وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

إدارة الأملاك الخاصة للدولة

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبتين:

الفاطمي منصورة

خليفة نسرين

تحت إشراف الأستاذة:

تواتي سهيلة

لجنة المناقشة .

الأستاذة تواتي سهيلة.....عضوا مشرفا
الاستاذ العريض لمين .....رئيسا
الاستاذة قصير ليلى .....عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2017- 2018

تشكرات

الحمد لله رب العالمين و الشكر و المن له عز و جل الذي ألهمني الصبر و القوة لإتمام هذا العمل المتواضع ،

و بعد الصلاة على الحبيب المصطفى عليه أزكى الصلاة و السلام،

نتقدم بالشكر الجزيل و الثناء الكبير للأستاذة الفاضلة تواتي سهيلة التي قبلت الإشراف على هذا العمل،

كما نشكر أساتذتنا الكرام أعضاء لجنة المناقشة،

و إلى كل أساتذتنا بدون استثناء مع خالص الشكر و التقدير،

إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل المتواضع من قريب أو بعيد،

و الشكر موصول لكل طلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

- كل من الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما، إلى أبي الذي ساندني منذ بداية مشواري الدراسي من الابتدائي إلى غاية الجامعي، ولم يرفض لي أي طلب، وأمي الغالية التي سهرت الليالي من أجل أن أصل إلى هذا المستوى،
- إلى كل من أخوتي جميلة وفلة، سيد أحمد وخاصة صغير العائلة الطاهر،
- إلى جدتيي وجدي أمدهم الله بطول العمر،
- إلى من كانت لي أختا وابنة خالة في نفس الوقت فاطمة الزهراء التي أتمنى لها تحقيق كل أمانيها،
- إلى جميع أبناء وبنات خالاتي وعماتي، وبنات وأبناء أعمامي أخوالي،
- إلى كل خالات من الكبيرة إلى الصغيرة، وخاصة خالة جميلة التي أهلكتها بطلباتي المتكررة والكثيرة،
- وإلى كل أقاربي سواء من جهة أبي أو من جهة أمي، وخاصة إلى نور عيوني مصطفى ومساندي في هذا المشوار،
- وإلى كل صديقات من السنة الأولى ابتدائي إلى غاية السنة الثانية ماستر، خاصة خديجة و فايزة و منصورة زميلتي في إعداد هذه المذكرة.

نسرين

إهداء:

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى الوالدين الكريمين أطال الله عمرهما و إخوتي،

إلى كل عائلة الفاطمي، مخلوفي،

إلى كل الأصدقاء،

إلى كل من مد لي يد العون، و إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم و المعرفة إلى أساتذتنا الأفاضل،

إلى كل طالب علم أهدي هذا العمل،

منصورة

خضعت الجزائر أثناء فترة الاستعمار لنظام مزدوج في مجال أملاك الدومين (أملاك عامة و أملاك خاصة) ، وهذا التقسيم يستمد أصوله من النظرية التقليدية للأملاك العامة التي نجد أصولها في الفقه الفرنسي التي كرسها قضاء مجلس الدولة الفرنسي في هذا المجال ، حيث بقي العمل بالتشريع الفرنسي في الجزائر في المرحلة الممتدة من 1962 إلى غاية 1984 ، من خلال الأمر الصادر في 31 نوفمبر 1962 الذي قضى بسريان التشريعات الفرنسية ما لم تمس بالسيادة الوطنية ، ثم بعد ذلك صدرت جملة من القوانين كالقانون 84-16 المؤرخ في 30-06-1984[1] الذي كرس نظام وحدة الأملاك الوطنية و قضى على الازدواجية التي كانت موجودة في التشريعات الفرنسية.

وبعد صدور القانون 84-16 المصدر الأساسي المنظم لأحكام الأملاك الوطنية و الحد الذي قطع الصلة بالقوانين الفرنسية حيث نصت المادة الأولى منه على أنه : (تتكون الأملاك الوطنية من مجموع الممتلكات و الوسائل التي تملكها المجموعة الوطنية و التي تحوزها الدولة و جماعاتها المحلية في شكل ملكية للدولة طبقا للميثاق الوطني و الدستور و التشريع الجاري العمل به الذي يحكم سيرة الدولة و تنظيم اقتصادها و تسيير ذمتها .)

ولقد اعتبر هذا القانون أن تسيير الأملاك الوطنية واستغلالها يتم لصالح و لفائدة المجموعة الوطنية المتمثلة في الدولة و الجماعات المحلية و الشعب ،كما تضمن مجموعة من المبادئ التي تحكم الأملاك الوطنية و المتمثلة في مبدأ التسيير و الاستغلال لصالح و لفائدة المجموعة الوطنية، مبدأ الحماية و المحافظة، مبدأ الجرد ، مبدأ عدم القابلية للتصرف ، عدم الحجز ، عدم التقادم ، و مبدأ الرقابة في التسيير. وعليه فقد اعتمد المشرع الجزائري في القانون 84-16 على خمسة أصناف دون بيان المعيار المعتمد في عملية التصنيف والمتمثلة في: أملاك وطنية عامة، أملاك مستخلصة، أملاك اقتصادية، أملاك عسكرية، أملاك خارجية.

وفي سنة 1989 تم صدور دستور 1989 الذي جاء بتصور جديد للأملاك الوطنية و إعادة تقسيمها إلى أملاك عامة و أملاك خاصة في المادة 18 منه، فمن خلاله صدرت جملة من القوانين و المراسيم التنفيذية ،منها قانون 90-25 [2]الذي نص صراحة على ازدواجية الأملاك الوطنية ، و لتأكيد

[1] الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 1984.

[2] قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 19نوفمبر 1990.

هذا المبدأ صدر القانون 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية[3] حيث قسم أملاك الدولة إلى عامة و خاصة.

غير أن ما يهمنا في هذه الدراسة هو الأملاك الخاصة التابعة للدولة فقط (أي يخرج من نطاق دراستنا الأملاك الخاصة التابعة للبلدية و الولاية)، التي من خصائصها أنها تمثل ملكية استغلال إذ أنها تؤدي وظيفة مالية و اقتصادية ، وهي تلك الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، و عليه فإن الأملاك الخاصة للدولة تكون موجهة أساسا من أجل تقديم مداخيل أو خدمات لصالح الإدارة الموجهة من أجل تحقيق المصلحة العامة أو النفع العام ، فالأملاك الخاصة إذا ترتبط بوظيفة خاصة للإدارة كما أن جواز التصرف في هذه الأملاك يمثل القاعدة الأساسية التي يحكمها مالم يمنع التصرف فيها بنص تشريعي صريح ، وهو ما يمثل عكس المبدأ العام في نظرية الأملاك العامة ، و رغم هذا فإن التصرف في هذه الأملاك يخضع لإجراءات شكلية و قانونية تميزه عن التصرف العادي ، الممارس في الأملاك الفردية و الخاصة. يرجع تسيير الأملاك الخاصة إلى القوانين والتنظيمات المتضمنة تخصيص هذه الأملاك لأهداف و أغراض التنمية (الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية) وما يتصل بها من تشريعات ، و أحكام و قواعد القانون الخاص التي تلتزم بها الدولة و الجماعات المحلية ، و الأحكام الواردة بقانون الأملاك الوطنية ، وما يفهم من هذا التطبيق المحدد لمصادر تسيير الأملاك الوطنية الخاصة أن أحكام القانون الخاص هي القانون الأساسي الحاكم لإدارة و تسيير هذه الأملاك في كل مالم يرد بشأنه نص في مصادر أخرى.

وعملا بالمفهوم الذي تبناه القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية [4]، فإن هذا الصنف من الأملاك تمتلكه الدولة أو البلدية و الولاية الأخرى ملكية خاصة كما يمتلك الأفراد ممتلكاتهم الخاصة، أي شأنه في ذلك شأن الأفراد فلها الحق في استعمالها والتصرف فيها بأي نوع من التصرف. غير أن هذه الأملاك لم تلقى أي اهتمام من الدراسة رغم أنها تمثل جانبا كبيرا من نشاط الإدارة، وعليها تتوقف مصالح المجتمع في مجالات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية وذلك من خلال المداخيل التي توفرها للخزينة و تمكين مختلف المتعاملين من تلبية حاجياتهم من أجل أداء مهامهم و نشاطاتهم كالاستثمار و ترقية العقار و متابعة الأعمال المتعلقة بالقيام بوظيفة المرفق العام.

[3] الجريدة الرسمية العدد 52.

[4] قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 52.

غير أن هذه الأملاك لن تلعب هذا الدور الجوهري إلا إذا رعيت طرق التسيير العقلاني و الإدارة السليمة من خلال مراعات النصوص السارية المفعول و الأداء الجيد لخدمة العامة، خاصة و أن هناك من المتعاملون مع الإدارة يشتكون من طول الإجراءات و البطيء في استعمالها مما يفوت عليهم فرصة ثمينة و يعرض مشاريعهم للخطر.

واستنادا للقانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمعدل بالقانون رقم 08-14[5] فإن تحديد الأملاك الوطنية الخاصة يرتكز على ثلاثة عناصر:

-الأملاك الوطنية الخاصة هي الملكية واستغلال.

- المهمة المناطة بالأملاك الخاصة هي مهمة اقتصادية محضة لا علاقة لها مع النفع العام أو المرفق العام.

-الإطار القانوني للأملاك الوطنية الخاصة هو نظام القانون الخاص.

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري قد عدل الدستور وكان آخر تعديل له في سنة 2016 الذي اعتمد فيه على صنفين للأملاك أي الأملاك العامة والأملاك الخاصة.

