



جامعة ألكى محمد أولحاج - البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص



عقد الامتياز كآلية للاستثمار في ظل الأمر 04-08
-العقار السياحي-محيط المدينة الجديدة نموذجاً-

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون أعمال

إشراف الأستاذة:
د/ غازي خديجة

إعداد الطالبين:
- مرزوق نسرین
- حباس وسام

لجنة المناقشة

الأستاذة (ة)..... رئيساً
الأستاذة (ة): د/ غازي خديجة..... مشرفاً ومقرراً
الأستاذة (ة):..... ممتحناً

السنة الجامعية: 2022/2021

كلمة شكر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ). [المجادلة: 11]،

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(وَقُلِ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عِلْمِ الْغَيْبِ

وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ). [النور: 105].

أتقدم بخالص الشكر الى الله عز وجل الذي أنعم علي بنور العلم وبالصحة والإرادة لإنجاز هذا العمل المتواضع، فالحمد لله بقدر عظمتك وجلالتك.

ولا يفوتني أن أعبّر عن خالص امتناني للأستاذة الدكتورة المشرفة: غازي خديجة على قبولها الإشراف، ومتابعة انجاز هذا العمل ومساندتها ودعمها، جزاها الله خيرا

عني

وأتقدم بالشكر الجزيل الى اللجنة الموقرة لقبولها مناقشة هذا البحث، جزاهم الله خيرا.

إهداء

اهدي ثمرة هذا العمل الى:

الى والدة الكريمة المناضلة، أ طال الله في عمرها وجعلني من بارين اليها

وابي رحمه الله، الى الذي كان اخر وصيتها الحرص على تربيتي تربية صالحة

وتعليمي، الى الذي فارقتني ايام عنه لكنه دائما في قلبي، الذي لم يشأ القدر أن يرى

نجاحي هذا اليوم، غفر الله له اسكنه فسيح جناته.

الى كل عائلي التي دعمتني خصوصا جدي وجدتي، الى شريكتي في مذكرة شكرا على

تعاوني.

والى صديقتي خاصة نجاة

نسرين

إهداء

بسم الله لا يضر مع اسمه شئ في الارض ولا في السماء وهو السميع العليم

قال الله تعالى: وقضى ربك الاتعبدوا الا اياه وبالوالدين احسانا "

اهدي هذا العمل الى الوالدين الكريمين اطال الله في عمرهما

الى اختي هاجر واخواتي فيصل وعبد الرحيم. والى شريكتي في هذه المذكرة نسرين.

والى كل من دعمني في اعداد هذه المذكرة والى كل صديقاتي.

وسام

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات:

أولا: باللغة العربية.

ص: صفحة.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ج ر: جريدة رسمية.

د.ذ.س.ن: دون ذكر سنة النشر.

ثانيا: باللغة الأجنبية.

(p,p,p): عقود الشراكة.

Bot : عقود البوت

شهدت عقود الامتياز في العصر الحديث انتشار واسعا ومتنوعا في جميع القطاعات ، وتطورت منى تطبيقاتها التقليدية المعروفة في القانون الإداري لعقد التزام المرافق العامة الى تطبيقات حديثة تمزج بين قواعد القانون العام والخاص، وتستمد وجودها من مبادئ الخصوصية وتحرير الأسواق والمنافسة وحرية الاستثمار.

يعتبر الاستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية الاقتصادية والطريق البديل للصادرات من المحروقات ، لهذا أولى المشرع أهمية بالغة له ويظهر ذلك من خلال مجموعة القوانين المنظمة له فقد عمل على جذب عدد من المستثمرين وذلك بتهيئة المناخ الملائم للاستثمار من خلال توفير عدة عوامل كتقديم تحفيزات للمستثمرين ومنح المزايا كالإعفاءات الضريبية، الى جانب ذلك تقديم العقارات المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، يعتبر العقار الموجه لاستثمار الركيزة الأساسية والبنية التحتية التي تقوم عليها المشروع الاستثماري وبالتالي يعد العقار السياحي والمدن الجديدة احد متطلبات نجاح السياسة الاستثمارية ،هذا ما دفع المستثمر الى البحث عن هذه العقارات، ومن جهة أخرى فقد اعتبر من معوقات الاستثمار حيث يواجه المستثمر صعوبة في الحصول عليه رغم الثروة العقارية التي تكتسبها الدولة الجزائرية.

موضوع بحثنا عقد الامتياز كآلية للاستثمار في اطار الأمر رقم 04/08¹ على العقار السياحي وداخل محيط المدن الجديدة ، من خلال دراستنا موضوع يمكن تعريف عقد امتياز على انه هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد استعاب مشروع استثماري .

¹ أمر 04/08 مؤرخ في 30 غشت 2006 ، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة موجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر العدد 49 ، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008 ، معدل ومتمم .

مقدمة

يتم اختيار وعاء العقاري المناسب للإنجاز المشاريع الاستثمارية بحيث نقوم بدراسة كل من العقار السياحي ،هو كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في اطار الاستثمار السياحي

إن العلاقة بين الاستثمار والعقار علاقة ذات أبعاد قانونية واقتصادية واسعة فالعقار احد الموارد الدولة وحلقة مهمة في أي تنمية اقتصادية خصوصا في ظل تراجع أسعار البترول والبحث عن موارد جديدة.

و قد أدرك المشرع القيمة الاقتصادية للعقار فاصدر العديد من النصوص القانونية والتنظيمية تحدد وتضبط كيفية الاستفادة منه، ويأتي قانون الاستثمار على راسها بحيث يحدد الأحكام العامة للنشاط الاستثماري وإجراءات منح المشاريع الاستثمارية.

و كذا أهمية كل من العقارات السياحية والواقعة في مدن جديدة باعتبارها احد محددات السياسة الاستثمارية الناجحة.

ومن هذا المنطلق جاءت هذه الدراسة التي تتضمن عقد الامتياز كآلية للاستثمار في اطار الأمر 04/08 السالف الذكر، ودورها في تشجيع الاستثمار وجلب المستثمرين وضمان حقوقهم وتحفيزهم على انجاز مشاريعهم الاستثمارية.

وقع اختيارنا على هذا الموضوع لعدة اعتبارات:

أولهما اعتبار ذاتي نابع من شغفنا بدراسة القانون الاستثمار والقانون العقاري وارتباطهم بقانون الاعمال ، وكذا تشجيع استاذتنا المشرفة على المضي قدما في معالجة هذا الموضوع على اعتبار انه حديث ساعة وجدير بالدراسة.

ثانيها اعتبار علمي يتمثل في الأهمية النظرية والعلمية للموضوع ، وندرة الاعمال والأبحاث لاسيما تلك التي تتطرق بالدراسة والتحليل الى موضوع عقد الامتياز كآلية للاستثمار في

اطار الأمر 04/08 العقار السياحي وداخل محيط مدينة جديدة نموذجاً ، هو ما دفعنا لاختيار الموضوع وجعل هذا العمل المتواضع بمثابة مرجع يعتمد عليه أي طالب في أبحاثه.

وثالثهما أيضاً اعتبار علمي من خلال دراسة عقد الامتياز باعتباره اليه للاستثمار بأسلوب علمي ممنهج ومنظم يتصف بالسهولة والوضوح بعيداً عن الغموض، أي نقل القاعدة القانونية من الجانب النظري الى الجانب العملي من خلال تبسيط الاحكام وربطها بالواقع.

سيعتمد البحث على إشكالية تلخص مضمون موضوعه وتترجم علاقة تبادلية بين متغيرين وتسعى الدراسة لتوضيحهما واثباتهما، ومن هذا المطلق نطرح تساؤل باختصار وفق ما يلي:

- هل يمكن للدولة ان تجذب المستثمرين من خلال منح امتياز في المجال السياحي وكذا مجال بناء مدن الجديدة ؟

اعتمادنا في دراستنا لهذا البحث على المنهج التحليلي للنصوص المنظمة للامتياز في دراسة تجمع بين النظرية والتطبيق لاستخلاص اهم العناصر المكونة لعقد الامتياز، كما لا تستغني أي دراسة عن المنهج الوصفي، والغرض منه وصف الظاهرة وصفا موضوعيا ونظريا من خلال جمع الحقائق والمعلومات وتحليلها وتفسيرها بهدف الوصول الى وصف علمي متكامل ، خاصة اذا تعلق البحث بموضوع دراستنا نظراً لنقص المادة العلمية والحاجة الى تفسير وتحليل الكثير من المفاهيم والظواهر وصولاً الى استنتاجات كتحديد مفهوم العقار السياحي وعقد الامتياز وتعريفه وخصائصه وتمييزه عن المصطلحات وشروط ابرامه والحقوق والالتزامات عليه، و الاستعانة بمناهج علمية أخرى كلما دعت ضرورة ذلك.

للإجابة على الإشكالية قمنا بمعالجتها ضمن فصلين اثنين نتطرق في الفصل الأول الى ماهية عقد الامتياز وتم تقسيمه الى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول الى مفهوم عقد امتياز والمبحث الثاني تطرقنا فيه الى اطار تطبيقي لعقد امتياز..

مقدمة

ثم ننتقل الى الفصل الثاني حيث نتطرق فيه الى العقار السياحي ومحيط المدينة الجديدة كمجال لعقد الامتياز وتم تقسيمه الى مبحثين تناولنا في المبحث الأول الى العقار السياحي كمجال لعقد الامتياز وفي المبحث الثاني الى محيط مدن جديدة كمجال لعقد امتياز.

الفصل الأول

ماهية عقد الامتياز

الفصل الأول:

ماهية عقد الإمتياز

عرفت البلاد تحولات اقتصادية كبرى بعد صدور دستور 1989¹، حيث تبنت أنماط وأساليب النظام الليبرالي أين صدرت العديد من النصوص القانونية المكرسة لإنسحاب الدولة من المجال الإقتصادي عن طريق خصصة القطاع العام وتشجيع الإستثمار.

بعد صدور المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار⁽²⁾ والمراسيم التنفيذية التي تلتها الصادرة 1994، التي طرحت الإمتياز في المناطق الخاصة، وبعد صدور الأمر 11/ 06 تم تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية⁽³⁾، والذي طبق لمدة سنتين إذ سرعان ما تم إلغائه بموجب الأمر رقم 04/08 الذي يحدد كيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽⁴⁾، على اعتبار أن الإستثمار في العقار يستوجب اظهار شروط استغلاله وطرق تسييره، والغرض الذي صنف من أجله لأنه يعد مسألة جدية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الإقتصاد الوطني.

نظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الإجتماعية والإقتصادية المرجوة، تسعى الدولة لحماية هذه الثروة الطبيعية وتسييرها وتوزيعها على المستثمرين بشكل عادل ومنصف، يعتبر أسلوب الإمتياز الطريق الوحيد لمنح الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة لغرض

¹ دستور 1989 المنشور بموجب المرسوم الرئاسي 18/89 مؤرخ في 1989/02/28 ، يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في الإستفتاء القانوني 1989/02/23 ، ج. ر مؤرخة في 1989/03/01 .

² مرسوم التشريعي 12/ 93 ، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الإستثمار، ج.ر العدد 64 مؤرخة في 30 أكتوبر 1993 (ملغى) .

³ أمر رقم 11/06، مؤرخ في 30 اوت 2006، يحدد الشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الإستثمارية، ج.ر عدد 53، مؤرخة في 30 غشت 2006 (ملغى).

⁴ أمر 04/08، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز على اراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة موجهة لانجاز مشاريع استثمارية،

انجاز مشاريع استثمارية استقطاب مستثمرين وطنيين وأجانب، وهذا ما يميزه عن أسلوب المعروف في تسيير المرافق العمومية المنظم بموجب المرسوم الرئاسي 247/15 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، بإعتبار موضوع الإمتياز يتمثل في الأراضي الخاصة التابعة للدولة.

وبالنظر إلى أطراف العلاقة القانونية (الدولة أو إحدى أجهزتها)، فإن أسلوب المتبع سيكون أحد أساليب القانون العام هذا ما أكدته أحكام الأمر رقم 04/08 المنظمة لعقد الإمتياز، وهما أسلوب المزاد العلني والتراضي الأسلوب الوحيد لمنح الإمتياز وذلك عملا بالمادة 03 منه. سرعان ما تغيير الوضع بالتعديل الحاصل بهذا الأمر حيث أصبح التراضي الأسلوب الوحيد لمنح الإمتياز، وذلك عملا بالمادة 15 من القانون رقم 11/11⁽¹⁾ في نصها: " يمنح الإمتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي...".

فباستعمال هذا الأسلوب وبتوفر الشروط الشكلية والموضوعية الضرورية والمنصوص عليها في القانون يمكن للمستثمرين ابرام عقد الإمتياز.

بحيث من خلال ماسبق ذكره يتوجب علينا قبل التطرق لأحكام وطرق ابرام عقد الإمتياز ومعرفة تفاصيل التعديلات المشار اليها، ان نتطرق اولا الى مفهوم عقد الإمتياز (المبحث الأول) والاطار التطبيقي لعقد الإمتياز (المبحث الثاني).

¹ قانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون مالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، العدد 40، المؤرخة 20 جويلية 2011.

المبحث الأول:

مفهوم عقد الإمتياز

تتطلب سياسة تطوير وتشجيع الإستثمار في الجزائر أن تكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الإستثمار من جهة ومن جهة اخرى تنظيم إستغلال العقار، الذي يتحكم الى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة، ويعد عقد الإمتياز احدى الآليات القانونية التي اعتمدها الدولة لإستغلال أملاكها العقارية الخاصة في إطار تحقيق مشاريع استثمارية، وإنجاح هذه السياسة من خلال الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا المرسومين المصاحبين له 152/09¹ و 153/09².

لذا لابد من دراسة الإطار التعريفي لعقد الإمتياز (المطلب الأول) بالإضافة الى دراسة الطبيعة القانونية لهذا العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

إطار تعريفي لعقد الامتياز

يعد عقد الامتياز من بين اهم العقود الادارية وارتبط ظهوره بالمرافق الاقتصادية، حيث تتطلب هذه الأخيرة عادة نفقات كبيرة وتكنولوجيا عالي لانجازها، لا يمكن للدولة توفيرها مما يشكل عبئ على ميزانيتها، ومن هنا ظهرت الحاجة الى عقود لامتياز، وذلك من خلال اشتراك المستثمرين الخواص في العملية التنموية.

¹ مرسوم التنفيذي رقم 152/09، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد الشروط وكيفيات منح امتياز على أراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة موجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009

² مرسوم التنفيذي رقم 153/09، يحدد الشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، السالف الذكر.

فمن خلال هذا المطلب سنحدد المقصود بعقد الامتياز في اطار الاستثمار (الفرع الأول) والخصائص التي تميزه عن باقي عقود (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعريف الاصطلاحي لعقد الامتياز

إن تنوع وتعدد عقود الامتياز ترتب عنه صعوبة في تحديد تعريف عقد الامتياز، لذا نتطرق بصفة عامة الى مختلف التعاريف لعقد امتياز التي جاء بها الفقه والقانون والقضاء.

أولاً: التعريف الفقهي

يعرف عقد الامتياز بانه عقد اداري، يتولى بمقتضاه احد اشخاص القانون الخاص عادة فرد او الشركة، تشغيل احد مرافق العامة الاقتصادية لمدة محددة على مسؤوليته بواسطة عماله وأمواله مقابل رسوم يدفعها المنتفعون بالمرافق او مقابل مبلغ معين تدفعه إدارة.⁽¹⁾

عرفه الدكتور محمد صغير بعلي عقد امتياز على انه: "طريقة من طرق إدارة وتسيير المرافق العامة وعقد من عقود إدارية يتمثل في اتفاق إدارة مع شخص خاص بإدارة وتسيير وتشغيل احد المرافق العامة لمدة معينة مقابل رسوم يتقاضها من المنتفعين والمستعدين للمرفق العام مع تحمل مخاطر ذلك ربح او خسارة.⁽²⁾

كما عرفه فقيه الإداري سليمان الطماوي وقال: "يقصد بهذه الطريقة ان تعهد الإدارة الى احد افراد او الشركات بادارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله لمدة محددة وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته في مقابل رسم من المنتفعين بهذا المرفق.⁽³⁾

¹ حمدي قبيلات، القانون الإداري، جزء 2، الطبعة أولى، دار وائل للنشر، د ذكر بلد النشر، 2010، ص 103.

² محمد الصغير بعلي، القانون الإداري التنظيم الإداري، النشاط الاداري، د.ذكر الطبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2002، الجزائر ، ص 248.

¹ نصر عبد الوهاب رجب الزرو، حامد محمود حسن عصفاره، النظام القانوني لعقد الامتياز المرافق العامة، مجلد 04، مجلة معالم للدراسات قانونية والسياسية، عدد01، 2020، ص 458.

وعرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ انه: " اتفاق يتم بين الإدارة وبين احد افراد او الشركات، بمقتضاه يتعهد ملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته، وتحت مسؤوليته وطبق للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر او من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة وذلك مقابل الاذن لهذا الفرد او لهذا الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويقوم باستغلال عادة في صورة تصريح للملتزم بتحصيل رسوم معين من منتفعين من المرافق.⁽¹⁾

عرفها الاستاذ الجزائري احمد محيو عقد الامتياز على انه: " اتفاق تكلف إدارة بمقتضاه شخص طبيعيا او اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق العام وباعتباره أسلوب لتسيير يكون الامتياز يتولى شخص وهو صاحب الامتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات وتسلم الدخل الورد من المنتفعين بالمرفق.⁽²⁾

تباينت هذه التعاريف حسب وجهة نظر كل فقيه وحسب قدرتهم الصياغية، الا انها لا تخرج عن مفهوم الفكرة التي مفادها ان عقد الامتياز الإداري اتفاق بين الإدارة المختصة واحد خواص فردا او الشركة على إدارة المرافق العمومية، ويتحمل الملتزم نتائج ذلك ربحا ام خسارة.

ثانيا: التعريف القانوني

عرف المرسوم التنفيذي رقم 322/94 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994 متعلق بمنح الامتياز الأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق الخاصة في اطار ترقية الاستثمار حيث عرف الدفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم عقد الامتياز بانه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق انتفاع بقطعة أرضية متوافرة تابعة للاملاكها الخاصة للشخص

¹ بن جيلالي سعاد، النظام قانوني لعقد الامتياز كاسلوب لتسيير المرافق العامة، مجلة جزائرية للحقوق وعلوم السياسية، عدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 169.

² عمار بوضياف، عقد الامتياز في التشريع الجزائري مع تطبيقات الامتياز المرافق المحلية، مجلة الفقه والقانون، عدد 21،

طبيعيا او معنوي يخضع للقانون الخاص مقيما او غير مقيم او مؤسسة عمومية الاقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساس في مشروع استثمار في منطقة خاصة في اطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 مؤرخ في 5 اكتوبر 1993 متعلق بترقية الاستثمار⁽¹⁾.

من خلال هذا التعريف لاحظ ان الدولة تمنح حق انتفاع باراضي التابعة لاملاكها الخاصة سواء شخص طبيعي او معنوي لغرض القيام بمشروع استثماري.

كما عرفه قانون الأملاك الوطنية⁽²⁾ رقم 14/08 وفق للمادة 64 مكرر منه كما يلي: "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والاحكام التشريعية معمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك مسماة سلطة صاحبة حق امتياز، بمنح شخص معنوي او طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق الاستغلال ملحق الملك العمومي او طبيعي او تمويل او بناء و/ او استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة او التجهيز محل منح امتياز الى سلطة صاحبة حق امتياز".

كما عرفه الامر رقم 13/96 المؤرخ في 15/07/1996 المتضمن قانون المياه خاصة في مادته 04 " يقصد بامتياز بمفهوم القانون هو عقد من عقود قانون العام تكلف الإدارة بموجبه شخص اعتباريا عاما او خاص قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية.⁽³⁾

(1) البند الأول من الدفتر الشروط النموذجي، المتعلق بمنح امتياز ارضي أملاك الوطنية الواقعة في مناطق الخاصة في اطار ترقية الاستثمار، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، ج. ر. عدد 67، المؤرخة في 19 أكتوبر 1994.

(2) قانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03 اوت 2008.

(3) لعماري امال، عقد الامتياز كطريقة لتسير المرفق العام، مجلد خامس، مجلة صوت القانون، عدد 01، جامعة حميس مليانة، افريل 2018، ص 133.

وبالعودة الى المادة 10 من الامر 04/08 فتم اعتبار عقد امتياز بصريح العبارة على انه عقد اداري تعده إدارة أملاك الدولة⁽¹⁾.

اما نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك خاصة للدولة موجهة للانجاز مشاريع استثمارية فانه كان صريح في تعريفه لعقد الامتياز بانه "اتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من الأرضية متوفرة تابعة للاملاك الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري"⁽²⁾

من خلال التعريفات الواردة في التعريف القانوني لعقد الامتياز اتضح لنا ان المشرع الجزائري اعتبر عقد الامتياز من العقود الإدارية تعقد بين الإدارة المانحة للامتياز وبين احد الأشخاص خاضعة للقانون العام واو الخاص وهو صاحب الامتياز وهذا الإدارة التسيير واستغلال المرفق العام مقابل اتاوة تتقاضاها الإدارة مقابل المنح.

ثالثا: التعريف القضائي

جاء مجلس الدولة جزائري في قراره الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 مايلى " ان عقد الامتياز تابع للاملاك الدولة هو عقد الإداري تمنح بموجبه للمستغل باستغلال المؤقت للعقار تابع للاملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع اتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه "⁽³⁾.

(1) امر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على اراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر

(2) مرسوم التنفيذي رقم 152/09، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد الشروط وكيفيات منح امتياز على أراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة موجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009.

(3) قرار مجلس الدولة جزائري، الصادر في 09 مارس 2004، قضية رقم 11950، فهرس رقم 11952، المجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004.

من خلال هذا التعريف يتضح لنا ان المجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري والطابع العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها تجاه الطرف المتعهد.

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز

من خلال تعريفنا لعقد الامتياز يمكن استخلاص اهم خصائص التي يتميز بها وهي:

أولاً: انه عقد اداري

يصنف عقد الامتياز ضمن طائفة العقود الإدارية⁽¹⁾ حيث يتم بين السلطة ادارته مانحة للامتياز وبين احد اشخاص القانون العام او القانون الخاص صاحب للامتياز، عملاً بالمادة 10 من الامر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح للامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الدولة الخاصة والموجهة لانجاز المشاريع استثمارية، تم تكريس للامتياز بعقد اداري تعده إدارة أملاك الدولة⁽²⁾.

ثانياً: عقد يرد على حق عيني عقاري قطعة ارضية تابعة للاملاك الدولة الوطنية الخاصة

نصت المادتين 17 و 18 من دستور 1989 على مفهوم الأملاك الوطنية وهذه الأخيرة تتمثل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة العقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية في شكل ملكية عمومية او خاصة تحدد طبيعة الأملاك الوطنية بالاعتماد على عدة معايير وهذا مانص عليه القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وتتمثل هذه المعايير في معيار العرض من استغلال الأملاك او الغرض المخصص له المال، خص هذا القانون على ان الأملاك العمومية لايمكن ان تكون محل ملكية الخاصة بحكم طبيعتها او

(1) ناصر لباد، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، ، الطبعة الأولى، مطبعة دالي إبراهيم ، الجزائر، 2004، ص 436.

(2) امر رقم 04/08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على اراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

غرضها، اما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي الى وظيفة امتلاكية ومالية.

ويعرف الحق العيني بانه سلطة يعطيها القانون لشخص معين وبموجبها يستطيع الشخص ان يستخلص لنفسه ما يشاء من فوائد اقتصادية واهم الحقوق العينية الاصلية هو حق الملكية⁽¹⁾ على البنائيات المنجزة من طرف المستثمر على الوفاء العقاري الممنوح وذلك بعد إتمام البنائيات مقرر إنجازها على مشروع⁽²⁾ كما يرتب حق انتفاع عقاري، وجاء في التعريف منح الامتياز بانه اتفاق الذي تخول من خلال الدولة لمدة معينة الانتفاع من ارض متوفرة تابعة للاملاكها الخاصة قصد انجاز مشروع استثماري.

فالقطعة الأرضية تبقى ملكا للدولة وما هذا في الحقيقة الامر إلا تطبيق للقواعد العامة وهو ماجاء في الفقرة 03 من المادة 675 قانون المدني: " ويجوز بمقتضى القانون او الاتفاق ان تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية مافوقها او ماتحتها"، ان قابلية الانفصال بين السطح الأرض وهو ما يرتب حق انتفاع لمدة معينة بهذه القطعة الأرضية على ان تبقى الأرض ملك للدولة، وفي نفس الوقت ملكية مافوق السطح وهي البنائيات المنجزة على أرضية.

واذا كان الامتياز يرتب حقين عقارين وهما الانتفاع بالسطح، وملكية مافوق السطح فانه يرتب زيادة على ذلك حقا تبعا يتمثل في انشاء رهن الرسمي لصالح هيئات القرض

(1) عبد الزاق السنهوري، الوسيط في الشرح قانون المدني الجديد، حق ملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة جديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، 183.

(2) المادة 18 من المرسوم التنفيذي 152/09 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز على اراضي التابعة لاملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

قصد تمويل مشروعه، وينصب عقد الرهن على حق انتفاع الأرض وعلى البنائيات المقرر اقامتها على الأرض⁽¹⁾.

ثالثا: عقد شكلي.

ان الشكل هو أسلوب محدد لتعبير عن الإرادة يفرضه المشرع بصورة ملزمة في مختلف العقود، ويعتبر عنصر جوهريا في العقد وبدونه لا يعترف القانون بوجود التعبير عن إرادة، ففي بعض الأحيان قد لا يشترط المشرع الشكلية ولكن تفرضها طبيعة العقد، وفضل مثال على ذلك عقد الامتياز فهو يخضع للعديد من الإجراءات الإدارية والتي اوجب القانون اتباعها مثل دفاتر الشروط الخاصة بعقود الامتياز المنصوص عليها في المرسومين التنفيذيين 152/09 و 153/09، وعليه تعتبر هذه الوثائق المكتوبة جزء لا يتجزأ من العقد كما يخضع عقد الامتياز للإشهار العقاري⁽²⁾ بالمحافظة العقارية باعتباره حق عيني عقاري وكذلك يرتبط هذا الأخير الى الإجراءات إدارية كتابية⁽³⁾.

رابعا: عقد يرتب حق الانتفاع او الاستغلال العقار

لم يرد أي تعريف لحق الانتفاع في القواعد العامة للقانون، وانما ذهب الفقه الى القول بان الحق الانتفاع هو حق عيني عقاري يخول لشخص معين منفعة بشئ او حق للغير⁽⁴⁾،

(1) المادة 11 من امر 04/08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي تابعة لأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، السالف الذكر.

(2) الإشهار العقاري: هو مجموعة إجراءات وقواعدها قانونية وتقنية متعلق بالفعالية الكاملة لحقوق الشخص الطبيعي أو المعنوي حول ملكية عقارية. نقلا عن مقني بن عمار، اجراءات الأشهار العقاري في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية السياسية، العدد 04، جامعة تيارت، جوان 2015 ص 75

(3) لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار دراسة حالة العقار الاقتصادي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون سوق، كلية حقوق والعلوم سياسية قسم الحقوق، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2018/2017، ص 72.

(4) بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 70.

وحسب التعاريف الفقهية فان المتعاقد مع الإدارة في عقد الامتياز الموجه للاستثمار يقوم بالانتفاع من عقار قصدا استخدامه لانجاز مشروع استثماري (1).

خامسا: عقد يمنح الامتياز لشخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون خاص

عقد الامتياز يبرم بين طرفين احدهما ينتمي الى القانون العام والآخر خاضع للقانون الخاص عملا بنموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 سالف الذكر (2) ومنه فان منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الانتفاع من أرضية تابعة للملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي كان او معنوي خاضع لاحكام القانون الخاص قصد انشاء مشروع استثماري.

سادسا: حداثة نظام القانوني لعقد الامتياز

منذ بداية التسعينات نظم المشرع الجزائري عقد الامتياز، إلا ان هذا الاخير لم يعرف اطار قانوني ينظم جميع احكامه الا في سنة 2006 قد اعتمدت السلطات العمومية على القوانين المالية منذ سنة 1985 لتنظيم هذا النوع من الاستثمارات (3)، وتجسد النظام القانوني لعقد الامتياز لأول مرة بموجب الامر 11/06 مؤرخ في 30 اوت 2006 (4)، والغى بعد عامين من صدوره بموجب الامر 04/08 المؤرخ في الأول من سبتمبر 2008 (5) يتضح من هذه النصوص القانونية الاطار القانوني الحديث والمنظم لعقد الامتياز.

(1) بوشنة ليلي، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الامر 04/08، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الفرع: القانون العام، التخصص قانون العام للاعمال، كلية حقوق والعلوم سياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012 / 2013 ص 12.

(2) مرسوم التنفيذي رقم 152/09، السالف الذكر.

(3) لكل مخلوف، مرجع سابق، ص ص71، 72.

(4) امر رقم 11/06، يحدد الشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

(5) امر رقم 04/08، السالف الذكر.

سابعاً: عقد محدد المدة ومقابل اتاوة

العقد الزمني يكون الزمن عنصراً مهماً فيه، وعقد الامتياز مرتبط بالزمن وذلك لارتباطه بالمنفعة⁽¹⁾، بحيث ان الأراضي التابعة لاملاك الدولة والموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح الامتياز لمدة ادناه 33 سنة قابلة للتجديد، وأقصاها 99 سنة وهذا انطلاقاً من نص المادة 04 من الامر رقم 04/08 السابق الذكر وحدد هذه المدة أيضاً في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 "يمنح الامتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة ادناها ثلاثة وثلاثون 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون 99 سنة.

بالرجوع الى احكام مادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 "يمنح الامتياز على الأرض تابعة للدولة مقابل دفع اتاوة ايجارية سنوية محددة"⁽²⁾، وعملاً بالمادة 09 من قانون المالية التكميلي 2011 فإنه "تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً الاتاوة ايجارية السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز"⁽³⁾.

فالمستثمر المتعاقد مع الدولة يقدم مقابلاً مالياً نتيجة انتفاعه بالعقار والذي يشبه بذلك بدل الايجار.

ثامناً: الامتياز بهدف الى انجاز مشروع استثماري

هدف الامتياز انجاز مشروع استثماري⁽⁴⁾، حيث يعرف المشروع الاستثماري بأنه كل تنظيم له كيان حي مستقبل بذاته يملكه ويديره او يديره فقط، يعمل على تاليف والمزج بين عناصر الإنتاج ويوجهها الإنتاج او تقديم سلعة او خدمة او مجموعة من السلع والخدمات وطرحها في السوق من اجل تحقيق اهداف معينة خلال فترة معينة⁽⁵⁾، ومن التعاريف

(1) لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 73.

(2) مرسوم التنفيذي رقم 152/09، السالف الذكر.

(3) قانون رقم 11/11، يتضمن قانون مالية التكميلي لسنة 2011، السالف الذكر.

(4) بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 70.

(5) لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 74.

السابقة نجد ان أراضي التابعة لاملاك الدولة الخاصة تمنح للمستثمر اجنبي كان او وطنيا بغرض وحيد الا هو القيام بمشروع استثماري.

الفرع الثالث: تمييز عقد الامتياز عما يشابهه من العقود الأخرى

يتشابه عقد الامتياز مع العديد من العقود الأخرى في عدة نقاط لكنه يختلف عليها في الكثير من النقاط ومن هذه العقود.

أولاً: تمييز عقد الامتياز عن عقد الشراكة

يعرف عقد شراكة بانه عقد اداري يعهد بمقتضاه احد اشخاص القطاع العام الى احد اشخاص القطاع الخاص القيام بتمويل الاستثمار المتعلق بالاعمال والتجهيزات الضرورية للمرفق العام وادارتها واستغلالها وصيانتها طوال مدة العقد المحددة ، مقابل مبالغ مالية تلتزم الإدارة المتعاقدة بدفعها اليه بشكل مجزا طوال مدة الفترة التعاقدية، وتتولى مؤسسات من القطاعين العام والخاص العمل معا لتحقيق مشاريع او تقديم خدمات للمواطنين وخصوصا في المشاريع المتعلقة بالبنية التحتية.

وتختلف عقود الامتياز عن عقود الشراكة (p,p,p) في انها يقوم مع الإدارة بإرادة المرفق العام تم إنشاؤه مسبقا بهدف رفع كفاءة هذا المرفق، اما عقود الشراكة فتعد عقود تمويل في الطراز الأول فالشريك الخاص هنا يقوم بتمويل انشاء وتجهيز مشروعات البنية الأساسية والمرافق العامة بمعنى ان الشريك الخاص يقوم بنفسه وعلى نفقته الخاصة بجميع مراحل المشروع من البداية من التصميم وانتهاء التشغيل.

كما يتمثل هذا الاختلاف في ان عقود الشراكة من زاوية طريقة حصول المتعاقد مع الادارة على حقوقه ففي عقود الشراكة يحصل الشريك الخاص على حقوقه من جهة الإدارة

الإدارة بطريقة مجزأة طويلة مدة العقد وعلى أقساط شهرية او نصف سنوية اما في عقود الامتياز فيحصل المتعاقد على حقوقه من مرسوم المنتفعين بالمرفق.⁽¹⁾

ثانيا: تمييز عقد الامتياز عن عقد البوت B.O.T

يقصد بعقود البوت تسليم الدولة للقطاع الخاص صاحب راس المال قطعة من الأرض للإقامة مشروع من مشروعات البنية الأساسية والمرافق العامة وفقا للمواصفات محددة بين الدولة والمستثمر، ويتحمل المستثمر كافة أعباء بناء والتشغيل ويكون للمستثمر حق في الحصول على ايرادات تشغيل المشروع لمدة زمنية يتم الاتفاق عليها في عقد البوت، وتختلف من مشروع لآخر وبعد انتهاء المدة الزمنية المنفق عليها يتم تسليم مشروع بكل ما فيه من أجهزة والمعدات والالات للدولة لتقوم بتشغيله لحسابها.⁽²⁾

1- أوجه التشابه:

يتفق كل من عقد الامتياز وعقد البوت في اسناد مسالة إدارة المرفق وتشغيله الى القطاع الخاص كما ان ملكية تظل للجهة إدارية في كلا العقدين كما يحصل البمتعقد على حقوقه المالية من المنتفعين بالخدمة

2- أوجه اختلاف:

و يختلف العقدين في عدة نقاط:

- يقوم المستثمر في عقد البوت بناء مشروع من ماله خاص في حين عقود الامتياز لايقع عليه عبئ بناء المشروع.⁽³⁾

(1) فراح حورية، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2016/2017 ص 28.

(2) آكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من اجل حصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2013، ص 85.

(3) ضريفي نادية، تسير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دون ذكر طبعة، دار بلقيس، الجزائر، دون ذكر سنة النشر، ص 142 143.

- تبقى ملكية المشروع او المرفق العام في عقد الامتياز في الدولة ولا تنتقل الى الملتزم بل يكتفي بمجرد حيازة طيلة مدة العقد المحددة في الدفتر الشروط وفقا التي تضعها الإدارة المانحة له على خلاف عقود البوت التي تنتقل فيها الملكية الى المستثمر لمدة متفق عليها للتحويل في نهاية العقد الى الدولة⁽¹⁾.

- محل عقد البوت ينحصر في المرافق العامة الاقتصادية، اما عقد الامتياز يتعدى الى المرافق العامة التجارية وقد يتوغل الى بعض المرافق العامة الإدارية.

ثالثا: تمييز عقد الإمتياز عن عقد التسيير.

يعرف التسيير حسب نص المادة 210 من مرسوم رئاسي رقم 247/15 مؤرخ في 16 سبتمبر سنة 2015 تعهد السلطة المفوضة للمفوض له بتسيير او بتسيير وصيانة المرفق العام، ويشغل المفوض له المرفق العام لحساب السلطة المفوضة التي تمول بنفسها المرفق العام وتحفظ بادارته⁽²⁾.

ويعرف عقد التسيير بموجب قانون رقم 01/89 المؤرخ في فيفري 1989 المعدل للقانون المدني على ان عقد التسيير هو العقد الذي يلزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معترف بها يسمى المسير إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية او شركة مختلطة الاقتصاد بتسيير كل املاكها او بعضها باسمها ولحسابها مقابل اجر فيضفي عليها علامته حسب مقاييسه ومعاييرها ويجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع⁽³⁾.

(1) اكلي نعيمة، مرجع السابق، ص 88.

(2) مرسوم رئاسي رقم 247/15 مؤرخ في 16 سبتمبر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتعويضات المرفق العام، ج ر العدد 50 مؤرخة في 20/09/2015.

(3) ملاطي جمال، بن يحي هلال، عقد التسيير في القانون جزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون ملكية فكرية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، جلفة، 2018/2017، ص 07.

أوجه التشابه:

يتشابه عقد الامتياز وعقد التسيير في النقطة هامة ويلتقيان فيها وهي تسيير أموال تابعة للدولة.

أوجه الاختلاف:

من حيث الأطراف المتعاقدة: حيث تكون الادارة دائما في عقد الامتياز متمثلة في هيئة عمومية تابعة للدولة في حين احد اطراف عقد التسيير يتمحور او يتجسد في المؤسسة العمومية الاقتصادية او الشركات ذات الاقتصاد المختلط التي تعتبر بمثابة شركات تجارية وليست هيئات إدارية.

من حيث مصدر الأموال: يؤول مصدر الأموال في عقد الامتياز الى صاحب الامتياز الذي يتولى تسيير الأموال خاصة به عكس الميسير في عقد التسيير الذي يقوم بمهمة تسيير أموال تابعة للغير.

