

² - المادة 1/21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152

³ - المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي 09-152

- المادة 24 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

مما سبق يتضح أن نظام الامتياز يجيز التجديد الضمني للعقد، طالما أن دفتر الشروط نص على ذلك إلا إذا صرح أحد المتعاقدين قبل انتهاء مدة العقد بخلاف ذلك.¹ ويمكن للإدارة مانحة الامتياز رفض تجديد العقد بمبرر المصلحة المالية أو إنجاز مجموعة الأعمال التي تسمح بالاستعمال الأفضل للامتياز؛ حيث إن ذلك من سلطتها التقديرية باعتبارها الحريصة على سير المرفق العام، كما أن الإدارة لا تلتزم بتعويض الملتزم نتيجة هذا الرفض .

كما يحتوي عقد الامتياز على شرط الأفضلية عند تجديد العقد، إذ يفضل المستثمر القديم عند تساوي الشروط والظروف فيما بينه وبين المتقدمين الجدد للتعاقد.²

الفرع الثاني: النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز الصناعي

ينتهي عقد الامتياز الصناعي كغيره من العقود الإدارية قبل انتهاء مدته، وذلك عن طريق آليتين، وهما فسخ العقد، أو إسقاطه .

البند الأول: فسخ عقد الامتياز الصناعي

يلجأ المتعاقدان إلى فسخ عقد الامتياز إذا تعذر على أحدهما إتمام تنفيذه، ويكون الفسخ باتفاق الطرفين أو يكون من طرف الإدارة .

أولاً : الفسخ من طرف الإدارة

يمكن للإدارة مانحة الامتياز أن تقوم بفسخ عقد الامتياز في أي مرحلة كان عليها العقد نظراً لمقتضيات المصلحة العامة، وهذا بعد القيام بإعداره، حيث يمكن تعويض المتعاقد على الضرر الذي لحقه من فسخ العقد، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 119 من القانون المدني: "في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز

¹ - بلكعبيات مراد، مرجع سابق ، ص153

² - مراد بلكعبيات ، نفس المرجع، ص153

للمتعاقدين الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد، أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك...¹

يتضح من النص أنه يمكن للإدارة اللجوء إلى فسخ العقد الإداري بإرادتها المنفردة، وفي أي وقت كجزاء للإخلال بالالتزامات إلا أن فسخ عقد الامتياز يشترط التوقيع عليه من قبل القاضي المختص، وهذا نظرا لآثار المترتبة عليه بالنسبة لصاحب الامتياز الذي يكون قد تحمل تكاليف إعداد المرفق العام.²

ثانياً : الفسخ الاتفاقي

يكون الفسخ في هذه الصورة باتفاق طرفي العقد، وهذا قبل انتهاء مدته بحيث يترتب عليه تعويضاً لصاحب الامتياز، وذلك وفقاً لقواعد الاتفاق الفاسخ للعقد، وهو ما أكدته المادة 106 من القانون المدني: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون."³

ويتم الفسخ بالتراضي بين الطرفين مع أو بدون تعويض وفق ما نص عليه الاتفاق، وهو أن يكون العقد مفسوخاً إذا لم يبق أحد المتعاقدين بتنفيذ التزاماته، إلا أنه في عقد الامتياز لا يمكن أن يكون مفسوخاً إلا إذا تم الحكم بالفسخ من طرف القاضي الذي تكون له السلطة التقديرية في ذلك، ويمكن للمدين أن يتوقى الفسخ عن طريق تنفيذ التزاماته قبل الحكم بفسخ العقد.

كما يمكن أن يتضمن الاتفاق شرطاً يقضي بفسخ العقد من تلقاء نفسه بسبب عدم التنفيذ ودون حاجة إلى حكم قضائي، غير أن هذا الشرط لا يعفي من إعدار المدين الذي يحدد حسب العرف، وذلك حتى إذا لم ينص عليه الطرفين في الاتفاق.⁴

1 - المادة 119 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

2 - بلكعبيات مراد ، نفس المرجع، ص158.

3 - المادة 106 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

4 - المادة 120 من المر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

البند الثاني : إسقاط حق الامتياز

يسقط حق الامتياز بمبادرة من إدارة أملاك الدولة، وهذا في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية، أو عدم احترامه لبنود دفتر الشروط، وفي هذه الحالة تقوم الإدارة بتوجيه إعدارين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وفي حالة عدم الامتثال تباشر إجراءات إسقاط الحق، وهذا وفقا لما نصت عليه أحكام المادة 12 من الأمر 08-104¹ والتي نظمتها المادة 20 من المرسوم التنفيذي 09-152.²

يتضح من ذلك أن إسقاط حق الامتياز يكون نتيجة لعدم التزام صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية.

ويشترط في إسقاط حق الامتياز ضرورة توافر الشروط التالية:

- ارتكاب صاحب الامتياز لخطأ جسيم .
- وجوب إعدار المتعاقد، وإلا كان قرار الإدارة بالإسقاط معيبا يمكن الطعن فيه أمام القضاء، ويستثنى من ذلك حالة وجود نص صريح يتضمن الإسقاط في حالة عدم تنفيذ الالتزامات وكذلك في حالة الضرورة والاستعجال.
- ضرورة إصدار قرار إداري بذلك لكي يكون منتجا لأثر قانوني واضح، حتى يمكن احتساب مواعيد الطعن إن كان لها محل .
- ضرورة صدور حكم قضائي بإسقاط حق الامتياز.³

¹ - المادة 12 من الأمر 08-04 : "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا."

² - المادة 20 من المرسوم التنفيذي 09-152: "طبقا لأحكام المادة 12 من المر رقم 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 والمذكور أعلاه يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به وللالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا."

³ - بلكعبيات مراد، نفس المرجع ، ص160.

خاتمه

أولاً : النتائج

1- ختاماً لدراسة موضوع قواعد تسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة نخلص إلى أن تسيير المحفظة العقارية ينحصر في الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ولا يمكن أن تكون ضمن الأملاك الوطنية العامة، باعتبار أن هذه الأخيرة غير قابلة للحجز عليها، ولا التصرف فيها، ولا اكتسابها بالتقادم.

2- كما نخلص إلى أن المشرع الجزائري ساير معظم التشريعات في وضع آليات قانونية لتسيير الأملاك العقارية تتعدد وتختلف باختلاف نوع العقار سواء كان معد للعمران، أو الاستثمار الفلاحي، أو للاستثمار الصناعي وتتمثل هذه الآليات في التصرفات الناقلة للملكية، وهي البيع والتبادل.

فالبيع، يكون كأصل عام عن طريق المزاد العلني، أيأ كان نوع هذا الملك وذلك بغية إعطاء البيع نوع من المصادقية، ضف إلى ذلك أنه لا يمكن بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة إلا بعد إلغاء تخصيصها وذلك وفق نص المادة 89 من القانون 08-14، واستثناءً يكون البيع عن طريق التراضي، ولا يكون ذلك إلا برخصة من الوزير المكلف بالمالية لفائدة هيئات حددتها المادة 91 من المرسوم 12-427 على سبيل الحصر، كما أن للبيع صور أخرى جاءت في شكل نصوص قانونية خاصة يمكن وصفها بالظرفية والاستثنائية .

أما التبادل، فوفقاً لهذا الأخير يتم عن طريق تبادل الدولة للملك العقاري الخاص التابع لها بملك آخر تابع للخواص، واعتبر المشرع عملية التبادل طبقاً للمادة 26 من القانون 90-30 من الطرق والوسائل القانونية التي يمكن أن يكون لها أثر في تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة وأن التبادل بين الدولة والخواص لا يكون إلا بقرار من وزير المالية بعد مبادرة من الوزير المسؤول عن القطاع، أما التبادل الذي يكون بين الهيئات

العمومية فيما بينها فيتم عن طريق قرار من وزير المالية أو الوالي حسب الحالة بعد استشارة مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً المادة 115 من المرسوم 12-427.

3- وتشمل آليات تسيير المحفظة العقارية أيضاً التصرفات غير الناقلة للملكية والتي تهدف إلى تحويل تسيير الأموال العقارية الخاصة التابعة للدولة من يد هذه الأخيرة إلى هيئة أخرى بحسب الحال، من غير نقل للملكية كما سبق الذكر، ومن أهم هذه التصرفات الإيجار حيث تهدف الدولة من ورائه إلى تحقيق أرباح لصالح الخزينة العامة، وتختص إدارة أملاك الدولة وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الدولة الخاصة طبقاً لنص المادة 100 من المرسوم 12-427، كما أن مدة الإيجار تتحدد في عقد الإيجار ووفقاً لتراضي الطرفين بحيث لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتجاوز مدته 65 سنة وذلك تماشياً مع الطبيعة الخاصة للاستثمار وهو ما نصت عليه المادة 89 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

4- كما نخلص إلى أن التخصيص من التصرفات غير الناقلة للملكية، والذي يعد قراراً يتم بموجبه وضع العقار الخاص التابع للدولة تحت تصرف هيئة عامة بغية تمكّنها من أداء وظائفها، والتخصيص أنواع فقد يكون فعلي، شكلي، بالمجان أو بمقابل ... إلخ، كما أن التخصيص يتم من طرف الوزير المكلف المالية إذا تعلق الأمر بمؤسسات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني وهيئات إدارية مستقلة أو جماعات إقليمية، ويتم من طرف الوالي إذا تعلق الأمر بالمصالح غير المركزية والمؤسسات العمومية ذات الاختصاص المحلي الموجودة على مستوى الولاية، بحيث يبقى للإدارة السلطة التقديرية في تقريره.

5- ومن التصرفات غير الناقلة للملكية عقد الامتياز والذي يعد من أشهر العقود الإدارية المسماة وأكثرها استعمالاً، حيث يلعب دور فعال في تنشيط السوق العقارية من خلال استغلال الأملاك العقارية التابعة للدولة لفائدة أشخاص معينة لمدة زمنية محددة مقابل أجر يدفعها هؤلاء، ويختلف عن الإيجار في كونه قابل أن يكون بالمجان، كما أن عقد

الامتياز لا يكون صحيحاً إلا إذا توفرت الإدارة مانحة الامتياز على شرط الاختصاص والمقرر لها بموجب نص قانوني أو تنظيمي.

6- كما أن ما يمكن استخلاصه من خلال هذه الدراسة النظرية لقواعد تسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة، أن المجموعة القانونية المنظمة للتصرفات الواردة عليها إنما كرست المعيار الشكلي مما يجعل معظمها تصرفات إدارية في شكل قرارات وعقود إدارية، غير أنه يمكن أن تخضع هذه التصرفات للقانون الخاص وبالتالي ضرورة التصرف فيها وفقاً للتصرفات التي يجريها الأفراد فيما بينهم، وهو ما يتعارض مع أساس النظرية التقليدية التي تعتبر الأملاك الوطنية خاضعة لأحكام القانون العام من حيث شكلها ومضمونها.

7- وبهذا يتضح لنا أنه ليس هناك أهمية كبيرة في التفرقة بين التصرفات من حيث إخضاعها للقانون الخاص أو القانون العام طالما كانت الإدارة هي الطرف الرئيسي في مختلف هذه التصرفات بنوعها سواءً الناقلة للملكية أو غير الناقلة للملكية، وذلك ما نراه واضحاً في عقد التبادل والذي رغم خضوع إجراءاته وكذا المنازعات المتعلقة به لأحكام القانون الخاص إلا أن الإدارة هي الطرف الأصلي فيه، كما أن المشرع لما أعطى للمتبادلين الحرية في اختيار شكل العقد؛ إداري أو توثيقي، وجعل مصاريف العملية تقع على عاتق المتبادل معه، يكون بذلك قد أضفى على العملية مظاهر السلطة العامة.

8- ومن النتائج التي يمكن استخلاصها من الدراسة التطبيقية للموضوع أن للامتياز صور كثيرة و مجالات عديدة تختلف باختلاف المرفق العام موضوع الامتياز وهو ما يظهر جلياً في قصر الدراسة على الامتياز الفلاحي والصناعي.

فالأول -الامتياز الفلاحي- والذي تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية، إذ يعتبر نمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية، كما يشترط المشرع الجزائري لإبرام الامتياز الفلاحي شروطاً عامة وهي

التي يتطلبها في جميع العقود وتتمثل في الرضا، المحل، والسبب والشكلية، كما يجب أن تتوفر شروطا خاصة ومنها أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا، و ذو جنسية جزائرية، و ألا يكون عضوا في مستثمرة فلاحية أخرى عبر التراب الوطني، وأن يتوفر الترخيص من قبل الوالي.

كما نخلص إلى أنه لا يتم الحصول على الامتياز الفلاحي إلا وفقا لطريقتين وهما إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وإما عن طريق الترشح، وهذا طبقا للقانون 03-10 والمرسوم التنفيذي 10-326.

ونخلص أيضا أن الامتياز الفلاحي يرتب حقوقا والتزامات في ذمة طرفيه، فبالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز فيثبت له الحق في الامتياز على الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها وهذا يعد من أهم الحقوق المترتبة عن الامتياز، كما يعد دفع الإتاوة السنوية من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيد، أما بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز فإن ما يمكن اعتباره حقا للمستثمر هو التزام بالنسبة للإدارة والعكس، حيث أن المقابل المالي المتمثل في دفع الإتاوة السنوية من طرف صاحب الامتياز هو أهم حق للإدارة زيادة على ذلك يتقرر للإدارة الحق في ممارسة الشفعة وكذلك حق الرقابة على سير المستثمرة الفلاحية.

وجدير بالذكر أن المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون 03-10 أصاب في تعديل مراتب الشفعاء، حيث كان القانون 19-87 يجعل الدولة في المرتبة الأولى باعتبارها مالكة الرقبة، غير أن القانون 03-10 منح للشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حق الامتياز من طرف المستثمر رخصة الشفعة في المرتبة الأولى، ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية وهذا في حالة رفض الشريك في الشيوخ ممارسة الشفعة أو عدم الرد، ففي هذه الحالة للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الشفعة، وذلك طبقا للمادة 20

من المرسوم 10-326، كما يمكن للديوان ممارسة الشفعة في المرتبة الأولى في حالة التنازل عن المستثمرة الفردية .

أما في حالة التنازل بين الأصول والفروع أو الزوجين أو بين الأقارب والأصهار، فإن المادة 25 من القانون 10-03 منعت ممارسة الشفعة لا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا من باقي الشركاء في الشيوخ.

ومما نخلص له من خلال هذه الدراسة أن المشرع الجزائري رصد وسائل قانونية لممارسة الرقابة على المستثمر صاحب الامتياز وعلى السير الحسن للمستثمرة الفلاحية ومنها الرقابة الإدارية التي تمارسها مختلف الهيئات الإدارية والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة الولائية، وأيضا الرقابة القضائية حيث يتقرر اللجوء إلى القضاء في حالة وقوع نزاعات خاصة باستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز.

وما يمكن استخلاصه أن الامتياز الفلاحي ينتهي طبيعيا بنهاية مدته المحددة بـ40 سنة قابلة للتجديد، كما ينتهي قبل انقضاء مدته بطلب من صاحب الامتياز ، أو عند إخلال هذا الأخير بالتزاماته اتجاه الإدارة مانحة الامتياز.

أما الثاني -الامتياز الصناعي- فيعد من أهم العقود الإدارية التي تكون الدولة طرفا فيها، بل يعتبر الأداة الوحيدة التي تلجأ إليها الإدارة لاستغلال العقار الصناعي باعتباره من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وبالتالي فهو عبارة عن اتفاق تخول بموجبه الدولة لمدة معينة الانتفاع من العقار التابع لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص بهدف إنجاز مشروع استثماري.

9- وما نخلص إليه أن لامتياز شروطا متعلقة بأطرافه وبمحلّه، فمن الشروط المتعلقة بالإدارة مانحة الامتياز الشروط العامة في العقود الإدارية لا سيما شرط الاختصاص، إضافة إلى ذلك وجوب الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني من طرف الهيئات المختصة حسب الحالة، أما عن الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز فهي

الشروط العامة كالأهلية والموطن والتمتع بالحقوق المدنية، زيادة على ذلك يجب على المستثمر التصريح لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وأن يقدم مخطط إجمالي للمشروع المزمع إنجازه، أما عن الشروط المتعلقة بموضوع الامتياز فإن المشرع الجزائري اشترط في الأرض محل الامتياز أن تكون تابعة للأموال الخاصة للدولة، وغير مخصصة ولا في طور التخصيص، وأن تقع في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير، كما اشترط في مقابل الامتياز والمتمثل في الإتاوة السنوية أن يكون المبلغ الناجم عن عملية المزاد في حالة منح الامتياز بالمزاد العلني، أو ذلك المبلغ الذي تحدده الإدارة في حالة منح الامتياز بالتراضي.

