وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر
تخصص: القانون العقاري

بعنوان:

الإمتياز والإيجار كوسيلتين للإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة

من إعداد الطالبتين:

- خولاني رزيقة
- بوعيسى سهيلة

تحت إشراف الأستاذة:

قصير ليلى

أمام اللجنة المناقشة

قصير ليلى	أستاذة محاضـرة أ	جامعة المدية	مشرفا
علياتي محمد	د-أستاذ محاضـر أ	جامعة المدية	رئيــسا
بوضياف مصطفى	د- أستاذ محاضر أ	جامعة المدية	مناقـشا

السنة الجامعية 2019/2018

الشكر

الشكر الجزيل والحمد الكثير لله العلي القدير الذي وفقنا وأعاننا على إتمام هذا العمل المتواضع .

كما يسعدنا أن نتوجه بالشكر الجزيل للأستاذة "قصير ليلى"

التي لم تبخل علينا بالتوجيهات والنصائح وتسديد الخطى .

وإلى أعضاء لجنة المناقشة لتحملهم عناء قراءة هذه المذكرة وقبول مناقشتها

دون أن ننسى موظفي مكتبة كلية الحقوق.

كما نتوجه بالشكر والعرفان إلى كل من قدم لنا يد العون والمساعدة في إنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد.

الإهداء

إلى سندي في الحياة إلى من قدما لي يد العون والمساعدة طيلة مسيرتي الدراسية والدي حفظهما الله لي وأطال في عمرهما .

إلى أخوتي وكل أفراد أسرتي ،أسأل الله أن يمنحهم صفاء يعلو وجوههم ورضا يعمر قلوبهم

إلى صديقتي رزيقة التي أنجزت معي هذه المذكرة

إلى أعز صديقاتي "حيزية"

وإلى كل من يعرفني

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة عملي.

سهيلة

الإهداء

إلى من أفنيا من أجلي الغالي والرخيص

إلى والدي شعار الحب والعطاء اللذان ربياني على حسن الأخلاق

وكانا بمثابة سند لي ودفعاني على مواصلة مشواري الدراسي

إلى أمي الغالية التي كانت ومازالت بمثابة الصديقة أحب وأقرب

الناس إلي أطال الله في عمرها.

إلى أبي العزيز أقرب الناس إلي رحمه الله.

إلى من قاسمتني ثمرة هذا العمل صديقتي وأختي سهيلة

إلى أفراد عائلتي وكل من يعرفني

كما أهدي هذا العمل إلى زميلاتي في الدراسة

وخاصة "حيزية"

رزيقة

المقـــــــــدمة:

يعد الإستثمار جوهر التنمية الإقتصادية لكل الدول سواءا كانت متقدمة او نامية ،غير ان اهميته تتضاعف بالنسبة للدول النامية باعتباره اداة فعالة للنهوض باقتصادياتها ونظرا للاثار الايجابية التي يرتبها على مختلف المستويات الاجتماعية والثقافية وغيرها الامر الذي جعل هذه الدول تتخلى عن سياستها الاقتصادية وتتجه نحو استقطاب اكبر قدر ممكن من رؤوس الاموال ولاسيما الاجنبية منها ،ويعتبر موضوع الاستثمار من الموضوعات التي يكتسي ابعادا مختلفة نظرا لارتباطه بقضايا كثيرة لذا يتعذر علينا الالمام بجميع جوانبه

و الجزائر كباقي الدول تواجه عدة تحديات تنموية اقتصادية و اجتماعية تحتم عليها اتباع إستراتيجية تنموية تكفل لها مواجهة مختلف المخاطر الناجمة عن الاعتمادبشكل مبالغ فيه على مداخيل البترول كمصدر أولي لمصادر الدخل الوطني، كان لابد لها من خلق إطار ملائم لاقتصاد قائم على التنوع توجهت للاستثمار

و على الرغم من السياسة الاقتصادية الجديدة للجزائر المعتمدة منذ سنة 1990، و القائمة على دعم الاستثمار الخاص و تقديم العديد من التسهيلات للمستثمرين في شتى الميادين، يكتسي تطوير الاستثمار أهمية بالغة في استقطاب شريحة من المستثمرين ، و كانت الدولة تأمل في إنجاز أقطاب استثمارية هامة من شأنها التخفيف على الدولة، إلا أن الجانب الآخر هو احتجاج المستثمرين في عدم وجود العقار الموجه للاستثمار نتيجة عدم تهيئته أو غلائه أو عدم وجوده،و الحقيقة أن العقار موجود ولكن كيفية استغلاله،و طبيعته و الجهة المسيرة هي العوامل التي أدت بالمستثمر بتحجج صعوبة انجاز مشاريع استثمارية.

و نتناول بالدراسة الآليات القانونية للاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة المتمثلتين في الامتياز و الإيجار.

و تتجلى أهمية الموضوع فيما يلي:

- يعد البحث في هذا الموضوع من أهم الموضوعات التي تحظى باهتمام الدراسات المالية و الاقتصادية المعاصرة، فالاستثمار كمتغير اقتصادي كلي، يلعب على مدار الزمن دورا هاما في مسار النظام الاقتصادي و تطوره.
- بيان الوسائل القانونية للاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة و الكشف عن نظرة المشرع في مدى نجاعتها في تطوير الاستثمار من خلال التنظيم القانوني لها.

- تكتسي دراسة الاستثمار بصفة عامة أهمية بالغة نظرا لاعتماده من قبل سائر الدول كوسيلة من وسائل تحقيق التنمية الاقتصادية.
- إن عقدي الإيجار والإمتياز يكتسيان أهمية بالغة من خلال التسيير الجيد لخدمة الإقتصاد الوطني

يرمي موضوع الدراسة إلىتحقيق جملة من الأهداف تتمثل في:

- الإمتياز و الإيجار كآليتين قانونيتين للاستثمار في الأملاك الخاصة التابعة للدولة أهمية بالغة من حيث أنه يغطي جوانب الاستثمار لاكتساب اقتصاد قوي و يمس بأهم قطاع و هو العقار الذي يعد ثروة متجددة.
- الوقوف على مجمل النقاط المنظمة للامتياز في المجالات التي تكون ضمن الأملاك الوطنية الخاصة و التي تدخل في تطوير الاستثمار و تحقيق التنمية الاقتصادية في عدة مجالات الصناعة و الفلاحة، و أيضا الإيجار من خلال النصوص القانونية المنظمة له سواء العامة أو الخاصة.
- إهتمام الدولة في إطار مختلف سياستها بتطوير الاستثمار و ذلك من خلال توفير المواقع العقارية و ذلك من أجل تشجيع كل المتعاملين الاقتصاديين، العموميين و الخواص، الوطنيين و الأجانب، قصد تشجيع مشاريعهم الاستثمارية.

أما عن الأسباب التي كانت دافعا لاختيار هذا الموضوع، فهي أسباب ذاتية تتمثل في الرغبة و الميول الشخصي لمعالجته، و لقربه من مجال تخصصنا كطلاب القانون العقاري.

أما عن الأسباب الموضوعية تندرج فيما يلي:

- إن موضوع الاستثمار موضوع حساس و كثرة التعديلات التي لحقت به، و تعدد النصوص القانونية المتعلقة بطبيعة العقار، و الاستثمار مفهوم اقتصادي واسع و يشمل نشاطات متعددة يكون في ميدان الصناعة أو الزراعة أو في مجال الترقية العقارية.
- قضية الاستثمار تعتبر اليوم من بين القضايا الأساسية المطروحة للنقاش على الصعيدين العلمي و العملي و عليه نرى أن مساهمتنا من خلال هذه الدراسة العلمية تعتبر إضافة جديدة للبحوث الاقتصادية التي تتناول قضايا التنمية والاستثمار.

لقد استعنا لانجاز هذا البحث بمراجع ما أمكننا ذلك :

- الكتب الأكاديمية
- الرسائل الجامعية من أجل الاطلاع عن الدراسات السابقة في موضوع بحثنا ،قمنا بالاطلاع على عدة رسائل دكتوراه قد تناولت هذه الرسائل على الخصوص جزئيات من بحثنا منها أطروحة الدكتوراه للطالب محده جلول ،بعنوان دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الاستثمار وفي المقابل وجدنا بعض الدراسات في إطار شهادة الماجيستير و الماستر ،وكذا تحليل القوانين

و المراسيم ،وكذا البحث و الاطلاع في الشبكة العنكبوتية .

و في إطار هذا التحليل نطرح الإشكالية التالية:

إلى اي مدى يمكن اعتماد هاتين الوسيلتين في ترقية الاستثمار؟

قصد الإجابة عن الإشكالية المطروحة أعلاه، و مسايرة منا للتطور التحليلي لموضوع البحث سنعتمد على منهجية نعتبرها الأنسب في دراسة مثل هذا الموضوع و الأكثر ملائمة له، نعمل على التوفيق بين المنهج الوصفي و التحليلي.

ورغم أهمية الموضوع و المحفزات المذكورة سلفا إلا أنه قد اعترضتنا في إطار إعداد هذا البحث عدة صعوبات عامة، بالإضافة إلى صعوبة قصر المدة الزمنية الممنوحة في إعداد المذكرة و هو الأمر الذي شكل ظرفا ضاغطا، فهي عوامل كانت بمثابة صعوبات حقيقية، التي واجهتنا خلال إعداد البحث.

قصد الإحاطة بإشكالية البحث ارتأينا إتباع خطة؟ و كان اختيارنا على تقسيمها إلى فصلين.

نتناول في الفصل الأول من الدراسة مفهوم الامتياز و يضم هذا الفصل ثلاثة مباحث نتناول في المبحث الأول مفهوم الامتياز، و في المبحث الثاني نتطرق إلى الآثار القانونية للامتياز في الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، أما المبحث الثالث نتطرق فيه إلى انقضاء عقد الامتياز.

خصصنا الفصل الثاني لدراسة النظام القانوني لعقد الإيجار في الاملاك الوطنية الخاصة فارتأينا تقسيم الفصل إلى ثلاثة مباحث، نتناول في المبحث الأول مفهوم عقد الإيجار، نتناول في المبحث الثاني بالدراسة و التحليل للآثار القانونية المترتبة على إبرام عقد الإيجار، أما المبحث الثالث فخصصناه لانقضاء عقد الإيجار.

عقد الامتياز يعتبر من أهم العقود التي عرفتها الأنظمة القانونية المختلفة، لارتباطه وجوداً وعدماً في بداية الأمر بالمرافق العامة التي عرفت تطورا مستمراً بعد ظهور المرافق الاقتصادية والتجارية التي تستهدف تحقيق المنفعة العامة للجمهور.

ويعتبر الامتياز آلية إدارية مثلى تسمح للدولة بالتخلي عن عبئ تسيير المرفق العام لفائدة الغير سواءً كان هذا الغير من أشخاص القانون العام كالمؤسسات العامة أو أشخاص القانون الخاص ليكرس بذلك التحول في ظل اقتصاد السوق وتحرر الدولة من أعباء المرافق العامة لاسيما منها الاقتصادية والتجارية .

وعليه فإن عقد الامتياز أصبح الصيغة الغالبة لتسيير واستغلال الأملاك الوطنية، وستطرق في هذا الفصل إلى مبحثين، فسنعالج في المبحث الأول مفهوم عقد الامتياز بمطلبين، أما المبحث الثاني فنتناول فيه الآثار القانونية لعقد الامتياز والمنازعات الناشئة عنه.

المبحث الأول: مفهوم عقد الإمتياز

عقد الإمتياز يعتبر آلية حديثة اعتمدها المشرع لاستغلال مرفق عام بعد تحول الدولة إلى اقتصاد السوق محاولة منه لبعث حركية الإستثمار.

ولذلك كان علينا أن نقف على تعريف عقد الإمتياز كآلية قانونية للاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة في مطلب وشروط وإجراءات منح الإمتياز في مطلب ثاني.

المطلب الأول: تعريف عقد الإمتياز

نتناول في هذا المطلب بعض التعاريف الفقهية ثم نتطرق إلى التعريف القانوني لعقد الإمتياز.

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الإمتياز

هناك العديد من الآراء الفقهية لموضوع الإمتياز محددين تعريفه وهذا ما نتطرق إليه لبعض هذه التعاريف.

أولا/ تعريف الدكتور " سليمان الطماوي" للإمتياز

الإمتياز عقد إداري يتولى الملتزم فرداً كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤولية، إدارة مرفق عام إقتصاي وإستغلاله مقابل رسوم يتقاضاه من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا على الشروط التي تضمنها عقد الامتياز[1].

ومن خلال هذا التعريف يتضح أن الأستاذ الطماوي قد حصر محل عقد الإمتياز الإداري في المرافق العامة الإقتصادية فقط دون المرافق العامة الإدارية، كما أنه منحه لأشخاص القانون الخاص (أفراد أو شركات) دون الأشخاص العضوية العامة.

ثانيا/ عرفه الفقيه (دي لوبادير) DE LAUBADERE بأنه " إمتياز أو إحتكار المرفق العام وهو وسيلة أو طريقة من طرق إدارة المرفق صورتها أن شخصا عاما مانح التزام يعهد إلى شخص

[1]- انظر سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005، ص 106.

خاص، وعادة ما تكون شركة ملتزمة بمقتضى الإتفاق يبرم بينهما موضوعه العناية بتسيير مرفق عام على نفقة هذا الأخير متحملا مخاطره مقابل عائد يتقاضاه من المنتفعين"[1].

ثالثا/ تعريف الدكتور عصت عبد الله الشيخ للإمتياز : "الإمتيازإتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته، وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق، من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة، وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويقدم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق"[2] .

رابعا/ وعرفه الفقيه (جيدلGiDEL) بأنه " عقد يقوم بمقتضاه فرد أو أفراد بتنفيذ عمل ما على أساس مكافئتهم لقاء مجهودهم ومصروفاتهم لا بمبلغ من النقود يدفع لهم من قبل الحكومة بعد إتمام العمل بل يستلم عائد يفرض لمدى أجل طويل إلى حد ما على الأفراد"، ونلاحظ أن هذا التعريف يركز على المقابل المالي والمدة وكذلك يشير إلى أن صاحب حق الإمتياز يكون طرف مقابلا للسلطة مانحة الامتياز ومنه فإن هذا التعريف قد استوفى عناصر عقد الامتياز[3].

الفرع الثاني: التعريف القانوني

يفرق المشرع بين الإمتيازالممنوح في إطار الإستثمار الوارد على العقار الصناعي والسياحي الذي يحكمه الأمر (08-04) وبين الإمتياز الوارد على العقار الفلاحي الذي تحكمه عدة نصوص قانونية منها القانون(10-03) المتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى الإمتياز وسنحاول التعريف بالعقد على هذا النحو.

أولا/ التعريف بالإمتياز في إطار الأمر (08-04)

بعد صدور الأمر (08-04) المؤرخ في 01-09-2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي حدد أطراف

[1]- انظر أحمد عبد الرزاق خليفة سعيدان، القانون والسيادة وامتيازات النفط، الطبعة الثانية، مركز الدراسات الوحدة العربية، لبنان،1997، ص 28، نقلا عن محده جلول، دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الاستثمار، (أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2018-2019، ص 167.

[2]- انظر عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية، الطبعة الثالثة، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2011، ص97.

[3]- انظر أحمد عبد الرزاق خليفة سعيدان، المرجع السابق الذكر، ص 29.

عقد إمتيازمانحةالإمتياز وصاحب حق الامتياز والذي يكون شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص[1]، كما حدد مدته الدنيا بثلاثة وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد مرتين[2]، ويمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي وذلك مقابل دفع إتاوة سنوية تساوي 5% من قيمة الوعاء العقاري أو الأصل العقاري محل الإمتياز[3]، والتي تم تعديلها بموجب المادة (62) من قانون المالية لسنة 2015 لتصبح 33/1 من قيمة العقار محل الامتياز أي نسبة3.33 %[4].

ولم تتضمن النصوص القانونية المذكورة تعريفا لعقد الإمتيازإلا من خلال دفاتر الشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية قد عرف الإمتياز بأنه "الإتفاق الذي تخَوَّل الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرض متوفرة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري.

ثانيا/ تعريف الإمتياز في إطار قانون (10-03)

لقد تناول المشرع الجزائري تعريف الإمتياز في نص المادة (04)من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث تنص على مايلي: " الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناءا على دفتر الشروط الذي يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها ثلاثة وثلاثين سنة (33)، قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية[5]"

ويتبين من خلال هذا التعريف أن المشرع قد تعرض لعقد الامتياز من جميع جوانبه وهي تحديد الأطراف والمحل والمدة والالتزامات المالية، وما يلاحظ هو المشرع اقتصر في صاحب

[1]- انظر المادة 03 من الأمر(08-04) المؤرخ في 01-09-2008 الذي حدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 03-09-2008،

[2]- أنظر المادة 04 من الأمر (08-04) ، المرجع ذاته.

[3]- أنظر المادة (09) ، المرجع ذاته.

[4]- انظر قانون 10/14 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 78 ، الصادرة بتاريخ 31-12-2014.

[5]- أنظر المادة 04 من قانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 18-08-2010.

الامتياز على الشخص الطبيعي دون الأجنبي ربما لخصوصية العقار في مجال الإستثمار الفلاحي الذي كان خاضع للتسيير الذاتي ثم إلى القانون (87-19) المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم[1] .

ويلاحظ أيضا أن الدولة تمنح الامتياز للأشخاص الطبيعية فقط ذوي الجنسية الجزائرية مع الإشارة إلى القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي نص في المادة 20 منه أنه يمنح الامتياز للأشخاص الطبيعية إضافة إلى الأشخاص المعنوية[2]. بالإضافة الى مانصت عليه المادة(08)من القانون16-09 المتضمن ترقية الإستثمار.

ثالثا/ التعريف بالإمتياز في إطار المرسوم التنفيذي (97-483)

بالرجوع إلى المرسوم المذكور أعلاه المؤرخ في 15-12-1997 المتضمن كيفيات منح الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه، نجد دفتر الشروط الملحق به يعرف الإمتياز في المادة الأولى منه بأنه " تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الإستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية[3].

ونلاحظ أن هذا التعريف جاء مستوفيا لعناصره وأحكامه حيث عرفه بأنه عقد إداري وحدد أطرافه وهي الدولة بصفتها مانحة الامتياز وصاحب الإمتياز المتمثل في الشخص الطبيعي أو المعنوي، الوطني أو الأجنبي، وهذا مايستشف منه الفقرة الأولى من المادة الخامسة (05) من نفس المرسوم، وقد تطرق التعريف إلى محل العقد وهو الأراضي المتوفرة بشرط أن تكون واقعة في المناطق الصحراوية أو السهبية أو الجبلية، وقد جاء في نص المادة التاسعة (09) من هذا المرسوم أن العقد يكون محدد المدة غير أنها لم تعطي حد أدنى أو أقصى وتركت السلطة التقديرية للمتعاقدين حيث يتم تقديرها حسب طبيعة وحجم أشغال الإستصلاح وحسب ما يتفق عليه الطرفان وذلك مقابل

[1]-انظر جلول محده، دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الإستثمار، (أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2018-2019، ص 178.

[2] - أنظر المادة 20 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-208 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 10-08-2008.

[3]- أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15-12-1997 المتضمن كيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه، جريدة رسمية رقم 83، الصادرة بتاريخ 17-12-1997.

أتاوى سنوية لا تتعدى الدينار الرمزي في فترة تجسيد المشروع ثم تتحول إلى القيمة الحقيقية التي تحددها إدارة أملاك الدولة .

وخلاصة لما ذكر أعلاه فإننا نستنتج أن المشرع قد وفق إلى حد ما إلى تعريف عقد الإمتياز ومنه يمكننا إعطاء تعريف شامل لعقد الإمتياز بأنه " الإمتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة هو تصرف قانوني يتخذ الشكل العقد الإداري تمنح الدولة بموجبه شخص طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص أو العام حق الإنتفاع بالأرض المتوفرة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، من أجل استغلالها أو إقامة مشروع استثماري حسب طبيعة النشاط مقابل دفع أتاوى سنوية، تحددها إدارة أملاك الدولة" [1].

الفرع الثالث: خصائص عقد الإمتياز

لعقد الإمتياز خصائص هامة تتمثل في مايلي:

أولا/ عقد إداري

يتم منح عقد الإمتياز من طرف إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا على الأملاك السطحية المتصلة بها، بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح لشخص طبيعي من الجنسية الجزائرية الذي يدعى بالمستثمر صاحب الإمتياز طبقا لنص المادة 04 من قانون رقم 10-03[2].

بالإضافة إلى أنه يتم منحه للهيئات والمؤسسات العمومية حيث يدعى المستثمر هنا صاحب التخصيص أو صاحب الإمتياز وبعد ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الطلبات، حين يحيل الدراسة إلى إدارة الأملاك الوطنية المختصة الإقليمية التي تقوم بإعداد عقد إداريا للإمتياز، يجب أن يرفق بدفتر الشروط وموافق بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة باعتباره يحدد شروط إستغلال المادة النباتية او الحيوانية وكيفية إنتاجها وتسويقها[3].

[1]- انظر جلول محده، المرجع السابق الذكر ص178-179.
[2]- المرجع السابق. المادة 04
[3]- انظر سميرة سعيد شيكر ،راضية قريشي ، عقد الامتياز والمنازعات المترتبة عنه، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2015-2016، ص 10.

ثانيا/ حق عيني

تعتبر حقوق الإمتياز من الحقوق العينية التبعية أو هي نوع من أنواع التأمينات العينية او التي يتم بموجبها تخصيص مال معين للوفاء بالتزام معين، وليظل هذا المال مخصصا للوفاء بالالتزام مثقلا بالتأمين حتى لو تصرف فيه المدين، ولهذا فإن ها تشترك مع باقي الحقوق العينية فإنها تمنح صاحبها مزية التقدم[1].

ثالثا/ عقد الإمتياز وارد على الأراضي الفلاحية الموجهة للإستثمار

يعد الإمتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، يهدف من خلاله إلى رفع مستوى القطاع الفلاحي من خلال تشجيعا لإستثمار، وذلك بعصرنة وسائل الإنتاج، وتحسين مداخيل المستثمرين أصحاب الإمتياز، وظروفهم المعيشية من أجل تحقيق الاكتفاء الذاتي[2].

أماعقد الإمتياز الموجه للإستثمار فهو كيان حي مستقل بذاته يعمل على التاليف والمزج بين عناصر الإنتاج ويوجهها لإنتاج أو تقديم سلعة أو خدمة وطرحها في السوق من أجل تحقيق أهداف معينة خلال فترة معينة.

رابعا/ عقد الإمتياز محدد المدة عقد الامتياز هو من العقود المؤقتة وبالتالي فإنه يحدد بمدة معينة تكون كافية ومتوافقة مع حجم الإستثمارات المترتبة على الإمتياز، وهذه الخاصية من أهم مايميزه، فالمدة عادة ماتكون طويلة للسماح لصاحب الإمتياز باستغلال المشروع واسترجاع استثماراته والأرباح المتوقعة[3].

وبما ان عقود الإمتياز يراعي فيها عنصر الخبرة الكافية والإحترافية لدى صاحب الإمتياز وهو الأمر الذي يتيح للأجنبي الفوز بفرص إستثمارية عن طريق هذا العقد، وبالتالي فإن الخطورة تكون أكبر إذا ما أبرم لمدة طويلة جدا أو غير محددة وقد تكون في غير صالح الدولة مانحة الإمتياز، ومن هذا المنطلق فإنه لا يمكن أن يكون عقد الإمتياز غير محدد المدة أو أن يكون أبديا مما يجعله

[1]- انظر . مقنى بن عمار، النظام القانوني لحقوق الامتياز، (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، ص49.

[2]- انظر أسية هتشان، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس ، المدية، 2011-2012، ص 14.

[3]-انظر نعيمة آكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2012-2013، ص 49.

يتحول إلى تنازل، لذلك تؤكد التشريعات على ضرورة وجود بند في العقد يتضمن تحديد مدة الإستغلال وتحديد بدايتها ونهايتها ومن إمكانية التجديد من عدمه.

وقد حددت بعض النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بإمتياز الأملاك الوطنية الخاصة نذكر منها:

حددت المادة الرابعة (04) من الأمر 04/08 بشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة في إطار الاستثمار، مدة الإمتياز بثلاثة وثلاثين(33) سنة قابلة للتجديد مرتين بمعنى أنها قد تصل إلى 99 سنة.

حددت المادة الرابعة (04) من قانون 10-03 المتعلق بشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مدة الإمتياز بأربعين (40) سنة قابلة للتجديد.

خامسا/ عقد الإمتياز ينتج عنه إلتزامات مالية متبادلة

الإمتياز الذي يكون محله الشغل الخاص ملك الوطني العمومي أو في إطار منح الإمتياز على الأملاك الخاصة التابعة للدولة فإن الإلتزام المالي يترتب على صاحب الإمتياز الذي يقوم بدفع أتاوى سنوية لفائدة الدولة إدارة أملاك الدولة طيلة مدة العقد ويتم تحديد الأتاوى من طرف هذا الأخير سواء في العقد أو بعده أو تجديدها كلما دعت الضرورة لذلك وفقا لما يمليه دفتر الشروط الملحق بعقد الإمتياز[1].