من حيث الأرباح: عقد الامتياز يكتسب الملتزم الربح من المشروع الذي يقوم بارادته وتسييره من خلال الرسوم التي يتلقاها من المنتفعين بخدمات المرفق العام محل العقد، بينما الميسير في عقد التسيير يتلقى اجره متفق عليها مسبقا وعليه ربح الميسير في عقد التسيير يتمثل في اجرة بينما في عقد الامتياز ليس اجرة او ثمنا وانما رسما.

من حيث تبعبة المخاطر: تقع هذه التبعية على عاتق صاحب الامتياز في عقد الامتياز على خلاف عقد التسيير اين يتحملها الطرف الوطني.

خامسا: تميز عقد الامتياز عن عقد الايجار

يعرف عقد الايجار بانه عقد رضائي، ويدخل ضمن فئة العقود الناقلة للانتفاع بالاشياء وهو قريب من العقود الناقلة للملكية لانه يتعلق بشئ وكذلك من عقود خدمات غير انه عقد لا يرتب عنه سوى التزام بوضع الشئ تحت تصرف الغير⁽¹⁾.

عرفت المادة 467 من القانون المدني⁽²⁾ الايجار انه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستاجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم " ومن خلال هذا التعريف نستنتج نقاط التالية:

أوجه التشابه:

ان عقد الايجار قريب جدا من الامتياز او جزء منه كما يقول البعض فكلاهما يسير ويستغل مرفقا عاما وكلاهما يتحصل على مقابل مالي من اتاوات يقدمها المرتفقون مقابل الخدمة المقدمة لهم.

أوجه الاختلاف:

- عقد الايجار عقد مؤقت وتعتبر المدة من بين العناصر المهمة في العقد اما في عقد الامتياز فمدته طويلة تصل الى 99 سنة.

- عقد الايجار عقد رضائي لا تشترط لانعقاد شكل معين اما عقد الامتياز فهو عقد الشكلي

- الايجار يرتب حق شخصي في جانب كل من المؤجر والمستاجر اما عقد الامتياز فيرتب حق عيني عقاري.

(1) ذيب عبد السلام، عقد ايجار المدني دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد محكمة العليا طبعة أولى، الديوان الوطني للتشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 09.

(2) امر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

- من حيث الأطراف يعتبر عقد الامتياز عقد الإداري، احد اطرافه سلطة العامة اما عقد الايجار فيثبت لمالك الشيء حسب نص المادة 674 قانون المدني، كما يثبت لمن له حق الانتفاع على الشيء طبقا لنص المادة 469 مكرر، كما نصت المادة 571 قانون المدني على الايجار الصادر عن الوكيل او النائب ولذا فان الحق في المنح عقد الايجار لا ينفرد به المالك فقط على عكس عقد الامتياز تنفرد به الدولة.⁽¹⁾

الفرع الرابع: اركان عقد الامتياز

عند تطرقنا لخصائص عقد الامتياز اتضح لنا انه عقد شكلي لذا لا بد من توافر اركان المتمثلة في كل من الرضا والمحل والسبب.

أولاً: التراضي

نصت المادة 59 من القانون المدني الجزائري على انه: " يتم العقد بمجرد ان يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين دون الاخلال بالنصوص القانونية "⁽²⁾ بحيث ان التراضي في مجال الالتزام التعاقدية هو المطابقة لايجاب والقبول أي بمعنى توافق ارادتي المتعاقدين⁽³⁾، ويعتبر الركن الأول في عملية تكوين العقود.

1- الايجاب في عقد الامتياز:

يعرف الايجاب بانه التعبير عن إرادة موجهها الى الطرف اخر معيناً كان ام غير معين بهدف انشاء عقد بين الطرفين فلا بد ان يتوفر لدى الواجب نية قاطعة وجادة لاحداث اثر القانوني واي لفظ يصدر أولاً من احد المتعاقدين والثاني القبول.⁽⁴⁾

(1) لكل مخلوف، المرجع السابق، ص 102.

(2) امر 58/75 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(3) بلحاج العربي، نظرية العقد في القانون الجزائري، دون ذكر الطبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون ذكر بلد النشر، دون ذكر سنة النشر، ص 94.

(4) منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني - دراسة مقارنة - الطبعة الأولى، دار ثاراس للطباعة والنشر، العراق

2006، ص 90.

وفي ظل غياب احكام خاصة بالعقد الإداري تتعلق بالإيجاب والقبول نطبق احكام التعاقد المنصوص عليها في القانون المدني، فمفهوم الايجاب في العقد امتياز يستمد وجوده من مفهوم الايجاب في القانون المدني بحيث عند منح امتياز بالتراضي نجد ان الايجاب الصادر عن الإدارة تحكمه قواعد الخاصة في اختيار المتعاقد معها وهي لا تتمتع بحرية بل تكون ملزمة باتباع إجراءات وأساليب معينة وبالتالي يتحدد الرضا وفقا لإجراءات، والاشكال التي يحددها القانون هذه القيود تكون اقل حدة اذا تعلق الامر بمنح الامتياز عن طريق التراضي تبدو جلبة في مدح الامتياز بطريق المزاد العلني⁽¹⁾، فالإيجاب هو عبارة عن عملية مركبة حددت من خلالها الدولة شروط العقد واركانه بموجب نصوص القانونية مع تعيين الطرف الاخر بدقة وهو المستثمر شخص طبيعي او معنوي وطني او اجنبي مع تحديد العقارات التي شملها منح الامتياز والإجراءات الادراية السابقة على التعاقد ومدة الامتياز وانقضاء الامتياز.

و بالرجوع الى الامر 04/08 والنصوص التنظيمية فان الدولة تعتبر عن ارادتها بواسطة وزير المالية الذي منح تفويض الاختصاص الى المدير الولائي لادارة أملاك الدولة⁽²⁾ وفي هذا تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 427/12 يمكن للوزير المكلف بالمالية في اطار تطبيق احكام الفقرتين 2 و 3 من المادة 120 من القانون رقم 30/90 ان يمنح بموجب قرار المدير الولائي لاملاك الدولة لاعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها للطابع الرسمي والسهر على حفظها وعليه فان مدير أملاك الدولة مكلف باعداد العقد الإداري اذا تطابق الايجاب مع القبول.

(1) عليوات يقونة، تطبيقات النظرية العامة للعقد الإداري الصفقات العمومية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، قانون عام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2009/2008، ص 77.

(2) بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2012 /2011، ص 66

2- القبول في عقد الامتياز:

عرف القبول بأنه "التعبير البات عن الإرادة بصدور ممن وجه اليه الايجاب ويترتب عليه اذا تطابق مع الايجاب، ان ينعقد العقد⁽¹⁾ اذا كان الايجاب يصدر عن الدولة فان القبول في العقد الامتياز يصدر عن المستثمر هذا الأخير حددته المادة 03 من الامر 04/08 بأنه مؤسسة او هيئة عمومية والأشخاص المعنويين والطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص سواء كانوا أجنبان او محليين، ويوقع المستفيد على دفتر الشروط بعد قراءته ويقر بذلك في عقد الامتياز وبأنه قد اطلع مسبقا على دفتر الشروط وانه يتخذه مرجعا له⁽²⁾، وبهذا التوقيع يكون المستثمر قد قبل بنوده.

3- تحديد أهلية المتعاقد مع الإدارة

حدد المشرع الجزائري سن الرشد 19 سنة وان يتمتع المتعاقد بكامل قواه العقلية وغير محجور عليه بالنسبة للمستثمر المتعاقد⁽³⁾ لكي يباشر التصرفات القانونية، وهذه على أهلية الأداء وفي نفس الوقت الاهلية الكاملة، اما القانون التجاري نص على إمكانية تخفيض السن الى 18 سنة كاملة، ويتمتع بكامل قواه العقلية اذا تحصل القاصر على اذن بمباشرة النشاط الاستثماري من قبل واليه او والده او امه او مجلس العائلة مصادق عليه من قبل المحكمة⁽⁴⁾.

4- عيوب الرضا

ان العقد الإداري المتضمن منح الامتياز هو عقد بكل ما تعنيه هذه الكلمة، وما يترتب عليها من نتائج قانونية لانه يقوم على الرضا ولذلك يجب سلامة هذا الأخير من العيوب.

(1) منذر الفضل، مرجع السابق، ص 101.

(2) المادة 23 من دفتر الشروط الملحق، بالمرسوم التنفيذي 152/09. السالف الذكر .

(3) امر رقم 58/75 متضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(4) المادة 05 من الامر 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن قانون التجاري الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 101، المؤرخة في 19 ديسمبر 1975 معدل ومتمم.

- الغلط:

في غياب نصوص قانونية تنظم مسألة الغلط، كان علينا الرجوع الى احكام الغلط في القانون المدني، ويعرف الغلط بانه حالة تقوم في النفس تحمل على توهم واقع وغير الواقع اما ان يكون واقعة غير صحيحة يتوهم الانسان صحتها او واقعة صحيحة يتوهم عدم صحتها⁽¹⁾.

وعرفه اخرون بانه وهم يقوم بذهن المتعاقد فيصور له الامر على حقيقته ويدفعه الى التعاقد.

حيث يشترط ان يكون الغلط جوهريا في النص المادة 81 من القانون المدني الجزائري "يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهرى وقت ابرام العقد ان يطلب ابطاله"، كما وضحت المادة 82 من القانون المدني المقصود بالغلط الجوهرى يكون الغلط جوهريا اذا بلغ حدا من الجسامة بحيث يتمتع معه المتعاقد عن ابرام عقد لو يقع في هذا الغلط.

- التدليس:

يعرف التدليس بانه إيقاع المتعاقد في الغلط يدفعه الى التعاقد⁽²⁾ ويعرف بانه استعمال طريقة احتيالية من شأنها ان تخدع المدلس عليه وتدفعه الى التعاقد⁽³⁾، والتدليس لا يجعل العقد قابلا للإبطال الا للغلط الذي يولده في نفس المتعاقد بحيث نصت المادة 86 من التقنين المدني على انه "يجوز ابطال التدليس اذا كانت الحيل التي لجا اليها احد المتعاقدين او النائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما ابرم الطرف الثاني العقد، ويعتبر تدليسا السكوت

(1) برهان زريق، نظرية البطلان في العقد الإداري، الطبعة الأولى، المكتبة القانونية، دمشق، 2002، ص 82.

(2) عبد الرازق احمد السنهوري، الوسيط في الشرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 318.

(3) علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، ص 60.

عمدا عن الواقعة او ملابسة اذا ثبت ان مدلس عليه مما كان ليبرم العقد لو علم تلك الواقعة او الملامسة (1).

- الاكراه:

نصت الفقرتان الأولى والثانية من المادة 88 من القانون المدني على انه: " يجوز ابطال العقد للاكراه اذا تعاقد شخص تحت طائلة رهبة بينة بعثها المتعاقد الاخر في نفسه دون حق، وتعتبر الرهبة قائمة على بينة اذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها ان خطرا جسيما محققا يهدده هو او احد اقاربه في النفس او الجسم او الشرف او المال. (2) بحيث يتمثل الاكراه بضغط تمارسه الإدارة على المتعاقدين تجبرهم فيه على طلب فسخ العقد لكي تتجنب دفع تعويض مادي على انتهاء العقد في غير الوقت المحدد ودون صدور خطأ من جانب المتعاقد. (3)

ثانيا: محل عقد الامتياز

بالرجوع لنص المادة 03 من الامر رقم 04/08 فان منح الامتياز يقع على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين او المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، والمنظمة بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 كما يقع على الاملاك العقارية التي تشكل الأصول العقارية المتبقية المؤسسات العمومية المحلية والأصول الفائزة المؤسسات العمومية والاقتصادية والمنظمة

(1) المادة 86 من الامر 58/75 متضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(2) المادة 86 من امر رقم 58/75 متضمن القانون المدني، السالف الذكر

(3) سليمان الطماوي، الأسس العامة لعقود الادارية ، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر،

1991، ص 320.

بموجب المرسوم التنفيذي 153/09 والمذكورة في المواد 02 و 03 لذلك سنتناول محل الامتياز في اطار الامر 04/08 وفي اطار المرسوم التنفيذي 153/09⁽¹⁾.

1- محل الامتياز في الامر رقم 04/08

قامت الدولة الجزائرية وحرصا منها على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات وتنمية الاقتصاد بتخصيص الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة بتوجيهها للانجاز مشاريع الاستثمار التي تشكل الجزء العام للحافظة العقارية، ويتم ذلك بواسطة عقد الامتياز الذي كان يتحول في السابق بعد الانتهاء من المشروع عقد تنازل عن القطعة الأرضية المنجز عليها المشروع⁽²⁾، تغير الوضع بعد عام 2008 اثر تعليمة صادرة من رئيس الحكومة مؤرخة في 26 جويلية 2008 الى الوزارة المالية، الداخلية، الطاقة، المناجم، الصناعة وترقية الاستثمارات وزارة تهيئة الإقليم البيئة والسياحة، بحيث كان مضمونها توقيف وتجميد من تاريخ التعليمة إتمام أي منح العقار الموجه للاستثمار بموجب التشريع المتعلق بذلك.

الا انه قد ثارت هناك عدة تساؤلات حول الأراضي التي كانت بصدد التنازل عنها او التصرف فيها بالامتياز ولهذا راسلت رئاسة الحكومة بتاريخ 2008/08/23 مرة أخرى جميع الجهات المكلفة بالاراضي التابعة لاملاك الدولة الخاصة، وقد جاء في هذه التعليمة ان الأراضي التي منحت تنازلات عليها ولم يتم بعد اعداد ونشر العقود الخاصة بها طبقا للقانون فانها تحول الى منح الامتياز سيتم اعداد عقودها طبقا للتشريع الجديد والذي هو الامر رقم 04/08⁽³⁾.

(1) مرسوم التنفيذي 09 / 153 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، السالف الذكر.

(2) المادة 03 من امر رقم 11/06 يحدد الشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

(3) بوشنة ليلي، مرجع سابق، ص 30 و 31.

اما في شهر سبتمبر 2008 بصدور الامر رقم 04/08 تم استثناء بعض الأراضي التي لا تدخل في مجال تطبيق هذا الامر وذلك أهميتها وباعتبارها مناطق حساسة وهذا عملا بالمادة 02 منه وهي كالآتي:

- الأراضي الفلاحية

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

- القطع الموجهة للترفيه العقارية المستفيد من اعانة الدولة.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الاثرية والثقافية وقد قام المرسوم التنفيذي رقم 131/10 بتحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها وذلك حسب الملحق المرفق به.

تجدر الإشارة الى انه أضاف المشرع بالمقارنة مع الامر رقم 11/06 في نص المادة 02 من الامر رقم 04/08 أصناف أخرى من الأراضي المقصاة تتمثل في:

- مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الاثرية.

2- محل الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 152/09

قامت السلطة التنفيذية بتحديد موضوع منح الامتياز في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 وهو كالآتي: "يجب ان تكون الاوعية العقارية التي يمكن ان تكون محل حق الامتياز في اطار هذا المرسوم تابعة للاملاك الخاصة للدولة".

- غير مخصصة وليست طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجيتها

- واقعة في قطاعات معمرة او قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها، بمفهوم هذه المادة فان الاوعية العقارية محل الامتياز هي الأملاك الخاصة التي ادراجها في نص المادة 17 و 18 من الدستور 1996⁽¹⁾ وهنا يمكننا التمييز بين المال الخاص التابع للدولة والتابع للخواص حيث ان الأخير يتميز بثلاث سمات أساسية هي: التصرف، الاستعمال، واستغلال ففي جانب التصرف لا يوجد فرق بين الأموال الخاصة التابعة لأشخاص العامة الدولة والخواص من الناحية المبدئية لكن لاختلاف يمكن في إجراءات هذا التصرف ففي اطار الاستثمار فان التصرف المالك في الحالة الأولى يخضع الى عدة إجراءات يحددها القانون، فلا يمكن الإدارة أملاك الدولة ان تعد عقد الامتياز الا بعد استكمال الرخص التي يحددها القانون اما الحالة الثانية وفقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين المقررة في القانون المدني، فان المالك بإمكانه ان يتعاقد بصورة بسيطة او فيما يخص الاستعمال والاستغلال فكثيرا ما تمنحها الدولة والجماعات المحلية لأشخاص اخرين لقاء قيمة ايجار شهرية او سنوية ولايختلف ذلك عن الملكية الخاصة لان الخواص لهم ان يمنحو هذين الحقين للغير عملا بالقانون المدني.⁽²⁾

3- محل الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 153/09

تنشأ الدولة بمفهوم قانون الاستثمار انطلاقا لما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار وهي تتمثل في الحافظة العقارية للدولة وهي

(1) دستور 28 نوفمبر 1996 المنشور بموجب مرسوم الرئاسي رقم 438 /96، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 ج ج ج عدد 76 الصادر في 8 ديسمبر 1996، المتمم بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 10 افريل 2002 ج ج ج عدد 25 الصادر في 11 افريل 2002 المعدل والمتمم بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 15 نوفمبر ج ج ج عدد 65 الصادر في 16 نوفمبر 2008.

(2) بوشنة ليلي، مرجع السابق، ص 34.

غير منقولة تسيرها للوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار⁽¹⁾، وتدخل في عملية منح الامتياز وذلك بمفهوم نص المادة 80 من قانون المالية 2003 وهي كالاتي: "يمكن التنازل او منح الامتياز او الايجار بالتراضي لفائدة المستثمرين بالنسبة للعقارات المينة وغير المينة المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية وفقا الاحكام الامر رقم 03/01 بترخيص من الوزير المكلف بالاملاك الوطنية".

ادرجها المشرع بعد ذلك في مواد 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 الذي جاء تطبيقا لاحكام المادة 03 فقرة 2 من الامر رقم 04/08 تناولت المادة 02 الأصول المتبقية والتابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وتناولت المادة 03 الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والتي يقصد منها الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة الاقتصادية.⁽²⁾

تسجل هذه الأصول المتبقية بعد عملية الجرد والتصفية في السجل الاملاك العقارية التابعة للاملاك الخاصة للدولة غير مخصصة، والذي يرسل بعد ذلك الى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، ويقدم الى مجلس مساهمات الدولة وعند تصريحه بعدم الجدوى ملك عقاري موضوعيا لنشاط مؤسسة.

تقوم شركة تسير المساهمات التابعة لها المؤسسة او المؤسسة العمومية الاقتصادية الغير المنخرطة بارسال ملف تقني يخص كل ملك عقاري لكل من مدير املاك الدولة والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وبناءا على لائحة مجلس مساهمات الدولة والملف التقني يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باعداد عقد ادماج للقطعة الأرضية المعنية ضمن الأملاك الخاصة للدولة ويتم اسناد تسير الحافطة العقارية

(1) المادة 26 من امر رقم 03/01 مؤرخ في 20 اوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47 الصادر بتاريخ 22 اوت 2001 (ملغى جزئيا)

(2) مرسوم التنفيذي رقم 153/09، يحدد الشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسيرها، السالف الذكر.

المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجياً، والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة.⁽¹⁾

ثالثاً: السبب

نصت المادة 98 من القانون المدني على انه " كل التزام مفترض ان له سبباً مشروعاً مالم يقيم الدليل على غير ذلك.⁽²⁾

يعرف السبب في القانون المدني والقواعد العامة حيث عرفه الأستاذ السنهوري "الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصل اليه من وراء التزامه"⁽³⁾.

تعريف السبب في العقد الإداري يجمع الفقه على ضرورة السبب كركن في العقود الإدارية، وان الأفكار المدنية بعينها التي تحكم الموضوع في هذا المجال مع مراعاة مايتعلق بطبيعة العلاقات الإدارية، وهنا نكتفي في احكام ركن السبب بالإحالة على المصادر المدنية⁽⁴⁾، ومن النادر ان تتعاقد الإدارة مع الشخص دون السبب.

رابعاً: الشكلية في عقد الامتياز

يرى الأستاذ الطماوي ان الشكلية اشترطها المشرع صراحة في العقود الإدارية الا انها قد تفرضها طبيعة العقد الامتياز فانه من العسير تصور عقد امتياز دون وثيقة كتابية تحدد حقوق وواجبات الملتزم وكيفية تصفية الامتياز⁽⁵⁾، وبما ان عقد الامتياز من العقود الإدارية وهذا مانصت عليه المادة 01 من الامر 04/08 " يكرس الامتياز المذكور في المادة 04

(1) بوشنة ليلي، مرجع سابق، ص 35.

(2) امر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(3) عبد الرزاق احمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، جزء الأول، مرجع السابق، ص 413 و414.

(4) سليمان الطماوي، اسس العامة لعقود ادارية، مرجع سابق، ص 78.

(5) سليمان الطماوي، المرجع نفسه، ص 377.

أعلاه بعقد اداري تعده الإدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

وتشترط الشكلية في عقد الامتياز بما ان عقد اداري يجب ان يفرغ مضمونه في ورقة رسمية لانعقاده وثبوته.

ومنه نقول انه تمتد الشكلية المشترطة في هذا العقد الى دفتر الشروط باعتباره وثيقة مرفقة بالعقد.

المطلب الثاني:

الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.

لم يحدد المشرع الجزائري الطبيعة القانونية لعقد الامتياز مما يطرح التساؤل حول كيفية تحديدها، فهو يتكون من وثقتين الاتفاق نفسه بين السلطة المانحة للامتياز وصاحب الامتياز ودفتر الشروط الذي يحدد عناصر الامتياز، وكذا الاشكال يطرح حول طبيعة كل وثيقة واجتماعها لتشكيل وحدة قانونية وعقدا واحدا هذا ما يجعل اراء كل من الفقه والقضاء مبتaine في تحديد طبيعته، حيث اثار جدلا فقهايا واختلف الآراء بين مناصري طبيعة تعاقدية خالصة له (فرع الأول) ومعتبري عقد الامتياز تنظيما (فرع الثاني) وهناك جانب اخر من ينادي بطبيعة مزدوجة له (فرع الثالث) بينما كيفه البعض الاخر انه ذو طبيعة مختلطة (فرع الرابع).

الفرع الأول: الطبيعة التعاقدية خالصة لعقد الامتياز

بما ان العقد الشريعة المتعاقدين⁽¹⁾ أصحاب هذا الرأي تاثرو بالقاعدة المعروفة في العقود لا يمكن المساس بيه وتغيره الا باتفاق الطرفين.⁽²⁾

أولاً: مضمون النظرية

ظهرت هذه النظرية التعاقدية في فرنسا في اواخر القرن 19 وبداية القرن 20 تؤيد فكرة ان الامتياز هو عقد بالمعنى الصحيح للكلمة لكونه يحظى بموافقة ورضا الملتزم، وبذلك يعتبر عقدا إداريا ثنائيا ملزم لجانبين أي يحدد الحقوق والالتزامات المتبادلة بين طرفين الملتزم والإدارة المانحة لامتياز⁽³⁾.

ولتبرير الطبيعة التعاقدية للشروط التنظيمية التي تحكم سير المرفق الممنوح، فقد ذهب انصار هذه النظرية الى القول ان هذه الشروط استغرقت في دفتر الشروط الذي تتحول طبيعته الى طبيعة تعاقدية بمجرد رضا الملتزم صاحب الامتياز بما يحتويه هذا الدفتر⁽⁴⁾.

ثانياً: النقد النظرية

غير ان الأستاذ اندري دي لوبادير جهة أخرى يرى ان اتفاق ارادتين في العلاقات بين مانح الامتياز وصاحب الامتياز، لا يمكن اعتباره ذو طبيعة تعاقدية بسبب الموضوع الذي يتضمنه هذا الاتفاق ان هذا الموضوع هو تنظيم وسير مرفق العمومي الذي يجب على الإدارة دوما المحافظة وللتحكم فيه وكذلك يوضع قواعد التي تحكمه وهو ما يسمى بقانون المرفق العام، ان مثل هذا الموضوع لا يخضع للمجال التعاقدية وذلك طبقا للمبدأ الأساسي

(1) عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ، نظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، المجلد 01، طبعة 03، منشورات الحلبي لبنان، 2000، ص 137.

(2) فراح حورية، مرجع سابق، ص 41.

(3) عميري احمد، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لانجاز ابعشاريع الاستثمارية على الأراضي التابعة لاملاك الدولة الخاصة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، 2017، ص 300.

(4) فراح حورية، مرجع سابق، ص 42.

الذي يعتبر ان التنظيم المرافق العمومية هو من اختصاص السلطات العمومية فقط وبصفة انفرادية.

قد لاقت هذه النظرية انتقادات حادة لاسيما من فقهاء المدرسة الواقعية لان سن القواعد الخاصة بتنظيم وتسيير المرفق العام ينجم عنه ان الامتياز كتصرف قانوني له طبيعة تنظيمية لا تعاقدية.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الطبيعة التنظيمية لعقد الامتياز

سادت هذه النظرية في الفقه الألماني واخذ بها الى حد ما الفقه الإيطالي في أواخر القرن الماضي⁽²⁾.

أولاً: مضمون النظرية

مقتضى هذه النظرية ان عقد الامتياز ليس عقد او اتفاقا بين صاحب الامتياز والإدارة، بل هو تنظيم يستلزم تنفيذ و ابرام العديد من الاتفاقيات المتعددة بين اطراف مختلفة، وذهب فريق من الفقهاء الى ان الامتياز هو وليد امر انفرادي تصدره السلطة المانحة للامتياز بما لها من سلطة وله الملتمزم اختيار لقبوله شروط الامتياز.⁽³⁾

بينما هناك فريق اخر من الفقهاء يكيف عقد الامتياز الإداري على أساس كونه قرار إداريا ذا طبيعة اتفاقية وعلى هذا الأساس فان الالتزام يعتبر تصرف قانوني له نفس طبيعة القرار لاداري الصادر بتعيين موظف وياخذ حكمه في وجوب قبول لصاحب الشأن الملتمزم

(1) فراح حورية، مرجع سابق، ص 43.

(2) مرجع نفسه، ص 43.

(3) سليمان طماوي، مبادئ قانون الإداري ، كتاب الثاني، نظرية مرفق العام واعمال إدارة العامة، طبعة العاشرة، دار فكر العربي، مصر، 1979، ص 92.

بالقرار المتخذ من جانب الإدارة، وعلى هذا الأساس الملتمزم ليس له حرية في مناقشة بنود العقد انما كل ماله قبول او رفض الوثيقة التي تصدرها الجهة الإدارية بارادتها المنفردة.⁽¹⁾

ثانيا: النقد النظرية

حاول انصار هذه النظرية تبرير ارائهم، الا انها تبريرات لها من النقد مايقوى على التصدي لها، حيث عيب على هذه النظرية انها تغفل تماما إرادة الملتمزم مع ان هذه الإرادة تلعب دورا هاما في تكوين الالتزام الامتياز.

و الاخذ بها غير مقبول وغير مطابق للواقع لخدمة المرفق العام وضمان استمرارية تقديم الخدمة للمواطنين لانه من خلال ترك كافة الأمور بيد الإدارة، يصبح عقد الامتياز مشابه للقرار الإداري وذلك لا يتماشى مع النظرية الاقتصادية، ومن شان ذلك ان ينهي الاستثمار ويجعل إدارة مثل هذه المرافق لا يقدم عليها احد.⁽²⁾

في حين يعاب على الفريق الثاني انه وان كان يعترف ويحتفظ للإدارة بحقها في تعديل القواعد التي تحكم عقد الامتياز دون رضاء الملتمزم بها يتماشى وطبيعة المرفق العام، الا انه اغفل تماما إرادة الملتمزم وما تلعبه من دور في ابرام العقد، وهو ما قد يؤدي الى تهرب الخواص من ابرام مثل هذه العقود كونها غير تابعة من ارادتهم ولا تخدم مصالحهم.⁽³⁾

الفرع الثالث: الطبيعة المزدوجة لعقد الامتياز

بعد انتقادات التي وجهت للنظريتين التعاقدية والتنظيمية وعدم تلقي النظريتين الصدى ظهرت نظرية تنادي بالطبيعة المزدوجة لعقد الامتياز.

(1) اكلي نعيمة، مرجع السابق، ص 72.

(2) فراح حورية، مرجع سابق، ص 43.

(3) اكلي نعيمة، مرجع سابق، ص 72.

أولاً: مضمون النظرية

بنيت نظرية الطبيعة المزدوجة لعقد الامتياز على أساس ان لهذا الأخير مظهرين: مظهر التعاقدى يجسد العلاقة بين الملتزم والإدارة المانحة للامتياز ومظهر التنظيمي يحكم العلاقة بين الملتزم وبين المنتفعين بخدمات المرفق محل العقد، بالتالي يترجم الامتياز بعقد في اطار العلاقات بين الإدارة المانحة للامتياز والملتزم وتنظيم في اطار العلاقات بين الملتزم والمنتفعين.

ثانياً: النقد النظرية

قد انتقدت هذه النظرية بسبب استحالة تصور تغير الطبيعة القانونية للتصرف بتغير اطرافه، لانه لا يمكن ان يكون تنظيماً حيناً وتعاقدياً في حين اخر كما ان التسليم بان العلاقة بين الإدارة المانحة للامتياز والملتزم هي علاقة عقدية بحتة يعرقل إمكانية الإدارة في التدخل لتعديل القواعد المتعلقة بتنظيم المرفق العام بارادتها المنفردة ما يؤدي الى تجميد حسن سير المرفق العام وهو ما يتعارض مع النظرية المجالات التعاقدية في القانون العام⁽¹⁾.

الفرع الرابع: الطبيعة المختلطة لعقد الامتياز

اتجاه اغلب الفقه الى قول بان الامتياز هو عقد ذا طبيعة مركبة لما يشمله من الشروط التعاقدية ولائحية، حيث ان الأول من نادى بهذه الفكرة هو العميد دوجي اذا قال بان عقد الامتياز هو عقد ذا طبيعة مختلطة تعاقدية ولائحية معا وهو الراي غالب في الفقه الفرنسي⁽²⁾.

هذه النظرية تعتبر الشروط متعلقة بتنظيم سير المرفق العام تمتع بالطبيعة التنظيمية والشروط متعلقة بالامتيازات التي تمنحها الإدارة للملتزم مقابل ادارته للمرفق تتمتع بالطبيعة التعاقدية لهذا تعتبر هذه النظرية مركبة لعقد الامتياز.

(1) عميري احمد، مرجع سابق، ص 300

(2) فراح حورية، مرجع سابق، ص 46.

وقد لاقت هذه النظرية صدى واسعا وتعتبر الأكثر قبولا لتبرير الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الإداري وهي ما اخذت بها العديد من الدول أمثال فرنسا ومصر والجزائر.⁽¹⁾

(1) عميري احمد، مرجع سابق، ص 301.

المبحث الثاني:

الإطار التطبيقي لعقد الإمتياز

بعد دراستنا لمفهوم عقد الإمتياز بشكل عام، يتضح لنا أن عقد الإمتياز هو عقد اداري لكن تتخله بعض المبادئ المعروفة في القانون الخاص وهذا الأمر يعود إلى صفة الأطراف المتعاقدة والمتمثلة في الدولة التي تمثلها مديريةة أملاك الدولة والطرف الآخر فهو صاحب الإمتياز المتمثل في المستثمر.

وباعتبار عقد الإمتياز عقد ملزم لجانبين فإنه يترتب عن ابرامه آثار تكون إما حقا أو إلتزاما بالنسبة للطرفين ، فكل حق تتمتع به الدولة مانحة الإمتياز يعتبر كإلتزام بالنسبة للمستثمر وكل التزام على عاتق الدولة هو بالنسبة للمستثمر حق له وعليه نتطرق الى كل من تكوين عقد الإمتياز (المطلب الأول) بالاضافة الى تكوين العقد واثار المترتبة عنه (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

تكوين عقد الإمتياز

عقد الإمتياز هو الاسلوب الوحيد لمنح أوعية العقارية . إعتده المشرع الجزائري للتوسيع من مجال استثمار، ومن اجل تحقيق هذا الهدف تضع الدولة تحت تصرف المستثمرين الأراضي التابعة لأملكها الخاصة مقابل دفع إتاوة إيجارية لمدة معينة من زمن وفق معايير وشروط محددة في دفتر الشروط والإجراءات القانونية ، وعملا بقانون المالية 2011 فإن أسلوب الوحيد المعتمد لحصول على هذه الأراضي هو أسلوب التراضي.

حتى يبرم عقد الإمتياز لابد من وجود طرفيه، الطرف المانح لإمتياز والمتمثل في الدولة والطرف الثاني صاحب الإمتياز الممثل في المستثمر(الفرع اول)، ولا بد من توافر

الوثائق اللازمة لإنعقاده (الفرع ثاني)، وينعقد هذا العقد عن طريق اساليب معينة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: أطراف عقد الإمتياز

يشمل عقد الإمتياز في مجال الإستثمار طرفين الدولة أو من ينوب عنها والمستثمر الذي يكون شخصا وطنيا أو أجنبيا، طبيعيا كان او معنويا.

أولا: الدولة (مانح الإمتياز)

اتجاه الفقه الى تحديد مقصود الدولة كطرف متعاقد في اطار عقود التي تستهدف التنمية الإقتصادية الى اتجاهين متعارضين ، اولهما اتجاه الضيق الذي يقصر عقود الدولة على تلك التي تقوم بإبرامها الأجهزة التابعة لها وهو الرأي الراجح الذي ايده العديد من الفقهاء، وكرس بعض أحكام التحكيم⁽¹⁾.

تتمتع الدولة بالشخصية الاعتبارية وفق للمادة 49 من القانون المدني ونجد هذا القانون لم يعرف الدولة لكن منح لها ما يصطلح بالشخصية المعنوية⁽²⁾، أما القانون الإداري فيعتبر الدولة جميع الهيئات الإدارية المركزية وهي رئاسة الجمهورية والوزارة الأولى والوزارات والمدريات العامة المركزية وكل ما هو مركزي ولو كانت خارج العاصمة⁽³⁾

وفقا لامر 04/08 فإن الدولة طرف مباشر في العقد وتبرم عقود الإستثمار مع شخص القانون الخاص وعليه تقوم الدولة بإبرام العقود عن طريق من يمثلها (رئيس جمهورية، الوزير الأول، الوزراء)، بوصفها شخص من أشخاص القانون العام او عن طريق جهاز تابع لها.

(1) حصايم سميرة، عقود البوت: إطار إستقبال القطاع الخاص في مشاريع البنية التحتية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون التعاون الدولي، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011 ص ص 23 24.

(2) أمر 58/75، يتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(3) بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 07، جوان 2012، ص 230.

الجهة المخول لها صلاحية إعداد عقد الإمتياز هي مديرية أملاك الدولة والممثلة في المدير الولائي بناء على تفويض من وزير المالية وهذا ما نصت عليه المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09.

وبذلك فإن المدير الولائي لأملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها وبإشرافها⁽¹⁾.

ثانيا: المستثمر (صاحب الإمتياز)

صاحب الإمتياز يمكن ان يكون من أشخاص القانون العام او الخاص⁽²⁾ وبما اننا بصدد عقد الإمتياز في إطار إستثمار فإن صاحب الإمتياز يكون المستثمر.

1/ تعريف المستثمر:

معيار الجنسية هو معيار الأصح والأساس لتحديد المستثمر الوطني ونظيره الأجنبي الذي إعتد عليه المشرع الجزائري ، وابقى على معيار الإقامة يعتمد عليه قانون النقد والقرض ليحدد بموجه المستثمر الذي يستفيد من ضمان تحويل رؤوس أموال⁽³⁾.

أ/ المستثمر الوطني:

قد يكون شخص طبيعيا او معنويا، فإذا كان شخصا طبيعيا فيشترط فيه ان يكون حاملا للجنسية الجزائرية وفقا لأحكام قانون الجنسية⁽⁴⁾، وكذلك يجب ان تتوفر فيه شرط الأهلية القانونية لمزاولة النشاط الإستثماري وان يتمتع بصفة تاجر

(1) بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الاستثمار الجزائري مرجع سابق، ص 232.

(2) نادية ضريفي، مرجع سابق ، ص 165.

(3) بلحارث ليندة، قانون الاستثمار ، محاضرة ملقاة على طلبة ماستر 02 ، تخصص قانون أعمال قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة اكلي محند اولحاج البويرة سنة 2020/2019 ، ص 19.

(4) المواد 6، 7، 9، 10، من أمر رقم 80/70، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون الجنسية الجزائرية، ج.ر، العدد 105، المؤرخة سنة 1970، المعدل والمتمم.

اما بالنسبة للشخص المعنوي فهو كل كيان قانوني توفرت فيه جميع الشروط القانونية لقيام الشركة التجارية وفقا لأحكام القانون التجاري الجزائري (1).

ب/ المستثمر الأجنبي :

هو كل مستثمر يحمل الجنسية غير الجنسية الجزائرية، اذا كان طبيعيا يشترط فيه ان يكون حامل لجنسية دولة تقييم معها الجزائر علاقات دبلوماسية وتتعاقد معها(2).

يشترط في الشخص المعنوي ان يكون مقره الإجتماعي في دولة تتعاقد معها الجزائر، أو أن يكون مراقبا بطريقة مباشرة او غير مباشرة من طرف مواطن دولة تتعاقد معها الجزائر او من طرف أشخاص معنوية لها مقرها الإجتماعي على إقليم تلك الدولة (3).

2/ كيفية إختيار الشخص المستفيد من إمتياز

نجاح هدف هذا العقد متوقف على حسن إختيار الشخص مستفيد من إمتياز، بحيث ان المشرع لم ينظم طريقة لإختيار المستفيد من إمتياز في أمر 04/08، ولكن بالعودة الى القواعد العامة متعارف عليها خاصة وان عقد الإمتياز عقد إداري ويبرم عن طريق وسائل إبرام الصفقات العمومية، فإنه يمكن لإستعانة بقانون الصفقات العمومية لحل هذا الإشكال والذي يأخذ بالطابع الموضوعي على عكس القانون مقارن الذي ترك الأمر لسلطة التقديرية للإدارة المانحة للإمتياز، التي تعتمد في اختيارها للشخص المستفيد من إمتياز على شخصية الملتزم بالتالي يعتبر الإمتياز ذو الطابع الشخصي(4).