وإذا كانت القاعدة العامة في هذه الأملاك هي خضوعها لأحكام القانون الخاص فهذا لا يمنع من أنها تستمد العديد من قواعدها من القانون العام خاصة ما يتصل منها بقواعد الحماية الاستثنائية المتمثلة أساسا في عدم جواز تملكها بالتقادم أو الحجز عليها وحمايتها الجزائية، وفي هذا الشأن تعتمد الدولة في إدارة الأملاك الخاصة على تصرفات ناقلة للأملاك كالبيع، وتصرفات غير ناقلة للأملاك التي تتمثل في الامتياز والتأجير والتخصيص.

والجهة المؤهلة بمنح هذه التصرفات هي مصالح إدارة أملاك الدولة التي تعتبر جهاز من الأجهزة الإدارية المخول لها قانونا القيام بكل الإجراءات القانونية اللازمة لمنح هذه التصرفات والتي بها يتم استغلال وتسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وتتمتع إدارة أملاك الدولة بمصالح منها ما هو على المستوى المركزي والآخر على المستوى الإقليمي، فتتولى كل مصلحة من هاته المصلحتين المهام الموكلة إليها.

[5] قانون 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يعدل و يتمم القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

ومن خلال ما تم ذكره سنتطرق إلى التصرفات الغير الناقلة للملكية و المتمثلة في منح الامتياز في مجال الاستثمار و مجال العقار الفلاحي ، و في مجال الترقية العقارية ، ثم التأجير في الأملاك العقارية و المنقولة ، وفي الأخير تخصيص الأملاك الخاصة للدولة.

هذه الموضوعات تخضع لأحكام القانون الخاص ، وللاعتبارات و للرغبة الشخصية في معالجة هذه المواضيع التي تمس الجانب العقاري و الاستثماري و لارتباط موضوع البحث بمجال تخصصنا في القانون العقاري ، تم اختيار هذا الموضوع كمشروع تخرج .إلا أن التطرق إلى مثل هذه المواضيع يجعلك تصطدم ببعض الصعوبات التي تعرقل عملية الدراسة و التحليل كقلة المراجع و الدراسات ، بحيث نجد صعوبة في استيعاب كافة الوثائق هذا من جهة و من جهة أخرى تعتمد الدراسات القانونية على النصوص التشريعية التي تكون في الأغلب متشابكة لأن كل نص يحيلك إلى نص قانوني آخر.

وبناء على ما تقدم فقد تم تحديد إشكالية الموضوع، وحصرها في جانب يسهل من خلاله دراستنا له، وكان طرحها على النحو التالي: ماهي آليات استغلال وتسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة؟

وكتساؤلات فرعية نجد:

ماهي الشروط اللازم توافرها في التصرفات غير الناقلة للملكية؟

فيما تتمثل سلطات الدولة في هذا المجال؟

وللإجابة على هذه الإشكالية استعملنا المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع بالإضافة إلى المنهج الوصفي من خلال تبيان عقد الامتياز في مجالات السابق ذكرها.

وعلى ضوء الإشكالية المذكورة أعلاه قسمنا دراستنا إلى فصلين، خصص الفصل الأول لدراسة إدارة الأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز، وخصصنا الفصل الثاني لدراسة إدارة الأملاك الخاصة للدولة عن طريق التأجير والتخصيص.

يعد الامتياز من أهم العقود الإدارية الذي كرسه المشرع الجزائري كأسلوب استغلال الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وهو عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو القانون الخاص، يسمى صاحب الامتياز، بتسيير و استغلال مرفق عمومي لمدة محددة ، و يقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله و أمواله، و متحملا المسؤولية الناتجة على ذلك[1].

ويتميز عقد الامتياز بعدة خصائص تميزه عن غيره من العقود المشابهة له، وهي أنه عقد يرتب حق الانتفاع، عقد شكلي، عقد محدد المدة، وعقد إداري لأنه يربط بين الإدارة وأحد الأفراد أو الشركات. ولقد نظم المشرع الجزائري عقد الامتياز في ثلاثة مجالات، في مجال الاستثمار وفي المجال الترقية العقارية، وفي مجال العقار الفلاحي.

حيث نظم الامتياز المتعلق بالاستثمار في القانون رقم 08-04[2] المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز لمشاريع استثمارية المعدل و المتمم، و استثنى بموجب المادة 2 من هذا القانون المعدلة بموجب القانون رقم 14-10 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2015 القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر المشروط، المثبت قانونا بموجب شهادة مطابقة [3] . والتي نظمها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المتعلق بتحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري [4]، حيث كانت تخضع قبل ذلك لأحكام القانون رقم 08-04، غير أن هذه الوضعية خلقت عدة المشاكل، مما حتم على المشرع الجزائري استثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية.

كما نظم المشرع عقد الامتياز في مجال العقار الفلاحي بموجب القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة [5].

---

(1) ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات الباد، الجزائر، 2006، ص212.

(2) أمر رقم 08-04، مؤرخ في 1 ديسمبر2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.

(3) أنظر المادة 02 من الأمر رقم 08-04 نفسه.

(4) مرسوم تنفيذي رقم 15-281، مؤرخ في 26 أكتوبر2015، المتعلق بتحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية العدد 58، المؤرخة في 4 نوفمبر 2015.

(5) قانون رقم 10-03 ، مؤرخ في 10 أوت 2010 ، يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد46، المؤرخة في 18 أوت 2010.

من أجل التطرق إلى أحكام الامتياز كطريق من طرق إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة، سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول شروط وإجراءات منح الامتياز، ونتناول في المبحث الثاني آثار عقد الامتياز.

المبحث الأول: شروط وإجراءات منح الامتياز

دفعت الظروف الاقتصادية وعدم كفاية موارد الحكومة إلى تطوير نظام عقد الامتياز بقصد إشراك القطاع الخاص في إدارة المرافق العامة بصورة أوسع نطاقا، وذلك من خلال تخفيض القيود وزيادة المزايا التي يتمتع بها الملتزم أو صاحب الامتياز[1].

وتهدف الدولة من خلال منحها هذا للامتياز إلى تسهيل استغلال العقار الصناعي باعتباره مورد أساسيا من موارد المؤسسة الصناعية، حل مشكلة انعدام أو صعوبة توفر العقار الصناعي بالنسبة للمستثمرين، إشباع حاجيات المستثمرين وخلق ثروة في إطار القانون، تفعيل الاستثمار الصناعي بالتسيير الجيد لخدمة الاقتصاد الوطني المنتج، أما الهدف الرئيسي هو إنشاء مناصب شغل، وعليه فإن اعتماد الدولة على عقد الامتياز سيسهل إنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية[2].

كما تلجأ الدولة كذلك إلى منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مجال الترقية العقارية، ويكون لأشخاص محددين قانونا ووفق شروط وإجراءات لابد من التقيد بها.

وأيضا استغلال واستعمال العقار الفلاحي يكون عن طريق الامتياز من قبل الأشخاص المخولين قانونا ووفقا لشروط قانونية وبإتباع الإجراءات اللزمة حتى يكون عقد الامتياز عقدا صحيحا.

وعليه سنتناول في هذا المبحث شروط منح عقد الامتياز باعتباره من العقود التي تتطلب شروطا لمنحه في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فخصصناه لإجراءات منح الامتياز.

---

(1) ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية ، دون طبعة دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر،2009،ص205.

(2) مراد بلكعيبات ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة دكتوراه في قانون الأعمال ، جامعة بسكرة ، السنة الجامعية ،2011-2012.

المطلب الأول: شروط منح الامتياز.

يعتبر منح عقد الامتياز على الأملاك الخاصة التابعة للدولة ، سواء في مجال الاستثمار أو في مجال الترقية العقارية ، من العقود الإدارية التي تتطلب شروطا قانونية، مع ضرورة مراعاة الإجراءات الواجب التقيد بها حتى يكون عقد الامتياز عقدا صحيحا مستوفيا لكافة أركانه و كذا مرتبا لآثاره القانونية، وعليه سنتناول في هذا المطلب شروط منح الامتياز في مجال الاستثمار في الفرع الأول، ،أما شروط منح الامتياز في مجال الترقية العقارية فنتطرق إليها في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث فخصصناه لشروط منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي.

الفرع الأول: شروط منح الامتياز في مجال الاستثمار

من أجل منح الامتياز على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشروع استثماري لابد من توافر مجموعة من الشروط نص عليها الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و منها ما يتعلق بالأرض محل الامتياز الذي سنتطرق إليه أولا، و أخرى تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز ثانيا، وأخيرا شروط الإدارة المانحة.

أولا: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية

تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 [1]على أنه :(يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق الامتياز في إطار هذا المرسوم:

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة،

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص[2] لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها،

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها).

ولقد استثنى المشرع الجزائري أصناف الأراضي التي لا تخضع للأمر رقم 08-04 بموجب نص المادة 2 التي تنص على أنه (تستثنى من تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:

-الأراضي الفلاحية،

-القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية،

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 2 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 6 ماي 2009.

[2] أنظر الفصل الثاني ، إدارة الأملاك الخاصة عن طريق التأجير و التخصيص.

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

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،

-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية،

-القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقا لأحكام دفتر الشروط، والمثبت قانونا بموجب شهادة المطابقة.

ويستخلص من خلال هذين المادتين بأن المشرع قد حدد الشروط الواجب توافرها في القطعة الأرضية محل منح الامتياز في مجال الاستثمار، كما استثنى أصناف الأراضي التي لا تخضع لأحكام الأمر رقم 08-04.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستثمر

تنص المادة 3 فقرة 1 من الأمر رقم 08-04 على أنه (يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها).