المطلب الثاني: شروط وإجراءات إستغلال العقار لمنح الإمتياز

يتضمن منح الإمتياز بتحقيق عدة شروط وإتخاذ بعض الإجراءات سنتطرق إليها في هذا المطلب باستغلال العقار الفلاحي والعقار الصناعي في منح الإمتياز وهي كما يلي:

[1]- تنص المادة 09 من الأمر 08 -04 على أنه ".... يمنح الإمتياز بالتراضي مقابل دفع أتاوى إيجارية سنوية كما هي محددة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز وتجدد الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرة أعلاه إحدى عشر (11) سنة.

الفرع الأول: شروط وإجراءات منح لإستغلال العقار الفلاحي:

أولا/ شروط منح الإمتيازلإستغلال العقار الفلاحي

أ- شروط خاصة بالأطراف

1- يجب أن تمنح الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة لشخص طبيعي أو معنوي وأن يكون هذا الشخص متخصص في القطاع الفلاحي.

2- شروط خاصة بالمستثمر صاحب الإمتياز، وهذا ما جاءت به المادة 04 من القانون 10-03 تمنح الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز بموجب عقد تمنحه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية[1]، كما تم إدراج الأشخاص المعنوية بموجب المرسوم التنفيذي 11-06 في المادة الثانية (02) منه وصاحب الإمتياز يدعى صاحب التخصص، الذي له الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها بموجب قانون المالية[2]، ووفقا للمادتين 03، 04 من المرسوم التنفيذي 11-06 على أن الهيئات والمؤسسات والشركات العمومية الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة[3].

وحسب المادة 19 من القانون 10-03 لا يمكن منح الإمتياز بأي صفة كانت على الأراضي الفلاحية، إذا تبين أن المستفيد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني وبالتالي لا يمكن له اكتساب حقوق الإمتياز[4].

ب- الشروط المهنية

لقد اشترط القانون رقم 10-03 أن تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية ويكون ذلك بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان التشريع ويعطي الأولوية في هذه الحالة إلى الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرات الفلاحية

[1]- أنظر المادة 04 من قانون 10-03 المؤرخ في 10-08-2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد46 ، المؤرخة في 18-08-2010.

[2]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 11-06 يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية ، العدد02، 2011.

[3]- أنظر المادة 03-04 من المرجع ذاته.

[4]- أنظر المادة 19 من قانون 10-03 المرجع السابق الذكر.

وعصرنتها[1]. كما سبق القول إشترط القانون رقم 19/87 في المادة 10 منه بأن يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا أو عاملا موسميا أو فلاحا شابا أو مجاهدا من ذوي الحقوق[2].

ت- الشروط المتعلقة بالأرض

حدد المشرع الجزائري شروطا متعلقة بالأرض محل الامتياز، نذكر من خلالها مايلي:

1- أن تكون الأرض الفلاحية خاضعة للقانون 19/87:

من خلال القانون 10-03 في المادة (02) نلاحظ المشرع قد نص على أن تكون هذه الأملاك خاضعة للقانون رقم 19/87[3]، مما يفهم أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لإنجاز مهمة تتعلق بتطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث او التكوين، أو الأراضي الواجب استصلاحها في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية غير معنية بهذا القانون.

2- أن تكون محل الأرض غير مخصص لتسيير مرفق عام:

يعتبر الامتياز كما سلف الذكر أسلوب لتسيير الأملاك الوطنية العمومية، وبمعنى آخر أسلوب لتسيير المرافق العمومية، أخضعه المشرع لتسيير بعض الأملاك الوطنية الخاصة وبالتالي الأرض الفلاحية المعنية بالقانون 10-03 ليس مخصصة لتسيير مرفق عام.

3- الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة:

بالإضافة لاستغلال الأراضي الفلاحية اشترط المشرع الجزائري إستغلال الأملاك السطحية التابعة للمستثمرة، ويقصد بها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة...

نصت المادة 07 من القانون رقم 19/87 على أن الدولة تمنح للمنتجين حق امتلاك الأملاك المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية ماعدا الأرض، ويتم التنازل عنها بمقابل مالي[4]، أما القاون 10-03 أصبحت الأملاك السطحية، كالأرض لايمكن التنازل عنها، وعلى المستثمر صاحب الامتياز إستغلالهاإستغلالأمثلا وضمان حمايتها.

---

[1]- انظر بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001، ص 130.

[2]- أنظر المادة 10 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية العدد 50، المؤرخة في 09 ديسمبر 1987.

[3]- أنظر المادة 02 من قانون 10-03 ، السابق الذكر.

[4]- أنظر المادة 07 من القانون 87-19 السابق الذكر.

ثانيا/ إجراءات منح الإمتياز

سنتطرق للإجراءات منح الإمتياز إلى الإجراءات الأولوية المتعلقة بإيداع الملف ودراسته من قبل الديوان الوطني للأرضي الفلاحية ومن ثم الإجراءات النهائية لإعداد عقد الإمتياز من طرف مديرية أملاك الدولة.

أ- الإجراءات الأولوية

تتمثل هذه الإجراءات في إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم دراسته يودع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية خاضعة لقانون رقم 87-19 ، ويكون إيداعه مرتبط بأجل مدته 18 شهرا إبتداء من 18 أوت 2010، وعند إنتهاء الأجل وبعد إعذارين يثبتهما محضر قضائي يطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون طالبي الإمتياز أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم ، متخلين عن حقوقهم، في هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة تلك الأراضي والأملاك السطحية بكل الطرق القانونية[1] .

ولا بد أن يحتوي هذا الملف عل مايلي:

تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرد أملاك المستثمرة وعلى تعهد بالوفاء بالتزاماته الذي يتم إعداده وفق النموذج المعتمد، وتوكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة ترك لأحد الورثة لتمثيله لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

ومن ثم دراسة الملف من طرف الديوان الوطي للأراضي الفلاحية، بعد إيداع الملف يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة من خلال التأكد من الوثائق المتعلقة بالملف، كما لابد أن يتأكد من أن المستثمرة ليست في حالة نزاع قضائي، لأنه لا يمكن تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز إلا بعد البث الجهات القضائية نهائيا[3]، إذا توفرت كافة الشروط المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز وبالخصوص القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط المرفق في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة الملف قصد إعداد عقد إمتياز باسم كل مستثمر [4] .

---

[1]- انظر نسرين بحري وإبتسام مناصري ، الإمتياز كآلية لإستغلالالإستثمار في الأملاك العقارية الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، ص 38.

[2]- أنظر المادة 30 من القانون 10-03 ، المرجع السابق.

[3]- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتيازلإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79، سنة 2010.

[4]- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، السابق الذكر.

أما إذا تطلبت دراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز معلومات تكميلية أو استحق تحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها.

ب: الإجراءات النهائية لإعداد عقد الإمتياز

سنتناول في هذا الجزء الإجراءات النهائية لإعداد عقد الإمتياز من خلال الجهة المكلفة بإعداد عقد إمتياز وتسجيل وشهر هذا العقد[1].

ت الجهة المكلفة بإعداد عقد الإمتياز

يعتبرعقدالإمتياز هو من المهام الموكلة لمصالح إدارة أملاك الدولة، وحتى تسير عملية إعداد عقود الامتياز لا بد عليها إنشاء خلية على مستوى المديرية مهمتها دراسة الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما إذا كانت الملفات كاملة فتقوم بتحرير عقد الإمتياز، وتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، وأخيرا تشهره في المحافظة العقارية[2].

ونصت المادة 01/06 من قانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15، على أن إعداد عقد الإمتياز من مهام مصالح إدارة أملاك الدولة، باسم كل مستثمر تتوفر فيه الشروط المذكورة في هذا القانون من جهة ومن جهة أخرى تنص م 02/06 على أنه ما إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد إمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإمتياز في الشيوع وبحصص متساوية[3]، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة بعد عقد الإمتياز في الشيوع وباسم الورثة[4].

تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري الذي يجب ان يتضمن مايلي:

- لقب واسم وعنوان وتاريخ ميلاد المستثمر صاحب الإمتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشيوع عند الإقتضاء.
- مدة الإمتياز.

[1]- انظر أسية هتشان،، المرجع السابق الذكر، ص 38.

[2]- أنظر الملحق رقم 01، المذكرة رقم 08711 المؤرخة في 05-09-2011، المتعلقة بعملية تحويل حق الانتفاع على الأراضي التابعة للقطاع العمومي إلى حق إمتياز الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

[3]- أنظر المادة 06 من القانون 10-03 ، المرجع السابق الذكر.

[4]- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المرجع السابق الذكر.

- موقع الأرض وقوامها والأملاك السطحية كما هي مبنية في وثيقة جرد الأملاك حيث يحرر في ثلاث نسخ ، تسلم نسختين منه بعد تمام الإجراءات للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغ نسخة من طرف هذا الأخير لفائدة المستثمر[1].

ث تسجيل وشهر العقد

نصت المادة 08 من القانون رقم 10-03 على انه " تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الإمتياز من جميع المصاريف" [2] .

من خلال هذه المادة نلاحظ ان المشرع الجزائري أعفى المستثمر صاحب الإمتياز من مصاريف التسجيل والشهر، كما أنه معفى من القيام بهذه الإجراءات، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتسجيل عقد إمتياز بمصلحة التسجيل والطابع وشهره في المحافظة العقارية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار محل الإمتياز[3] .

ويعتبر شهر عقد الإمتياز ذو أهمية كبيرة، حيث أن هذا العقد لا أثر له من حيث نقل الحق العيني المتمثل في حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز إذا لم يشهر التصرف في مجموعة البطاقات العقارية، وهذا طبقا للمادتين 15 و16 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/ 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[4] .

عند إعداد العقد وشهره بالمحافظة العقارية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض ، ويقدم نسخة من عقد الإمتياز إلى المستثمر صاحب الإمتياز[5]

الفرع الثاني: شروط وإجراءات إستغلال العقاري الصناعي عن طريق الإمتياز

يشكل منح إمتيازإستغلال العقار الصناعي آلية قانونية مناسبة لتشجيع إستثمار الخواص في مختلف النشاطان الاإتصادية، حيث سعى المشرع الجزائري إلى توفير البيئة الإستثمارية المناسبة

[1]- أسية هتشان، المرجع سابق الذكر، ص38-39.
[2]- أنظر المادة 08 من القانون 10-03 ، السابق الذكر.
[3]- أحمد جبوري،إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير)، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2011، ص 65.
[4]- أنظر د.جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006-2005، ص 225.
[5]- أنظر الملحق رقم 02 نموذج عقد الإمتياز.

لتشجيع المستثمرين على إقامة مشاريعهم، وذلك من خلال توفير الاوعية العقارية، لضمان إنجاز مختلف المشاريع الإستثمارية.

وقد وضع المشرع الأطر القانونية لنطاق تطبيق عقد الإمتياز في مجال استغلال العقار الصناعي بحيث كرسه بموجب الأمر 08-04 ونطاق تطبيقه على كل الأملاك الوطنية الخاصة التابع للدولة ، ليشمل كل العقارات التي تحوز عليها الحافظة العقارية تضم كل العقارات المبنية وغير المبنية المتواجدة داخل المناطق الصناعية، واكتفى المشرع بالنص على مكوناتها من خلال التعليمة الصادرة عن مدير أملاك الدولة بتاريخ 11 جوان 2007 [1]، وأعاد المشرع إدماجها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية[2]، ولقد استثنيت بعض الأراضي من تطبيق عقد الإمتياز على العقار الصناعي بموجب المادة 02 من الأمر 08-04 المعدل والمتمم ومجمل هذه الأراضي المستثناة لها نظام قانوني خاص بها هذا ما يفسر استثنائها من مجال تطبيق الأمر 08-04.

أولا/ شروط منح الإمتيازلإستغلال العقار الصناعي

سنحاول التطرق إلى الشروط المتعلقة بالأطراف أولا ثم الشروط المنعلقة بالعقار الصناعي

أ- شروط منح الإمتياز المتعلقة بالأطراف

- أطراف الإمتياز هم الإدارة مانحة الإمتياز من جهة وطالب الإمتياز في هذه المرحلة.

1- فيما يخص الإدارة مانحة الإمتياز:

لم يشترط المشرع أي شرط مما يرجعنا إلى القواعد العامة وقد جاء في القانون 08-04 السابق الذكر أن إدارة أملاك الدولة هي التي تعد عقد منح الإمتياز، وهذا العقد يكون بين صاحب الإمتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الإمتياز حسب الحالة[3]، بالإضافة لهذا العقد يشترط أن يرفق بدفتر الشروط، وقد أكدت المادة 15 من قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جوان

[1]- التعليمة رقم 22-44 المؤرخة في 11 جوان 2007، الصادرة عن مدير أملاك الدولة تتضمن شروط وكيفيات تسيير الأملاك الوطنية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

[2]- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 06 مايو 2009.

[3]- أنظر المادة 10 من الأمر رقم 08-04 ، المرجع سابق الذكر.

2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على صيغة الترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي [1].

2- فيما يخص المستثمر طالب الإمتياز

وهو الطرف الثاني في العقد ولم تشترط شروط خاصة وبالتالي الرجوع إلى القواعد العامة في التعاقد ومن هنا ينبغي الإشارة إلى أنه على المستثمر الراغب في الحصول على العقار الصناعي لإنجاز مشروعه أن يقدم طلب الحصول على الإمتياز إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار"A.N.D" على مستوى الشبابيك الوحيدة على مستوى كل ولاية أو إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار "C.A.L.P.I.R.E.F" والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالإستثمار للمترشح المعني[2].

ب- شروط منح الإمتياز المتعلقة بالعقار الصناعي

يشترط في الأرض محل منح الإمتياز أن تكون تابعة لأملاك الوطنية الخاصة وغير مستثناة قانون من مجال تطبيق الأمر رقم 08-04 وحسب ما جاء في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 فيشترط أن تكون:

- تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة.
- أن لا تكون مخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها

ويشترط أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بإستثناء المشاريع الاستثمارية التي تستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها[3].

[1]- أنظر المادة 15 من قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، بتاريخ 20 جويلية 2011، التي تعدل المادة 05 من الأمر 08-04، سالف الذكر.

[2]- بوجردة خلوف، العقار الصناعي، طبعة ثانية، دار هومة، الجزائر، 2014، نقلا عن حميد جلاجل، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة د. الطاهر مولاي سعيدة، لسنة 2014-2015، ص 41.

[3]- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23 أفريل 2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 30-08-2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الاراضي التابعة للأاملا الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية جريدة رسمية عدد27، المؤرخة في 25-04-2007.

ثانيا/ إجراءات منح الإمتياز على العقار الصناعي

يمنح الإمتياز الواقع على العقار الصناعي عن طريق المزاد العلني أو المقيد أو بالتراضي حسب المادة 03 من الأمر رقم 08-04 وحسب المادة 04 من نفس الأمر لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة.

أ- الإمتياز الممنوح عن طريق المزاد العلني

أورد المشرع الجزائري طرق لمنح الإمتياز الوارد على العقار الصناعي، إما عن طريق المزاد العلني المفتوح وإما عن طريق المزاد العلني المحدود وبين الجهة المكلفة بمنح الإمتيازفيمايلي:

1- المزاد العلني المفتوح

يقصد به عرض الإمتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الإستفادة من الإمتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع إستثماري[1].

2- المزاد العلني المحدود

ويقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الإمتياز عن طريق المنافسة، على أرضية موجهة لمشروع إستثماري ذي طبيعة محددة مسبقا، والذي يشارك فيه المستثمرين الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل[2].

3- الجهة المكلفة بمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود

طبقا لما جاء في المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 عندما يتعلق الأمر بقطعة أرضية تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، ويرخص منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بإقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وحسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة محل منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المحدود أو المفتوح أو المقيد على الأصول المتبقية والأصول الفائضة بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية

[1]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد27 الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009.

[2]- أنظر المادة 03 من نفس المرسوم.

بقرار من الوزير المكلف بترقية الإستثمارات بناء على إقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري[1].

4- صيغة الإمتياز

يتم منحالإمتياز عن طريق المزاد العلني إما عن طريق المزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن قبل 30 يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل وعند الإقتضاء بأية وسيلة إشهارية أخرى تتضمن على الخصوص مايلي:

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ونظام التعمير المطبق والثمن الأدنى المعروض وكذا مدة الإمتياز.
- مكان إجراء الإمتياز.
- تحديد مكان المزايدات الشفوية وتاريخ أخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذا تاريخ فرز هذه المعلومات[2].

ب- الإمتياز الممنوح عن طريق التراضي

حدد المشرع الجزائري الأوعية العقارية المخوصصة بمنح الامتياز عن طريق التراضي والجهة المكلفة بمنحه.

1- المشاريع الإستثمارية التي تستفيد من الإمتياز بالتراضي

حددت المادة(14)من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 التي ينطبق عليها الإمتياز بالتراضي .

- التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكنها من استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للإقتصادالوطني.
- التي تكون محدثة لمناصب الشغل وتقليص البطالة في المنطقة.
- التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار .

[1]- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153. السابق الذكر.
[2]- أنظر المادة 03 من نفس المرسوم.

2- الجهة المختصة بمنح الإمتياز عن طريق التراضي

بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013، ثم تعديل المادة 05 من الأمر رقم 08-04 وعليه أصبح الإمتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي بناء على إقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات[1].

[1]- أنظر المادة 03 من القانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2012.

المبحث الثاني: الأثار القانونية لعقد الإمتيازوإنقضاءه

بعد دراستنا لمفهوم عقد الإمتياز الذي يصاغ في شكل عقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة، كما يلحق به دفتر الشروط حدد نموذجه المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

والإمتياز كنظام قانوني يضمن العديد من الأثار التي تترتب عليه.

وسنتناول في هذا المبحث الحقوق والإلتزامات المتبادلة بين المستفيد والدولة تترتب في ذمة كل طرف منهما هذا في المطلب كما أيضا تترتب عليه منازعات سندرسها في المطلب الثاني، والمطلب الثالث فقد خصصناه لإنقضاء عقد الإمتياز.

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن نظام الإمتياز:

سنتناول في هذا المطلب حقوق وإلتزامات لكل من المستثمرصاحب حق الامتياز والدولة مانحة الإمتياز في فرعين :

الفرع الأول / الآثار القانونية بالنسبة لإستغلال العقار الفلاحي

سنتناول في هذا الفرع حقوق وإلتزامات صاحب الإمتياز وبعدها سنتناول حقوق وإلتزامات الدولة مانحة الإمتياز

أولا: **حقوق وإلتزامات صاحب الإمتياز (المستثمر)**

أ – حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

بعد منح الإمتياز لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز أهم حق وأساس كل الحقوق التي تتفرع عنه، حيث بموجبه يتمكن هذا الأخير من استغلال القطعة الأرضية محل الإمتياز، والإستفادة من الأرباح الناتجة عن هذا الاستغلال كما يتكبد كل المصاريف طيلة مدة الاستغلال[1].

[1]- أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز، (مذكرة لنيل شهادة ماجستير)، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر،2011، ص71.

1- الحق في تشييد المستثمرة الفلاحية

إن للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء يراه ضروري وذلك بهدف إستغلال أمثل وأفضل للأراضي الفلاحية، ويكون ذلك بمراعاة إستفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها، إلاّ أن هذا الحق لا يعطي للمستفيد الحرية بالقيام بالتشييد وإنما لا بد له من الحصول على الترخيص المسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يقوم هذا الأخير بإعلام إدارة أملاك الدولة حتى تقوم بإعطاء رأيها إما بالموافقة أو الرفض تطبيقا للمادة (02)من دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 [1].

كما أن هذا الحق تم النص عليه في المادة 37 من القانون السابق حيث أعطى للمنتفع الحق في تكوين المستثمرة الفلاحية من قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة العمل إذا كانت المستثمرة ضمن مستثمرة أخرى ومن ثمة يمكن منحها لمستثمر فرد وفقا للشروط المحددة في المادة 10 من قانون 87-19[2].

2- الحق في رهن العقار

لقد أعطى المشرع للمستفيد الحق في رهن الحق العيني العقاري الذي يمنحه إياه لدى الإمتياز كضمان القروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى البنوك ومنها البنك الفلاحي للتنمية الفلاحية من أجل الحصول على قروض تتعلق بالإستثمار أو الاستغلال[3]،وبينت المادة 12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 بأن حق الإمتياز المتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية يخول لصاحبه حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق لفائدة هيئات القروض[4].

3- حق تجديد عقد الإمتياز

يعد عقد الإمتياز من العقود المحددة المدة حيث حددها المشرع ب 40 سنة قابلة للتجديد [5]، وحق التجديد حق لكل مستثمر صاحب الامتياز يرغب في ذلك إذا أن عملية تجديد الامتياز تستوجب

[1]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المرجع السابق.
[2]- أنظر المادة 10 من القانون 87-19 ، المرجع السابق.
[3]- رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، (مذكرة ماجستير، في القانون العقاري)، كلية الحقوق، جامعة العقيد لخضر بباتنة ، الجزائر، 2008-2009، ص 121.
[4]- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.
[5]- أنظر المادة 04 من قانون رقم 10-03 ، المرجع السابق.

من المستثمر صاحب الامتياز تقديم طلب خطي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل تجديد حق الامتياز سنة على الأقل قبل انقضائه، أما حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون 87-19 في استغلال الأراضي الفلاحية وملكية تامة للأموال الأخرى كالمنشآت، البنايات.

وهذا الحق كانت مدته 99 سنة وفي حالة وفاة العضو تنتقل حصته للورثة، لذلك تنازلت الدولة عن الحق بصفة دائمة مقابل دفع إيتاوة سنوية[1].

إلا أنه و بالرجوع إلى قانون 10-03 تعاد جميع أملاك الدولة التي بحوزتها للمستثمر صاحب الامتياز، إذا لم تجدده مدة الامتياز، بعد إنقضاء أجلها المقرر إلى الأملاك الخاصة للدولة وهذا طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 05 من دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 10-326[2].

4- الحق في فسخ عقد الإمتياز

إن للمستفيد صاحب الإمتياز حسب المادة 02 من الملحق الثالث من نفس المرسوم، الحق في طلب فسخ عقدالإمتياز ويكون ذلك بواسطة إشعار سنة واحدة على الأقل [3]، مع الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب القانونية التي تجعل المستثمر صاحب الإمتياز بفسخ عقد الإمتياز.

5- الحق في الخروج من الشيوع

لقد شجع المشرع الجزائري في إطار قانون رقم 10-03 على تكوين مستثمرات فلاحية فردية مع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، حيث يكون للمستثمر صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وبالتالي الخروج من الشيوع، وبالتالي يتعين عليه طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يستوجب الأمر على هذا الأخير أن يفصل طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية[4].

[1]- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 30.

[2]- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

[3]- أنظر المادة 02 من نفس المرسوم.

[4]- أنظر المادة 02 من نفس المرسوم.

كما لا يمكن أن يقضي إكتساب شخص لعدة حقوق امتياز على الأراضي الفلاحية، إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية[1].

6- التنازل عن حق الامتياز

تنص المادة(14) من قانون رقم 10-03 على أنه " يمكن التنازل مجانا لذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز وذلك في حالة العجز أو في حالة بلوغ سن التقاعد [2]، وفي حالة بلوغ التنازل عن حق الإمتياز يمكن للمستثمرين أصحاب الإمتياز من نفس المستثمرة الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 15 من نفس القانون ممارسة حق الشفعة في حالة تنازل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، وبذلك يقوم هذا العضو باخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة بوصل استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال المدة المحددة بثلاثين يوما لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 [3]، وعندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في إقتناء حق الامتياز يقوم المتنازل بكل الشكليات الإجرائية للقيام بالتنازل وفق ما تنص عليه المادة 19 من نفس المرسوم[4] فطبقا لنص المادة 18 من القانون رقم 10-03 يكون هذا التنازل في أي وقت كان بشرط أن يقوم المتنازل بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. .

ب ـ إلتزامات المستثمر صاحب الامتياز الممنوحة

من أهم الإلتزامات التي كرسها القانون رقم 10-03 المؤرخة في 15 أوت 2010 هو المشاركة في إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة، وحماية واستغلال والمحافظة على وحدتها[5].

[1]- أنظر المادة 23 من نفس المرسوم.
[2]- أنظر المادة 14 من قانون رقم 10-03، المرجع السابق.
[3]- أنظر المادة 18 من نفس المرسوم رقم 10-326، المرجع السابق.
[4]- أنظر المادة 19 نفس المرسوم.
[5]- بن رقية بن يوسف، المرجع السابق الذكر، ص 173.

1- الإطلاع على الأملاك الممنوحة

تطبيقا لنص المادة (02) دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي، يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعا إطلاعا كاملا على قوام الأملاك الممنوحة له، ويجب عليه أن يوفر الوسائل اللازمة والكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية له[1].

2- المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة

إن المشاركة في أعمال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة هو ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو، الذي يمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها[2]، ويجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم مباشرة وشخصيا، وعندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية، وطريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، كيفية توزيع المداخيل.