عملا بالمادة 04 من الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين التنفيذيين رقم 152/09 و 153/09 فإن الأشخاص الذين بإمكانهم المشاركة في المزاد العلني هم الأشخاص الذين

(1) أمر رقم 59/75، يتضمن قانون التجاري، السالف الذكر

(2) بلحارث ليندة، مرجع سابق ، ص 21

(3) المادة 02 من نظام رقم 30/90 مؤرخ في 8 سبتمبر 1990 المحدد لشروط تحويل رؤوس أموال إلى الجزائر وإعادتها تحويلها إلى خارج ومداخيلها، ج.ر العدد 45، المؤرخة سنة 1990.

(4) بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص ص 38 39.

يثبتون موطننا أكيدا وقادرين على الوفاء ماليا و متمتعين بحقوقهم المالية ما يدل على المشرع يأخذ في إختبار المستفيد من الإمتياز على طابع موضوعي دون إعتبرات⁽¹⁾.

الفرع الثاني: وثائق عقد الإمتياز

يتوصل الأطراف الى الصياغة النهائية لعقد الإمتياز، حيث يجسد قانونا بموجب وثائق مهمة، تحتوي على عناصر متعددة تحدد حقوق والتزامات طرفي عقد الإمتياز ومتمثلة في إتفاقية الإلتزام (إمتياز) ودفتر الشروط بالإضافة الى القرارات التنفيذية.

أولا: اتفاقية الإمتياز (اتفاقية الإلتزام)

يمثل عقد الإمتياز الجزء الأقصر في وثائق الإلتزام، ويترجم بعنصر الإتفاق المبرم بين الإدارة المانحة للإمتياز والملتزم طبقا لما نص عليه دفتر الشروط، ويقتصر على تحديد أطراف العقد وضبط مضمونه فهو الإطار التعاقدية بين مانح الإمتياز والملتزم معه⁽²⁾ وكما يتم ايضا ضبط مضمون الإتفاق الذي يتمثل في التزام صاحب الإمتياز بالإستغلال وفقا لقواعد دفتر الشروط ويعتمد عليه لتعريف شروط التسيير والإستغلال.

وتكون هذه الإتفاقية في الغالب موجزة ومختصرة تتضمن المبادئ العامة والخطوط العريضة التي اتفق عليها أطراف عقد الإمتياز.

وقد جاء في المرسوم التنفيذي رقم 40/02 المتضمن المصادقة على إتفاقية امتياز إستغلال خدمات النقل الجوي الممنوحة لشركة (الخليفة للطيران) مختصرة ومتضمنة حوالي 11 مادة تناولت الخطوط العريضة لعقد الإمتياز⁽³⁾.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 152/09، السالف الذكر

(2) آكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 66.

(3) مرسوم تنفيذي 40/02 المؤرخ في 14 يناير 2002، المتضمن المصادقة على اتفاقية امتياز خدمات النقل الجوي الممنوحة لشركة الطيران "الخليفة للطيران" وكذا دفتر الشروط المرفق لها، ج.ر العدد 4 ، مؤرخة في 14 يناير سنة 2002.

وكذا المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96 / 308 المتعلق بمنح الإمتيازات الطرق السريعة على ما يلي: "ويكون منح هذا الإمتياز موضوع اتفاقية بين الوزير المكلف بالطرق السريعة الذي يتصرف لحساب الدولة وبين صاحب الإمتياز " (1)

ثانيا: دفتر الشروط

يعتبر دفتر الشروط وثيقة هامة تضعها الإدارة المانحة لتحدد بموجبه شروط وقواعد التسيير، كما ينصب أيضا على تحديد موضوع عقد الإمتياز ومدته وحقوق وواجبات الأطراف المتعاقدة وقابلية او عدم قابليته لتجديد وكيفيات ذلك (2).

ويعتبر الركيزة والدعامة الأساسية حيث على المتعاقد مع الإدارة ان يحترم الشروط الواردة فيه التي تكون في أغلب الأحيان غير قابلة للمناقشة لأنه يصادق عليها مسبقا (3).

كما يعتبر دفتر الشروط صورة سابقة عن عقد الإمتياز وخطوة اولية لإعلان عن رغبة الإدارة في إبرامه، حيث نصت المادة 04 فقرة 03 من القانون 02/03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 المحدد للقواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ "يحدد دفتر الشروط والمواصفات التقنية والإدارية والمالية للإمتياز وتتم المصادقة عليه عن طريق التنظيم" (4) كما نصت المادة 64 مكرر فقرة 02 من القانون رقم 08 / 14 مؤرخ في يوليو سنة 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن أملاك الوطنية "يحدد دفتر الشروط

(1) مرسوم تنفيذي 96 / 308 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996، المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، ج.ر، العدد 55 المؤرخة في 25 سبتمبر 1996 .

(2) بن محيوي سارة، النظام القانوني لعقد الإمتياز في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2012/2013 ص31. (3) قليل أمينة، تسوية منازعات عقد الإمتياز الإداري ونهايته، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية حقوق، جامعة البويرة ص36.

(4) قانون رقم 02/03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003، المحدد للقواعد العامة لاستعمال وإستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر العدد 11، سنة 2003.

المتعلق بمنح الإمتياز الشروط الخاصة التي يجب ان تتوفر لأخذ متطلبات الخدمة العمومية بعين الإعتبار"⁽¹⁾.

ونصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 342/07 المؤرخ في 07 نوفمبر سنة 2007 المحدد لإجراءات منح الإمتياز نقل المحروقات بواسطة الأنابيب وسحبه على "يجب أن يتضمن دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 06 أعلاه لاسيما البنود التالية: موضوع الإمتياز، مدة الإمتياز....مسؤوليات صاحب الإمتيازات العامة والتقنية والقانونية والمالية، شروط سحب الإمتياز"⁽²⁾.

وعلى العموم فإن دفاتر الشروط تتوفر على فئتين من الشروط:

- شروط تعاقدية: تتعلق بالعلاقة بين الملتزم والسلطة المانحة للإمتياز

- شروط تنظيمية: تتمثل في مجموع القواعد التقنية لتسيير وتنظيم المرفق العام محل الإمتياز حيث تختص الإدارة مانحة لإمتياز بوضعها دون تدخل من الملتزم حيث يمكن تحديد هذه الشروط كما يلي:

موضوع الإمتياز وامتداده، مدة الإمتياز، إختيار موطن لصاحب الإمتياز، الضمان اللازم، التزام صاحب الإمتياز بالقيام بالتأمينات ضد الحرائق والحوادث...، منع التنازل عن الإمتياز دون ترخيص مسبق، الإتاوة التي يتعين على صاحب الامتياز دفعها لإدارة مانحة الإمتياز وشروط مراجعتها، الرسوم التي يدفعها المنتفعون للملتزم مقابل خدمات المرفق، الرسوم التي نفع على عاتق صاحب الإمتياز من مصاريف أثناء المرفق العام محل الإمتياز، شروط انتهاء العقد، الجزاءات والعقوبات.

(1) قانون رقم 14/08، قانون الأملاك الوطنية، السالف الذكر.

(2) مرسوم التنفيذي رقم 342/07، مؤرخ في نوفمبر 2007، يحدد إجراءات منح الإمتياز نقل المحروقات بواسطة انابيب وسحبه، ج.ر العدد 71 مؤرخة في 14 نوفمبر 2007.

ان هذه المجموعة من النقاط التي يتضمنها دفتر الشروط يغلب عليها الطابع التنظيمي وهذا ما يضيف على الإمتياز الطابع التنظيمي⁽¹⁾.

ثالثا: القرارات التنفيذية (وسائل التنفيذ)

وهي قرارات واجراءات تصدرها وتتخذها الإدارة المانحة للإمتياز لتحديد كفاءات تطبق اتفاقية الإمتياز او لتسهيل تنفيذها من طرف صاحب الإمتياز، كإصدار تراخيص مشغل المال العام، تنفيذ قرارات نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية المرتبطة بتنفيذ عقد الإمتياز...⁽²⁾، ومثال ذلك في التشريع جزائري ما نصت عليه المادة 01 فقرة 04 من دفتر الأعباء النموذجي من المرسوم رقم 308/ 96 المتعلق بمنح امتيازات الطريق السريعة " يكسب مانح الإمتياز الأراضي الضرورية للإمتياز ويضعها تحت تصرف صاحب الإمتياز...⁽³⁾.

ومن أهم هذه القرارات على سبيل المثال لا الحصر تنفيذ قرارات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وكذا تحديد كفاءات تسعير الخدمات الموجهة للمنتفعين من الإمتياز او تراخيص مستغل المال العام⁽⁴⁾.

ومما سبق يمكننا القول ان عقد الإمتياز يتكون من اتفاقية الإمتياز ودفتر الشروط وهي الوثائق الأساسية له والوسائل التنفيذية والتي تعتبر المسهلة لعملية تنفيذ الإمتياز وفق القواعد الصحيحة المتعلقة بمنح حق الإمتياز وبكل وسيلة تراها ضرورية لتنفيذ العملية.

(1) بن محياوي سارة، مرجع سابق، ص ص 32 33 .

(2) قواوي بن سليمان، منح حق الإمتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم، تخصص قانون، كلية حقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2017 / 2018، ص 25.

(3) مرسوم تنفيذي 308/ 96 ، المتعلق بمنح امتيازات طرق السريعة ، السالف الذكر.

(4) قواوي بن سليمان، مرجع سابق، ص 26.

الفرع الثالث: أساليب إبرام عقد الإمتياز

إختيار طريق إبرام عقد الإمتياز يعود للإدارة إلا أن هذه السلطة ليست مطلقة بل مقيدة بحيث يجب إختيار طريقة لإبرام هذا العقد بصورة ملائمة للأهداف المرجوة منه وتعليل ذلك عند كل رقابة تمارسها السلطة المختصة، وعليه يخضع إبرام العقود الإدارية العامة الى الدعوى المنافسة كقاعدة عامة وللتراضي كإستثناء وهذا ما كانت عليه عقود إمتياز لغاية صدور قانون رقم 11/11 لأنه بعد ذلك أصبحت عقود الإمتياز تبرم بإستعمال وسيلة التراضي دون المزاد العلني⁽¹⁾.

أولا: أسلوب المزاد العلني كوسيلة لإبرام عقد الإمتياز

كان الإمتياز يمنح سابقا وكأصل عام عن طريق المنافسة اي المزاد العلني، لذا سنتطرق الى كل من تعريفه والقواعد التي تحكم سيره بالإضافة الى أعمال هذا الاسلوب قبل صدور قانون المالية التكملي سنة 2011.

1/ تعريف أسلوب المزاد العلني :

لقد نص المشرع الجزائري على نوعين من المزاد العلني حيث بالرجوع الى المواد 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 يعرف المزاد العلني بنوعيه كما يلي:

يقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض إمتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي او معنوي يرغب في الإستفادة من الإمتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع إستثماري وفقا قواعد التهيئة والتعمير.

(1) بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 48

"يقصد بالمزاد العلني المحدود عرض الإمتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع إستثماري ذي طبيعة محدودة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التاهيل فقط (1).

2/ القواعد التي تحكم سير المزاد العلني:

تقوم الصفقات العمومية على مبدئين أساسيين هما المنافسة الحرة والمساواة بين المترشحين اللذان نص عليهما قانون الصفقات العمومية صراحة في نص مادة 03 من مرسوم الرئاسي رقم 236/10، بعد ان كان المبدان يستقران في مختلف المواد التي تنظم طرق إبرام الصفقات العمومية (2)، خلافا لكيفية التراضي حيث لا تظهر فيه بوضوح لمبادئ الأساسية التي تخضع لها عملية إبرام الصفقات العمومية والتي تجعلها تختلف عن المزاد العلني كونه يخضع بصفة إلزامية لمبدأ المنافسة، مبدأ مساواة ومبدأ الإشهار الناجم عن مبدأ الدعوة للمنافسة العمومية (3).

أ / المنافسة الحرة :

يقصد بالمنافسة الحرة إعطاء الحق لكل المقاولين او الموردين المنتمين إلى المهنة التي تختص بنوع نشاط الذي ترغب فيه المصلحة المتعاقدة ان يتقدموا بعطاءاتهم وفقا للشروط التي تضعها. (4)

(1) المواد 02 و 03 من مرسوم تنفيذي 153/09 السالف الذكر .

(2) مرسوم رئاسي رقم 236/10 مؤرخ في 07 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج.ر عدد 58، المؤرخة في 2010/10/07 المعدل والمتمم.

(3) بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 49.

(4) عمار عوابدي، القانون اداري، النشاط الإداري، جزء الثاني، طبعة الرابعة، ديوان مطبوعات الجامعة، الجزائر، 2004، ص 204.

ب/ المساواة بين المترشحين:

مبدأ المساواة هو مبدأ مكرس دستوريا وذلك في مادة 29 من دستور 1996 الآتي نصها " كل المواطنين سواسية امام القانون " (1).

نتيجة لإرتباط مبدأ المساواة بين المتنافسين بمبدأ المنافسة الحرة وبناء على هذه الفكرة يتعين على الإرادة أن تعامل متقدمين لمناقصة على قدم المساواة والنتيجة القانونية التي تترتب على هذا المبدأ ان الإرادة مجبرة ليس فقط على إحترام مبدأ المساواة وانما ضمان إستعماله وفعالته إذ لا يجوز لها أن تخلق وسائل قانونية للتمييز بين متقدمين كما لايجوز لها أن تمنح إمتيازات او تضع عقبات عملية أمام متنافسين سواء كانت وسائل للتمييز التي تضعها قانونية او واقعة فهي غير مشروعة (2).

ج/ إعلان عن الدعوى للمنافسة:

هو إجراء شكلي جوهري تلتزم الإدارة بمراعاته في كل أشكال المناقصة مفتوحة كانت او محدودة وطنية او دولية وكذلك الحال لو رغبت في التعاقد يؤدي بالقول انه لا تعاقب كأصل عام دون إعلان (3).

3 / إعمال أسلوب المزاد العلني قبل صدور قانون المالية التكميلي سنة 2011

في السابق كان إمتياز يمنح على أساس دفتر شروط وعن طريق مزاد العلني مفتوح او مقيد او بالتراضي وكان المزاد العلني هو قاعدة العامة حيث يرخص للوزراء كل حسب إختصاصه من إمتياز باستعمال مزاد العلني المادة 05 من رقم 04/08، أما التراضي فكان هو الإستثناء وكان يستعمل بعد ترخيص مجلس الوزراء بناء على إقتراح من مجلس الوطني

(1) المادة 29 من دستور 1996 ، السالف الذكر.

(2) بوشنة ليلي، مرجع سابق، ص 50.

(3) عمار بوضياف ، الصفقات العمومية في الجزائر ، دراسة تشريعية و قضائية وفقهية ، الطبعة الثانية ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص 99 .

للاستثمار مادة 06 من نفس الأمر، ذلك في حالات محددة قانونا في نص المادة 07 من نفس الأمر 04/08 ملغاة بصدور مالية التكميلي 2011⁽¹⁾، حيث أبقى المشرع على التراضي كآلية وحيدة لمنح إمتياز وهذا ما سنتطرق اليه لاحقا.

ثانيا: أسلوب التراضي كوسيلة لإبرام عقد الإمتياز

بناء على نص المادة 15 من قانون رقم 11/11 فإنه يمنح الإمتياز على اساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة لأملك خاصة لدولة⁽²⁾.

1 / تعريف التراضي وانواعه:

أ / تعريف أسلوب التراضي:

لم يرد تعريف للتراضي ضمن أحكام الأمر 04/08 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، غير اننا نجد أحكام المنظمة للصفقات العمومية قد عرفت التراضي على انه إجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية الى المنافسة⁽³⁾.

ب / انواع التراضي:

أسلوب التراضي نوعان هما التراضي البسيط وتراضي بعد الإستشارة

- التراضي البسيط

هو إجراء لمنح العقد دون وضع رهن أية منافسة وميزته أنه سريع ويسمح باقتصاد تكاليف منافسة لا مبرر لها.

(1) أمر رقم 04/08 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة ، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، السالف الذكر.

(2) قانون رقم 11/ 11 ، المتضمن قانون المالية التكميلي سنة 2011 ، السالف الذكر.

(3) المادة 27 من المرسوم الرئاسي رقم 136/10 مؤرخ في 2010/10/07 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج.ر، عدد 58 مؤرخة في 2010/10/07 (ملغى).

- التراضي بعد الإستشارة

يسمح هذا النوع بإبرام العقد الإداري بعد استشارة محدودة بسيطة بالوسائل المكتوبة كافية والمناسبة دون اي شكلية اخرى ولا تستثار الا المؤسسات المؤهلة والمعتمدة والتي تستجيب لشروط تحقيق هذه الصفقة وتتميز هذه الطريقة بحرية المفاوضة لكنها تحمل بذور خطر تعطيل مبادئ الشفافية والمساواة وفتح باب تعسف (1).

2/ كفاءات أعمال أسلوب التراضي

كان أسلوب التراضي متبعاً بموجب أمر رقم 11/06 كطريقة لمنح الإمتياز عندما يكون الأراضي واقعة في بلديات وولايات جنوب البلاد وفي خارج بلديات ولايات الجزائر، عنابة قسنطينة وهران كذا بلديات مقر الولاية في هضاب العليا (2).

اما في إطار الأمر رقم 04/08 السالف الذكر فإن منح الإمتياز بإستعمال أسلوب التراضي يرخص من طرف مجلس الوزراء بإقتراح من مجلس وطني للإستثمار في حالة التقدم بمشاريع استثمارية لها طابع الأولوية ولأهمية الوطنية حين تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن حيث تكون محدثة بقوة لمناصب الشغل او القيمة المضافة كذلك عندما تساهم في تنمية المناطق المحرومة او معزولة دون تحديد مناطق تواجد هذه القطع الأرضية كما كان سارياً في ظل الأمر 11/06 (3).

أصبح الطريقة الوحيدة لمنع الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بموجب المادة 15 من قانون رقم 11/11 التي عدلت فحوى المادة 03 من أمر رقم 04/08

(1) عبد الحميد لمين، التراضي اسلوب وحيد لمنح الإمتياز على عقار الصناعي موجه للإستثمار في الجزائر، مجلة الشاملة للحقوق، سبتمبر 2021 ص50.

(2) أمر 11/06، يحدد شروط وكفاءات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، السالف الذكر.

(3) المواد 6، 7، 8 من أمر رقم 04/08، الذي يحدد شروط وكفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

والمادة 16، التي ألغت تطبيق مادة 6 و7 التي تبين حالات إستعمال أسلوب التراضي ليصبح العمل به حالياً بدون قيود (1).

المطلب الثاني:

تنفيذ عقد الإمتياز وآثاره

المبدأ العام هو أن العقد شريعة المتعاقدين، ولكن في عقد الإمتياز بإعتباره عقد إداري، فالأمر يبدو مختلفاً، حيث تعتبر المصلحة العامة أساس إبرام العقد، ولهذا ينفرد عقد الإمتياز كغيره من العقود الإدارية بجملة من المبادئ الخاصة بتنفيذه، والتي لا تتوفر عليها باقي العقود القانون الخاص (أولاً) كما ينتج عن تنفيذه عدة لآثار تتمثل أساساً في حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة (ثانياً).

الفرع الأول: تنفيذ عقد الإمتياز

لكل إمتياز إيرادات ذاتية وأعباء، فالإيرادات متمثلة في الرسوم التي يتلقاها صاحب إمتياز من المنفعين بالإمتياز وأما النفقات فكل ما يصرفه صاحب إمتياز في تشغيل والتي تقع على عاتقه وبما أن صاحب إمتياز يهدف إلى الربح فلا بد من التوازن مالي بين الإيرادات والنفقات.

يتمثل النظام المالي للإمتياز في المبالغ مدفوعة من قبل المستفيد من المرفق العام في شكل بدلات لها طابع الضريبة او ما يسمى مقابل خدمة المؤداة

فيما يخص طبيعة الأموال المنقولة والآخرى الغير المنقولة وأخرى غير منقولة من إنشاءات ومعدات وتجهيزات قد تكون مملوكة للسلطة مانحة للإمتياز او لصاحب إمتياز. والسلطة المانحة للإمتياز لا تملك فقط أموال التي قدمها من قبلها عند منح إمتياز او أثناء

(1) قانون رقم 11/11 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، السالف الذكر.

تنفيذ إمتياز وإما قد ينص دفتر الشروط على ملكيتها لبعض الإنشاءات التي يشيدها صاحب إمتياز بأمواله الخاصة ولتحديد أموال المملوكة للسلطة مانحة للإمتياز لابد من التمييز بين الأموال الواجب إرجاعها بعد إنتهاء من مشروع إمتياز والأموال التي لا ترجع والفاصل هو دفتر الشروط التي يحدد كل التفاصيل ذلك⁽¹⁾.

ويعتبر مبدأ التوازن المالي لصالح الإمتياز بمثابة معادلة مالية دقيقة في حالة تعديل انفرادي للعقد من طرف الإدارة المانحة للإمتياز او في حالة فعل الأمير او في حالة الصعوبات مادية أن يكون للمتعاقد مع الإدارة الحق في التعويض الكامل أما في حالة الظروف الطارئة فإن التوازن المالي للعقد يفترض معادلة عادلة فقط وليس تعويض كامل ولكن غالبا ما تتحمل الإدارة جزء الأكبر من الخسارة التي تصل الى 90 % من الأعباء⁽²⁾، ويكون التعويض وإرجاع التوازن المالي إما باتفاق بين طرفين المتعاقدين وإما عن طريق القضاء.

الفرع الثاني: آثار المترتبة عن عقد الإمتياز

يترتب على عقد الإمتياز العديد من الآثار القانونية في مواجهة الإدارة مانحة الإمتياز، وفسى مواجهة الطرف المتعاقد معها صاحب الإمتياز، والتي تتمثل في حقوق والإلتزامات تخص كل طرف مع الإشارة إلى أن هذه الحقوق والإلتزامات تظهر بشكل واضح في الحالة التي يتم فيها توظيف مبادئ تنفيذ عقد الإمتياز التي تطرقنا إليها سابقا بطريقة صحيحة ومتناسقة.

(1) قواوي بن سليمان، مرجع سابق، ص 34.

(2) زيتوني بارة، عقد الإمتياز في التشريع الجزائري، (مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء)، الجزائر، الدفعة السابعة عشر سنة 2006 / 2009 ص 42.

اولا: آثار عقد الإمتياز بالنسبة لصاحب الإمتياز

قام المشرع الجزائري على اثر الأمر رقم 04/08 بتكريس مجموعة من الحقوق يتمتع بها المستثمر صاحب الإمتياز تتصل أساسا بموضوع الإمتياز، إذ سيكون من الصعب إيجاد أطراف تقبل التعاقد مع الإدارة ان لم تتمتع بحقوق معينة تدفعها للتعاقد معها على اساس ان مايدفع المستثمر لإستثمار في مجال معين هو الإمتيازات التي سيحصل عليها مقابل إبرامه العقد، فلا يمكن التصور ان المستثمر يقبل الإستثمار في مجال لا يعود له الربح والفائدة، إضافة الى ان هذه الحقوق تعود بأهداف تنموية وتشجيعية للإقتصاد الوطني كما رتب المشرع بالمقابل عدة التزامات وفرض عليه احترامها.

1 / حقوق المستثمر صاحب الإمتياز:

أقر المشرع الجزائري من خلال الامر 04/08 السالف الذكر والمراسيم التنفيذية له 152/09 و 153/09 بعض الحقوق للمستفيد صاحب الإمتياز وتتمثل اهمها في الحق في الحصول عل عقار مؤمن بعقد رسمي، الحق في ملكية البنائات، لاستفادة من المزايا الممنوحة والضمانات، الحق في إنشاء رهن رسمي، والحصول على رخصة البناء.

أ/ الحق في الحصول على عقار مؤمن بعقد رسمي :

ان التوثيق الرسمي لإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة في صورة عقد إداري⁽¹⁾ يعد من بين الحقوق الأساسية التي يتمتع بها المستثمر على أساس ان هذا الأخير يشكل أحد الضمانات المهمة لإستغلال العقار بصورة قانونية بالتالي فإن صاحب الإمتياز يستفيد من الحماية القانونية الكاملة حيث لا يمكن الغاء او فسخ عقد الإمتياز إلا في حالة إخلال صاحب الإمتياز بشرط من شروط العقد⁽²⁾.

(1) المادة 10 من أمر 04/08 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،السالف الذكر .

(2) بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 80.

ب / الحق في المزايا والضمانات:

من خلال قانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار فقد منح المشرع المزايا للمستثمر صاحب الإمتياز وقسمها الى 3 أنواع⁽¹⁾:

مزايا مشتركة لكل الإستثمارات القابلة للإستفادة

مزايا إضافية لفائدة النشاطات ذات الإمتياز او المنشأة لمناصب الشغل

مزايا إستثنائية لفائدة الإستثمارات ذات الأهمية الخاصة للإقتصاد الوطني

تخضع هذه الإستثمارات قبل إنجازها للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير إستثمار وذلك من أجل الإستفادة من المزايا المقررة في قانون الإستثمار⁽²⁾.

نصت المادة 08 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار على أنه " بغض النظر عن أحكام الإستثمارات المبينة في المادتين 14 و 17 ادناه، تستفيد الإستثمارات المسجلة طبقا لأحكام المادة 04 أعلاه غير الواردة في القوائم السلبية بقوة القانون وبصفة آلية من مزايا الإنجاز المنصوص عليها في هذا القانون.

نلاحظ من خلال هذه المادة ان المشاريع الإستثمارية المنجزة في إطار منح الإمتياز تستفيد بقوة القانون من مزايا الإنجاز متى تم تسجيلها ويفهم من مزايا الإنجاز أنها المزايا المتعلقة بمرحلة الإنجاز دون تلك المتعلقة بمرحلة الإستغلال إلا أنه من خلال المادة 15 من القانون 09/16 فإن الإستثمارات المنجزة في إطار منح الإمتياز تستفيد من المزايا المشتركة بالنسبة لمرحلتى الإنجاز والإستغلال على حد سواء والتي نصت على أنه "لا تلغى المزايا المحددة في المادتين 12 و 13 أعلاه التحفيزات الجبائية والمالية الخاصة بالمنشأة بموجب التشريع المعمول به لفائدة النشاطات السياحية والنشاطات الصناعية وكذلك الفلاحية.

(1) المادة 07 من قانون رقم 09/16 المؤرخ في 3 اوت 2016، المتعلق بترقية الإستثمار، ج.ر.ع 46 المؤرخة في 3 غشت 2016.

(2) المادة 04 من قانون رقم 09/16 ، السالف الذكر.

من خلال المادة نلاحظ ان المستثمر صاحب الإمتياز يمكن أن يستفيد زيادة على التحفيزات الممنوحة له في القوانين المتعلقة بمنح الإمتياز من المزايا المنصوص عليها في قانون الإستثمار وأيضا من مزايا الإستثمارات التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، كما ترفع مدة مزايا الإستغلال الممنوحة لفائدة الإستثمارات المنجزة خارج المناطق المذكورة في المادة 13 من نفس قانون من 3 الى 5 سنوات عندما تنشأ أكثر من 100 منصب شغل دائم⁽¹⁾.

حيث يمكن ان تستفيد من مزايا الإستثمارات التي لها أهمية خاصة للإقتصاد الوطني والمعدة على أساس اتفاقية متفاوض عليها بين المستثمر والوكالة التي تتصرف باسم الدولة⁽²⁾.

ومن بين أهم المزايا التي يستفيد منها المستثمر هي:

- التخفيض او الإعفاء من حقوق نقل الحق العيني وكذا حقوق التسجيل والشهر العقاري
- التخفيض او الإعفاء من الضرائب والرسوم
- تطبيق النسب المنخفضة في مجال الحقوق الجمركية
- تكفل الدولة جزئيا أو كليا بالمصاريف فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز المشروع
- التخفيض في نسبة الإتاوة الإيجارية السنوية⁽³⁾.

(1) المادة 16 من قانون رقم 09/16 ، المتعلق بترقية الإستثمار ، السالف الذكر.

(2) المادة 17 من قانون رقم 09/16 ، المتعلق بترقية الإستثمار ، السالف الذكر.

(3) عبد الرحيم يسمينة، سعدودي فريدة، منح العقار الصناعي في إطار عقد الإمتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون أعمال، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة آكلي محند اولحاج، 2020/2019، ص 61.

يعد ضمان المساواة في المعاملة من بين الضمانات التي يستفيد منها صاحب الإمتياز بحيث يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب نفس المعاملة الأشخاص الوطنيين فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم⁽¹⁾.

كما تشمل الضمانات الإستقرار التشريعي حيث لا تطبق الآثار الناجمة عن المراجعة أو الإلغاء التي قد تطرأ في المستقبل على الإستثمارات المنجزة في إطار القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار إلا في حالة ما طلب المستثمر ذلك صراحة⁽²⁾

ج / الحصول على رخصة البناء:

يترتب عن حق الإمتياز أيضا حصول صاحب الإمتياز على رخصة البناء⁽³⁾ وذلك من أجل البدء في إنجاز مشروعه الإستثماري⁽⁴⁾

وباعتبار أن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع، ويمنح هذا الحق بمفهوم نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير من أجل تشييد بنايات جديدة مهما كان إستعمالها⁽⁵⁾

(1) المادة 21 من قانون رقم 09/16 ، المتعلق بترقية الإستثمار ، السالف الذكر .

(2) المادة 22 من قانون رقم 09/16 ، المتعلق بترقية الإستثمار ، السالف الذكر .

(3) رخصة البناء: تعتبر وثيقة قانونية غرضها الأساسي هو تنظيم عملية البناء والتعمير فهي تصدر في شكل قرار اداري غرضه الترخيص بالبناء حيث تمنحه السلطة المختصة بالبناء بعد التحقق من قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة العمرانية. نقلا عن ولد علي عمار ماسينييسا، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة المعيار العدد الثامن عشر، سيدي بلعباس جوان 2017.

(4) بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 84

(5) قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر العدد 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990

معدل و متمم.

لم يميز المشرع الجزائري بين الشخص الطبيعي والمعنوي، حيث تتساوى إجراءات طلب الرخصة بينهما بالتالي فإن صاحب الإمتياز يتحصل على رخصة البناء بقوة القانون بعد إستقاء الشروط الضرورية لقبول الطلب المنصوص عليها قانوناً⁽¹⁾.

وعليه نصت المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 على أنه "يمكن التنازل أو المنح بإمتياز للأراضي التابعة للإملاك الخاصة الدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تنتم بالطابع السياسي والمؤسسات ذات الطابع الإقتصادي والأشخاص الطبيعيين أو الإعتباريين الخاضعين للقانون الخاص يعطي المنح باعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول⁽²⁾".

بمفهوم هذه المادة تتمتع الأشخاص المعنوية الواردة فيها بحق الحصول على رخصة البناء حين تتنازل الدولة عن اراضيها الخاصة وتمنح إمتياز إستغلال الأراضي التابعة لأملاكها الخاصة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وعليه فهو حق مكرس قانوناً

د/ رهن حق الإمتياز لضمان قرض:

يعتبر الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين التاليين له في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في اي يد كان⁽³⁾

بحيث أقر المشرع الجزائري لصاحب الإمتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز وكذا على البنائيات المقرر

(1) عزيزي الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية العدد 08، بسكرة، 2005، ص 13.

(2) مادة 51 من قانون رقم 02/97 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر، العدد 89 مؤرخة في 31 ديسمبر 1997.

(3) المادة 882 من أمر 58/75، يتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

إقامتها على الأرض الممنوح إمتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من الأمر رقم 04/08⁽¹⁾.

المفهوم من النص أن المشرع الجزائري منح إمكانية رهن العقار محل الإمتياز من أجل الافتراض وقام بتوفير موارد مالية له من أجل إنجاز مشروعه الإستثمار في مدة قصيرة من أجل تيسيل وتشجيع عملية الإستثمار كون المشكل الوحيد الذي يمكن ان يعترض المستثمر ويعيقه أكثر في إنجاز مشروعه في الآجال المقررة هو نقص الموارد المالية نظرا لما تم انفاقه من مصاريف لأجل الحصول على عقد إمتياز إلا أنه تم تضييق هذا الحق حيث أنه لا يسمح برهن العقار إلا إذا كان من أجل تمويل المشروع الإستثماري محل الإمتياز

ه/ الحق في ملكية البنايات المشيدة على العقار الممنوح:

يمثل هذا الحق أهمية للمستثمر والذي يسعى الى تحقيقه حيث نصت المادة 13 من الأمر 04/08 السالف الذكر على " عند إتمام مشروع الإستثمار تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها وجوبا وبمبادرة هذا الأخير وبعقد موثق"⁽²⁾.

يفهم من خلال هذه المادة أنه يحق للمستفيد من الإمتياز ان يمتلك البنايات التي أقامها على الأرض محل الإمتياز بناءا على طلبه وبعد انجاز المشروع والتي تكرر بعقد يبرم لدى موثق.

وتكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز قابلة للتأجير من الباطن فور الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف

(1) المادة 11 من أمر 04/08 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استقثمارية ، السالف الذكر .

(2) المادة 13 من أمر 04/08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استقثمارية ، السالف الذكر .

الهيئات المؤهلة وذلك وفقا لشروط نصت عليها المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09⁽¹⁾ والتي تتمثل في: إنجاز البنايات المقررة في المشروع الإستثماري المعايينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير

بدء النشاط المعايين قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالإستثمار

بدء النشاط المعايين قانونا حسب الحالة من اللجنة CALPIREF او من الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة او الهيئة المكلفة بمنطقة التوسع السياحي

وجوب إعلام إدارة أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل اجراؤها على حق إمتياز وذلك تحت طائلة البطلان.

تحت طائلة البطلان يمنع التنازل على حق الإمتياز لمجمل العقار لمدة 5 سنوات إبتداء من تاريخ منح الإمتياز إذا منح الإمتياز على أصل عقاري مبني وذلك ماورد في المرسوم التنفيذي 153/09⁽²⁾.

كما يجوز لصاحب الإمتياز تأجير حقه من الباطن بنفس شروط التنازل عليه سواءا كان كليا او جزئيا او يستغله بطريق المقاوله من الباطن او المناولة وهو الأسلوب الذي شجعه المشرع لاسيما في إطار تكثيف نسيج المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بهدف تعزيز تنافسية الإقتصاد الوطني وتشجيع وتطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص خاصة فيما

(1) المادة 19 من مرسوم تنفيذي 152/09 يحدد الشروط وكيفيات منح امتياز على أراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة موجهة لانجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

(2) المادة 21 الفقرة 02 من مرسوم تنفيذي 153/09، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، السالف الذكر.

تؤديه هذه المؤسسات في مجال الصناعة حيث غالبا ما تكون مكتملة ومغذية للصناعات الكبرى⁽¹⁾.

إن عقد الإمتياز من العقود التي تتصرف آثارها الى الخلف العام فإنه يمكن ان ينتقل الحق العيني العقاري وملكية البنايات الى الورثة بعد وفاة صاحب الإمتياز حتى وإن لم ينص الأمر 04/08 على ذلك فإنه بالمقابل لم ينص على عدم الإنتقال الحق بالميراث وعليه تطبق القواعد العامة في انتقال ملكية الميراث⁽²⁾

وقد خول للورثة الحق في انتقال الحق العيني الناتج عن سند الشغل (رخصة او عقد) الملك التابع لأملك الوطنية العامة والبنايات والمنشآت والتجهيزات التي أقامهم مورثهم للمدة المتبقية للسند وذلك بموجب قانون أملاك الوطنية، بحيث إذا كان الحق مضمون في مجال الأملاك الوطنية العامة التي لا يجوز التصرف فيها فمن باب أولى جوازه في مجال الأملاك الوطنية الخاصة⁽³⁾، وينتقل الحق العيني والبنايات بكل ما يتقله من التزامات وحقوق الى الورثة ولهم ان يستغلو العقار محل الإمتياز مباشرة او يعينوا أحد الورثة ليمثلهم بموافقة سلطة الإدارية المختصة كما لهم تأجير من الباطن لذوي الخبرة او التنازل عن الحق الناتج عن الإمتياز للغير ولهم أن يكملو مدة الإمتياز كما لهم ان يطلبوا تحديدها او فسخ العقد قبل إنتهاء المدة⁽⁴⁾.

(1) عبد الرحيم يسمينة، سعدودي فريدة، مرجع سابق، ص 56.

(2) المادة 126 وما بعد من القانون رقم 11/84 مؤرخ في 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج.ر العدد 24، المؤرخة في 12/06/1984 معدل متمم.

(3) المادتين 63 و69 مكرر 2 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتمم، السالف الذكر.

(4) عبد الرحيم يسمينة، سعدودي فريدة، مرجع السابق، ص 57.

2/ التزامات المستثمر صاحب الإمتياز:

يترتب على عاتق صاحب الإمتياز مجموعة من التزامات والتي لا تختلف عن تلك المقررة في مجال القواعد العامة ومن بين هذه الإلتزامات هو احترام بنود التي جاءت في دفتر الشروط وكذلك التزام المستفيد من الإمتياز بدفع ما عليه من مصاريف وأعباء مالية

أ / الإلتزامات المتعلقة بإحترام بنود دفتر الشروط:

يتكون عقد الإمتياز من وثيقة هامة وهي دفتر الشروط كما ذكرنا سابقا في وثائق عقد الإمتياز بحيث على المتعاقدين احترام ما ورد فيه (1).