وعليه فإنه يجب أن يكون الشخص طالب الامتياز شخصا طبيعيا أو معنويا خاضع للقانون الخاص أو المؤسسات والهيئات العمومية دون اشتراط الجنسية الجزائرية. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد نص في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09 -152 الذي يحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، على شرط آخر وهو أن يكون للمشارك المزاد العلني المتعلق بمنح الامتياز في مجال الاستثمار موطنا أكيدا ويكون ميسورا ماليا ومتمتعا بحقوقه المدنية[1].

ثالثا: شروط المتعلقة بالإدارة المانحة

لم يتضمن الأمر 08-04 شروط تتعلق بالإدارة المانحة للامتياز في مجال الاستثمار، و عليه يشترط في الإدارة المانحة للامتياز الشروط العامة المتعارف عليها في مجال الإداري كالاختصاص كما أن الامتياز و طبقا للمادة 10 من الأمر 08-04 يتم بناء على عقد تعده إدارة أملاك الدولة بين صاحب الامتياز و الإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة، و اشترط المشرع أن يرفق

[1] أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 09-152، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

العقد بدفتر شروط وفقا للنموذجين المرفقين بالمرسومين التنفيذيين رقم 09-152 و 09-153، كما اشترط المشرع أن يتضمن العقد المتضمن منح الامتياز تحت طائلة البطلان منع التنازل أو الإيجار من الباطن، و يشترط ان يتم الترخيص بالامتياز من طرف هيئات معينة حسب الحالة و هذا ما أكدته المادة 5 من الأمر 08-04[1].

الفرع الثاني: شروط منح الامتياز في مجال الترقية العقارية

تلجأ مصالح إدارة أملاك الدولة إلى منح الامتياز القابل إلى تنازل في مجال الترقية العقارية على أساس مجموعة من الشروط القانونية، التي نص عليها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المتعلق بتحويل الامتياز إلى تنازل على الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، وهذه الشروط منها ما يتعلق بالأرض محل الامتياز ، و منها ما يتعلق بالمستفيد من الامتياز، وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أولا: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية

لقد نظم المشرع الجزائري الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل منح الامتياز في مجال الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السالف الذكر، وتتمثل هذه الشروط في:

- يجب أن تكون القطعة الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة،
- غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للأملاك الخاصة للدولة لتلبية حاجياتها،
- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير[(2)].

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستفيد

تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري على (كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقي العقاري، في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، يطلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة...).

[1] احمد جبوري ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، مذكرة ماستر في القانون العقاري ، جامعة البليدة ، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص 91إلى 93.

[(2)] أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.

وعليه حتى يستفيد أي شخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا من هذا الامتياز لابد أن تكون له صفة المرقي العقاري، ولاكتساب هذه الصفة يجب على الشخص الحصول على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وهو ما سنتناوله فيما يلي:

أ-الحصول على الاعتماد.

من أجل الحصول على الاعتماد يجب أن تتوفر في الشخص مجموعة من الشروط حددها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 12-84 [1]الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقي العقارين.

حيث تنص المادة 6 من هذا المرسوم التنفيذي على (لا يمكن أيا كان التقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري ما لم يستوفي الشروط الآتية:

1-بالنسبة للشخص الطبيعي:

- أن يكون عمره خمسا وعشرين (25) سنة على الأقل،
- أن يكون من جنسية الجزائرية،
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04 [2] الذي يحدد القاعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية،
- أن يتمتع بحقوقه المدنية،
- تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفر لديه،

يقصد في مفهوم هذا المرسوم، بكفاءة مهنية، حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري.

عندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية المذكورة أعلاه، فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم 12-84 ، مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فيفري 2012 ، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد المؤرخة في 26 فبراير 2012.

[2] قانون 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 6 مارس 2011.

2-بالنسبة للشخص المعنوي:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري،
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية،
- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[1].

يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه، بالنسبة للأشخاص الطبيعيين).

وبالإضافة إلى الشروط السالفة الذكر يجب أن يتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال و يجب أن يقدم الشخص الطبيعي أو الممثل القانوني للشخص المعنوي، طلبا لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن، يكون مرفقا بالوثائق التي تثبت توافر الشروط السالفة الذكر، حددها المشرع في المادة 8 من المرسوم التنفيذي 12-84 [2].

تخضع طلبات الاعتماد إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة. بعدها يتم دراسة طلبات الاعتماد من طرف لجنة اعتماد المرقين العقاريين التي تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن، فإذا كان رأي اللجنة بالموافقة، يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطالب[3]، وفق النموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في09 يناير سنة 2013 الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري[4].

ب-التسجيل في السجل التجاري

بعد الحصول على الاعتماد يجب على الشخص التسجيل في السجل التجاري وهو ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 (عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة، يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطالب وفق النموذج المحدد بموجب قرار. وفي هذه الحالة، يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري).

---

(1) أنظر المادة 20 من القانون رقم 11-04، نفسه.

(2) أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

(3) المواد 10، 14، 16 من المرسوم التنفيذي، نفسه.

(4) قرار مؤرخ في 26 صفر عام 1434 الموافق 09 يناير سنة 2013، يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14.

ج-التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

بعد حصول الشخص الطبيعي أو المعنوي على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري يتم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن، حيث ألزمت المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 طالب الاعتماد عند قيامه بشكليات القيد في السجل التجاري، موافاة الوزير المكلف بالسكن بمجموعة من الوثائق[1]، على أساسها يتم تسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وفي حالة عدم مراعاة هذه الشكليات يتعرض المرقي العقاري للعقوبة الإدارية المنصوص عليها في المادة 23 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية [2].

حيث يتوج تسجيل المرقي العقاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، بتسليمه شهادة تسجيل[3]، التي حدد شكلها ومضمونها بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسكن[4]. وتعد هذه الشهادة ترخيصا لممارسة المهنة، طبقا لنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 (تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة ويترتب عليه بالفعل انتساب المرقي العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية).

الفرع الثالث: شروط منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي

من أجل منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لابد من توفر جملة من الشروط المنصوص عليها قانونا، تتعلق بالقطعة الأرضية التي تكون محل الامتياز في هذا المجال، وكذا بالمستثمر صاحب الامتياز، و للإشارة سنتناول الامتياز في مجال العقار الفلاحي في ظل القانون 10-03، لذا نتطرق في هذا الفرع الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية أولا، والشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز ثانيا.

أولا: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية

تتمثل الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية في أن تكون الأرض الفلاحية خاضعة للقانون 87-19، و أن تكون الأرض غير مخصص لتسيير المرفق العام، و أن تكون الأملاك السطحية مرتبطة بالمستثمرة، وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

---

(1) المادة 1/23 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 84 (طبقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يتعين على طالب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري، موافاة الوزير المكلف بالسكن بالوثائق الآتية : وثائق الحالة المدنية للمالك أو الملاك والمسير، نسخة من مستخرج السجل التجاري، نسخة من رقم التعريف الضريبي، نسخة من بنك محل الوفاء، نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر).

(2) المادة 23 من القانون رقم 11-04.

(3) المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

(4) قرار مؤرخ في 26 صفر عام 1434 الموافق 09 يناير سنة 2013، يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14.

أ-أن تكون الأرض الفلاحية خاضعة للقانون 87-19

بالرجوع إلى نص المادة الأولى من القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1]، نجد أن المشرع الجزائري كان يهدف من خلال هذا القانون إلى تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هي المعنية بها القانون. فقد نص المشرع في المادة 02 من نفس القانون على أنه (يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 17ربيع الثاني 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه). مما يفهم أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لإنجاز مهمة تتعلق بتطوير المادة النباتية أو الحيوانية، والبحث أو التكوين أو الإرشاد أو الأراضي الواجب استصلاحها غير معنية بهذا القانون[2].

ب-أن يكون محل الأرض غير مخصص لتسيير مرفق عام

يعتبر الامتياز من أحد أساليب تسيير المرافق العمومية أخضعه المشرع لتسيير بعض الأملاك الوطنية الخاصة، و بالتالي الأراضي الفلاحية المعنية بالقانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ليست مخصصة لتسيير المرفق العام [3].

ج-أن تكون الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة

اشترط المشرع الجزائر بالإضافة إلى استغلال الأراضي الفلاحية أيضا استغلال الأملاك السطحية التابعة للمستثمرة الفلاحية، التي هي مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية، كالمباني والأغراس ومنشآت الري[4].

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

تنص المادة 04 فقرة1 من القانون رقم 10-03 على أن:(الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب هذا النص " المستثمر صاحب الامتياز "، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون(40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية).

---

(1) أنظر المادة 1 من القانون رقم 10-03.

(2) نسرين بحري، مناصري ابتسام، الامتياز كآلية للاستغلال الاستثمار في الأملاك العقارية الخاصة للدولة، مذكرة ماستر في القانون العقاري ، الجامعة المدية ، السنة الجامعية ن 2013-2014 ، ص 37.

(3) أنظر أسية هتشان ، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكر ماستر في القانون العقاري ،جامعة المدية ، السنة الجامعية، 2011-2012 ، ص 43.

(4) أنظر المادة 4 فقرة 2 من القانون 10-03.