3- المحافظة على الوجهة الفلاحية

يتعين على أعضاء المستثمرة الفردية أو الجماعية، إستغلال كل الأراضي الفلاحية إستغلالا أمثل بصفة جماعية أو فردية، وأن يتجنبوا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة، وعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي، أو الأملاك السطحية الممنوحة[3].

وتنص المادة 08 من دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي 10-326 على أن كل تغير أو تعديل في التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية للأراضي أو مشتملات الحقوق العينية العقارية، تعتبر باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر، لذلك يجب القيام بتسيير وإستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية، الممنوح إمتيازها بصفة منتظمة ودائمة وخاضعة لأحكام التشريع المعمول به[4].

[1]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.
[2]- بن رقية بن يوسف، المرجع السابق الذكر، ص 173.
[3]-المرجع ذاته، ص 177.
[4]- المرجع ذاته، ص 177.

4- إبرام عقد الشراكة

تطبيقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 فإن على المستثمر صاحب الإمتياز، الإلتزام والتصريح بكل إتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها وذلك طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما[1] وهذا العقد يكون سنويا متعدد السنوات ومبرم مع أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية.

ويتعين على المكلف بتوثيق العقد، أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك وفقا لما تتضمنه المادة 21 من القانون رقم 10-03 [2] ، ومن ثمة يكون للمستثمر صاحب الإمتياز مجال حرية التصرف لإبرام عقد الشراكة، وكل إجراء يقوم به يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على علم به.

5- دفع الإتاوة

يحدد قانون المالية مبلغ الإتاوة الذي يدفع كل سنة، وهو عبارة عن مبلغ زهيد أي لا يناسب مع قيمة الانتفاع بالأرض لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، والسبب في ذلك أن يلتزم المستثمر المحافظة على طابعها الفلاحي، وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها وتحسين الإنتاج الفلاحي[3].

وفي نفس السياق دفع الإتاوة بعد مقابل منح الدولة للمستثمر صاحب الإمتياز حقإستغلال الأراضي الفلاحية، وفي حالة عدم دفعها يعد إخلالا بالإلتزام بأحد الإلتزامات التعاقدية، مما يمنح للدولة حق الفسخ الإداري للإمتياز بعد أجلين متتاليين وبعد إعذارين، أما عن كيفيات دفعها فتكون في شكل أقساط تدفع في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وعلى المستثمر أن يرسل دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات بعدم دفع إتاوة[4].

ثانيا: حقوق وإلتزامات الدولة مانحة الإمتياز

أ- حقوق الدولة مانحة الامتياز

إن من أهم الحقوق المخولة للدولة الممثلة بإسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الحق في ممارسة الشفعة، والشفعة في القواعد العامة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع

[1]- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.
[2]- أنظر المادة 21 من القانون 10-03 ، المرجع السابق.
[3]- بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق الذكر، ص 147.
[4]- أنظر المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، السابق الذكر.

العقار ويدخل في مدلول العقار كل جق عيني يرد على العقار بما في ذلك حق الإنتفاع والإمتياز قد نظمها المشرع في القانون المدني في المواد من 774-807، ولكي يمكن للشفيع الحلول محل المشتري يجب عليه الإعلان عن رغبته في إستعمال لهذا الحق، وهذه الحلول لاتتم تلقائيا وإعلان الشفيع عن رغبته دائما إستجابة إيجابية من طرف المشتري بالسماح له بالحلول محله إتجاه البائع[1]، وهذا الحق نجده منصوص عليه في المادة 10 من القانون رقم 10-03 في حالة تنازل المستثمر صاحب الإمتياز عند الإقتضاء، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به، ويتم ممارسة هذا الحق من قبله في حالة ما إذا لم يبدي المستثمر رغبته في الرد أو غياب الرد في مدة شهر كامل تطبيقا للمواد 18-20-21-22 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326[2].

وهذا الحق أعطى للدولة ممارسة حق الشفعة بصفتها مالكة الرقبة، وحق التصرف كما لهذا الديوان صلاحيات واسعة في ممارسة حق الشفعة له حق البيع والتأجير وكذا الإستغلال المباشر إذ أنه مخول بتطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ سياسة العقار[3]، أي أنه لايمكن ممارسة الشفعة إلا بتوفر شرطين هما:

- وجود حالة تنازل عن طريق البيع من أحد المستفدين إلى أحد العمال منتخبين القطاع الفلاحي.
- في حالة وجود شفيع وهو الدولة ولأنها مالكة الرقبة.

2- سلطة الرقابة

لقد منح المشرع الجزائري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت وذلك من أجل التأكيد من مدى مطابقة النشاطات المقاسة عليها مع أحكام القانون رقم 10-03 والنصوص المتخذة لتطبيقه، وكذا بنود دفتر الشروط، وتعد هذه السلطة ذات أهمية كبيرة للحفاظ على الأراضي الفلاحية وحسن استغلالها، ونص المشرع على حق الإدارة في ممارسة حق الرقابة ومع الإشارة أن القانون رقم 87-19 الملغى بموجب القانون رقم 10-03 نص على سلطة الرقابة، حيث كانت تتولى الدولة عن طريق المديريات الفلاحية بالولايات وتحت السلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة القيام بالزيارات الميدانية والتفتيشات لمعاينة المخالفات،

[1]- د. جمال بوشنافة، المرجع السابق الذكر، ص 86 وما بعدها.
[2]- أنظر المواد من 18-22 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، السابق الذكر.
[3]- ليلى زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 35.

ورفع التقرير لإتخاذ التدابير اللازمة عند الإقتضاء، يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حقوق المستفيد وحل المستثمرة إلا أنه بسبب عدم تفعيل سلطة الرقابة بشكل مستمر في الواقع، أدى إلى سوء إستغلال الأراضي الفلاحية[1].

3- سلطة توقيع الجزاءات

هي سلطة تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها هي سلطتها في توقيع الجزاءات دون اللجوء إلى القضاء وهذه الجزاءات متنوعة فمنها المالية، ووسائل الضغط والإكراه المختلفة وأخيرا الفسخ[2]، وفي نفس السياق نص المشرع في القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 على الجزاءات المالية نص عليها في المادة 26 من القانون 10-03، والفسخ الإداري كجزاء لإخلال بالتزاماته التعاقدية واللائحية[3].

ب- إلتزامات الإدارة

ما يلاحظ على عقد الإمتياز في القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 أنه لم ينص على أي إلتزامات للإدارة، إلا أنه بالرجوع للقواعد العامة المنظمة للعقد الإداري بصفة عامة، وعقد الإمتياز بصفة خاصة وهي:

1- لا يجوز للإدارة التحلل من العقد بعد تمام إبرامه

يجب أن يتم تنفيذ العقد من جانب الإدارة باحترام كافة الشروط الواردة فيه، إلا إذا تغيرت ظروف التنفيذ فعندئذ يجوز للإدارة تعديل الإلتزامات التعاقدية بما يحقق الصالح العام، كما لا يجوز لها فسخ العقد أو وضع نهاية له مستعينة بسلطتها في غير مقتضى، وإلا تعرضت للمسؤولية التعاقدية[4]، وعليه هذا الإلتزام الوارد في القانون 10-03 حتى ولو لم ينص عليه المشرع صراحة، إلا أن مقتضيات العقد تفرضه.

[1]- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2008، ص 120.
[2]- الدكتور سليمان الطماوي، ، المرجع السابق الذكر، ص 684.
[3]- المرجع ذاته، ص 684.
[4]- أسية هتشان، المرجع السابق الذكر، ص 65.

2- إحترام المواعيد

الأصل أن تكون المواعيد محددة في العقد الإداري بصفة عامة وعقد الإمتياز بصفة خاصة ملزمة للمتعاقد مع الإدارة، ولكن في حالة نص العقد على إلزام الإدارة والمتعاقد معها بالمدة المحددة في العقد لتنفيذه ، فهناك لا يجوز للإدارة إطالة مدة التنفيذ أو تقصيرها مع وجوب مراعاة ظروف العمل، وعليه فالمدة في عقد الإمتياز محددة ب 40 سنة قابلة للتجديد تنفيذ العقد فعلى الإدارة إحترام هذه المدة[1].

3- أن لا تقوم بأي عمل من شأنه أن يعرقل تنفيذ العقد

وبالرجوع إلى القانون 10-03 نجد أن هذا الالتزام على عاتق الإدارة فهي مجبرة على أن تسهل للمستثمر صاحب الامتياز كل الإجراءات كتقديم رخص البناء ..... إلخ، وعليها أن لاتقوم بأي عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن لإستغلال المستثمرات.

الفرع الثاني: الأثار القانونية بالنسبة لإستغلال العقار الصناعي

خرج المشرع في عملية تنفيذ عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي عن القواعد العامة المعروفة في مجال تنفيذ عقود الإمتياز لذا سيتم التطرق إلى الحقوق والالتزامات في مواجهة الطرفين والتي يتميز بها عقد إمتياز العقار الصناعي.

أولا/ حقوق وإلتزامات في مواجهة المستثمر صاحب الإمتياز

أ حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

تتمثل هذه الحقوق إجمالا في :

1- الحق في الحصول على رخصة البناء

تعرف رخصة البناء بأنها القرار الإدراي الصادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لشخص (طبيعي أو معنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن يحترم قانون العمران[2]،ما يلاحظ في مجال إستغلال العقار الصناعي تنازل المشرع عن

[1]- انظر إبراهيم طه فياض، العقود الإدارية، الطبعة الأولى، مكتبة الفلاح، الصفاة، الكويت، 1981، 41.

[2]- انظرعزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، ص 04.

شرط ملكية القطعة الأرضية للحصول على رخصة البناء إذ يكفي الحصول على عقد الإمتياز، إذ يمكن لصاحب الإمتياز في إطار إنجاز مشروعه الإستثماري الحق في استصدار رخصة البناء حسبما جاء في نص المادة 11 من الأمر 08-04 وذلك في سبيل إقامة المنشآت اللازمة وبعد هذا إستثناءا على ما جاء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1].

2- الحق في إنشاء رهن رسمي

أقر لصاحب الإمتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز وكذا على البنايات المقررة إقامتها على أرض الممنوح إمتيازها[2]، وذلك لضمان القروض التي تمنحها له المؤسسات المصرفية من أجل تمويل مشروعه الإستثماري، وهنا نسجل خروج المشرع عن القواعد العامة التي تشترط لصحة الرهن الرسمي أن يكون الراهن مالكا له وأهل للتصرف فيه، وأن يتم على عقار مما يمكن بيعه بالمزاد العلني[3].

3- الحق في التنازل عن البنايات المنجزة

يمكن للمستثمر الحق في تملك البنايات المنجزة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوح إمتيازها، وذلك بموجب عقد موثق بين صاحب الإمتياز ومديرية أملاك الدولة، ومن ثمة تصبح هذه الأخيرة قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي للمشروع الإستثماري والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة، حسب ما جاء في نص المادة 14 من الأمر 08-04.

ب إلتزامات صاحب الإمتياز في مجال استغلال العقار الصناعي

يقع على صاحب الإمتيازإلتزام بإحترام بنود وشروط العقد، وأن يقوم بإنجاز الأشغال وفق ما تم الإتفاق عليه، كما يلتزم كذلك ب:

[1]- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1-12-1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في 02-12-1990 ، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، جريدة رسمية، عدد 51، الصادرة في 15-08-2004.

[2]- أنظر المادة 11 من الأمر 08-04، السابق الذكر.

[3]- المادتين 884و886 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 -09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد78، الصادرة في 30-09-1975.

1- إلتزام المستفيد بتحمل كل الضرائب والرسوم والمصاريف

يلتزم المستثمر بتحمل كل المصاريف الناتجة عن منح الامتياز، كما يدفع مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن منح الامتياز، ويجب أن يستوفي إبتداء من يوم إنتفاعه كل الأعباء المتعلقة بالمدينة والمصلحة الطرق والشرطة وغيرها وأن يخضع لكل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرربدون أي طعن ضد الدولة[1] .

2- الإلتزام باحترام الإرتفاقات

يلتزم صاحب الامتياز بتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والحفية الدائمة أو المتقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز[2].

3- الإلتزام بإبلاغ عن ممتلكات الثقافية

يلتزم المستفيد من حق الإمتياز على المشروع الإستثماري بإبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليميا عن أية ممتلكات ثقافية يتم اكتشافها طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، حيث يتولى هذا الأخير بدوره إعلام مدير الثقافة للولاية قصد اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة، وهذا بغرض تطبيق أحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي[3].

ثانيا/ حقوق وإلتزامات الإدارة مانحة الإمتياز

أ- حقوق الإدارة مانحة الإمتياز

تتمتع الإدارة مانحة الإمتياز بصلاحية الرقابة على تنفيذ وإستغلال صاحب الإمتياز للعقد كما تتمتع بما يلي:

1- الحق في إقتضاء الإتاوة الإيجارية من صاحب الإمتياز

[1]- أنظر المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق الذكر.
[2]- أنظر المادة 11 من المرسوم ذاته.
[3]- القانون 98-04 المؤرخ في 15-06-1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية ، عدد 44، الصادر في 17-06-1998.

من حق مديرية أملاك الدولة إقتضاءالإتاوةالإيجارية السنوية من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، وتمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز، ويتم تعيين هذه الإتاوة الإيجارية السنوية بعد إنقضاء كل فترة 11 سنة[1].

2- الحق في إسقاط الإمتياز

تملك إدارة أملاك الدولة الحق في إسقاط عقد الإمتياز من المستثمر صاحب الإمتياز إذا أخل بالنصوص القانونية والتشريع المعمول به، أو خالف الإلتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط وكذا إذا قام صاحب الإمتياز بمخالفة برنامج المحدد أو رخصة البناء، رغم إتمام البنايات في الأجل المحدد ويكون هذا الإسقاط بدون تعويض وذلك نتيجة الغش والاحتيال الذي قام به[2].

كما يكمن لها تعويض المستثمر صاحب الإمتياز مقابل فائض القيمة المحتملة التي أتى بها على القطعة الأرضية[3]، إذا قامت الإدارة صاحبة الإمتياز بإسقاط عقد الإمتياز.

ب- إلتزامات الإدارة مانحة الإمتياز

يتعين على الإدارة مانحة الامتياز باحترام بنود العقد وأهم ما جاء فيه في دفتر الشروط كما يلي:

1- إلتزام الإدارة المانحة للإمتياز بتوفير القطعة الأرضية التي منح عليها الامتياز، يقع على الإدارة مانحة الامتياز إلتزام بتوفير القطعة الأرضية للمستثمر محل الامتياز بالحالة التي عليها أثناء إبرام العقد، مع تحديد أهم معالمها وحدودها.

2- إلتزام السلطة مانحة الامتياز بمنح التراخيص اللازمة للمشروع.

يتعين على الإدارة مانحة الإلتزام أن توفر للمستثمر أهم التراخيص اللازمة، حتى يمكن لها مباشرة تنفيذ عقد الامتياز وإنجاز مشروعه الاستثماري وفق المخطط المتفق عليه.

[1]- أنظر المادة 09 من الأمر 08-04 ، السابق الذكر.
[2]- أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق الذكر.
[3]- أنظر المادة 12 من الأمر 08-04. السابق الذكر.

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الإمتياز

كان من المأمول من العقار الصناعي والفلاحي أن يكون القاطرة التي تقود الإستثمار غير أنه أصبح يشكل عائقا كبيرا نحو تطور هذا الأخير نتيجة المنازعات العديدة التي يطرحها، وقد يؤدي التطبيق الميداني والفعلي للقانون رقم 10-03 إلى ظهور عدة ثغرات قانونية تفرض على المشرع وجوب تداركها ، وبما أن إستغلال العقار الصناعي يتم بواسطة عقد الإمتياز فإنه يترتب عليها علاقة تعاقدية بين طرفي العقد، وقد ينجر عنها في مراحل مختلفة نزاعات مختلفة، وفي هذا المطلب سنحاول دراسة تحديد طبيعة هذه المنازعات والجهة القضائية المختصة للفصل فيها.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الفلاحي

في هذا السياق أشار المشرع في القانون رقم 10-03 إلى حالات يمكن اللجوء فيها للقضاء بذكر عبارة " يمكن إخطار الجهة القضائية، أو تقديم الطعن أمام الجهة القضائية المختصة " دون أن يحدد القضاء المختص الإداري أو العادي وسنحاول في هذا الجزء دراسة المنازعات التي يختص بها كلا من القضائيين .

أولا/ المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

تنص المادة (513) قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفصل الثالث تحت عنوان القسم العقاري في قسمه الأول المتعلق بصلاحيات القسم العقاري على مايلي:

"ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها إستغلالها"[1].

ومن خلال هذه المادة نلاحظ أن القضاء العادي بالتحديد القسم العقاري بالمحكمة يختص في المنازعات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم، أو الغير والتي تتعلق بإستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها التابعة للأملاك الخاصة للدولة، هذه النزاعات ترفع في شكل دعاوى قضائية تتضمن جملة من الشروط ارتئينا بيانها ثم بيان مختلف النزاعات[2].

[1]- أنظر المادة 513 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية ، العدد 21، سنة 2008.
[2]- أسية هتشان، المرجع السابق الذكر، ص 80.

أ- شروط رفع الدعوى أمام القضاء العادي

لقد حدد المشرع الجزائري شروط من أجل قبول الدعوى تتخلص في الشروط الموضوعية والشكلية.

1- الشروط الموضوعية:

يكتسب تنظيم شروط قبول الدعوى أهمية كبرى في أي قانون لأن من خلاله نتعرف على موقف المشرع في مدى جعل القضاء في متناول الأشخاص وقد نصت المادة 13 من نفس القانون على مايلي: " لايجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثيرالقاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

كما يشير تلقائيا انعدام الإذن إذا لم يشترط القانون"

من خلال هذه المادة يتضح أن شروط الدعوى الصفة والمصلحة والإذن بالإضافة إلى الأهلية .

- **شرط الصفة:**

يقصد بها صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات القضائية[1]، أي العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بالنزاع، وعلى هؤلاء إدعاء حق أو مركز قانوني لأنفسهم لكي تقبل دعواهم، والصفة هنا تتحدد مع المصلحة الشخصية، أقر المشرع وجوب توفر الصفة والمصلحة معا في رفع الدعوى وذلك لتمكين القاضي من الرقابة على كل منهما في الدعوى عندما تتحقق المصلحة الشخصية المباشرة، ولو لم يكن مباشر الدعوى هو الشخص بنفسه بل بواسطة نائبه، وعليه على المستثمر لا بد أن تتوفر فيه الصفة القانونية[2].

[1]- الأستاذة سمية بركاهم لنقار ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 81.

[2]- الأستاذة زينب شويخة، الإجراءات المدنية في ظل القانون 08-09، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار أسامة للطبعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 39.

- **شرط المصلحة:**

وهي المنفعة التي يحصل عليها الفرد من رفع الدعوى، أو التي يطلب حصولها وراء إلتجائه للقضاء، وتكون مشروعة وقانونية، وشخصية، ومباشرة وقائمة أو محتملة يقرها القانون، وتكون محتملة إذا كان الخطر وشيكا والضرر محتمل الوقوع، وأقره القانون مثل الدعاوى الوقائية[1] .

- **شرط الإذن:**

وهو من شروط وجود الحق في التقاضي، متى كان هذا الإذن لازما، وأجاز للقاضي إثارة عدم وجود الإذن من تلقاء نفسه، لارتباطه بالنظام العام[2].

أشار المشرع الجزائري في الفقرة الأخيرة من المادة13 إلى شرط ثالث وهو شرط الإذن بنصها"كما يثير القاضي تلقائيا إنعدام الإذن إذا مااشترطه القانون "وبالتالي على رافع الدعوى أن يتحقق قبل رفع دعواه أنه قام بإستفاء عذا الشرط على إعتبارأن للقاضي سلطة إثارته من تلقاء نفسه ,ولقد أقر المشرع هذا الشرط قصد محاولة الفصل في النزاع قبل ذلك بطرق أخرى غير القضاء فمثلا من يريد ان يرفع دعوى قصد إلغاء الترقيم المؤقت ملزوم قبل ذلك أن يقدم إحتجاج امام المحافظ العقاري وفقا لنص المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المعدل بالامر 123/93 المتضمن تاسيس السجل التجاري وعلى هذا الاخير عقد جلسة صلح مع الخصم قصد الوصول الى حل ودي وترقيم مؤقت فإذا لم ينجح الصلح فعلى المحافظ العقاري تحرير محظر عدم الصلح ويعتبر قيد على رفع هذا النوع من الدعاوى لوجود إحتمال فظه

هدف هذا الشرط هو التقليل من النزاعات المطروحة على القضاء وهو نفس الشرط الذي إشترطه المشرع في القانون السابق من المادة459 من قانون الإجراءات الفمدنية[3].

2- الشروط الشكلية:

تتركز أساسا في إجراءات رفع الدعوى على عريضة افتتاح الدعوى وعلى تبليغها إلى المدعي عليه وبذلك يصح انعقاد الخصومة طبقا للإجراءات الواردة في نصوص المواد من(14 إلى 17) في عريضة إفتتاح الدعوة وفي المواد من (18 إلى20) في شكل وبيانات التكليف بالحضور

[1]- المرجع ذاته، ص 40.
[2]- المرجع ذاته، ص 41.
[3]- الأستاذة سمية بركاهم لنقار ، المرجع السابق الذكر،ص65.

للجلسة، وفي المواد(406 إلى 416) في الباب الحادي عشر من الكتاب الأول من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في الأحكام العامة المتعلقة بالتبليغ الرسمي[1].

ب- النزاعات المثارة أمام القاضي العادي

1- النزاعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم

يكون القاضي العادي مختصا إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية أو أحد أعضائها وتتنوع هذه المنازعات نذكر منها:

عدم التفاهم على تعيين رئيس المستثمرة، نزاع حول كيفية تقاسم الأرباح، النزاع حول طريقة أو طرق مشاركة كل منهم في أشغال المستثمرة، حالة التنازل عن الحصة من طرف المستثمر[2].

2- النزاعات التي تثار بين المستثمر صاحب الامتياز والغير

إذا وقع نزاع بين المستثمرة وأي شخص طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص، سواء تعلق الأمر بتنفيذ الالتزامات التعاقدية للمستثمرة أو تعويض عن ضرر تسبب فيه للغير.

أو أي نزاع آخر عدا التشكيك في ملكية الأرض يكون القضاء العادي هو المختص[3].

حدوث ضرر قد تسببت فيه المستثمرة الفلاحية للغير أو العكس فهذا النزاع يثار أمام القضاء العادي.

كما تبرز واقعة وفاة المستثمر صاحب الامتياز عدة نزاعات بين الورثة الجدد وأعضاء المستثمرة أو ما بين الورثة فيما بينهم عند اختيار من يمثلهم.. الخ، كما يمكن أن يتخلى الورثة عن حقهم في حق الامتياز الذي يعتبر تركة المستثمر صاحب الامتياز المتوفي مما يتعين على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إخطار القضاء العادي من أجل اتخاذ الإجراءات القانونية كوضع الحراسة القضائية وهذا طبقا لنص المادة 53 من القانون 90-30 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية[4].

---

[1]- أنظر المواد من 14 إلى 20 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

[2]- أنظر الأستاذة سمية بركاهم لنقار ، المرجع السابق الذكر ، ص 65.

[3]- لمياء بوراوي، المنازعات العقارية الإدارية في إطار القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرة الفلاحية، (مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء) ، الجزائر، 2004-2007، ص 46.

[4]- أنظر المادة 53 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990.

ت- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

ينطوي النزاع الإداري على أهمية أولية، بسبب نتائجه القضائية، فهو يسمح بصورة خاصة بتحديد مجال إختصاص الهيئات القضائية الناظرة في المواد الإدراية لكي يتمكن المتقاضي من رفع دعواه إليها محترما في ذلك القواعد الإجرائية الخاصة بها، أما إذا كانت الدعوى موجهة بطريقة غير صحيحة فإن هذا سيؤدي إلى رفض الدعوى لعدم إحترام القواعد الإجرائية وفقا لقانون 08-09[1].

وعليه يؤول الاختصاص للقضاء الإداري في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، عملا بالمعيار العضوي.

ومن أجل رفع دعوى قضائية لا بد من التطرق إلى شروطها الخاصة أمام القضاء الإداري وتحديد بعض النزاعات المثارة أمامه.

1- الشروط الخاصة لرفع الدعوى الإدارية

1-1شرط القرار الإداري

لقد نص المشرع الجزائري من أجل رفع بعض الدعاوى التي تتعلق بإلغاء القرارات الإدارية أن تنصب دعوى الإلغاء على القرار الإداري وحتى يعتبر قرار إداري لابد أن تتوفر فيه الشروط التالية:

1-1-1 أن يكون قرارا إداريا ويكون صادر من السلطات الإدارية المختصة في الدولة [2].

1-1-2 أن يصدر من سلطة إدارية، وقد قبل القضاء الفرنسي الطعن بالالغاء في جميع القرارات الإدارية الصادرة عن مختلف السلطات الإدارية[3]، وعلى غرار المعمول به في الجزائر فإنه يقتصر على القرارات الإدارية الصادرة في السلطات الإدارية التالية:

- القرارات الصادرة عن السلطة الإدارية المركزية ويختص بها مجلس الدولة.