حيث يلتزم المستفيد من الإمتياز بإنجاز مشروعه الإستثماري في المدة المحددة في عقد الإمتياز ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء وفي حالة عدم اتمامه للمشروع في الآجال المحددة يمنح له آجال إضافية تتراوح بين سنة و3 سنوات وذلك حسب طبيعة وأهمية المشروع (2)

وأضافت المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي في الملحق بالمرسوم التنفيذي 153/09 أنه يجب على المستفيد من الإمتياز إنهاء الأشغال وتقديم شهادة المطابقة في الآجال المحددة في العقد وذلك من تاريخ تسليم رخصة البناء (3)

ويجب على المستثمر عدم تغيير وجهة المشروع الإستثماري فكل تغيير في الوجهة او في استعمالها كليا او جزئيا لأغراض اخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينتج عنه فسخ العقد (4)، فالغرض من منح الإمتياز هو إنجاز مشروع استثماري ولا يمكن ان

(1) عبد الرحيم بيسمينة، سعدودي، مرجع نفسه ص 62.

(2) المادة 21 من مرسوم تنفيذي 153/09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، السالف الذكر.

(3) المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر.

(4) المادة 01 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لأنجاز مشاريع استثمارية السالف الذكر.

ينجز في القطعة الأرضية مستثمرة فلاحية او منجم...الخ، سواء كان يشمل كل القطعة الأرضية او تحويل جزء منها لاغراض اخرى إذ يلتزم باستعمال القطعة الارضية حسب ما تم الإتفاق عليه في دفتر الشروط ويتضمن هذا الأخير وصف دقيق للمشروع الإستثماري وتعين دقيق لمساحة وحدود القطعة الأرضية استعمالا لا يتعارض مع ذلك المبين في دفتر الشروط (1).

يلتزم المستثمر بعدم تغيير وجهة المشروع وبالإضافة إلى التزامه بإنجاز مشروعه الإستثماري في الوقت المحدد في العقد وكذلك احترام القواعد الخاصة بالبيئة او القوانين ذات الصلة بها ويقوم بتقييم ودراسة مدى تأثير المشروع على البيئة ودراسة الخطر، كما يلتزم بالحصول على كل التراخيص البيئية من أجل ممارسة لنشاط تتحق فيه الموازنة بين الإلتزام البيئي ومنطق تعظيم الربح الذي تسعى اليه المؤسسات (2).

يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز باحترام جميع قواعد التهيئة والتعمير ومعايير وقواعد الهندسة المدنية والمعمارية والمجسدة في وسائل التعمير سواء كانت وسائل تنظيمية جماعية او فردية (3)

الوسائل التنظيمية في مجال التعمير في جميع المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير أما الوسائل الفردية فتتمثل في رخصة البناء وشهادة المطابقة التي يجب على المستفيد احترامها (4).

(1) لكحل مخلوف، مرجع السابق، ص 214.

(2) عبد الرحيم يسمينة، سعدودي فريدة، مرجع سابق، ص 63.

(3) المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على أراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، السالف الذكر.

(4) المادة 03 من قانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

كما يقع على عاتق المستفيد من الإمتياز احترام الإتفاقات التي تنقل العقار فينتفع بالإرتفاقات الإيجابية ويتحمل الإتفاقات السلبية منها والحقية، الدائمة والمنقطعة يمكن ان تنتقل القطعة الأرضية محل منح حق الإمتياز إلا إذا تذرع ببعضها واعتذار عن الأخرى تحت مسؤوليته دون اي طعن ضد الدولة ودون أن يلتزم ضمان الدولة وذلك حسب ماورد في المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 153/09

أما إذا اكتشف هذا المستفيد ممتلكات ثقافية او أشياء أثرية على قطعة أرض محل الإمتياز فإنه يلتزم بالإبلاغ عنها الى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا والذي يعلم مدير الثقافة للولاية.

ب / الإلتزامات المتعلقة بالشروط المالية:

يتعين على المستفيد من الإمتياز أن يقدم مخطط تمويل للمشروع الإستثماري المذكور في دفتر الشروط الذي يجب أن تتوفر على البيانات الآتية⁽¹⁾:

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع المزعم إنجازه
- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الإمتياز)
- مبلغ الإعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها او التي يستطيع التصرف فيها

استنادا الى المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 159/09 على ان المستفيد من الإمتياز يدفع زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الإمتياز أجر مصلحته أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الإمتياز.

(1) المادة من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 153/09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ،السالف الذكر

من خلال المادة نلاحظ أن المصاريف المتحصل عليها تستفيد منها ثلاث ادارات عمومية يعملون تحت وصاية وزارة المالية وهو ادارة أملاك الدولة، ادارة الضرائب وادارة حفظ العقاري (1).

تحدد الإتاوة السنوية من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا حيث يلتزم المستثمر بدفع مبلغها المتمثلة 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز (2)

يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز بدفع أجر مصلحة الدولة باعتبارها موثق الدولة إذ نتحصل على أتعابها نظير جهودها فيما يتعلق بإعداد عقد الإمتياز وفي هذا نصت المادة 183 من المرسوم التنفيذي 427/12 أنه يمنح للمدير الولائي لأملاك الدولة تفويضا بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية او ذلك من أجل اعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة واعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها (3).

أما بالنسبة لحقوق التسجيل فيتم تحصيلها من قبل ادارة الضرائب من عقد الإمتياز المحرر من قبل إدارة أملاك الدولة على غرار كل العقود وبالنسبة لحقوق شهر العقاري فتقوم إدارة أملاك الدولة بشهر العقد شأنه في ذلك شأن العقود المدنية لدى المحافظة العقارية، ويحدد الرسم على الشهر العقاري الذي يكون مقابل خدمة تؤديها المحافظة العقارية للشخص الذي يطلب الشهر نسبة 0.5 % من ثمن الأملاك لمدة 11 سنة وذلك عملا بمذكرة المديرية العامة لأملاك الوطنية بعنوان التكاليف الناجمة عن اعداد عقد الإمتياز حيث نصت

(1) بلكعيات مراد، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، اكروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق ، فرع قانون اعمال ، قسم الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر بسكرة 2012/2011 ، ص 100.

(2) المادة 09 من أمر رقم 04/08، المعدلة بموجب المادة 62 من القانون 10/14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر العدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 427/12، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسبير أملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، مؤرخة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

الفقرة 04 منها على أنه "لهذا وفيما يخص الرسم على الشهر العقاري ينبغي أولاً التوضيح أنه يجب تطبيق نسبة 0.5 % تطبيقاً للمادة 353 الفقرة الثانية من قانون التسجيل وهذا تطابق مع ما هو معمول به شأن الأيجارات وليس 1 % كما هو مطبق بشأن العمليات المتضمنة تحويل الحقوق العينية العقارية⁽¹⁾.

بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 جاء المشرع بالعديد من الإعفاءات من بينها الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الشهر العقاري بحيث نص في المادة 60 منه على أنه " تعفى العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة والمتضمنة منح الإمتياز على الأملاك العقارية المبينة وغير المبينة في مراعاة التصريح بالإستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار⁽²⁾.

المفهوم من خلال هذه المادة أن المشاريع الإستثمارية لا تستفيد من الإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ أملاك الدولة إلا بعد التصريح بها لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار إضافة الى كل هذه المصاريف يتحمل المستثمر مستحقات معالجة ملفات الإستثمار وكيفيات تحصيله⁽³⁾.

إذا يتم تحصيلها حسب نوعية الإستثمار الوثائق المعينة على النحو التالي:

- بالنسبة المشاريع التي لا تخضع لإختصاص المجلس الوطني لإستثمار: فإنه يدفع مبلغ 30000 دج لشهادة تسجيل استثمار الإنشاء والتوسيع و/ أو إعادة التأهيل أما بخصوص الوثائق الأخرى كتعديل شهادة التمديد آجال الإنجاز التصريح بالتنازل إلغاء تسجيل بطلب من المستثمر...الخ فيدفع مبلغ قيمته 20000 دج

(1) الفقرة 04 من مذكرة المدير العام لأملاك الوطنية رقم 372، المؤرخة في 14 جانفي 2010، المتعلقة بتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الإمتياز.

(2) المادة 60 من القانون 10/14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر العدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 103 /17 مؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد مبلغ مستحقات معالجة ملفات الإستثمار وكيفيات تحصيله، ج.ر العدد 16 المؤرخة في 2017/03/08.

- بالنسبة للمشاريع التي يساوي مبلغها او يفوق خمسة ملايين دج والخاصة لموافقته المجلس الوطني للإستثمار، فيدفع مبلغ 10000 دج بالنسبة للنوع الأول أما النوع الثاني فيدفع 50000 دج
- بالنسبة للمشاريع الخاضعة لنظام الإتفاقية فيدفع للنوع الأول مبلغ يقدر ب 200000 دج اما النوع الثاني فمبلغ 50000 دج.

ثانيا: آثار عقد الإمتياز بالنسبة للدولة مانحة الإمتياز

تتمتع الدولة بإمتيازات السلطة العامة يجعل منها في مرتبة لا تتساوى مع المتعاقد معها⁽¹⁾ وبالتالي يرتب عقد الإمتياز آثار عليها ولا يمنع من تحمل هذه الأخيرة للالتزامات التعاقدية المترتبة عن العقود التي تكون طرفا فيها والمحددة في دفتر الشروط الى جانب التزامات المستثمر والتي تجعلها مجبرة على الإلتزام بها ويكون المستثمر على دراية بها اذ بإمكانه الدفع بعدم احترام الدولة لها ما يضمن حقوقه ويولد الأمان لديه لهذا نتطرق إلى كل من حقوق الدولة ثم التزامات المترتبة على عاقبتها

1 / حقوق الإدارة المانحة للإمتياز

الى جانب الحقوق التي يخولها الإمتياز للمستفيد منه، فإنه يرتب مجموعة من الحقوق الدولة مانحة الإمتياز والتي يستوجب على المستثمر احترامها ولايجوز للإدارة ان تنتازل عنها او تمتنع على استخدامها إذا تحققت أسبابها لأنها من النظام العام وأي اتفاق يكون موضوعه منع أو تقييد هذه السلطات يكون باطلا بطلانا مطلقا إذ تهدف الإدارة من خلال هذه الحقوق الى تحقيق المصلحة العامة من خلال التنمية الإقتصادية وتتمثل أهمها:

(1) أمر 04/08 الذي يحدد الشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي تابعة لأملك الدولة الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

أ / حق رقابة أستعمال الأراضي التابعة للأمالك الدولة الخاصة

الرقابة حق وسلطة تتمتع لها الإدارة وهي من أهم الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز اذ تقوم بالإشراف على تنفيذ العقد والتحقق من مطابقة التنفيذ للشروط المتفق عليها سواء من الناحية الإدارية أو الفنية أو المالية دون أن يصل ذلك إلى حد تغيير موضوع العقد او الإعتماد على الحقوق المتعاقد الآخر⁽¹⁾، وتتم أعمال الرقابة عن طريق تفتيش وطلب البيانات والإحصاءات وزيارة وفحص طبيعة العمل وإذا اقتضى الأمر تصدر الإدارة قرارا اداريا يلزم المتعاقد معها بأن يتبع الطريقة التي ترتئها في التنفيذ ذو الإكتفاء في ذلك على الطرق المنصوص عليها في العقد⁽²⁾.

تهدف الإدارة من خلال الرقابة الى تحقيق المصلحة العامة التي من أجلها ابرام العقد فإذا اتسمت الإدارة على تنفيذ العقد بالتعسف والرغبة في عرقلة تنفيذ العقد لتوقيع غرامة على المتعاقد فإن هذا التصرف يؤدي بالمتعاقد الى أن يلجأ الى قاضي العقد لطعن فيه فسلطة الإدارة في الرقابة وإشرافها على تنفيذ العقد ليست مطلقة بل مقيدة وتقف عند حد عدم تغيير طبيعة العقد وأن لا تتجاوز مبدأ المشروعية الذي يقضي بخضوع قرارات الإدارة للنصوص القانونية التي تعلوها في سلم المشروعية إذ يعد من أهم ضوابط الرقابة التي تمارسها السلطة المانحة على تنفيذ المشروع موضوع الإمتياز وتعد غير مشروعة اجراءات الرقابة التي لا تتقيد بالقوانين والأنظمة النافذة⁽³⁾.

أكدت على هذا نص المادة 37 من القانون رقم 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بحيث منحت المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأسلاك الموظفين

(1) بلكعبيات مراد، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 138.

(2) لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 229.

(3) مرجع نفسه، ص 229.

ومؤسسات المراقبة كل فيما يخصه رقابة استعمال الأملاك التابعة لأملاك الوطنية وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصاتهم (1).

وأكد كذلك نص المادة 38 من نفس القانون تمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في اطار اختصاصها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلية في الأملاك الوطنية الخاصة وتمارس هذه الرقابة من طرف أعوان ذي كفاءة ومحلفين حائزين رتبة مفتش على الأقل (2) وبهذه الصفة يمكنهم الحصول على أية وثيقة تتعلق بتسيير تلك العقارات او شروط اقتنائها وحيازتها أو استعمالها وبدون هؤلاء الأعوان ملاحظاتهم حول ما تحصلو عليه من معلومات في محضر يوجه الى الإدارة المركزية (3)

أما في نص المادة 12 من الأمر 04/08 باعتبار أن الدولة تتخذ إجراءات إسقاط حق الإمتياز وهو م ستنطرق إليه لاحقا بالتفصيل، فلا يمكنها القيام بهذا الإجراء إلا بعد رقابة مدى تطبيق المستفيد من الإمتياز بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط وهذا دليل كافي على متابعة الدولة عن طريق أجهزتها لمسار سريان المشروع الإستثماري (4)

ما نلاحظه في هذه النقطة بالذات الرقابة تبعثر وتشتت النصوص القانونية المتعلقة بمسألة الرقابة على إنجاز المشروع بحيث وعلى عكس ما نلاحظ في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 06/11 الذي يحدد كفايات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة المخصصة او الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية أين قام المشرع بوضع

(1) المادة 37 من رقم 30/90 يتضمن أملاك الوطنية، معدل ومتمم، بالقانون رقم 14/08، السالف الذكر.

(2) القانون رقم 30/90 السالف الذكر.

(3) المادة 181 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة تسييرها ويضبط كفايات ذلك، ج.ر العدد 60، مؤرخة في 1991/10/24.

(4) المادة 12 من أمر 04/08 السالف الذكر.

بند خاص متعلق بالرقابة وأظهر فيه الجهاز المخول له ممارسة هذا الحق بصورة واضحة هذا ما لا نجده في دفتر الشروط الملحق بكل من مرسومين التنفيذيين 152/09، 153/09⁽¹⁾.

ب/ الحق في تعديل بعض شروط عقد الإمتياز

هذه السلطة بدورها مستمدة من المصلحة العامة وليست مطلقة فالإدارة تملك حق التعديل في العقد كلما اقتضت ظروف المشروع او تنفيذه ويظهر ذلك خاصة في سلطة تحيين قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية عند انقضاء فترة تعادل 11 سنة بالرجوع إلى السوق العقارية بحيث لا تنفيذ الدولة مع صاحب الإمتياز بالمقابل المالي المتفق عليه عند ابرام العقد وإنما تعدل منه بعد مرور 11 سنة وحصول ادارة أملاك الدولة على تقييم تعده مصالحها تحدد فيه القيمة الجديدة المفروضة على صاحب الإمتياز⁽²⁾

ج / الحق في فسخ عقد الإمتياز

ان فسخ عقد الإمتياز يعتبر حق وسلطة الإدارة المانحة للإمتياز، حيث تقوم بفسخ العقد المبرم بينها وبين المتعاقد معها في أي وقت وباتفاق من الطرفين بمبادرة من مدير الأملاك الدولة المختص اقليميا وذلك كعقوبة منها بسبب عد احترام صاحب الإمتياز لبنود دفتر الشروط والقوانين المعمول بها⁽³⁾، ويتم الفسخ بعد توجيه اعدار بين صاحب الإمتياز برسالة موصى عليها مع اشعار باستلام بدون جدوى⁽⁴⁾

عند إنهاء العلاقة العقدية بين الدولة وصاحب الإمتياز يترتب عنه استرجاع الأصل العقاري محل حق الإمتياز من طرف الدولة، أما البنائيات المنجزة من طرف صاحب

(1) بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 96.

(2) المادة 15 من المرسوم التنفيذي 152/09 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الاراضي التابعة لاملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

(3) المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 السالف الذكر.

(4) المادة 16 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر.

الإمتياز يكون مصيرها حسب الإخلال اما الفسخ العقد مع تعويض صاحبه او فسخ العقد دون تعويضه (1)

2 / التزامات ادارة مانحة الإمتياز

إن الإدارة تتمتع سلطات في مواجهة المتعاقد معها كالرقابة وفسخ العقد وباعتبارها طرف ثاني في العلاقة في العلاقة التعاقدية يترتب على عاتقها التزامات تتمثل خصوصا في احترام بنود العقد وتوفير المناخ الملائم لإنجاز المشاريع الإستثمارية وذلك بهدف تطوير الإستثمار الوطني والأجنبي

أ / الإلتزام باحترام بنود دفتر الشروط (بنود عقد الإمتياز)

تلتزم الادارة بإحترام شروط العقد فكونها واضعة لبنود دفتر الشروط لايمح لها الإمتياز ولا السلطة في التعسف والإخلال بشروط العقد فلا تشمل التزاماتها تلك المنصوص عليها في العقد فقط بل تشتمل أيضا ما يعد من مستلزماته وفقا للقانون والعرف بحسب طبيعة الإلتزام فالقاضي يضيف الى التزامات المتعاقدين التي وردت في العقد ما تقتضي به القواعد القانونية المكملة لذلك. (2)

ومن بين هذه الإلتزامات منح التراخيص اللازمة لإبرام العقد الإداري وقرار المنح الصادر عن الوالي والذي على أساسه يتم إعداد العقد فإدارة أملاك الدولة عند إعدادها للعقد الإداري لابد ان تراعي قرار المنح الصادر عن الوالي وتطبيقا لذلك لا يمكن لها ان تخالف او تعدل من موضوع القرار او ان تمنح الإمتياز لمستثمر آخر غير ذلك المحدد في قرار المنح. (3)

(1) عبد الرحيم يسمينة، سعدودي فريدة، مرجع سابق، ص 70.

(2) بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 103.

(3) لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 244

كما يجب على الجهة الإدارية تنفيذ الإلتزامات المترتبة عن العقد بعد اتمامه وبدء تنفيذه اذ يجب عليها تسليم الوعاء العقاري محل الإمتياز سواء كان قطعة أرضية شاغرة او أصل عقاري مبني وأي تقاعس من الادارة في تسليم الوعاء العقاري يرتب المسؤولية العقدية وتلتزم بتعويض المستثمر مما أصابه من ضرر نتيجة ذلك كما تلتزم الإدارة باحترام مدة العقد وتمتع عن أي عمل من شأنه انهاء الإمتياز قبل انتهاء المدة المتفق عليها.(1)

وفي حالة اسقاط حق الإمتياز فإنها تلتزم بتعويض المستثمر عن فائض القيمة التي أتى بها على القطعة الأرضية.(2)

ب / الإلتزام بتوفير المناخ الملائم لإستقبال المشاريع الإستثمارية

تلتزم الدولة الراغبة في تطوير الإستثمار بتعزيز الثقة لدى المستثمرين سواء وطنيين ام أجانب من خلال توفير مناخ استثماري ملائم وذلك من خلال وضع اطار قانوني محكم ومستقرة وبيئة إقتصادية قادرة على استيعاب المشروع الإستثماري وتحصيل عائد من وراء تشغيله.(3)

يرتبط مناخ الإستثمار بصفة عامة بكل التشريعات في الدولة وعلى رأسها قانون الإستثمار والقانون المدني والتجاري وقانون البنك والمنافسة والضرائب والتي يجب ان تتصف بالمرونة ولا تعرقل الآليات الإقتصادية لتمويل المشاريع ومنح الحوافز المالية والضريبية منذ سنة 2012 قامت الدولة بالعمل على تحسين العرض في مجال العقار الموجه للإستثمار من خلال تجسيد برنامج إعادة تأهيل وانجاز المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتوسيعه عبر التراب الوطني لاسيما على طول المحاور الطرق والسكك الحديدية كما عملت الدولة على مكافحة كل أشكال المضاربة في مجال العقار من خلال استخدام ادوات قانونية

(1) لكحل مخلوف، مرجع نفسه، ص 245.

(2) المادة 12 الفقرة 02 من أمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة، السالف الذكر.

(3) بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص99.

عقابية وصدرت أيضا مذكرة رقم 1165 من المديرية العامة لأملاك الدولة فيما يخص تحسين مناخ الإستثمار من خلال تحسين شروط استقبال المستثمرين من طرف مديرية أملاك الدولة.⁽¹⁾

بما ان العقار يشكل قاعدة الإستثمار وبالتالي فإن الإجراءات التي تسيير العقار يجب ان تكون مرنة وهذا بهدف تطوير مناخ الإستثمار وتحسين تنافسية المؤسسات وانعاش النمو الإقتصادي لبلادنا ولذلك شددت مديرية الأملاك الوطنية على ضرورة الإسراع في إعداد العقود وتقديمها للشهر العقاري.⁽²⁾

وفي هذا الصدد أيضا جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ببعض الأحكام من شأنها تحسين مناخ الإستثمار ومن بين هذه الأحكام تبسيط الإجراءات المتعلقة بإنشاء المؤسسات واستفادة من العقار الإقتصادي من خلال الشباك الوحيد على المستوى المحلي بدلا من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار.

كما نص مادة 36 من قانون الإستثمار 09/16 على العديد من التدابير الزامية الى تحسين مناخ الإستثمار كقاعدة الإمتياز الأفضل للمستثمر كما ألغى النص ما كان يعرف بإجراء التصريح بالإستثمار وجاء بإجراء جديد وهو التسجيل عوض الشباك الوحيد التابع للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بأربعة مراكز مخصصة.⁽³⁾

(1) لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 245

(2) مرجع نفسه، ص 246.

(3) لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 247.

الفصل الثاني

العقار السياحي ومحيط المدينة

الجديدة كمجال لعقد الامتياز

الفصل الثاني:

العقار السياحي ومحيط المدينة الجديدة كمجال لعقد الامتياز

يكتسي تطوير الاستثمار اهمية بالغة في استقطاب شريحة معتبرة من المستثمرين الحقيقيين وليس الوهميين، الذين استغلوا القوانين المحفزة لاستثمار في بيع الاراضي لفائدتهم بالدينار الرمزي للاغراض المصلحة الخاصة، حيث ليس لها صلة بالاستثمار وكانت الدولة بامل انجاز اقطاب استثمارية هامة من شأنها التخفيف على الدولة العناء الموجود السلبي للمؤسسة العمومية الاقتصادية ما عدا القليل منهم، ومن جهة اخرى خلق مناصب الشغل لفائدة البطالين او المسرحين من هذه المؤسسات تطبيق لمبادئ اقتصاد السوق الذي اقره الدستور الجزائري سنة 1989.

انتهج المشرع الجزائري عقد امتياز في العقار السياحي الذي يعتبر من الالوعية العقارية الموجهة للاستثمار المنتج، وقد ظهرت قيمته حديثا نتيجة البعد السياحي وعدم معرفة وادراك فوائد ومميزات هذه الثروات.

اما بالنسبة للاقتصاد الوطني فبدا الاهتمام به مع الانفتاح الاقتصادي الوطني وهو مادفع المشرع الجزائري الى استدراك الاستثمار العقاري في المجال السياحي ومنح المشرع الجزائري الامتياز داخل محيط المدينة الجديدة.

حيث يعتبر العقار السياحي من اهم موارد الاقتصاد الوطني، من خلال عملية الاستثمار الفعال والمستثمر وذلك لن يكون الا بناء على نظام القانوني متميز لذلك اهتم به المشرع الجزائري منذ الاستقلال عبر عدة نصوص قانونية دون اعطاء مفهوم محدد له، بل اكتفى بتعريفه عبر مكوناته المشكلة له وبما يتميز به عن غيره.

وانتهج المشرع الجزائري عقد الامتياز داخل محيط المدينة الجديدة من اجل تنمية هذه المنطقة وترقيتها من حالة السكون والركود الى حالة الاستثمار الخدماتي، مع الاخذ بعين

الاعتبار التتمية المستدامة، بحيث تعد سنة 2011 نقطة تحول في ازالة مختلف معوقات التي تقف امام ترقية الاستثمارات في جزائر على سبيل المثال نذكر قانون المالية لسنة 2011 من اجل جذب عدد كبير من المستثمرين بجميع اشكالهم وانواعهم وبالتالي ندرس في هذا الفصل كل من العقار السياحي كمجال لعقد الإمتياز (مبحث أول)، ومحيط المدينة الجديدة كمجال لعقد الإمتياز (مبحث ثاني).

المبحث الاول:

العقار السياحي كمجال لعقد الإمتياز

العقار السياحي من اكبر محفزات الاستثمار ومن اهم متطلباته سواء تعلق الامر بالاستثمار لداخلي او الخارجي، فنظرا لاهمية السياحة في تمويل الدخل القومي عمل المشرع على تشجيع المتعاملين في هذا القطاع، وذلك من خلال منحهم امتيازات من ابرزها تسهيل الحصول على الوعاء العقاري السياحي خاصة وان الجزائر تملك امكانيات طبيعية هائلة سواء داخلية او ساحيلية.

وعليه نتطرق الى كل من مفهوم العقار السياحي (مطلب الاول) واجراءات منح الامتياز على هذا النوع من العقار (مطلب الثاني).

المطلب الأول:

مفهوم العقار السياحي

يعتبر العقار السياحي صورة من صور العقار الموجه للاستثمار حيث اصبح يعول عليه باعتباره مورد هام للاقتصاد الوطني، والذي يمثل عصب ومناطق كل للاستثمار. فهو من بين الرهانات التي تعول عليها الدولة لتحقيق نمو اقتصادي، حيث اهتم المشرع الجزائري بالعقار السياحي منذ الاستقلال عبر عدة نصوص قانونية، إلا انه لم يحدد تعريفا قانونيا لان المشرع ليس من اختصاصه التعريف إلا في بعض المواطن، وانما اكتفى بتعريفه عبر مكوناته التي يتشكل منها وخصائصه التي تميزه عن غيره، نتناول في هذا المطلب كل من تعريف وخصائص عقار السياحي (الفرع الأول) ونتعرض لطبيعته قانونية (الفرع الثاني) ومكوناته (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي وخصائصه

حيث نعالج التعريف العقار السياحي اولا، ثم نبين ثانيا اهم خصائص التي يتميز بيها عقار السياحي.

أولا: التعريف العقار السياحي

للعقار السياحي عبارة مركبة من مصطلحين الاول وهو العقار اما المصطلح الثاني فهو السياحي.

1/ تعريف العقار

مصطلح العقار والمقصود به: "كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون

تلف"⁽¹⁾

(1) المادة 683 من امر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني معدل ومتمم، السالف الذكر

2/تعريف السياحة

لفظ السياحي مشتق من السياحة والتي يقصد بها إقامة المؤقتة لشخص خارج مكان إقامته الاعتيادية، طالما ان هذه الإقامة المؤقتة لا تتحول الى إقامة قائمة وطالما مرتبط هذه الإقامة بنشاط يدر ربحا لهذا الأجنبي.⁽¹⁾

3/موقف المشرع الجزائري من العقار السياحي

وامام عدم وجود تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي، برزت بعض المحاولات الفقهية القائمة على أساس استقراء ما هو وارد في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار السياحي..

ومن هذه المحاولات من عرف العقار السياحي بانه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"⁽²⁾. كما تم تعريفه أيضا على انه: " كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في اطار الاستثمار، او هو الوعاء من الاراضي المحدد والمصنف على انه سياحي لاجل استغلاله في مجال السياحة"⁽³⁾.

(1) بن سديرة جلول، العقار السياحي في جزائر مفهوم وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العددالاول، جامعة التكوين المتواصل بخميس مليانة، يونيو 2016، ص 130.
2فصيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، م<كرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2011/2010، ص 96.
3امال مشتتي، العقار كالية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، جانفي 2010، ص 86.

اما بالنسبة للمشرع الجزائري ما ينبغي الإشارة إليه انه لم يعرف العقار السياحي. وهو ما يتضح من خلال النصوص القانونية والتنظيمية له. ففي ظل المرسوم رقم 66-75⁽¹⁾ المتضمن تطبيق الامر رقم 66-62⁽²⁾ المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، وتحديد مادة 13 منه، نجد ان المشرع الجزائري اكتفى فقط بذكر الحقوق العقارية الواردة داخل المناطق والأماكن السياحية، وبقي الامر على حاله حتى بعد الغاء الامر رقم 66-62 السالف الذكر بموجب القانون الرقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية⁽³⁾، حيث انه بموجب المادة 20 منه نجد ان المشرع الجزائري يعرف العقار السياحي من خلال تبيان تشكيلته.

ثانيا: خصائص عقار السياحي

تعتبر الجزائر من الدول الغنية بالموارد السياحية لتتنوع الموارد الطبيعية والثقافية التي تمتلكها المناسبة لجذب السياح، والعقار السياحي يتميز بمجموعة من المميزات والخصائص التي تجعله قطبا سياحيا، وهذا ما يميزه عن غيره من العقارات الأخرى.

ويمكن تبيان اهم خصائص العقار السياحي كالاتي:

1-الموارد الطبيعية

نقوم بدراسة موارد الطبيعة من خلال ما يلي:

أ-الموقع: جاء على ذكره المرسوم 75/66 ولكن تحت مسمى الاماكن السياحية بحيث عرفها على انها كل منظر طبيعي او مكان ذو جاذبية سياحية بمنظره الخلاب او بما يحتويه من

(1) مرسوم تنفيذي رقم 66-75 المؤرخ في 04 ابريل 1966، يتضمن تطبيق الامر رقم 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966، والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج.ر العدد 28، الصادرة بتاريخ 08 ابريل 1966.

(2) امر رقم 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966، يتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج.ر، العدد 28، الصادرة بتاريخ 08 ابريل 1966.

(3) قانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر العدد 11، الصادرة بتاريخ 19/02/2003.

اهمية تاريخية او فنية او اسطورية او ثقافية، بحيث يجب صيانتها واستثمار قدرتها والمحافظة عليه من التلف الطبيعي او الناتج بفعل الانسان.(1)

وهنا لا يختلف كثيرا على ما جاء في القانون 03/03 بحيث عرف الموقع السياحي على انه كل منظر او موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب او بما يحتوي عليه من عجائب او خصوصيات طبيعية او بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهميته تاريخية او فنية او اسطورية او ثقافية والذي يجب تثمين اصلته والمحافظة عليه من التلف والاندثار بفعل الطبيعة او الانسان.(2)

- المناخ يعتبر المناخ من الموارد الطبيعية الحيوية لرفاه الانسان وصحته ورخائه. والمقصود به وصف حالة الجو السائدة في مكان معين لفترة زمنية طويلة، وذلك من حيث درجات الحرارة ومدى متوسطها وسرعة الرياح وأوقات هبوبها، وكذا الامطار ومواعيد هطولها وحجمها في مختلف الفصول، وتتميز الجزائر من شمالها الى جنوبها بثلاثة أنواع المناخ العناصر البيئية التي يقوم عليها المناخ والتي لها أهمية كبيرة في التنمية المناطق السياحية(3). تتميز الجزائر من شمالها الى جنوبها بثلاثة أنواع من المناخ (4)، مناخ المتوسطي على السواحل الممتدة من الشرق الى الغرب، ودرجة الحرارة متوسطة عموما في هذه المناطق من شهر أكتوبر الى افريل وتقارب 18 درجة، اما في شهر جويلية واوت فتصل الى اكثر من 30 درجة ويكون الجو حارا ورطبا مناخ شبه قاري في مناطق الهضاب العليا ويتميز بموسم طويل بارد ورطب في الفترة الممتدة من أكتوبر الى ماي وتصل درجة

(1) المادة 1 من مرسوم تنفيذي رقم 75/66، المتضمن تطبيق الامر 62/66 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية، السالف الذكر.

(2) نجاة بوساحة، عمار زغبى، عقد امتياز كالية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، المجلد 07، العدد 03، جامعة الوادي، 2021، ص 197

(3) محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، المجلد 08، مجلة القانون العقاري، العدد 03، جامعة البليدة 2، ديسمبر 2021، ص 43.

(4) حميد محديد، حماية العقار السياحي في لتشريع الجزائري، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، العدد 05، الجزائر، د ذكر سنة، ص 208.

الحرارة أحيانا الى 5 درجات و اقل في بعض المناطق، اما في باقي اشهر السنة فتميزه بحرارة جافة وتصل الى اكثر من 30 درجة مناخ صحراوي في مناطق الجنوب والواحات، ويتميز بموسم طويل من شهر ماي الى سبتمبر حيث تصل درجة الحرارة أحيانا الى اكثر من 40 درجة اما باقي الأشهر فتتميز بمناخ متوسطي دافئ⁽¹⁾.

- **الساحل الجزائري:** يمتد الساحل الجزائري على مسافة 1200 كلم وهو يمتاز بارتفاعه وتكونه الصخري وتوجد به عدة فضاءات سياحية نادرة، ومن اهم المناطق السياحية الممتدة على هذا الساحل نجد القالة سيدي فرج...الخ.⁽²⁾

- المناطق الجبلية:

اهم ما يميز المناطق الجبلية في الجزائر وجود سلسلتي الاطلس التي والاطلس الصحراوي والتي تعطيان فرص للاكتشاف والصيد.

ومن اهم المرتفعات السياحية نجد محطة الشريعة وتكيجدة والمغارت والكهوف والينابيع المائية العذبة لما تتميز به بالبرودة صيفا والدفء شتاء والمنابع العلاجية وكل هذه تعتبر بمثابة عوامل جذب للسياح في اكتشاف المكونات السياحية التي تتوفر عليها مختلف مناطق الجزائر.⁽³⁾

- المناطق الصحراوية:

لصحراء الجزائرية ذات مساحة كبيرة تبلغ حوالي 2 مليون كلم مربع موزعة على خمس مناطق هي: ادرار اليزي، وادي، تمنراست وتيندوف.⁽⁴⁾

(1) محمد بوخريص، مرجع سابق، ص 44.

(2) محميد حميد، مرجع سابق، ص 298.

(3) محمد بوخريص، مرجع سابق، ص 44.

(4) حميد محميد، مرجع سابق، ص 298.

- الطبوغرافيا:

تؤثر الخريطة الطبوغرافية لمنطقة معينة في اختيار الأماكن المناسبة لعناصر المشروع السياحي، وهي تتمثل في طبيعة ونوع الأرض (جبال هضاب وديان صحراء) و طبيعة التربة والشواطئ صخرية او رملية ظاهرة المد والجزر.⁽¹⁾

- المحطات المعدنية:

الجزائر بلد ذو مناظر طبيعية رائعة وإمكانيات سياحية وثقافية هائلة ومتعددة وحتى الطبيعية التي كان لها فضل في هذا، كما وهبها الله عز وجل بالمنابع المعدنية المدهش في الامر انه هذه المنابع قد اثبتت خصائصها العلاجية وفقا لبحث أجرته المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية يبين وجود 202 منبعا للمياه المعدنية يتركز معظمها في جزء الشمالي للبلاد ومن اهم هذه الحمامات نجد حمام ريغة بعين الدفلى.⁽²⁾

2- موارد الثقافة والتاريخية:

هي عبارة عن تلك معالم الاصطناعية المنجزة من قبل الانسان والمهياة والجاهزة لاستقبال السياح كالمدين. كذلك هناك جوانب التاريخية والثقافية التي تزخر بها الجزائر من موارد سياحية متنوعة، ومن أهمها نجد المعالم المصنفة من طرف منظمة اليونسكو والمتمثلة في تيمقاد الحضارية من الملاهي الفنادق والمطاعم وكذا الأماكن الدينية حيث تلعب كل هذه الأماكن في جذب السياح⁽³⁾.

(1) خالد كواش، أهمية السياح في ظل التحولات الاقتصادية(حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2004/2003، ص24.

(2) كاميليا قيطون ونجوى اوكليل، الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي -ام ابواقي-، السنة الجامعية 2021/2020، ص18.

(3) جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر مفهوم وموارده، مرجع السابق، ص132.

كذلك هناك جوانب التاريخية والثقافية التي تزخر بها الجزائر من موارد سياحية متنوعة، ومن أهمها نجد المعالم المصنفة من طرف منظمة اليونسكو والمتمثلة (1) في تيمقاد، والتي تم انشائها من طرف الامبراطور المدن الرومانية الطاسيلي وتحتوي على اكثر من 15000 لوحة تعكس تحولات المناخ والهجرة الحيوانات وتطور الحياة البشرية في الصحراء خلال 6000 سنة قبل الميلاد، قلعة بني حماد والتي تقع بولاية المسيلة وهي من المدن الإسلامية وكانت عاصمة للدولة الحمادية قصر ميزاب الذي انشا من طرف الاباضيين القسبة التي توجد بولاية الجزائر وهي مدينة إسلامية قديمة (2).

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار السياحي

بالرجوع لنص المادة 20 من القانون رقم 03/03 السالف الذكر يمكن القول ان العقار السياحي القابل لبناء يتشكل من الاراضي المحددة لهذا الغرض في المخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للاملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك تابعة للخواص (3). وبالتالي يمكن القول ان العقار السياحي يجمع بين الملك العام والملك الخاص، ويخضع استعمالها واستغلالها لاحكام القانون رقم 03/03 السالف الذكر والقانون رقم 04/98 (4).

اولا: الأراضي التابعة للاملاك الوطنية العمومية

والمقصود بالأراضي التابعة للاملاك الوطنية العمومية طبقا للقانون رقم 90-30 المتعلق بالاملاك الوطنية المعدل والمتمم (5)، تلك الاملاك الوطنية العمومية المتكونة من الحقوق والاملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف

(1) حميد محيد، مرجع سابق، ص 299.