وبالتالي يشترط في المستفيد صاحب الامتياز أن يكون شخصا طبيعيا متمتعا بالجنسية الجزائرية، أي ألا يكون شخصا معنويا أو شخصا أجنبيا. غير أن المادة 20 من القانون رقم 08-16 [1]المتضمن التوجيه الفلاحي تنص على أنه :(دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا.)، والمرسوم التنفيذي رقم 11-06 مؤرخ في 10 يناير 2011 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية[2] ، في المادة 02 منه قد أدرجا كذلك الأشخاص المعنوية.

حيث يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي، ويجب أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 87-19.

ويقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون طبقا لنص المادة 7 من القانون رقم 10-03 [3] الأشخاص التالية:

- الذين حازوا على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19، أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها،
- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر من طريق القضاء،
- الذين ألغى الولاة قرارات استفادتهم.

المطلب الثاني: إجراءات منح الامتياز

يتم منح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة في كل من مجال الاستثمار ومجال الترقية العقارية و مجال العقار الفلاحي، وفق إجراءات قانونية لابد من إتباعها من طرف الشخص طالب الامتياز حتى يكون عقد الامتياز عقد منتج لكافة آثاره القانونية.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى إجراءات منح الامتياز في مجال الاستثمار في الفرع الأول، وإجراءات منح الامتياز في مجال الترقية العقارية في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث سنتناول فيه إجراءات منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي.

---

[1] قانون 08-16 مؤرخ في 1 شعبان 1429 الموافق 3 أوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 10 أوت 2008.

[2] الجريدة الرسمية العدد 2، سنة 2011.

[3] أنظر المادة 7 من قانون رقم 10-03.

الفرع الأول: إجراءات منح الامتياز في مجال الاستثمار

نصت المادة 3 فقرة 1 من الأمر رقم 08-04 المعدلة بموجب القانون رقم 11-11 الذي يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على أنه : (يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات الهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص...).

غير أن المرسوم التنفيذي رقم 02-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية نص على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني وعليه سنتناول أولا منح الامتياز عن طريق المزاد العلني وثانيا منح الامتياز عن طريق التراضي.

أولا: منح الامتياز عن طريق المزاد العلني

لقد نص المشرع الجزائري على تعريف منح الامتياز عن طريق المزاد العلني بنوعيه في المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه،[1] و بالتالي يتم منح الامتياز بناء على قرار إما من الوزير المكلف بالسياحة، أو بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، أو بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، أو بقرار من الوالي المختص إقليميا، وذلك كما يلي :

– يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوزير المكلف ترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هذه الهيئة[2].

– يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة وبقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط مدينة جديدة[3].

– يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للهيئات العمومية المكلفة بالضبط والوساطة العقارية، بقرار من الوالي المختص إقليميا[4].

---

(1) أنظر المادة 2و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

(2) أنظر المادة 9 من المرسوم نفسه.

(3) أنظر المادة 10 من المرسوم نفسه.

(4) أنظر المادة 11 من المرسوم نفسه.

ثانيا: منح الامتياز عن طريق التراضي

نصت المادة 3 من الأمر رقم 08-04 المعدل بموجب القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على منح الامتياز بالتراضي، و يكون بترخيص من مجلس الوزراء وذلك باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار الذي تعرض عليه المشاريع الاستثمارية من طرف الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا، والمشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي هي المشاريع التي تتوفر فيها أحد الخصائص الواردة في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[1]:

- أن يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكن أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني،
- أن تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية،
- أن تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي، وتعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي،
- أن تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة، والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.

الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز في مجال الترقية العقارية

حتى يتم منح الامتياز في مجال الترقية العقارية فإنه يجب على المستفيد تقديم ملف إلى اللجنة الولائية أولا، ثم يتم دراسة الملف من قبل هذه اللجنة ثانيا، وثالثا صدور القرار بمنح الامتياز في مجال الترقية العقارية، وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

أولا: تقديم ملف إلى اللجنة التقنية الولائية

يجب على المرقي العقاري[2] سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص الشخص يريد الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أن يقدم ملفا يرسله إلى أمانة اللجنة التقنية يتكون من:

- طلب يوجه إلى الوالي المختص إقليميا بصفته رئيس اللجنة التقنية،
- مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم الخاص بالمرقي والمبلغ الخاص بالقروض والتقديمات المحتمل تجنيدها،

---

(1) انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

(2) أنظر المادة 3 فقرة 14 من القانون رقم 11-04.

- بطاقة تقنية تتضمن، على الخصوص، المحتويات والوصف المفصل للمساكن، وكذا المحلات المبرمج إنجازها والمساحة الضرورية لإنجاز المشروع، وأجل الإنجاز...إلخ،
- الاحتياجات الناتجة (الماء، الكهرباء، الغاز...إلخ)،
- نسخة اعتماد المرقي العقاري،
- نسخة من شهادة تسجيل المرقي في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، تصميم المشروع مرفقا بمواصفات السكن،
- السجل التجاري والقانون الأساسي للمرقي العقاري، وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاثة (3) الأخيرة،
- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال دراسة أو إنجاز المشاريع العقارية،
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين احتمالا التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم[1].

ثانيا: دراسة الملف من طرف من طرف اللجنة التقنية الولائية

حيث تنشأ على مستوى كل ولاية لجنة تقنية مكلف بالبت في طلبات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وتتكون هذه اللجنة من الوالي أو ممثله رئيسا، المدير المكلف بأملاك الدولة، المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء والذي يتولى أمانة اللجنة، المدير المكلف بالاستثمار، كما يمكن أن تستعين اللجنة التقنية بأي شخص يمكنه أن يساعدها في أشغالها[2].

ثالثا: صدور القرار بمنح الامتياز في مجال الترقية العقارية

بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية يرخص الامتياز بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، ويكرس الامتياز بعقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة، ويكون مرفقا بدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 [3].

الفرع الثالث: إجراءات منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي

عقد الامتياز في مجال العقار الفلاحي كغيره من العقود يتطلب إجراءات لابد من احترامها من قبل أطراف هذا العقد، وتتمثل إجراءات منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي في أولا إيداع طلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم دراسته من طرف الديوان الوطني ثانيا، أما ثالثا فيتم إعداد عقد الامتياز، وأخيرا تسجيل وشهر العقد.

---

[1] أنظر المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 15-281 ، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

[2] أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي نفسه.

[3] أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي نفسه.

أولا: إيداع طلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يجب على أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلباتهم من أجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1]، و يكون هذا الطلب مرفق بالوثائق التالية:

- استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها،
- شهادة فردية للحالة المدنية،
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي،
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي،
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته، بمفهوم القانون رقم 87-19 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

ويجب إيداع طلب تحويل الانتفاع الدائم إلى امتياز خلال 18 شهرا من خلال نشر القانون رقم 10-03 في الجريدة الرسمية[3]، وإلا اعتبروا متخلون عن حقوقهم، وعند انقضاء هذا الأجل، وبعد إعذارين متباعدين بفترة شهر يثبتها محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم، في هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية[4].

ثانيا: دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الملف من خلال التأكد من الوثائق المذكورة أعلاه كما لابد أن يتأكد أن المستثمرة ليست في حالة نزاعات قضائية، لأنه في حالة وجود قضايا لدى الجهات القضائية لا يمكن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز إلا بعد بت الجهات القضائية فيها نهائيا والتأكد من الوثائق المتعلقة بالملف[5].

---

(1) المادة 9 من القانون رقم 10-03.

(2) المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 79، مؤرخة في 29-12-2010.

(3) أنظر المادة 9 من القانون رقم 10-03.

(4) المادة 30 من القانون نفسه.

(5) أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

وفي حالة ما إذا تطلبت دراسة الملفات معلومات تكميلية أو احتاج إلى التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة. حيث تتكون هذه اللجنة من مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة، ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا، كما يمكن أن تستعين اللجنة بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشاتها للملفات التي تعرض عليها[1].

وعند نهاية دراسة الملف من قبل اللجنة قبوله، يرسله الوالي مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان للقيام بالشكليات الواردة في المادة 5، و إذا لم يتم قبول الملف يعلم الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معللة و لإرسال نسخة الديوان الوطني، برفض منح الامتياز[2].

ثالثا: إعداد عقد الامتياز

نصت المادة 6 فقرة 1 من القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أنه:(تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز).

إن إعداد عقد الامتياز من المهام الموكلة لمصالح إدارة أملاك الوطنية التي لابد لها من إنشاء خلية على مستوى المديرية من أجل دراسة الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة وجود ملفات ناقصة تقوم مديرية أملاك الدولة بإرجاعها إلى الديوان الوطني، أما إذا كانت الملفات كاملة فتقوم بتحرير عقد الامتياز، وتسجيله لدى مصالح التسجيل، وأخيرا تشهره بالمحافظة العقارية. تقوم إدارة أملاك الوطنية بإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر تتوفر فيه الشروط، وإذا تعلق الأمر بالمستثمرة الفلاحية الجماعية فإنه يتم إعداده لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز على الشيوع وبحصص متساوية[3]، وفي حال تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوع وباسم الورثة. ولتبسيط الإجراءات فإن إعداد العقد الإداري يكون بصفة أحادية من طرف إدارة أملاك الوطنية دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد من الامتياز، بحيث يعد كافيا دفتر الشروط الممضي من الديوان الوطني والمستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد، تقوم إدارة الأملاك الوطنية إعداد العقد الإداري الذي يتضمن المعلومات التي جاءت به المادة 13 من المرسوم التنفيذي 10-326 [4].

(1) أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.
(2) أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي نفسه.
(3) أنظر المادة 6 فقرة 2 من القانون رقم 10-03.
(4) أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

رابعا: تسجيل وشهر العقد.