ومن النتائج التي نخلص إليها أن الامتياز الصناعي يترتب آثارا عديدة في ذمة المستثمر والإدارة على حد سواء، حيث أن الامتياز الصناعي يترتب حقوقا للمستثمر كما يترتب عليه التزامات، فمن أهم الحقوق المقررة له هو حصوله على حق الانتفاع في الملك لمدة لا تقل عن 33 سنة، كما يقع عليه إلزامية دفع الإتاوة الإيجارية كمقابل للحصول على حق الانتفاع، وإنجازه للمشروع في المدة المحددة في العقد مع إمكانية تمديد هذه الآجال، أما عن أهم الحقوق الواجبة للإدارة مانحة الامتياز الاحتفاظ بأصل الملكية، كما يمكنها إسقاط حق الامتياز في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته، كما تلتزم الإدارة في المقابل بتنفيذ الالتزامات التعاقدية مع ضمان التوازن المالي للعقد والتعويض بلا خطأ.

كما نخلص إلى أن تنفيذ الامتياز الصناعي يترتب عدة نزاعات، فمنها ما يكون قبل منح الامتياز ومنها ما يكون بعده، كما تختلف طرق حل المنازعات من طرق ودية وطرق قضائية، حيث يختص القضاء الإداري في المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخصا عاما، كما يمكن أن يختص القضاء العادي بالفصل في النزاع الذي يقوم بين المستثمرين فيما بينهم داخل المنطقة الصناعية.

وما يمكن أن نخلص له أن الامتياز الصناعي ينتهي طبيعياً بانتهاء مدته المحددة بـ 33 سنة والقابلة للتجديد مرتين، كما يمكن فسخ العقد قبل انقضاء مدته باتفاق الطرفين أو من طرف الإدارة وحدها في أي مرحلة نظراً لمقتضيات الصالح العام، كما ينتهي بإسقاط الإدارة لحق الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية أو عدم احترامه للبنود المنصوص عليها في دفتر الشروط.

10- ومما نستخلصه من دراسة عقد الامتياز بنوعيه الفلاحي والصناعي أن هناك أوجه تشابه بين النوعين وأوجه اختلاف، فمن أهم أوجه التشابه بين الامتياز الفلاحي والصناعي ما يلي:

- أن كلا العقارين الفلاحي والصناعي يتم استغلالهما بنمط وحيد وحصري وهو نظام الامتياز .
- يشترط المشرع في محل الامتياز لكل من الامتياز الفلاحي والصناعي أن يكون عقارا تابعا للأموال الخاصة للدولة.
- كذلك من حيث المقابل المالي فيعتبر ركنا جوهريا في كلا العقدين، فلا يمكن سريانهما إذا لم يدفع المستثمر صاحب الامتياز الإتاوة السنوية.
- أيضا يتفق كلا العقدين في مدى توافر الشروط العامة في العقد، وهي الرضا والمحل والسبب والرسمية وهذا على غرار باقي العقود الإدارية .
- أما عن أوجه الإختلاف بين الامتياز الفلاحي والصناعي فهي عديدة، إلا أن أهمها ما يلي:

- يختلف كل من الامتياز الفلاحي والصناعي من حيث القوانين والمراسيم المنظمة لكليهما فنجد أن القانون 10-03 والمراسيم التنفيذية التابعة له من أهم القوانين المنظمة للامتياز الفلاحي، وفي المقابل لذلك نجد أن الأمر 08-04 والمراسيم التابعة له هي أهم القوانين المنظمة للامتياز الصناعي، وهو ما أكدته المادة 02 من الأمر 08-04

بقولها: "تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية: -الأراضي الفلاحية ..."

- يشترط المشرع الجزائري في المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي أن يكون شخصا طبيعيا فقط، أما في الامتياز الصناعي فإن المشرع الجزائري سمح للمستفيد أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا شريطة أن يكون خاضعا للقانون الخاص.

- كما يتجلى الفرق بين الامتياز الفلاحي والصناعي أن المشرع الجزائري من خلال المادة 04 من القانون 03-10 حدد مدة الامتياز الفلاحي بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة، أما في الامتياز الصناعي فإن المادة 04 من الأمر 04-08 حددت مدة العقد بمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين.

- ونجد الاختلاف بين الامتياز الفلاحي والصناعي في أن المشرع الجزائري أوجب على المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي أن يكون ذا جنسية جزائرية وهو ما أكدته المادة 04 من القانون 03-10، إلا أنه لم يشترط في المستثمر صاحب الامتياز الصناعي أن يكون من جنسية جزائرية.

- كما يشترط المشرع في العقار الصناعي أن تكون الأوعية العقارية التي تكون محل حق امتياز واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير وهذا طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-152 السالف ذكره، بخلاف الامتياز الفلاحي؛ إذ أن المشرع لم يحدد طبيعة الوعاء العقاري الذي يكون محل امتياز.

ثانيا: التوصيات

ومن التوصيات التي يمكن الخروج بها من خلال دراسة هذا الموضوع ما يلي:

1- إعادة النظر في نص المادة 26 من القانون 08-14 التي تعدل وتتم المادة 89 من القانون 90-30 التي تتحدث عن بيع وتأجير الأملاك العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة، حيث أن المشرع من خلال هذه المادة لم يحدد مفهوما للبيع ولا للإيجار في

الوقت الذي كان يجب بيان ماهيتهما في هذه المادة باعتبارها الأولى التي تتطرق لعقد البيع والإيجار مثلما فعل في نص المادة 351 من القانون المدني التي عرفت عقد البيع في القواعد العامة، كما أرى ضرورة وضع مواد تخص عقد البيع ومواد أخرى مستقلة تخص الإيجار.

2- إعادة النظر في المادة 96 من القانون 90-30 بحيث قيد المنازعات الناجمة عن عملية التبادل باختصاص القضاء التابع للقانون العام على خلاف باقي العقود، والتي ترك الحرية للقضاء نظرا لطبيعة المنازعة و الأطراف .

3- ضرورة إعادة النظر في قانون الأملاك الوطنية 90-30 والمرسوم التنفيذي 12-427 حيث أن المشرع لم يحدد مفهوما لعقد إيجار الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، إذ يمكن تعريفه على أنه: عقد تلتزم بمقتضاه الإدارة أن تمكن شخص آخر عام أو خاص من الانتفاع بشيء معين، و ذلك لمدة محددة على أن يلتزم المستأجر بدفع أجر محدد مع إرجاع الشيء المنتفع به عند انتهاء المدة المتفق عليها .

4- إعادة النظر في نص المادة 04 من القانون 10-03 التي تحدد مدة الامتياز الفلاحي بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة، و المادة 04 من الأمر 08-04 حددت مدة الامتياز الصناعي بمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، وحتى الإيجار الذي حدده المشرع بمدة لا تتجاوز 65 سنة ، أما التخصيص المحدد بـ 03 سنوات بحيث أرى ضرورة توحيد المدد والآجال في جميع العقود، بهدف توحيد الأحكام وتبسيط استعمالها

5- كذلك أرى ضرورة تقليص هذه المدد خاصة في عقد الامتياز والإيجار إلى مدة متوسطة ليست قصيرة جدا كمدة عقد التخصيص السالفة الذكر، وذلك بهدف إعطاء نوع من الاستقرار في المعاملات، وليست بالطويلة جدا كمدة الامتياز أو الإيجار، وهذا نظرا للسلوكيات السلبية التي ينتهجها المستثمر صاحب الامتياز والإيجار، بحيث يتعمد إهمال المشروع والمماطلة في إنجازه لمجرد حصوله على العقار.

6- إعادة النظر في النصوص القانونية المتعلقة بالامتياز الفلاحي والصناعي ، وذلك بجمعها تحت تقنين واحد بدل تفرقتها في عدة تقنيات - القانون المدني ، التوجيه العقاري، والتوجيه الفلاحي، والقانون 03-10، و الأمر 04-08، والعديد من القوانين والمراسيم التنفيذية الأخرى، بهدف تسهيل الرجوع إليها من جهة، و تجسيد الحكمة المرجوة من منح الامتياز من جهة أخرى .

ملاحق

ملحق رقم 01

عقد امتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى التنازل في إطار الأمر 08-04 المعد من طرف المديرية الولائية لأملاك الدولة بأدرار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

المديرية الولائية لأملاك الدولة بأدرار

جزء..... إيداع رقم.....	إشهار في جزء رقم	أتاوى
-------------------------------	---------------------------------------	-------

عقد امتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل

في إطار الأمر 04/08 المؤرخ في: 2008/09/01 المعدل والمتمم

رقم: من سجل العقود الإدارية لسنة
في عام ألفين و..... وفي اليوم: من شهر

- بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.....
- بمقتضى الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في: 01/09/2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 15-01 المؤرخ في: 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالاملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.
- بمقتضى المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.....
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في: 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم.....
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10/20 المؤرخ في 12/01/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها.....
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفاءات ذلك
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.....

الصفحة الأولى

وبعد الإطلاع على

- دفتر الشروط المعد وفقا للمرسوم التنفيذي 152/09 و القانون رقم 04/08 المعدل والمتمم ، المذكورين اعلاه ، والذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و المرفق بهذا العقد.

- المذكورة رقم 07982 المؤرخة في: 2011/08/08 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

- التعلية الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 2015/08/06 المتضمنة الاجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للاحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

- محضر اجتماع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار و ضبط العقار المنعقد بتاريخ: 2015/11/12 المتضمن المصادقة على المشاريع الاستثمارية.

- القرار رقم المؤرخ في: الصادر عن السيد/ والي ولاية ادرار المتضمن الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي عن قطعة ارض لفائدة السيد

- التقرير التقيمي رقم : المؤرخ في: الصادر عن مفتشية املاك الدولة ب..... و المؤشر عليه من طرف مديرية املاك الدولة ادرار (مكتب التقويمات والخبرة) والمتضمن تحديد اتاوي منح الامتياز السنوية للامتياز .

- المخطط الطبوغرافي رقم.... المؤرخ في..... المعد من طرف الخبير العقاري والمصادق عليه من طرف مديرية مسح الاراضي لولاية ادرار تحت رقم بتاريخ

- البطاقة التقنية للمشروع الخاص بالمستثمر المصادق عليها بتاريخ من طرف مديرية الصناعة والمناجم لولاية ادرار.

1 تعيين الأطراف

السيد/ مدير املاك الدولة لولاية ادرار حسب المرسوم الرئاسي المؤرخ في الممثل لتنفيذ هذا العقد طبقا للقوانين..... (ماتح الامتياز)

لفائدة

MOHAMMED

السيد/ المولود بتاريخ: 1977/12/28 ب بلدية ولاية وذلك حسب نسخة من بطاقة تعريفه الوطنية رقم الصادر عن دائرة ولاية ادرار بتاريخ وشهادة الميلاد رقم والسكان ب بلدية ولاية ادرار ، وهو من جنسية جزائرية . (صاحب حق الامتياز)

2 - تعيين العقار

عقار واقع بولاية ادرار بلدية بالمكان المسمى لغرض إقامة مشروع استثماري يتمثل في إنجاز مشروع يحتوي على: ، تقدر مساحته الإجمالية ب(..... م²) مترمربع ، حسب المخطط الطبوغرافي المذكور اعلاه ، وحدوده كمايلي:

شمالا: جنوبا: شرقا: غربا:

3- اصل الملكية

ملك للدولة بموجب محضر الحيـــــازة المؤرخ في

4 الأعباء و الشروط

- الالتزام بمضمون المادة 112 من القانون 30/90 المذكور اعلاه.
- يمنح هذا الامتياز لمدة أدناها (33) سنة و هي قابلة للتجديد مرتين و أقصاها (99) سنة و هو غير قابل للتحويل الى تنـــــازل.
- يجب تحت طائلة البطلان منع التنازل على حق الامتياز او الاجار من الباطن لمجمل العقار قبل إتمام المشروع.
- يلتزم المستفيد من الامتياز باحترام فقرات دفتر الشروط الملحق للعقد و يصرح بأنه قد أطلع عليه و يتخذه مرجعاً له.
- تحدد مدة الاتجاز حسب رخصة البناء، بحيث لا تتجاوز (03) ثلاثة سنوات إلا في حالة القوة القاهرة.
- يؤدي كل إخلال من طرف المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به و للالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط المرفق بهذا العقد الى إسقاط الحق من طرف الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير املاك الدولة.

5 - دفع الثمن

- يلزم المستفيد من الامتياز بدفع الى صندوق مفتشية املاك الدولة ب..... سنويا مبلغ الامتياز المقدرب(10.000.00دج) عشرة الاف دينار جزائري وتسعة وستون سنتيم والذي يمثل الدينار الرمزي للمتر المربع الواحد ، سنويا لمدة(15) خمسة عشر سنة، وترتفع بعد هذه المدة الى (50%) من مبلغ الاتاوة المحددة من طرف إدارة املاك الدولة والمقدرة ب (60.606.06دج) ستون الف وستمائة وستة دينار جزائري وستة سنتيم، مع العلم بان القيمة الحقيقية للامتياز قابلة للتعيين كل (11) احدى عشرة سنة
- وتم تسديد المبلغ الاتاوة الخاص بالسنة الأولى لدى قابض مفتشية املاك الدولة ب..... كما يلي: مبلغ (10.000.00دج) حسب الوصل رقم 05 ص 86 م 10 بتاريخ: 2016/03/20 .
- يلتزم المستفيد من الامتياز بدفع مبلغ الإيجار السنوي المقدر ب (10.000.00دج) سنويا لمدة(14) اربعة عشر سنة الاولى ومبلغ (60.606.06دج) سنويا لمدة 18 سنة المتبقية لدى قابض مفتشية املاك الدولة ب

6 -المصاريف والحقوق

يتحمل صاحب الامتياز جميع مصاريف هذا العقد المتمثلة في مصاريف الشهر العقاري ومبالغ التسجيل والأجر وكذا المصاريف الاخرى والرسوم والمقدرة ب(..... دج)دينار جزائري . والمسددة حسب الوصل المذكور اعلاه لدى مفتشية املاك الدولة ب.....

7 اختيار الموطن

اختار الطرفان الممثلان في هذا العقد مقرهما كآلاتي:
- السيد : مدير أملاك الدولة لولاية بادرار إختار مقره الإداري نزل المالية بادرار موطننا له.
- السيد:إختار مقره الاجتماعي ب بلدية ادرار موطننا له.

8- الانتفاع

يستفيد صاحب الامتياز بالانتفاع _____ اع بحيازة هذا العقار بعد إشهار هذا العقد.
بناءعلى _____ حضر التـ _____ سليم الذي يعده مدير أملاك الدولة.....

9- الشروط الشخصية

أنا الممضي أسفله السيد مدير املاك الدولة لولاية ادرار أصرح بان صاحب الامتياز من جنسية جزائرية وكامل الأهلية المدنية التي لا يشوبها عيب خصوصا إجراءات الحجز أو نقص الأهلية المنصوص عليها في المواد 62 الى 65 من المرسوم 63.76 المؤرخ في 25 مارس 1976.

10- هوية الأطراف

أنا الممضي أسفله السيد: مدير املاك الدولة لولاية ادرار أصرح بأن هوية الأطراف قد تم إثباتها بدقة وفقا للوثائق المعدة لذلك.....

11- الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية ب..... على يد مدير املاك الدولة محرر العقد.

12- التصريح

حـ _____ رر هذا العقد في وثيقة أصلية و في نسختين تسلم إحداها للمحافظة العقارية وتسلم الثانية لصاحب الامتياز بعد أن قراها ووقعها بحضور مدير أملاك الدولة بـ ادرار.
حـ _____ رر و ابرم في اليوم و الشهر والسنة المذكورين أعلاه.

مدير أملاك الدولة للولاية

صاحب الامتياز

التسجيل والطابع:

- مكتب:
- بتاريخ:
- الحقوق:
- وصل رقم:

الصفحة الرابعة

دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

تمهيد

يحدد دفتر الاعباء هذا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 07 جمادى الاولى عام 1430 الموافق 02 مايو 2009، البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و المزمع استعمالها قصد إنجاز مشاريع استثمار، و كذا البنود و الشروط الرئيسية الواردة في القانون رقم 11/11 المؤرخ في: 2011/07/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2011.-----
منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملأها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد استيعاب مشروع استثماري.