(2) محمد بوخريص، مرجع سابق، ص 45.

(3) حياة كحيل، اليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، جزء 01، العدد 30، جامعة الجزائر 1، الجزائر، ص 134.

(4) قانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/02/21 المتعلق يتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، جريدة الرسمية، عدد 12، المؤرخة في 1998/02/21.

(5) قانون رقم 30/90 يتضمن قانون أملاك الوطنية، السالف الذكر.

الجمهور المستعمل، إما مباشرة واما بواسطة مرفق العام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكيفا مطلقا او أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق، كما يدخل ايضا ضمن أملاك الوطنية العمومية الثروات والموارد الطبيعية المحددة في المادة 15 من نفس هذا القانون⁽¹⁾. وبالرجوع إلى القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وتحديد في نص المادتين و16 و15 منه نجد أن المشرع الجزائري يقسم أملاك الوطنية العمومية إلى نوعين هما:

1-أملاك الوطنية العمومية الطبيعية

وهي الأملاك التي تكونت بفعل الطبيعة، وتقوم الدولة باثبات وجودها وتحديد مجالها كاملاك عمومية، وتشمل بصفة عامة على أملاك العمومية البحرية وأملاك العمومية المائية والموارد والثروات الطبيعية.⁽²⁾

حيث نصت المادة 15 من القانون رقم 30/90 المتعلق باملاك الدولة الوطنية المعدل والمتمم على شواطئ البر ومياه البحرية الداخلية والبحيرات والمساحات المائية الأخرى او مجالات الموجودة ضمن حدودها.

كما يعرفها القانون المتضمن المياه والثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها والمناطق البحرية⁽³⁾.

(1) المادة 12 المعدلة بموجب امر رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الذي يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 او المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44 الصادر بتاريخ 03 اوت 2008.

(2) عايدة مصطفىاوي، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة علي لونيبي البلدية 2، الجزائر، ص149.

(3) قانون رقم 12/05، يتعلق بالمياه المؤرخ في 04 غشت 2005، الجريدة الرسمية العدد 60، المؤرخة في 04 سبتمبر 2005. معدل ومتمم .

2- أملاك الوطنية العمومية الاصطناعية

هي أملاك التي تنشأ بتدخل من الانسان والتي حددتها المادة 16 من القانون رقم 30/90 وتشمل خصوصا على ما يلي:

- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الاثرية الحدائق المهيئة والبساتين العمومية.
 - الأشياء والاعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة المنشآت الثقافية والرياضية.
- ويقصد باراضي التابعة للاملاك الوطنية سواء كانت طبيعية او اصطناعية في مجال العقار السياحي هي الأراضي واقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للبناء وفي اطار الاستغلال للاستثمار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية هذا النوع لمن الأراضي المشكلة للعقار السياحي لاتقبل التصرف فيها او التقادم او الحجز.⁽¹⁾

ثانيا: الأراضي التابعة للاملاك الوطنية الخاصة

هي تلك الأراضي التابعة للاملاك الوطنية الخاصة⁽²⁾ يتكون العقار السياحي التابع للاملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة او احدى المجموعات الاقليمية، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والتي قد تكون ضمن الاراضي التي تم الغاء تخصيصها او تصنيفها كاراضي تابعة للاملاك الوطنية العمومية وهي بهذه الصفة قابلة للبيع والايجار والتبادل طبقا للاتفاق ودي.⁽³⁾

عرفها القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية بمفهوم المخالفة حيث نصت المادة 12 منه على انه: الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن أملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت ملك للدولة او الجماعات الاقليمية.

(1) محمد بوخريص، المرجع السابق، ص 49.

(2) حياة لكحيل، المرجع السابق، ص 134.

(3) بن سديرة جلول، المرجع السابق، ص 133.

تتمثل اذن في مجموع الاوعية العقارية التي يمكن التنازل عنها بغرض الاستثمار مقابل شروط القانونية محددة شريطة انجار المشروع الاستثماري، وقد حددت المادتين 17 و18 من قانون 30/90 المعدل والمتمم على مشتملات اللاملاك الوطنية الخاصة.

كما نصت المادة 22 من قانون 03/03 السالف الذكر على انه: اتباع الأراضي التابعة للاملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية لانجاز البرامج الاستثمارية المحددة في المخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للسياحة طبق اتفاق الوادي وتتخذ الدولة التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي في مناطق التوسع السياحي⁽¹⁾.

ثالثا: الأراضي التابعة للخواص

يقصد بالاراضي التابعة للخواص في مجال العقار السياحي الاراضي التي تعود ملكيتها للخواص الا انها ذات طابع سياحي وتقع داخل مناطق التوسع السياحي او المواقع السياحية⁽²⁾، تكون قابلة للبناء طبقا لما هو وارد في مخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون⁽³⁾. تقوم الوكالة الوطنية للتنمية للسياحية باقتنائها وذلك من خلال ممارسة حق الشفعة او نزع الملكية للمنفعة العامة كلما استدعت الضرورة الى ذلك.⁽⁴⁾

وبناء على ذلك فانه في هذه الحالة يفترض اما ان يكون عقار السياحي مبني او قابل للبناء او يكون عبارة عن اراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية، الا انه في الغالب يكون العقار السياحي في هذه الحالة عبارة عن فنادق وقرى سياحية او حمامات ومطاعم تم إنجازها في اطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص⁽⁵⁾.

(1) قانون 03/03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، السالف الذكر.

(2) فراح حورية، المرجع نفسه، ص 314.

(3) المادة 22 الفقرة 3 من قانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، السالف الذكر.

(4) نجاه بوساحة، عمار زغبى، عقد امتياز كالية لاستغلال العقار السياحي، المجلد 07، مجلة صوت القانون، العدد 03، جامعة الوادي، 2021، ص 201.

(5) بن سديرة جلول، المرجع السابق، ص 134.

الفرع الثالث: مكونات العقار السياحي

من خلال القوانين المنظمة للعقار السياحي يتضح ان هذا الأخير يتكون من الأراضي الموجودة في المناطق التوسع السياحي او المواقع السياحية او المناطق المحمية ويتم تحديد هذه المناطق قصد الحماية والمحافظة على الطابع السياحي لها. لهذا سنتطرق في هذا الفرع الى مناطق التوسع (أولاً) و نتعرض الى المواقع السياحية والمناطق المحمية (ثانياً).

أولاً: مناطق التوسع السياحي

تتمتع الجزائر بقدرات سياحية هائلة لهذا ركزت وزارة السياحة في السياسيات الخاصة بتطوير السياحة في الجزائر بإنشاء ما يسمى بمناطق التوسع السياحي، التي توفر على مؤهلات تسمح لها بان تكون منطقة سياحية ورغم الانشغال والاهتمام الكبير الذي اولته السلطات لتحديد مفهوم مناطق والمواقع السياحية وتثمينها قانونياً.

بالرجوع الى القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية السالف الذكر نجد انه اعتبر مناطق التوسع السياحي كل منطقة او امتداد من الإقليم يتميز بصفات او بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة او تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط او اكثر من السياحة ذات مردودية، اذا يتم تهيئة وتسيير واستغلال هذه المناطق التوسعية وفقاً لمواصفات مخطط التهيئة السياحية المعد من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة والمدرج ضمن أدوات تهيئة الإقليم.

1- الأقطاب السياحية السبعة للامتياز

الأقطاب السياحية هي الفضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز تتوفر على تجهيزات وإيواء وترفيه وإقامة التسلية الأنشطة السياحية في تعاون مع المشروع التنموية الاقليمية ويستوجب لطلب السوق ويتمتع باستقلالية كافية ليكون له ذلك الاشعاع على مستوى الوطني والدولي والقطب السياحي المتعدد الابعاد ولأهداف ومؤهل ليصبح واجهة رمزية لبروز وجهة سياحية للامتياز دائمة وتنافسية وابتكارية.

الجزائر في صدد اطلاق سبعة اقطاب السياحية للامتياز يتشكل كل قطب من عدة مكونات وفقا لقدراته وجاذبيته الاقليمية الامر الذي حدد المواضيع المكيفة التي يمسه التطوير بغية ضمان عرض متعدد ومتنوع يستجيب لطلبات السياح⁽¹⁾.

2 - المياه الحموية:

نظمها المشرع الجزائري بموجب احكام المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية⁽²⁾. وعرفها المشرع هي عبارة عن مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي او بئر محفورة والتي يمكن ان تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية⁽³⁾.

يندرج في الاطار الاستعمال المياه الحموية بواسطة احدى مؤسستين:

أ- المؤسسات الحموية:

يقصد بيها وفقا لنص المادة 05 من المرسوم رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية.

ب- مؤسسات المعالجة بمياه البحر:

وهي الأخرى يقصد بها وفقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية كل مؤسسة تستعمل

(1) مسلمي نور الدين، العقار السياحي في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص 13.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 2007/02/19 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 13، الصادرة بتاريخ 2007/02/21.

(3) المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي.

مياه البحر والموارد الطبيعية المستخرجة من البحر بعد معالجتها لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية.⁽¹⁾

3- الساحل:

من خلال القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنمية يشتمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا يعرض اقله ثمانمائة على طول البحر⁽²⁾ ويضم:

سفوح الرواي والجبال المرئية من البحر وغير مفصولة عن الشاطئ بسهل الساحلي السهول الساحلية التي يقل عن ثلاثة كيلومترات ابتداء من اعلى نقطة تصل اليها مياه البحر الأراضي ذات الوجة الفلاحية.

كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من اعلى نقطة تصل اليها مياه البحر.

المواقع التي تضم مناظر طبيعية او تحمل طابعا ثقافيا او تاريخيا.⁽³⁾

4- الشواطئ:

يعتبر الشاطئ جزءا من مناطق التوسع السياحي تتمركز فيه لسياحة الشاطئية خلال موسم الاصطياف⁽⁴⁾، وقد عرفه القانون 02-03 مؤرخ في 17 فبراير 2003 للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشاطئ في المادة الثالثة بانه "شريط إقليمي للساحل الطبيعي، يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف

(1) جلول بن سديرة، المرجع السابق، ص 137.

(2) نور الدين مسلمي، المرجع السابق، ص 15.

(3) المادة 07 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخ في 12 فبراير 2002.

(4) الهام ببيع، عقد الإمتياز كالية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، الجلد 30، مجلة العلوم الانسانية، العدد 03، قسنطينة، ديسمبر 2019 ص 223.

الجوية العادية والملحقات المتاحة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض المنشآت بغرض استغلالها".

كما عرفه المرسوم التنفيذي 427/12⁽¹⁾ المحدد للإدارة وتسيير أملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، بأنه جزء من الساحل تغطيه على مياه البحر تارة، ويكشف أخفضها تارة أخرى، فالشاطئ إذن من الأملاك الوطنية العمومية وعلى وجه التحديد من الأملاك العمومية الطبيعية طبقا لقانون الأملاك الوطنية 30/90 المادة 15 من القانون⁽²⁾، ولكي يكون قابلا للإستغلال لابد من خضوعه لنظام الترخيص بصدور قرار من الوالي يقضي بالسماح بالسباحة فيه، بناء على اقتراح اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح الشاطئ أو منعه للسياحة، ويشترط للبدء في استغلالها أن يكون جاهزا ومهيأ طبقا لمخطط التهيئة السياحية الذي يتضمن جملة من التجهيزات والأشغال المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي للشواطئ طبقا للقانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتأمينها⁽³⁾، الذي نص على إنشاء مخطط خاص بالشاطئ يسمى مخطط تهيئة الشاطئ لحماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منها، يتضمن جميع الأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها، وهذا ما وضحه بدقة المرسوم التنفيذي 144/09⁽⁴⁾.

– المؤسسات الفندقية:

حسب النص المادة 03 و 04 من القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد قواعد المتعلقة بالفندقة وتطبيق احكام هذا القانون صدور المرسوم التنفيذي رقم 19-158

(1) المادة 11 من المرسوم التنفيذي 427/12 المحددة لإدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السالف الذكر.

(2) المادة 15 من القانون 30/90، المتضمن قانون املاك الوطنية معدل ومتمم ، السالف الذكر .

(3) المادة 26 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتأمينه، السالف الذكر .

(4) مرسوم تنفيذي 144/09 المؤرخ في 07 افريل 2009، المحدد لشروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ، ومحتواه وكيفيات تنفيذه، الجريدة الرسمية عدد21، مؤرخة في 08 افريل 2009.

المؤرخ في 30-04-2019⁽¹⁾ يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد الشروط وكيفيات استغلالها واعتماد مسيرها، حيث جاء في الفصل الأول منه هذا الأخير يحمل العنوان تعريف المؤسسات الفندقية وخاصة المادة 01-02 منه: "يقصد بمؤسسات الفندقية في مفهوم هذا المرسوم كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين او مقيمين دون ان يتخذوها سكنا لهم وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمة المرتبطة بها".

نلاحظ ان مفهوم المؤسسات الفندقية واسع لا ينحصر في الفنادق فقط حيث يشمل حسب المرسوم التنفيذي رقم 19-158 في مادته 03 على مؤسسات الفندقية موضوع هذا المرسوم هي: الفنادق والمركبات السياحية، شقق الفنادق، نزل الطريق الخيمات السياحية⁽²⁾.

ثانيا: المواقع السياحية والمناطق المحمية

تعد كل من المواقع السياحية والمناطق المحمية جزء لا يتجزأ من مكونات العقار السياحي حيث لا تقل أهمية مقارنة بمناطق التوسع السياحي فقد خصها المشرع الجزائري بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية.

1-المواقع السياحية:

عرف القانون رقم 03-03متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية في مادتين 02 و03 منه المواقع السياحية هي: كل منظر او موقع لا جاذبية سياحية لمظهره الخلاب او بما يحتويه من عجائب او خصوصيات طبيعية او بنايات مشيدة عليه بحيث يعترف له بأهمية تاريخية او فنية او اسطورية او ثقافية والذي يجب تثمين اصالته والمحافظة عليه، كما نجد ان القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽³⁾ وفي مادته 02 منه ان من

(1) مرسوم تنفيذي رقم 19-158، المؤرخ في 30/04/2019، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرتها، ج.ر العدد 33 المؤرخة في 19/05/2019.

(2) كاميليا قيطون، نجوى اوكل، المرجع السابق، ص 13.

(3) المادة 02 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر العدد 44 المؤرخة في 17/06/1998.

مشمتملات المواقع السياحية الأماكن والآثار التاريخية العقارية، حيث يقصد بها جميع الممتلكات الثقافية العقارية والعقارات بالتخصيص الموجودة على ارض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها المملوكة لأشخاص الطبيعيين أو المعنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والاقلمية الوطنية المورثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ الى يومنا هذا.

من خلال استقراء النصوص القانونية الواردة في القانون رقم 98-04 متعلق بحماية التراث الثقافي نجد ان الأماكن والآثار التاريخية تصنف الى عدة أصناف نذكرها على هذا نحو:

أ- المعالم التاريخية:

جاء في المادة 17 من القانون رقم 98-04 متعلق بحماية التراث الثقافي فان المعالم التاريخية عبارة عن "أي انشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية "

المواقع الاثرية:

حسب المادة 20 من القانون رقم 98-04 متعلق بحماية التراث الثقافي ان المواقع الاثرية هي " المساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفية نشطة وتشهد باعمال الانسان أو بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الاثرية أو الدينية أو الفنية والمقصود بها على الخصوص المواقع الاثرية بما فيها المحميات الاثرية والحظائر الثقافية ".

ج- المحميات الاثرية:

جاء في المادة 38 من القانون رقم 98-04 متعلق بحماية التراث الثقافي حيث تتكون المحميات الاثرية من مساحات لم يسبق ان أجريت عليها عملية استكشاف وتنقيب، كما يمكن

ان تتطوي هذه المحميات الاثرية على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها ولم تخضع لاحصاء او جرد وقد تختزن في باطنها اثارا تحتوي على هياكل اثرية مكشوفة.

د- الحظائر الثقافية:

حسب المادة 38 من القانون رقم 98-04 متعلق بحماية التراث الثقافي فان الحظائر الثقافية هي: "تصنف في شكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها او باهميتها والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي".

هـ- القطاعات المحفوظة:

حسب المادة 41 من القانون رقم 98-04 متعلق بحماية التراث الثقافي فان القطاعات المحفوظة، هي عبارة عن مجموعات عقارية حضرية او ريفية نذكر منها على سبيل المثال القصبات والمدن والقصور والقرى.

2- المنطقة المحمية:

بغرض الحفاظ على الموارد الطبيعية وإيقاف ظاهرة تدهور قامت السلطات العمومية بتحديد مناطق مهياة للاستجابة لتحقيق اهداف المحافظة على النباتات والحيوانات والمحافظة على وسطها المادي هذي المناطق تسمى بالمناطق المحمية.⁽¹⁾

المنطقة المحمية هي مجموعة الأراضي التي تشكل داخل منطقة التوسع السياحي حزام امني ضد كل ما من شأنه تقليل النشاط السياحي، او القيام بالتاثير السلبي على افاق تحديد وتنشيت المشاريع السياحية.

عرفتها المادة 02 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على انه: "المنطقة المحمية جزء من منطقة التوسع السياحي او الموقع السياحي غير قابلة للبناء

(1) فراح حورية، المرجع السابق، ص 317.

وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحضائر الوطنية او اللاترية كالمحميات الاثرية او الثقافية.

المطلب الثاني:

اجراءات منح الامتياز على العقار السياحي

ابقى المشرع على وسيلة وحيدة لاستغلال العقار السياحي والمتمثلة في عقد الامتياز تطبيقا للامر 04/08 السالف الذكر، بحيث سنتطرق الى كل من اليات تسير وتهيئة العقار السياحي الموجه لاستثمار (الفرع الاول) اجراءات منح الامتياز وفقا لنصوص التنظيمية (الفرع الثاني) بالاضافة الى استغلال العقار السياحي عن طريق عقد الامتياز (الفرع الثالث).

الفرع الاول: اليات تسير تهيئة العقار السياحي الموجه لاستثمار

نظرا للاهمية التي يمتاز بها العقار السياحي باعتباره العنصر الفعال للحركة الاقتصادية والفضاء الذي تمارس فيه الانشطة السياحية بمختلف انماطها، سعى المشرع الى انشاء عدة اجهزة ادارية تتولى العمليات القانونية التي تقع على العقار السياحي (اولا) وكذلك التهيئة السياحية التي تعتبر تقنية تسمح بتنظيم مجالات الجاذبة والمستقطبة للسياح (ثانيا) بالاضافة الى الترقية السياحية التي جاءت بها المادة 8 من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة⁽¹⁾ (ثالثا).

أولا: الاجهزة المسؤولة عن تنظيم العقار السياحي

1- الهيئات المركزية المكلفة بتنظيم العقار السياحي

تعددت الهيئات المنظمة للعقار محل دراستنا سنذكر منها ما يلي:

(1) قانون رقم 01/03 مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر عدد 11 المؤرخة في 2003.

أ/ وزارة السياحة والصناعة التقليدية: مر قطاع السياحة في الجزائر بعدة تغييرات في هيكله الادارية حيث انه بعد الاستقلال اطلق عليها تسمية وزارة السياحة بموجب الامر المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية⁽¹⁾، ثم بموجب المرسوم رقم 232/88 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، تغيرت تسميتها الى وزارة الثقافة والسياحية⁽²⁾ بعد ذلك تغيرت تسميتها الى وزارة الثقافة السياحة، واعيد تسميتها بوزارة السياحة والصناعة التقليدية بمقتضى المرسوم التنفيذي محدد لصلاحيات وزارة السياحة والصناعة التقليدية⁽³⁾، وفي سنة 2007 ادمجت ضمن وزارة التهيئة العمرانية والبيئة لتصبح في سنة 2010 وزارة السياحة والصناعة التقليدية، وعلى راس الهيكل الاداري في مجال تسيير العقار السياحي نجد وزارة السياحة والصناعة التقليدية، وبالرجوع الى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 75/03 المحدد لصلاحيات وزير السياحة⁽⁴⁾، نجد انه يقوم بمجموعة من المهام والصلاحيات تتمثل في:

- الاعداد والسهر على مراقبة النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.
- اعداد واقتراح ادوات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار ومراقبة السياحي والحموي وكذا المحافظة على التراث السياحي.
- اعداد عناصر ضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية وتنفيذها
- يضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية والفندقية والحموية

(1) امر رقم 66-62، المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية، السالف الذكر.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 88-232 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج.ر عدد 51 المؤرخة في 14/12/1988، معدل ومتمم.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 92-357 المؤرخ في 30/10/1992 محدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، ج ر عدد 71 المؤرخة في 04/10/1992

(4) المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 75/03 المؤرخ في 24/02/2003 المحدد لصلاحيات وزير السياحة، ج ر عدد 13، المؤرخة في 26/02/2003 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06/213 المؤرخ في 18 يونيو 2006، ج ر عدد 40، المؤرخة في 18 يونيو 2006.

ب/: الوكالة الوطنية لتنمية السياحية

تعتبر الوكالة الوطنية للتنمية السياحة الهيئة التي تملك الصفة القانونية لتسيير العقار السياحي، وفقا للصلاحيات التي تتمتع بها باسم الوزير المكلف بالسياحة الذي يعمل بالتنسيق مع وزير المالية المسير لاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

تخضع لأحكام القانونية العامة الاملاك العقارية المتنازل عنها او الممنوحة وفقا لنظام الامتياز للمستثمرين من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، وتتمثل هذه الاحكام في ابرام عقد موثق ومشهر من طرف المحافظة العقارية، كما يجب على المستثمرين اعادة تهيئة هذه الاوعية العقارية، والعمل على احترام طبيعتها القانونية والوجهة المخصصة لها في مخطط التهيئة السياحية الوطنية (1)

اقر المشرع الجزائري بالدور الاساسي للوكالة الوطنية للتنمية السياحية، على غرار اللجنة الولائية وهيئة تسيير المدينة الجديدة في كون الهيئتين الاوليتين يقترحان منح الامتياز، اما الوكالة الوطنية للتنمية السياحية توافق على منح الامتياز، وقد نصت المادة 18 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على انه: "تسند مهمة اقتناء وتهيئة وترقية واعادة البيع او تاجير الاراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المعدة لانجاز المنشآت السياحية الى " الوكالة الوطنية السياحية ". يتضح من نص المادة ان الوكالة الوطنية الاطار الإداري الوحيد المختص بالموافقة على او الرفض على طلبات منح الامتياز على العقار السياحي قبل النظر فيهم من قبل الوالي المختص إقليميا (2).

(1) خليفى محمد، النظام القانوني لاستثمار في العقار السياحي بالجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد الرابع، النعامة، جوان 2016 ص 122.

(2) قانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، السالف الذكر.

تعد الوكالة الوطنية للتنمية السياحية الاداة الرئيسية المتخصصة والمسؤولة عن التسيير والتنمية والحفاظ والاستغلال العقلاني للعقار السياحي، فهي العامل الاساسي المكلف بتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة، وتم انشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98/70 المؤرخ في 1998/02/21، تعتبر هيئة ذات طبيعة صناعية تجارية تتمتع بالشخصية المعنوية وهي تحت وصاية الوزير المكلف بالتجارة⁽¹⁾، ويكون مقرها حي محافظة الجزائر الكبرى ويمكن نقلها الى مكان اخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية، وتكمن مهمتها الاساسية في العمل على تطوير النشاط السياحي، وتهيئة الاقليم من خلال توفير الشروط القانونية والمادية للمستثمرين. وتتكفل الوكالة على الخصوص بما يلي⁽²⁾:

- انجاز الدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقة والحمامات المعدنية
 - القيام بكل الاعمال ترقية مناطق التوسع السياحي
 - تتكفل باقتناء الاراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها، وتجدر الاشارة علة انها تمارس حق الشفعة على العقارات المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على عقار يكون موضوع تصرف إداري بعوض او بدون عوض.
- ج/ بنك المعطيات السياحية:

تم انشائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 81/04 الذي يحدد كيفيات وضع بنك المعطيات للسياحة بهدف جمع المعلومات والمعطيات، ويتجلى اختصاصه في تعميم وتحسين المعلومات السياحية، ويضع تحت تصرف الحكومة ومؤسسات الادارة العمومية والهيئات

(1) المادة 1 من مرسوم تنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الاساسي، ج ر عدد 11 المؤرخة بتاريخ 1998/03/01.

(2) مسلمي نور الدين، مرجع سابق، ص22.

معلومات موثوقة عن وضعية السياحة وتطورها وطنية كانت ام دولية، انشأ نظام احصائيات بغرض تقدير تشجيع الاستثمار السياحي في البلاد (1)

تكلف المدرجات الولائية السياحية، والديوان الوطني للسياحة، والوكالة الوطنية للتنمية السياحية وكذا الجمعيات التي تنشط في المجال السياحي، بارسال المعطيات المجمعة الى المصالح المختصة بادارة الوزارة المكلفة بالسياحة قصد لاستغلالها وفق الكيفيات المحددة بقرار من الوزير المكلف بالسياحة (2).

د/ صندوق دعم الاستثمار السياحي:

من أجل اقتناء الاراضي باسعار مغرية ومعقولة لاجل وضع القطاع في ظروف تنافسية، تم انشاء صندوق دعم الاستثمار السياحي بموجب قانون المالية 2002، نظرا للظروف المعمول بها في التشريعات المجاورة والتي وصلت الى حد منح الأراضي بالدينار الرمزي والاستثمار السياحي يتطلب مدة طويلة لانجاز المشاريع، وهذا الصندوق يمثل مساهمة فعالة في التنمية الوطنية التي تتم بتدعيم الاستثمار السياحي (3).

هـ/ الديوان الوطني للسياحة:

هو مؤسسة عمومية ذات الطابع الاداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويعتبر أداة الحكومة لتحديد السياسة الوطنية في مجال السياحة وتنفيذها (4).

ويتكفل الديوان الوطني للسياحة بما يلي: (5)

- المشاركة في التظاهرات الدولية المتعلقة بالسياحة المناخية والحمامات المعدنية.

(1) المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 81/04 المؤرخ في 14/03/2004 يحدد كيفيات وضع بنك معطيات للسياحة، ج ر، العدد 15 مؤرخة في 14/03/2004.

(2) المادة 04 مرجع نفسه من المرسوم السالف الذكر.

(3) آمال شتي، مرجع سابق، ص 106.

(4) المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 214/88، المتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة، السالف الذكر .

(5) المادة 04 المرجع نفسه.

- إجراء كل بحث أو دراسة بغية ضبط الاساليب وتحولات السوق السياحية.
- جمع وإستغلال وتحليل المعلومات والاحصائيات المتعلقة بترقية العقار السياحي
- المشاركة في متابعة العمليات والترقية السياحية.
- المشاركة في إطار السياسة الوطنية الخاصة بمجال السياحة في إعداد برامج السياحة والسهر على تنفيذها.

و/ المجلس الوطني للسياحة

هو هيئة تابعة لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، تم انشائه بموجب المرسوم التنفيذي 479/02 ومن المهام والصلاحيات المكلف بها تتمث في مايلي⁽¹⁾:

- تحديد اعمال الدعم الضرورية لحماية العقار السياحي بكل مكوناته وتهيئته.
- ابداء الراي في الملفات المتعلقة بمشاكل العقار السياحي
- اقتراح التدابير والوسائل الواجب اتخاذها لترقية وتنمية مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وحمايتها
- اقتراح كل التدابير والادوات التي من شأنها تشجيع وتنمية الانشطة السياحية.

ر/ اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية

أنشأت بموجب المرسوم 39/94 المتضمن انشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، وتتجلى مهام اللجنة في إقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط السياحي والحركات السياحية، ولأجل ذلك تتولى هذه اللجنة ما يلي⁽²⁾:

(1) المادة 01 من مرسوم تنفيذي 479/ 02 المتضمن انشاء المجلس الوطني للسياحة وتحديد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ج ر عدد89، المؤرخة في 31/ 12 /2002.

(2) المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 39/94 المؤرخ في 25 / 01/ 1994 المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج ر العدد 05 المؤرخة في 26 / 01/ 1994.

- تسهيل الإجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية والفندقية والسياحية وعملها.
- تقوم بتبسيط الإجراءات الادارية المتعلقة بتنقل السياح وحركتهم
- تهيئة الظروف المواتية لدخول السياح وإقامتهم
- تقديم كل الإقتراح لحماية التراث التاريخي والفني والثقافي وحماية الموارد الطبيعية والحفاظ عليها وإستثمارها وإستغلالها.
- إقتراح كل التدابير التنظيمية الضرورية لتنمية السياحة وترقيتها.

ز/ اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والاسفار

تتولى هذه اللجنة دراسة طلبات انشاء واستغلال وكالات السياحة والاسفار وفروعها، وفي هذه الصيغة تتكفل اللجنة الوطنية بابداء الراي في النصوص التي تتحكم في النشاطات التابعة لاختصاصتها، والحث كل التدابير المرتبطة ووضع المنشآت والوسائل المتعلقة بوكالة السياحة والاسفار.⁽¹⁾

ثانيا: التهيئة السياحية للعقار السياحي الموجه لاستثمار

التهيئة السياحية هي التقنية التي تسمح بتنظيم مجالات الجاذبة والمستقطبة للسياح وذلك بفضل مميزاتها الجغرافية والطبيعية والثقافية والتاريخية، والتهيئة السياحية حسب ما جاء في المادة 03 من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة هي مجموعة اشغال انجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع تحدد الانشطة للمنشآت المراد تحقيقها، ولتجسيد اهداف التي تضمنها القانون 03/03 السالف الذكر، ومن اهمها ترقية الاستثمار والشراكة في مجال السياحة والتحكم والحفاظ على العقار السياحي في تسييره

(1) المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 2000 / 47 المؤرخ في 2000/03/01، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لإعتماد وكالات السياحة والاسفار وسيرها، ج ر عدد 10 المؤرخة في 2000/03/05.

واستغلاله⁽¹⁾، يجب التقييد بتوجيهات المخطط الوطني للتهيئة السياحية باعتباره أداة تترجم ارادة الدولة في تثمين القدرات الطبيعية والثقافية والتاريخية للبلاد ضمن استراتيجية مستقبلية للتهيئة السياحية في إطار التنمية المستدامة.

1-مخطط التهيئة السياحية:

لابد من تهيئة العقار السياحي قبل القيام باي عملية إستغلال وذلك وفقا لمخطط التهيئة السياحية، حيث يشكل هذا الأخير الإطار الإستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر والذي يعلن عن نظرتها للتنمية السياحية الوطنية في مختلف الافاق على المدى القصير، المدى المتوسط والمدى الاطويل في اطار التنمية المستدامة، ويعتبر ايضا جزءا لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فهو الوثيقة التي تعلن الدولة من خلالها لجميع الفاعلين وجميع القطاعات وجميع المناطق عن مشروعها السياحي الاقليمي⁽²⁾

فالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية عبارة عن أداة تترجم إرادة الدولة في تثمين القدرات الطبيعية والثقافية والتاريخية للبلاد ووضعها في خدمة السياحة الجزائرية قصد الإرتقاء بها الى درجة الامتياز في المنطقة الاورومتوسطية، حيث يقدم هذا المنطلق لمجمل انحاء البلاد التوجهات الاستراتيجية للتهيئة السياحية في إطار تنمية مستدامة، وبالتالي فإن مخطط التهيئة السياحية يهدف اساسا الى التنمية المنسجمة للمنشآت والهيكل السياحية والاستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وكذا الحفاظ عليها، وادماج الانشطة السياحية ضمن ادوات تهيئة الاقليم والتعمير⁽³⁾.

2-الترقية السياحية

تنص المادة 08 من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة على انه:

(1) فراح حورية، ، مرجع سابق، ص ص324 325.

(2) لخذاري عبد الحق، زعلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جامعة عباس لغرور، خنشلة، ص260.

(3) مرجع نفسه، ص 261.

" تلزم الإدارات العمومية وللدولة والجماعات الإقليمية وكذا الهيئات العمومية في إطار اختصاصاتها بإدراج الترقية السياحية ضمن سياستها الإقطاعية وعليه تقتضي ترقية السياحة في الجزائر اشراك كل الجهات المعنية...، بمعنى ان الترقية السياحية هي كل عمل اعلامي اتصالي موجه لتثمين القدرات والمؤهلات السياحية وتتضمن على وجه الخصوص دراسات السوق وبرامج الإتصال.⁽¹⁾

الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز وفقا للنصوص التنظيمية

تم تعديل احكام القانون 03/03 المذكور بموجب الامر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة لاملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز المشاريع استثمارية، الذي ألغى عقد التنازل المنصوص عليه في الامر 11/ 06 السالف الذكر وكذا في القانون 03/03 من اجل حماية العقار السياحي من الإستنزاف والاحتفاظ بعقد الإمتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار في مجال الإستثمار وبذلك سنتطرق الى أحكام الإمتياز في ظل المرسوم التنفيذي 23/07 الذي يحدد كيفيات اعادة الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية (أولا) وأحكام لإمتياز وفق المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر (ثانيا)

أولا: أحكام الإمتياز في ظل المرسوم التنفيذي 23/07

إن المرسوم التنفيذي 23/07 الذي يحدد كيفيات إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح الإمتياز عليها⁽²⁾، جاء تطبيقا لنص القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وبصدور الأمر 04/08 السالف الذكر، قد ألغى كل الأحكام المخالفة له، لاسيما الواردة في القانون 03/03، وبالتالي تبقى أحكام المرسوم التنفيذي 23/07 سارية إلا فيما يخالف أحكام الأمر 04/08.

(1) لخذاري عبد الحق، زعلامي حسيبة، المرجع سابق، ص 262.

(2) من مرسوم تنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 2007/01/28، يحدد كيفيات اعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر العدد 8، المؤرخة في 2007/01/31.

1/ إجراءات منح الامتياز ومدته

لا يمكن منح الإمتياز على الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية إلا عند إنتهاء التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرامج الإستثمار التي تتمثل في مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء، وهذا وفقا للمادة 04 من المرسوم 23/07.⁽¹⁾

تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة والمستثمرين الراغبين في الإستثمار، بكل وسائل الإتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي، وتلتزم بوضع ملف الإستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الإطلاع عليه والذي يشمل مجموعة من المعلومات نذكرها كالتالي:

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعينة
- مبلغ الإمتياز
- مساحة الأراضي او امتيازات التهيئة السياحية الناجمة عنها
- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرنامج الإستثمار
- المداخل والروابط بالشبكات وكذا الإرتفاقات
- الإعانات والدعم المالي الممنوح من طرف الدولة

أ/ طريقة منح الإمتياز (الإجراءات)

يتم منح الإمتياز بالمراحل التالية:

(1) المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 23/07، يحدد كفاءات اعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، السالف الذكر.

- تقديم الطلب من المستثمر ودراسته: يتم ايداع طلبات الإراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لدى الوزير المكلف بالسياحة ويرفق الطلب بالمعلومات والوثائق المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم 23/07.⁽¹⁾

ثم يرسل الوزير المكلف بالسياحة الطلب وملف الإستثمار الى لجنة خاصة⁽²⁾ قصد دراسته والموافقة عليه من اجل 08 أيام ابتداء من تاريخ ايداعه، وعلى اللجنة ايداء رايها التقني في أجل 15 يوم من ايداعه على مستواها.

- الرد على الطلب وتحرير عقد الإمتياز: تقوم اللجنة بالرد إما بالموافقة أو الموافقة بشروط، أو رأي بالرفض غير انه لا يمكن للجنة رفض طلب الإمتياز إلا إذا توفرت إحدى الأسباب التي تضمنها نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 23/07 وهي⁽³⁾:

- عدم لا يستجيب الطلب للشروط المحددة بموجب المرسوم
- إذا كان صاحب الطلب موضوع فسخ عقد البيع أو سحب نهائي لحق الإمتياز
- إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية

وفي حالة رفض يجب ان يكون معللا وان يبلغ لصاحب الطلب في أجل 15 يوما ويمكن أن يطعن هذا الأخير في اجل 15 يوم من تبليغه بالرفض، وعلى الوزير المكلف بالسياحة ان يفصل فيه خلال 15 يوما.

(1) يتضمن الملف: لقب صاحب الطلب واسمه وعنوانه والغرض الاجتماعي وكذا عنوان مقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري، طلب يتضمن استمارة تتضمن معلومات اللازمة وتحديد مكان ومساحة الاراض او الاراضي المطلوبة، دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لانجاز المشروع، كشف تقديري ووصفي للاشغال المراد انجازها وبرمانيج انجاز الاشغال، مخطط تمويل المشروع، تعهد صاحب الطلب بانجاز المشروع في الاجال المحددة في دفتر الشروط وباحترام الطابع السياحي للارض، نقلا على فراح حورية، مرجع سابق، ص 338

(2) اللجنة الخاصة المنصوص عليها في المواد 26 الى 30 من المرسوم التنفيذي 23/07 السالف الذكر

أما في حالة قبول الطلب، فإن الوزير المكلف بالسياحة يبلغ المعنى ويرسل نسخة الى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة الأملاك الوطنية التي تتولى تحرير عقد الإمتياز نص المادتين 13 و20 من المرسوم 23/07.

وحسب نص المادة 20 يحرر عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، وبالتالي يتم منح الإمتياز وفق هذا المرسوم بالتراضي وبعد طلب من المستثمر.