نصت المادة 08 من القانون رقم 10-03 على أنه: (تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف)، مما يعني أن المشرع الجزائري أعفى صاحب الامتياز من مصاريف التسجيل والشهر، وكذلك من القيام بهذه الإجراءات، حيث تقوم إدارة الأملاك الوطنية بتسجيل عقد الامتياز بمصلحة التسجيل والطابع شهره في المحافظة العقارية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار محل الامتياز، ويعتبر شهر عقد الامتياز ذو أهمية كبيرة ، حيث أن هذا العقد لا أثر له من حيث نقل الحق العيني المتمثل في حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز إذا لم يشهر التصرف في مجموع البطاقات العقارية[1] ، وهذا طبقا للمادتين 15 و 16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري[2].

وبناء على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لأجل هذا الغرض[3].

---

[1] جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلد ونية للنشر والتوزيع، الجزائر ،2006، ص225.

[2] الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل بالقانون رقم 10-14، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية العدد 52 ، مؤرخة في18-11-1975.

[3] أنظر المادة 10 من القانون رقم 10-03.

المبحث الثاني: آثار الامتياز

يمنح عقد الامتياز في الأملاك الخاصة للدولة بناء على شروط قانونية، منها ما يتعلق بالقطعة الأرضية محل الامتياز والأخرى تتعلق بالمستفيد صاحب الامتياز، بالإضافة إلى إجراءات يجب احترامها من طرف الأطراف، والهدف من ضرورة التقيد بهذه الشروط ومراعات الإجراءات هو أن يكون العقد عقدا صحيحا من الناحية القانونية، بالتالي مرتبا لآثاره.

وعليه من أجل التعرف على آثار عقد الامتياز في المجالات الثلاثة أي في مجال الاستثمار، مجال الترقية العقارية ومجال العقار الفلاحي، قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، نتناول في المطلب الأول آثار الامتياز في مجال الاستثمار، و آثار الامتياز في مجال الترقية العقارية في المطلب الثاني، أما المطلب الثالث فخصصناه إلى آثار الامتياز في مجال العقار الفلاحي.

المطلب الأول: آثار الامتياز في مجال الاستثمار

تنتج جملة من الآثار القانونية على عقد الامتياز باعتباره عقد إداري صحيح، وتتمثل هذه الآثار في حقوق يتمتع بها أطراف عقد الامتياز المتمثلين في المستثمر صاحب الامتياز، والإدارة مانحة الامتياز، مقابل مجموعة من الالتزامات، وللتعرف على هذه الحقوق والالتزامات، قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر في مجال الاستثمار، أما الفرع الثاني فسنتناول فيه سلطات الدولة.

الفرع الأول: آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر

يرتب القانون جملة من الحقوق لصاحب الامتياز، وفي المقابل التزامات تقع على عاتقه، وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

أولا: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

يرتب الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز حقا عينيا يرتب له الحق في الحصول على رخصة البناء، الحق في ترتيب رهن رسمي، الحق في الحصول على التنازل عن الملكية بعد إتمام المشروع، و هذه الشروط نص عليها المشرع الجزائري في الأمر 08-04، وهو ما سنتناوله فيما يلي :

أ-الحق في الحصول على رخصة البناء

يخول الأمر رقم 08-04 للمستفيد من عقد الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء لبدأ انجاز المشروع الاستثماري[1].

[1] أنظر المادة 11 من الأمر رقم 08-04، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ب-الحق في ترتيب رهن عقاري

يخول كذلك للمستفيد رهن رسمي يكون لفائدة هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا البنايات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته.

ج-الحق في الحصول على التنازل عن ملكية البنايات المنجزة بعد إتمام المشروع

يمكن للمستفيد من الامتياز في حال الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار الحصول على التنازل على ملكية البنايات، وكذلك على الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز[1]. ولقد نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على شروط التنازل والتي تتمثل فيما يلي [2]:

- إنجاز البناية المقررة في المشروع الاستثماري، والمعاينة القانونية من أجل تسليم شهادة مطابقة من طرف مصالح التعمير،

- بدأ النشاط المعاين قانونا حسب الحالة من لجنة المساعدة أو من الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو الهيئة المكلفة بالتوسع السياحي،

- يجب أن يكون بدأ النشاط من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تسريح بالاستثمار،

- يجب إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز.

ثانيا: التزامات صاحب الامتياز

لا تختلف كثيرا الالتزامات الواقعة على عاتق صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي كثيرا عن تلك المقررة في القواعد العامة، ومن أهم الالتزامات الواقعة على عاتق صاحب الامتياز أو المستفيد في مجال العقار الصناعي هو احترام ما جاءت به بنود دفتر الشروط، الالتزام الاتاوة بدفع المصاريف، الالتزام بالإعلام عن الممتلكات الثقافية.

أ-احترام ما جاءت به بنود دفتر الشروط

فعلى صاحب الامتياز القيام بإنجاز المشروع الاستثماري واحترام قواعد التعمير ومعاييره، وفي حال إخلال صاحب الامتياز بأحد بنود دفتر الشروط يمكن للإدارة صاحبة الامتياز ممثلة في إدارة أملاك الدولة من اللجوء إلى العدالة قصد إسقاط حق الامتياز[3].

---

[1] أنظر المادة 14 من الأمر رقم 08-04.

[2] أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

[3] أنظر المادة 12من الأمر رقم 08-04.

ب-الالتزام بدفع الاتاوة والمصاريف الأخرى

يلتزم المستفيد من منح الامتياز دفع اتاوة سنوية تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد، وتدفع الاتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا[1].

ويدفع المستفيد من الامتياز عن طريق التراضي الاتاوة السنوية والمصاريف إلى صندوق مفتش أملاك الدولة في أجل خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الاتاوة السنوية[2].

تضمن دفتري الشروط النموذجين المرفقين بالمرسومين التنفيذيين رقم09-152 الذي يحدد شروط كيفيات منح الامتياز الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 [3]على أن صاحب الامتياز بالإضافة إلى التزامه بدفع ما عليه من إتاوة سنوية فهو ملزم أيضا بدفع المصاريف التالية:

- مصاريف الإعلانات والملصقات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة،
- رسم النتيجة الأصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة،
- رسم تسجيل الملحقات المشتركة،
- ويتحمل الفائز بصفة منفردة أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري.

نلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على ضرورة شهر عقد الامتياز لا بموجب الأمر رقم 08-04 ولا بموجب مراسيمه التنفيذية، غير أنه بموجب دفتر الشروط النموذجي رسم الشهر العقاري على عاتق صاحب الامتياز، ويفهم من ذلك أن شهر الامتياز إلزامي كما تم التأكيد على ذلك بموجب التعليمات الداخلية لمديرية أملاك الدولة.

ج-الالتزام بالإعلام عن الممتلكات الثقافية

يجب على المستفيد من الامتياز الإبلاغ بكل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية[4]، قصد إعمال القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي حيز التنفيذ[1].

---

(1) أنظر المادة 23 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

(2) أنظر المادة 17 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود المطبقة على منح الامتياز عن طريق التراضي للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 7 جمادى الأولى 1430 الموافق 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية والتابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلى والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية و تسييرها، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 6 ماي 2009.

(4) أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

الفرع الثاني: سلطات الدولة

تتمتع الدولة بعدة سلطات تسمح لها بمراقبة أملاكها الخاصة التي تم تمنح امتياز استغلالها وإدارتها إلى جهات محددة قانونا، وتتمثل هذه السلطات في سلطة الإشراف والتوجيه، سلطة توقيع الجزاءات، سلطة تعديل العقد.

أولا: سلطة الإشراف والرقابة

تمتلك الإدارة حقا أصيلا مستمدا من المبادئ العامة للعقد الإداري في رقابة المتعاقد معها وتوجيهه أثناء تنفيذه لالتزامات التعاقدية، دون حاجة لورود نص في العقد يمنحها تلك السلطة، وهذه السلطة متعلقة بالنظام_العام، الأمر الذي لا يجيز للإدارة التنازل عن استعمالها أو الاتفاق على إعفاء المتعاقد من تلك الرقابة كما تطبق سلطة الرقابة في حال سكوت العقد في أحكامه[2].

ويقصد بسلطة الإشراف والرقابة التي تتمتع بها الإدارة المتعاقدة في العقود الإدارية معنى ضيق ومعنى واسع. فتقتصر رقابة الإدارة العامة في المعنى الضيق على صلاحية الإشراف فقط بغية التأكد والاطمئنان من أن المتعاقد ينفذ العقد وفق الشروط المتفق عليها. وتتخذ صلاحية الإشراف الإداري على تنفيذ العقد صورة الأعمال المادية كدخول مصانع انتاج اللوازم المتفق عليها وفحص المواد الأولية المستخدمة في تصنيعها للتأكد من أنها تصنع وفق الشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد، وسلطة الإشراف تشمل أيضا صلاحية التوجيه[3].

وعليه فإن رقابة الدولة في مجال الاستثمار تتمثل في مدى إتمام صاحب الامتياز مشروعه الاستثماري الذي يكون في الأجل المحدد في عقد الامتياز، بالإضافة إلى مراقبة مدى احترامه طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط، وفي حال لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام المشروع في المدة المحددة يستفيد من مدة إضافية يتراوح أجلها من سنة إلى ثلاث (3) سنوات[4] .