1-1-3 القرارات الصادرة عن المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية وتختص بها المحاكم الإدارية.

---

[1]- الأستاذ أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عنكون، الجزائر 2003، ص 151.

[2]- انظر عمار عوايدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2004، ص357.

[3]- انظر الأستاذة سمية بركاهم لنقار ، المرجع السابق الذكر، ص 87.

1-1-4 القرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية تختص بها المحاكم الإدارية[1]، هذه بصورة عامة عن القرارات التي تكون محل دعوى الإلغاء أما بخصوص موضوعنا فإن القرارات التي تكون محل الإلغاء فهي القرارات الصادرة من طرف الوالي الذي يرفض منح الإمتياز .

1-1-5 أن يكون القرار نهائيا بمعنى أنه استنفذ جميع مراحل إصداره، بحيث يصبح قابل للتنفيذ[2].

2-1شرط التظلم المسبق

يعتبر التظلم المسبق وسيلة من وسائل تحريك عملية الرقابة الإدارية والذاتية وهو الإلتماس أو شكوى التي يقدمها أصحاب الصفة والمصلحة إلى السلطات وهو إلزامي ووجوبي في بعض الدعاوى الأخرى وبالرجوع إلى المادة 830 من القانون 08-09 جعل المشرع من التظلم إختياري أمام الجهتين القضائيين مجلس الدولة والمحاكم الإدارية.

3-1شرط ميعاد رفع الدعوى

إذا رفض الوالي منح الإمتياز أو إسقاطه بسبب فوات الآجال التي نص عليها في المادة (30) من القانون رقم 10-03، يجوز للمعنيين بطلبات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، الطعن أمام قاضي المحكمة .

الإدارية المختصة في آجال 04 أشهر من تاريخ التبليغ بقرار إسقاط الحق في اكتساب حق الامتياز[3].

2- بعض المنازعات أمام القضاء الإداري

يمكن التطرق إلى مجال اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالقانون 10-03 والتي تثار عادة بين الأفراد أو الإدارة، ويكون الطعن في قرار والي المتضمن رفض الإمتياز أو الطعن في قرار منح الإمتياز الصادر عن إدارة أملاك الدولة أو في حالة التخلي عن الحقوق لعدم إيداع الملفات في الآجال القانونية، ولا بد أن تشهر العريضة الافتتاحية[4].

فإن النزاعات التي تنشأ من هذا النوع نتصرف إليها كما يلي:

[1]- أنظر المادة 801 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.
[2]- الأستاذة سمية بركاهم لنقار ، المرجع السابق الذكر ، ص 89.
[3]- أنظر المادة 08-09 من القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، السابق الذكر.
[4]- أنظر المادة 17 من القانون 08-09 المرجع السابق.

- دعوى إسترجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتعلقة بها.

يحق للدولة أن تسترجع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بعد أن تم إسقاط حقوق للمستفيدين أو ورثتهم نتيجة عدم إيداع ملفات التحويل لدى الجهات المختصة في الآجال المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 [1]، كما يحق للدولة استرجاع هذه الأملاك في حالة نهاية عقد الامتياز في إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ويترتب على عدم إحترام المستثمر صاحب الامتياز لإلتزاماته إخلاء الأراضي الفلاحية التي هي ملك للدولة.

- الطعن في عقد الفسخ الإداري لحق الإمتياز:

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم صاحب الامتياز إلتزاماته ويتم الفسخ بعد معاينة ميدانية بعدها المحضر القضائي فيحضر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية[2] ، ويكون من حق المستثمرة اللجوء إلى المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الإداري[3].

- **دعوى التعويض**

➢ تمتاز دعوى التعويض الإدارية بأنها دعاوى القضاء الكامل ومن دعاوى قضاء الحقوق يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أما الجهات القضائية المختصة[4]، وبالتالي المستثمر الفلاحي المعني يلجأ للقضاء الإداري من أجل طلب رفع قيمة التعويض.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي

أمام عدد المنازعات الناجمة عن إستغلال العقار الصناعي وتنوعها سنحاول تحديد طبيعة المنازعات والجهة المختصة للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

[1]- أنظر المادة 30 من القانون 10-03 المرجع السابق.
[2]- أنظر المادة 02/28 من القانون نفسه
[3]- أنظر المادة 03/28 من القانون نفسه.
[4]- أنظر عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 566.

أولا/ تحديد طبيعة المنازعات باستغلال المتعلقة بالعقار الصناعي

يمكن تقسيم منازعات هذا النوع من العقود بالنظر إلى مراحل تكوينه إلى 03 منازعات ، منازعات متعلقة بقرار رفض منح الامتياز، وتنفيذ عقد الامتياز، فسخ عقد الإمتياز.

أ- منازعات متعلقة بقرار رفض منح الإمتياز

في بداية الأمر كان الإمتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الإستثمار آنذاك أو اللجنة الولائية لدعم الإستثمار، غير أنه لا ترد الوكالة على طلب المعني بالإمتياز في الآجال المحددة وترد عليه بالرفض أو تمنح المستثمر نظام غير النظام الذي طلبه[1].

ومع صدور الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثماريةوالمراسيم التنفيذية له، أصبح الإمتياز يمنح مباشرة بموجب عقد تبرمه إدارة أملاك الدولة بناء على مزايدات كأصل والتراضي كاستثناء .

ب- المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الإمتياز

وتظهر هذه المنازعات حال إخلال صاحب الإمتيازبإلتزاماته كعدم إنجاز مشروع في المدة المحددة وللإدارة لها الحق في السحب الجزئي لقرار الإمتياز عن طريق قرار إداري، وغير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الامتياز إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة[2]، وبصدد الأمر رقم 08-04 تغير الوضع وأصبح سحب الامتياز يتم عن طريق القضاء[3].

ت- المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز

تتمثل حالات فسخ عقد الامتياز في مايلي:

1- في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته بإنجاز المشروع، وبالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة مثل المناطق الخاصة، فيجوز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-322 فسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء وفي أي وقت وذلك باتفاق الطرفين شريطة إحترام مدة 06 أشهر للإعذار.

[1] -انظر بوجردة خلوف، المرجع السابق الذكر، ص 99.

[2]- انظر حمزة فسيح ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، (مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير)، فرع الدولة والمؤسسات العمومية كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 99.

[3]- أنظر المادة 12 من الأمر رقم 08-04 السابق الذكر.

2- يفسخ هذا العقد عن طريق القضاء في حالة عدم إحترام المستفيد للإلتزامات المفروضة عليه ولاسيما الإخلال بإنجاز مشروعه الإستثماري، حسب الشروط والآجال.

3- وفي حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الإمتياز دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة صراحة وكتابيا.

4- تغيير استعمال العقارات الممنوحة أو جزء منها، لأغراض غير تلك التي وجه إليها الإمتياز[1]

ثانيا/ الجهة القضائية المختصة للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

تخضع هذه المنازعات للفصل من قبل القضاء العادي والقضاء الإداري وهذا ما نبينه:

أ- اختصاص القضاء العادي

يقوم اختصاص القضاء العادي في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرق لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية، وأيضا عند إلزام الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية، وبالنظر إلى أطراف النزاع فلا بدون شك أن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الإمتيازالمستفيد من حق عيني عقاري والغير حول عقد الامتياز سواء ترفع من الغير أو من صاحب الإمتياز تخضع للقضاء العادي لكونها بين الخواص [2] .

ب- اختصاص القضاء الإداري

عملاً بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يكون الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري، فإن جميع المنازعات التي تكون الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري صناعي وتجاري ، يعود الاختصاص فيها المحاكم الإدارية بصفة إدارية واختصاص مجلس الدولة بصفة إبتدائية ونهائية فيما يخص القرارات المركزية وعليه فكل منازعة حول فسخ عقد الإمتياز على الأراضي التابعة

[1]- أنظر المادة 09 من دفتر الأعباء المحددة لبنود وشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009.

[2]- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتعلق بالمناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1984.

لأملاك الدولة الخاصة الصناعية يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه بعد توجيه إعذارين للمستفيد من عقد الإمتياز[1].

أما بالنسبة لمسألة التعويض عن فسخ عقد الإمتياز فإن الدولة تدفع تعويضا للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية.

المطلب الثالث: إنقضاء عقد الإمتياز

كما هو متعارف عليه في القواعد العامة المتعلقة بالعقد أنه يمر ب 03 مراحل تبدأ بإنشائه ثم تنفيذه وأخيرا انقضائه، وأن عقد الإمتياز يمر بنفس المراحل ولقد درسنا مرحلتي الإنشاء والتنفيذ وسندرس إنقضاءه، وقد نصت المادة 26 من القانون رقم 10-03 على إنتهاء عقد الإمتياز وباستقراء هذه المادة يتضح لنا أنه يوجد طريقتين ينتهي بهما عقد الإمتياز الانتهاء العادي والانتهاء الغير عادي وسنحاول التطرق إليهما في فرعين.

الفرع الأول: انقضاء عقد الإمتياز بالطرق العادية

تنتهي العقود الإدارية في الأصل وتزول بأسباب انقضاء عادية وذلك عند تحقق أغراضها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا[2].

أولا/ انقضاء عقد الإمتياز بانتهاء المدة

ينتهي عقد الامتياز بنهاية المدة المحددة التي حددتها المادة (04) من القانون رقم 10-03 والمحددة ب 40 سنة[3]، وعدم رغبة المستثمر صاحب الإمتياز من تجديد العقد، وعند رغبته بالتجديد فإن نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 إذا أراد المستثمر صاحب الإمتياز في حالة تقديم طلب خطي موجه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك قبل إنقضاء مدة العقد ب 12 عاما[4].

[1]- أنظر المادة 16 من دفتر الأعباء وشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 السابق الذكر .
[2]-انظر عمار عوابدي، المرجع السابق الذكر، ص 597.
[3]- أنظر المادة 04 من القانون رقم 10-03 السابق الذكر.
[4]- انظر المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

وفي حالة عدم تجديد عقد الإمتياز ينتهي هذا الأخير وتسترجع الدولة الأراضي الفلاحية التي كانت ممنوحة بموجبه، وكذا الأملاك السطحية[1].

ثانيا/ انقضاء عقد الإمتياز بوفاة المستثمر

في حالة وفاة المستثمر صاحب الإمتياز يمنح للورثة أجل سنة إبتداءا من تاريخ وفاة مورثهم من أحل اختيار أحدهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثيهم بالمستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حال وجود قصر أو التنازل بالمقابل أو مجانا لأحدهم وكذلك مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر أو التنازل بالمقابل أو مجانا لأحدهم وكذلك التنازل عن الحقوق حسب الشروط المحددة في هذا القانون وبعد انقضاء الأجل الممنوح للورثة وفي حالة عدم اختيار هم لمن يمثلهم يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لذلك.

الفرع الثاني: انقضاء عقد الإمتياز بالطرق الغير عادية

ينتهي عقد الامتياز بطرق غير عادية، ينتهي بالفسخ وأيضا بطلب المستثمر صاحب الإمتياز وأيضا ينتهي عقد الإمتياز في حالة استرجاع الدولة لوعائها العقاري.

أولا/ فسخ عقد الإمتياز

ينتهي فسخ عقد الإمتياز بالفسخ عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية واللائحية كما تتمتع الإدارة بامتيازات السطلة العامة تلجأ إلى إنهاء الإلتزام بإرادتها المنفردة[2].

وبالرجوع إلى القانون رقم 10-03 في نص المادة 29 نجد أنه قد منح الإدارة حق فسخ الإمتياز عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته التعاقدية واللائحية والمادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 إعترف صراحة لجهة الإدارة بحق ممارسة سلطة الفسخ الإداري أو الإنفرادي.

غير أن ممارسة هذه السلطة تتوقف على إجراء جوهري يتمثل في الإعذار قبل اللجوء إلى الفسخ، هذا الأخير حجة للإدارة ضد المتعاقد معها وبأن لا تبادر إلى الفسخ إلا بعد أن وجهت له إنذارا

[1]- أنظر المادة 26 من القانون رقم 10-03 ، السابق الذكر.

[2]-انظر محمد بعلي، القانون الإداري، دار العلوم والنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، بدون رقم الطبعة، 2004، ص 255-256.

لتدارك الوضعية غير أنه إذا لم يبال بذلك جازله اتخاذ الجزاء اللازم المتمثل في سلطة الفسخ الإداري أو الإنفرادي[1].

من هذا الفسخ يترتب عليه أثار قانونية نصت عليها المادة 26 من القانون رقم 10-03 ومن خلاله نذكر حالا وجود إخلالاتإتجاه المستثمرة ثم حالات وجود إخلال اتجاه الدولة ثم نبين أثار الفسخ.

أ- حال وجود إخلالات اتجاه المستثمرة الفلاحية

منح المشرع للإدارة حق فسخ عقد الامتياز دون اللجوء إلى القضاء وذلك عند إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته.

1- عدم استغلال المستثمرة الفلاحية: لها أهمية كبيرة لأنه متعلق بمصلحة اقتصادية واجتماعية وعند إخلال بهذا الالتزام للإدارة حق فسخ العقد وحدد مدة الانقطاع عن استغلال لمدة سنة واحدة[2].

2- تحويل المستثمرة الفلاحية عن وجهتها الفلاحية: نصت المادة 14 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على أنه يمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية[3].

3- البناء بدون رخصة: إن البناء فوق الأراضي الفلاحية يخضع لإجراءات قانونية إدارية على المستثمر صاحب الامتياز احترامها.

4- التأجير من الباطن: لقد ألزم المشرع المستثمر بإدارة المستثمرة بصفة مباشرة وشخصية فلا يمكنه أن يأجر هذه الأراضي.

5- غياب الإدارة المباشرة والشخصية في حالة هذا الغياب يعتبر المستثمر مخلا بالتزامه، مما يسمح للإدارة فسخ عقد الإمتياز[4].

ب- حالات إخلال اتجاه الدولة:

وتتمثل هذه الإخلالات في: عدم دفع الإتاوة وعدم التصريح بإتفاقات الشراكة والتنازل [5].

---

[1]- انظر عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في القانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2009، الطبعة الأولى، ص 355.

[2]- أنظر المادة 29 من قانون رقم 10-03 السابق الذكر.

[3]- أنظر المادة 14 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 10-08-2008.

[4]- أنظر المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق الذكر.

[5]- أنظر المادة 02 من نفس المرسوم.

ت- الأثار المترتبة عن فسخ الإدراي: ومن الحالات المذكورة في المادة 26 من القانون رقم 10-03.

1- تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية.
2- إعطاء المستثمر صاحب الامتياز الحق في الحصول على تعويض على الأملاك السطحية وهذا التعويض تحدده أملاك الدولة[1].

ثانيا/ انقضاء عقد الإمتياز بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز

لقد منح المشرع للمستثمر حق إنهاء عقد الإمتياز بطلب منه، وقبل إنتهاء المدة القانونية وما يلاحظ في نص المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 لم يحدد الأسباب التي تجيز للمستثمر حق طلب إنهاء الامتياز، مما جعل هذا الأخير حقا له متى رغب المستثمر في ذلك، بشرط تبرير سبب إنهاء عقد الامتياز[2]، وفي حالة وجود قوة قاهرة في هذه الحالة ينتهي عقد الامتياز بقوة القانون.

ثالثا/ استرجاع الدولة لوعائها العقاري

تحويل الأراضي الفلاحية عن طبيعتها الأصلية يظل محظورا قانونا، إلا في حالة الضرورة الحتمية لخدمة التنمية الوطنية ويكون هذا الاقتطاع بقرار من السلطات العمومية المؤهلة، ورغم كل التعقيدات المفروضة قانونا وإداريا على الدولة عند اقتطاع الأراضي الفلاحية التي تستوجب القيام بعمليات استرجاع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يبقى المستثمر صاحب الامتياز معرضا إلى إنهاء حق الامتياز على هذه الأراضي الممنوحة له، في هذه الحالة لا يمكن له إلا الخضوع إستجابة لمقتضيات المصلحة العامة، مع الإشارة إلى أنه له الحق في المطالبة بالتعويض، ولكن نظرا لما تتسم به عقود الامتياز فيها من إستثمارات ضخمة، فقد نظم المشرع سلطة الدولة في استرداد المرفق المدار بطريق الامتياز تحقيقا للتوازن بين مصلحتي الإدارة والملتزم[3].

[1]- أنظر المادة 26 من القانون رقم 10-03 السالف الذكر.
[2]- أنظر المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق الذكر.
[3]- أنظر عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الكتب القانونية، مصر، بدون ذكر الطبعة، 2008، ص 77.

خلاصة الفصل

من خلال دراستنا لعقد الإمتياز في كلا العقارين الفلاحي والصناعي وجدنا أن عقد الإمتياز يعتبر عقد إداري لأن الدولة طرف فيه وذكرنا أهم الخصائص التي يتميز بها عقد الإمتياز.

كما يتميز بشروط متعلقة بالأطراف ومتعلقة بالأرض موقع العقار والإجراءات للحصول على عقد الامتياز.

ولقد تناولنا الأثار القانونية المترتبة على نظام الإمتياز خلصنا إلى أن الامتياز يرتب حقوقا للمستثمر كما يرتب إلزامات، بحيث المشرع أضاف حقوقا جديدة في القانون رقم 10-03 لم تكن موجودة في القانون رقم 19/87 كما ألزمه إحترام جملة من الإلتزامات الواردة بأحكام القانون رقم 10-03 أو في دفتر الشروط الملحق به بالمقابل للدولة لها حقوق وسلطات من أهمها سلطة الرقابة الممنوحة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأثناء مراحل عقد الإمتياز تظهر منازعات عديدة يختص بها كل من القضاء العادي والإداري.

وينتهي عقد الإمتياز بطريقتين تكون بالطرق العادية والطرق الغير عادية لعقد الإمتياز.

الفصل الثاني/ النظام القانوني لعقد الإيجار في الأملاك الوطنية الخاصة

يعتبر عقد الإيجار من بين أهم العقود التي يلجا إليها الكثير من الأفراد من أجل تسهيل عمليةالإستثمار من ناحية المجال الإقتصادي لذلك أولته التشريعات أهمية خاصة لأنه يتعلق إما بمحل عمل المستأجر بالنظر إلى تطور وازدهارالأنشطة التجارية والحرفية مما زاد الإقبال عليه أو بمحل سكناه، وكلاهما من الأمور التي لا يمكن الاستغناء عنها، وهذا مايجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليه في معاملتهم، ويجعل منازعات الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عددا وانتشارا.

كما يمكن اعتباره نظاما قانونيا لا يظهر إلا إذا وجدت الطبقة التي تحتاجه إلى السكن والتي لا تستطيع بذات الوقت تملكه، وعندما تغيرت ظروف المجتمع نشأت هذه الطبقة نشأ عقدالإيجار كما أنه من خلال تلك الأداة القانونية يستطيع الملاك ان يعهدوا بأملاكهم لمن يستطيع استغلالها على نحو يحقق أفضل عائد.

وفي هذا الفصل سنحاول التعريج على عقد الإيجار من خلال إبراز مفهومه والآثار المترتبة على إبرامه عقد ايجار هذا في مبحثين:

فسنعالج في المبحث الأول من هذا الفصل أحكام عقد الإيجار من خلال إبراز مفهومه وإجراءاته ومن ثم إثباته.

أما المبحث الثاني: فسنخصصه للآثار القانونية المترتبة على إبرام عقد الإيجار من خلال البحث في إلتزامات طرفي عقد إيجار المنازعات الناشئة عنه ومن ثم إنقضاء عقد الإيجار.

المبحث الأول/ أحكام عقد الإيجار

تقتضي عملية تعريف عقد الإيجار اللجوء إلى القواعد العامة من جهة، وإلى القواعد الخاصة التي تناولت عقد الإيجار من جهة أخرى، هذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

المطلب الاول: مفهوم عقد الإيجار

إن بيان مفهوم الإيجار ينطلق لا شك من تعريف يكشف عن جوهره وطبيعته وفي ضوء هذا التعريف تتضح خصائص هذا العقد.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في القانون المدني المعدل بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 وبالتحديد في المادة 467 في الفقرة الأولى منه بانه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"[1].

بالرجوع إلى نص المادة 467 فإنه يستفاد من ذلك ان عناصر عقد الإيجار تتمثل في تمكين المستأجر من الإنتفاع بشيء، لمدة محددة، مقابل أجره، حيث تكون هذه العناصر مرتبطة بحقوق طرفي العقد وهما المؤجر والمستأجر[2].

بالرجوع إلى القانون رقم 90-30 والمرسوم التنفيذي427/12 لم يعطيا تعريفا لعقد إيجار الأملاك الوطنية الخاصة ،الأمر الذي يدفعنا بالقيام بمحاولة تعريف عقد إيجار الأملاك التابعة للإدارة ، ويمكن القول أنه"العقد الذي تلتزم بمقتضاه الإدارة أن تمكن شخص آخر عام أو حاص من الإنتفاع بملك خاص ، وذلك لمدة محددة على أن يلتزم المستاجر بدفع أجر محدد وإرجاع الملك الخاص عند إنتهاء المدة المتفق عليها "[3]

---

[1]- أنظر المادة 467 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 معدل والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية العدد 31.

[2]- د- رمضان أبو السعد، العقود المسمات، عقد الايجار، الاحكام العامة في الايجار، بدون طبعة، الفتح للطباعة والنشر 2001، ص16.

[3]انظر عبد الناصر القيرواني ،إدارة أملاك الدولة ودورها في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق،جامعة يحي فارس المدية ،سنة2017-2018 ،ص 50.

الفرع الثاني/ خصائص عقد الإيجار

بعد تعريف عقد الايجار سنعرج على خصائصه التي تميز عن غيره من العقود وهي كما يلي:

أولا/ عقد الإيجار شكلي

اشترط المشرع في المادة 467 مكرر من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الذي ينص على مايلي: ينعقد الايجار كتابة ويكون بتاريخ ثابت وإلا كان باطلا ولم يكن يشترط القانون المدني قبل التعديل شكلا خاصا بعقد الإيجار فيعقد بمجرد تراضي طرفاه عليه أيا كانت الوسيلة التي اختارها. إلا ان المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري قد نص في المادة 21 الفقرة الأولى على مايلي: تتجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدده عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى" وكذلك أوجب المشرع الكتابة او الشكلية في إيجارات الأراضي الفلاحية وأيضا في إيجار الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسييرالعقاري[1].

ثانيا/ عقد الإيجار زمني

يعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية ذلك باعتبار أن الزمن هو المقياس الذي يحدده الطرفان حول الإنتفاع بالشيء إلى أجل محدد فلا يمكن أن تكون منفعة العين قد منحت دون أن تحدد لها مدة ولما لهذه الخاصة من اهمية فإنهلا يمكن ان نحصل على المنفعة من الشيء فورا إنما يلزم الزمن لذلك وهذا مايتجسد كثيرا لدى المؤجر فلا يمكن ان يحصل على البدل جملة واحدة إنما في كل شهر إذا كان مؤجر لشقة مثلا.

ويترتب على اعتبار عقد الإيجار عقد زمني أنه لا يمكن أن يكون لفسخه أثر رجعي خروجا عن القواعد العامة لأن الزمن يعتبر عنصرا أساسي فيه، فلا يمكن إرجاع الحال إلى ماكان عليه قبل العقد، بحيث لا يمكن إرجاع الإستعمال التي مارسه المستأجر في الفترة السابقة على الفسخ.

[1]- انظر المادة 476 مكرر من قانون 07-05 السابق الذكر.

ثالثا/ عقد الإيجار ملزم لجانبين

عقد الإيجار يرتب التزامات وحقوقا لكل من الطرفين فالمؤجر يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ومرافقها إن وجدت مع تقديمه لتلك العين في حالة تصلح للانتفاع بها.

ويترتب على كون عقد لإيجار ملزما للجانبين أن هذه الالتزامات ترتبط فيما بينها بحيث تعتبر التزامات كل طرف سببا لإلتزامات الطرف الآخر، فإذا أبطل التزام أحدهما و قضى لأي سبب أبطلأوأنقصإلتزام الطرف الآخر، وإذا تخلف أحدهما عن تنفيذ التزاماته حق للطرف الآخرأن يدفع بعدم التنفيذ أو بطلب الفسخ[1]

رابعا/ عقد الايجار يقع على الأشياء غير القابلة للاستهلاك

إذا كان طبيعة الإيجار العام أنه يرد على الأشياء التي تكون غير قابلة للاستهلاك فإن ذلك يحول دون شك على أن عقد الإيجار الوارد على العقار لا يكون لا على أملاك لا يمكن أن تنتهي المنفعة منها بمجرد الاستهلاك الأول وإلا تحول إلى عقد البيع، وعليه فإن الإيجار هنا لا يقع إلا على الأراضي الفلاحية السكنات، باعتبارها أعيان مادية يمكن الإنتفاع بمحتوياتها دون نهاية الإستهلاك[2].