أ/ مدة الإمتياز:

يمنح الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد بطلب من المستثمر، لدى الوزير المكلف بالسياحة في اجل اثني عشر شهر قبل انقضاء مدة الإمتياز، ويخضع طلب التحديد الى دراسة وموافقة اللجنة الخاصة المذكورة في المادة 26 من المرسوم التنفيذي 23/07⁽¹⁾ مايلي:

- عدم انتهاء المشروع بسبب قوة القاهرة؛

- توسيع وعصرنة وإنجاز المشاريع التكميلية طبق لمخطط التهيئة السياحية.

ثانيا: احكام الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 152/09

بعد إلغاء الأمر 11/06 بموجب الامر 04/08 السالف الذكر، والذي نص على إلغاء الاحكام المخالفة له لاسيما قانون 03/03 والإبقاء على الإمتياز مع تعديل بعض احكامه، وصدر بذلك المرسوم التنفيذي 152/09 تطبيقا للأمر 04/08.

وفقا للمادة 05 من الأمر 04/08، يرخص بالإمتياز عن طريق المزاد العلني بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية المعينة تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المراد إنجازه والمعايير التي ينبغي توفرها.

(1) المادة 26 من مرسوم تنفيذي 23//07، يحدد كفيات اعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، السالف الذكر.

كما يمكن منح الإمتياز بالتراضي من مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للإستثمار بالنسبة للمشاريع التي يول لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية

- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة او المعزولة (1)

1/ كيفية منح الامتياز وتحرير العقد:

" منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد انجاز مشروع استثماري"، هذا ما عرفه المشرع في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 152/09.

وحسب المادة 08 من 152/09 سالف الذكر، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط منطقة توسع سياحي، يرخص بامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح او المحدود بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي (2)، خلافا للمرسوم 23/07 السالفا لذكر، فإنه يمنح الإمتياز بموجب مزايده شفوية أو تعهدات مختومة ويعلن قبل ثلاثين (30) يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وعند الاقتضاء باية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن على الخصوص ما يلي (3):

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروض وكذا مدة الإمتياز

- مكان إجراء المزاد

(1) المادة 14 من مرسوم تنفيذي 152/09 السالف الذكر

(2) المادة 08 من مرسوم تنفيذي 152/09، السالف الذكر

(3) المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 152/09، السالف الذكر

- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية او تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

أ/ المزايدات الشفوية: يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات، تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن الف دينار إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار، وبالف دينار عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة الف دينار، لا يعلن عن منح الإمتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة الواحدة نفسها، وإذا لم تقع أي مزايدة خلال مدة اشتغال هذه الأضواء يعلن المزايد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان، ولا يعلن المزايد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها.

إذا لم تجري اي مزايدة، يؤخر منح الإمتياز، ويؤجل الى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى، بحيث إذا قدم شخصان او عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوق متساوية في رسو المزايد تجري المزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الاشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع اي مزايدة جديدة، تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزايد.⁽¹⁾

ب/ التعهدات المختومة :

يقدم عرض عن منح الإمتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة، مع اثبات دفع الكفالة المذكورة.⁽²⁾

يمكن ان يرسل عرض منح الإمتياز عن طريق البريد او يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم

(1) فراح حورية، مرجع سابق، ص 342

(2) يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزايد ان يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10% من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للجزء الذي يرغبون ان يكونوا مزايدين فيه، نقلا عن فراح حورية ص 343.

عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا.

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب ان يكون في ظرف موسى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج، يحمل الظرف الداخلي منها العبارة الآتية:

"اتعهد من اجل منح الإمتياز.....الجزء رقم.....المزاد المؤرخ في...." يترتب على عرض الإمتياز قانونا، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط (1).

وفق المادة 17 من المرسوم التنفيذي 152/09، يكرس الإمتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط المعد طبقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم والذي يتضمن شروط والتزامات على عاتق صاحب الإمتياز اهمها منع التنازل أو الإيجار من الباطن للإمتياز قبل إتمام المشروع(2).

وتسهيلا لإجراءات الحصول على العقار، جاءت المادة 48 من أمر 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 بحيث احوالتنا الي المادة 05 من امر 04/08 السالف الذكر حيث نصت على: "يرخص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي،...بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة"(3).

ج/ المدة: يمنح الإمتياز لمدة أدياها 33 سنة قابلة لتجديد مرتين واقصاها 99 سنة، وتعتبر مدة مقبولة لاستثمار، عكس ما حدده المرسوم التنفيذي 23/07 حيث كانت تقدر المدة بـ 20 سنة (4).

(1) المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر

(2) المادة 17 من مرسوم تنفيذي 152/09 السالف الذكر.

(3) المادة 48 من أمر رقم 01/15 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية تكميلي لسنة 2015، ج.ر، العدد

40، المؤرخة 23/07/2015

(4) فراح حورية، مرجع سابق، ص344.

الفرع الثالث: طرق إستغلال العقار السياحي

أقر المشرع الجزائري جملة من النصوص القانونية لإستغلال العقار السياحي بحيث يمكن استغلاله عن طريق رخص (أولاً)، كما يستغل عن طريق عقد الإمتياز (ثانياً).

أولاً: استغلال العقار السياحي بموجب الرخص

يستغل العقار بموجب رخص قانونية تصدرها هيئة مختصة، وتتمثل إجمالاً في الرخص المتعلقة باستغلال أماكن التخييم، والمؤسسات الفندقية وهذا ما سنحاول توضيحه.

1/ رخصة إستغلال مكان التخييم:

جاء في المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 14/85 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها المعدل المتمم:

" يمكن اي شخص طبيعي او معنوي ان يخصص مساحة او مساحات للتخييم على ارض يملكها او ينتفع بها اي ناحية من التراب الوطني".⁽¹⁾

وحسب ما جاءت به المادة 05 من المرسوم التنفيذي 138/01 يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها⁽²⁾ يخضع إحداث مكان للتخييم للحصول على ترخيص مسبق يسلمه الوالي المختص إقليمياً يتخذ شكل قرار، ويجب أن يطابق هذا الترخيص أحكام القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(1) المادة 01 من مرسوم تنفيذي رقم 14/85، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم وإستغلالها، ج ر عدد 05 المؤرخة في 27 يناير 1985، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 138/01 المؤرخ في 26 ماي 2001، ج.ر عدد 30 المؤرخة في 27 ماي 2001.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 138/01 مؤرخ في 26 ماي 2001 يعدل ويتمم المرسوم رقم 14/85 مؤرخ في 26 جانفي 1985، الذي يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها، ج.ر العدد 30 المؤرخة 27 ماي 2001.

2/ رخصة استغلال المؤسسات الفندقية

تعرف المؤسسات الفندقية حسب احكام المرسوم التنفيذي 46/2000 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها⁽¹⁾ على انها كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا، ويعرف النشاط الفندقي على أنه كل إستعمال بمقابل للهيكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة به، تتكون هذه الهياكل الأساسية من مؤسسات إيواء يستأجرها زبائن يقيمون بها من اسبوع واحد الى شهر دون ان يتخذوها مسكنا لهم، وحددت اجراءات تسليم رخصة إستغلال المؤسسة الفندقية من نفس المرسوم المذكور أعلاه، اما بالنسبة لرخصة إستغلال المؤسسة الفندقية المصنفة في رتبة 02 نجوم تسلم من طرف السيد الوزير المكلف بالسياحة، اما الأصناف الأخرى اي بدون نجمة او بنجمة واحدة يسلمها المدير الولائي او المفتش الولائي (بتفويض من الوزير المكلف بالسياحة) المختص إقليميا.

وعليه فطلب رخصة الإستغلال يوجه الى السلطات الذكورة حسب درجة التصنيف المطلوبة مرفوقا بوثائق محددة، وعندها يستوفي الملف كل الوثائق المطلوبة، يمنح لصاحب الطلب رخصة الإستغلال، ويتعين على الجهات المعنية بعملية تسليم رخصة الإستغلال الرد على الطلب في أجل لا يتجاوز الثلاثين يوما من تاريخ استلامه⁽²⁾.

أما عن إجراءات تصيف المؤسسات الفندقية الى رتب فقد حددت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 130/2000⁽³⁾ رتب شروط ذلك حيث توجه طلبات التصنيف حسب الحالة إلى الوزير المكلف بالسياحة أو إلى الوالي والمختص إقليميا، مرفوقا بوثائق محددة.

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 46/2000، لنبورخ في 2000/03/01 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها واستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 2000/ 03/05.

(2) مسلمي نور دين، مرجع سابق، ص 28.

(3) مرسوم تنفيذي 130/2000، المؤرخ في 11 يونيو 2000 المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية الى رتب وشروط ذلك، ج.ر عدد 35، المؤرخة في 18 يونيو 2000.

بعد تقديم الطلب ينتقل الأعوان المؤهلون الى عين المكان للقيام بتحقيق أولي لمعرفة درجة تصنيف المؤسسة، مستعينين ببطاقات تقييمه تتضمن المعايير المطلوبة في كل رتبة حسب المرسوم 130/2000، بعدها يعرض الملف المرفق بتقرير حول التحقيق الأولي المعد من طرف الأعوان المؤهلون الذين قاموا بالعملية على اللجنة الوطنية لتصنيف المؤسسات الفندقية التي تبدي رأيها في تصنيف المؤسسات إلى رتب من نجمتين فما فوق، بعد ذلك يصدر الوزير المكلف بالسياحة إستطلاع رأي اللجنة الوطنية قرار التصنيف⁽¹⁾، وفق شكل معين، واللجنة الولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية التي تبدي رأيها في تصنيف المؤسسة الفندقية الى رتب من (بدون نجمة ونجمة واحدة) بعد ذلك يصدر قرار التصنيف من الوالي المختص إقليمياً⁽²⁾.

كما يتوجب على صاحب او طالب إستغلال المؤسسة الفندقية ان لم تتوفر فيه المؤهلات المطلوبة لتسيير المؤسسة، ان يعين مسير معتمد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة حسب المادة 55 من القانون 01/99⁽³⁾، وقد تم تحديد كفاءات وشروط الاعتماد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 132 /2000.

ثانيا: إستغلال العقار السياحي عن طريق عقد الإمتياز

إعتمد المشرع الجزائري الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار السياحي بصفة كبيرة، سواء بالنسبة للمياه الحموية او مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

(1) قرار المؤرخ في 2001/02/26، يحدد الأنظمة الداخلية النموذجية للجنة الوطنية والولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية الى رتب، ج ر عدد 18 المؤرخة في 28 مارس 2001.

(2) مسلمي نور الدين، مرجع سابق، ص ص 28 29.

(3) قانون رقم 01/99، المؤرخ 06 /01/ 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر، عدد 02، المؤرخة في 1999/01/10.

1/ حق الامتياز في استعمال او إستغلال المياه الحموية

طبقا للمادة 16 من القانون رقم 01/03 السالف الذكر والمواد 76 و77 و78 من القانون رقم 12/05 الذي يتعلق بالمياه السالف الذكر، والمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المعدل والمتمم، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة بإمتياز استعمال واستغلال المياه الحموية⁽¹⁾، يخضع استعمال واستغلال المياه الحموية لنظام الإمتياز، حيث جاء في المادة 76 من القانون رقم 12/05⁽²⁾ السالف الذكر: "يسلم إمتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه، الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام، لكل شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون العام او الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في القانون"⁽³⁾.

واضافت المادة 77 من نفس القانون أنه تخضع لنظام إمتياز استعمال الموارد المائية العمليات التي تتضمن لاسيما، تهيئة التنقيب او الحفر عن مياه الحمامات التي كانت موضوع إجراء اعتراف بخصوصياتهم العلاجية لإستغلاله لأغراض علاجية في إطار مؤسسة تعمل وفقا للقواعد التقنية والعلمية المطبقة في هذا المجال، وحسب ما جاء في المادة 03 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 69/07⁽⁴⁾ يشمل هذا الإمتياز عمليات:

- جذب الماء الحموي او المياه الحموية
- نقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي العلاجي الى المؤسسات العلاجية الأخرى
- استعمال وإستغلال الماء الحموي

(1) ملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 69/07، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة بإمتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، المؤرخ في 19/02/2007، ج.ر عدد13، المؤرخة في 21/02/2007.

(2) قانون رقم 12/05، المتعلق بالمياه، السالف الذكر

(3) المادة 76 من القانون رقم 12/05، يتعلق بالمياه، سالف الذكر.

(4) المادة 03 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 69/07، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة بإمتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، السالف الذكر.

- كل العمليات الأخرى المرتبطة بالإمتياز

ويمنح الإمتياز على المياه الحموية بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية، لكل شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون العام او الخاص الذي تقدم بطلب في هذا الشأن حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 السالف الذكر، وتنص المادة 24 من نفس المرسوم:

"الإمتياز غير قابل للتنازل عنه وغير قابل للتحويل ويمكن ان يخص منبع المياه الحموية كله او جزءا منه ولا يمكن ان تكون موضوع تاجير من الباطن من طرف صاحب الإمتياز للغير".

أ/ شروط منح حق الإمتياز:

يجب ان يكون طالب إمتياز استعمال المياه الحموية (1):

- إما مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحموي، وإما مالكا لحق التمتع أو لسند تأجير يتضمن صراحة الهدف من إستغلال المياه الحموية المعنية لمدة تساوي على الأقل مدة الإمتياز

- إثبات الكفاءة المهنية المتعلقة بالنشاط او اللجوء إلى التعاون الدائم والفعال لشخص طبيعي مكلف بتسيير الهياكل العلاجية وإستعادة اللياقة البدنية

- توفر الأرض التي ستقام عليها مؤسسة المعالجة بمياه البحر

- حيازة إمتياز او ترخيص إمتياز إستعمال مياه البحر

ب/ كفايات منح حق الإمتياز:

تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 69/07 السالف الذكر، على أنه يرسل طلب الإمتياز في نسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا،

(1) المادة 25 من مرسوم تنفيذي رقم 69/07، السالف الذكر.

ويجب على الوالي إرسال هذا الطلب مرفقا برأية في أجل لا يتعدى شهرين، وبعد استلام الطلب مرفقا بالملف المحدد محتواه في الفقرة 03 من المادة 28 من نفس المرسوم ورأي الوالي، يقدمه الوزير المكلف بالمياه الحموية للجنة التقنية للمياه الحموية لدراسته⁽¹⁾، ويجب ان تبدي اللجنة رأيها في أجل شهر ابتداء من إعلامها والذي يكون إما بالموافقة او الموافقة المشروطة أو الرفض وعلى الوزير المكلف بالمياه الحموية ان يفصل نهائيا في طلب الإمتياز في أجل شهر⁽²⁾، ويمنح الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة لتجديد ما لم يبدي أحد الطرفين رغبته في إنهاء العمل به كتابيا قبل إنتهاء المدة المتفق عليها طبقا للمادة 02 من الملحق الثاني، لأن الإمتياز يمنح بصفة مؤقتة وقابلة للأبطال مقابل دفع اتاوة يحددها قانون المالية، وحسب ما جاء في المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 69/ 07 السالف الذكر في حالة وفاة صاحب الإمتياز، يستطيع ذو حقوقه الإستمرار في إستغلال الإمتياز بشرط ان يعلموا الوزير المكلف بالمياه الحموية بذلك عن طريق الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى شهرين.

2/ حق الإمتياز داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية:

قبل صدور الأمر 04/08 السالف الذكر كان موضوع منح حق الإمتياز على الأراضي التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء بمفهوم المادة 20 من القانون رقم 03/03 السالف الذكر المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07/ 23 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية او منح حق الإمتياز عليها، ويلتزم صاحب الإمتياز بتسديد اتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة حسب ما جاء في المادة 04 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07/23، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق إمتياز على الأراضي الواقعة

(1) المادة 28 من مرسوم تنفيذي 69/07 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة بامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، السالف الذكر.

(2) المادة 30 من نفس المرسوم السالف الذكر.

داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وحسب ما جاء في المادة 05 من نفس الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 23/07 وايضا يمنح حق الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد عند الإقتضاء يمكن لصاحب الإمتياز طلب تجديدها بواسطة طلب يودع لدى الوزير المكلف بالسياحة في اجل 12 شهرا على الاقل قبل إنقضاء مدة الإمتياز⁽¹⁾.

لكن بصدور الأمر رقم 04/08 أصبحت الأملاك الوطنية المتمثلة في قطع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية تخضع لهذا الأمر، طبقا للمادة 15 منه، والتي نصت على إلغاء القواعد المخالفة لهذا الأمر بما فيها ماورد في القانون 03/03، بمفهوم المخالفة هناك فعل إلغاء ضمني للمادة 25 من 03/03، وكذا النصوص المنظمة للإمتياز في المرسوم 23/07 بالخصوص الملحق الثاني منه المتعلق بدفتر الشروط الخاص بمنح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، باعتبار ان هذا ان هذا الامر المرسوم يؤسس أحكامه على المادة 25 من القانون رقم 03/03 المخالفة لاحكام الامر 04/08 والترخيص بمنح الإمتياز كان عن طريق المزاد العلني، بقرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعينة تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على اساس دفتر الاعباء يحدد تصور المشروع المراد انجازه والمعايير التي ينبغي توفرها وهذا حسب المادة 05 فقرة 01 من الأمر 04/08 غير انه بعد صدور قانون المالية لسنة 2011 السالف الذكر، أصبح الإمتياز يمنح عن طريق التراضي على اساس دفتر الشروط وبقرار من الوالي وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي، بحيث انه تم القضاء على مركزية الإجراءات فأصبح يرخص بمنح الإمتياز بقرار من الوالي عن طريق التراضي مما يحفز على الإستثمار السياحي⁽²⁾.

(1) المواد 23، 24 من مرسوم تنفيذي رقم 23/07، المؤرخ في 2007/01/28، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية او منح حق إمتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد08، المؤرخة في 2007/01/31

(2) مسلمي نور الدين، مرجع سابق، ص32.

المبحث الثاني:

محيط المدن الجديدة كمجال لعقد الإمتياز

تعد المدن الجديدة احد مكونات النظام الحضري الجزائري، اعتمدها المخطط الوطني لتهيئة الاقليم لجات اليه من قبل الدول المتقدمة لحل مشكلة الاكتضاض الذي عرفته مدنها من جراء الثورة الصناعية.

انتهج المشرع عقد الامتياز داخل محيط المدينة الجديدة من اجل تنمية هذه المنطقة وترقيتها من حالة خمول الى حالة الاستثمار المنتج او الاستثمار الخدماتي مع الاخذ بعين الاعتبار التنمية المستدامة.

حيث سيتم معالجة مفهوم المدينة الجديدة في (مطلب الاول) و الاجراءات منح الامتياز داخل محيط مدن الجديدة (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

مفهوم المدن الجديدة

عمدت الجزائر على إنشاء مدن جديدة كنتيجة حتمية للتطور الحضري، التي تمثل إحدى الخيارات والإستراتيجيات السياسية من أجل التحكم في التوسع العمراني وضبطه.

فعندما نحاول إعطاء تعريف، فاننا نواجه صعوبة في ذلك لكونها ظاهرة معقدة تختلف حولها العديد من الفقهاء في تعريفهم لها، كل حسب وجهة نظر مغايرة، من هنا نجد أنه لا بد من التعرف على ما يقصد بالمدن الجديدة ووضع اطار تعريفي لها (الفرع الأول) ونظرا لحدائتها وأهميتها البالغة على الصعيدين الدولي والوطني لا بد من التطرق الى كل من شروط إنشائها وأهدافها (الفرع الثاني) مع تبيان أهميتها من كل النواحي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الإطار التعريفي للمدن الجديدة

تعددت تعاريف المدن الجديدة التي تتناول المدينة باختلاف البعد الذي ارتكزت عليه، ويعتبر ظهورها بسبب الحاجة الملحة إليها، فهي كسياسة تعالج بها مشاكل العمرانية التي استعصى حلها بطرق اخرى مما استدعى ضرورة توافر عناصر تتفاعل فيما بينها حتى نكون أمام مدينة جديدة، وقد تنوعت المدن وذلك طبقا للمدينة الأم ، وكذا إلى مدى استقلالها ماديا، لذا سنتطرق الى كل من تعريف المدينة الجديدة (أولا) والى عناصر تكوينها (ثانيا) وانواعها (ثالثا).

أولا: تعريف المدينة الجديدة

لقد تعددت تعريفات المدينة الجديدة من تعاريف فقهية واخرى ،استدعت الرجوع الى مختلف النصوص القانونية التي لها الفضل في إدراج هذا المفهوم ضمن القانون الجزائري.

1/التعريف الفقهي للمدينة الجديدة

اختلف المختصون في تعريفهم للمدينة، بحيث أن من الناحية اللغوية كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة "دين" ذات الأصل السامي والمستعملة في عدة لغات وبمعاني مختلفة فقد استعملها الأشوريون والأكاديون في معنى القانون⁽¹⁾.

ويعرفوها الكثير من العلماء والباحثين على أنها: أنها أعظم حدث حضري وأعقد نمط عمراني شيدته عقلية الإنسان يمكن التعرف على المدينة من مظهرها الخارجي وشكلها الهندسي الذي يؤكد ثراءها التاريخي وتطورها الحضاري بالإضافة إلى تراثها الثقافي.

يعرف **Ratlel** المدينة: أنها " بمثابة نتاج أو محصلة ذات التفاعل الإيكولوجي الصادر عن فعل الإنسان وآثره العمراني في البيئة الطبيعية وتغييره الدائم لأنماط حياته.

(1) كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال قانون 08/02، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في فرع الإدارة العامة القانون والتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013 ص 18.

يرى Bergess: أن للمدينة مناشطها التجارية ومؤسساتها الصناعية لتتعدّل بذلك وتتبدل النظم الحضرية، وتتغير الوظائف القديمة لسكان والمرافق من أحياء شعبية وحرارات عتيقة⁽¹⁾.

والبعض الآخر عرفها على أنها: عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية هندسية وفلسفية وايدولوجية ورمزية، وهي تعبر عن تطور الفن العمراني، الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكم وتفوقه في مختلف الشؤون⁽²⁾.

في حين يعتبرها أحمد كمال: " المدينة ظاهرة اجتماعية يعمل أغلب سكانها في مهن غير زراعية تنعكس آثارها في شؤون حياتهم. فتنوع مهنتهم وتتعدد مراكزهم الإجتماعية والإقتصادية، وتتباين تبعاً لذلك علاقاتهم وأنشطتهم، وأنماط اتصالاتهم، ووسائل معيشتهم"⁽³⁾.

ومن جهة أخرى يعتبر ماكس فيبر أن المدينة والتمدن أسلوب حياة، حيث تعتبر الفردانية من أهم سماتها على عكس القرى والأرياف حيث يعرف المدينة بأنها ذلك الشكل الإجتماعي الذي يؤدي إلى ظهور أنماط متعددة وملموسة في أساليب وطرق الحياة، مما يسمح بظهور أعلى درجات الفردية الإجتماعية، وهي بذلك وسيلة للتغيير الإجتماعي التاريخي⁽⁴⁾.

(1) آيت الجودي آسيا، آيت عيسى وردة، المركز القانوني للمدن الجديدة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، ص 15.

(2) كتاف كريمة، مرجع سابق، ص 19.

(3) هادفي سمية، سوسولوجيا المدينة وأنماط التنظيم الإجتماعي الحضري، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، العدد 17، الجزائر 2014 ص 172.

(4) علام زيد المال نجوى، ياسين بولالوة، إدارة المدن الجديدة بالجزائر: السياسات المهملة، مجلة آفاق فكرية، المجلد 10 العدد 01، ماي 2022. ص 689.

2/ التعريف القانوني للمدينة الجديدة

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا ولا تصنيفا قانونيا للمدينة، كما لم يكرس لها اطار قانونيا خاص يعزز مكانتها في المنظومة القانونية لعدة اعتبارات أهمها:

أن صدور القوانين المتعلقة باللامركزية يعود لزمان كان منطلق اللامركزية يخضع لاعتبارات اخرى، لم يتسنى لها توقع الوضعية الحالية، مما جعلها في منأى من الإعراف القانوني لها.

أن المدينة لم تشكل مشكل اجتماعي إلا مؤخرا، بسبب المشاكل التي تطرحها على مستوى الإستقرار الإجتماعي وكذا المخاطر السياسية.

أن المدينة تطرح مشاكل خاصة حيث أن القوانين المتعلقة باللامركزية تعالج وضعيات قانونية عامة بتطبيق القانون الأساسي لا يمكن أن يراعي الوضعيات المحلية⁽¹⁾.

لكن المشرع بعد تقدمه بخطوات مهمة لتجسيد المدينة الجديدة، جاء بتعريف لها بمقتضى القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة في نص المادة 03 الفقرة 05 منها على أنها " تجمع حضري مبرمج في موقع خال أو اطلاقا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة"⁽²⁾.

وبمجيء القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة عرف المشرع المدينة الجديدة في نص المادة 02 على أنها: " تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري، ينشأ في موقع خال، أو يستند الى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة.

(1) شباب حميدة، الإطار التشريعي للمدن الجديدة بالجزائر "مدينة سيدي عبد الله نموذجاً"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 01، جامعة سعيدة، 13 مارس 2020، ص 144.

(2) قانون رقم 20/01، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، متعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر العدد 77، مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.

وتشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري، بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز⁽¹⁾.

ولكن نجد أن المادة 04 من القانون 08/02 السالف الذكر تحصر هذه الأخيرة أي المدن الجديدة في المناطق التالية: الهضاب العليا والجنوب وبصفة استثنائية في المناطق الميتروبولية الكبرى في الجزائر عنابة وهران قسنطينة، وهذا الأمر يدل على نية السلطات الجزائرية لتحقيق تنمية عن هذه المدن الكبرى الشمالية للوطن وتم إعتبار إنشاء مدينة جديدة بمثابة مشروع ذو منفعة وطنية⁽²⁾.

كما عرفتها المادة 03 من القانون 06/06 بأنها: "كل تجمع ذو حجم حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية"⁽³⁾.

ويندرج إنشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية الرامية الى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم والمتمثلة في:

هيئة المدينة الجديدة والتي تتولى القيام بجميع الأعمال الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة. مخطط تهيئة المدينة الجديدة، الذي يغطي محيط التهيئة المحدد وتراعى فيه الخصوصيات الثقافية والاجتماعية للمنطقة وهذا ما سنتطرق اليه لاحقا⁽⁴⁾.

(1) قانون 08/02، مؤرخ في 08 ماي 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج.ر. العدد 34، المؤرخة في 14 ماي سنة 2002.

(2) بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراة في الحقوق، تخصص قانون عام كلية الحقوق بسعيد حمدين، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 01، 2018/2017 ص 145.

(3) قانون 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر. عدد 15، المؤرخة بتاريخ 12 مارس 2006.

(4) شباب حميدة، مرجع سابق، ص 145.

ثانيا: عناصر تكوين المدينة الجديدة

على ضوء المواد التي درسناها يتضح لنا أنه يجب أن تتوفر عدة عناصر بحيث تتفاعل فيما بينها حتى نكون أمام مدينة جديدة بمعنى الكلمة.

1/ التجمع البشري:

وهو الكثافة السكانية التي ستتمركز في هذا الفضاء الجديد، لتحقيق احتياجاتها الراهنة، وتحفظ حقوق الأجيال القادمة، وتختلف هذه الكثافة من دولة الى اخرى.⁽¹⁾

وبالنسبة للمدن الجديدة المبرمجة في الجزائر فتم تحديد عدد السكان حسب وظيفة كل مدينة، فالمدن الجديدة المنوط بها كبح التوسع الحضري⁽²⁾ يتراوح عدد سكانها بين (150.000 و 200.000) نسمة كالمدينة الجديدة سيدي عبد الله وبوينان⁽³⁾.

أما المدن الجديدة المختصة بإعادة التوازن الإقليمي والتي تخص كل من المدينة الجديدة بوغزول وإمدغاسن فقدرت الكثافة السكانية بها ما بين (50.000 و 400.000) نسمة⁽⁴⁾، وأخيرا وبالنسبة لمدن الجنوب والمتكفلة بالتنمية المستدامة فقدرت بها الكثافة السكانية كمرحلة أولية بـ 30.000 نسمة و 800.000 نسمة أن تتوسع مستقبلا⁽⁵⁾.

2/ الطابع الحضري:

قد ذهب القانون 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيتها إلى اعتبار أن المدينة الجديدة هي تجمع حضري ذي طابع حضري، وكنا قد عرفنا المدينة الجديدة بأنها كذلك

(1) كتاف كريمة، مرجع سابق، ص 24.

(2) قانون رقم 02/ 10، المؤرخ في 29 يونيو 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج.ر العدد 61، المؤرخة في 21 أكتوبر 2010.

(3) مرسوم التنفيذي رقم 275/04 مؤرخ في 5 سبتمبر سنة 2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله، ج.ر، العدد 05 المؤرخة في 5 سبتمبر 2004.

(4) المادة 05 من مرسوم تنفيذي 97/04، مؤرخ في 01 أبريل سنة 2004، يتضمن انشاء المدينة الجديدة بوغزول، ج ر، العدد 20، المؤرخة في 04 أبريل سنة 2004.

(5) كتاف كريمة، مرجع سابق، ص 25.

تمركز لعدد معتبر من السكان فوق اقليم معين، يؤدي الى وظائف حضرية، لأنه لا يعد كل تجمع بشري مدينة، ولا يمكن تصور مدينة جديدة ذات طابع غير حضري ممتاز، فالمدينة الجديدة هي بنى حضرية متوازنة⁽¹⁾، وبطبيعة الحال المدن الجديدة بالمفهوم العمراني المعاصر لا يقتصر على انشاء مرافد للبشر فقط بقدر ما يشترط في مخططاتها العمرانية أن توفر جميع الهياكل الأساسية والتجهيزات التجارية، الإجتماعية والثقافية والإدارية الضرورية، زيادة على تواجد المؤسسات الإقتصادية التي تضمن لها نوع من الإستقلالية.⁽²⁾

3/ الموقع الخال:

اشترط المشرع اختيار الموقع الخال كقاعدة أساسية لإقامة المدن الجديدة، واشترط الموقع الخالي كان لعدة أسباب الأول، كبح نمو المدن الكبرى وتضخمها، والثاني أن إنشاء مدينة جديدة بناء على تصور مسبق فوق موقع خالي يسهل تجسيد هذا البرنامج، فالأراضي الفارغة تساعد على تجسيد مدينة منظمة من حيث التعمير ومتوازنة من حيث الهيكله بأن تتوفر على السكنات، الإدارات، الأسواق، المدارس، المستشفيات، أماكن الترفيه، المساحات الخضراء. مع توزيع هذه المرافق توزيعاً منطقياً وذلك بتقريب مرافق الخدمات من المجمعات السكنية لتحسين مستوى معيشة المواطن، بينما تبرمج المصانع بعيداً عن السكنات للحفاظ على البيئة وعلى صحة المواطن، كما يتيح الموقع الخالي إمكانية المحافظة على الأراضي الفلاحية للحفاظ على البيئة وعلى صحة المواطن، كما يتيح الموقع الخالي إمكانية المحافظة على الأراضي الفلاحية.⁽³⁾

(1) مصابيح فتحة نسرين، المدن الجديدة في الجزائر... أي مقومات لأي سياسات "دراسة مقارنة"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03 العدد 11، سيدي بلعباس، سبتمبر 2019، ص 08.

(2) تناح دواد، دور المدن الجديدة في هيكله المجال بالمناطق الساحلية، الهضابية، الصحراوية، خيار الهضاب العليا، المدينة الجديدة بوغزول، مجلة الدولية للتخطيط والتهيئة العمرانية والتنمية المستدامة، العدد الأول، 2014، ص 76.

(3) كتاف كريمة، مرجع السابق، ص 26.

4/ التوازن الوظيفي

لقد جاء في الفقرة 02 من المادة الثانية من القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، واضحة في تحديد لوظيفة المدينة الجديدة حيث نصت على ما يلي:

"تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز"⁽¹⁾.

بحيث يتضح لنا أن المدينة الجديدة هي مركز تفاعل فيه مجموعة من العوامل وليست مجرد حشد عدد من السكان فبالإضافة إلى هذا العنصر يتوجب توافر الجانب الاجتماعي بكل مشتملاته المتمثلة في السكن والعمل والترفيه.

ثالثا: أنواع المدن الجديدة

تختلف أنواع المدن الجديدة، حسب موقعها بالنسبة للمدينة الأم من جهة، ومدى استقلالها اقتصاديا من جهة أخرى.

1/ المدن المستقلة

ويطلق عليها أيضا اسم المدن الواقعة خارج المناطق المعمرة، هي ذات كيان مستقل اقتصاديا، لا تعتمد على مجتمع موجود، ولكن لديها مقومات الاستمرار، حيث أنها تخطط للوصول لأهداف مختلفة بجانب الإسكان، حيث تسعى لبناء قاعدة اقتصادية تحقق بها التوازن على مستوى محيطها وتكون أداة جذب للسكان وبالتالي تحقق نوعا من الإستقلال عن المدينة الأصلية.

بعبارة أخرى هي تجمع تنموي كبير، أو هي مدينة جديدة مستقلة ذاتيا، ولا تتأثر بنطاق عمراني. كما يسمى بالقطب المستقل، حيث يكون بموقع خال، ويعتمد هذا القطب على مقومات نموه، فهو ذا قاعدة اقتصادية مستقلة.

(1) المادة 02 من قانون 08/02، المتعلق بشروط إنشاء المدينة الجديدة وتهيئتها، السالف الذكر.

و هي مدن ذات نسب استيعاب كبيرة وتنتشأ على قواعد ومقومات اقتصادية خاصة بها، ولا تعتمد على أي من المدن القائمة بالإقليم فيما يختص بالعلاقات التبادلية، كما نقام المدن المستقلة في مواقع تبعد عن المدن القائمة بمسافة كافية لتحقق لها الاستقلال المادي والإداري، ومن أمثلة: المدن الجديدة المستقلة في مصر مدينة العاشر من رمضان، مدينة برج العرب الجديدة، مدينة النوبارية الجديدة. ويعبر هذا النوع من المدن عن سياسة عمرانية، تهدف إلى ضمان تنمية متوازنة لأقاليم الوطن الواحد⁽¹⁾.

2/ المدن التابعة:

وهي تجمعات واقعة في نطاق التأثير العاصمي، وهي تتبع المدينة الأم اقتصاديا لوقوعها ضمن نطاق نفوذها⁽²⁾، غالبا ما تكون في موقع خال، بعبارة اخرى هي المدن التي يتم انجازها في مناطق غيرمركزة عمرانيا، وذلك بجمع العديد من الأحياء والمناطق المجاورة للمدينة الكبيرة، وتوطن عليها المدن الجديدة والهدف منها امتصاص النمو الحضري للحد من البناء الفوضوي.وفي المقابل النهوض بتلك الأحياء وبعث التنمية فيها ولو نسبيا لأن الهدف الأول من بنائها هو امتصاص الفائض السكاني وليس بناء قاعدة اقتصادية.

3/ المدن التوأمية:

وتدعى أيضا المدن الواقعة ضمن الإقليم الحضري أو المدن المستقلة نسبيا، وهي تجمعات عمرانية مستحدثة داخل المدينة، وتحقق إمكانية الإستفادة من البنية الأساسية، والخدمات القائمة، دون اللجوء إلى الإمتداد الأفقي خارج الكتلة العمرانية.

(1) كتاف كريمة، مرجع سابق، ص 52.

(2) عمر الشيهاني، المدن الجديدة بالجزائر بين المشروع والتطبيق: دراسة حالة الحزام الأول، مخبر التهيئة العمرانية زواغي قسنطينة، ملتقى وطني تحت عنوان المدينة الجديدة، لماذا؟، يومي 22 و 23 ماي 2001، ص 44

وتمثل توسعا عمرانيا له قاعدته الإقتصادية ولكن على اتصال وثيق بالمدينة الأم في بعض المستويات الأعلى من الخدمات (1).

الفرع الثاني: شروط وأهداف انشاء المدن الجديدة

المدينة هي مركز كل السلطات السياسية والإقتصادية والثقافية والتكنولوجية، وهي مرآة العاكسة لكل أنشطة الإنسان، بحيث المشرع عندما سلك خيار المدن الجديدة حاول ونظرا لفشل السياسات السابقة أن يجعل هذه السياسة أكثر احكاما قبل إطلاقها إلى أرض الوجود حيث قام بوضع عدة قيود وشروط تكون بمثابة الركائز الأساسية لنجاح هذه السياسة لإنشاء المدينة إلا بتوافرها (أولا) وقد حدد المشرع جملة من الأهداف من إنشاء مدن جديدة والتي تختلف حسب خصوصية دولة أو اقليم وحتى خصوصية المدينة الجديدة التي تنشأ ضمن مجالها المفتوح حيث لها أهداف في مختلف المجالات (ثانيا).

أولا: شروط إنشاء المدن الجديدة

حدد المشرع الجزائري في الباب الثاني من القانون 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 شروطا ثلاثة لإنشاء المدن الجديدة مفصلة على النحو التالي:

1/ ضابط الموقع:

الجزائر من المدن التي تعاني مدنها الكبرى من ظاهرة التوزيع الغير العادل لسكان فكان التوجه الأكبر نحو مدينة الجزائر العاصمة التي شكلت على الدوام قطبا جاذبا وتليه المدن الثلاثة الأخرى: وهران، قسنطينة، عنابة (2)

لهذا السبب ذهب المشرع في القانون 08/02 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة الى تحديد مواقع معينة لإنشاء المدن الجديدة، وهذا الإختيار محدد في ثلاث مواقع هي: الشمال،

(1) كتاف كريمة، مرجع سابق، ص 54.

(2) جميلة دوار "المدن الجديدة في التشريع الجزائري"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، عدد 2، 2012، ص

الهضاب العليا والجنوب واعتبر إنشاء المدن الجديدة في مناطق الهضاب العليا والجنوب هو الأساس، أما في الشمال فيعد إنشاء المدن استثنائيا لأنه مرهون بشروط وهو فك الخناق عن المكان الميتروبولية الأربعة⁽¹⁾.