أحكام عامة

المادة 1 : الهدف من منح الامتياز - استعمال الاراضي

القطعة الأرضية، موضوع الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري، كل تغيير في وجهتها او في استعمالها جزئيا أو كليا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجز عنه فسخ عقد الامتياز.-----

المادة 2 : قواعد و معايير التعمير و البيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري او القيام بعملية التعمير او البناء مع احترام قواعد التعمير ومعايير، والهندسة المعمارية و البيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المقصودة و الأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.-----

المادة 3 : مدة الامتياز- تجديد

يمنح الامتياز لمدة أدناها ثلاثة و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسع و تسعون (99) سنة.-----

المادة 04 : الضمان:

يعتبر كل مستفيد من الامتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الارضية التي اكتسب عليها الامتياز و يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع ، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.
يمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة ، و لا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه او رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.-----
غير انه ، عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة ، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد.-----

لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط ، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.
ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز.
لا يمكن في أي حال من الاحوال و مهما كان السبب ، مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفا ، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع ، يجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.-----

الصفحة
الخامسة

المادة 05: الارتفاقات:
 ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الايجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها و الخفية ، الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تنقل القطعة الارضية محل منح الامتياز ، إلا إذا تذرع ببعضها و اعتذر عن الاخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الاحوال و دون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة ، سواء للمستفيد من منح الامتياز أو للغير.

المادة 06 : الممتلكات الثقافية:
 تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية ، خصوصا البنايات و الفسيفساء و النقوش الخفية ، التماثيل و الميداليات و المزهريات و النقوش و الكنوز و النقود القديمة و الاسلحة و كذلك المناجم و المعادن الموجودة و التي قد تكشف على أو في باطن الارض محل منح الامتياز.

يجب على صاحب الامتياز الابلاغ عن كل الممتلكات الثقافية و الأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في: 15 يونيو سنة 1998 و المذكور اعلاه.

المادة 07 : الضرائب - الأعباء و المصاريف الأخرى:
 يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب ، و الرسوم و المصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بال عقار الممنوح خلال مدة الامتياز و يتكفل، ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع ، بكل أعباء المدينة و مصلحة الطرق و الشرطة و كذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو/ و التي يمكن أن تقرر بدون أي استثناء و أي تحفظ.

المادة 08: مصاريف منح الامتياز:
 يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز أجرا مصالحة أملاك الدولة و حقوق التسجيل و كذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز.

المادة 09: التاجير من الباطن - بيع الامتياز قبل إتمام المشروع:
 لا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يوجر من الباطن الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله ، و يمنع المستفيد صراحة أيضا ، تحت طائلة الإسقاط ، من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله.

المادة 10 : فسخ الامتياز:
 يفسخ الامتياز :

- في أي وقت باتفاق الطرفين.
- بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز ، بنود و دفتر الشروط.
- في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط، و بعد توجيـه



إعذارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، و لكن بدون جدوى،
تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لاحكام المادة
17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في: 7 جمادى الأولى عام 1430
الموافق 2 مايو سنة 2009.

عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد
في عقد الامتياز مع إحترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط
و رخصة البناء ، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة الى
ثلاثة (03) سنوات حسب طبيعة و اهمية المشروع.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الاجل الاضائي ، فإن إسقاط الحق
يؤدي الى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على
القطعة الارضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون ان يتجاوز هذا
المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على
سبيل التعويض.

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.

عند إنجاز البناءات في الأجل المحددة و بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو
رخصة البناء ، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض .

عند عدم إنجاز المشروع في الاجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع
البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء ، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة
من التعويض.

عند النطق بهدم البناءات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب
الامتياز و بمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الارضية محل الامتياز الى
حالتها الاصلية.

تحول الامتيازات والرهنون التي يحتمل انها أثقلت القطعة الارضية بسبب
صاحب الامتياز المخل بالتزاماته الى مبلغ التعويض الناجم عن اسقاط الحق.

احكام خاصة

المادة 11: موقع القطعة الارضية:

تقع هذه القطعة الارضية في اقليم ولاية ادرار دائرة بلدية
..... بالمكان المسمى وحدودها كمايلي:

شمالا:
جنوبا:
شرقا:
غربا:

المادة 12 : قوام الارضية:

مساحة القطعة الارضية الاجمالية هي: م2 و السعة المذكورة في الأرض
هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد منح الامتياز والناججة عن الإسقاط الأفقي
هذه المساحة وافق الطرفان على صحتها.....

الصفحة السابعة

المادة 13 : اصل الملكية:

ملك للدولة بموجب محضر الحيازة المؤرخ في ..

المادة 14: وصف المشروع الاستثماري:

المشروع الاستثماري المزمع انجازه لفائدة: السيد المتمثل في إنجاز مشروع : يحتوي على:

المادة 15 : القدرات المالية:

يتعين على المستفيد من الامتياز ان يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا . و يجب ان يوضح مخطط التمويل هذا ما يأتي :
التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 14 اعلاه، مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الامتياز) ، مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها والتي يستطيع التصرف فيها.

المادة 16 : الشروط المالية للامتياز:

يمنح الامتياز مقابل دفع ائتاة سنوية تمثل 33/1 من القيمة التجارية المحددة ، طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها من طرف مصالح املاك الدولة ، تدفع هذه الأتاة سنويا و مسبقا لدى صندوق مفتشية املاك الدولة المختصة إقليميا ، و في حالة التأخير في الدفع ، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.
- تخضع الأتاة الايجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كما يأتي:

- الدينار الرمزي للمتر المربع (2م) خلال فترة خمسة عشر (15) سنة و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50% مبلغ ائتاة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الإستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب و الهضاب العليا.

عند انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة ، يتم تحيين مبلغ الأتاة الايجارية السنوية كماهي محددة من إدارة املاك الدولة واستنادا الى السوق العقاري
و في حالة عدم تجديد الامتياز ، يتعين على مالك البنايات دفع أتاة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الارض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد الى السوق العقاري.

المادة 17 : مكان دفع الإتاوة السنوية و طريقته:

يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية و المصاريف المذكورة في المادة 08 اعلاه إلى صندوق مفتش املاك الدولة بأدرار في أجل اقصاه خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.-----
و بعد انقضاء هذا الاجل، يتم إعدار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد، مبلغ الإتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تمثل 1 % من المبلغ المستحق طبقا لاحكام المادة 69 من قانون المالية لسنة 2015 المذكور اعلاه، و كما هو موضح ضمن المذكرة رقم 001014 المؤرخة في 2015/02/03 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، وفي غير ذلك يعد المستفيد من الامتياز قد تراجع عن الاستفادة منه

المادة 18: الترخيص بمنح الامتياز :

- يمنح الامتياز من طرف الوالي المختص اقليميا على أساس قرار يتخذ من طرفه و باقتراح:
- من المدير الولائي للصناعة و المناجم المؤهلة اقليميا المكلف بالاستثمار عندما يكون الملك المبني أو غير المبني تابع للاملاك الخاصة للدولة أو هو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقى أو فائض.-----

المادة 19: عقد منح الامتياز:

يتم إعداد العقد الاداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الارضية لفائدة المستفيد من طرف مدير املاك الدولة لولاية ادرار بموجب قرار تفويض وزير المالية المؤرخ في: 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للاملاك الخاصة للدولة-----

المادة 20 : بدء الانتفاع:

تجسد عملية حيازة القطعة الارضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لاملاك الدولة.-----

الصفحة التاسعة

المادة 21 : انطلاق الاشغال - اجال التنفيذ - التمديد المحتمل للاجال:

تحدد مدة الانجاز حسب رخصة البناء، بحيث لا تتجاوز (03) ثلاثة سنوات إلا في حالة القوة القاهرة.-----
 تمدد اجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا ، و تنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقييد به ، و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته ، لا يمكن بأي حال من الاحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.-----

المادة 22 : أحكام ختامية:

يعلن السيد : المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأنه
 أطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا و أنه يتخذه مرجعا له.-----

قرئ و صودق عليه المستفيد من
 منح الامتياز

ملحق رقم 02

لأراضي تابعة لأملاك خاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف
الدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة المالية المديرية العامة للأملاك الوطنية المديرية الولائية لأملاك الدولة بادرار		
جزء إيداع رقم	إشهار في جزء رقم	أتاوة
<p>المعدل والمتمم . بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011 المتضمن قانون البلديات. بمقتضى القانون رقم: 07/12 المؤرخ في: 21 فيفري 2012 المتضمن قانون الولاية. بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25. بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهنية و التعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14. بمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم: 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008. بمقتضى القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. بمقتضى المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم. بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في: 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم. بمقتضى المرسوم رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، لاسيما المادتين 93.92 منه. بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.</p> <p>و بعد الإطلاع على</p> <p>- القانون رقم: 12/07 المؤرخ في: 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، لاسيما المادة 57 منه، والمعدل بالقانون رقم 16/11 المؤرخ في 2011/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2012، لاسيما المادة 58 منه، المعدل بالقانون رقم: 18/18 المؤرخ في: 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، لاسيما المادة 36 منه. - القرار الوزاري المؤرخ في : 1992/01/20 والمتضمن منح التفويض لمديري أملاك الدولة في الولايات لاعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للدولة. - القرار الوزاري المشترك بتاريخ: 2011/05/14 يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.</p>		إطار خاص بالمحافظة
		الصفحة الأولى

- التعليم الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2012/03/28 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
 - المذكرة رقم 3313 المؤرخة في 2012/03/28 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
 - دفتر الشروط المعد وفقا لاحكام المادتين 92 و93 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المذكور اعلاه الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي، لفائدة مرقين عقارين، لأراضي تابعة للأموال الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة الذي اطلع عليه المشتري والملحق بـ هذا العقد.
 - المخطط الخصوصي للتجزئة لمجمع 50 مسكن ريفي بالمكان المسمى.....بلدية.....المعد من طرف مكتب الدراساتوالمصادق عليه من طرف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تحت رقم.....بتاريخ.....
 - القرار الولائي رقم:..... المؤرخ في:..... المتضمن تجزئة قطعة ارض معدة لبناء مجمع سكني ريفي ببلدية..... المشهور بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ.....
 - مجلد رقم..... ايداع رقم..... المتضمن انشاء تجزئة 50 قطعة
 - محضر اجتماع اللجنة التقنية الولائية المؤرخ في المتضمن انشاء تجزئة 50 قطعة للبناء الريفي ببلدية.....
 - محضر اجتماع اللجنة التقنية الولائية المؤرخ في المتضمن المصادقة على قائمة ب... مستفيد من السكن الريفي لتجزئة..... ببلدية.....
 - القرار الولائي رقم:..... المؤرخ في:..... المتضمن الترخيص بالتنازل عن قطعة ارض بمقابل. - التقرير التقييمي رقم... المؤرخ في المعد من طرف مفتشية املاك الدولة ب..... والمصادق عليه من طرف مديرية املاك الدولة لولاية ادرار.
 - مقرر التأهيل رقم المؤرخ في..... المتضمن الاستفادة من اعانة مالية لانجاز مسكن ريفي الصادر عن الصندوق الوطني للسكن بادرار.

1- تعيين الاطراف

السيد/..... المكلف بتسيير شؤون مديرية املاك الدولة لولاية ادرار حسب المقرر رقم 20 المؤرخ في الصادر عن السيد وزير المالية الممثل لتنفيذ هذا العقد طبقا للقوانين.

لفائدة

N/

P/

السيد:..... المولود بتاريخ..... ب..... حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم..... الصادرة بتاريخ..... عن دائرة..... ولاية.....، وكذا شهادة الميلاد رقم... الصادرة بتاريخ..... عن بلدية..... والسكان ب.....، وهو من جنسية جزائرية.

((المشتري من جهة أخرى))

2- تعيين العقار

عقار عبارة عن ارض بيضاء موجهة لانجاز مسكن ريفي مدعم واقع بولاية ادرار بلدية..... المكان المسمى..... تقدر مساحتها ب:..... متر مربع (..... م2) والتي تحمل رقم..... من مخطط التجزئة المذكور اعلاه، و حدوده كمايلي:
 شمالا:
 جنوبا:
 شرقا:
 غربا:

3- أصل الملكية

إن العقار المباع بمقتضى هذا العقد ملك للدولة بموجب محضر الحيازة المؤرخ في..... المشهور بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ..... مجلد..... رقم..... ايداع رقم...../.....

الصفحة الثانية

4- الأعباء و الشروط

- كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية او استعمالها جزئيا او كليا لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ البيع.
- الالتزام بمضمون المادة 112 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- لا يمكن للمشتري ان يتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها او تأجيرها او هبتها لأغراض أخرى او في إطار آخر غير الذي نص عليه هـذا العقد تحت طائلة سقوط حقه فيها.
- اذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وبعد توجيه -دون جدوى- اعذرين له برسالة موصى بها مع اشعار بالاستلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن مباشر مدير أملاك الدولة المختص اقليميا عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء.
- تحدد مدة الانجاز حسب رخصة البناء بحيث لا تتجاوز ثلاثة (03) سنوات الا في حالة القوة القاهرة.
- لا يمكن إعادة التنازل عن القطعة الارضية موضوع هذا العقد لمدة (02) سنتين وذلك طبقا لاحكام المادة:36 من قانون المالية لسنة:2019، ويبدأ احتساب هذه المدة من تاريخ الحصول على شهادة المطابقة، تطبيقا للمنشور الوزاري المشترك رقم:02 المؤرخ في 2013/02/24 (المالية والسكن)، المتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية والسكنات المستفيدة من الاعانات العمومية.
- يلتزم المشتري باحترام فقرات دفتر الشروط الملحق للعقد و يصرح بأنه قد اطلع عليه و يتخذ مرجعا له.

5- دفع الثمن

- تم تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع هذا العقد بـ (..... دج) المشار اليه اعلاه .
- دینار جزائري، حسب التقرير التقييمي رقم: ... المؤرخ في: المشار اليه اعلاه .
- تم تحديد سعر التنازل لهذا العقار بنسبة 5 % والمقدرة بـ (..... دج) دینار جزائري وذلك بعد تخفيض نسبة 95 % المقدرة بـ (..... دج) دینار جزائري، من القيمة التجارية طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المذكور اعلاه.
- قام المشتري بتسديد مبلغ قدره (..... دج) دینار جزائري لدى قابض مفتشية أملاك الدولة بـ بتاريخ حسب الوصل رقم صفحة حجم ..

6- المصاريف والحقوق

- يعفى المشتري جميع المصاريف التي تترتب على هذا العقد و كذلك الحقوق والرسوم الواجبة الاداء ويلتزم بتسديد مبلغ الأجر المقدر بـ (..... دج) دینار جزائري و المسدد حسب الوصل المذكور اعلاه.

7- اختيار الموطن

- اختار الطرفان الممثلان في هذا العقد مقرهما كالآتي:
- السيد: مدير أملاك الدولة لولاية ادرار اختار مقره الإداري نزل المالية بادرار موطننا له.
- السيد: اختار مقره الاجتماعي المذكور اعلاه موطننا له.

8-الانتهاج

يصبح السيد مالكا للعقار المبين اعلاه وله الحيازة الفعلية والقانونية ابتداء من تاريخ إشهار هذا العقد

09 -الشروط الشخصية

أنا الممضي أسفله السيد مدير أملاك الدولة بادرار أصرح بأن المشتري من جنسية جزائرية وكامل الأهلية المدنية التي لا يشوبها عيب خصوصا إجراءات الحجز أو نقص الأهلية المنصوص عليها في المــــواد 62 الى 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976 /03/25

10 - هوية الأطراف

أنا الممضي أسفله السيد/ مدير أملاك الدولة أصرح بان هوية الأطراف قد تم إثباتها بدقة وفقا للوثائق المعدة لذلك.

11 -الإهمار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية ب..... على يد مدير املاك الدولة محرر العقد.

12 -التصريح

حرر هذا العقد في وثيقة أصلية وفي نسختين تسلم أحدهما للمحافظة العقارية و تسلم الثانية للمشتري بعد أن قرأها ووقعها بحضور مدير أملاك الدولة بادرار.

حرر و ابرم في اليوم و الشهر و السنة المذكورين اعلاه.

مدير أملاك الدولة للولاية

المشتري

التسجيل والطابع:

- مكتب:
- بتاريخ:
- الحقوق:
- وصل رقم:

الصفحة الرابعة

الملحق الأول

دفتر الشروط

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي لفائدة مرقين عقاريين لأراضي تابعة للاملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

مقدمة:

يحدد دفتر الشروط النموذجي هذا، وفقا لأحكام المادتين 92 و93 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي، لفائدة مرقين عقاريين، كما يحددها التشريع الساري المفعول، لأراض تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

الباب الأول

أحكام عامة

1) الهدف من البيع - استعمال الأراضي:

القطعة الأرضية، موضوع عملية البيع هذه، مخصصة لإنجاز محل يستعمل أساسا للسكن، طبقا لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة لفائدة المستفيد السيد:.....، على أساس دفتر شروط المشروع، المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الممضي قانونا.

كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية أو استعمال لها جزئيا أو كليا لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا، ينجز عنه فسخ البيع.

2) الضمان:

يعد المشتري عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه، و يتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته، ولا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب، ولا سيما بسبب سوء حالة التربة أو باطن الأرض.