الفرع الثالث: أنواع الإيجارات الواردة على العقار

إن الاملاك العقارية لا تخرج عن نطاقين، فإن لم تكن أملاك عقارية مبنية كانت أملاك عقارية غير مبنية سواء كانت شاغرة أو فلاحية، من هذا المنطلق فإن هذه الأملاك تكون قابلة للإيجار، لكن علينا أن نميز ماهي الأصناف التي يمكن ان يقع عليها الإيجار وهذا ماسنبينه كما يلي:

أولا/ الإيجارات الواردة على العقارات المبنية:

عقود الايجار الواردة هنا هي إما أن تكون محل سكني، أو محل مهني فالمحل المهني هو ذلك المحل الموجه للممارسة مهنية غير تجارية يكون المستأجر فيها هادفا إلى الحصول على أرباح يسترزق من ورائها ومن بين هذه المحلات المهنية نجد العيادات الطبية، مكاتب المحاميين والموثقين،

[1] انظر المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01مارس1993 ، المتضمن النشاط العقاري ، جريدة رسمية عدد14 ،المؤرخة في 03مارس1993.

[2] عبد السلام ذيب، عقد الايجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد والحكمة العليا، الطبعة 1 الديوان لوطني للأشغال التربوية، 2001، ص17.

ومكاتب الخبراء والمهندسين، وكلاهما منظمان في القواعد العامة للقانون المدني بإستثناء المحل التجاري المنظم أحكامه في القانون التجاري[1].

أ-احكام إيجار المحلات والأملاك التابعة للدولة:

تخضع أحكام إيجار المحلات السكنية والمهنية التابعة للأملاك الخاصة والعامة للدولة للمرسوم التنفيذي 91-454، فالمادة 17 منه جعلت من إدارة أملاك الدولة هي الوحيدة المختصة في تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والتي تسيرها مباشرة سواء كانت مخصصة او غير مخصصة لمصلحة عمومية كما تختص وحدها بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير، في حين ان الاملاك العقارية الاخرى التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تسيرها الهيئات العمومية المكلفة بتسيير القطاع العمومي فتختص بها هذه الهيئات المعنية[2].

اما دفتر الشروط الذي تعده ادارة أملاك الدولة فيما يخص تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة فيوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالمالية، في حين يفصل المدير الولائيللأملاك الوطنية في أي تأجير من هذا النوع بناء على تفويض من الوزير المكلف بالمالية[3].

اما فيما يخص مدة الايجار فقد نصت المادة 19 من نفس المرسوم المذكور اعلاه والتي لا يمكن ان تتجاوز 9 سنوات قد تكون في فترة واحدة او خلال عدة فترات قصيرة قابلة للتجديد، فيما أعطت المادة 21منفس المرسوم الحق لإدارة املاك الدولة في فسخ عقد الايجار اذا تعلق الامر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة في استرجاعها، وذلك بإشعار قبلي يرسل للمستأجرين قبل مدة 6 أشهر من ذلك[4].

ب-إيجار المحلات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

ان دراسة السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري يستوجب منا تحديد الطبيعة القانونية للتسيير العقاري، فاختلفت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية باختلاف النصوص القانونية المنظمة لها ونظرا للتطور الذي مرت به، الرجوع للأمر 63-74 المؤرخ في 10 يونيو 1974 المتضمن تحديد شروط احداث وتجديد القانون الاساسي بمكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية،

[1]-أنظر: د عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في الشرح القانوني المدني، العقود الواردة على حق الانتفاع بالشيء الايجار والعارية المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 1998، ص8.
[2]- د عبد الحميد الشواربي، احكام عقد الايجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف بالإسكندرية سنة 2004، ص33.
[3]- انظر عبد السلام ذيب، المرجع السابق الذكر، ص18.
[4]- أنظر الملحق رقم(1).

نجدهما كيفا مكاتب الترقية على أنها مؤسسات ادارية تخضع لوصاية الوالي تحت اشراف وزير الاشغال العمومية والبناء ووزير المالية ووزير الداخلية. ثم جاء المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، وكيفها على انها مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري وألحق بها المشرع صفة التاجر[1].

بقراءتنا لمواد هذه الاوامر والمراسيم المشار اليها اعلاه، نجد أن ايجار المساكن التابعة لدواوين الترقية، قد حدد لها المشرع اجراءات خاصة نظرا للطبيعة الاجتماعية لهذه السكنات وما يميز هذا العقد هو ان العلاقة الإيجارية التي تنظمه تخضع لنظام خاص هذا وحددت المادة الاولى من المرسوم 76-147 المذكور سابقا الأحكام التي يطبقها هذا القانون حيث استثنت من ذلك العقارات المسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة بينما يجب تجسيد العقد في شكل نموذج محدد سلفا كما نصت عليه المادة الثانية من مرسوم 67-147.

وقد حدد المرسوم 76-147 المعدل والمتمم بالمرسوم 93-08 المؤرخ في 02 يناير 1992، كل القواعد التي تضبط هذا النوع من الايجارات، من حيث المدة وبدل الايجار، وطرق إنهائه.

ثانيا/ عقود الايجار الواردة على الاراضي الفلاحية

الأراضي الفلاحية هي تلك الاملاك الوطنية والتي صنفها القانون 90-30 المؤرخ في 30 يناير 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، وذلك حسب المادة 18 منه وكذلك المواد من 4 إلى 10 تتضمن الاراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر1990 المتضمن التوجيه الفلاحي وقد نصت المادة 105 من القانون 90-30 على أن إستغلال هذه الاراضي يتم وفقا لأحكام القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المحدد لكيفية استغلال الاراضي الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية التابعة للدولة، عن طريق منح هذه الأراضي من طرف الدولة للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم، الى جانب التنازل الكلي عن مجمل الاملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الاراضي[2].

[1]- أنظر الملحق رقم(2).
[2]- أنظر رمضان ابو السعود ، المرجع السابق الذكر ،ص22.

وعليه فإن الايجارات التي وردت على الأراضي الفلاحية تتمثل في حقين منحتهما الدولة للمنتجين وهما حق الانتفاع الدائم، ثم تطور ليصبح حق امتياز[1]

ثالثا عقد إيجار الأملاك الوقفية

إن وفرة الأملاك العقارية الوقفية في الجزائر سواء كانت مبنية أو غير مبنية يجعل الاستغلال فيها أمرا يجلب المنفعة على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي، فجعل المشرع الايجار كطريقة لذلك وهذا من خلال نص المادة 42 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف تؤجر الاملاك الوقفية العقارية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الاسلامية[2].

كما ان المشرع ذهب إلى تفصيل ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 في الفصل الثالث المتضمن إيجار الاملاك الوقفية، وعليه فان الأملاك العقارية الوقفية أيا كانت نوعيتها فإن إمكانية ايجارها ممكنة، قد يكون الإيجار على الأملاك المبنية المتمثلة في السكنات والتي تكون بعقد ايجار عادي مثلما جاء في المرسوم، كما قد يكون الايجار وارد على أملاك غير مبنية متمثلة في أراضي وقفية، والتي تكون بعقود إيجار خاصة.

أ- عقود الإيجار الواردة على الأملاك الوقفية المبنية

المقصود هنا السكنات الوقفية التي يمكن ايجارها من طرف ناظر الملك الوقفي الذي يعين بقرار وزاري من وزارة الشؤون الدينية والاوقاف، وقد اشترط المشرع فيه لكي يكون كذلك بضعة شروط مذكورة في المادة (17) من المرسوم 98-381[3] وبذلك فهو الشخص المكلف بإدارة وتسيير الملك الوقفي، ويتولى بذلك فهو الشخص المكلف بإدارة وتسيير الملك الوقفي ويتولى بذلك السكنات الوقفية باعتبار أن الايجار يدخل في صلب العمارة ولا يملكه الموقوف عليه حتى ولو انحصر الاستحقاق فيه، ومع هذا فان الناظر لا يمكنه استلام بدل الإيجار من المستأجر غير أنه يتسلم مقابل ذلك وصل يبين تسديد ايجار المستأجر، وأن عملية ايجار هذه السكنات تتطور من مرحلة لأخرى فقد كان الايجار قبل صدور القانون 02-10المؤرخ في 14 ديسمبر 2010 المعدل لقانون الاوقاف 91-

[1]- أنظر: المادة 19-21 من نفس المرسوم.
[2]- أنظر: المادة الأولى من الامر 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 مؤرخة في 12 فبراير 1977.
[3]- أنظر: المادتين 2-3 من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن تغيير طبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، جريدة رسمية عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991.

10، محصور إما بواسطة الفرادي او بالتراضي وهما طريقتان ذكرتا في المواد (22 و25) من المرسوم التنفيذي 98-381[1]وإما بعد صدور القانون 01-07 فقد اخضع أحكام عقد الايجار الوقفي إلى أحكام القانون المدني، وهذا ما يتبين في المادة (26 مكرر 08)وبالتالي التخلي عن الطريقتين السابقتين المتمثلتان في المزاد والتراضي، فأصبح عقد الإيجار هنا مبرم بين ناظر الوقف والمستأجر وبالتالي يكون عقد الإيجار بخصائص وميزات عقد الايجار الوارد على العقارات جميعا[2].

ب- عقود الإيجار الواردة على الاملاك الوقفية غير المبنية

إن عقود الإيجار الواردة على الملك الوقفي غير المبني هي عقود اوجدت من اجل إستغلال وتنمية الاراضي الزراعية او المشجرة، ويمكن أن تستغل بها الاراضي العاطلة الإيجارية وبالنسبة لهذه العقارات الموقوفة فإن عقود الإيجار التي ترد عليها هي عقود ايجار من طبيعة خاصة وتلخص في ثلاث أنواع، إما ان تكون عقود مزارعة، أو عقود مساقاة، أو عقود حكر وكلها مذكورة في المادة 26 من القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف العامة 91-10.

الفرع الرابع: أركان عقد الإيجار

من المتداول عليه ان جميع العقود لا تقوم قائمة إلا بتوفير جملة من الأركان وهي من المتعارف عليها في القواعد العامة إذا لا تكفي هذه الاركان الثلاثة لإنعقادعقد الايجار بطريقة قانونية إذا لا بد من توفر أهم ركن لإتمام هذا العقد وهو الشكلية وهذا ماسنتطرق إليه.

أولا/ التراضي في عقد الإيجار

يعتبر عقد الايجار من العقود الرضائية كما سبق وتطرقنا اليه ومن شروط الصحة هي وجود التراضي فعلا بين الطرفين بالإضافةإلى توفر الاهلية عند ابرام العقد[3].

أ-وجود التراضي بين طرفي العقد

من شروط انعقاد عقد الإيجار يجب توفر أطراف يعبرون عن ارادتهم والتي يتطابقها تصبح لها أثر قانوني، فأول شيء نتحدث عنه هو وجود إرادة والتي تخضع للقواعد العامة المنشاة للعقد

[1]- صلاح الدين جيلالي حيولة، محمد سلماني، عقد الايجار الوارد على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية لسنة 2012-2013، ص 17.
[2]- أنظر المادة الأولى من المرسوم 76-147، السابق الذكر
[3]- أنظر حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، الطبعة الثالثة، الجزائر دار هومة ، 2007، ص112.

وهي جوهر العقد، فيكون التراضي بتطابق الايجاب والقبول وصادرين من طرفي العقد وهما المستأجر يكون لهما حق الايجار والآخر حق الإستئجار[1].

1-طرفي عقد الايجار

هما المؤجر والمستأجر

1-1- المؤجر: هو كل من يملك حق الإيجار وهم ثلاثة اصناف من له حق الملك في الشيء، ومنه له حق الانتفاع، ومن له حق إدارة العقار[2].

1-1-1- من له حق ملكية الشيء: وهو الذي يكون مالكا للعقار وله جميع السلطات في التصرف في ملكه.

1-1-2- من له حق الانتفاع: يمكن لهذا الشخص ابرام عقد الإيجار فمن له حق المنفعة له حق ابرام عقد الإيجار دون مالك الرقبة، لتمتعه بحق الإنتفاع والثمار، ولما كان له حق الإنتفاع مؤقت فان مدة الايجار لابد أن لا تتجاوز مدة حقه في الإنتفاع[3].

1-1-3- من له حق ادارة الشيء:وهذا الشخص هو من لا يتمتع بحق عيني او شخصي ويمكن ان يكون المسير او الوكيل او الحارس القضائي او الذين لهم هذه الصفة بموجب الإتفاق او القانون لإبرام هذه العقود، فيظهر بمظهر المالك لدى المستأجر وهذا مانصت عليه المادة 468 من القانون المدني[4].

1-2- المستأجر

المستاجر هو الطرف الثاني في عقد الإيجار دائما ومن منطلق التعليمة الوزارية رقم 94-842 المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وايجارها ،فان الطرف المتعاقد مع الإدارة في الإيجار ،يكون اما شخص طبيعي او معنوي خاص وبذلك تكون استبعدت الاشخاص العمومية[5]>

[1]أنظر: صلاح الدين جيلالي حيولة، محمد سليماني،المرجع السابق الذكر، ص 18.
[2]-أنظر: المادة 42 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1997 المتضمن قانون الأوقاف العامة، الجريدة الرسمية عدد21.
[3]- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 89.
[4]- أنظر بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الجزائر، ديوات الاشغال التربوية، 2001، ص 83.
[5]- انظر راضية بن مبارك ـالتعليق على التعليمة رقم 394-842 المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتاجيرها ،مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ،2000-2001 ،ص41.

ب- شروط صحة التراضي

1-الأهلية

يلتزم لصحة الرضا ان يكون صادرا عن ذي اهلية وهذه الاهلية يجب ان تتوفر في كل من المؤجر والمستأجر[1].

1-1- أهلية المؤجر

يكفي ان يتوفر للمؤجر أهلية الإدارة دون أهلية التصرف، فالقاعدة أن الإيجار عمل من اعمال الادارة لامن أعمال التصرف، فيكفي أن يكون المؤجر متوفرا على أهلية الإدارة[2].

1-2- أهلية المستأجر

إن أهلية المستأجر دائرة بين اهلية الادارة او أهلية التصرف فيرجع تحديد الاهلية اللازمة في المستأجر ما إذا كانت أهلية إدارة أم أهلية تصرف إلى ظروف الإستئجار والغرض منه فمن يستأجر منزلا ليباشر فيه مهنته أوتجارته إنما يقوم بعمل من أعمال الإدارة المتعلقة بمهنته، أما إذا كان الاستئجار عملا مستقلا تابعا لعمل آخر وقصد به استغلال المال للمضاربة فهو من اعمال التصرف[3].

2-سلامة الرضا من عيوب الإدارة

يكون الرضا في عقد الإيجار معيبا إذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه وعقد الإيجار شانه شان سائر العقود لا سيما الغلط في شخص المستأجر او في العين المؤجرة [4]، وعليه لابد ان يكون الرضا سليما منزها من العيوب التي تشوبه، فإذا شابه عيب من العيوب اضحى العقد قابلا للإبطال لمصلحة من تعيب رضاؤه

ثانيا/ محل عقد الإيجار

يقصد بالمحل في عقد الإيجار العملية القانونية المراد تحقيقها منه، و تتجسد هذه العملية في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل بدل الإيجار أو الأجرة إذ يقوم على عنصرين هما

[1]-أنظر المادة 26 مكرر 08 من القانون 01-07، المؤرخ في 22 ماي 2001، المعدل لقانون الأوقاف العامة 91-10

[2]- أنظر: عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق الذكر، ص73.

[3]- المرجع نفسه، ص70.

[4]- أنظر عبد السلام ذيب ،المرجع سابق الذكر، ص 16.

المنفعة و الأجرة و يضاف لهما عنصر ثالث و المتمثل في الشرط الزمني للانتفاع أو المدة التي يقاس بها مقدار المنفعة أو الأجرة باعتبار أن عقد الإيجار من عقود المدة.

المنفعة: موضوع عقد الإيجار هو المنفعة حيث يتحقق تسليمها بتسليم محلها لأن محل عقد الإيجار هو الحق الواردة على العين المؤجرة و ليس على ذات العين و يجوز أن يرد الإيجار على الحقوق المعنوية مادات قابلة للانتفاع بها و أن هذا الحق قابل للتنازل عنه و عليه. و نصت المادة 467 من القانون المدني على أن موضوع الإيجار هو الانتفاع بالشيء.

ب- مدة الإيجار

بما ان الإيجار من العقود الزمنية حيث تقاس المنفعة بمقياس من الزمن، فالمؤجر عندما يمنح منفعة الشيء إلى المستأجر لا يمنحها اياه ابدا وانما الى اجل معين يعود بعدها الشيء اليه، ومعنى ذلك ان مدة عقد الايجار يعد امرا لازما وضروريا في هذا العقد، حيث لا يجوز على وجه الإطلاق تأيد عقد الإيجار[1].

ويعقد الايجار للمدة التي يستغرقها عمل معين، ولكن لا يشترط ان تكون المدة متصلة بل يجوز ان تكون المدة متقطعة، التشريع الجزائري فانه لم يحدد لا حد أدني ولا حد اقصى لعقد الايجار، غير ان التشريع الجديد الذي جاء به مرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 في الفقرة الاخيرة من المادة 21 ينص على "ان في حالة انعدام العقد فان أي وصل يحوزه شاغل الامكنة، يخوله الحق في عقد الايجار لمدة سنة، ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة، والمخالفة هنا تتمثل في عدم تحرير عقد الإيجار المكتوب"[2].

ت- بدل الإيجار

ويسمى بأجرة الإيجار وبدل الإيجار ويتمثل في اداء دوري[3]، وتحدد الاجرة باتفاق الطرفين ماعدا الحالات التي تتدخل فيها السلطات العمومية وتكون نقدا او بتقديم أي عمل اخر حسب المادة 467 من القانون المدني[4]. وفي حالة عدم تحديد الاجرة يتعين على المؤجر أن يبلغ المستأجر بقدرها في أجل ثلاثة أشهرمن احتلال المكنة، ويكون هذا الثمن لازما بعد مضي شهر من التعريف به. في غياب معارضة المستأجر وفي حالة المعارضة للطرف الاكثر المستعجل أن يرفع دعواه للمحكمة

[1]- أنظر عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق الذكر، ص35
[2]- أنظر المادة 468 من القانون 07-05 السابق الذكر.
[3]- أنظرد رمضان أبو السعود، المرجع السابق الذكر، ص 96.
[4]- أنظر: د عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق الذكر ،ص 93-94

لتعيين سعر الايجار ولتقديره يجب على القاضي أن يأخذ في الإعتبار التعريفات الرسمية والأسعار الجارية في المحلات المماثلة بالنسبة لتاريخ البناء ووضعية وحالة العمارة.

أما عدم الوفاء بالإيجار فهو في حالة من حالات فسخ العقد عملا بنص المادة 10 من القانون المدني[1].

بالإضافة الى ما سبق فان للأجرة شروط وجب توفرها وهي ما يلي:

1-يجب ان تكون الأجرة مبلغا من النقود

2-يجب أن تكون الأجرة جدية غير تافهة.

3-يجب ان تكون الأجرة مشروعة

ثالثا/ السبب في عقد الإيجار

يعد السبب في كل العقود عنصرا معنويا، بحيث يسمح من خلاله بمعرفة الادارة المنشاة للالتزام فهو الهدف الذي من اجله يقوم المتعاقد بالتزامه، السبب عنصر معنوي يبين لنا لماذا التزم الطرفان، فحينها يعتبر السبب في عقد الايجار واضحا بالنسبة لكل طرف، فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الايجار، والمستأجر الى استغلال الشيء المؤجر[2].

رابعا/ الشكلية في عقد الإيجار

بالرجوع الى نصوص القانون المدني فانه كان غير مشترط الكتابة في ابرام هذه العقود اما المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 نص في المادة 21 على الكتابة وفق نموذج محدد إلا أنها لم تبين طريقة الكتابة إن كانت رسمية أو عرفية، فكان صدور المرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 يحدد النموذج المذكور حيث ان هذا الاخير يعين فيه كل من طرفي العقد، مدته الاعباء والضمانات، واجبات الطرفين ونهاية العقد[3].

مع صدور التعديل الجديد للقانون المدني بموجب القانون 07-05 فاشترط الكتابة الرسمية في عقد الايجار تحت طائلة البطلان وأصبح إلزاميا هذا الشرط، وتحديد في نص المادة 324 منه

[1]- أنظر: د رمضان أبو السعود، المرجع السابق الذكر، ص 95.
[2]- أنظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق الذكر، ص 114.
[3]- أنظر: د رمضان أبو السعود، المرجع السابق الذكر، ص113.

التي" نصت على أن العقد يحرر من طرف موظف او ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عمومية في حدود سلطاته، وبالتالي فإن هذا المحرر تكون له من الرسمية مايكفي في ان يكون حجة على من يزوره"[1].

فيما اوضحت المادة 324 مكرر هذا المسعى أكثر، فعقد الإيجار الوارد على العقار هو عقد رسمي يقوم بتحريره الموثق الذي يكتسب صفة الضابط العمومي بسب المهنة التي ينتمي اليها حسب ماتقتضيه المادة 05 من قانون التوثيق 88-27 المؤرخ في12 يوليو 1988[2].

هذا ولا يخفي ان هناك من القوانين الخاصة التي كانت تعتبر فيها الشكلية أمر إلزاميا اثناء ابرام العقود التي تنضب على العقارات، ومن بين هذه العقود التي تخص الايجارات الواردة على العقارات مانجده في الإيجارات التي عقدت بموجب المرسوم 91-454 المؤرخ في 23-04-1988 الايجارات الواردة على أملاك الجماعات المحلية وأملاك الدولة، والايجارات الواردة على السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم 76-147 المذكور سابقا[3].

المطلب الثاني/ تأجير الأملاك الخاصة للدولة

تخضع عمليات التاجير الواردة على العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة للمواد من89إلى 91 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بالمواد من 26 الى28 من القانون 14/08 حيث نص هذا الاخير على إمكانية تاجير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة غير المخصصة أو التي الغي تخصيصها ،إذ ماتبين عدم قابليتها لتادية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية [4]

كما تنظم المواد من 100 الى 114 من المرسوم التنفيذي 427/12 عملية التاجير وطبقا لهذه المواد تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بتاجير العقارات التابعة لاملاك الدولة الخاصة.

الفرع الاول: التاجير الخاضع للقواعد العامة

تؤجر إدارة املاك الدولة الاموال الخاصة التي تسيرها مباشرة او المخصصة للمصالح العامة التابعة للدولة .

[1]- أنظر: عبد السلام ذيب ، ، المرجع السابق الذكر، ص26-27.
[2]- المرجع نفسه، ص 22.
[3]- أنظر: المادة 467 من القانون 07-05 السابق الذكر.
[4]انظر عبد الناصر القيرواني ، المرجع السابق الذكر ،ص51

تتولى إدارة املاك الدولة تاجير الاملاك العقارية التي تقوم بتسييرها مباشرة ،سواءا كانت مخصصة او غير مخصصة لمصلحة عمومية ،كما تقوم بتحديد الشروط المالية للدولة، وبناءا على المادة103 من المرسوم التنفيذي 12-427 فان عملية التاجير تكون اما عن طريق المزاد العلني او عن طريق اتراضي[1]

أولا :تاجير الاملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني

تتم عملية التاجير الخاصة بالعقارات غير المحلات السكنية عن طريق المزاد العلني[2]،كما يمكن تاجير الأملاك العقارية التابعة للاملاك الخاصة التابعة والجماعات الإقليمية ،غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها ،إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتادية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية،مع إحترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ،ومع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى .[3]

كما تتولى إدارة أملاك الدولة تاجير الاملاك العقارية حيث يمكن ان تكون المنقولا التي تتولى إدارة أملاك الدولة تسييرها محل إيجار ،سواءا للاشخاص الطبيعية او المعنوية[4]

ثانيا:تاجير الأملاك الخاصة للدولة عن طريق التراضي:

يتم التاجير بالتراضي بالنسبة للعمليات التي تكتسي فائدة اكيدة للجماعة الوطنية ،وذلك في اطار الإجراءات المنصوص عليها في هذا المجال ،ويرخص التاجير بالتراضي من طرف الوالي بعد أخذ راي إدارة أملاك الدولة حول الشروط المالية ، وإستثناءا الإيجارات الممنوحة بالتراضي المنصوص عليها في المادة103 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ، كما يفصل فيها مدير أملاك الدولة للولاية في أي عمل تاجير بناء على تفويض من الوزير المكلف بالمالية [5]

[1]انظر المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، جريدة رسمية عدد69 ،المؤرخة في 19-12-2012.
[2]انظر المادة 103 من نفس المرسوم
[3]انظر المادة 89 من القانون 90-30، المؤرخ في 10ديسمبر 1990 ،يتضمن قانون الأملاك الوطنية ،المعدل والمتمم 08-14 ، جريدة رسمية عدد52، المؤرخة في 02-12-1990.
[4]انظر المادة 100 منفس القانون
[5] انظر منصورة الفاطمي ننسرين خليفة ،إدارة الأملاك الخاصة للدولة ،مذكرة تحرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق جامعة يحي فارس ،سنة 2017-2018 ، ص43

وكل طلب إستئجار بالتراضي لملحق تابع للأملاك الخاصة للدولة يرمي إلى انشاء مشروع وفي حالة عقار غير مبني يجب ان يرفق الطلب بوثائق ، كما يمكن بصفة إستثنائية التاجير بالتراضي على اساس القيمة التجارية او الايجارية وهذا ماجاء طبقا لنص المادة 89فقرة 02 من القانون 90-30.