ثانيا: توقيع الجزاءات:

و هو حق مستمد من طبيعة العقد الإداري الذي يستهدف استمرار سير المرفق العام بانتظام و اطراد وليس من نصوص العقد، وتبع ذلك أن تختص الإدارة المتعاقدة بتوقيع الجزاء الذي يتناسب و مدى تقصير المتقاعد معها أو إهماله في الوفاء بالتزامه ولو لم يوجد نص في العقد، و دون حاجة إلى الالتجاء مقدما إلى القضاء، كما يجب على الإدارة إنذار المتعاقد قبل توقيع الجزاءات عليه إلا في حالات الاستعجال أو إن نص العقد على خلاف ذلك، و يراقب القضاء الإداري الإدارة في حق توقيع الجزاءات

---

(1) أحمد جبوري، المرجع السابق من ص98 إلى 101.

(2) مراد بلكعيبات ، المرجع السابق، ص 136.

(3) علي خطار، الوجيز في شرح القانون الإداري، الطبعة الأولى. دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة 2003، ص715.

(4) أنظر المادة 21 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

من حيث المشروعية و الملائمة معا، أي أنه لا يراقب فقط مخالفة الجزاء لأحكام القانون ، و عند ما كذلك تناسب الجزاء الموقع مع المخالفة المرتكبة[1].

وتتمثل الجزاءات التي توقعها الإدارة هي:

أ-الجزاءات المالية

هي عبارة عن المبالغ التي يحق للإدارة أن تطالب بها المتعاقد إذا أخل بالتزاماته التعاقدية , وهي نوعان منها ما يقصد به تغطية الضرر الحقيقي الذي يلحق الإدارة نتيجة لخطأ المتعاقد و منها ما يقصد به توقيع العقاب على المتعاقد بغض النظر عن أي ضرر يلحق بالإدارة .

والجزاءات المالية هي التعويض الذي هو الجزاء الأصيل للإخلال بالالتزامات التعاقدية في القانون الإداري[2].

ب-الجزاءات الفاسخة: وتعد هذه الجزاءات من أخطر الإجراءات التي تلجا إليها الإدارة مضطرة ضد المتعاقد معها حين يقع منه أخطاء جسيمة فلا يكون هناك أمل أو فائدة من استمرار العلاقة العقدية معه.

وعليه في حال عدم إتمام صاحب الامتياز المشروع الاستثماري في الأجل الإضافي، يؤدي هذا إلى إسقاط الحق[3].

في حال عدم احترام المستفيد بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعذارين له برسالة موصى، مع إشعار بالاستلام، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق[4].

ج-الجزاءات الضاغطة

تعتبر الجزاءات الضاغطة وسيلة تستخدمها الإدارة لإرغام المتعاقد على الوفاء بالتزاماته التعاقدية عن طريق حلول الإدارة محل الملتزم المقصر أو بإحلال غيرها محله، ويعني ذلك أن هدف الإدارة هو ضمان تنفيذ العقد من اجل سير المرفق العام بانتظام و إطراد و جزاءات مؤقتة، لا تنهي العقد لكنها توكل تنفيذه على غير المتعاقد الأصلي و على مسؤولية هذا الأخير.

وبالتالي تعتبر وسائل الضغط التي تلجأ إليها الإدارة بمثابة جزاءات مؤقتة لا تنهي العقد، بل توكل مهام تنفيذه إلى غير المتعاقد الأصلي وعلى مسؤوليته[5].

ثالثا: تعديل العقد:

للإدارة على خلاف مبادئ القانون الخاص التي تقضي بحق تعديل بعض شروط العقد بإرادتها المنفردة ودون الحاجة إلى موافقة الطرف الآخر، خاصة فيما يتعلق بمدى الآداءات المطلوبة زيادة

---

(1) ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، المرجع السابق، ص 593.

2 مراد بلكعيبات ، المرجع السابق ، ص 141.

(3) أنظر المادة 21 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

(4) أنظر المادة 16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي نفسه.

5 مراد بلكعيبات ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 142.

أو نقصان في حدود معينة، وفي مجال عقد الامتياز .كما هو الحال بالنسبة إلى سائر العقود الإدارية فلا تستطيع الإدارة أن تتناول بالتعديل جميع شروط العقد، وإنما تنصب سلطة التعديل على الشروط المتصلة بسير المرفق العام وهي التي يعبر عنها بالشروط اللائحة[1].

يجب أن تقف سلطة الإدارة في التعديل عند الحدود المعقولة، فالإدارة لا تستطيع أن تستهدف إلا صالح المرفق الذي يدار عن طريق الامتياز، ولكنها إذا استهدفت الملتزم الأول ملتزما جديرا بشروط أكثر نفعا للإدارة وأن يصل التعديل إلى حد تغيير جوهر العقد ذاته، كان للمتعاقد معها في هذه الحالة أن يطلب فسخ العقد عند رفضه لمطالب الإدارة[2].

المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية

يرتب عقد الامتياز للمرقي العقاري حقوقا والتزامات نظمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق ذكره، وعليه سنتناول في الفرع الأول حقوق والتزامات المرقي العقاري، والفرع الثاني سلطات الدولة.

الفرع الأول: حقوق والتزامات المرقي العقاري

سنتناول أولا حقوق المرقي العقاري في مجال منح الامتياز ثم الالتزامات الواقعة على عاتقه ثانيا.

أولا: حقوق المرقي العقاري

تتمثل حقوق المرقي العقاري في الحق في الحصول على رخصة البناء، الحق في الرهن الرسمي، الحق في طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل.

أ-الحق في الحصول على رخصة البناء وترتيب رهن رسمي

لقد نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه على الحق في الحصول على رخصة البناء، وإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الرهن العقاري الذي يرتبه الامتياز القابل للتنازل إلى امتياز وعلى البنايات المقرر إقامتها على الأرض التي منح امتيازها كضمان للقرض الممنوحة حصريا لتمويل المشروع الذي بدأ إنجازه[3]، غير أنه إذا اعتمد المرقي العقاري على صيغة البيع على التصاميم لا يمكنه ترتيب الرهن الرسمي.

---

(1) مراد بلكعيبات ، المرجع نفسه ، ص144.
(2) مراد بلكعيبات، المرجع نفسه، ص145- ص148.
(3) أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.

ب-الحق في طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل

بعد الإتمام الفعلي للمشروع فإنه يكون من حق المستفيد طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل والحصول على شهادة المطابقة[1]، التي تسلمها المصالح المختصة بعد موافقة اللجنة التقنية التي يرسل إليها الطلب الذي يجب أن تفصل فيه في أجل لا يتعدى شهرا واحدا (1) من تاريخ استلاهم[2].

كما نظم المشرع هذا الحق كذلك في نص المادة 3 الفقرة 1 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي تنص على أنه: **(**يحول الامتياز إلى تنازل فور انجاز المشروع وبطلب من المستفيد من الامتياز بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع والمثبت بحصول صاحب الامتياز على شهادة المطابقة و بعد موافقة اللجنة التقنية،**)**

ثانيا: التزامات المرقي العقاري.

يتمتع المرقي العقاري بالتزامين يخولهما له المرسوم التنفيذي رقم 15-281 وتتمثل في الالتزام بدفع الاتاوى، الالتزام ببدأ انجاز المشروع وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أ-الالتزام بدفع الاتاوى

يدفع المستفيد من منح الامتياز على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لعملية الترقية العقارية ذات الطابع التجاري إتاوة إيجابية سنوية يوافق مبلغها 33/1 من القيمة التجارية للأرضية، وتحدد قيمة الاتاوة مصالح إدارة أملاك الدولة، دون أي تخفيض وأي إعفاء من دفع مختلف الحقوق والرسوم الواجبة[3].

ب-الالتزام ببدأ المشروع

بعد حصول المرقي العقاري على عقد الامتياز القابل إلى تنازل على الأرض الموجهة لعملية الترقية العقارية، يبدأ المرقي العقاري في الانطلاق في أشغال الإنجاز، وفق المدة المحددة في دفتر الشروط وضرورة احترام قواعد التهيئة التعمير المعمول بها.

---

(1) أنظر المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

(2) أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.

(3) أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي نفسه.

الفرع الثاني: سلطات الدولة.

تتمثل سلطات الدولة في عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية في سلطة الرقابة التي تباشرها في حالتين، الحالة الأولى تكون على بدأ المشروع، أما الحالة الثانية على حسن التنفيذ، وسلطة توقيع الجزاءات.

أولا: سلطة الرقابة

وتمارس هذه السلطة من قبل إدارة أملاك الدولة، وذلك من خلال رقابتها على بدأ المشروع ومدى التوفق في إنجازه، وفي حال إتمام المشروع في الآجال المحددة في عقد تحويل الامتياز إلى تنازل، فإن المستفيد يحصل على تحويل الامتياز على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح إدارة أملاك الدولة مع خصم مجموع الاتاوى التي تم دفعها بعنوان منح الامتياز، وبالتالي الحصول على شهادة المطابقة بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية.

أما في حال لم ينجز المرقي المشروع خلال الآجال المحددة في عقد الامتياز أو أنجزه وطلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد انقضاء سنتين اللتين تلي الإنجاز فإنه يتم التحويل على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية التي تقوم مصالح إدارة أملاك الدولة بتحديدها بدون إجراء أي خصم[1].

كما تمارس الدولة الرقابة على حسن التنفيذ من خلال مراقبة الإنجاز الفعلي للمشروع من فبل المرقي العقاري، و بعد قيام المرقي بذلك و إرساله طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، تقدم له شهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة و بعد موافقة اللجنة التقنية[2].

يمكن للدولة في حالة القوة القاهرة المبررة قانونا أن تمنح للمرقي العقاري المستفيد من الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية الحصول على مدة إضافية تساوي المدة التي كان لابد من أن يوفي التزاماته بإتمام انجاز المشروع [3].