3) الارتفاقات:

يتحمل المشتري الارتفاقات التي تثقل العقار المكتسب على اختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية.

4) التحف والأثرية:

تحتفظ الدولة وفقا للتشريع الساري المفعول، بملكية التحف والأثرية والمشيدات والفسيفساء والمنقوشات الضعيفة البروز والتمائيل والأوسمة والمزهريات والأعمدة والمنقوشات والنقود العتيقة التي قــــد ينطوي عليها العقار أو يمكن اكتشافها فيه.

5) بيع القطعة الأرضية المتنازل عنها و تأجيرها: لا يمكن للمشتري أن يتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها و لا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه عقد البيع، تحت طائلة سقوط حقه فيها.

الصفحة الخامسة

- لا يمكن إعادة التنازل عن القطعة الأرضية موضوع هذا العقد لمدة (02) سنتين وذلك طبقاً لاحكام المادة:36 من قانون المالية لسنة:2019، ويبدأ احتساب هذه المدة من تاريخ الحصول على شهادة المطابقة، تطبيقاً للمنشور الوزاري المشترك رقم:02 المؤرخ في 2013/02/24(المالية والسكن)، المتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية والسكنات المستفيدة من الاعانات العمومية.

- الالتزام بمضمون المادة 112 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

(6) فسخ البيع:

إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط هذا، وبعد توجيه دون جدوى إعدارين له برسالة موصى عليها بالاستلام، من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً في عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء.

للمشتري الحق في أن يطلب بالمقابل تعويضاً عن الفسخ يحدد كما يأتي:

أ- إذا تم الفسخ قبل انطلاق الأشغال، يكون التعويض مساوياً لثمن البيع مع اقتطاع نسبة 10% كأضرار وفوائد جزافية.

ب- إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال، فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار والناجئة عن الأشغال المنجزة بانتظام دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة.

تحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة.

في حالة ما إذا لم تنجز السكنات بانتظام، يحرم المشتري من حقوق التعويض و يترتب عليه إرجاع الأرضية العقارية، موضوع دفتر الشروط هذا، في الحالة التي كانت عليها. تلحق الامتيازات و الرهون التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ.

الباب الثاني

شروط خاصة

(7) موقع القطعة الأرضية:

تقع القطعة الأرضية في تراب ولاية ادرار دائرة.....بلدية.....بالمكان المسمى.....والتي تحمل رقم.....وحدودها كمايلي:

شمالاً: جنوبياً:
شرقاً: غرباً:

(8) قوام القطعة الأرضية:

تقدر مساحة القطعة الأرضيةب.....2م.....(.....متر مربع)

السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد بيعها والناجئة عن الإسقاط الأفقي، ولقد وافق الطرفان على صحة هذه المساحة ولا تقبل بأي طعن أو تكرار من أي طرف كان.

الصفحة
السادسة

9) الترخيص بالبيع:

عملية البيع هذه مرخصة طبقا لقرار الترخيص بالتنازل رقم المؤرخ في الصادر عن السيد والي ولاية: ادرار

10) سعر بيع القطعة الأرضية:

يحدد سعر بيع القطعة الأرضية الذي يطابق القيمة التجارية ب (..... دج) مع التخفيض نسبة 95 % المنصوص عليها بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14. بمبلغ قدره (..... دج) و يتعين على المشتري دفع نسبة 5 % من القيمة التجارية والمقدرة ب (..... دج) لدى مفتشية أملاك الدولة ب مع إضافة الحقوق والرسوم المستحقة

- كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية او استعمالها جزئيا او كليا لأغراض غير السكنية المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ البيع

11) بداية الانتفاع - الملكية:

تحدد بداية الانتفاع من القطعة الأرضية في عقد البيع، ويتمتع السيد: بالملكية التامة للقطعة الأرضية ابتداء من تاريخ شهر العقد

12) عقد البيع:

يتولى تحرير العقد الإداري المتضمن بيع القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليميا

13) أحكام ختامية:

يعلن المشتري في العقد المبرم بأنه اطلع مقدما على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعا له صراحة.

قرئ وصادق عليه المشتري

الصفحة
السابعة

ملحق رقم 03

عقد ناقل للملكية قطعة أرضية إلى نمة الأملاك الوقفية مقابل دفع مبلغ رمزي
معد من طرف المديرية الولائية للأملاك الدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
المديرية الولائية للأملاك الدولة

جزء إيداع رقم	إشهار في جزء رقم	أثارة
---------------------	------------------------	-------

عقد ناقل للملكية قطعة أرضية إلى نمة الأملاك الوقفية
مقابل دفع مبلغ رمزي

(تطبيق المادة 43 من القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في: 1991/04/27، المعدل والمتمم، المتعلق بالأوقاف و كذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 المؤرخ في: أول ديسمبر 1989 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك)

رقم: من سجل العقود الإدارية لسنة
العدد: من السجل الخاص للأملاك
في يوم: من شهر عام ألفين

- بمقتضى القانون رقم: 30.90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون 91 . 10 المؤرخ في: 27 أفريل 1991 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بالأوقاف ، لا سيما المادتين 8 و 43 منه .
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 81 المؤرخ في: 23 مارس 1991 ، المتعلق ببناء المسجد و تنظيمه و تسييره و تحديد وظيفته.
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-724 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفيات ذلك.
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و ضبط كفيات ذلك ، لا سيما المادتين 3 و 4 منه.
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في: 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهتم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

الصفحة الاولى

- وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في المتضمن تخصيص (على سبيل التسوية القانونية) لقطعة أرض تابعة للاملاك الخاصة للدولة كائنة ببلدية ولاية ادرار لفائدة وزارة الشؤون الدينية و الاوقاف
- بناء للطلب المقدم من طرف مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية ادرار موضوع المراسلة رقم المؤرخة في:
- و بناء على تقرير التقييم رقم المؤرخ في: المعد من طرف مصالح مديرية املاك الدولة لولاية ادرار و الذي حدد القيمة التجارية لقطعة الأرض موضوع هذا العقد ، بمبلغ (..... دج) دينار جزائري

1 و بعد الاطلاع على

- الشهادة الإدارية رقم المؤرخة في المعدة من طرف المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف لولاية ادرار المتضمنة إعلان انجاز مسجد ب ولاية ادرار .
- وصل التسديد الدينار الرمزي رقم ... صفحة ... حجم بتاريخ: على مستوى مفتشية املاك الدولة ب عملا بأحكام المادة 43 من القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بالأوقاف .

2 تعيين الاطراف

- السيد/ مدير املاك الدولة لولاية ادرار حسب المرسوم الرئاسي المؤرخ في: الصادر الممثل لتنفيذ هذا العقد طبقا للقوانين باسم و لحساب الدولة

- السيد: مدير الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية ادرار السيد/ المولود بتاريخ: ب ولاية بصفته مدير الشؤون الدينية و الاوقاف لولاية ، حسب المرسوم التنفيذي المؤرخ في: باسم و لحساب الأوقاف .--
- من ناحية
- من ناحية اخرى

3 تعيين العقار الموقوف

- إن هذه القطعة الارضية التي تبلغ مساحتها ب (..... م²) متر مربع. كما هي مبينة في المخطط الطبوغرافي رقم المؤرخ في من طرف الخبير العقاري
- والكاننة بولاية ادرار بلدية بالمكان المسمى وتعين حدودها كما يلي:
- شمالا:
- شرقا:
- جنوبا:
- غربا:

4 اصل الملكية

- إن القطعة الارضية الموقوفة بمقتضى هذا العقد و المعينة اعلاه تابعة للاملاك الخاصة، بموجب محضر الحيازة المؤرخ في و المشهور بالمحافظة العقارية بأدرار بتاريخ: مجلد: رقم: إيداع رقم:

5 السعر

- تم تحديد سعر نقل الملكية لهذا الملك العقاري بمبلغ الدينار الجزائري الرمزي تطبيقا للمادة 43 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في: 27/04/1991 المعدل و المتمم المتعلق بالأوقاف و كذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في: 01/12/1989 المحدد لشروط إدارة الاملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها وكيفيات ذلك ، حسب الوصل رقم ... صفحة ... حجم ... المسلم بتاريخ من طرف قابض مفتشية املاك الدولة ب

التصريح

حرر هذا العقد من اصل واحد و في نسختين تحفظ إحداهما بالمحافظة العقارية و الأخرى تسلم لممثل مؤسسة الأوقاف بعد الإطلاع والتوقيع عليها بحضور مدير أملاك الدولة.

مشطبة على انما ملغاة:

- السطور الكاملة:
- البياض:
- الكلمات:
- الأرقام:

مدير أملاك الدولة لولاية أدرار

مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

التسجيل و الطابع:

- مكتب:
- مسجل:
- الحقوق المحصلة:
- حسب الوصيل رقم:

مفتش التسجيل

الصفحة الثالثة

ملحق رقم 04

عقد بيع قطعة أرض فلاحية معد من طرف المديرية الولائية لأملاك الدولة بادرار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
المديرية الولائية لأملاك الدولة بادرار

جزء إيداع رقم.....	إشهار في جزء رقم	أتاوة
--------------------------	---------------------------------	-------

إطار خاص بالمحافظ	<p>عقد بيع</p> <p>((تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 04 ذو القعدة عام 1403 الموافق ل13 اوت 1983 و المرسوم 724/83 المؤرخ في في 05 ربيع الاول عام 1404 الموافق ل 10 ديسمبر 1983))</p> <p>رقم: من سجل العقود الإدارية لسنة في عام ألفين وفي اليوم: من شهر</p> <p>- بمقتضى الأمر رقم: 58.75 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم. - بمقتضى القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 /08/ 1983 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية. - بمقتضى القانون رقم: 25.90 المؤرخ في: 18 /11/ 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم. - بمقتضى القانون رقم: 30.90 المؤرخ في: 01 /12/ 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم. - بمقتضى القانون رقم: 10/11/ 10 المؤرخ في: 22/06/2011 المتضمن قانون البلديات. - بمقتضى القانون رقم: 07/12/ 07 المؤرخ في: 21 /02/ 2012 المتضمن قانون الولاية. - بمقتضى المرسوم رقم: 63.76 المؤرخ في: 25 /03/ 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم. - بمقتضى المرسوم التنفيذي 724/83 المؤرخ في 10 /12/ 1983 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 اوت 1983. - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 94-215 المؤرخ في: 23/07/1994 المحدد لاجهزة الادارة العامة في الولاية و هيكلها . - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 427.12 المؤرخ في: 16 /12/ 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك.</p>
الصفحة الأولى	

- بناءا على قرار الاستفادة رقم: بتاريخ:..... الصادر عن السيد/ والي ولاية.....

- بناء على مداولة المجلس الشعبي البلدي لبلدية رقم المؤرخة في:..... والمصادق عليها بتاريخ.....

- بناءا على القرار رقم المؤرخ في:..... الصادر عن والي ولاية المتضمن تحديد المحيط الفلاحي لمنطقة

هذا العقد الإداري الذي يشمل على ما يلي:

بيع

من الدولة الذي يتمثلها هذا العقد والي ولاية ادرار بمساعدة مدير املاك الدولة السيد/ حسب المقرر رقم المؤرخ في الصادر عن السيد وزير المالية الممثل لتنفيذ هذا العقد طبقا للقوانين. ((البائع من جهة))

يصرح

N/

P/

بأنه تم التنازل عن قطعة ارض المبينة أدناه لفائدة السيد/ المولود بتاريخ ب ولاية حسب نسخة من شهادة الميلاد رقم و بطاقة تعريفه الوطنية رقم الصادرة بتاريخ: عن دائرة بصفته مستصاح بمنطقة ((المشتري من جهة اخرى))

(1) تعيين العقار

قطعة ارض فلاحية تقع بولاية دائرة بلدية بالمكان المسمى المنطقة الفلاحية قسم مجموعة ملكية رقم تقدر مساحتها هكتارات (..... ه).

(2) اصل الملكية

ان العقار المتنازل عنه موضوع هذا العقد ملك للدولة آل إليها بموجب الدفتر العقاري رقم المشهور بالمحافظة العقارية ب بتاريخ: مجلد رقم إيداع رقم /.....

(3) بدء حيازة الملكية

يشرع المشتري بحيازة الملكية بمجرد تبليغ القرار بالموافقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي.

(4) السعر

تمت عملية البيع هذه لقاء الدينار الرمزي الذي دفع الى صندوق مفتشية املاك الدولة ب حسب الوصل رقم صفحة حجم المؤرخ في:.....

(5) التكاليف و الشروط

- يخضع هذا البيع خضوعا صريحا لجميع أحكام القانون 18/83 المؤرخ في: 13/08/1983 لا سيما ما يتعلق بعملية الاستصلاح.-----
 - يتبع هذا البيع شرط بطلان يتمثل في إنجاز برنامج الاستصلاح خلال خمس سنوات ابتداء من الشروع في الحيازة التي يوافق عليها الوالي قانونيا بقرار لا يمكن بحال من الأحوال أثناء السنوات الخمس هذه ان تنقل ملكية الأراضي المبيعة قصد الاستصلاح بمقابل أو مجانا إلا عن طريق الورثة و في حالة عجز المالك الثابت قانونيا عن طريق متابعة عمل الاستصلاح.-----
 - كل مخالفة للأحكام السالفة الذكر ينجر عنها فسخ البيع وفسخ البيع عن طريق القضاء.-----
 - تستثنى من التنازل الأملاك التابعة للدولة مهما يكن نوعها و التي لا تقبل البيع أو التي لا يمكن ان تنشأ عنها حقوق عينية او شخصية طبقا للتشريع الجاري به العمل.-----

(6) المصاريف و الحقوق

يتحمل المشتري جميع مصاريف هذا العقد و المصاريف التي تترتب عليه و كذلك الحقوق و الرسوم الواجبة للاداء.-----

(7) التصريح

حرر هذا العقد في وثيقة أصلية و في نسختين تسلم احدهما للمحافظة العقارية و تسلم الثانية للمشتري بعد ان قرأها و وقعها بحضور مدير أملاك الدولة.-----

مدير أملاك الدولة

المشتري

التسجيل و الطابع:

- مكتب:

- بتاريخ :

- الحقوق:

- وصل رقم:

المفتش

الصفحة الثالثة

ملحق رقم 05

عقد امتياز الأراضي الفلاحية معد من طرف مديرية الحفظ العقاري لولاية أدرار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
المديرية الحفظ العقاري لولاية أدرار
إجراء إشهار محقاري

رسم	في مجلد رقم	إيداع حجم:..... رقم:.....
قسم : حصّة رقم :	مراجعة مسح الأراضي . بلدية : (في حالة عقار ممسوح) . مجموعة ملكية :	إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ
<p>عقد امتياز</p> <p>رقم. من سجل العقود الإدارية لسنة :..... من السجل الخاص للأموال العدد: لسنة ألفين و..... من شهر بمقتضى الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. - بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم. - بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي. - بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة . - بمقتضى القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، سيما المادة 19 منه المعدلة للمادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 . - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك . - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية . - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 والذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة . - بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة. - بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المعدل والمتمم بالمنشور الوزاري المشترك رقم 927 المؤرخ في 2015/11/19 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات. - بمقتضى المذكرة رقم 3085 بتاريخ 2011/04/11 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. - بمقتضى المذكرة رقم 12305 بتاريخ 2011/12/19 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية</p>		الصفحة الأولى

- بمقتضى القرار الولائي رقم المؤرخ في المتضمن انشاء المحيط الفلاحي لبلدية ...

بالمكان المسمى
 _ بناء على قرار التجزئة رقم المؤرخ في المشهور بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ
 مجلد رقم ايداع رقم /.../.....
 _ بناء على شهادة الانتقاء الاولي رقم ... المؤرخة في المعدة من طرف السيد رئيس لجنة
 دائرة.....
 _ بناء على دفتر الشروط رقم المؤرخ في.....

وباعتبار من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

نص

تعيين المستفيد

يمنح الامتياز على قطعة الأرض الفلاحية المبينة ادناه لفائدة :

- السيد (ة):
- المولود (ة): بتاريخ ب..... بلدية ولاية.....
- ابن (ة) :..... و.....
- الساكن (ة) :
- الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم..... الصادرة بتاريخ عن دائرة.....
- وشهادة الميلاد رقم الصادرة بتاريخ عن بلدية وهو من جنسية جزائرية

تعيين العقار موضوع الامتياز

العقار: عبارة عن ارض بيضاء مساحتها هكتار تحمل رقم :..... من قرار التقسيم المذكور اعلاه والتي تقع بالمكان
 المسمى قسم رقم مجموعة ملكية رقم بلدية..... دائرة ولاية

أصل الملكية

إن قطعة الأرض محل الامتياز تابعة للأملك الخاصة للدولة بموجب الدفتر العقاري رقم المشهور بالمحافظة
 العقارية ب..... بتاريخ مجلد رقم..... ايداع رقم /.../.....