الفرع الثاني : التاجير الخاضع للقواعد الخاصة

يدخل ضمن هذا الاطار نوعين من أشكال التاجير وهي كما يلي :

أولا /التاجير باستعمال حق الإمتياز السكني

طبقا لاحكام المادة 112 من المرسوم السابق الذكر فانه لايجوز لعمال الادارات العمومية ان يشغلو مسكنا في عمارة تخوزها الدولة باي صفة كانت الا اذا كان لهم حق الاستفادة من امتياز السكن.

اذا كانت المساكن تابعة للدولة فان المنح يتم بناءا على قرار يصدره مدير املاك الدولة المختص اقليميا بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون تحت سلطته ،اما اذا كانت المساكن تابعة للجماعات المحلية فان قرار المنح يكون ناتجا عن قرار الوالي او رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة[1]

وفي هذا النوع من التاجير يتم المساكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة والتي نجدها في حالتين :

الحالة الاولى اذا كان العون لايستطيع اداء خدمته ،اما الحالةالثانية اذا كان العون يشغل منصب سلطة تستوجب استعداد دائم

وايضا يتم منح المساكن لصالح الخدمة فيتم منح الامتياز في هذه الحالة اذا كان من شانه ان يتيح اداء افضل للخدمة فهي مؤقتة وقابلة للفسخ في اي وقت ومدتها محددة بالمدة التي يشغل فيها المستفيدون في المناصب المخولة له.[2]

[1] انظر صالح بوهلة ،محاضرات القيت على المفتشيين الرئيسيين ، المدرسة الوطنية للضرائب ، القليعة تيبازة ،2009-2010 ،ص131و132 ، نقلا عن منصورة الفاطمي ، نسرين خليفة ، المرجع السابق الذكر ،ص45.
[2] انظر صالح بوهلة ، المرج نفسه ،ص132

ثانيا / تاجير الدبلوماسية والقنصلية والسلطات المعتمدة في الجزائر

يمكن للهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والممثليات الدبلوماسية والقنصلية استئجارها العقارات التابعة للاملاك الوطنية ،بشرط احترام مبدا المعاملة بالمثل[1]

ثالثا / تاجيرالعقارات او المحلات ذات الإستعمال السكني أو الصناعي أو الحرفي

يخضع تاجير العقارات او المحلات ذات الاستعمال السكني او الصناعي او الحرفي لاحكام الامر رقم75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون التجاري بموجب نص المادة 170منه المعدلة بقانون رقم 05-02 المؤرخ في 06 فبراير 2005 التي تقضي على ان العلاقة الايجارية بين الدولة والحواص في هذه الحالة تخضع لاحكام القانون التجاري ،حيث يتم تاجير المحلات التجارية للغير قصد استثمار نشاط هذه المحلات وهذا بموجب عقود مفرغة في الشكل الرسمي [2] ،وعليه كل من يشغل قانونا المحال التي تملكها الدولة عليه دفع تعويض الانتفاع التي تحدده ادارة املاك الدولة سواءا كانت هذه المحلات مخصصة كليا او جزئيا للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بها [3]

الفرع الثالث :إجراءات عملية التاجير

تقوم إدارة أملاك الدولة مباشرة أو بموجب تفويض تعاقدي (مثال ديوان الترقية والتسيير العقاري)بتاجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،ويكون لمدة لا تتجاوز خمسة وستين(65) سنة عن طريق المزاد العلني في غير المحلات ذات الإستعمال السكني ، ‘ذا كان التاجير يدخل في العمليات الإستثمارية يحق للمستاجر مباشرة العمليات على العقار محل التاجير مثلا:

- إنشاء بنايات أو توسعتها والتي تدخل في نشاط الإستثمار
- ممارسة كل النشاطات المحددة في عقد الإيجار
- يمكن له أن ينشئ رهونا على الأملاك المنجزة على الملحق التابع لأملاك الدولة موضوع الإيجار فقط لضمان القروض الممنوحة له في اطار تمويل إنجاز أو تعديل المنشاة المقررة في عقد الإيجار[4]

[1] انظر منصورة الفاطمي ، نسرين خليفة ، المرجع السابق الذكر ،ص46
[2] انظر سهام عبدلي ،ملخص في دروس الاملاك الوطنية في القانون العام،جامعة قسنطينة ،السنة الجامعية 2014-2015 ،ص46 ،نقلا عن منصورة الفاطمي ، نسرين خليفة ، المرجع السابق الذكر ،ص46
[3] انظر المادة 111 من القانون 90-30 السابق الذكر
[4] انظر المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

ويتعين على المستاجر قبل شغله الأماكن دفع كفالة يساوي مبلغها قيمة 3أشهر من الإيجار الرئيسي ،وهذه الكفالة ترد إلى المستاجر عند إنتهاء مدة الإيجار ، والإدارات والهيئات ذات الطابع الإداري من هذه الكفالة [1]

وبالرجوع الى نص المادة 90 من القانون 90-30 والمادة 100 من المرسوم التنفيذي 12-427 نستخلص ان إدارة أملاك الدولة تختص وحدها بالقيام بعملية إيجار الأملاك الوطنية الخاصة سواءا العقارية أو المنقولة

أما إرادة المستاجر فيعبر عنها الشخص الذي يرغب في إستجار ملك تابع للإدارة ويجب أن تكون له أهلية القيام بهذا التصرف .

المطلب الثالث: إثبات عقد الايجار

لهذا كان عقد الإيجار أكثر تداولا كان ذلك تزامنا مع أزمة السكن التي تشهدها بلادنا مما يثير مشاكل عويصة على مستوى المحاكم، فالإثبات في هذه العقود لابد ان نبين فيه ما إذا كانت هذه العقود خاضعة للقواعد العامة القانون المدني وللقوانين الخاصة وهذا ماسنتطرق اليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: اثبات عقد الإيجار في القانون المدني 07-05

إذا اشترط القانون شكلا معينا لإعتبار التصرف صحيحا، فانه لا يجوز اثبات هذا التصرف إلا وفق الشكل الذي اشترطه القانون، وعليه ولما كانت كتابة عقد الايجار ركن لانعقاده، فلا يجوز اثباته بين المتعاقدين إلا بالكتابة، كما أن العقد أو المحرر العرفي بصفة عامة، يكون حجة على أطرافه ولوكان تاريخه غير ثابت وبالتالي فإثباته لا يكون إلا بالكتابة، وفي حالة انعدام هذه الأخيرة يكون الإيجار باطلا[2].

الفرع الثاني: إثبات عقد الايجار في النصوص الخاصة.

وفي هذا الفرع سنتناول إثبات عقد الإيجار في القانون التجاري ثم نتناول عقد الإيجار الوارد على أملاك الدولة وأخيرا إثبات عقد الإيجار بالنسبة للسكنات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

أولا/ عقد الايجار في القانون التجاري

القاعدة في اثبات عقد الايجار التجاري هو حرية الإثبات ذلك أن المشرع لم يضع قيودا على هذا الاثبات، ويترتب على هذه الحرية أنه يمكن إثبات أي تصرف تجاري أيا كانت قيمته بالكتابة أو بالبينة أو بالقرائن أو بأية وسيلة أخرى، لكن بصدور الأمر 05-02 ،أصبح عقد الإيجار التجاري من

[1] - انظر عبد الناصر القيرواني ، المرجع السابق الذكر ،ص53

[2]- انظر الامر 76-94 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن نظام الايجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن المبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري الجريدة الرسمية العدد 12 لسنة 1977.

العقود الشكلية إذا يجب تحريره في محرر رسمي تحت طائلة البطلان، ومن ثمة كل طرف يدعي أنه في علاقة إيجاريه من طرف آخر يكون ملزما بإثبات صحة ادعاؤه لمحرر الرسمي والذي يشترط فيه أن يقوم بتحريره موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة[1].

ثانيا: عقد الإيجار الوارد على أملاك الدولة:

بحيث أن المواد 22-28-29 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 السابق الذكر، تنص على أن إيجار الأملاك الخاصة للسكن أو المحلات المهنية التابعة للدولة سواء كانت خاصة او عامة تختص بها إدارة أملاك الدولة أو هيئات التابعة لها هذه الأملاك، فهي تحدد دفتر الشروط وعلى هذا الأساس يكون إثبات عقد الإيجار[2].

ثالثا/ عقد الإيجار بالنسبة للسكنات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري

نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1974 على أن تبرم المنازل هذه بموجب عقد طبقا الأحكام المنصوص عليها وحسب النموذج المحدد في مرفق هذا المرسوم، وبالتالي كدليل لإثبات علاقة الإيجار بين المؤجر والمستأجر، فلا تكون إلا بموجب العقد المكتوب والمبرم بين مدير الديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر إلا بموجب وصلات دفع الإيجار أو القرارات الولائية[3].

[1]- انظر المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20يونيو 1989 المحدد للقواعد التي تضبط الايجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجمعات المحلية والمؤسسات التابعة لها.

[2]-انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-566 المؤرخ في 24-12-1997 المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار والمطبق على المساكن التابعة للأملاك الايجار لدواوين الترقية العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من اول يناير 1998 الجريدة الرسمية العدد 77.

[3]- أحمد باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة عقد الايجار ملاحظات تطبيقية حول العقود التطبيقية نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص القضايا بدون طبعة دار هومة لسنة2002 ص 48.

المبحث الثاني: الأثار المترتبة على إبرام عقد الإيجار

يترتب على إبرام عقد الإيجار التزامات تقع على طرفي العقد بين المؤجروالمستأجر للمسك التابعة لدواوين الترقية والتسير العقاري، باعتبار أن عقد الإيجار ملزم لجانبين وقد تؤدي بعض التعديات على حقوق الطرف الأخر إلى وجود نزاعات بين الطرفين وينقضي هذا العقد من خلال عدة صور، ومن أجل دراسة هذا المبحث إرتئينا تقسيمه إلى ثلاث مطالب وخصصنا لكل جزء مطلب .

المطلب الأول: إلتزامات طرفي العقد

تترتب على عقد الإيجار عدة التزامات تقع على طرفي العقد المؤجر والمستأجر وهذا ما نبينهفيمايلى:

الفرع الاول: إلتزامات المؤجر

وتتمثل التزامات في: تسليم العين المؤجر، صيانة العين المؤجر ، والإلتزام بالضمان ويتبين لنا ان المشروع الجزائري عمد إلى تبيان التزامات المؤجر وحصرها بشكل دقيق في نصوص القانون المدني في المادة 467 منه، ونص المادة 10 من المرسوم 76-147 المؤرخ في 23-10-1976.[1]

أولا/ إلتزام المؤجر بتسليم العين المؤجر

يعتبر تسليم العين المؤجرةالتزام جوهري أساسي الواقع على عاتق المؤجر،[2] ويعتبر تسليم كأول مرحلة من مراحل تنفيذ العقد وبذلك فلا بد أن يكون التسليم على العين بذاتها فلا يجوز ان يسلم عينا أخرى وإضافة إلى ذلك فإن الملحقات المتفق عليها والتابعة للعين لا بد ان تكون محل تسليم كذلك، وهذا ماتنص عليه المادة 476 فقرة 01 من القانون المدني.[3]

وعليه فإن التسليم الذي يقع على العين يكون تسليما كليا للعين وملحقاتها هذا وقد منح المشرع الجزائري كلا الطرفين إمكانية تحرير محضر التسليم خاص بأوصاف العين المؤجرة وملحقاتها وهو مانصت عليه المادة 476 فقرة 02 من القانون المدني.[4]

بالنسبة لكيفية التسليم تطرق المشرع الجزائري إلى أحكام خاصة بالتسليم للعين المؤجرة وهذا طبقا لنص المادة 478 من القانون المدني.[5] وبذلك يكون قد حصر هذه الأحكام في الأحكام الخاصة بالبيع، وعليه فإن تسليم العين المؤجر يكون بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها، وعلى هذا فإن المؤجر بمجرد تسليمه يكون قد وفي بالتزاماته حتى ولو يتسلمها المستأجر تسلما ماديا، وطبعة هذه العقارات خاصة إذا ما تمثلت في العقارات السكنية فإن تسليمها لا

[1] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 السابق الذكر.
[2] أنظر د. عبد الحميد شواربي، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني ووفقا لأحكام القوانين الإستثنائية وإيجار الأراضي الزراعية والتأجير التقويلي، منشأة المعارف الإسكندرية، سنة 2004، ص118.
[3] أنظر صلاح الدين جيلالي عيولة، محمد سليماني ، المرجع السابق الذكر، ص44.
[4] أنظر المادة 476 من القانون 07-05 ، السابق الذكر.
[5] أنظر المادة 478 من القانون 07-05 المرجع نفسه.

بد أن يكون موافقا لطبيعتها إذ طبيعتها تفرض أن الحيازة تكون باستلام المستأجر مفاتيحها من المؤجر، هذا ما سنخلص من نص المادة 367 من القانون المدني الخاص بأحكام البيع. [1]

ثانيا/ التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

يتمثل التزام المؤجر بالصيانة في قيامه بالترميمات التي تحتاجها العين المؤجرة بعد التسليم حتى تظل صالحة لأن تنفي بما أعدت له من منفعة.[2]

والصيانة تتمثل في أشغال الترميمات التي تهدف إلى المحافظة على العين المؤجرة وهي ملقاة على عاتق المؤجر، ناهيك على أشغال خاصة بالمستأجر شريطة ألا تتعدى الحد المعقول.[3]

وهذه الإصلاحات وإن كان قد حددها المشرع إلا أنه لم يحصرها إنما اكتفى بذكرها على سبيل المثال، وهذا التزام تنص عليه المواد 479-480-482 من القانون المدني.

وباستقرائنا لنص المادة 479،[4] قد ألزم المشرع المؤجر بالقيام بالترميمات بطبعها عامل الاستعجال للحفاظ من الهلاك أو التلف والتي تكون عادة على الجدران والأسطح والأسقف.

وهناك ترميمات ما تهدف لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

وبصفة عامة فإن الإصلاحات تقع على عاتق المؤجر، التي تتعلق بهيكل البناية من جدران وأسطح.[5]ويتكفل المؤجر بالترميمات المستعجلة الضرورية للحفاظ على العين المؤجرة ومدة الانتفاع بها وهذا ما يستشف من نص المادة 482 قانون مدني.[6]

ثالثا/ الإلتزام بضمان التعرض

على المؤجر أن يمتنع عن كل مامن شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل هذا الانتفاع.[7]

أ- ضمان المؤجر عدم التعرض

سواء كان التعرض من المؤجر التعرض الشخصي أو من الغير.

1-التزام المؤجر بضمان التعرض الشخصي:

---

[1] أنظر المادة 367 ، المرجع نفسه.
[2] أنظر د. مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار (أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وتشريعات إيجار الأماكن في ضوء تطبيقات القضاء وشروحات الفقه، الطبعة الأولى، الفتح .
[3] أنظر عبد السلام ذيب ، المرجع السابق الذكر، ص 47..
[4] أنظر المادة 479 من قانون 07-05 ، المرجع نفسه.
[5] أنظر مصطفى محمد جمال، المرجع السابق، الذكر، ص 221.
[6] أنظر المادة 482 من القانون 07-05، السابق الذكر.
[7] أنظر د- عبد الحمد الشواربي ، المرجع السابق الذكر، ص 169.

نصت على هذا الالتزام المادة 483 من القانون المدني. يكون هذا التعرض المادي أو مبني على سبب قانوني، وهو كل فعل من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.[1]

ولابد ان تتوفر شروط وهي:

1-1صدور التعرض فعلا من المؤجر أو أحد أتباعه

2-1 – أن لا يستند المؤجر في تعرضه إلى سند قانوني أو حق مشروع.

3-1 أن يقع التعرض أثناء مدة الايجار.

4-1 أن يؤدي الفعل إلى إنقاص الانتفاع بالعين المؤجر.

والجزاء المترتب على هذا التعرض إذا ما أجل المؤجر بالتزام بعدم التعرض كان للمستأجر وفقا للقواعدالعامة أن يطلب التنفيذ العيني بعدم التعرض وإما أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان هناك مبرر لذلك أو يطلب إنقاص الأجرة، كما له في جميع الحالات أن يطلب التعويض لضرر الذي أصابه.[2]

2-التزام المؤجر بضمان تعرض الغير:

قد تصدر من بعض الأشخاص تصرفات تؤدي إلى تهديد انتفاع المستأجر سواءا كانت تصرفات قانونية أو مادية مما يؤدي إلى انقاص الإنتفاع .

1-1- التعرض القانوني الصادر من الغير

وهذا مانصت عليه المادة 483 فقرة 02،[3] ويلتزم المؤجر لضمان هذا التعرض الصادر من الغير، وهو تمسك الغير بحق العين المؤجره يتعارض مع حقوق المستأجر، أن يقع التعرض فعلا، وأثناء المدة التي يقع فيها الايجار، وعلى المستأجر أن يتولى إخطار المؤجر بالتعرض لكي يتخذ ما يلزم من الإجراءات لدفع التعويض.[4]

[1]أنظر المادة 483 من القانون 07-05، السابق الذكر.
[2] أنظر مصطفى جمال،المرجع السابق الذكر،ص234-235
[3]أنظر رمضان أبو السعود،المرجع السابق الذكر،ص215-216
[4]أنظر المادة483 فقرة2 من القانون07-05،السابق الذكر

2-1- التعرض المادي الصادر من الغير

التعرض الصادر من الغير يحتقق كلما قام هذا الأخير بعمل مادي غير مستند على حق يؤدي إلى التأثير السلبي على الانتفاع الخاص بالمستأجر والاصل انه لا يقع عبئ الالتزام بدفع هذا التعرض من المؤجر أي أنه غير ملزم بذلك إلا في حالتين وهما، إذا كان اتفاق بين الطرفين على الضمان التعرض المادي، او أن يكون هذا التعرض له من الجسامة ما يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.[1]

وهذا مانصت عليه المادة 487 من القانون المدني.

ثانيا/ التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية

يلتزم المؤجر بضمان العيوب الخفية،[2] وقد نصت المواد 488.489 فقرة 2 والمادة 490 فقرة 2من القانون المدني على هذا الالتزام أو يستشف من هذه النصوص أن العيب الذي يضمنه المؤجر و ذلك العيب الذي يحول دون الانتفاع ويمكن اعتباره مؤثرا. وللمستأجر يطلب إصلاح هذا العيب، أو أن يقوم بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يكلف نفقة باهضه،[3] ويكون العيب خفيا، فالعيب الظاهر لا يضمنه المؤجر، ويكون غير معلوم للمستأجر وعلى ذلك فمجرد تحقيق وجوب خفي عيب فإن المستأجر يقع عليه عبئ إخبار المؤجر ليمكنه من التمسك بالمسؤولية لاحقا.

ويترتب على هذا الضمان الفسخ أو الإنقاص من الأجرة، كما لا يجوز للمستأجر المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابته سواء تلك التي أدت إلى حرمانه من الانتفاع أو تلك التي أصابته في شخصه.[4]

الفرع الثاني/ إلتزامات المستأجر

مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرةيقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات والتي تعتبر في ذات الوقت حقوق بالنسبة للمؤجر والتي يسأل المستأجر عن إخلاله بها.[5] وهذه الالتزامات تتمثل

[1]أنظر د جعفر محمد جواد الفضلي،الوجيز في عقد الإيجار،منشورات زين الحقوقية التفسير والنشر والإعلان،ص77-78

[2]أنظر عبد الرزاق السنهوري،المرجع السابق الذكر،ص445

[3]أنظر برهان عطا الله،الوسيط في إيجار الأماكن ،بدون طبعة، مؤسسة الثقافة الجامعية،كلية الحقوق،جامعة الإسكندرية،ص92

[4]أنظر برهان عطا الله،المرجع نفسه،ص93

[5]أنظر د عبد السلام ذيب،المرجع السابق الذكر،ص51-52

في الالتزام بدفع الأجرة، والتزامباستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له والمحافظة عليها، الالتزام برد العين المؤجر وهذا ما ستتناوله فيما يلي:

أولا/ إلتزام المستأجر بدفع الأجرة

من أهم الإلتزامات الملقاة على عاتق المستأجر دفع الأجرة، كما أنها ضرورية لتمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود.

يلتزم المستأجر بأن يفي بالأجرة بالقدر الذي اتفق عليه مع المؤجر أو كذا بنوعيها المحدد في الإتفاق ما إذا كانت نقودا أو منفعة أو غيرها، فللمتعاقدين الحرية في تحديد مقدار الأجرة إلا إذا قيدت هذه الحريات ببعض القوانين الاستثنائية.[1] فإذا اتفق المتقاعدين على مقدار الأجرة التزام المستأجر بدفع هذا المقدار للمؤجر دون زيادة أو نقصان لأن العقد شريعة المتعاقدين. وفي بعض الحالات لا يلتزم بدفع الأجرة كالفسخ أو إذا هلكت العين هلاكا جزئيا. أما بالنسبة لزمان ومكان الوفاء، فيلتزم المستأجر الوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها العرف، فقد يكون الاتفاق بأن تدفع الأجرة مرة واحدة قبل الانتفاع أو بعده أو أن يكون الوفاء مقسطا على أقساط يستحق كل قسط قبل بدء كل فترة أو بعدها، ويجوز تعديل الاتفاق على المواعيد دفع الأجرة باتفاق لاحق صريح أو ضمني.[2]

ويكون دفع بدل الايجار يكون في موطن المستأجر مالم يكن الاتفاق أو عرف يغير ذلك. وقد نص المشروع في المادة 496 من القانون المدني على مكان الدفع ويقع عبئ إثبات الوفاء بالأجرة من قبل المستأجر وهذا ما نصت عليه المادة 499 من القانون المدني على أنه الوفاء بقسط من بدل الايجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حت يقوم الدليل على عكس ذلك.[3]

حيث يعد الوفاء بالأجرة تصرف قانوني يعامل مستقلا عن عقد الايجار، ولذلك إذا حصل الوفاء مقسطا يجوز إثبات الوفاء بكل قسط من عقد الايجار.[4]

وتكون ضمانات الوفاء بالأجرة خاصة الضمانات التي تكفل حصول المؤجر على ماله من أجرة وهي: وضع المنقولات في العين المؤجرة تضمن الوفاء بالأجرة والامتياز المؤجر على المنقولات

[1] أنظر خديجة زروقي،إلتزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات،مذكرة لنيل درجة الماجيستير في قانون الأعمال المقارن،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة وهران،لسنة 2012-2013،ص35

[2] أنظر د عصام أنور سليم ،الوجيز في عقد الإيجار،(الأحكام العامة في الإيجار)، الجزء الأول،دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية،مصر ،سنة2000،ص50

[3] أنظر عبد الحميد الشواربي،المرجع السابق الذكر،ص242

[4] أنظر المادة499 من القانون07-05،السابق الذكر

الموجودة في العين المؤجر، وحق في الحبس على هذه المنقولات وهذا ما نص عليها القانون في المادة 501 فقرة 01 من القانون المدني.[1]

ثانيا/إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة

وفق ما أعدت له المحافظة عليها يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجر على النحو المثقف عليه فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

وهذا ما نصت عليه المادة 491 من القانون المدني.[2]فإذا كانت هناك صورة على الاتفاق بين المؤجر والمستأجر، اعتمد على هذا الاتفاق لكي يكون المرجع لتحديد حقوق المستأجر في انتفاعه.[3]وأيضا لا يجوز المستأجر إحداث تغيرات في العين المؤجرة لأنه قد تعرضه إلى رجوع المؤجر عليه بالتعويضات فضلا عن إلزامه بإعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها وهذا ما يستشف من نص المادة 492 من القانون المدني.[4] كما يمكنللمستأجر الحق في الرجوع على المؤجر بها أنفقه على العين المؤجرة بتوفر شرطين هما أن يكون ما أحدثه لمنفعة العين المؤجرة أو صيانته وأن يكون المستأجر قد قام بذلك بإذن المؤجر.

أما فيما يخص الالتزام بالحفاظ على العين المؤجرة، فيلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وذلك ببذله عناية الرجل المعتاد في المحافظة عليها.[5] وهذا ما نصت عليه المادة 495 من القانون المدني.

كما يدرج ضمن العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة التزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله وبكل أمر من شأنه أن يهدد سلامة العين أو يصبها بضرر.

ولم يحدد القانون ميعاد الاخطار ولكن ذكر وجوب مبادرة المستأجر إليه فيجب على المستأجر إخطار المؤجر في أقرب وقت ممكن فإذا تباطأ وأصاب المؤجر ضرر كان المستأجر مسؤولا عن تعويض هذا الضرر.

ويكون المستأجر مسؤولا عن الحريق الواقع في العين المؤجرة وهذا ما نصت عليه المادة 496 من القانون المدني، ويكون المستأجر لأي عين يكون مسؤولا عن الحريق.

[1]أنظر عبد الحميد الشواربي،المرجع السابق الذكر،ص244
[2]أنظر المادة501 من القانون السابق الذكر
[3]أنظر المادة491 المرج نفسه
[4]أنظر عصام أنور سليم ،المرجع السابق الذكر ،ص362
[5]أنظر صلاح الدين جيلالي عيولة،محمد سليماني ، المرجع السابق الذكر،ص56 .