ثانيا: توقيع الجزاءات

تقوم مصالح إدارة أملاك الدولة بتحريك دعوى قضائية ضد المرقي العقاري في حال عدم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل وهذا بعد الإنجاز الفعلي للمشروع، وسبب رفع هذه الدعوى هو عدم احترام المرقي للالتزامات الملقاة على عاتقه[4].

---

(1) أنظر المادة 3 من الدفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لا نجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

(2) أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.

(3) أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي نفسه.

(4) أنظر المادة 13 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي نفسه.

المطلب الثالث: آثار عقد الامتياز في العقار الفلاحي

سنتناول في هذا المطلب الحقوق الالتزامات التي يرتبها عقد الامتياز في مجال العقار الفلاحي، إذ يتمتع المستثمر صاحب الامتياز بحقوق، وفي المقابل التزامات يتقيد بها، ونتناول هذا في الفرع الأول، أما الفرع الثاني سنتناول فيه سلطات الدولة.

الفرع الأول: حقوق والتزامات أطراف الامتياز

لصاحب الامتياز حقوقا يتمتع بها والتزامات يجب احترامها،

أولا: حقوق صاحب الامتياز

منح المشرع الجزائري مجموعة من الحقوق لصاحب الامتياز تتمثل في الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية، الحق في التشييد في المستثمرة الفلاحية، الحق في تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، الحق في إبرام شراكة. ونظم هذه الحقوق في المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

أ-الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية

منح المشرع المستفيد صاحب الامتياز الحق في الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية فقيده إلا بشرط واحد وهو أن يكون هذا الاستغلال كيفما كان الغرض منه الفلاحة فقط.[1] فأي نشاط غير فلاحي يعتبر إخلالا بالتزامه المتمثل في المحافظة والاعتناء بالأراضي الفلاحية وحسن استغلالها كاستعمال المباني التي هي جزء من الأملاك السطحية لأغراض ليست لها صلة بالفلاحة.

ب-حق التشييد في المستثمرة الفلاحية

اشترط المشرع على المستثمر صاحب الامتياز الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني حيث يقوم هذا الأخير بإعلام إدارة أملاك الدولة، بالإضافة إلى حصول المستثمر على ترخيص مسبق من طرف الديوان الوطني من أجل التشييد في المستثمرة الفلاحية،[2] عليه كذلك إتباع الإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال التعمير خصوصا القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون البناء والتعمير[3] والمراسيم التنفيذية له.

---

(1) انظر المادة 02 من الملحق الثاني، المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

(2) أسية هشتان ، المرجع السابق ، ص 45.

(3) الجريدة الرسمية العدد 52 ، المؤرخة في 1990.

ج-الحق في تشكيل مستثمرة فلاحية فردية (الخروج من الشيوع)

جاء في المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 الفقرة 7، أنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وبالتالي الخروج من الشيوع، و يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني، الذي يستوجب الأمر على هذا الأخيران يفصل طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية[1].

د-حق إبرام عقود الشراكة

و الذي قد يكون سنويا أو متعدد السنوات[2]، و لابد أن يكون في شكل عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو أشخاص معنوية خاضعين للقانون الجزائري ، كما لابد أ ن يكون أصحاب الأسهم فيه ذوي الجنسية الجزائرية مما يعني أن المشرع الجزائري استبعد الأشخاص الأجنبية ، طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 10-03[3]، كما نص على هذا الحق 26 من المرسوم التنفيذي 10-326[4].

بالإضافة إلى الحق في:

- التنازل عن الامتياز ضمن الأشكال والشروط المنصوص عليها في القانون رقم 10-03،

-طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل،

- طلب تجديد الامتياز عند انتهاء مدته بشرط أن يقدم طلب التجديد لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من انتهاء مدة الامتياز،

- كما له الحق في رهن الحق العقاري الذي يرتبه له الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض من أجل تمويل نشاطاته في مجال المستثمرة الفلاحية،

- القيام بكل عملية تهيئة أو عملية بناء للاستغلال الأفضل للأراضي شريطة مراعاة الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد الحصول على ترخيص مسبق من طرف الديوان الوطني الذي يقوم بإعلام إدارة أملاك الدولة بذلك[5].

---

(1) اسية هتشان، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص45.

(2) أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

(3) أنظر المادة 21 من القانون رقم 10-03.

(4) أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

(5) أنظر المادة 2 من الملحق الثاني، دفتر شروط منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326.

ثانيا: التزامات المستفيد صاحب الامتياز

لقد نصت المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم السابق ذكره على التزامات المستثمر صاحب الامتياز المتمثلة فيما يلي: الاطلاع على الأملاك الممنوحة، الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة، المحافظة على الوجهة الفلاحية، الالتزام بدفع الأتاوى، الالتزام بدفع الرسوم المصاريف، الالتزام بإعلام الديوان عن حالة المستثمرة الفلاحية[1].

أ-الاطلاع على الأملاك الممنوحة

والتي يقوم بها المستفيد صاحب الامتياز، ويكون اطلاعا كاملا على قوام الأملاك الممنوحة له، وأن يوفر لهذ الأرض الوسائل اللازمة والكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له.

ب-إدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة[2]

يلتزم المستفيد صاحب الامتياز بإدارة أعمال المستثمرة الفلاحية الجماعية، الفردية بصفة شخصية ومباشرة والمحافظة على وحدتها واستمراريتها[3].

ج-المحافظة على الوجهة الفلاحية

وهو من الالتزامات المفروضة على المستثمر صاحب الامتياز وعليه الاعتناء بالأراضي الممنوحة له والعمل على استثمارها وفي حال المستثمرة الجماعية فعلى المستثمرين استغلال الأراضي استغلالا أمثل بصفة جماعية وعلى الشيوع.

د-الالتزام بدفع الإتاوة: يمنح الامتياز مقابل دفع اتاوة سنوية تدفع في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا[4]، يحدد قانون المالية مبلغ الإتاوة الذي يدفع كل سنة.

وهو عبارة عن مبلغ زهيد لا يناسب قيمة الانتفاع بالأرض لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد.

هـ-الالتزام بسداد الرسوم المصاريف الأخرى: ألزم المشرع المستفيد صاحب الامتياز سواء في المستثمرة الفردية أو الجماعية بسداد جميع الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز[5].

---

(1) أنظر المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

(2) أنظر المادة 22 من القانون رقم 10-03.

(3) بن يوسف بن خدة، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ،2000، ص 28.

(4) أنظر المادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

(5) انظر المادة 03 من مرسوم تنفيذي نفسه.

و-الالتزام بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن أحوال المستثمرة الفلاحية

فعلى المستفيد صاحب الامتياز التصريح باتفاقات الشراكة، التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع المعمول به لتفادي التجاوزات والمضاربات المتعلقة بعملية استغلال الأراضي الفلاحية، وكذلك التصريح بعملية التنازل عن حق الامتياز في المدة المتبقية وذلك باتباع الإجراءات القانونية، إذ يجب إبلاغ الديوان الوطني عن عملية التنازل[1].

الفرع الثاني: سلطات الدولة

تتمثل سلطات الدولة فيما يلي: سلطة الرقابة، توقيع الجزاءات، حق الدولة في ممارسة الشفعة، الحق في اقتضاء الإتاوة، وهذا ما سنتناوله فيما يلي.

أولا: سلطة الرقابة

منح المشرع الجزائري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت، وذلك من أجل التأكد من مدى مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10-03 النصوص المتخذة لتطبيقه، وكذا بنود دفتر الشروط كما ألزم صاحب الامتياز أثناء عمليات المراقبة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة من خلال السماح لهم بالدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة من أجل إنجاز عملهم، وتعد هذه السلطة ذات أهمية كبيرة للحفاظ على الأراضي الفلاحية وحسن استغلالها، حيث نصت المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على هذه السلطة[2]،

ثانيا: توقيع الجزاءات

إن أخطر سلطة تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها هي سلطتها في توقيع الجزاء دون اللجوء للقضاء، والتي هي بمثابة عقوبة لضمان تنفيذ العقد وهذه الجزاءات متنوعة منها الجزاءات المالية، وسائل الضغط والإكراه المختلفة، الفسخ.

أ-الجزاءات المالية: وهي عبارة عن مبالغ تحددها الإدارة في العقد مقدما كجزاء لإخلال المتعاقد معها بالتزام من التزاماته فإذا ما تحقق هذا الإخلال المنصوص عليه، كان للإدارة أمن توقع بنفسها العقوبة المالية، دون الحاجة إلى أن تثبت أنه قد أصابها ضرر من جراء هذا الإخلال، وهذا الإجراء يغني الإدارة عن نظام التهديدات المالية.

---

(1) أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي نفسه.

(2) أنظر المادة 4 من دفتر شروط منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326.

منح المشرع للإدارة حق توقيع جزاء مالي طبقا لما جاء في المادة 26 من القانون 10-03[1]، حيث تحدد إدارة الأملاك الوطنية تعويض بالنسبة للأملاك السطحية ، و طرح 10% كتعويض عن إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

ب-الجزاءات الضاغطة: في حال تقصير أو إخلال المستفيد في القيام بالتزاماته التعاقدية تلجأ الإدارة إلى وسائل الضغط المتمثلة في:

-الحراسة القضائية التي يقصد بها إدارة السلطة المانحة للمرفق العام موضوع امتياز بنفسها، أو أن تعهد به إلى حارس مؤقت تختاره ، و يوضع المرفق العام تحت الحراسة المؤقتة في حال قصر صاحب الامتياز في تسيير المرفق العام تقصيرا جسيما ، أو في حال وجود ما يهدد المرفق العام بالتوقف و لو بدون خطأ من قبل صاحب الامتياز.