الاستعمال

تستعمل القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ، ولا
 يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل في غير الغرض الموجهة إليه .

ثمن ومدة الامتياز

- يلزم المستفيد من الامتياز بدفع الى صندوق مفتش املاك الدولة ب..... سنويا مبلغ الامتياز المقدر ب..... (دج.....)
- دينار جزائري و الذي يمثل الدينار للهكتار الواحد سنويا لمدة (15) خمسة عشرة سنة و ترتفع هذه القيمة الى
 (50%) من مبلغ الاتاوة المحددة من طرف ادارة املاك الدولة ،
- تحدد هذه الأتاوى طبقا احكام المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011
- يمنح الامتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان
 عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه اعلاه

الصفحة الثانية

الشروط والتكاليف

- طبقاً لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه ، فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ممارسة حق الشفعة طبقاً لأحكام التشريع المعمول به

- يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتماً إلى فسخ الامتياز

- ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الايجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية ، الظاهرة منها والخفية ، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الامتياز ، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة سواء للمستفيد من الامتياز أو لغيره

النظام القانوني للمستفيد من حق الامتياز

يكتسب المستفيد من الامتياز السيد:..... الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني

الإشهار

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية ب.....

المصاريف

يعنى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقاً للمادة 8 من رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.....

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة

مشطوبة على أنها ملفية

السطور الكاملة :

البياض :

الأرقام :

الكلمات:

الاحالات:

مدير أملاك الدولة

صاحب الامتياز

مكتب :

التسجيل في :

الحقوق المحصلة : معفى .

صفحة الثالثة

أنا الموقع أسفله :السيد مدير أملاك الدولة لولاية :

أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية .

حرر بـ يوم
مدير أملاك الدولة لولاية

الصفحة الرابعة
والاخرى

ملحق رقم 06

عقد امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي طبقاً للقانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي 10-326 بناء على مراسلة المدير العام للأموال الوطنية رقم 3085 بتاريخ: 11 أبريل 2011

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة	
حجم:	إتارة
في:	
حجم رقم:	
رقم:	
عقد امتياز	
رقم من سجل العقود الإدارية لسنة	
العدد من السجل الخاص للأموال	
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.	
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.	
- وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكميات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الخاصة للدولة.	
- وبمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيما المادة 41 منه.	
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها بضبط كميات ذلك.	
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.	
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.	
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كميات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.	
وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المعدل بموجب مرسوم لمديري أملاك الدولة في الولاية لاعداد	
<p>المعهد إلى أهم الممتلكات العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة الخاصة. وسما على الفرار الولائي رقم المؤرخ في المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لغائدة المستمرة الفلاحية الفردية / الجماعية رقم المسماة (في حالة عدم اعداد عقد الانتفاع)</p> <p>وبناء على العقد الرسمي رقم المؤرخ في للشهر بالمحافظة العقارية تحت رقم حجم بتاريخ المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لغائدة المستمرة الفلاحية الفردية / الجماعية رقم المسماة</p> <p>بناء على دفتر الشروط رقم المؤرخ في وبتقترح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.</p> <p style="text-align: center;">تصرح</p> <p style="text-align: center;">تعيين المستفيد من الامتياز</p> <p>تمنح امتياز في الشياخ على قطعة الأرض الفلاحية والأموال السطحية المبينة لغائدة:</p> <p>- السيدة (ة)</p> <p>- المولودة (ة) و</p> <p>- ابن (ة)</p> <p>- الساكنين</p> <p>- الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ</p> <p>عن دائرة من حنسية جزائرية.</p> <p>(وصفته بمثل الورثة في حالة وفاة صاحب الامتياز طبقا للوكالة الملحقة بهذا العقد)</p> <p style="text-align: center;">تعيين العقار والأموال السطحية موضوع الامتياز</p> <p>- الأرضية: (حصة من ضمن حصص متساوية في الشيوخ) من قطعة أرض مساحتها هكتار سار حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد، والتي تقع بالمكان المسمى بلدية دائرة ولاية (بمجموعة ملكية رقم قسم رقم من مخطط المسح رقم المؤرخ في بالنسبة للأراضي المسموحة).</p> <p>- الأملاك السطحية: تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة المرد للمرفقة بهذا العقد:</p> <p>- الحدود: من الشمال:</p> <p>- من الجنوب:</p> <p>- من الشرق:</p> <p>- من الغرب:</p>	

<p>أصل الملكية</p> <p>إن العقار محل الامتياز تابع للإملاك الخاصة للدولة بموجب كان موضوع حق انتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية/ الفردية بموجب:</p> <p>- القرار الولائي رقم المؤرخ في العقد الإداري رقم المؤرخ في الشهر بالمحافظة العقارية لـ تحت رقم حجم بتاريخ</p> <p>- العقد الموثق رقم المؤرخ في الشهر بالمحافظة العقارية لـ تحت رقم حجم بتاريخ</p> <p>الاستعمال</p> <p>تستعمل الإملاك الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة اليه.</p> <p>فمن ومدة الامتياز</p> <p>يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الاتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت 2010 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الامتياز الى صندوق مفتشية أملاك الدولة لـ عند تاريخ كل استحقاق.</p> <p>تحدد هذه الاتاوة طبقا أحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، بمنح الامتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.</p> <p>الشروط والتكاليف</p> <p>طبقا لاحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.</p> <p>يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إحلال يبتد من بنوده يؤدي حتما الى فسخ الامتياز.</p> <p>يتنفع المستفيد من الامتياز بالاعترافات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والضمنية، الدائمة أو المقطعة التي يمكن ان تنقل الاصل العقاري محل الامتياز، الا اذا تبارك بعضها و اعاد عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن</p>	<p>حصد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة، سواءا للمستفيد من الامتياز أو لغيره.</p> <p>النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية</p> <p>تكتسب المستثمرة الفلاحية الاهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لاحكام القانون المدني.</p> <p>الاشهار العقاري</p> <p>يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لـ</p> <p>المصاريف</p> <p>يعق هذا العقد من جميع مصاريف اجراءات الاعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 8 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار اليه أعلاه.</p> <p>التصريح</p> <p>حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين احدهما للمحافظة العقارية والاخرى للمستفيد من الامتياز بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة. مشطبة على أنما ملغية:</p> <p>السطور الكاملة:</p> <p>البياض:</p> <p>كلمات:</p> <p>الارقام:</p> <p>مدير املاك الدولة</p> <p>مكتب:</p> <p>التسجيل في:</p> <p>الحقوق المحصلة معنى :</p> <p>مفتش التسجيل:</p> <p>أنا الموقع أسفله</p> <p>مدير أملاك الدولة لولاية</p> <p>أشهد ان هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وان الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.</p> <p>حرر بـ</p> <p>مدير أملاك الدولة لولاية</p>
--	---

<p>حصد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة، سواءا للمستفيد من الامتياز أو لغيره.</p> <p>النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية</p> <p>تكتسب المستثمرة الفلاحية الاهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لاحكام القانون المدني.</p> <p>الاشهار العقاري</p> <p>يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لـ</p> <p>المصاريف</p> <p>يعق هذا العقد من جميع مصاريف اجراءات الاعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 8 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار اليه أعلاه.</p> <p>التصريح</p> <p>حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين احدهما للمحافظة العقارية والاخرى للمستفيد من الامتياز بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة. مشطبة على أنما ملغية:</p> <p>السطور الكاملة:</p> <p>البياض:</p> <p>كلمات:</p> <p>الارقام:</p> <p>مدير املاك الدولة</p> <p>مكتب:</p> <p>التسجيل في:</p> <p>الحقوق المحصلة معنى :</p> <p>مفتش التسجيل:</p> <p>أنا الموقع أسفله</p> <p>مدير أملاك الدولة لولاية</p> <p>أشهد ان هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وان الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.</p> <p>حرر بـ</p> <p>مدير أملاك الدولة لولاية</p>

ملحق رقم 07

عقد حق امتياز في إطار تسوية الاملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف
المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري مراسلة المدير العام
لأملاك الوطنية رقم 4861 بتاريخ 17 جوان 2010

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
مديرية املاك الدولة لولاية
مصلحة عمليات املاك الدولة
مكتب تسيير املاك الدولة
ملف رقم ١٤٣

عقد حق الامتياز

رقم من مجلد المحتويات 1

رقم من العقود الإدارية لسنة

نحن الممضى أسفله مدير أملاك الدولة لولاية
العامل باسم وكممثل للدولة، نقوم بتحرير هذا العقد طبقا لنصوص القرار الوزاري
المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن تفويض السلطة لمدير أملاك الدولة لإعداد
وإمضاء العقود المتعلقة بالتنازل عن الأملاك الخاصة بالدولة وإعطائها الصفة
الرسمية والسهر على ضمان شهرها بالمحافظة العقارية.

من جهة،

والسيد المولود بتاريخ بال..... الساكن
بال..... بلدية..... من جنسية جزائرية ، رئيس مدير
القائم باسم ولحساب مؤسسة "..... شركة أسهم ذات
رأسمال اجتماعي يقدر بـ دج والكانن مقرها الاجتماعي بـ
..... والمنشأة بموجب القانون الأساسي المحرر من طرف الأستاذ
..... موثق بـ نهج بتاريخ
مسجل بمفتشية التسجيل "..... بتاريخ المقيدة لدى
المركز الوطني لسجل التجاري تحت رقم بـ والمكلف لهذا
الغرض بموجب السلطات المخولة له بناء على المؤرخة في
..... التي تحفظ نسخة منها بالملف.

من جهة أخرى،

الصفحة الأولى

- بمقتضى الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966، المتضمن أبلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة.
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.
- بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1993، لا سيما المادة 108 منه،
- بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-08 المؤرخ في 26 ماي 1994، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994 لا سيما المادة 23 منه،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها،
- بمقتضى المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 12 أوت 2009 المتعلق بالكيفيات الإجراءات الجديدة التي تخص تسوية الأملاك المحازرة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمعدل للمنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993،
- بمقتضى المذكرة رقم 10646 المؤرخة في 07 أكتوبر 2009 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة شروط تسوية الأملاك المحازرة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري،
- بمقتضى المخطط المعد بتاريخ من طرف
- بمقتضى التقرير التقييمي المعد من طرف مصلحة الخبرة والتقييمات التابعة لمديرية أملاك الدولة لولاية المؤرخ في تحت رقم
نقرر ونصرح بما يلي:

الصفحة الثانية

منح حق الامتياز

في إطار تطهير وتسوية الوضعية القانونية للأموال العقارية التابعة للدولة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري نقرر منح حق الامتياز محل هذا العقد بناء على المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 2009/08/12 المعدل للمنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993، لفائدة مؤسسة المسماة ".....". مؤسسة معينة أعلاه، ماهو مقبول لحساب هذه الأخيرة من طرف السيد بالصفة المخولة له، مايلي تعيينه.

التعيين

تتمثل الأملاك العقارية موضوع حق الامتياز فيما يلي:
ملكية عقارية تقع بإقليم ولاية بلدية (تحديد العنوان أو الموقع بدقة)
تتكون من قطعة أرضية تقدر مساحتها الإجمالية بـ متر مربع، وهي محددة كما يلي: - من الشمال
- من الجنوب
- من الشرق
- من الغرب
(إذا تعلق الأمر بملك متواجد في عقار جماعي يتعين عليكم بعد تحديد المحتوى ومساحة البناية بالمتر المربع إضافة الفقرة المتعلقة بالأجزاء المشتركة كما يلي: و 1000 من الأجزاء المشتركة، قطعة رقم من الجدول الوصفي للتقسيم، عقد مشهر بالمحافظة العقارية لـ بتاريخ مجلد رقم)
بالإضافة إلى ذلك فإن هذا العقار موجود، ممتد، مستمرل ومحتوى بجميع منافعه، مراقفه وتوابعه من دون استثناء أو تحفظ ومعروف تمام المعرفة من ممثل المؤسسة المستفيدة من حق الامتياز التي شغلته فيما سبق.

أصل الملكية

العقار المعين أعلاه ملك للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة.
(وفي حالة ما إذا كان العقار محل الامتياز لا يعتبر من الأملاك الشاغرة للدولة فحينئذ يتعين عليكم تحديد أصل ملكيته بدقة: اكتساب، هبة، تبادل، نزع الملكية، الأصول المتبقية أو الفانضة للمؤسسات العمومية الخ وتحديد مراجع هذه السندات بدقة).

الصفحة الثالثة

الشروط المالية للامتياز

- يمنح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تقدر ب دينار جزائري (دج) كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة.
- حيث قامت المؤسسة بتسديد الإتاوة السنوية الأولى بين يدي مفتش أملاك الدولة لـ بتاريخ وصل رقم من المستخرج للدفتر العام للتحصيل مبلغ قدره دينار جزائري (دج).
- تتعهد المؤسسة بدفع هذه الإتاوة سنويا وفي أجالها القانونية لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وفي حالة التأخير في التسديد، يتم تحصيل المبالغ المستحقة بكل الوسائل المخولة قانونا تضاف إليها الغرامات التأخيرية القانونية.
- عند انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة، يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية من طرف مصالح أملاك الدولة.

الشروط والأعباء

- يمنح حق الامتياز بالشروط الآتية والتي تلتزم المؤسسة المستفيدة من هذا الحق بتطبيقها واحترامها والخضوع لها صراحة.
- يستعمل الملك العقاري محل الامتياز لتلبية حاجيات المؤسسة في إطار اختصاصها ونشاطها.
- تمنع المؤسسة المستفيدة صراحة، تحت طائلة الفسخ، من استعمال كل الملك العقاري الممنوح أو جزء منه لأغراض غير تلك التي منحت لها من أجلها.
- إذا كان محل حق امتياز قطعة أرضية عارية يحق للمؤسسة المستفيدة من هذا الحق الحصول على رخصة بناء لانتجاز مشاريعها الاستثمارية ويتعين عليها حينئذ التقييد بما نص عليه دفتر الشروط والأعباء الملحق بالمرسوم لتنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 وفي هذه الحالة تكون هذه البنائات الجديدة المنجزة بأموالها الخاصة ملكا لها.
- إذا كان محل حق الامتياز ملك عقاري مبني يستلزم على المؤسسة المستفيدة من هذا الحق المحافظة عليه والتكفل، على نفقاتها الخاصة، بجميع الأشغال الضرورية لترميمه وصيانته دون أن يكون لها حق الرجوع بها ضد الدولة.
- تلتزم المؤسسة المستفيدة من حق الامتياز بتسديد جميع الضرائب والاشتراكات والتكاليف الأخرى أيا كان نوعها المترتبة أو الممكن أن تترتب على الأملاك العقارية محل الامتياز.
- لا يمكن للمؤسسة المستفيدة من حق الامتياز أن تتنازل عن الأملاك العقارية التي استفادت منها بموجب هذا العقد أو تتنازل عن حق الامتياز.
- إذا أصبح الملك العقاري محل الامتياز غير مفيد لنشاط المؤسسة المعنية يتم فسخ الامتياز ويعاد تسليم هذا العقار إلى إدارة أملاك الدولة.

الصفحة الرابعة

الضمان

يعد المستفيد من حق الامتياز عارفاً تمام المعرفة بالعقار الذي يستعمله وراعيه في الحالة التي يكون عليها دون ضمان أو إنقاص في قيمة الإتاوة السنوية المستحقة له. خفي أو تدهور أو تصليح أو أي سبب آخر. لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي صدمان، غير انه وفي حالة ما إذا تم الاعتداء على ملكية الدولة تلتزم المؤسسة المستفيدة من حق الامتياز بالدفاع عليه بكل الوسائل القانونية وإبلاغ الإدارة بذلك.

الارتفاقات

يتحمل المستفيد من حق الامتياز الارتفاقات على اختلاف أنواعها لاتفاقية ام القانونية، الظاهرة أو الباطنة، المستمرة وغير المستمرة التي تنقل العقار محل الامتياز ولا يمكن له الرجوع ضد الدولة ويستفيد مقابل ذلك من الارتفاقات الايجابية.

تحتفظ الدولة وفقاً لأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، بملكية التحف والكنوز والأثرية والمشيدات والفسيفساء والمنقوشات الضعيفة البروز والتماثيل والأوسمة والمزهريات والأعمدة والنقود العتيقة والأسلحة القديمة والمدن الأثرية والمناجم والمعادن الموجودة أو التي يمكن اكتشافها على سطح أو بباطن العقار موضوع حق الامتياز.

في حالة حدوث أي اكتشاف من هذا النوع، تقوم المؤسسة المستفيدة من حق الامتياز، تحت طائلة المتابعات القضائية، بإبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

مدة الامتياز وتجديده

- يمنح الامتياز لمدة ثلاثة وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد مرتين.