ثالثا/ إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار وإلا أعتبر مخلا بالتزامه وترتب عليه المسؤولية وكان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا وعليه أن ترد العين المؤجرة كاملة دون نقص أو تغيير فيه،[1] وترد بنفس الطريقة التي تم تسليمها أي بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من وضع يده عليه وحيازته دون خلل ولو لم يستولي عليها استلاء مادي.[2] وهذا ما نصت عليه المادة 503 من القانون المدني حيث نصت"يجب على المستاجر ان يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحرر وجاهيا محظر او بيان وصفي لذلك"

إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محظر او دون بيان وصفها يفترض في المؤجر ان يستردها في حالة حسنة مالم يثبت العكس

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار

قد تنشأ المنازعة بين المؤجر والمستأجر بمجرد إبرام عقد الإيجار، بغير أن أكبر عدد من المنازعات يحدث أثناء تنفيذ العقد، لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية. وعليه سنحاول التطرق إلى المنازعات الناشئة بين طرفي العقد والإختصاص القضائي في النزاعات المتعلقة بعقد الإيجار

الفرع الأول/ المنازعات الناشئة بين طرفي العقد.

سنتناول في هذا الفرع المنازعات الناشئة عن إخلال المؤجر بالتزاماته ثم المنازعات الناشئة عن إخلال المستاجر بالتزاماته وهي كما يلي:

أولا/ المنازعات الناشئة عن إخلال المؤجر بالتزاماته.

لا يمكن تصور أن الإخلال في عقد الايجار يكون من جانب المستأجرفقط وإنما قد يكون كذلك من طرف المؤجر والتي تتعدد صوره بتعدد التزاماته.

[1] أنظر د جعفر محمد الجواد الفضلي،المرجع السابق الذكر ،ص102.
[2] المرجع نفسه ،ص107.

أ- إخلال المؤجر بالتزاماته بالتسليم

تسليم العين المؤجرة للمستأجر تعتبر من العناصر الجوهرية في العقد والتي يقوم بها المؤجر، في حالة إخلاله بهذا الالتزام في حالة عدم قيام بهذا الالتزام يترتب عليه جزاءات وهي مانصت عليه المادة 487 من القانون المدني.[1]

1- التنفيذ العيني

يمكن للمستأجر لإستفاء حقه أن يطالب المؤجر بتنفيذ الالتزام عينيا مادام هذا التنفيذ ممكنا ويكون ذلك بإجبار المؤجر بموجب حكم قضائي يقضي بالتسليم، كما يجوز له أن يستخرج حكما من طرف القضاء المستعجل يقضي بالتسليم إذا ماكان فيه ما يستدعي السرعة في التنفيذ.[2]

2- فسخ العقد

وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 477 من القانون المدني.[3] فإنه يمكن للمستأجر المطالبة بفسخ العقد جزاء عدم الوفاء، وذلك دون النظر إلى الأسباب التي أدت إلى عدم التنفيذ سواء كانت الأسباب صادرة عن فعلالمؤجر أو خارجه عن أي سبب أجنبي وفي جميع الأحوال يجوز فسخ العقد.[4]

3- التعويض

يطالب المستأجر بالتعويض وذلك متى أصابه الضرر نتيجة الإخلال من قبل المؤجر لكن في حالة ما إذا كان التنفيذ معسرا بالنسبة للمؤجر وكان السبب في الإعسار لسبب أجنبي فلا يمكن للمستأجر طلب التعويض.[5]

أ- الإخلال بإلتزام الصيانة

في حالة الاخلال بهذا الالتزام فإن للمستأجرحقوق يحركها ضد المؤجر وهذا مانصت عليه المادة 480 التي تنص على :" في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزاماته بالصيانة وبعد إعذاره بموجب محرر غير القضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه

[1] أنظر المادة487 من القانون 07-05، السابق الذكر.
[2] أنظر عصام أنور سليم ، المرجع السابق الذكر ،ص426.
[3] أنظر المادة477 من القانون السابق الذكر.
[4] أنظر عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق الذكر ،ص243.
[5] أنظر سليمان مرقص ،شرح القانون المدني(العقود المسماة)،المجلد الثاني،الطبعة الرابعة ،سنة1985،ص30

في التعويض إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها".[1] وإذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر القيام بها على نفقة المؤجر بدون ترخيص من القاضي.

وفي كل الحالات سواء التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة أن يطالب المستأجر تعويضا عن الأضرار التي لحقت به جزاء عدم قيام المؤجر بالتزاماته في الصيانة ما إن ثبت صدور ذلك من المؤجر ما إذا كان لا بد للمؤجر فيه فإنه لا يطالب بالتعويض لأن ليس له حق في ذلك.

ب- إخلال المؤجر بالضمان

المؤجر يبقى ضامنا الإنتفاع سواء بالنسبة لضمان التعرضات الصادرة عنه أومن الغير وكذلك ضمان العيوب الخفية.

1- إخلال المؤجر بضمان الإنتفاع

إذا كان تعرض شخصي فان القانون منح للمستأجر الحق في التنفيذ العيني وفق للقواعد العامة، ويتحقق ذلك إذا كان التعرض أثناء رفع الدعوى بطلب المستأجر من القضاء منح المؤجر من التعرض وللقاضي النظر في القبول أو الرفض، وله أن يسلك طريق الفسخ بحجة التعرض الصادر من المؤجر ويكون إنقاص الأجرة في حالة عدم قبول القاضي بالفسخ غير المبرر.[2]

أما إذا كان التعرض صادر من الغير فالمستأجر يكون مثل الحائز القانوني فيحمي حيازته بكل الدعاوي الخاصة بالحيازة.[3]

2- إخلال المؤجر بضمان العيوب الخفية

وهذا ما نصت عليه المادة 489 من القانون المدني، ففي حالة ظهور عيب في الشيء المؤجر كان للمستأجر الخيار بين طلب التنفيذ العيني أو طلب إنقاص الأجرةأو الفسخ، بالإضافة إلى التعريض فالمستأجر الخيار التنفيذي العيني فيطالب المؤجر إصلاح العيب على وجه يضمن الاستمرار في الانتقاء وبشرط أن تكون النفقات باهضه لا تتناسب مع أجرة الشيء.

[1] أنظر المادة 480 من القانون السابق الذكر.
[2] أنظر عصام أنور سليم ، المرجع السابق الذكر ،ص235.
[3] انظر رمضان ابو السعود ، المرجع السابق الذكر ،ص226

ثانيا/ المنازعات الناشئة عن إخلال المستأجر بإلتزاماته

أ- جزاء الإخلال بدفع بدل الايجار

لم يأتي في القانون المدني جزاء محدد يترتب على إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة وترك ذلك للقواعد العامة، يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ بعد إنذار المستأجر ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ في الحين، أو تنذره لأجل مسمىويخضع الفسخ لسلطة المحكمة التقديرية يحق للمؤجر في الحالتين طلب الحكم بالتعويض.

ب- إخلال المستأجر برد العين المؤجرة

في هذه الحالة يكون المؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني إذا كان ممكنا كما يمكن أيضا المطالبة بالتعويض لضرر الذي لحقه جراء هذا الإخلال.

1- التنفيذ العيني

وهنا نميز بين حالتين، الأولى إذا كان المؤجر ليس مالكا للعين ولا صاحب حق عيني عليها ففي هذه الحالة لا يمكن للمؤجر رفع دعوى الإستحقاق العينية، ولكن يجوز الإستثناء على عقد الإيجار فهو طرف فيه وذلك بالمطالبة برد العين، فهي دعوى شخصية.[1]

أما الحالة الثانية إذا كان المؤجر مالكا للعين المؤجرة فيجمع بين دعويين الدعوى الشخصية ودعوى الإستحقاق.

2- المطالبة بالتعويض

يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر تعويض باعتبار القيمة الإيجاري للعين وهي أجرة المثل، أي ما يماثل العين المؤجرة بالنظر إلى قيمتها الإيجارية للعين.[2]

[1] أنظر عبد الرزاق السنهوري،المرجع السابق الذكر،ص610.
[2] أنظر هلال شعوة،الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة ،دار الجسور للنشر والتوزيع،طبعة2007،ص195.

ت- إخلال المستأجر بعدم استعمال العين فيما أعدت له

في هذه الحالة للمؤجر الحق فيطلب التنفيذ العيني فيحصل على حكم يلزم المستأجر من خلاله باستعماله بالطابع التي هي عليه، وله كذلك حق استعمال طريقة التهديد المالي، كما له أن يطالب بفسخ العقد من القاضي، والمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق به.

وبالرجوع إلى نص المادة 04 من المرسوم 76-146 المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري،[1] حيث ألزمت المستأجر باحترام تخصيص الأماكن دون إجراء أي تعديلات وعدم مزاولة أية تجارة أو مهنة دون ترخيص من المؤجر.

الفرع الثاني: الإختصاص القضائي في النزاعات المتعلقة بعقد الإيجار

على رافع الدعوى ان يقوم برفض قضية امام الجهة المختصة للفصل في النزاع فيها ولا بد من التفرقة بين الإختصاص عن رفع منازعة متعلقة بعقد الإيجار ولا بد من التفرقة بين الإختصاص النوعي والإقليمي.

أولا/ الإختصاص النوعي

يكون الإختصاص النوعي بعد أن تكون المحكمة المختصة هي التي يمكن ان تقبل الفصل في النزاع، ويكون في القسم من اقسام المحكمة، وهذا طبقا لنص المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،[2] ولما كانت قضايا عقد الايجار من بين القضايا العقارية فإن ذلك يكون من اختصاص وصلاحيات المحكمة للفصل فيها ونجد أن المشرع أعطى أهمية للمنازعة العقارية بصفة عامة، فقام بتحديد اختصاصات القسم العقاري ولقد نصت المادة 512 من نفس القانون على أنواع النزاعات منها المتعلقة بعقد الايجار ومنها نجد نشاطات الترقية العقارية ويدخل فيه عملية البناء، إثبات الملكية العقارية إيجار السكنات والمحلات المهنية وإيجارات فلاحية.

ويفصل القاضي المدني في القضية العقارية وهذا في حالة عدم إنشاء قسم خاص بالقسم العقاري وهذا ماجاء بصريح العبارة في المادة 32 فقرة 03 من القانون الإجراءات الإدارية والمدنية" غير أنه في

[1] انظر المادة04 من المرسوم التنفيذي76-146 المؤرخ في23 أكتوبر 1976،المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري،الجريدة الرسمية عدد12،المؤرخة سنة1977.

[2] أنظر المادة32 من القانون 08-09،المؤرخ في25 فيفري2008،المتضمن قانون الإجراءات الإدارية و المدنية ،جريدة رسمية عدد 21.

المحاكم التي لم تنشأ فيها الأقسام ويبقى القسم المدني هو الذي ينظر في جميع النزاعات باستثناء القضايا الاجتماعية".[1]

ثانيا/ الاختصاص الإقليمي (المحلي).

يكون الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها مواطن المدعي عليه وبالتالي فإن المدعي لا بد له من افتتاح الدعوى ومباشرتها وهذا ماجاء في نص المادة 37 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية، وفي حالة تعدد المدعون عليهم فلا بد من اختيار موطن أحد منهم وهذا ما جاءت به المادة 38 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية.

وتضيف المادة 39 معايير الاختصاص الإقليمي لبعض المواد مانحة إمكانية رفعها في محكمة غير محكمة المدعي عليه.[2]

وما جاءت به المادة 40من نفس القانون جعلت من الدعاوي العقارية يكون الإختصاص فيها لمحكمة وجود العقار بما فيها الدعاوي المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري وقد جاء في صريح هذه المادة في فقرتها الأولى" فضلا كما ورد في المواد 37.38.46 من هذا القانون ترفع الدعاوي أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار دعاوي الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوي المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار....."[3]

ويتبين لنا أن المنازعات المتعلقة بالإيجار سواء تمثلت الدعوى في الفسخ أو التنفيذ العيني لا بد أن يرفعها أمام المحكمة التي يقع في دائرتها موطن العقار على خلاف القاعدة التي تنص على محكمة موطن المدعي.

المطلب الثالث: إنقضاء عقد الإيجار

بعد تناولنا عقد الإيجار والمنازعات التي تترتب على إخلال أحد طرفي العقد، نتطرق إلى انقضاء عقد الإيجار، وتبيان الطرق التي ينتهي بها وهي كما يلي:

[1] أنظر المادة32 فقرة03 ، المرجع نفسه.
[2] أنظر عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات الأدارية والمدنية،(ترجمة للمحاكمة العادلة)،بدون طبعة ،دار النشر ، الجزائر،سنة 2009،ص37.
[3] أنظر المادة 40 من القانون 08-09 السابق الذكر.

الفرع الأول: إنقضاء عقد الإيجار بإنقضاء مدته

ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد، دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.[1]

وهذاما نصت عليه المادة 469 مكرر1 من القانون المدني" ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الايجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعارا لمدة شهرين .[2]

ويستشف من هذه المادة أن عقد الإيجار ينتهي بانقضاء مدته وانتهائه لسبب عائلي أو مهني.

أولا/ إنتهاءعقد الإيجار بإنقضاء مدته

باعتبار عقد الإيجار من عقود المدة فهو ينتهي بانقضاء المدة، فيتبين أنه من خلال إبرام عقد الإيجار لمدة محددة يعني أن الطرفين متفقات على جعل حد بمجرد وصول مدته، دون حاجة إلى إجراء معين وبالتالي على المستأجر أن يرد العين المؤجرة في نهايتها، دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.[3] وفي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر إبقاء العين المؤجرة تحت يده دون موافقة المؤجر وإلا أعتبر عاصيا وجاز الحكم عليه بالتخلية.[4]

إذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه، أعتبر الإيجار قد تجدد ضمنيا ولكن لمدة غير محددة ويتحسن إخباره بإنهاء العقد قبل وصول أجله.[5]

ثانيا/انتهاء عقد الايجار لسبب عائلي أو مهني

المشرع الجزائري أعطى الحق للمستأجر في إنهاء عقد الايجار إذا كان هناك أسباب عائلية، ومهنية تطلبت ذلك وهو ماجاء في نص في المادة 469 مكرر 01الفقرة الثانية منه وألزمت المستأجر أن يخطر المؤجر في اجل شهر واحد قبل موعد الفسخ ويكون برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

---

[1]أنظر مجيد مخلوفي ،الإيجار المدني ف-ي القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ،دار الخلدونية للنشر والتوزيع ،الجزائر،2008،ص162.
[2]أنظر المادة469 مكرر1 من القانون 07-05 السابق الذكر.
[3]أنظر عبد السلام ذيب ،المرجع السابق الذكر ،ص73.
[4]أنظر د جعفر محمد الجواد الفضلي ، المرجع السابق الذكر ،ص142-143.
[5]أنظر سليمان مرقس ،شرح القانون المدني ، المرجع السابق الذكر ،ص702.

ولم يحدد سبب معين وعليه كل سبب عائلي هو محل اعتبار، شريطة أن يثبت المستأجر هذا السبب، ومن الأسباب العائلية نذكر منها: زيادة أفراد العائلة بحيث العين المؤجرة لا تكتفي لإستعابهم ،التحاق أحد أبنائه بمؤسسات تعليمية بعيدة عن المسكن، الطلاق.....[1]

أما فيما يخص السبب المهني فالمشرع عمم هذا السبب ولم يحدده كما لم يشر لطبيعة الرابطة المهنية التي تربط المستأجر بالهيئة العامة، يكفي أن تكون هناك رابطة عمل فقط، وعلى هذا أن المستأجر أن يثبت هذا السبب وأن يكون مؤثرا وضروريا لإنهاء العلاقة الإيجارية.[2]

الفرع الثاني : فسخ عقد الإيجار

يعد الفسخ سببا من أسباب انحلال الرابطة التعاقدية الملزمة لجانبين، ويمكن فسخ العقد في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، أو استحالة تنفيذ العقد لهلاك العين المؤجرة،[3] وعليه إذا كان المؤجر مخل بالتزامه جاز للمستأجر طلب فسخ الإيجار، وكلما كان المستأجر مخل بالتزاماته جاز للمؤجر طلب فسخ الإيجار.

وهذه الأسباب قد تم ذكرها في المواد 477.480.489 من القانون المدني .

أما الفسخ الاتفاقي هو الذي يكون كحق للطرفين المتعاقدين في الاتفاق عند إبرام العقد على أنه يجوز لأحدهما فسخ العقد إذا لم يقر الطرف الأخر، بتنفيذ التزاماته دون اللجوء إلى القاضي لاستعداد حكم قضائي في شأنه:، وهناك حالات يترتب عنها فسخ عقد الإيجار من طرف المؤجر وتتمثل في عدم شغل الأمكنة من طرف المستأجر شخصيا وبصفة دائمة، وعدم احترام تخصيص الأمكنة، عدم المحافظة على العين المؤجر كرب أسرة صالح، ففي جميع هذه الحالات منح المشرع للمؤجر فسخ العقد فورا بقوة القانون مع طرد، المستأجر بموجب أم مستعجل.[4]

وعليه فإن الفسخ ممن صدر ومهما كان شكله قضائي أو اتفاقي فإن مرده عقد إيجار يؤدي على إنهاءه وبالتالي رجوع المتعاقدين إلى الحالة التي كانت عليها قبل انعقاد العقد.

[1] أنظر صلاح الدين جيلالي عيولة ، محمد سليماني ،المرجع السابق الذكر ،ص61.
[2] المرجع نفسه ،ص62.
[3] رزيقة تلمساني ،زهرة قصاد ،عقد الإيجار في اطار المرسوم التشريعي03/93 ،مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ليسانس ، تخصص قانون الأعمال ،لسنة2010-2011 ، ص46.
[4] أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 76-147 السابق الذكر.

الفرع الثالث: انتهاء عقد الايجار لأسباب أخرى

بالإضافة إلى انتهاءعقدالإيجاربانقضاء مدته أو عن طريق الفسخ فإن هناك أسباب أخرى لانتهاء هذا العقد [1]وسنتناول فيما يلي:

أولا/ انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو إعساره

نصت المادة469مكرر 2 من قانون 07. 05 على لا ينتقل الإيجار إلى الورثة غير أنه في حالة وفاة المستأجر مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة 06 أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفهباهضه بالنسبة لمواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم.

يجب ممارسة حق انهاء الايجارخلالستة 06 أشهر من وفاة المستأجر.....[2]

إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الايجار مجاوزا حدود حاجتهم ويكون طلب إنهاء العقد في مدة 06 أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر[3]. ووجوب إخطار ورثة المستأجر للمؤجر قبل شهرين من موعد انتهائه، وذلك بموجب محرر غير قضائي لإنهاء عقد الايجار.

إذا لم يعقد الايجار إلا بسبب المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصية ثم مات جاز لورثةالمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد.[4]

ثانيا/ إنتهاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة

يعد هلاك العين المؤجرة سببا من الأسباب انقضاء عقد الايجار، والهلاك الكلي للعين المؤجرة يؤدي إلى فسخ عقد الايجار بقوة القانون أما إذا كان الهلاك جزئيا، فالمستأجر طلب إما انتقاص ثمن الإيجار او فسخ عقد الايجار وله طلب التعويض إذا كان الهلاك أو التغيير بسبب المؤجر[5]. ومثال ذلك نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والتي تقع على محل عقد الإيجار فينتهي

[1]أنظر د عبد الرزاق السنهوري،المرجع السابق الذكر ،ص883.
[2]أنظر المادة 469 مكرر2 من القانون 07-05 السابق الذكر .
[3]أنظر عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق الذكر ًص319
[4]المرجع نفسه ،ص319..
[5]انظر المادة 481 من القانون 07-05 السابق الذكر .

بذلك الإنتفاع من المستأجر وللمستأجر أن يطلب الفسخ لعدم تمكنه من الإنتفاع بالعين المؤجرة وترتيب على ذلك أن الإيجار ينفسخ كما ينفسخ لو أن العين المؤجر قد هلكت فعلا.[1]

ثالثا/ إنتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة

الأصل أن الإنتقال ملكية الشيءالمؤجر لا يترتب عليه إنهاء الإيجارة التي عقدها صاحب الشيء ولكن من انتقل إليه هذا الشيء يعتبر من غير المتعاقدين، فلا تسري عليه الإيجارة إلا إذا كان لها تاريخ ثابت.[2]

فإذا كان الايجار تاريخ ثابت، فإن من انتقلت اليه الملكية أن يحترم الايجار، فهو بالنسبة للمستأجر يحل محل المؤجر الأصلي في حقوقه والتزاماته فعلية أن يمكن المستأجر من الانتفاع وان يضمن له هذا الانتفاع.

وإذا لم يكن له تاريخ سابق على التصرف الذي نقل الملكية فإنه لا يسري على من انتقلت إليه الملكية، وله أن يخرج المستأجر من العين المؤجرة.

وعليه يجبر المستأجر على الاخلاء بشرطين : أولهما أن ينب ه عليه بالإخلاء في المواعيد، وبالتالي أن يستوفي المستأجر من المؤجر تعويضي عما لحقه من ضرر بسبب انتهاء عقد الايجار قبل ميعاده.[3]

[1] أنظر هلال شعوة ،المرجع السابق الذكر ،ص237 .
[2] انظر د عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق الذكر نص322.
[3] المرجع نفسه ، ص323.

خلاصة الفصل

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى مفهوم عقد الايجار والأثار التي تترتب عليه والمتمثلة في التزامات طرفي العقد المؤجر والمستأجر و ايضا آثار التاجير بالنسبة للمستفيد من التاجير وقد تطرقنا أيضا إلى انتهاء عقد الايجار في التشريع الجزائري، كما قد استحدث من خلال القانون 07.05 السبب العائلي والمهني لانتهاء عقد الايجار بالإضافة إلى أسباب انقضاءبانتهاء المدة وانقضاء قبل انتهاء المدة وأسباب أخرى.

وايضا تختلف مدة الإيجار تختلف في القواعد العامة والقواعد الخاصة بحيث أن مدة الإيجار في القواعد العامة تكون المدة التي يستغرقها عمل معين فانه لايوجد حد أدنى ولا أقصى لعقد الإيجار ،أما في القواعد الخاصة فان مدة الإيجار تحدد وفقا لطبيعة النشاط دون أن تتجاوز 65 سنة مهما كانت الأسباب.

وكما تناولنا المنازعات التي تنشأ عن إخلال طرفي العقد والجزاء متمثل في المطالبة بالتعويض، الفسخ أو التنفيذ العيني.

الخاتمة

لقد تطرقنا في موضوعنا إلى الوسائل القانونية للإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة والمتمثلتان في الإمتياز والإيجار.

بحيث تطرقنا في الفصل الأول الى الإمتياز مع ذكر مفهومه والآثار القانونية المترتبة عليه وإنقضائه بحيث توصلنا إلى نتائج أهمها:

- أن المشرع أضاف حقوقا جديدة في القانون 10-03 لم تكن موجودة في القانون رقم87-19 ،كما ألزمه إحترام جملة من الإلتزامات الواردة في القانون 10-03 او في دفتر الشروط الملحق به ،وبالمقابل الدولة لها حقوق وسلطات من أهمها سلطة الرقابة.
- ان المشرع أولى اهتماما كبيرا لعقد الإمتياز سواءا من الناحية القانونية حيث نظمه بموجب الامر08-04 والمرسوم التنفيذي 09-152، أو من الناحية الواقعية باعتباره من العقود الاكثر تعاملا أما الفصل الثاني فتطرقنا إلى عقد الإيجار بتبيان مفهومه وآثاره القانونية ،وأخيرا إنقضائه ،بحيث توصلنا إلى أن المشرع إستحدث من خلال القانون 07-05 السبب العائلي والمهني لإنقضاء عقد الإيجار،والجزاءات المترتبة عن المنازعات المتمثلة في المطالبة بالتعويض ،الفسخ ،أو التنفيذ العيني وأيضا تطرقنا من خلال القانون90-30 والمرسوم التنفيذي رقم12-427 حيث توصلنا انه يتم منح التاجير على الاملاك العقارية والاملاك المنقولة من قبل مصالح إدارة أملاك الدولة للأشخاص المخولين قانونا

ونستنتج في الأخير أن المشرع الجزائري أولى إهتماما كبيرا لعقد الإمتياز سواءا من الناحية القانونية حيث نظمه بموجب قوانين ،أو من الناحية الواقعية بإعتبار أن عقد الإمتياز من العقود الأكثر تعاملا من الناحية العملية ،أما عقد الإيجار فلم يحضى باهمية كبيرة كعقد الإمتياز ، فكان على المشرع تنظيمه بموجب قانون خاص ينظم أحكامه.

وخلصنا في دراستنا أن الدولة دأبت على خلق مناخ ملائم للإستثمار إلا أن بيئة الإستثمار مازالت دون المستوى المطلوب لتحقيق تنمية إقتصادية شاملة ،وعزوف المستثمرين الأجانب لذلك نقترح جملة من الحلول:

-تعزيز قانون الإستثمار رقم 16-09 الساري المفعول بالنصوص التنظيمية المناسبة لضمان التطبيق السليم لما جاء في مضمون مواده.

- العمل على ضمان إستقرارإقتصادي بالتوجه نحو المزيد من الحرية الإقتصادية.