هذا ما ورد في نص المادة 4 من القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة بقولها: "لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلا في الهضاب العليا والجنوب غير أنه وبصفة استثنائية، وتخفيفا للضغط على المدن الكبرى وهران، الجزائر، قسنطينة وعناية يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد"⁽²⁾.

من خلال الفقرة الثانية من هذه المادة نلاحظ أن المشرع منح إمكانية إنشاء مدن جديدة ليس في المدن الأربعة فقط أو مناطق معينة، بل ترك المجال مفتوحا فخص المناطق الشمالية بصفة عامة، إلا أن المعمول به واقيا تم إنشاء المدن الجديدة في المدن بالذات⁽³⁾.

2/ شرط العقار:

كان المشرع صارما في مسألة تحديد المواقع المدن الجديدة إلا أنه كان أكثر صرامة عندما منع انجاز المدن الجديدة فوق أرض فلاحية حيث نصت المادة 08 الفقرة 03 من القانون رقم 08/02 على أنه: " لا يمكن إنشاء مدن جديدة بصفة كلية أو جزئية فوق أراض صالحة للزراعة"⁽⁴⁾.

وذلك مراعاة أحكام القانونية المتعلقة بالتهيئة العمرانية الرامية إلى تحديد القواعد العامة التي تنظم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، من خلال هذه المادة ندرك أن المشرع منع من

(1) كتاف كريمة، مرجع سابق، ص 32 وص 33.

(2) قانون رقم 08/02، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، السالف الذكر.

(3) كريمة كتاف، مرجع سابق، ص 33.

(4) المادة 08 من قانون رقم 08/02 السالف الذكر

إنشاء مدن جديدة بصفة قطعية فوق أرض صالحة للزراعة إلا أنه هناك فراغ في تحديد نوع تلك الأراضي فخص بالذكر – الأراضي الزراعية – بصفة عامة (1)

لكن بالرجوع الى القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والواردة في القسم الأول منه تحت عنوان الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجه الفلاحي، نص على الأراضي الزراعية هي الأراضي الفلاحية أو ذات الوجه الفلاحي حسب نص المادة 04 (2) منه: "...كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله"، كما أوردت المادة 05 من نفس القانون أنواع الأراضي الفلاحية فيما يلي: "تصنف الأراضي الفلاحية إلى أرض خصبة جداً أو أرض خصبة ومتوسطة الخصوبة أو ضعيفة الخصوبة...، فالمشرع مرة أخرى لم يكن دقيقاً في تحديد نوع الأراضي الفلاحية المقصودة، فالجدير بالذكر من كل ما سبق أن المشرع أكد على عدم جواز إنشاء مدن جديدة بصفة كلية فوق أراضي صالحة للزراعة التي تعد من العناصر الطبيعية النادرة سنة 1992 بحدود 5,7 مليون هكتار وذات مساحة محدودة نظراً للوضعية المزرية التي آل إليها العقار الفلاحي من سوء تنظيمه وتسييره الذي يعاني من خطر التوسع العمراني لإنجاز المناطق الصناعية والمنشآت الفلاحية(3)".

وقد حاول المشرع إيجاد حل لإشكالية انتهاك العقار الفلاحي بإصداره لعدة قوانين كالقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والذي حصر إمكانية تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير بمقتضى القانون حيث نص في المادة 36 على

(1) كتاف كريمة، مرجع سابق، ص 37.

(2) المادة 04 من القانون 25/90، المؤرخ 25/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر العدد 49، المؤرخة سنة 1990 المعدل والمتمم.

(3) المادة 05 من القانون 25/90، المتضمن التوجه العقاري، السالف الذكر

ما يلي: " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير...".⁽¹⁾

رخص المشرع بتحويل أراضي فلاحية الى أراض قابلة للتعمير بعد اتباع الإجراءات القانونية، وأكدت التعلية الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 على هذا وعلى احترام الإجراءات القانونية بكل صرامة ودقة وتجسيدها ميدانيا⁽²⁾.

3/ الآلية الجرائية لإنشاء المدن الجديدة:

حسب المادة 06 من القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها والتي تنص: " يقرر إنشاء مدينة جديدة بموجب مرسوم تنفيذي استنادا إلى أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها، وبعد أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية"⁽³⁾.

من خلال نص المادة يتضح لنا أن إنشاء مدينة جديدة لا يكون إلا بمرسوم تنفيذي يجيز ذلك، فهو بمثابة شرط إلزامي لا تتحقق بدونه. والذي حدد المشرع محتواه في نص الإنشاء على الخصوص ما يلي:⁽⁴⁾

- تعيين أو ذكر البلدية أو البلديات المعنية.

- تحديد محيط حماية المدينة.

- البرنامج العام للمدينة الجديدة ووظائفها

نستشف كذلك من نص المادة أعلاه أن صدور المرسوم التنفيذي لا يكون إلا بعد أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية وذلك أن المشرع يتعلق بأمالك تابعة لها، كما أن البلدية من الناحية القانونية هي المسؤولة عن تسيير المدن وهذا ما نستخلصه من أحكام القانون رقم

(1) المادة 36 من نفس القانون.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 2004، دار هوما للنشر، الجزائر، ص 106.

(3) المادة 06 من قانون رقم 08/02 السالف الذكر.

(4) آيت الجودي آسيا، آيت عيسى وردة، مرجع سابق، ص 20

10/11 المتعلق بالبلدية⁽¹⁾، لكون هذه الاخيرة أكثر علما بمنطقتها وبالنقائص التي تعاني منها والتي تعمل على تخطيها، فهذه الاستشارة تعتبر نقطة إيجابية تحسب للوزرات المكلفة بإصدار المرسوم كون أن استشارة الجماعات الاقليمية المعنية يساهم بشكل كبير في إنجاح المشروع، ضف إلى أن الاستشارة مظهر من مظاهر الديمقراطية الشفافة و التي تسعى الدول إلى تحقيقها⁽²⁾.

وإنشاء مدينة جديدة ولا يكون بالضرورة واقعا على إقليم بلدية واحدة، بل يمتد إلى أكثر من بلدية وذلك بسبب عدم تغطية العقار الموجود بالبلدية الواحدة للمساحة المددة قانونا للمدينة من جهة ومن جهة أخرى إيماننا من المشرع بأن فكرة الشراكة بين البلديات موسومة بنجاحة التسيير وحسب التجربة الجزائرية في هذا المجال يستدعي مثال: إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد اهلل أخذ رأي 25 بلديات هي *المعاملة الرحمانية، زرالدة، السويدانية والدويرة، وهي البلديات التي تتربع المدينة الجديدة على ترابها، كما قد يستدعي أخذ رأي الولاية باعتبارها الجماعة الاقليمية التي سيقع المشروع على إقليم بلديتها⁽³⁾.

كمرحلة ثانية يتوجب أن يستند مرسوم الإنشاء عند وضع حيثياته إلى أدوات تهيئة الإقليم التي تتمثل حسب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، في المخطط التوجيهي لتهيئة الإقليم ومخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وقد تضمنها هذا القانون باعتباره القانون المتضمن المبادئ العامة للتعمير في الجزائر⁽⁴⁾.

(1) قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 ، يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37، مؤرخة في 3 يوليو 2011.

(2) فؤاد بن حميمي، المدينة المستدامة في ظل القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة والقانون 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2011، ص28.

(3) كتاف كريمة، مرجع سابق، ص 44.

(4) قانون رقم 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

ثانيا: أهداف إنشاء مدن جديدة

تنشأ المدن الجديدة على مواقع ال تحتوي على أي شيء أو من خلال توسيع بعض التجمعات العمرانية الموجودة سابقا وتكون من خلال أهداف تختلف حسب خصوصية دولة أو إقليم وحتى خصوصية المدينة الجديدة التي تنشأ ضمن مجالها المفتوح، وإقامة توسيع ما هو موجود بالموقع.

1/ الهدف السياسي:

فيتمثل في ايجاد وتحقيق التوازن الإداري وغالبا ما يحدث في تغيير عاصمة البلاد باختيار الموقع الذي يتميز بالحماية الطبيعية والإدارية، فبدل أن تكون العاصمة على الساحل (الجزائر) تكون وسط البلاد.⁽¹⁾

2/ أهداف اقتصادية:

خلق قواعد اقتصادية جديدة تهدف إلى تحقيق توازن اقتصادي على مستوى الإقليم أو حتى القطر الوطني تشجيع الإستثمارات المحلية وجذب رؤوس الأموال إلى أقاليم بعينها. تحقيق تنمية اقتصادية عن طريق استغلال موارد وإمكانات الإقليم المتاحة، وكذا استغلال الثروات الطبيعية، أو تشجيع نمط اقتصادي معين كالمدن الصناعية ومدن الموانئ وغيرها.⁽²⁾

3/ أهداف تنمية اجتماعية:

عن طريق تشجيع التنمية الإقليمية من خلال جذب القطاع الخاص ودفعه إلى توظيف استثمارات في المناطق الأقل تنمية من أجل استحداث نقاط تنمية جديدة خارج المدن الكبرى

(1) آيت جودي آسيا، آيت عيسى وردة، مرجع سابق، ص 13

(2) علام زيد المال نجوى، ياسين بولالوة، مرجع سابق، ص 691.

والعواصم بالإضافة للإرتقاء بالنواحي الإجتماعية وذلك بتوفير ظروف معيشية، وفرص عمل أفضل للسكان وهو هدف لا تختلف عليه معظم المجتمعات الجديدة.

مكافحة الآفات الإجتماعية والإقصاء كالفقر والبطالة وهذا بتحسين الظروف المعيشية للمواطن داخل المدينة، وتلبية كافة احتياجات السكان (1).

4/ أهداف عمرانية بيئية:

حيث تسعى الحكومات إلى خلق بيئة حضرية أكثر تنظيماً وجاذبية، تمتص التكدس السكاني في المدن القائمة، تجاوز مشاكل المدن القائمة كتدهور المرفق وضيق المساحات الخضراء، وقلة العقار المتاح للتوسع العمراني وكذا حماية الأراضي الفلاحية في المدن المهتدة بالزحف العمراني المستمر.

الإتجاه خارج خارج منطقة العمران لتخفيف من حدة الضغط الملقى على المدن الكبرى بغرض منحها فرصة لإعادة تخطيطها وبناءها وفق المقاييس والمعايير الحديثة.

محاولة إعادة توزيع السكان بما يتلاءم مع احتياجات الدولة العمرانية والإجتماعية والحفاظ على شبكة البنية التحتية وترقيتها (2).

على سبيل المثال ظهور المدينة الجديدة بوغزول الواقعة بالهضاب العليا، الهدف الاساسي منها اعادة توجيه النمو العمراني نحو المناطق الداخلية للبلاد واتخاذ قرار خيار الهضاب العليا على الآجال المتوسطة والقريبة لتخفيف الضغط الحاصل على العاصمة، أما المدينة الجديدة -علي منجلي- بمجال قسنطينة لتحويل سكان الأحياء القديمة الآيلة للإنهيار (3) كما أنها تسعى الى:

(1) مصطفى عايدة، المدن الجديدة آلية جديدة لتنظيم التوسع الحضري وتوجيهه، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 21، 2017 ص 112.

(2) علام زيد المال نجوى، ياسين بولالوة، مرجه سابق، ص 691.

(3) تاح بن داود، مرجع سابق، ص ص 78، 79.

- إلى دعم الأنشطة الاقتصادية لهذه الأماكن وضمان توزيعها وانتشارها وتدعيمها في كافة تراب الإقليم الوطني.
- ترقية المناطق الجبلية والجنوب.
- التحكم في نمو المدن وتنظيمها.
- تفويض العوائق الطبيعية والجغرافية للمناطق الأقاليم لضمان تامين الإقليم الوطني واعماره بشكل متوازن.

المطلب الثاني:

إجراءات منح امتياز داخل محيط المدينة

انتهجت الدولة على الأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية منح الامتياز عن طريق التراخي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

حيث نصت المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 04/08 على أنه: "...يمنح الإمتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراخي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لإحتياجات مشاريع الإستثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها⁽¹⁾، ويتضح لنا أن قانون الإستثمار المعدل سنة 2011 بموجب قانون المالية التكميلي قد استبعد المزاد العلني ، واقتصر فقط على الإمتياز بالتراخي ويمكن اعتباره تسهيل من قبل السلطات العمومية، حيث نقوم بدراسة كل من اليات تسيير وتهيئة المدن الجديدة (الفرع الأول) ثم نتطرق الى إجراءات منح الامتياز داخل محيط المدن الجديدة (الفرع الثاني).

(1) قانون رقم 11/11، مؤرخ في 18 جويلية سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر العدد 40 المؤرخة في 20/07/2011.

الفرع الأول: آليات تسير وتهيئة المدن الجديدة

ان المدينة الجديدة وضعت لها السلطات العليا بعض الهيئات والأساليب تستند عليه للقيام بالمهام المستندة اليها على اكمل وجه ،وهذا لأول مرة منذ صدور القانون التوجيهي للمدينة وسنركز على الهيئات (أولا) واساليب التسيير (ثانيا) ومخطط تهيئة المدينة الجديدة (ثالثا).

أولا: المنظومة المؤسساتية للمدينة الجديدة

من خلال المادة 07 من القانون رقم 08/02 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها نجدها قد نصت على انه " تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة بموجب مرسوم تنفيذي...".

ويتضح من ذات السياق حسب المادة 26 من القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة التي نصت على انه " ينشا مرصد وطني للمدينة يدعى في صلب النص رصد الوطني الذي يلحق بالوزارة المكلفة بالمدينة.

1- هيئة المدينة الجديدة:

هيئة المدينة الجديدة هي الجهة المكلفة بإنجاز مشروع المدينة ، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، تتولى مهام اعداد وإدارة اعمال ودراسة وتخطيط وانجاز المدينة الجديدة بالتنسيق مع مختلف الفاعلين كما تنشأ بموجب نص قانوني خاص.⁽¹⁾

حيث ان اهداف الهيئة هي حسب ما ورد في المادة 07 من قانون 08/02 الذي يحدد شروط انشاء المدن الجديدة وتسميتها:

- اعداد وإدارة اعمال الدراسة والإنجاز.

(1).علام زيدالمال نجوى، ياسين بولالوة، مرجع سابق، ص 693.

- انجاز عمليات المنشآت الأساسية لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع.
- القيام بالاعمال العقارية وجمع عمليات التنسيق والتنسيق والترفيه التجارية الضرورية لانجاز المدينة الجديدة.
- وتم تفصيل هذه الاختصاصات في المراسيم التنفيذية المتعلقة بانشاء كل مدينة⁽¹⁾.
- غير ان هذه الهيئة حالما تستلم المنشآت الأساسية والهياكل من طرف المكلفين بانجازها تقوم بتسليمها للادارات والهيئات والمؤسسات التي تخضع لها تنظيماً فالمسجد يسلم لمديرية الشؤون الدينية وهكذا... كل مرفق يسلم للقطاع الذي يتبعه سواء كان قطاعاً عاماً او خاصاً ، ويجب ان يتم ذلك قبل وضع تلك المرافق قيد الاستعمال الفعلي وعليه فان دور الهيئة يقتصر على تنفيذ المشروع و فقط أي انجاز المدينة الجديدة⁽²⁾.

2- المرصد الوطني للمدينة:

- يعرف انه مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي فهو ملحق بالوزارة المكلفة بالمدينة.⁽³⁾
- و لقد جاء المرسوم التنفيذي 05/07 ليحدد مجموعة من المهام نلخصها في ما يلي⁽⁴⁾:
- متابعة تطبيق سياسة المدينة من خلال توجيه وتنسيق كل التدخلات قصد ضمان وظائف المدينة وترقيتها.
- اعداد دراسات حول تطور المدن في اطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 330/06 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج ر عدد 56 المؤرخة في 2006/09/10 .

(2) علام زيد المال نجوى، ياسين بولالوة، المرجع السابق، ص 693.

(3) بن صوط صورية، مرجع سابق، ص 235.

(4) مرسوم تنفيذي رقم 05/07 المؤرخ في 2007/01/08 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره، ج ر العدد 03، مؤرخة بتاريخ 2007/01/10 المتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 94/17 المؤرخ في 2017/02/26 ج ر العدد 14 المؤرخة بتاريخ 2017/03/01.

- تطوير أنماط جديدة للتسيير التي تساعد الدولة والجماعات الإقليمية على تحسين الإطار المعيشي للمواطن وتنميين دور المدينة في التنمية المستدامة.
- اعداد مدونة المدن وضبطها وتحسينها.
- اقتراح كل التدابير اللازمة لترقية السياسة الوطنية للمدينة على الحكومة.
- اعداد او تكليف من يعد كل الدراسات والتقديرات والمؤشرات والاحصائيات والمعلومات المتقدمة المتعلقة بالمدينة لاقتراح كل تدبير من شأنه ترقية السياسة الوطني للمدينة.
- رصد التطور والهيكلية الحضرية للمدينة ووظيفة واستعمال الفضاءات العمومية واستعمال العقار الحضري وتحليل توجهات ذلك ، واقتراح كل تدابير او البرامج الموجهة الى تحسين معيشة المواطن داخل المدينة.
- المساهمة في ترقية التعاون الدولي في ميدان المدينة (1).

وتجدر للاشارة ان المرصد الوطني للمدينة الجديدة يسير من طرف مجلس توجيه يتكون من ممثلي وزراء القطاعات ذات الصلة بالمدينة من بينها الطاقة والنقل والاشغال العمومية والثقافة والسياحة.

ثانيا: أساليب التسيير المدينة الجديدة

يقصد بالمركزية جميع وتركيز سلطة اتخاذ القرارات المتعلقة بجميع عمليات التخطيط وتنفيذ وتنمية المدن الجديدة بالدولة في جهاز قوي غالبا يكون في العاصمة ، في حين يقصد باللامركزية نقل وتوزيع سلطات اتخاذ القرارات المتعلقة بجميع عمليات التخطيط وتنفيذ وتنمية المدن الجديدة بالدولة على الأجهزة الاقليمية والمحلية المختصة (2).

(1) انظر الى المادة 05 من مرسوم تنفيذي رقم 05/07 سالف الذكر وكذا الى المادة 26 من القانون رقم 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر العدد 15، الصادرة بتاريخ 2006/03/12.
(2) كتاف كريمة، مرجع سابق، ص 83.

1- النمط المركزي:

يطبق هذا النمط في فرنسا، يتولى جهاز مركزي مسؤولية انشاء وتنمية المدن الجديدة منذ بداية التخطيط لانشائها حتى اكتمال تميمتها، وهدف من هذا النمط هو إمكانية التنسيق بين برنامج انشاء المدن الجديدة بالدولة واحكام الرقابة على الاستثمارات الضخمة اللازمة لتنفيذ هذا البرنامج⁽¹⁾.

وهذا النمط لم يعد مقبولاً تحت ضوء التغييرات المعاصرة فقيام الدولة بمفردها على هياكلها الإدارية والقانونية والمالية يجعل عملية لانجاز معقدة ، كما انها تستغرق اجال طويلة الى ما تستلزمه من أموال وهذا مايجعل تمويلها يشكل عبئاً على ميزانية وبالتالي تعطيل وتيرة الإنجاز.

2- النمط اللامركزي:

يوجد هذا النمط في استراليا وكندا والولايات المتحدة حيث تترك للأجهزة المحلية والإقليمية مسؤولية انشاء والتنمية المدن الجديدة ، ويقتصر دور الأجهزة المركزية في هذه الحالة على تقديم القروض والمشورة الفنية والدعم المالي ، ويهدف هذا النمط الى بعث روح المنافسة بين الإقاليم والمحليات وتحاول فيه السلطات المحلية اثبات وجودها وكفايتها ، وهذه السياسة تشكل رهان كبير وذلك باحصاء النقائص على جميع المستويات والتي تعاني منها اجماعات المحلية كنقص او انعدام الموارد وعدم القدرة ميزانياتها على تغطية مثل هذه المشاريع التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة.⁽²⁾

3- نمط مركزية التخطيط ولامركزية التنفيذ:

يطبق هذا النمط في العديد من الدول من بينها الهند وانجلترا وفيه تقوم الأجهزة المركزية بعمليات التخطيط وتوفير الأموال اللازمة ، وتقديم المشورة الفنية والاشراف على

(1) كتاف كريمة، مرجع نفسه، ص 83.

(2) مرجع نفسه، ص 84.

التنفيذ وذلك في المراحل الأولى لإنشاء المدينة الجديدة ، ثم تترك عملية التنفيذ واكتمال بقية مراحل التنمية للأقاليم والمحليات⁽¹⁾.

بمعنى انه لا توجد مركزية المطلقة او لامركزية مطلقة وانما يوجد ما يسمى بالميل نحو المركزية او الميل نحو اللامركزية بدرجات متفاوتة في مجال لإنشاء وتسيير المدن الجديدة.

في الجزائر بعد اعتناقها المذهب الليبرالية او الاقتصاد السوق وتخليها عن الدولة المتدخل ، فقد سارت في ابتداء من سنوات التسعينات الي تفضيل أسلوب الشراكة بين الدولة والجماعات الإقليمية والمتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين قصد وضع حيز التنفيذ برامج سياسة المدينة⁽²⁾.

ثالثا: مخطط التهيئة لمدينة الجديدة

تنص المادة 08 من القانون المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها على انه: " ينشا لكل مدينة جديدة مخطط يسمى مخطط تهيئة المدن الجديدة يغطي هذا المخطط محيط التهيئة المحدد لهذه المدينة الجديدة ومحيط حمايتها وتراعي فيه الخصوصيات الثقافية والاجتماعية للمنطقة " ⁽³⁾.

كما يحدد برنامج الاعمال العقارية ذات المدى القصير والمتوسط والبعيد وبرنامج العمل المتعدد السنوات للتجهيزات والمنشآت العمومية حسب كل قطاع ، وبالأساس مخطط تمويل سنوي يشمل جميع التخصصات والمساعدات والإعانات المخصصة للسكن⁽⁴⁾.

(1) كتاف كريمة، مرجع سابق، ص 84.

(2) انظر الى المادة 14 من قانون رقم 06/06، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، السالف الذكر.

(3) قانون رقم 08/02، يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، السالف الذكر.

(4) جميلة دوار، مرجع سابق، ص 320.

يمكن لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة ان يشاركوا في مجهود تهيئتها وترقيتها بإقامة مشاريع خاصة معرفة في اطار تهيئة المدينة الجديدة ، وضمن احترام الوظائف والتنظيمات المتعلقة بالمناطق المعنية.(1)

كذلك ينشأ داخل محيط تهيئة المدينة الجديدة حق الشفعة لفائدة هيئة المدينة الجديدة على بيع الأراضي المطلوب تعميمها (2).

الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز داخل محيط المدينة الجديدة

تشكل المدن الجديدة مركز توازن الاجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز ومن خلال نص المادة 02 من القانون رقم 08/02 ربط المشرع الجزائري انجاز المشاريع استثمارية داخل محيط مدينة الجديدة بقربها من اليد العاملة التي تشكل شريحة من المجتمع القاطن في تلك المدينة.

واسند المشرع الجزائري قرار منح الامتياز عن طريق التراخيص في محيط المدينة الجديدة للوزير مكلف بتهيئة لإقليم ممثل للدولة الذي ينتهج سياستها الوطنية في مجال التهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وهذا ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 20/01.

سنتطرق في هذا الفرع لمعرفة تحذف الإجراءات السابقة لتعاقد (أولا) وإضافة إلى إجراءات لاحقة للتعاقد (ثانيا).

أولا: الإجراءات السابقة للتعاقد

حسب نص المادة 05 من القانون رقم 11/11 متضمن قانون مالية التكميلي سالف الذكر تنص على " يرخص الامتياز بالتراخيص بقرار من الوالي:

(1) انظر الى المادة 13 من القانون 08/02، يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، السالف الذكر.

(2) انظر الى المادة 15 من القانون 08/02، يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، السالف الذكر.

بناء على اقتراح من لجنة مساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة⁽¹⁾.

قامت السلطات العمومية بإنشاء وكالات تمثل الدولة لتسيير ملف الاستثمار والعقار الموجه للاستثمار من شأنها تقريب المستثمر من الإدارة العمومية، سرعنا ما تدرجت الأمر وعدلته من جديد بموجب المادة المذكورة اعلاه من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وذلك بالغاء الامتياز بالمزاد العلني، واكتفاء فقط بالامتياز بالتراضي للاعطاء المزيد من التسهيلات الادارية من قبل الدولة.

بحيث في اطار انجاز مشروع استثماري داخل محيط المدينة الجديدة يمنح الامتياز بالتراضي وبقرار من الوالي باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ومن هيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة.

تطرقنا سابقا الى تعريف الهيئة المدينة الجديدة ومهامها الاساسية متمثلة قيام بعمليات اعداد وإدارة لانجاز المدينة جديدة وقيام باعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق والتسيير والترقية التجارية الضرورية لانجاز مدينة جديدة.

كما تضع هذه الهيئة مخطط التهيئة المدينة الجديدة عملا بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 76/11 على انه " تضع الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة مخطط تهيئة المدينة

(1) المادة 15 من القانون رقم 11/11، المتعلق بقانون مالية التكميلي 2011، السالف الذكر.

الجديدة وتعدده مكاتب دراسات معتمدة لهذا الغرض بموجب قرار من الوزير المكلف بتهيئة العمرانية في اطار توجيهات والتعليمات العامة للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم". (1)

تستند هذه الهيئة الى مخطط التي تعده حيث حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76/11 مجالته على انه " يحدد مخطط تهيئة المدينة الجديدة ما يلي:

- حدود محيط التعمير والتهيئة ومحيط حماية المدينة الجديدة
- المخطط العام للمدينة وشروط البناء والكثافة العامة
- العراقل والمرتفات وتدابير الوقاية من الاخطار الكبرى
- التخصيص العام للأراضي وذلك بالعلاقة مع برنامج المدينة الجديدة المعينة
- نظام تعميم الاحياء
- تموقع التجهيزات الكبرى والمنشات وبرنامج المدينة الجديدة المعينة
- نظام تعميم الاحياء
- تموقع التجهيزات الكبرى والمنشات الأساسية وبرامج السكن والخدمات والنشاطات.
- مخطط الشبكات الأولية والثانوية وجلب الماء الشروب والتطهير والطاقة والاتصالات السلكية واللاسلكية
- الاشغال ذات المنفعة العامة
- نظام النقل
- نظام تسيير النفايات
- برنامج العمل العقاري

(1) مرسوم تنفيذي رقم 76/11، المؤرخ في 16 فيفري 2011، يحدد شروط وكيفيات وضع وخطط تهيئة المدينة الجديدة واعداه واعتماده ج ر العدد 11، المؤرخة في 20 فيفري 2011.

- برنامج التجهيزات الجماعية والاشغال العمومية حسب كل قطاع

- المواصفات المطبقة على محيط الحماية⁽¹⁾.

نصت عليه المادة 11 من القانون رقم 08/02 على انه: "تتولى الدولة تكوين كل او جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لاقامة كل مدينة جديدة من أموال عمومية وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 07 أعلاه تقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة وانجاز المنشآت القاعدية والتجهيزات لحساب الدولة والتنازل عنها بالبيع للمستعملين لآخرين وفقا للتشريع المعمول به"⁽²⁾.

من خلال المادة يتضح لنا ان هيئة تسيير المدينة الجديدة تختص بتسيير الأراضي الواقعة داخل المدينة الجديدة التي تتنازل عنها الدولة لفائدها لكن تبقى تعمل لحسابها.

حدد المشرع في المادة 04 من القانون 08/02 سالف الذكر التي نصت على انه " لايمكن انشاء مدن جديدة الا في الهضاب العليا والجنوب غير أنه وبصفة استثنائية وتقليلا لضغط على المدن الكبرى وهران والجزائر وقسنطينة وعنابة يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد"⁽³⁾ ، ومنه نلاحظ ان قاعدة في انشاء المدن الجديدة تكون في الهضاب العليا والجنوب، اما استثناء يمكن انشاء المدن الجديدة في المدن الكبرى نظرا لتسببها وانعدام العقار وذلك تقليلا لاكتظاظ الذي تعاني منه.

وقد نصت المادة 02 من القانون 20/01 على انه "تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتتميتها المستدامة وتديرها.

تسير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الاقليمية في اطار اختصاصات كل منها كذلك بالتشاور مع الاعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 76/11، المتعلق يحدد شروط وكيفيات وضع وخطط تهيئة المدينة الجديدة واعاداه واعتماده، السالف الذكر.

(2) قانون رقم 08/02، المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، السالف الذكر.

(3) قانون 08/02 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، السالف الذكر.

يساهم المواطنون في اعداد هذه السياسة وتنفيذها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.⁽¹⁾

نستنتج من نص المادة ان المشرع الجزائري أسند قرار منح الإمتياز عن طريق التراضي في محيط المدينة الجديدة للوزير المكلف بتهيئة الإقليم ممثل الدولة، الذي ينتهج سياستها الوطنية في مجال تهيئة الإقليم وتميته المستدامة.

ثانيا: الإجراءات اللاحقة للتعاقد

العبرة بمنح الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة بوجود اقتراح من الهيئة المختصة بمنح الامتياز على املاك الخاصة للدولة ، ولا يمكن الإدارة أملاك الدولة ان تعد عقد دون موافقة الهيئات وقرار الوالي المختص إقليميا.

يتضمن العقد الامتياز دفتر الشروط المعد سالفًا يتم التوقيع عليه من قبل المتعاقد بعد الاطلاع عليه ويشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بعد تسجيله لدى إدارة الضرائب.

ينجز عقد الامتياز من قبل الإدارة أملاك الدولة التابع لها العقار المراد انجاز المشروع الاستثماري فيه ، وهي سلطة المانحة للامتياز لفائدة المستثمر المتعاقد معها في شكل عقد اداري المرفق بدفتر الشروط -الأعباء- النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي في المرسوم التنفيذي رقم 152/09 الذي حدد للحقوق والتزامات الطرفين مع امضاء المستثمر المتعاقد مع إدارة أملاك الدولة بعد اطلاعه على بنود العقد وشروطه والامضاء عليه.⁽²⁾

(1) قانون رقم 20/01، يتعلق ب بتهيئة الاقليم وتنمية المستدامة، السالف الذكر .

(2) مراد بلكعبيات، منح الامتياز داخل محيط المدينة الجديدة في قانون الاستثمار الجزائري، دون ذكر مجلد، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 11 جزائر، ص 389

1- الشروع في التعاقد:

قبل الشروع في التعاقد تصرح إدارة أملاك الدولة انها لا تضمن صيانة او اصلاح او ترميم او تحسين املاكها وان يقبلها المتعاقد كما هي والضمان نصت عليه المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على انه " يعتبر كل مستفيد من الامتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الامتياز وياخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع دون ان يطلب ضمانا او أي تخفيض في الثمن بسبب الاتلاف او أخطاء في التعيين او الأسباب الأخرى.

يمنح الامتياز دون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام باي طعن لتعويض الثمن او تخفيضه او رفعه مهما كان الفرق في الزيادة او النقصان او القيمة

غير انه عندما يكون في نفس الوقت الخطا في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لاي طرف ان يثير فسخ العقد.

لكن اذا توفر احد الشرطين فقط لا يمكن قبول أي طلب للفسخ التعويض.

و يطلب كذلك الفسخ اذا ضم امتياز ملكا او جزاء من ملك غير قابل ان يكون محلا لمنح الامتياز.(1)

لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة باي ضمان كان ولا حتى ان تكون طرفا ، لكن اذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل النزاع وجب على المستفيد من منح الامتياز ابلاغ الإدارة بالاشكال.(2)

الملاحظ من المادة ان الدولة رفعت المسؤولية على كل من شأنه ان يظهر العيوب او سلبيات على املاكها ابتداء من تاريخ الانتفاع ، اما بعده فالمسؤولية تقع على صاحب

(1) مراد بلكعييات ، منح الامتياز داخل محيط المدينة الجديدة في قانون الاستثمار الجزائري ، مرجع سابق ، ص 390.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 152/09، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

الامتياز في الحفاظ على الاملاك وهي مسؤولية حراس شئ وعموما فهي مسؤولية تنفيذ والتزاماته العقدية بعد التوقيع على العقد ودفتر الشروط.

2 - مصاريف منح الامتياز:

تنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على انه: " يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الاتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز اجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز"⁽¹⁾

نستج ان المستفيد المطالب بدفع مصاريف ثلاثة وهي مصاريف أملاك الدولة ومصاريف التسجيل لدى إدارة الضرائب ومصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية وهي مصاريف ملزمة للمستفيد.

أ- دفع مبلغ الاتاوة السنوية:

يقوم صاحب الامتياز بدفع مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية طبقا لنص المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، تنص على انه: "يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الاتاوة السنوية والمصاريف المذكورة في المادة 08 أعلاه الى صندوق مفتش أملاك الدولة ب...في اجل أقصاه خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الاتاوة السنوية.

تتم تحيين الاتاوة الايجارية السنوية عند انقضاء كل فترة احدى عشر 11 سنة بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة استناد الى السوق العقاري.⁽²⁾

(1) مرسوم تنفيذي رقم 152/09، السالف الذكر .

(2) مرسوم تنفيذي رقم 152/09، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، السالف الذكر.

الملاحظ ان المشرع الجزائري وسع من دائرة إعادة النظر في مبلغ الاتاوة الى مدة طويلة واستند في تحديد المبلغ الجديد الى السوق العقاري تطبيقا لمبادئ اقتصاد السوق.⁽¹⁾

يمكن ان تتدخل الدولة في تخفيضها وهذا ماقضت به المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت المادة 08 من الامر رقم 04/08 على انه: " يمكن ان تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء من تخفيض إضافي على مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة في المادة 09 ادناه "⁽²⁾.

يتضح من خلال النص ان تخفيض ايراد من إيرادات إدارة أملاك الدولة وهو تحصيل الخزينة العمومية وقواعد الدفعه من النظام العام لا يكون الا من قبل مجلس الوزراء على هيئة في البلاد من قبل رئيس الجمهورية بناء على اقتراح من هيئة استشارية مكونة من عدة وزراء تحت رئاسة الوزير الأول.

كما حدد القانون كيفية التخفيض من خلال نص المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت المادة 09 من الامر رقم 04/08 على انه "...تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الاتاوة السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.

تخضع الاتاوة الايجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كما يأتي:

90% خلال فترة انجار الاستثمار التي يمكن ان تمتد من سنة واحدة الى ثلاث سنوات.

50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن ان تمتد من سنة واحدة الى ثلاث سنوات.

(1) مراد بلكعبيات، منح الامتياز داخل محيط المدينة الجديدة في قانون الاستثمار الجزائري ، مرجع سابق، ص 390

(2) قانون رقم 11/11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، السالف الذكر.

الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات وترتفع بعد هذه المدة الى 50% من مبلغ الاتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمس عشر سنة ترتفع بعد هذه المدة الى 50% من مبلغ الاتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير.⁽¹⁾

ب- اجر مصلحة الأملاك الوطنية:

يتمك تحصيل الاجر مصلحة أملاك الوطنية كالاتي [(الاتاوة السنوية $\times 11$) $\times 4,5$ ÷]

ج- حقوق التسجيل:

تحدد نسبة حقوق التسجيل ب 2% من مبلغ الثمن لمدة 33 سنة عملا بمذكرة المديرية العامة للاملاك الدولة في الفقرة 06 على انه: "اما فيما يتعلق بحقوق التسجيل فانه يجب على مصالحكم حسابها على أساس نسبة تقدر ب 2% من المبلغ الإجمالي المتراكم لكل فترة منح الامتياز أي 33 سنة وهذا لكون ان المديرية العامة للضرائب لم تقبل طلب تقسيم الدفع لهذه الحقوق " (بمعنى الاتاوة السنوية $\times 33$) $\times 2$ %.⁽²⁾

4- رسم الشهر العقاري:

لتثبيت ملكية العقارية او الحقوق العينية العقارية لشخص معين او اشخاص معينين تجاه الغير لابد من اتخاذ إجراءات الاشهار العقاري لدى المحافظة العقارية وتخضع عملية الاشهار العقاري لرسم محددة.⁽³⁾

(1) قانون رقم 11/11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، السالف الذكر.

(2) مراد بلكعبيات، المرجع السابق، ص 391.

(3) حمداني هجيرة، رسوم الاشهار العقاري الخاصة بالحقوق العقارية، دون ذكر مجلد، مجلة القانون العقاري، دون ذكر عدد، الجزائر، ص 198.

تحدد نسبة الرسم على الشهر العقاري ب 0.5% من الثمن لمدة 11 سنة عملا بمذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية بعنوان التكاليف الناجمة عن اعداد عقد الامتياز حيث نصت الفقرة 04 منها على انه: " لهذا وفيما يخص الرسم على الشهر العقاري ينبغي أولا التوضيح انه يجب تطبيق نسبة 0.5% تطبيقا للمادة 353 الفقرة الثانية من قانون التسجيل وهذا تطابقا مع ما هو معمول به الشأن بالإيجارات وليس 1% كما هو مطبق بشأن العمليات المتضمنة تحويل الحقوق العينية العقارية." (1)

و الفقرتين 05 و 06 من المذكرة على انه: "من جهة أخرى تطبيقا لاحكام الامر رقم 04/08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر فان الامتياز بمنح الامتياز يمنح لمدة 33 سنة مقابل دفع اتاوة سنوية تحين كل 11 سنة." (الاتاوة السنوية $33 \times 0,05 \div 33$ تعني 33 سنة. (2)

5 / ثمن النسخة التنفيذية عند الإقتضاء:

يتم دفع ثمنها في حالة وجود منازعة امام القضاء الإداري الذي يصدر حكمه والنسخة التنفيذية هي نسخة من اصل السند التنفيذي سواء كان حكم او امر او محضر صلح او محرر موثق او غير ذلك. (3)

(1) الفقرة 04 من مذكرة رقم 372 المدير العام للأموال الوطنية، المتعلقة بتكاليف الناجمة عن اعداد عقد الإمتياز المؤرخة في 14 جانفي سنة 2010.