فسخ عقد الامتياز

ينتهي هذا العقد باستنفاد مدته المحددة وعدم تجديده ويمكن أن يفسخ في أي وقت:

- بالتراضي بعد اتفاق الطرفين،
- بمبادرة الإدارة إذا لم تحترم المؤسسة المستفيدة من حق الامتياز الشروط والأعباء المنصوص عليها في هذا العقد.

التسجيل والشهر العقاري

تقوم مديرية أملاك الدولة لولاية بالإجراءات التي يخضع لها هذا العقد لا سيما تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وتسلم للمؤسسة المستفيدة من حق الامتياز نسخة رسمية منه.

الصفحة الخامسة

مصاريق العقد

يعفى هذا العقد من حقوق التسجيل والشهر العقاري ونفقات الأملك الوطنية تطبيقاً لأحكام المادة 107 من الأمر رقم 94-03 المؤرخ في 31 ديسمبر 1994 والمتضمن قانون المالية لسنة 1995.

الموطن

لتنفيذ أحكام هذا العقد وتوابعه، يصرح الطرفان بتعيين موطنهما كما يلي:

المستفيد مدير أملك الدولة، في مقر مديرية أملك الدولة لولاية

الكانن ب

المستفيد، في مقره الاجتماعي المذكور أعلاه.

إثباتاً لذلك

حرر ب (الولاية) في من الشهر سنة ألفين و

المستفيدمدير أملك الدولةلولايةالصفحة السادسة والأخيرة

ملحق رقم 08

عقد بيع في إطار تسوية وضعية البناءات المنجزة أو في طريق الانجاز المشيدة على قطع ارضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقاً لأحكام القانون 08-15 المادة 40 منه مراسلة المدير العام للأمالك الوطنية رقم : 3476 بتاريخ 08 أفريل 2013

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة المأوىة		الجمهورية العمة للأمالك الوطنية مديرية أملاك الدولة لولاية
إجراء الإشهار FORMALITE DE PUBLICITE		إشهار
رقم:	في تاريخ:	رقم:
رقم:	مجلد:	رقم:
رقم:	بلدية:	مراجع مسج الأراضي (في حالة حقل مرسوم)
رقم:	مجموعة ملكية رقم:	رقم:
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة المأوىة مديرية أملاك الدولة لولاية عقد بيع		
قانون رقم 15-08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 للموافق 20 يونيو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها		
رقم : من مسجل الطغوة الإدارية لسنة :		
- بمقتضى القانون رقم 90-29 للمؤرخ في فاتح من ديسمبر 1990، المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة؛		
- بمقتضى القانون رقم 90-30 للمؤرخ في فاتح من ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية؛		
- بمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جاتلي 1998، المتعلق بحماية الأملاك الثقافية؛		
- وبمقتضى القانون رقم 15-08 للمؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يونيو سنة 2008، ويحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها؛		
- بمقتضى القانون رقم 11-11 للمؤرخ في 18 جويلية 2011، قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لا سيما المادة 20 منه؛		
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يتنيط كقياسات ذلك؛		
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، ويحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات؛		
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، ويحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كقياسات سيرهما؛		
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، ويحدد شروط و كقياسات تعيين فرق التهيئة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها؛		
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة؛		
- بناء على التظلمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة بتسييط كقياسات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها؛		
- بناء على مقرر لجنة دائرة المؤرخ في تحت رقم :		
- و بناء على تقرير التقييم رقم المؤرخ في المنجز من طرف مفتشية أملاك الدولة ب..... المؤشر عليه بتاريخ		
تعيين الأطراف		
- مدير أملاك الدولة لولاية : السيد المتصرف باسم و لحساب الدولة وفقا لترتيبات القرار الوزاري المؤرخ في 20 يناير 1992 المذكور اعلاه (البايع من جهة)		
- و السيد : و ذلك حسب شهادة السجلاد رقم: المسفورة في: عن بلدية القاطن مهتة ، و الحاصل (ب ت و ب ن) رقم المسفورة عن دائرة بتاريخ: (المشتري من جهة أخرى)		
تعيين العقار		
تقع أرض صلحة للبناء، مساحتهام.م، تقع بحي بلدية: (مجموعة ملكية رقم قسم: من مخطط مسح الأراضي لبلدية في حالة أرض مسموحة).		
- الحدود: من الشمال:		
من الجنوب:		
من الشرق:		
من الغرب:		
أصل الملكية		
إن العقار المباع بمقتضى هذا العقد و المعلن لسفقه ملك خاص للدولة بموجب رقم: بتاريخ: و المعقد بسجل الإحتواء رقم: حجم: بلدي:		

الأحكام والشروط

- يصرح المشتري بأنه مطلع على الأحكام والشروط المذكورة أعلاه وعلى أنه يلتزم بها.
- يتحمل المشتري، ابتداء من توقيع البيع النهائي للشراء المترتبة عن بيع هذا العقار، - يتنقل المشتري له بالأثرات الإيجابية ويتحمل الإرتفاعات السلبية الظاهرة والمخفية عنها كتحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة، دون أن يتمس ضمان الدولة بأي حل من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتفهم، سواء للمشتري أو لغيره.
- تحتفظ الدولة بملكية الأشياء الثابتة والأثرية، للمنفعة، النقوش، التماثيل، المهدالوات، الزهريات، الكنوز، النقود القديمة، الأسلحة، المعادن... إلخ التي قد تكتشف على أرض العقار المباع أو بداخله عند إكتشاف شيء من هذا النوع يجب على المشتري تحت طائلة التعويض أن يقوم بإخبار المدير الولائي الولائي لأحكام الدولة.
- يحظر التنازل له عرف تمام المعرفة للعقار الذي اكتسبه ويأخذ على الحالة التي هو عليها دون أن يطلب ضمها أو أي تخفيض في الثمن بسبب العيوب الخفية أو التلف أو التصححات أو الخطأ التحين أو أي سبب آخر.
- لا يمكن للمشتري إعادة بيع العقار موضوع هذا العقد إلا بعد التمسيد الكلي لمبلغ التنازل (في حالة التمسيد بالتقسيط).
- يتم قيد رهن قفوي على العقار موضوع البيع (في حالة التمسيد بالتقسيط).

المعسر

- تم التنازل عن العقار موضوع هذا البيع مقابل مبلغ بـ: (بالأحرف و بالأرقام)، - في حالة التمسيد بالتقسيط.
- أختار المشتري للدفع بالتقسيط على فترة تقديري: (المصاها 10 سنوات) و قام بتمسيد مبلغ: (بالأحرف و الأرقام) من ثمن التنازل كدفعة أولية و يجب على المشتري أن يسد المبلغ المتبقي على شكل دفعات (سنوية/شهرية) وفق جدول التقسيط المرفق بهذا العقد.

التسجيل

- سجل بمقتضى التسجيل و الطابع و الموارث و البطاقة لولاية
- بتاريخ:
- الحقوق المقبوض:
- سجل رقم: رقم:

الإشهاد العقاري

بشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ:

تصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد و في نسختين سلمت احدهما للمحافظة العقارية والأخرى للمشتري بعد الإطلاع و التوقيع عليها بحضور مدير أملاك الدولة. مطبوعة على أنها ملغية: المطور الكاملة: البيضاء: كلمات: الأرقام:

إثباتا لذلك

حرر بمديرية أملاك الدولة يوم: ... و بعد التلاوة وقع -

الإشهاد

بشهاد السيد مدير أملاك الدولة لولاية الموقع أسلفه على صحة الأطراف إسمها ونقها ومهنة وجنسية وعلى صحة البيانات المتقدمة بالشروط الشخصية المنصوص عليه في المادة: 65 من المرسوم: 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المنطبق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، كما يشهد أيضا على صحة هذه النسخة و مطابقتها لأصل العقد.

حروب: رقم مدير أملاك الدولة لولاية...

ملحق رقم 09

دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة
للأمالك الخاصة للدولة في إطار الاستصلاح الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية
والصيد البحري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري

دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الامتياز
على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة
للدولة في إطار الإستصلاح



المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد حقوق وواجبات الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوح لأصحاب الإمتياز-المستثمرين.

السيد :

إسم الشركة :

ممثلة في :

اللقب والإسم والصفة، والذي لديه كل السلطات لذلك
عنوان صاحب الإمتياز :

المادة 2

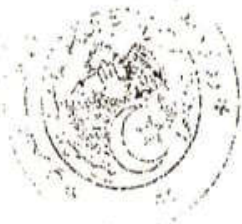
قوام الأملاك الممنوحة على سبيل الإمتياز

تقع الأملاك الممنوحة على سبيل الإمتياز في بلدية ولاية
وتضم قطعة أرض مساحتها : (طبقاً لمخطط التحديد و التعليم أو مستخرج مخطط
مسح الأراضي المرفق بدفتر الشروط هذا.
في حالة ما إذا لاحظت اللجنة المكلفة بمتابعة وتقييم المشاريع على مستوى الولاية، عدم القدرة على إستصلاح كامل
المساحة، يقتصر الإمتياز فقط على المساحة المعنية بأشغال الإستصلاح.

المادة 3

مشروع الإستصلاح و الإستغلال

تتجلى أعمال إستصلاح الأراضي المذكورة أعلاه و كذا شروط الإستغلال وإنجاز المشروع، على أساس مخطط
الإستثمار الملحق بدفتر الشروط هذا.
تستجيب وجوبا الفروع الإستراتيجية، موضوع المشاريع الإستثمارية الهيكلية، إلى ضرورة إستخلاف الواردات
و تشكيل القدرات للتصدير.
وتعتمد المشاريع وجوبا على تقنيات الإستغلال الحديثة و الإبتكارية. وتمنح الأولوية للمشاريع المدمجة والمجمعة.



المادة 4 مقرر التأهيل

يتم التوقيع على دفتر الشروط تبعاً لمنح المستثمر المترشح مقرر التأهيل تحت رقم..... ومؤرخ في يمكنه من مباشرة، عند الإقتضاء، الإجراءات الضرورية لدى المؤسسات المالية في ضوء إحترام الأحكام الواردة في المادة 11 أذناه للحصول على مبلغ المشروع.

فضلاً عن ذلك، وبالنسبة لفئة المستثمرين الراغبين في قرض بنكي، تحدد دراسة المؤسسة المالية للملف المرفق بمقرر التأهيل، المساحة التي يمكن منحها على سبيل الإمتياز. وقد تكون هذه المساحة مساوية أو أقل من المساحة الواردة في مقرر التأهيل بالنظر إلى الموافقة على القرض (كلي أو جزئي).

المادة 5 حقوق صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحرية في الإستثمارات المزمع إنجازها إحتراماً لمخطط الأعمال المعروض.
للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

- إستغلال الأرض الموضوعه تحت تصرفه في إطار البرنامج المتفق عليه مع مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة ؛
- القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال ؛
- إبرام أية شراكة في إطار التشريع والتنظيم الساريان المفعول وكذا الإجراءات المقررة من طرف الوزارة المكلفة بالفلاحة لتنفيذ البرامج المتفق عليها.

للمستثمر الحق، بطلب منه، في تجديد الإمتياز، عند إنتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ إنتهائه طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 6 إلتزامات صاحب الإمتياز

في إطار البرنامج المعتمد بالإتفاق وإحتراماً لشروط الإستغلال التي يقتضيها فرع، يلتزم صاحب حق الإمتياز بإستصلاح الأملاك وضمن الإستثمارات اللازمة وفق الشروط الواردة في المشروع.

ففي هذا الإطار، يقدم برنامج للإستصلاح يمتد على فترة، تصادق عليه المصالح التقنية للفلاحة.



يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي:

- إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة
- الإعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية
- الإستغلال الأمثل للأراضي
- عدم التنازل الجزئي أو الكلي عن الحقوق المترتبة عن دفتر الشروط هذا أو إستخلافه عن طريق الغير فيما عدى حالات الشراكة
- عدم تأجير الأراضي أو تأجيرها من الباطن
- ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغياها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما
- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يضر بأملك المستثمرة
- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل، بالتغيير المحتمل في مضمون المشروع.

فضلا عن ذلك، يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوام الأملك الممنوحة له على سبيل الإمتياز؛ فلا يحق له الطعن ضد الدولة لأي سبب كان.

المادة 7

المراقبة

تتولى متابعة إنجاز الأشغال لجنة المتابعة تنشأ بمقرر من الوالي وتتكون من الممثلين المؤهلين لمديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتقوم بعمليات مراقبة شهرية حول ظروف إستصلاح وإستغلال الأراضي والتأكد من أن النشاطات مطابقة لبنود دفتر الشروط وإعداد محاضر معاينة حالة تقدم الأشغال.

أثناء عمليات المراقبة، يتعين على صاحب الامتياز أن يقدم مساهمته لأعوان المراقبة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

وعند نهاية كل عملية مراقبة، يتم إعداد تقريراً يرسل إلى الوالي المعني والمديرية التقنية للوزارة المكلفة بالفلاحة يتضمن لاسيما:

- الأعمال المنجزة،
- الإستثمارات التي تم القيام بها،
- مناصب الشغل المحدثة.



المادة 8

إخلال صاحب حق الإمتياز بالتزاماته

يترتب عن كل إخلال، لصاحب حق الإمتياز بالتزاماته، مدون في محضر لجنة المتابعة، إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بضرورة إحترام أحكام دفتر الشروط هذا.

ويأخذ الإعدار شكل وثيقة مكتوبة موجهة بأية وسيلة كانت (البريد، البريد الإلكتروني، وحتى المصققات على مستوى مقر البلدية أو مقر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عنوان صاحب حق الإمتياز الوارد في دفتر الشروط هذا. وإذ يعتبر الإعدار مستلم، دون أي شكل من المعارضة، بعد مرور ثمانية أيام من تاريخ إرساله، و لو تم رجوعه لخطأ في العنوان.

عند حلول الأجل المحدد بعد إستلام الإعدار المذكور أعلاه و في حالة غياب صاحب حق الإمتياز، يوجه، وفق ذات الأشكال والشروط، إعدار ثاني لصاحب حق الإمتياز. في حال إستمرار الغياب بعد مرور الأجل المحدد في الإعدار الثاني المحتسب ابتداء من أجل الثمانية أيام الخاص بالإستلام، تقوم إدارة الأملاك، بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الإمتياز.

وفي كل الأحوال، يحق للدولة المطالبة بتصحيح الأضرار الناجمة عن الإخلالات المذكورة أعلاه دون المساس بالعقوبات الأخرى الواردة في التشريع والتنظيم الساريان المفعول.

و تعد من الإخلالات بالإلتزامات، لاسيما :

- عدم تنصيب المستثمر خلال ثلاث أشهر بعد المصادقة على مشروع الإستثمار من طرف لجنة التوجيه للولاية أو، عند الحال، مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة و إعداد مقرر تأهيل المشروع ؛
- عدم المباشرة في أشغال الإستصلاح خلال فترة الستة أشهر ؛
- عدم إستغلال الأراضي الممنوحة على سبيل الإمتياز خلال فترة بلا عذر مقبول ؛
- تحويل طابع الأرض الممنوحة على سبيل الإمتياز ؛
- البناء فوق الأراضي مخالفة للتشريع والتنظيم الساريان المفعول ؛
- تأجير الأراضي أو تأجيرها من الباطن ؛
- إعلان كاذب أو عدم الإعلان بخصوص إتفاقيات الشراكة

المادة 9

المعاملة بحق الإمتياز

يمنع أية معاملة يكون موضوعها حق الإمتياز أو من شأنها تغيير قوام الأملاك الممنوحة على سبيل الإمتياز.

في حالة إنتهاء حياة المستثمر صاحب حق الإمتياز، شخصا معنويا كان، لأي سبب، تسترجع الدولة الأملاك محل حق الإمتياز. غير أنه، إستنادا على مخطط إستثمار جديد، يمكن توقيع دفتر أعباء جديد مع مستثمر آخر صاحب حق الإمتياز إذا كان منبثقا عن صاحب الإمتياز الأصلي.



المادة 10

مدة و سرعان و تجديد حق الإمتياز

يمنح حق الإمتياز لمدة

يبدأ سرعان حق الإمتياز في تاريخ نشر عقد الإمتياز لدى المحافظة العقارية.

لا يتجدد الإمتياز بالتجديد الضمني. ويمكن للمستثمر صاحب حق الإمتياز الحصول على التجديد بتقديم، سنة على الأقل قبل إنقضاءه، طلب خطي موجه لمديرية المصالح الفلاحية للولاية أو، عند الحال، للوزير المكلف بالفلاحة.