- على المشرع وضع إطار قانوني للنصوص القانونية والتشريعية لتحقيق الفعالية لإستقطاب رؤوس الأموال الوطنية الخاصة و الأجنبية منها ، للدفع بعجلة الإستثمار.

- ضرورة تدخل الدولة من خلال التاثير على المؤسسات لتوجيه الإستثمار بما يسمح بتحقيق تنمية إقتصادية وخلق البيئة المشجعة لقيام الإستثمار.

قائمة المراجع

المراجع

الكتب:

1- إبراهيم طه فياض ،العقود الإدارية ، الطبعة الأولى، مكتبة الفلاح ،الصفاة، الكويت ،1981.

2- سليمان مرقس،شرح القانون المدني (العقود المسماة) ،المجلد الثاني ،الطبعة الرابعة ،سنة 1985.

3- أحمد عبد الرزاق خليفة سعيدان،القانون والسيادة وإمتيازات النفط ،الطبعة الثانية ،مركز الدراسات الوحدة العربية ،لبنان ،1997

4- عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،العقود الواردة على حق الإنتفاع بالشيء ،الإيجار والعارية ،المجلد الثاني ،منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ،لبنان ،1998

5- عصام أنور السليم،الوجيز في عقد الإيجار ،(الأحكام العامة في الإيجار)،الجزء الأول ،دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ،مصر سنة2000.

6- رمضان أبو السعود ،العقود المسماة ،عقد الإيجار ،الأحكام العامة في الإيجار،بدونطبعة،الفتح للطباعة والنشر 2001.

7- بن رقية بن يوسف ،شرح قانون المستثمرات الفلاحية ،الطبعة الأولى ، الجزائر ، ديوان الأشغال التربوية2001.

8- عبد السلام ذيب،عقد الإيجار المدني ،دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه وإجتهاد المحكمة العليا،الطبعة1 ،الديوان الوطني للأشغال التربوية ،2001.

9- ليلى زروقي ، التقنيات العقارية ،الجزء الأول ،العقار الفلاحي ، الطبعة الثانية ،الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ،2001.

10- بن رقية بن يوسف ،كتاب أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري ،الطبعة الثانية ،الديوان الوطني للأشغال التربوية ،سنة2002.

11- حمدي باشا عمر ، دراسات قانونية مختلفة ،عقد الإيجار ،ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية ، نظرات حول عدم إستقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،طبعة2002.

12- مصطفى محمد الجمال ،الموجز في أحكام الإيجار (أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وتشريعات إيجار الأماكن في ضوء تطبيقات القضاء وشروحات الفقه)،الطبعة الأولى ، الفتح 2002.

13- أحمد محيو ،المنازعات الإدارية،ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد ،الطبعة الخامسة ،ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ،2003.

14- سمية بركاهم لنقار،منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة ،في مجال الملكية والتسيير ،الطبعة الأولى ،الديوان الوطني للأشغال التربوية ،الجزائر ،2004.

15- عبد الحميد الشواربي ،أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني ،منشأة المعارف بالإسكندرية ،سنة2004.

16- عمار عوابدي ،النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء الثاني ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون ، الجزائر ،2004.

17- محمد بعلي ، القانون الإداري ،دار العلوم والنشر والتوزيع ،عنابة ، الجزائر ،بدون طبعة ،2004.

18- سليمان محمد الطماوي ،الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الخامسة ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، مصر ،2005.

19- جمال بوشنافة ،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ن2005-2006.

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

21- برهام محمد عطا الله ،الوسيط في إيجار الأماكن ، بدون طبعة ،مؤسسة الثقافة الجامعية ، كلية الحقوق ،جامعة الإسكندرية 2006.

22- حمدي باشا عمر ،ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ،كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، الطبعة الثالثة ، الجزائر ،دار هومة ،2007.

23- هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة ،دار الجسور للنشر والتوزيع ،طبعة2007.

24- حمدي باشا عمر ،ليلى زروقي ،المنازعات العقارية ، الطبعة العاشرة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،بوزريعة،الجزائر ن2008.

25- عبد العزيز عبد المنعم خليفة،الأسس العامة للعقود الإدارية ، بدون طبعة ، دار الكتب القانونية ، مصر ،2008.

26- زينب شويخة ،الإجراءات المدنية في ظل القانون 08-09، الجزء الأول ، الطبعة الأولى ، دار أسامة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ،2009.

27- عبد السلام ذيب ،قانون الإجراءات الإدارية والمدنية الجديد(ترجمة للمحاكمة العادلة)،بدون طبعة ، دار النشر ، الجزائر ،2009.

28- عمار بوضياف ،دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات الإدارية والمدنية ،دراسة تشريعية وقضائية وفقهية ،جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ،2009.

29- عمار بوضياف ،شرح تنظيم الصفقات العمومية ، الطبعة الثالثة ، جسور للنشر والتوزيع ، المحمدية ، الجزائر ،2011.

30- جعفر محمد الجواد الفضلي ،الوجيز في عقد الإيجار ،منشورات زين الحقوقية ،التفسير والنشر والإعلان ،2013.

31- بوجردة خلوف ،العقار الصناعي ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ،2014.

32- مقنى بن عمار ، النظام القانون لحقوق الإمتياز ، (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى ، دار الفكر الجامعي ،2015.

المذكرات

1- راضية بن مبارك ، التعليق على التعليمة رقم 394-842 المتعلقة بإمتياز المرافق العمومية المحلية وتاجيرها ،مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ،سنة 2001-2000.

2- لمياء بوراري ،المنازعات العقارية الإدارية في إطار القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية ،(مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء) ،الجزائر سنة 2004-2007.

3- فسيح حمزة ،التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر ،(مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجيستير) ،فرع الدولة والمؤسسات العمومية ،كلية الحقوق جامعة الجزائر سنة 2005.

4- رضا بوعافية ،أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ،مذكرة ماجيستير في القانون العقاري ،كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر بباتنة الجزائر ، سنة 2008-2009.

5- رزيقة تلمساني ،زهرة قصاد ،عقد الإيجار في إطار المرسوم التشريعي 03/93 مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ليسانس ، تخصص قانون الأعمال سنة2010-2011.

6- أحمد جبوري ،إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز ،مذكرة لنيل شهادة الماجيستير ،كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص ،جامعة سعد دحلب ،البليدة سنة2011.

7- اسية هتشان ،نظام الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ،مذكرة للحصول على شهادة الماستر ،تخصص القانون العقاري ،كلية الحقوق ،جامعة يحي فارس ،المدية سنة 2011-2012.

8- نعيمة آكلي ،النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر ، مذكرة ماجيستير في القانون ، فرع قانون العقود ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزوسنة2012-2013.

9- صلاح الدين جيلالي عيولة، محمد سليماني ،عقد الإيجار الوارد على العقار في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص القانون العقاري ،كلية الحقوق ، جامعة المدية سنة2012-2013.

10- خديجة زروقي ، إلتزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات ،مذكرة لنيل درجة الماجيستير في قانون الأعمال المقارن ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة وهران سنة 2012-2013.

11- نسرين بحري ، إبتسام مناصري ، الإمتياز كآلية لإستغلالالإستثمار في الأملاك العقارية الخاصة للدولة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة يحي فارس سنة2013-2014.

12- حميد جلاجل ،التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون إقتصادي ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الدكتور ظاهر مولاي ،سعيدة سنة2014-2015.

13- سميرة سعيد شيكر ،راضية قريشي ،عقد الإمتياز والمنازعات المترتبة عنه، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس ،المدية سنة2015-2016.

14- منصورة الفاطمي ، نسرين خليفة ،إدارة أملاك الخاصة للدولة ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة يحي فارس ،المدية ،سنة2017-2018

15- عبد الناصر القيرواني ،إدارة أملاك الدولة ودورها في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس ، المدية ،سنة 2017-2018.

16- جلول محده ،دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية ،(أطروحة لنيل درجة الدكتوره في القانون)،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة يحي فارس ،المدية،سنة2018-2019.

الملتقيات والمحاضرات

1- صالح بوهلة ،مخاضرات ألقيت على دفعة المفتشيين الرئيسين ،المدرسة الوطنية للضرائب ،القليعة ،تيبازة ،سنة 2009.

2- سهام عبدلي ،ملخص في دروس الأملاك الوطنية في القانون العام ،جامعة قسنطينة ، السنة الجامعية ،2014-2015.

النصوص القانونية

النصوص التشريعية.

1-- الأمر 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية ، الجريدة الرسمية عدد12المؤرخة في 12 فبراير 1977.

2- الأمر76-94 المؤرخ في 23 أكتوبر1976 المتضمن نظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن المبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري ،جريدة رسمية عدد12 لسنة1977 .

3- القانون87-19 الذي يحدد كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وحقوق المنتجين وواجباتهم .

4- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1-12-1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير،جريدة رسمية عدد52 ، الصادرة في 02-12-1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت2004 ،جريدة رسميةعدد 51 الصادرةفي 15 اوت 2004.

5- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.

6- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف العامة ،جريدة رسمية عدد21 .

7- القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ،جريدة رسمية عدد 44 الصادر في 17 جوان1998.

8- القانون 01-07 المؤرخ في22ماي2001 المعدل والمتمم لقانون الاوقاف العامة 91-10 .

9- الأمر 05-02 المؤرخ في 26-2-2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26-9-1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري ، جريدة رسمية عدد11 .

10- قانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو2007 المتضمن القانون المدني ،المعدل والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، جريدة رسمية عدد31.

11 القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفيري 2008 المتضمن قانون الإجراءات الإدارية والمدنية ، جريدة رسمية عدد21

12-الأمر 08-04 المؤرخ في 01-9-2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ،جريدة رسمية عدد49 الصادرة بتاريخ 03-9-2008.

13-القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-8-2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد46ن، المؤرخة في 10-8-2008.

14-القانون رقم10-03 المؤرخ في 15-8-2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ،جريدة رسمية عدد46 المؤرخة في 18-8-2010.

15-القانون 11-11 المؤرخ في18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة2011 ،جريدة رسمية عدد40 الصادرة بتاريخ 20جويلية 2011 التي تعدل المادة 5 من الأمر 08-04 .

16-القانون رقم12-12 المؤرخ في 26-12-2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ،جريدة رسمية عدد72 الصادرة بتاريخ 30-12-2012 .

17-القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ،جريدة رسمية عدد78 الصادرة بتاريخ 31-12-2014.

النصوص التنظيمية

1- المرسوم التنفيذي رقم 76-145 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن إنشاء لجان منح المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري .

2- المرسوم التنفيذي رقم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ،جريدة رسمية عدد 12 المؤرخة سنة 1977.

3- المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03مارس1984 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس1984 المتعلق بالمناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد10 المؤرخة في 06 مارس1984.

4- المرسوم التنفيذي رقم 89-35 المؤرخ في 1989 المحدد لشروط تخصيص المساكن الإجنماعية الحضرية الجديدة وكيفيات ذلك .

5- المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20يونيو 1989 المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات التابعة لها .

6- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها ،جريدة رسمية عدد25 المؤرخة في 19 ماي1991.

7- المرسوم التنفذي رقم 94-69 المؤرخ في 30-3-1994 المتعلق بتحديد نموذج عقد الإيجار ،جريدة رسمية عدد14.

8- المرسوم التنفذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 المتضمن كيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه ،جريدة رسمية عدد83 الصادرة بتاريخ 17-12-1997.

9- المرسوم التنفذي رقم 97-566 المؤرخ في 24-12-1997 المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار والمطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للإستغلالإبتداءا من اول يناير 1998 ، جريدة رسميةعدد77.

10- المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01-02-1998 المتضمن تحديد شروط الحصول على مساكن عمومية تجارية ذات طابع إجتماعي وكيفيات ذلك ـ جريدة رسمية عدد5.

11- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 .

12- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أفريل2007 ،المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المؤرخ في 30-08-2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، جريدة رسمية عدد27 المؤرخة في 25-04-2007.

13- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02-مايو 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، جريدة رسمخية عدد27 الصادرة بتاريخ 06-ماي-2009.

14- المرسوم التنفيذي رقم10-326 المؤرخ في 23-12-2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،جريدة رسمية عدد79 لسنة 2010.

15- المرسوم التنفيذي رقم 11-06 الذي يحدد كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية ،جريدة رسمية عدد02 لسنة 2010.

16- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر2012 ،يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ،جريدة رسمية عدد69 ،المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

الفهرس

العنوان	الصفحة
الشكر	
الاهداء	
المقدمة	02
الفصل الأول:الإطارالمفاهيمي لعقد الإمتيازللإستثمارفي الأملاك الوطنية الخاصة	07
المبحث الاول :مفهوم عقد الإمتياز	07
المطلب الأول :تعريف عقد الإمتياز	07
الفرع الأول : التعريف الفقهي لعقد الإمتياز	07
أولا:تعريف الدكتور سليمان الطماويللإمتياز	07
ثانيا :تعريف الفقيه دي لوباديرللإمتيازde laubadere	07
ثالثا :تعريف الدكتور عصمت عبد الله شيخ للإمتياز	08
رابعا : تعريف الفقيه هيجل للإمتيازgidel	08
الفرع الثاني : التعريف القانوني	08
أولا: التعريف بالإمتياز في اطار الأمر08-04	08
ثانيا:التعريفبالإمتياز في اطار القانون 10-03	09
ثالثا: التعريف بالإمتياز في اطار المرسوم التنفيذي 97-483	10
الفرع الثاث: خصائص عقد الإمتياز	11
أولا: عقد إداري	11

ثانيا: حق عيني	12
ثالثا: وارد على الأراضي الفلاحية والموجهة للإستثمار	12
رابعا: محدد المدة	12
خامسا :عقد ينتج عنه إلتزامات مالية متبادلة	13
المطلب الثاني : شروط وإجراءات إستغلال العقار لمنح الإمتياز	13
الفرع الأول: شروط وإجراءات منح الإمتياز لإستغلال العقار الفلاحي	14
أولا: شروط منح الإمتياز لإستغلال العقار الفلاحي	14
أ: شروط خاصة بالأطراف	14
ب- الشروط المهنية	14
ت- الشروط المتعلقة بالارض	15
1- ان تكون الارض الفلاحية خاضعة للقانون 87-19	15
2- ان تكون محل الارض غير مخصصة لتسيير مرفق عام	15
3- الاملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة	15
ثانيا: إجراءات منح الإمتياز	16
أ- الإجراءات الأولية لعقد الإمتياز	16
ب- الإجراءات النهائية لعقد الامتياز...	17
ت- الجهة المكلفة بمنخ الإمتياز	17
ث- التسجيل والشهر	18
الفرع الثاني: شروط وإجراءات إستغلال العقار الصناعي عن طريق الإمتياز	18

أولا: شروط منح الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي	19
أ- شروط منح الإمتياز المتعلقة بالأطراف	19
1- فيما يخص الادارة مانحة الإمتياز	19
2- فيما يخص المستثمر طالب الامتياز	20
ب- شروط منح الإمتياز المتعلقة بالعقار الصناعي	20
ثانيا: إجراءات منح الإمتياز على العقار الصناعي	21
أ- الإمتياز الممنوح عن طريق المزاد العلني	21
1- المزاد العلني المفتوح	21
2- المزاد العلني المفتوح	21
3- الجهة المكلفة بمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح او المحدود	21
4- صيغة الامتياز	22
ب- الإمتياز الممنوح عن طريق التراضي	22
1- المشاريع الاستثمارية التي تستفيد من الإمتياز بالتراضي	22
2- الجهة المختصة بمنح الغمتياز عن طريق التراضي	23
المبحث الثاني:الآثار القانونية لعقد الإمتيازوإنقضاءه	24
المطلب الأول :الآثار المترتبة عن نظام الإمتياز	24
الفرع الأول: الآثار القانونية بالنسبة لإستغلال العقار الفلاحي	24
أولا:حقوقوإلتزامات صاحب الإمتياز(المستثمر)	24
أ-حقوق المستثمر صاحب الإمتياز	24

1- الحق في تشييد المستثمرة الفلاحية	25
2- الحق في رهن العقار	25
3- حق تجديد عقد الإمتياز	25
4- الحق في فسخ عقد الإمتياز	26
5- الحق في الخروج من الشيوع	26
6- التنازل عن عقد الإمتياز	27
ب-إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز	27
1- الإطلاع على الأملاك الممنوحة	28
2- المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة	28
3- المحافظة على الوجهة الفلاحية	28
4- إبرام عقد الشراكة	29
5- دفع الإتاوة	29
ثانيا:حقوق وإلتزامات الدولة مانحة الإمتياز	29
أ- حقوق الدولة مانحة الإمتياز	29
1- حق ممارسة الشفعة	30
2- سلطة الرقابة	31
3- سلطة توقيع الجزاءات	31
ب- إلتزامات الإدارة	31
1- لايجوز للإدارة التحلل من العقد بعد اتمام ابرامه	31

2- اختراام المواعيد	32
3- ان لاتقوم باي عمل من شانه ان يعرقل تنفيذ العقد	32
الفرع الثاني:الآثار القانونية بالنسبة لإستغلال العقار الصناعي	32
أولا:حقوق وإلتزامات في مواجهة المستثمر صاحب الإمتياز	32
أ- حقوق في مواجهة المستثمر صاحب الامتياز	32
1-الحق في أنشاء رهن رسمي	32
2...الحق في التنازل عن البنايات المنجزة	33
ب-إلتزامات صاحب الامتيازفي مجال إستغلال العقار الصناعي	33
1- إلتزام المستفيد في تحمل كل الضرائب والرسوم والمصاريف	34
2- الالتزام باحترام الارتفاقات	34
3- الالتزام بالابلاغ عن الممتلكات الثقافية	34
ثانيا: حقوق وإلتزامات الإدارة مانحة الإمتياز	34
أ- حقوق الادارة مانحة الامتياز	34
1- الحق في اقتضاء الإتاوة الايجارية من صاحب الإمتياز	34
2- الحق في اسقاط الإمتياز	35
ب- إلتزامات الادارة مانحة الإمتياز	35
المطلب الثاني:المنازعات الناشئة عن عقد الإمتياز	36
الفرع الأول :المنازعات المتعلقة بإستغلال العقار الفلاحي	36
أولا: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي	36

أشروط رفع الدعوى أمام القضاء العادي	37
1- الشروط الموضوعية	37
2- الشروط الشكلية	38
ب-النزاعات المثارة امام القاضي العادي	39
1- النزاعات المثارة بين المستثمرين فيما بينهم	39
2- النواعات التي تثار بين المستثمر صاحب الإمتياز والغير	39
ت: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري	40
أ- الشروط الخاصة لرفع الدعوى الإدارية	40
1-شرط القرار الإداري	40
2شرط التظلم المسبق	40
3 شرط ميعاد رفع الدعوى	41
ب- بعض المنازعات امام القضاء الإداري	41
الفرع الثاني:المنازعات المتعلقة بإستغلال العقار الصناعي	42
أولا: تحديد طبيعة المنازعات بإستغلال المتعلقة بالغقار الصناعي	43
أ- منازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز	43
ب- منازعات متعلقة بتنفيذ عقد الإمتياز	43
ت- المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز	43
ثانيا: الجهة القضائية المختصة للفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي	44
أ- إختصاص القضاء العادي	44

ب- إختصاص القضاء الإلإداري	44
المطلب الثالث: إنقضاء عقد الإمتياز	45
الفرع الأول: إنقضاء عقد الإمتياز بالطرق العادية	45
أولا: إنقضاء عقد الإمتيازبإنتهاء المدة	45
ثانيا:إنقضاء عقد الإمتياز بوفاة المستثمر	46
الفرع الثاني :إنقضاء عقد الإمتياز بالطرق الغير عادية	46
أولا:فسخ عقد الإمتياز	46
أ- حالة وجود إخلالات إتجاه المستثمرة الفلاحية	47
ب- حالات إخلال اتجاه الدولة	47
ت- الآثار المترتبة عن الفسخ الإداري..	48
ثانيا: إنقضاء عقد الإمتياز بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز	48
ثالثا: إسترجاع الدولة لوعائها العقاري	48
الفصل الثاني:النظام القانوني لعقد الإيجار في الأملاك الوطنية الخاصة	51
المبحث الأول:أحكام عقد الإيجار	52
المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار	52
الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار	52
الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار	53
أولا: عقد شكلي	53
ثانيا:عقد زمني	53

ثالثا: عقد ملزم لجانبين	54
رابعا:عقد يقع على الأشياء الغير قابلة للإستهلاك	54
الفرع الثالث: أنواع الإيجارات الواردة على العقار	54
أولا:الإيجارات الواردة على العقارات المبنية....	54
أ- الإيجار المطبق على المحلات والأملاك التابعة للدولة	55
ب- إيجار المحلات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري	55
	56
ثانيا: عقود الإيجار الواردة على الأراضي الفلاحية	57
ثالثا: عقد إيجار الأملاك الوقفية	57
أ-عقود الإيجار الواردة على الأملاك الوقفية المبنية	58
ب عقود الإيجار الوارد على الأملاك الوقفية غير المبنية	58
الفرع الرابع: أركان عقد الإيجار	58
أولا: التراضي في عقد الإيجار	58
أ وجود التراضي بين طرفي العقد	58
ب-شروط صحة التراضي	60
1- الاهلية	60
2- سلامة الرضا من عيوب الرضا	60
ثانيا: محل عقد الإيجار	60
أ الشيئ المؤجر	60

ب مدة الإيجار	61
ت بدل الإيجار	61
ثالثا:السبب في عقد الإيجار	62
رابعا :الشكلية في عقد الإيجار	62
المطلب الثاني تاجير الاملاك الخاصة للدولة	63
الفرع الأول: التاجير الخاضع للقواعد العامة	63
أولا:تاجير الاملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني	64
ثانيا: تاجير الاملاك الخاصة للدولة عن طريق التراضي	64
الفرع الثاني: التاجير الخاضع للقواعد الخاصة	65
أولا:التاجير باستعمال حق الإمتياز السكني	65
ثانيا :تاجير الدبلوماسية والقنصلية والسلطات المعتمدة في الجزائر	66
ثالثا:تاجير العقارات أو المحلات ذات الإستعمال السكني أو الصناعي أو الحرفي	66
الفرع الثالث :إجراءات عملية التاجير	66
المطلب الثالث: إثبات عقد الإيجار	67
الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار في القانون المدني....07-05	67
الفرع الثاني : إثبات عقد الإيجار في النصوص الخاصة	67
أولا : عقد الإيجار في القانون التجاري	67
ثانيا :عقد الإيجار الوارد على أملاك الدولة	68
ثالثا: عقد الإيجار بالنسبة لسكنات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري	68

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على إبرام عقد الإيجار	69
المطلب الأول:إلتزامات طرفي العقد	69
الفرع الأول: إلتزامات المؤجر	69
أولا:إلتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة	69
ثانيا:إلتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة	70
ثالثا: الإلتزام بضمان التعرض	70
أ- ضمان المؤجر عدم التعرض	70
ب-التزام المؤجر بضمان التعرض الشخصي	70
ت التزام المؤجر بضمان تعرض الغير	71
رابعا:إلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية	72
الفرع الثاني :إلتزامات المستاجر	72
أولا: إلتزام المستاجر بدفع الأجرة	73
ثانيا : إلتزام المستاجربإستعمال العين المؤجرة	74
ثالثا:إلتزام المستاجر برد العين المؤجرة	75
المطلب الثاني : المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار	75
الفرع الأول:المنازعات الناشئة بين طرفي العقد	75
أولا:المنازعات الناشئة عن إخلال المؤجر بإلتزاماته	75
أ- إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم	76
1- التنفيذ العيني	76

2- فسخ العقد	76
3- التعويض	76
ب -إخلال بالتزام الصيانة	76
ت -إخلال المؤجر بالضمان	77
1 -إخلال المؤجر بضمان الإنتفاع	77
2 إخلال المؤجر بضمان العيوب الخفية	77
ثانيا: المنازعات الناشئة عن إخلال المستأجر بإلتزاماته	78
أ -جزاء الإخلال بدفع بدل الإيجار	78
ب- إخلال المستاجر برد العين المؤجرة	78
1- التنفيذ العيني	78
2 -المطالبة بالتعويض	78
ت- إخلال المستاجر بعدم إستعمال العين المؤجرة فيما أعدت	79
الفرع الثاني: الإختصاص القضائي في النزاعات المتعلقة بعقد الإيجار	79
أولا: الإختصاص النوعي	79
ثانيا: الإختصاص الإقليمي(المحلي)	80
المطلب الثالث: إنقضاءعقد الإيجار	80
الفرع الأول :إنقضاءعقد الإيجار بإنقضاء مدته	81
أولا : إنتهاءعقد الإيجار بإنقضاءمدته	81
ثانيا:إنتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني	81

الفرع الثاني: فسخ عقد الإيجار	82
الفرع الثالث :إنتهاء عقد الإيجار لأسباب أخرى	83
أولا :إنتهاءعقد الإيجار بوفاة المستأجر أو إعساره	83
ثانيا: إنتهاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة	83
ثالثا: إنتهاء عقد الإيجار بإنتقال ملكية العين المؤجرة	84
الخاتمة	87
قائمة المراجع	90
الفهرس	99