(2) الفقرة 05 و 06 ومن مذكرة رقم 372 المدير العام للأموال الوطنية، السالف الذكر

(3) مانع سلمى، زواوي عباس، دور السندات التنفيذية في مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري، دون ذكر مجلد، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 49، بسكرة، 2017، ص 740.

خاتمة

خاتمة:

حرصت السلطات العمومية منذ الإستقلال على حماية الرصيد العقاري ، من خلال العديد من النصوص القانونية المبعثرة كتلك المتعلقة بحماية الأملاك الشاغرة والمناطق الإستثمارية (مناطق النشاط، المناطق السياحية) وبيع العقارات للمستثمرين الخواص والتنازل عليها ، إن هذه الأنظمة كانت تحكمها العديد من النصوص القانونية تراوحت ما بين قوانين المالية وبعض النصوص التنظيمية ، فقصور نظام الإستثمار في العقار الاقتصادي وعدم استقرار التشريعات أفرز الكثير من الإختلالات والتجاوزات أثناء منح العقار الإقتصادي لا تزال آثارها الى يومنا هذا وظل الأمر على حاله الى غايو صدور الامر 04/08 والذي كرس الإمتياز الغير قابل التنازل كالية وحيدة للإستثمار في العقار الاقتصادي ، هذا الخيار أتى بعد الكثير من محاولات اصلاح أنظمة الإستفادة من العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،وبعد تبني هذا الخيار لازالت قوانين المالية تتدخل في كل مرة لتعديله وقد كان آخرها قانون المالية لسنة 2017.

ومن خلال هذا البحث ، توصلنا الى بعض الإستنتاجات نذكر اهمها :

- العقار السياحي و ما داخل محيط المدينة الجديدة من العقار الإقتصادي يشمل مجموعة الأراضي وكل ماله صلة بها تكون مخصصة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.
- عقد الإمتياز عقد اداري ، يمنح من طرف الدولة الممثلة في ادارة املاك الدولة المستثمر سواء كان شخص طبيعي او معنوي وطني او اجنبي ، الذي يخول لصاحبه حق الإنتفاع واستغلال العقار محل الإمتياز وذلك لإنجاز مشروع الإستثماري لمدة محددة مقابل دفع اتاوة ايجارية سنوية محددة.
- لمنح عقد الإمتياز اعتمد المشرع الإمتياز على اساليب وتم تكريسها بنص قانوني تتمثل في اسلوب المزاد العلني كاصل عام ، حيث كان من اهم مبادئه الإعلان عن المناقصة وكذا المساواة بين المترشحين، الا انه أمر 04/08 وتعديله بموجب قوانين المالية لسنة

2011 و 2013 و 2015 تم اعتماد اسلوب التراضي كاسلوب وحيد لمنح الامتياز على الاراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة ، والتي يمنح بموجب قرار من الوالي بناءا على اقتراح من المدير الولائي المختص اقليميا.

في اطار مساعي الدولة الجزائرية لتجسيد استراتيجيات التنمية المستدامة المسطرة وتنويع مصادر الدخل عن طريق اعتماد أدوات استثمارية غير تلك التقليدية التي ابانت عن عدم كفايتها لتغطية النفقات العمومية واشباع الحاجات الضرورية لجمهور المواطنين ، ظهر الاستثمار في العقار السياحي كاحد اليات الاستثمارية الهامة التي تستهدف استغلال العقار المتمركز بالمناطق الموصوفة بأنها مناطق سياحية او مناطق التوسع السياحي ، والذي أضحي خيار استثماريا مفضلا لدى المستثمرين الوطنيين والاجانب نظير الامتيازات القانونية التي حظي بها هذا الشكل من الاستثمارات في شقيها الموضوعي والاجرائي الذي يستهدف من ورائها ترقية المشروعات المرتبطة بها.

للصناعة السياحية مكونات اساسية يجب أخذها بعين الاعتبار ولعل اهمها العقار السياحي الذي سيكون قاعدة لانطلاق المشروع الاستثماري السياحي ، وعلى هذا الاساس لا يمكن الخوض في نمط استغلال العقار الذي تبناه المشرع الجزائري دون تحديد المفهوم بحيث المشرع لم يتطرق لتعريف العقار السياحي ، إنما اكتفى من خلال المادة 05 من قانون توجيه العقار 25/90 بذكر ما يسمى بمساحات والمواقع المحمية .

• بحيث اورد قانون 03/03 أحكاما تخص العقار السياحي من اجل تفعيل دوره في الاستثمار ، حيث قام بتعريفه من خلال تعداد مكوناته وتتمثل في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية ، كما تعدد الطبيعية القانون العقار السياحي بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة والخواص ، مما يجعله يتميز بمجموعة من الخصائص تميزه عن غيره من العقارات أبرزها أن العقار السياحي يمتاز بالمنفعة العامة وتظهر أهمية هذا الاخير في جميع مجالات الحياة سواء كانت اقتصادية ، اجتماعية ، ثقافية أو سياسية.

- سعت الحكومة الجزائرية لإهتمام بالقطاع السياحي واصدرت تشريعات متعددة تناولت النظام القانوني لإستغلال العقار السياحي، حيث أن تهيئة وتسيير واستغلال هذا الاخير تتم من طرف الدولة وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الذي يعد المرجع الرئيسي للسياسة السياحية في الجزائر، والذي تعده الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وفقا لقواعد البناء والعمير وبما يحفظ قيمة العقار السياحي على المدى الطويل.
- حيث تعدد الهيئات المنظمة للعقار السياحي نظرا لاهمية التي يمتاز بها حيث تقوم بتولي العمليات القانونية التي تقع على هذا العقار.
- ان استثمار العقار السياحي عن طريق عقد الامتياز ينفرد باحكام خاصة تختلف عن المفهوم كلاسيكي له الذي جعله دائما لصيقا بتسيير المرفق العام ، كما نطاقه يمتد ليشمل العقار ذات الطابع السياحي التابعة للأملك الوطنية العمومية والخاصة ، كما تعد سنة 2011 نقطة تحول هامة بالتوجه نحو تبني نمط معين من الامتياز كوسيلة لتفعيل الاستثمار السياحي.
- نطاق عقد الإمتياز بالنسبة للعقار السياحي لا يتعلق فقط بالدومين الخاص للدولة وإنما يشمل كذلك الأملاك العمومية الطبيعية ذات الطابع السياحي من شواطئ المياه حموية والصيغة القانونية لمنحه تتجلى في عقد اداري مرفق بدفترالشروط.
- عقد الامتياز الوارد على العقار السياحي يرد على حق عيني عقاري هو حق الانتفاع يخول للمستثمر السياحي الاستفادة من الامتياز استعمال الاملاك والاعوية العقارية واستغلالها بينما تبقى الدولة محتفظة بملكية الرقبة.
- بعد قانون المالية التكميلي 11/11 الحد الفاصل بين تكريس نمط الإمتياز بالتراضي على الاعوية العقارية الموجهة للإستثمار السياحي المملوكة ملكية خاصة للدولة وبين نمط الامتياز بالمزاد العلني، حيث اصبحت تمنح عن طريق التراضي كما ذكرنا سابقا وبقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ،أما أملاك العمومية للدولة فان افضل طريقة هي منحها عن طريق منح الإمتياز بالمزاد العلني أصلا لتقديم أفضل

العروض لحمل الدولة على التعاقد بغية الحصول على أكبر قدر من العوائد المالية في ظل الأزمة الحالية .

- تعتبر المدن الجديدة على انها الضامن والمحرك الديناميكي لسياسة رامية الى تنمية وتخطيط عمراني متكامل ومستدام ، والاهم من هذا كله أنها تعتبر المدينة الجديدة مصدر أمل في تحقيق رؤى مستقبلية مشرفة لحياة نظيفة ومتطورة وبمواصفات المدن العالمية ، حيث تبنت الحكومة الجزائرية سياسة المدن الجديدة لمواجهة التحضر السريع خاصة عبر الشريط الساحلي والتل واقرت السلطات تبنيتها لهذه الفكرة بمقتضى القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشائها وكيفية تسييرها وخاص بها الهضاب العليا والجنوب واستثناءا في الشمال بغرض فك الخناق والاكتظاظ.

- أسند المشرع قرار منح الإمتياز عن طريق التراضي في محيط مدينة جديدة للوزير المكلف تهيئة الإقليم ممثل الدولة الذي ينتهج سياستها الوطنية في مجال تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من قانون 20/01 " تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميتها المستدامة وتديرها" تسيير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في اطار اختصاصات كل منها وكذلك بالتشاور مع الأعوان الإقتصاديين والإجتماعيين للتنمية.

من خلال الإستنتاجات السالفة الذكر يمكن تقديم الإقتراحات التالية:

- أن النظام القانوني لعقد الإمتياز يتسم بعدم الإستقرار التشريعي وكثرة التعديلات بموجب قوانين المالية ، وعليه لابد من جمعه ومحاولة تحقيق استقرار قواعده.

- ضرورة التكريس التشريعي الحقيقي لشرط عدم قابلية التنازل وذلك بإلغاء نص المادتين 3 و14 من الامر 08/04 السالف الذكر.

- يمر ابرام عقد الإمتياز بالكثير من اجراءات بدا بالمرحلة السابقة على ابرام العقد والمتمثلة في صدور قرار المنح الصادر عن الوالي بعد اقتراح او موافقة جهات معنية وهي الاجراءات المنصوص عليها في المادة 05 من الامر 04/08 هذه المادة كانت محل

العديد من التعديلات بموجب قوانين المالية ، مايدل على ان هذه الاجراءات كانت ولا تزال تشكل عقبة في عملية منح العقار الاقتصادي ، كما تاتي بعدها مرحلة ابرام العقد من قبل مديرية املاك الدولة هذه المرحلة ظلت على حالها ما عدا تقليص مواعيد لعقوبة الادارية وشهرها لدى المحافظة العقارية ،الذي كان سبب فيها هو مشكلة التنسيق ما بين مختلف المصالح المتدخلة في عملية التعاقد، وعليه نقترح تقليص عدد الادارات والاجهزة المتدخلة في عملية منح العقار واسنادها.

وعليه نقترح تقليص عدد الادارات والاجهزة المتدخلة في عملية منح العقار واسنادها لهيئة مركزية مستقلة ومتخصصة في تنظيم سوق العقار وتزويدها بالامكانيات اللازمة لغرض تنسيق مع الجماعات المحلية ، عن طريق فتح شبك رئيسي على مستوى مديرية املاك الدولة والاعتراف لها باختصاص اصيل في منح العقار عن طريق عقد اداري والغاء التام لقرار المنح وانشاء شبابيك تابعة للشباك الرئيسي على مستوى كل الادارت المحلية والتي تتدخل كلما تعلق الامر بمنح عقار تابع لاختصاصها.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

المراجع:

أولاً: الكتب

- (1) برهان زريق، نظرية البطلان في العقد الإداري، الطبعة الأولى، المكتبة القانونية، د. دار النشر، دمشق 2002.
- (2) بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة ونشر والتوزيع الجزائر، 2009.
- (3) بلحاج العربي، نظرية العقد في القانون الجزائري، د. طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، د.بلد النشر، د.س.ن.
- (4) حمدي قبيلات، القانون الإداري، الجزء 02، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، د.ذكر بلد النشر 2010.
- (5) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة ، دار هوما للنشر، الجزائر . 2004.
- (6) ذيب عبد السلام، عقد الايجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه والمحكمة العليا، طبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001
- (7) ضريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، د.طبعة، دار بلقيس، الجزائر، د.ذكر سنة النشر.
- (8) سليمان الطماوي، الأسس العامة لعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1991.
- (9) سليمان الطماوي، مبادئ قانون الإداري، الكتاب الثاني، نظرية المرفق العام وأعمال إدارة العامة، الطبعة العاشرة، دار الفكر العربي، مصر، 1979.

- 10) عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
- 11) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
- 12) علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر.
- 13) عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان مطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
- 14) محمد بعلي الصغير، القانون الإداري التنظيم الإداري، النشاط الإداري، د.ذكر الطبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2002.
- 15) منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني -دراسة مقارنة -، الطبعة الأولى، دار ثاراس للطباعة والنشر، العراق، 2006.
- 16) ناصر لباد، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، مطبعة دالي إبراهيم ، الجزائر، 2004،
- ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

1 / الأطروحات:

- 1 - حورية فراح، نظام الإمتياز كخيار استراتيجي في مجال الإستثمار في الجزائر، اطروحة لنيل شهادة دكتوراة علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، 2016/2017.
- 2 - خالد كواش، أهمية السياح في ظل التحولات الإقتصادية (حالة الجزائر) أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2003

3 - صورية بن صوط، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، سعيد حمدين، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 01، 2018/2017.

4 - مخلوف لكحل، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار، دراسة حالة العقار الإقتصادي، مذكرة مقدمة نيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون سوق، كلية حقوق والعلوم سياسة قسم الحقوق، جامعة باتنة 01، الحاج لخضر، سنة 2018/2017.

5 - مراد بلكعبيات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية حقوق العلوم السياسية، جامعة بسكرة.

6 - يقوتة عليوات، تطبيقات النظرية العامة للعقد الإداري، الصفقات العمومية في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2012/2011.

2 / مذكرات الماجيستر

1 - آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للإستثمار، مذكرة ماجيستر في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، جانفي 2010.

2 - سميرة حصايم، عقود البوت: اطار استقبال القطاع الخاص في مشاريع البنية التحتية، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في القانون، فرع قانون التعاون الدولي، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.

3 - فصيلة عينين، النظام القانوني للإستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجيستر في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة 2011/2010.

4 - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، في فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الاقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013.

5 - ليلي بوشنة، النظام القانوني لعقد الإمتياز في ظل الأمر 04/08، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في القانون الفرع: القانون العام، تخصص قانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012.

6 - نعيمة آكلي، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من اجل الحصول على شهادة ماجيستر في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

3/ مذكرات ماستر

1 - آسيا آيت الجودي، وردة آيت عيسي، المركز القانوني للمدن الجديدة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية. 2015/2014.

2 - أمينة قليل، تسوية منازعات عقد الإمتياز الإداري ونهايته، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية حقوق، جامعة البويرة،

3 - جمال ملاطي، هلال بن يحي، عقد التسيير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون الملكية فكرية، قسم حقوق، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2018/2017.

4- سارة بن محياوي، النظام القانوني لعقد الامتياز، في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، التخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2012 / 2013.

5- فؤاد بن حميمي، المدينة المستدامة في ظل القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة والقانون 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية،

6 - كاميليا قيطون، نجوى اوكل، الإستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، ام بواقي، 2020/2021.

- نوردين مسلمي، العقار السياحي في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة، 2014 / 2015.

4/مذكرات غير جامعية

- زيتوني بارة، عقد الإمتياز في التشريع الجزائري، (مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء)، الجزائر، الدفعة السابعة عشر سنة 2006 / 2009.

ثالثا: المقالات

(1) أحمد عميري، النظام القانوني لعقد الإمتياز الموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، 2017، ص ص 249 ، 313 .

(2) الزين عزيزي، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 08، بسكرة، 2005. ص ص 1 ، 31 .

- (3) آمال لعماري، عقد الإمتياز كطريقة لتسيير المرفق العام، مجلد 05، مجلة صوت القانون، عدد 01، جامعة خميس مليانة ، افريل 2018. ص ص 131 ، 143 .
- (4) الهام بعبع، عقد الإمتياز كالية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، الجلد 30، مجلة العلوم الانسانية، العدد 03، قسنطينة، ديسمبر 2019. ص ص 222، 240 .
- (5) جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر مفهوم وموارده، في ظل النصوص قانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الاول، الجزائر 2016. ص ص 129 ، 139 .
- (6) جميلة دوار، " المدن الجديدة في التشريع الجزائري " مجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، 2012. ص ص 225، 236 .
- (7) حميد محديد، حماية العقار السياحي في تشريع الجزائري، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، العدد 05، الجزائر، د ذكر سنة. ص ص 293 ، 315 .
- (8) حميدة شباب، الإطار التشريعي للمدن الجديدة بالجزائر، " مدينة سيدي عبد الله نموذجاً "، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 01، الجزائر، 13 مارس 2020. ص ص 138 ، 161 .
- (9) حياة كحيل، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للإستثمار، د.ذكر المجلة، حوليات جامعة الجزائر 01 ، الجزء الأول، العدد 30، الجزائر، د.ذ.س.ن ، ص ص 130 ، 152 .
- (10) داود نتاح، دور المدن الجديدة بالمناطق الساحلية الهضابية الصحراوية غير الهضاب العليا المدينة الجديدة بوغول، مجلة الدولية للتخطيط وتهينة العمرانية والتنمية مستدامة، العدد الأول، 2014. ص ص 84 ، 110 .

- (11) زيد المال نجوى علام، ياسين بولالوة، ادارة المدن الجديدة بالجزائر السياسات المهملة، مجلة افاق فكرية، مجلد 10، العدد 01، ماي 2022. ص ص 686 ، 700 .
- (12) سعاد بن جيلالي، النظام القانوني لعقد الإمتياز كاسلوب لتسيير المرافق العامة، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 04، ديسمبر 2017 ، ص ص 167 ، 179.
- (13) سلمي مانع، زواوي عباس، دور السندات التنفيذية في مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري، مجلة، العلوم الإنسانية، العدد 49، بسكرة، 2017. ص ص 731 ، 747 .
- (14) سمية هادفي، سوسولوجيا المدينة وأنماط التنظيم الإجتماعي الحضري، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، العدد 17 الجزائر. ص ص 169 ، 184 .
- (15) عايدة مصطفىاوي، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، الجزائر. ص ص 141 ، 170 .
- (16) عبد الحق لخداري، حسبية زعلامي، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، خنشلة، د.ذ سنة نشر، ص ص 253 ، 266 .
- (17) عبد الحميد لمين، التراضي اسلوب وحيد لمنح امتياز على عقار الصناعي موجه للإستثمار في الجزائر، المجلة الشاملة للحقوق، سبتمبر 2021. ص ص 47 ، 63 .
- (18) عبد الوهاب نصر، رجب الزور، حامد محمود، حسن عصفارة، النظام القانوني لعقد الإمتياز المرافق العامة، مجلد 04، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، عدد 01، 2020. ص ص 455 ، 474 .
- (19) عمار بوضياف، عقد الإمتياز في التشريع الجزائري مع تطبيقات الإمتياز المرافق المحلية، مجلة الفقه والقانون، عدد 21، 2014. ص ص 6 ، 18 .

- 20) عمار بوضياف ، الصفقات العمومية في الجزائر ، دراسة تشريعية و قضائية وفقهية ، د ذ مجلة ، الطبعة الثانية ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009 .
- 21) فتيحة نسرين مصابيح، المدن الجديدة في الجزائر...اي مقومات لأي سياسات "دراسة مقارنة " مجلة التعمير والبناء، المجلد 03 العدد 11 سيدي بلعباس، سبتمبر 2019. ص 1 ، 38 .
- 22) محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، المجلد 08 ، العدد 03، جامعة البليدة 2، ديسمبر 2021، ص ص 38 ، 63 .
- 23) محمد خليفي، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، المجلد 08، مجلة القانون العقاري، العدد 03، البليدة 2021. ص ص 38 ، 63 .
- 24) مراد بلكعبيات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مجلة دفتير السياسة والقانون، عدد 07، جوان 2012، ص ص 228 ، 239 .
- 25) هجيرة حمداني، رسوم الإشهار العقاري الخاصة بالحقوق العقارية، مجلة القانون العقاري، د ذ العدد، مخبر القانون والعقار، الجزائر، دون ذ سنة. ص ص 197 ، 221 .
- 26) ولد علي عمار ماسينيسا، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة المعيار العدد الثامن عشر، سيدي بلعباس جوان 2017. ص ص 163 ، 170 .

رابعاً: المداخلات

- عمر الشيهاني، المدن الجديدة بالجزائر بين مشروع والتطبيق دراسة حالة الحزام الأول، مختبر التهيئة العمرانية زواغي قسنطينة ملتقى وطني تحت عنوان مدينة الجديدة يومي 22 و23 ماي 2001.

سادسا: النصوص التشريعية

1/ الدساتير:

ا/ مرسوم رئاسي رقم 89/ 18 مؤرخ في 1989/02/28، ج ر 1989، يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في الاستفتاء القانوني بتاريخ 1989/02/23، مؤرخة في 1989/03/01.

ب/ دستور 28 نوفمبر 1996 المنشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 438/96، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج ر، عدد 76، الصادر في 1996 المتمم، بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 10 افريل 2002، ج ر ج ج، عدد 25، الصادر في 11 افريل 2002 المعدل والمتمم، بالقانون رقم 19/08، المؤرخ في 15 نوفمبر، ج ر ج ج، عدد 65، 2/الصادر في 16 نوفمبر 2008.

2/ القوانين:

ا/ قانون رقم 11/84، مؤرخ في 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الاسرة، ج ر العدد 24، المؤرخة في 12 /06/1984.معدل متمم .

ب/ قانون رقم 29/90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم.

ج/ قانون رقم 30/90، مؤرخ في 12/01/1990، يتضمن قانون أملاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02.معدل ومتمم بقانون رقم 14/08، مؤرخ في 20 جويلية 2008، ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 44 مؤرخة في 03 اوت 2008.

د/ قانون رقم 02/ 97، مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر العدد 89، مؤرخة في 31 ديسمبر 1997.

- ه/ قانون رقم 04/98، مؤرخ في 1998/02/21، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر عدد 12، مؤرخة في 1998/02/21.
- و/ قانون رقم 04/98، مؤرخ في 15 /06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر عدد 44، مؤرخة في 1998/06/17.
- ز/ قانون رقم 01/99، مؤرخ في 1999/01/06، يحدد قواعد متعلقة بالفندقة ج ر، عدد 02، مؤرخة في 10 / 01/1999.
- ح/ قانون رقم 20/01، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، متعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر العدد 77، مؤرخ في 15 ديسمبر 2001.
- ط/ قانون رقم 02/02، مؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته ج ر العدد 10، مؤرخ في 12 فبراير 2002.
- ي/ قانون رقم 08/02، مؤرخ في 08 ماي 2002، المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر العدد 34، مؤرخة في 14 ماي 2002.
- ك/ قانون رقم 02/03، المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003، المحدد للقواعد العامة لاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11، مؤرخة في 19/02/2003.
- ل/ قانون رقم 03/ 03، مؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج العدد 11، مؤرخة بتاريخ 19/02/2003.
- م/ قانون رقم 06/06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر عدد 15، مؤرخة بتاريخ 12 مارس 2006.
- س/ قانون رقم 02/10، مؤرخ في 29 يونيو 2010، يتضمن مصادقة على مخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج ر عدد 61، مؤرخة في 21 أكتوبر 2010.

ع/ قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 ، يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37،
مؤرخة في 3 يوليو 2011.

غ/ قانون رقم 11/11، مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون مالية التكميلي لسنة
2011، ج ر عدد 40، مؤرخة في 20 جويلية 2011.

ر/ قانون رقم 14 / 10، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015،
ج ر العدد 78، المؤرخة في 30 / 12 / 2014.

ظ/ قانون رقم 09/16، مؤرخ في 03 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد
46، مؤرخة في 03 غشت 2016.

3/ الأوامر:

ا/ امر رقم 66 / 62، مؤرخ في 26 مارس 1966، يتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج
ر ج ج العدد 28، مؤرخة في 08 ابريل 1966.

ب/ امر رقم 70/80، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون الجنسية الجزائرية،
ج ر العدد 105، مؤرخة لسنة 1970، المعدل والمتمم.

ج/ امر رقم 75/58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78،
مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

د/ امر رقم 75/59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن قانون التجاري الجزائري، ج
ر العدد 101، مؤرخة في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.

ه/ امر رقم 01/03، مؤرخ في 20 اوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47،
مؤرخة في 22 اوت 2001، (ملغى جزئيا).

و/ امر رقم 11/06، مؤرخ في 30 غشت 2006، يحدد الشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر عدد 53، مؤرخة في 30 غشت 2006، ملغى.

ز/ امر رقم 04/08، مؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز على أراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة موجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008، معدل والمتمم.

ح/ امر رقم 01/15، مؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد 40، مؤرخة في 2015/07/23.

ط/ المرسوم التشريعي رقم 93 / 12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 64، مؤرخة في 30 أكتوبر 1993.

سابعا: النصوص التنظيمية.

1- مراسيم الرئاسية:

ا/ مرسوم رئاسي، رقم 136/10 مؤرخ في 2010/10/07، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج ر عدد 58، مؤرخة في 2010/10/07، ملغى.

ب/ مرسوم رئاسي رقم 236/10، مؤرخ في 07 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج ر عدد 58، مؤرخة في 2010/10/07، المعدل والمتمم. (ملغى)

ح/ مرسوم رئاسي رقم 15 / 247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر العدد 50، مؤرخة في 2015 / 09 / 20.

2- مراسيم التنفيذية:

ا/ مرسوم تنفيذي رقم 75/66، المؤرخ في 04 ابريل 1966، يتضمن تطبيق الامر رقم 62/66، مؤرخ في 26 مارس 1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر ج ج العدد 28، مؤرخة بتاريخ 08 ابريل 1966.

ب/ مرسوم تنفيذي رقم 14/85، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخيم واستغلالها، ج ر عدد 05، مؤرخة في 27 يناير 1985، معدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 01 / 138 مؤرخ في 26 ماي 2001، ج ر عدد 30، مؤرخة بتاريخ 27 ماي 2001.

ح/ مرسوم تنفيذي رقم 214/88، المتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة، ج ر عدد 44، مؤرخة بتاريخ 11/12 /1988.

خ/ مرسوم تنفيذي رقم 232/88، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج ر عدد 51، مؤرخ بتاريخ 14/12/1988.

ه/ مرسوم تنفيذي رقم 454/91، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة لسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج ر العدد 60 مؤرخة بتاريخ 24 / 10 / 1991.

ع/ مرسوم تنفيذي رقم 357/92، مؤرخ في 30/10/1992، محدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، ج ر عدد 71، مؤرخة في 04/10/1992.

غ/ مرسوم تنفيذي رقم 39 / 94، مؤرخ في 25/01/1994، المتضمن انشاء لجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج ر العدد 05، مؤرخة في 26 / 01 / 1994.

ف/ مرسوم تنفيذي رقم 322 / 94، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، ج ر عدد 67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994.

- ث/ مرسوم تنفيذي رقم 96 / 308، مؤرخ في 18 سبتمبر 1996، المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، ج ر العدد 55، مؤرخة في 25 / 09 / 1996.
- ص/ مرسوم تنفيذي رقم 46/2000، لمؤرخ في 01/03/2000، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها واستغلالها، ج ر عدد 10، مؤرخة في 03 / 05 / 2000.
- ض/ مرسوم تنفيذي رقم 47/2000، مؤرخ في 01/03/2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية الاعتماد وكالات السياحة والاسفار وسيرها، ج ر العدد 10، مؤرخة في 01/03/2000.
- ط/ مرسوم تنفيذي رقم 130/2000، مؤرخ في 11 يونيو 2000، لمحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية الى رتب وشروط ذلك، ج ر عدد 35، مؤرخة بتاريخ 18 يونيو 2000.
- ك/ مرسوم تنفيذي رقم 40/02، مؤرخ في 14 يناير 2002، المتضمن المصادقة على اتفاقية امتياز خدمات النقل الجوي الممنوحة لشركة الطيران "خليفة لطيران" وكذا دفتر الشروط المرافق لها، ج ر العدد 04،
- م/ مرسوم تنفيذي رقم 479/02، المتضمن انشاء المجلس الوطني للسياحة وتحديد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ج ر عدد 89، مؤرخة في 31/12/2002.
- ن/ مرسوم تنفيذي رقم 75/03، مؤرخ في 24/02/2003، المحدد لصلاحيات وزير السياحة، ج ر عدد 13، مؤرخة في 26/02/2003، المعدل بالمرسوم تنفيذي رقم 213/06، مؤرخ في 18 يونيو 2006، ج ر عدد 40، مؤرخة في 18 يونيو 2006.
- ت/ مرسوم تنفيذي رقم 81/04، مؤرخ في 14/03/2004، يحدد كفاءات وضع بنك معطيات للسياحة، ج ر العدد 15، مؤرخة بتاريخ 14/03/2004.
- ل/ مرسوم تنفيذي رقم 97/ 04، مؤرخ في 01 ابريل 2004، يتضمن انشاء المدينة الجديدة بوغزول، ج ر العدد 20، مؤرخة 04 ابريل 2004.

ي/ مرسوم تنفيذي رقم 04 / 275، مؤرخ في 05 سبتمبر 2004، يتضمن انشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله، ج ر العدد 05، مؤرخة بتاريخ 05 سبتمبر 2004.

س/ مرسوم تنفيذي رقم 06/330، مؤرخ في 10 سبتمبر 2006، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج ر عدد عدد 56 المؤرخة في 2006/09/10 .

ش/ مرسوم تنفيذي رقم 05/07، مؤرخ في 08/01/2007، المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره، ج ر العدد 03، مؤرخة بتاريخ 10/01/2007 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17/، 94 مؤرخ في 26/02/2017، الصادر ج ر العدد 14، الصادرة بتاريخ 01/03/2017.

ز/ مرسوم تنفيذي رقم 07/69، مؤرخ في 19/02/2007، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر عدد 13، مؤرخة بتاريخ 21/02/2007.

و/ مرسوم تنفيذي رقم 07/342، مؤرخ في نوفمبر 2007، يحدد إجراءات منح الامتياز نقل المحروقات بواسطة انايبب وسحبه، ج ر العدد 71، مؤرخة في 14 نوفمبر 2007.

ة/ مرسوم تنفيذي رقم 09/144، مؤرخ في 07 افريل 2009، المحدد للشروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه، ج ر عدد 21، مؤرخة في 08 افريل 2009.

ر/ مرسوم تنفيذي رقم 09/152، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد الشروط وكيفيات منح امتياز على أراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة موجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج ر العدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009.

و/ مرسوم تنفيذي رقم 09/153، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد الشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة

والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر ج ج عدد 27،
مؤرخة في 06 ماي 2009.

ت/ مرسوم تنفيذي رقم 11 / 76، مؤرخ في 16 فيفري 2011، يحدد شروط وكيفيات
وضع وخطط تهيئة المدينة الجديدة واعداه واعتماده، ج ر العدد 11، مؤرخة بتاريخ 20
فيفري 2011.

ش/ مرسوم تنفيذي رقم 12/427، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات
إدارة تسيير أملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، مؤرخة بتاريخ 19
ديسمبر 2012.

م/ مرسوم تنفيذي رقم 17/103، مؤرخ في 05 مارس 2017 يحدد مبلغ المستحقات
معالجة ملفات الاستثمار وكيفيات تحصيله، ج ر العدد 16، مؤرخة بتاريخ 08 / 03 / 2017.

ط/ مرسوم تنفيذي رقم 19/158، مؤرخ في 30/04/2019، يعرف المؤسسات الفندقية
ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرتها، ج ر العدد 33، مؤرخة في
2019/05/19.

خامسا: المحاضرات

1 - بلحارث ليندة، قانون استثمار، محاضرة ملقاة على طلبة ماستر 02، تخصص قانون
أعمال، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند اولحاج البويرة
سنة 2020/2019.

3- القرارات:

ا/ قرار المؤرخ في 26/02/2001، يحدد الأنظمة الداخلية نموذجية للجنة الوطنية والولائية
لتصنيف المؤسسات الفندقية الى رتب، ج ر عدد 18، مؤرخة في 28 مارس 2001.

• القرارات القضائية :

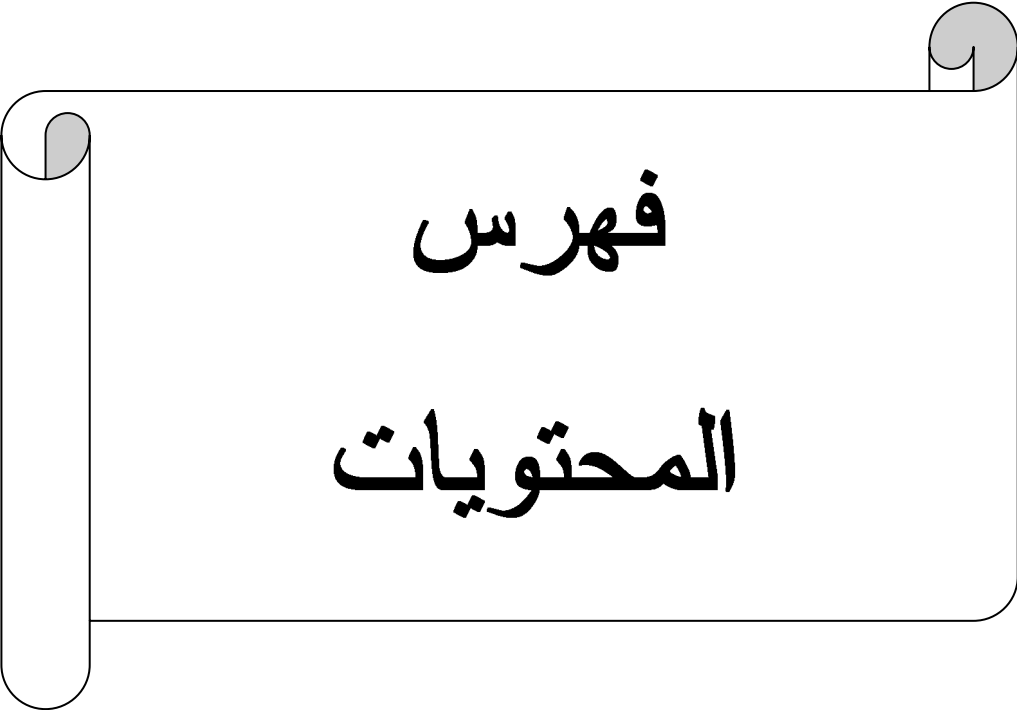
ب/ قرار مجلس الدولة الجزائري، الصادر في 09 مارس 2004، قضية رقم 11950،
فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004.

4- الأنظمة:

نظام رقم 30/90 مؤرخ في 8 سبتمبر 1990 المحدد لشروط تحويل رؤوس أموال إلى
الجزائر وإعادتها تحويلها إلى خارج ومداخيلها، ج.ر العدد 45، المؤرخة سنة 1990.

5- مذكرات إدارية:

-مذكرة رقم 372، مؤرخة في 14 جانفي 2010، المتعلقة بتكاليف الناجمة عن اعداد عقد
الامتياز، صادرة عن مدير الأملاك الوطنية .



فهرس
المحتويات

الصفحة	الموضوع
/	كلمة شكر
/	إهداء
/	قائمة المختصرات
4 – 1	مقدمة
الفصل الأول: ماهية عقد الإمتياز	
8	المبحث الأول: مفهوم عقد الإمتياز
8	المطلب الأول: اطار تعريفي لعقد الامتياز
9	الفرع الأول: التعريف الاصطلاحي لعقد الامتياز
13	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز
18	الفرع الثالث: تمييز عقد الامتياز عما يشابهه من العقود الأخرى
23	الفرع الرابع: اركان عقد الامتياز
33	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.
33	الفرع الأول: الطبيعة التعاقدية خالصة لعقد الامتياز
34	الفرع الثاني: الطبيعة التنظيمية لعقد الامتياز
36	الفرع الثالث: الطبيعة المزدوجة لعقد الامتياز
37	الفرع الرابع: الطبيعة المختلطة لعقد الامتياز
38	المبحث الثاني: الإطار التطبيقي لعقد الإمتياز
38	المطلب الأول: تكوين عقد الإمتياز
39	الفرع الأول: أطراف عقد الإمتياز

42	الفرع الثاني: وثائق عقد الإمتياز
46	الفرع الثالث: أساليب إبرام عقد الإمتياز
51	المطلب الثاني: تنفيذ عقد الإمتياز وآثاره
51	الفرع الأول: تنفيذ عقد الإمتياز
52	الفرع الثاني: آثار المترتبة عن عقد الإمتياز
الفصل الثاني: العقار السياحي ومحيط المدينة الجديدة كمجال لعقد الامتياز	
75	المبحث الاول: العقار السياحي كمجال لعقد الإمتياز
76	المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي
76	الفرع الأول: تعريف العقار السياحي وخصائصه
82	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار السياحي
86	الفرع الثالث: مكونات العقار السياحي
93	المطلب الثاني: اجراءات منح الامتياز على العقار السياحي
93	الفرع الاول: اليات تسير تهيئة العقار السياحي الموجه لاستثمار
101	الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز وفقا للنصوص التنظيمية
108	الفرع الثالث: طرق إستغلال العقار السياحي
115	المبحث الثاني: محيط المدن الجديدة كمجال لعقد الإمتياز
115	المطلب الأول: مفهوم المدن الجديدة
116	الفرع الأول: الإطار التعريفي للمدن الجديدة
124	الفرع الثاني: شروط وأهداف انشاء المدن جديدة
131	المطلب الثاني: اليات وإجراءات منح امتياز داخل محيط المدينة
132	الفرع الأول: اليات تسير وتهيئة المدن الجديدة

فهرس المحتويات

137	الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز داخل محيط المدينة الجديدة
149	خاتمة
155	قائمة المصادر والمراجع
173	فهرس الموضوعات