عند إنقضاء مدة الإمتياز و في حالة عدم تجديده، تُدرج جميع الأملاك الممنوحة على سبيل الإمتياز و المكتسبة من طرف المستثمر صاحب حق الإمتياز، ضمن الأملاك الخاصة للدولة مع مراعاة الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

المادة 11

الشروط المالية

يُمنح الإمتياز بالنظر للضمانات المالية المقدمة من طرف المستثمر صاحب حق الإمتياز عبر مخطط الإستثمار يضم لاسيما :

- المصادقة على الدراسة التقنية من طرف مكتب دراسات مختص (أو اللجنة التقنية الولائية)
- هياكل الإستثمار والتمويل لكلفة مراحل المشروع
- المخطط الزمني لإنجاز و توفير الموارد
- مخطط التمويل الأصلي الدقيق للإنجازات الأولى، يضم الجزء الخاص بالإستغلال
- مؤشرات مردودية المشروع.

ولإعتبارات إستقلالية التسيير و الشفافية، يعتبر إعتداد شكل شركة تجارية أمر ضروري. و تشترط عند الإنطلاق نسبة رأسمالية تساوي 10 % على الأقل من تكلفة المشروع.

يتم معالجة الجانب المالي، حسب الحال، بالشكل الآتي :

بالنسبة للمستثمر صاحب حق الإمتياز الذي يعتمد على التمويل البنكي :

ترتكز دراسة الملف من طرف البنك لاسيما على معايير التقييم مثل جدوى المشروع و مردوديته و التقسيم و تغطية المخاطر. في هذا الإطار، لا يُمول البنك المشروع إلا بعد التأكد من توفر الأصول السائلة أو مقرر التمويل صادر عن هيئاته المؤهلة.

يجب أن يتضمن الملف، زيادة عن الوثائق المعتادة و مخطط الإستثمار كما هو مبين أعلاه، مقرر التأهيل المذكور في المادة 4 أعلاه.



بالنسبة لأصحاب الإمتياز المستثمرين الذين يلجئون إلى التمويل الذاتي :

تتمثل الشروط المطلوبة في :

- مستوى من رأس المال يتماشى والمشروع.
- شهادة بنكية تثبت وفرة الأموال المخصصة.
- يجب أن تغطي موارد التمويل الذاتي الموجودة في حساب الإستثمار على الأقل المرحلة الأولى للمشروع.
- عقد متابعة دائم حول مدة الإنجاز مبرم مع مكتب دراسات معتمد ومستقل.
- في هذه الحالة، لا يتم تسليم عقد الإمتياز إلا بعد معاينة توفر وسائل الإنجاز المالية.

المادة 12

نهاية الإمتياز

يمكن أن يتم إنهاء الإمتياز :

- في أي وقت، باتفاق بين الطرفين ؛
- بمبادرة المستثمر، مع تحمله المصاريف المترتبة عن ذلك ؛
- بعد إنتهاء مدة الإمتياز، إذا لم يتم تجديده ؛
- في حالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المادة 13

أثار الفسخ

يؤدي فسخ الإمتياز إلى إلغائه وأيلولة للدولة مجموع الأملاك بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني. كما يزول إلى الدولة كل إنجاز تم بمصاريف صاحب الإمتياز أي كانت قيمته أو طبيعته (بناية ، تجهيزات مختلفة ، أغراس) ، ويتم تحويل هذه الملكية مجانا ودون تعويض المعني. بينما يسترجع صاحب الإمتياز الأملاك المنقولة المكتسبة خلال تنفيذ البرنامج ، كما هو الشأن بالنسبة للمحصول المحتمل و/أو مخزون المستثمرة . فضلا عن ذلك ، يبقى نهاية الإمتياز بدون أثر على ديون والخصوم المتولدة سابقا والتي تبقى على عاتق صاحب الإمتياز.



المادة 14
الخلاقات و المنازعات

يجب تسوية كل الخلاقات التي تحدث في إطار تنفيذ المشروع موضوع دفتر الشروط بطريقة ودية ؛ وفي حالة تعذر ذلك، يُطرح الأمر على الجهة القضائية المختصة إقليميا.

حرر بـ في

تمت قراءته والمصادقة عليه

إمضاء الممثل الشرعي للمستثمر



قائمة المراجع

قائمة المراجع :

- القرآن الكريم برواية ورش عن نافع

- الحديث النبوي الشريف

أولاً : مراجع باللغة العربية :

1. النصوص القانونية :

أ - القوانين الأساسية:

- مرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، ج ر عدد 82 الصادرة في 2020/12/30، ص 03.

ب - القوانين العادية :

(1) الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر عدد 36 المؤرخة في 06 ماي 1966، ص 421.

(2) الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 78 ، سنة 1975.

(3) الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92 بتاريخ 18/11/1975.

(4) الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 مايو 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 44 المؤرخة في 01 أبريل 1976، ص 698

(5) القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية، العدد 30 لسنة 1983 (ملغى)

(6) القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34 المؤرخة في 16 غشت 1983، المعدل والمتمم بأخر تعديل

- قانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن ق م لسنة 2008، ج ر عدد 82 المؤرخة في 31 ديسمبر 2007.
- (7) قانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن ق م لسنة 1985، ج ر عدد 72 المؤرخة في 01 يناير 1985
- (8) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم
- (9) القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية عدد 44.
- (10) مرسوم تشريعي رقم 94-08 المؤرخ في 25 ماي 1994 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 33، المؤرخة في 28-05-1994.
- (11) الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 1995، ص 11.
- (12) القانون رقم 98-02 المؤرخ في 30 مايو 1998 يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر عدد 37 المؤرخة في 01 يونيو 1998.
- (13) القانون 98-06 المؤرخ في 27 يونيو 1998 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، ج ر عدد 48 المؤرخة في 28 يونيو 1998، المعدل والمتمم بآخر تعديل قانون 19-04 المؤرخ في 17 يوليو 2019، ج ر عدد 46 المؤرخ في 21 يوليو 2019.
- (14) القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 يتضمن ق م لسنة 2001، ج ر عدد 80، المؤرخة في 24 ديسمبر 2000

- (15) الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47 المؤرخة في 22/08/2001، ص 04. المعدل والمتمم بآخر تعديل بالقانون رقم 09-16 المؤرخ في 03/08/2016 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46 المؤرخة في 03/08/2016، ص 18.
- (16) القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 غشت 2005 يتعلق بالمياه، المعدل والمتمم بالأمر رقم 09-02 المؤرخ في 22 يونيو 2009، المتضمن قانون المياه، ج ر عدد 44 المؤرخة في 26 يونيو 2009 .
- (17) القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن ق م لسنة 2008، ج ر عدد 82 المؤرخة في 31 ديسمبر 2007.
- (18) الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49 المؤرخة في 03/09/2008.
- (19) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.
- (20) الأمر رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008، ص 10
- (21) القانون رقم 08-16 المؤرخ في 01 رمضان 1429 الموافق ل 03 غشت سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر العدد 46 المؤرخة في 10 غشت 2008، ص 4 .

- (22) القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، ج ر العدد 46 المؤرخة في 10 غشت 2010 ، ص 8
- (23) القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 المؤرخة في 3 يوليو 2011، ص 4
- (24) القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40 الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2011.
- (25) القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن ق م لسنة 2013، ج ر عدد 72 المؤرخة في 30 ديسمبر 2012، ص 3
- (26) الأمر رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج ر العدد 78 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2014
- (27) الأمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد 40 المؤرخة في 23 يوليو 2015، ص 6.
- (28) القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46 المؤرخة في 03/08/2016، ص 18
- (29) القانون رقم 19-04 المؤرخ في 17 يوليو 2019، ج ر عدد 46 المؤرخ في 21 يوليو 2019.

ج - المراسيم التنفيذية:

- (1) المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 المؤرخة 13 أبريل 1976، ص 498.

- (2) المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 12 المؤرخة في 09 فبراير سنة 1977.
- (3) المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51 المؤرخة في 13 ديسمبر 1983.
- (4) المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 7 فبراير 1989 يحدد كيفية تشغيل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر عدد 6 المؤرخة في 08 فبراير 1989.
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20 يونيو 1989 يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج ر عدد 26 المؤرخة في 28 يونيو 1989، ص 691.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 6 فبراير 1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 وكيفية ذلك، ج ر عدد 6 المؤرخة في 7 فبراير 1990، ص 275.
- (7) المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فبراير 1990 يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 6 المؤرخة في 07 فبراير 1990.

- (8) المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 6 يوليو 1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها ، ج ر عدد 55 المؤرخة في 19 يوليو 1992، ص 1508
- (9) المرسوم التنفيذي رقم 93-156 ، المؤرخ في 07-07-1993 ، يتعلق ببيان كيفية منح الإمتياز للجمعيات ذات الطابع الاجتماعي، ج ر عدد 45 ، المؤرخة في 11-07-1993.
- (10) المرسوم التنفيذي رقم 93-290 المؤرخ 28 نوفمبر 1993 يتضمن تحويل الأملاك الشاغرة المنقولة إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 79 المؤرخة في 01 ديسمبر 1993، ص 16.
- (11) المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17/10/1994 يتعلق بالمناطق الحرة، ج ر العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994، ص 13.
- (12) المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 19/10/1994، ص 24.
- (13) المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 06 شوال 1416 الموافق لـ 24 فبراير 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر العدد 15 المؤرخة 10 شوال 1416 الموافق لـ 28 فبراير 1996، ص 03.
- (14) المرسوم التنفيذي رقم 97-40 المؤرخ في 18 يناير 1997 يتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيود في السجل التجاري وتأطيرها، ج ر العدد 05 المؤرخة في 19 يناير 1997، ص 7.

- (15) المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كفايات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83 المؤرخة في 17 ديسمبر 1997، المعدل والمتمم.
- (16) المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 84 المؤرخة في 21 ديسمبر 1997.
- (17) الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكفايات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 27 لسنة 2007، ص 09.
- (18) المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009، ص 04 .
- (19) المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.
- (20) المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1996 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 61 المؤرخة في 25 أكتوبر 2009.

- (21) المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيبتها وسيرها، ج ر عدد 04 المؤرخة في 2010/01/17، ص7
- (22) المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم 1432 الموافق لـ 23 ديسمبر 2010 يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر العدد 79 المؤرخة في 29 ديسمبر 2010، ص11.
- (23) المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2 صفر 1434 الموافق 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكفيات إدارة وتسير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، ج ر عدد 69، المؤرخ في 2012/12/19، ص14
- (24) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ 25 يناير 2015 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر عدد 07 المؤرخة 12 فيفري 2015، ص04 .
- د - القرارات الوزارية:**
- (1) القرار المؤرخ في 15 أوت 1994 المتعلق بتحديد دفتر الشروط العامة للإيجار عن طريق المزاد العلني للعقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الجريدة الرسمية العدد 01 لسنة 1995 .
- (2) قرار وزير الفلاحة والتنمية الريفية المؤرخ في 2012/11/11 المحدد لكفيات إعلان الترشح واختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 44، 2013، ص13
- هـ - التعليمات والمناشير الوزارية:**
- (1) التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة 2005/03/03
- (2) التعليمات رقم 842/3/94 الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية المؤرخة في 1994/12/07 والمتعلقة بامتياز المرافق العامة.

- (3) تعليمية وزارة المالية رقم 7875 بتاريخ 30 جوان 2009 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- (4) تعليمية وزارة المالية، المديرية العامة لأموال الدولة، مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة، رقم 1258 المؤرخة في 08 مارس 2010.
- (5) المنشور الوزاري المشترك رقم 108 الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية الصادر بتاريخ 2011/02/23
- (6) التعليمية رقم 3085 المؤرخة في 2011/04/11، الصادرة عن المديرية العامة لأموال الدولة المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
- (7) تعليمية وزارية رقم 1252 المؤرخة في 2012/02/07 .
- (8) تعليمية رقم 417 المؤرخة في 14 جانفي 2015 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بتحسين مناخ الاستثمار.
- (9) التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015، وبموجبها يتم إنشاء لجنة ولائية تدرس وضعية المشاريع الاستثمارية.
- (10) تعليمية وزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 2144 بتاريخ 10 سبتمبر 2015 بخصوص إنعاش الاستثمار الاقتصادي الموجهة للولاية والولاية المنتدبين.

II. القرارات القضائية:

- (1) القرار رقم 28651 المؤرخ في 1983/05/07 ، مجلة الأحكام القضائية، عدد خاص، ص187، نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري.
- (2) القرار رقم 39369، المؤرخ في 1985/10/18 ، م ق 1990 ، العدد 02، ص139، نقلاً عن حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري.
- (3) المجلة القضائية ، لسنة 1990 ، العدد 03 ، ص144 . نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري .

- (4) المجلة القضائية لسنة 1991، العدد 02، ص 131 نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط8، دار هومه للنشر، الجزائر، 2009.
- (5) القرار رقم 138806، المؤرخ في 09/07/1996، م ق لسنة 1997، العدد 01، ص 88، نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري.
- (6) مجلة مجلس الدولة، العدد 01، لسنة 2002، ص 131.
- (7) القرار رقم 226275، الصادر بتاريخ 24/04/2002، المجلة القضائية لسنة 2002، العدد الأول، ص 255، نقلاً عن جمال سايس، الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ط1، كليك للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- (8) القرار رقم 7260 المؤرخ في 10/02/2004 الصادر عن مجلس الدولة، العدد 05 لسنة 2004، ص 221.
- (9) قرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004 الصادر عن م د، العدد 05 منشورات الساحل، الجزائر، 2004، ص 212.
- (10) قرار رقم 11952 الصادر عن مجلس الدولة الجزائري بتاريخ 9 مارس 2004 قضية رقم 11950.
- (11) قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 47017 بتاريخ 25/03/2009.
- (12) قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف القضية 48103 الصادر بتاريخ 24/06/2009.
- (13) قرار المؤرخ 28/07/2009 للملف رقم 48333 بتاريخ 29/07/2009 والصادر عن م د، الغرفة الرابعة.
- III. التشريعات العربية
- (1) التقنين المدني المصري. رقم 131 لسنة 1948
- (2) التقنين المدني السوري. رقم 84 بتاريخ 18 ماي 1949

- (3) التقنين المدني الليبي بتاريخ 20 فبراير 1954
- (4) التقنين المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.
- (5) تقنين الموجبات والعقود اللبناني بتاريخ 09 مارس 1932

IV. المؤلفات

أ - الكتب:

- (1) إبراهيم عبد العزيز شيحا، الوسيط في أموال الدولة العامة والخاصة، ج 3، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، دون ط، 1990.
- (2) أبي عبد الله القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، المجلد العاشر، دار الكتاب العربي، مصر، الطبعة الثانية، بدون سنة .
- (3) أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2001.
- (4) أمير يحيوي، نظرية المال العام، ط3، دار هومة للنشر، الجزائر، 2005 .
- (5) السيد عبد الوهاب عرفة، المطول في الملكية العقارية و العقود المدنية العقارية (أسباب كسب الملكية)، ج2، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2004 .
- (6) بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط3، دار هومه للنشر، الجزائر، 2009.
- (7) حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط11، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009 .
- (8) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط08، دار هومة للنشر، الجزائر، 2009.
- (9) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، ط 2002 .
- (10) خميس السيد اسماعيل، الأصول العامة و التطبيقات العملية للعقود الإدارية و التعويضات، ط1، دار الطباعة الحديثة للنشر، مصر، 1994 .

- (11) ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، ط1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 .
- (12) عبد الحفظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، ط7، 2011.
- (13) عبد الحفيظ قرني ، سلسلة الدين المعاملة «آداب السوق في الاسلام»، دار الصحوة ، بدون ط، سنة 1988.
- (14) عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، (الإيجار و العارية) مجلد1 ، ج2 ، ط3 ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
- (15) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج4، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- (16) عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني - العقود التي تقع على الملكية- البيع والمقايضة، الجزء الرابع، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان
- (17) عصام أنور سليم ، الوجيز في عقد الإيجار ، ج1 ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، 2000.
- (18) علي محمد علي قاسم ، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة للنشر، بدون ط، 2002.
- (19) سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010 .
- (20) سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دار الفكر العربي ، الطبعة 5، سنة 1991.
- (21) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية و تحليلية)، دار هومة للنشر، الجزائر، 2001.

- (22) ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، ط2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011 .
- (23) مروان محي الدين قطب ، طرق خصخصة المرافق العامة "الإمتياز.الشركات المختلطة " دراسة مقارنة، منشورات حلبي الحقوقية ،ط1، سنة 2009 .
- (24) مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص، ج3، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، دون ط، سنة 1999.
- (25) مصطفى أبو زيد فهمي ، القانون الإداري ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، القاهرة ، دون ط ، سنة 1993.
- (26) ناصر لباد ، الوجيز في القانون الاداري، منشورات لباد، الجزائر، الطبعة 1، سنة 2006.
- (27) وليد حيدر جابر ، طرق إدارة المرافق العامة ، منشورات حلبي الحقوقية ، ط ،سنة 2009.
- ب - الرسائل و المذكرات:**
- ب-1 أطروحات الدكتوراه**
- (28) بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه علوم في الحقوق فرع قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2011-2012.
- (29) بوشربي مريم، التصرفات الواردة لى الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2017-2018
- ب-2 رسائل ماجستير**
- (30) أحمد النوعي ، تكوين الأملاك العمومية التابعة للدولة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة البليدة ، 2009.

- (31) آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم : 90-30، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2009 - 2010 .
- (32) بريك الزبير ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر.
- (33) تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2014-2015.
- (34) جبور أحمد ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، مذكرة ماجستير جامعة البلدية 2011.
- (35) عائشة زمورة ، النظام القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2003 .
- (36) شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2005/2006.
- (37) مصطفى كحال ، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2012.
- (38) يوسف حفصي ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير، جامعة البلدية ، سنة 2005 .
- ب-3- رسائل ماستر**
- (39) اسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2014-2015
- (40) بودادة نورية وعمارى ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبدالرحمان ميرة بجاية، 2017.

- (41) جلال عبد الحميد ، التنظم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة مولاي طاهر سعيدة، 2015/2014
- (42) رابية نوال وأوكاشي ناجية، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة ماستر، جامعة بجاية الجزائر، 2013.
- (43) عماري آسية و حجو مروة، حق التخصيص في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة قلمة، السنة الجامعية 2017/2016
- (44) مريجة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة ماستر، جامعة بجاية 2015.
- (45) واكد الزهرة، التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2012-2013.
- ب-4- رسائل المدرسة العليا للقضاء**
- (46) بومسكود أحمد، المستثمرة الفلاحية في ظل قانون 87-19 ، مذكرة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2005-2008.
- (47) حتوت محمد ، طرق بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، 2006-2009 .
- (48) ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، 2006-2009.
- (49) سعدي مالية ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ،الدفعة السادسة عشر ، 2005-2008 .
- (50) سماعين نادية، عقد الامتياز في المرافق العامة ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا لقضاء 2008 .

ج - المقالات العلمية:

- 51) بلال بوجمعة وطروبيا نذير، المقايضة التجارية كآلية لتفعيل صادرات الدول النامية وكبديل تنموي مستدام لاقتصادياتها - مع الإشارة لتجارب دولية-، مجلة دراسات في الاقتصاد والتجارة المالية، مخبر الصناعات التقليدية لجامعة الجزائر، المجلد 06، العدد 03 لسنة 2017.
- 52) بن رقية بن يوسف ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقا لقانون 03/10، مقال منشور في مجلة تصدر دوريا عن جامعة البليدة، العدد 06، جوان 2016.
- 53) حرز الله كريم، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة البليدة 2014.
- 54) حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الأكاديمية الإجتماعية والإنسانية، العدد 16، جامعة الشلف، جوان 2016.
- 55) زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيد لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة دورية محكمة تصدر عن جامعة بجاية، المجلد 15 ، العدد 01، 2017.
- 56) عمار بوضياف، دور عقد الإمتياز في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص، مجلة الفكر البرلماني، العدد 25 ، أبريل 2010.
- 57) كحيل حكيمة ، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال نص المادتين 09 و 30 من القانون 10-03، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06 ، جامعة الدكتور يحيى فارس ، المدية الجزائر، 2014.

- (58) كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومه، الجزائر 2013.
- (59) محمد بلفضل، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون، مجلة دورية محكمة تصدر عن جامعة الجبلاي بونعامة بخميس مليانة، الجزائر، المجلد 52، العدد 2 أكتوبر 2018.
- (60) معداد خالد، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الطابع السكني، التجاري، المهني والحرفي، مجلة تاريخ العلوم، العدد الخامس، جامعة الجلفة
- (61) مسكر سهام، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية الصادرة عن جامعة البليدة، العدد 11.
- (62) نسيغة فيصل، عقد الامتياز في المرافق العمومية المحلية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد 30، ماي 2013.
- (63) هدور عايدة ، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية الصادرة عن جامعة منتوري قسنطينة، عدد 47 جوان 2017، المجلد ب.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية

أ- القوانين:

1. Le code civil français d'anné 1804

ب- التعليمات:

2. Note de la direction générale du domaine national n 00417 du 14 janvier 2015 relative a l'amélioration du climat de l'investissement.
3. Instruction interministérielle N 001 du 06 aout 2015 portant modalités de mise en œuvre des nouvelles disposition relatives a la concession des biens immobiliers relevant du domaine prive de l'état destines a la réalisation de projets d'investissements (Ministre de l'intérieur et des collectivités locales et ministre des finances et ministre de l'industrie).

ت: الكتب

1. A. de laubadere , f. moderne , p. délovée, traite des contrats administratif 2^{em} éd.
2. Ahmed Rahmani, Droit des biens publics, (propriété publique, Domaine Nationale, expropriation pour cause d utilité publique), ITCIS, Edition, Algérie, 2015
3. Denis Touret "Droit Administratif des Biens" cours, Université de Paris, Faculté de droit, France 2001.
4. I. Richer, droit des contrat administratifs, paris, L.g.d.j, 1983.
5. Manuel GROS, Droit Administratif l'angle jurisprudentiel, édition monchertien 1998
6. M. WALINE, le contrôle jurictionnel de l administration, LGDI 1974.

7. Philippe Godfrin, Droit Administratif des Biens, édition Masson, Paris 1987
8. PH Malaurie, L Aynes, PY Gautier. Les contrats spéciaux. 4ème edition. Point delta. Paris 2009

فهرسة الموضوعات

فهرسة الموضوعات

الموضوع	الصفحة
إهداء.....	/
شكر وعرقان.....	/
قائمة المختصرات.....	/
مقدمة.....	أ-ط
الباب الأول: آليات تسيير المحفظة العقارية.....	2
الفصل الأول : تسيير المحفظة العقارية بالبيع.....	3
المبحث الأول : البيع.....	5
المطلب الأول: مفهوم عقد البيع.....	7
الفرع الأول: تعريف البيع.....	7
الفرع الثاني: خصائص عقد البيع.....	9
الفرع الثالث: تمييز البيع عن غيره من المصطلحات القانونية.....	10
الفرع الرابع: أركان عقد بيع أملاك الدولة.....	11
المطلب الثاني :البيع بالمزاد العلني.....	16
الفرع الأول : مفهوم البيع بالمزاد العلني.....	16
الفرع الثاني: الإجراءات التحضيرية قبل المزيدة.....	18
المطلب الثالث: البيع بالتراضي.....	20
الفرع الأول: البيع بالتراضي وفقا للأحكام العامة.....	20
الفرع الثاني: البيع بالتراضي وفقا للأحكام الخاصة.....	24
المطلب الرابع: البيوع المقررة للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في قوانين خاصة..	25
الفرع الأول: التنازل عن أملاك الدولة الخاصة في ظل قانون 81-01.....	26
الفرع الثاني: التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعد استصلاحها.....	29
الفرع الثالث: التنازل عن حق الانتفاع الدائم لصالح المستثمرين الفلاحين في إطار قانون 87-19	31

34	المطلب الخامس: المنازعات القضائية المترتبة على البيوع الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
34	الفرع الأول: ماهية المنازعة العقارية.....
35	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة.....
37	الفرع الثالث: أهم المنازعات المثارة.....
38	المبحث الثاني: تسيير المحفظة العقارية بالتبادل.....
39	المطلب الأول: مفهوم التبادل.....
40	الفرع الأول: تعريف التبادل.....
43	الفرع الثاني: تمييز عقد المقايضة عن عقد البيع.....
47	المطلب الثاني: صور التبادل.....
48	الفرع الأول: التبادل بين الدولة والخواص.....
48	الفرع الثاني: التبادل بين الهيئات العامة.....
49	المطلب الثالث: إجراءات التبادل.....
50	الفرع الأول: تقديم الطلب.....
52	الفرع الثاني: إبرام عقد التبادل.....
54	المطلب الرابع: المنازعات المتعلقة بعملية التبادل.....
55	الفرع الأول : جهات القضاء الإداري.....
56	الفرع الثاني : جهات القضاء العادي.....
58	الفصل الثاني: تسيير المحفظة العقارية بالتصرفات غير الناقلة للملكية.....
60	المبحث الأول : تسيير المحفظة العقارية بالإيجار.....
61	المطلب الأول : مفهوم الإيجار.....
62	الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار وتمييزه عن غيره من العقود.....
65	الفرع الثاني : أركان عقد إيجار الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....
69	المطلب الثاني : صور إيجار الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.....
69	الفرع الأول : التأجير عن طريق المزاد العلني.....
71	الفرع الثاني : الإيجار بالتراضي.....

73	الفرع الثالث:الإيجار الخاضع لأحكام خاصة.....
77	المطلب الثالث: إجراءات التأجير.....
79	الفرع الأول: المزايدات الشفوية.....
79	الفرع الثاني: التعهدات المختومة.....
80	المطلب الرابع: المنازعات المتعلقة بإيجار العقارات التابعة لأمالك الدولة الخاصة.....
80	الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة.....
81	الفرع الثاني: مجال تمثيل الإدارة في النزاع.....
81	الفرع الثالث: أهم النزاعات المثارة بشأن إيجار العقارات التابعة للدولة.....
84	المبحث الثاني : تسيير المحفظة العقارية بالتخصيص.....
85	المطلب الأول : مفهوم عقد التخصيص.....
85	الفرع الأول :تعريف عقد التخصيص.....
87	الفرع الثاني : أنواع التخصيص.....
93	المطلب الثاني :الجهة المختصة بتقرير التخصيص ومدى سلطتها في هذا الشأن.....
93	الفرع الأول : الجهة المختصة بتقرير التخصيص.....
94	الفرع الثاني : مدى سلطة الإدارة في تقرير التخصيص.....
95	المطلب الثالث : الآثار المترتبة عن تقرير التخصيص.....
95	الفرع الأول : بالنسبة للإدارة المالكة.....
95	الفرع الثاني: بالنسبة للهيئة المخصص لها.....
96	المطلب الرابع : إنهاء التخصيص.....
98	المبحث الثالث :تسيير المحفظة العقارية بالامتياز.....
98	المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز.....
98	الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز.....
100	الفرع الثاني : أركان عقد الامتياز.....
103	الفرع الثالث : خصائص عقد الامتياز.....
105	المطلب الثاني : طرق إبرام الامتياز وإجراءاته.....

105	الفرع الأول : طرق إبرام عقد الامتياز.....
106	الفرع الثاني : إجراءات منح الامتياز.....
107	المطلب الثالث: آثار عقد الامتياز.....
107	الفرع الأول: آثار الامتياز بالنسبة للإدارة مانهة الامتياز.....
109	الفرع الثاني : آثار الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز.....
110	المطلب الرابع: نهاية الامتياز والمنازعات الناتجة عنه.....
110	الفرع الأول : نهاية الامتياز.....
112	الفرع الثاني : المنازعات الناتجة عن الامتياز.....
114	الباب الثاني: عقد الامتياز كآلية لتسيير العقار الفلاحي والصناعي.....
116	الفصل الأول: عقد الامتياز كآلية لتسيير العقار الفلاحي.....
118	المبحث الأول : مفهوم عقد الإمتياز الفلاحي.....
119	المطلب الأول : تعريف عقد الامتياز الفلاحي.....
119	الفرع الأول : التعريف الفقهي لعقد الامتياز الفلاحي.....
120	الفرع الثاني: التعريف القضائي لعقد الامتياز الفلاحي.....
121	الفرع الثالث: التعريف التشريعي لعقد الامتياز الفلاحي.....
121	الفرع الرابع : موقف المشرع الجزائري من تعريف الامتياز الفلاحي.....
124	المطلب الثاني : خصائص عقد الامتياز الفلاحي.....
124	الفرع الأول : عقد الامتياز عقد إداري.....
125	الفرع الثاني: عقد الامتياز منشئ لحق عيني.....
126	الفرع الثالث : عقد الامتياز عقد محدد المدة
127	المطلب الثالث: شروط منح الامتياز الفلاحي.....
127	الفرع الأول: الشروط العامة لإبرام عقد الامتياز الفلاحي.....
129	الفرع الثاني : الشروط الخاصة لإبرام عقد الامتياز.....
131	المطلب الرابع : الإجراءات المتبعة لمنح الامتياز الفلاحي.....
131	الفرع الأول: كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.....

143	الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق الترشح.....
147	المبحث الثاني: الأحكام الخاصة بعقد الامتياز الفلاحي.....
147	المطلب الأول : الآثار المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي.....
147	الفرع الأول: آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز.....
154	الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز بالنسبة للدولة مانحة الامتياز.....
155	المطلب الثاني: الرقابة على عقد الامتياز الفلاحي.....
156	الفرع الأول: الرقابة الإدارية على عقد الامتياز الفلاحي.....
159	الفرع الثاني : الرقابة القضائية على عقد الامتياز الفلاحي.....
167	المطلب الثالث : نهاية عقد الامتياز الفلاحي.....
167	الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي.....
170	الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز.....
172	الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لتسيير العقار الصناعي.....
174	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الصناعي.....
174	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز الصناعي.....
174	الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الامتياز الصناعي.....
175	الفرع الثاني: التعريف التشريعي لعقد الامتياز الصناعي.....
177	الفرع الثالث : عقد الامتياز الصناعي وفقا لقوانين الاستثمار.....
180	المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز الصناعي.....
180	الفرع الأول: عقد الامتياز عقد إداري رسمي.....
181	الفرع الثاني : عقد الامتياز يرتب حق عيني.....
182	الفرع الثالث: عقد الامتياز محدد المدة.....
183	الفرع الرابع : عقد الامتياز عقد إذعان.....
183	المطلب الثالث : شروط منح الامتياز الصناعي.....
184	الفرع الأول : الشروط المتعلقة بأطراف العقد.....
187	الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بموضوع الامتياز.....

189	المطلب الرابع : إجراءات منح الامتياز الصناعي.....
189	الفرع الأول: منح الامتياز الصناعي بالمزاد العلني.....
193	الفرع الثاني: منح الامتياز الصناعي بالتراضي.....
197	المبحث الثاني : أحكام عقد الامتياز الصناعي.....
197	المطلب الأول: آثار عقد الامتياز الصناعي.....
197	الفرع الأول: آثار عقد الامتياز الصناعي بالنسبة للمستثمر.....
205	الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز الصناعي بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز.....
210	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الصناعي.....
211	الفرع الأول: طبيعة المنازعات الواردة على عقد الامتياز الصناعي.....
214	الفرع الثاني : الجهات القضائية المختصة بمنازعات عقد الامتياز الصناعي...
217	المطلب الثالث : نهاية عقد الامتياز الصناعي.....
217	الفرع الأول : النهاية الطبيعية لعقد الامتياز الصناعي.....
219	الفرع الثاني: النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز الصناعي.....
222	خاتمة.....
233	ملاحق.....
279	قائمة المراجع.....
309	فهرسة الموضوعات.....

الملخص

يعتبر موضوع قواعد تسيير المحفظة العقارية الخاصة التابعة للدولة من المواضيع ذات الأهمية الكبيرة في وقتنا الراهن خاصة على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي، لهذا كفل المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية للدولة آليات بهدف تسيير واستغلال هذا الصنف من العقارات، والمتمثلة أساسا في التصرفات الناقلة للملكية وهي البيع والتبادل، والتصرفات غير الناقلة للملكية وهي الإيجار والتخصيص والامتياز.

الكلمات المفتاحية

العقار، الأملاك الوطنية، البيع، التبادل، الإيجار، التخصيص، الامتياز، الصناعي، الفلاحي .

Abstract

The subject of the rules for conducting the private real estate portfolio of the state is considered one of the topics of great importance in our current time, especially at the social and economic levels. This is why the Algerian legislator through the provisions of Law 90-30 related to the national property of the state have mechanisms with the aim of conducting and exploiting this category of real estate, mainly in The actions of ownership are the sale and exchange, and the non -carrier actions are rent, allocation and privilege.

Key words

Real Estate, National Property, Sale, Exchange, Rent, Privatization, Franchise, Industrial, Agricultural.

Résumé

L'objet des règles de conduite du portefeuille immobilier privé de l'État est considéré comme l'un des sujets d'une grande importance dans notre temps actuel, en particulier aux niveaux social et économique. C'est pourquoi le législateur algérien par le biais des dispositions de la loi 90-30 liés à la propriété nationale de l'État ont des mécanismes dans le but de mener et d'exploiter cette catégorie des biens immobiliers, principalement dans les actions de propriété sont la vente et l'échange, et les actions non de porte-ports sont le loyer, l'allocation et le privilège.

les mots clés

Immobilier, propriété nationale, vente, échange, loyer, allocation, franchise, industriel, agricole.