-حجز المداخيل أي حجز مداخيل صاحب الامتياز من قبل الإدارة عند إهماله تنفيذ التزامه بإعادة تأهيل الإنشاءات والتجهيزات خلال السنوات الأخيرة لمدة الامتياز.

-التنفيذ الحكمي يكون على الالتزامات التي لم يقم بها صاحب الامتياز، وفي هذه الحالة وبخلاف الوضع تحت الحراسة يبقى صاحب الامتياز يدير المرفق العام، وتتولى السلطة المانحة تنفيذ الالتزام الذي تم الإخلال به فقط وعلى نفقة ومسؤولية صاحب الامتياز[2].

ج-الفسخ الإداري: يتم بمبادرة من الديوان الوطني عند إخلال هذا المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، الذي يعاينها المحضر القضائي، ثم يتم إعذاره من قبل الديوان الوطني حتى يمتثل لأحكام القانون رقم 10-03، وكذا بنود العقد ملحقا بدفتر شروطه، وفي حالة عدم امتثاله بعد انقضاء الأجل في الإعذار المذكور المبلغ قانونا تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار الديوان الوطني بفسخ عقد الامتياز دون اللجوء إلى القضاء[3].

ثالثا: حق الدولة في ممارسة الشفعة

لقد نصت المادة 15 من القانون رقم 10-03 على الحق في ممارسة الشفعة طبقا للتشريع المعمول به من قبل المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [4]، يمكن لديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة ، في حال رغبة المستثمر صاحب الامتياز في التنازل عن حقه في الامتياز و هذا في إطار أحكام القانون رقم 10-03

---

[1] أنظر المادة 26 فقرة 2 من القانون رقم 10-03.

[2] مراد بلكعيبات ، المرجع السابق ، ص 143.

[3] أنظر المادة 28 من القانون نفسه.

[4] أنظر المادة 15 من القانون نفسه.

[1] ، عندما يكون المتنازل في الشيوع يخطر الديوان الوطني كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ، بوصل استلام قصد الممارسة المحتملة لحق الشفعة.

وعند ابداء باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع ، يعلم الديوان المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل[2].

في حالة الرد السلبي أو غياب الرد بعد انقضاء أجل 30 يوما، يعلم الديوان الوطني كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل عن رغبته في ممارسة حق الشفعة في حالة إبداء رغبة من الأعضاء الآخرين للمستثمرة أو الديوان الوطني، يرخص هذا الأخير للمستثمر صاحب الامتياز المتنازل بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل[3].

مع الإشارة على انه تمنح حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان

كما أن الديوان الوطني بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة أن يخصص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20%[4].

رابعا: حق الدولة في اقتضاء الإتاوة

وهي مبلغ زهيد سنوي يدفعه المستثمر صاحب الامتياز مقابل استغلاله للأراضي الفلاحية، تضبط كيفيات تحصيلها وتحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية. ولقد نضم المشرع هذا الحق في نص المادة 9 من دفتر شروط منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[5] ، تدفع الإتاوة في شكل أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا[6].

---

[1] أنظر المادة 17 من القانون نفسه.

[2] أنظر المادتين 18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

[3] أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي نفسه.

[4] أنظر المادة 24 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي نفسه.

[5] أنظر المادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

[6] اسية هتشان، الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص63.

خلاصة الفصل:

كخلاصة للفصل الأول نستنتج أن إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة يتم تسييرها وإدارتها عن طريق التصرفات الغير الناقلة للملكية، وتتمثل في عقد الامتياز الذي تمنحه الدولة في مجال الاستثمار، ومجال الترقية العقارية، وفي مجال العقار الفلاحي، ويكون منح الامتياز من طرف الدولة الممثلة في مصالح إدارة أمللاك الدولة وفق شروط لابد من توافرها، وإجراءات يجب إتباعها من طرف طالب الامتياز، وهذا ما تم التطرق عليه في المبحث الأول.

ويترتب على منح عقد الامتياز في المجالات الثلاثة السابق ذكرها جملة من الآثار القانونية التي يخولها القانون لأطراف هذا العقد، وتتمثل في حقوق يتمتع بها كل من المستفيد صاحب الامتياز وكذلك الإدارة المانحة، وفي المقابل التزامات تقع على عاتق كل منهما والتي لابد من احترامها حتى لا يكون هنا إخلال لهذه الالتزامات، وتتمتع الدولة في هذا العقد بسلطات تتمثل في سلطة الرقابة والإشراف، سلطة توقيع الجزاءات، بالإضافة إلى حقها في ممارسة الشفعة في العقار الفلاحي، وهذا ما تناولناه في المبحث الثاني.

يعد التأجير و التخصيص من أهم التصرفات غير الناقلة للملكية ، و لقد نظمها المشرع الجزائري في القانون رقم 90-30 الذي يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل بموجب القانون رقم 08-14 و المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة [1] و المرسوم التنفيذي رقم 89-98 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن و المحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها[2]، و من أجل التطرق إلى أحكام التأجير و التخصيص كطريق من طرق إدارة الأملاك الخاصة للدولة يتعين علينا معرفة التأجير بحيث يمكن إيجار الأملاك التابعة للأملاك الخاصة من طرف إدارة أملاك الدولة .

أما التخصيص فنظمه المشرع في المواد من 81 إلى 88 قانون رقم 90-30، ويقصد به العمل القانوني الذي بمقتضاه يتم وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية، تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما ، قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليه[3].

قسمنا هذا الفصل الثاني إلى مبحثين، بحيث تناولنا في المبحث الأول إدارة الأملاك الخاصة للدولة عن طريق التأجير أما المبحث الثاني فسنتناول فيه إدارة الأملاك الخاصة للدولة عن طريق التخصيص.

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر2012، يجدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 690، مؤرخة في 19 -12-2012.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 89-98، مؤرخ في 20يونيو 1989، يضبط قواعد الايجار المطبق غلى المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية العدد 26، مؤرخة في 28 يونيو 1989.

[3] صالح بوهلة ، محاضرات ألقيت على المفتشين الرئيسين، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة تيبازة ،2009-2010، ص 125.

المبحث الأول: تأجير الأملاك الخاصة للدولة

تناول المشرع الجزائري عقد التأجير في المواد من 100إلى 114 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 و قانون رقم 90-30 لذا فالتأجير هو التصرف الوحيد الذي تقوم به الإدارة في إستعمال و إستغلال الملك الوطني الخاص و بدون تحويل لملكية هذا المال هو عملية التأجير[1].

و للبحث عن موضوع التأجير في الأملاك الخاصة للدولة لقد تناول قانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية و المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يتضمن شروط و كيفيات إدارة الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 89-98 لذا نتطرق في المطلب الأول إلى إجراءات تأجير الأملاك الخاصة للدولة، ثم في المطلب الثاني إلى أثار التأجير في الأملاك الخاصة للدولة ثم في المطلب الثالث الإيجار المطبق على المحلات والمساكن التابعة للدولة و الهيئات العمومية .

المطلب الأول: إجراءات تأجير الأملاك الخاصة للدولة

يتمثل التأجير في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، دون تحويل ملكية الشيء المؤجر لهذا الشخص ، حيث تختص إدارة أملاك الدولة بالتأجير بعد أخذ رأي الهيئة التابع لها الملك المؤجر[2]، لذا سنتناول في هذا المطلب التأجير الخاضع للقواعد العامة في الفرع الأول و التأجير الخاضع للقواعد الخاصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التأجير الخاضع للقواعد العامة

تؤجر إدارة أملاك الدولة الأموال الخاصة التي تسيرها مباشرة أو المخصصة للمصالح العامة التابعة للدولة.

تتولى إدارة أملاك الدولة تأجير الأملاك العقارية التي تقوم بتسييرها مباشرة ، سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة لمصلحة عمومية ، ومهما تكن المصلحة التي تحوزها أو تستعملها ، كما تقوم بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير، بحيث تقوم الهيئات المعنية بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ذات الاستعمال السكني أساسا والمسيرة بتفويض، في إطار تعاقدي من طرف الهيئات العمومية

---

[1] صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون الإداري، جامعة ورقلة، السنة الجامعية، 2014/2013 ، ص 61.

[2] صحراوي العربي، المرجع نفسه، ص 62.

أو الخاصة المختصة، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما في هذا المجال[1]، و بناء على المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 فإن عملية التأجير تكون إما عن طريق المزاد العلني أولا أوعن طريق التراضي ثانيا.

أولا: تأجير الأملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني

تتم عملية التأجير الخاصة بالعقارات غير المحلات السكنية عن طريق المزاد العلني[2]، كما يمكن تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية،غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها،إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير، ومع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى[3]، كما أن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو الملغى تخصيصها، تحدد دفاتر شروط نموذجية يوافق عليها بقرار من الوزير المكلف بالمالية، البنود و الشروط التي ترتبط بالتأجيرات و الإيجارات الممنوحة بعد المزاد العلني، أو التراضي المنشئة أو لا لحقوق عينية متعلقة بهذه العقارات في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما[4].

كما تتولى إدارة أملاك الدولة تأجير الأملاك العقارية حيث يمكن أن تكون المنقولات التي تتولى إدارة أملاك الدولة تسييرها محل إيجار، سواء للأشخاص الطبيعية أو المعنوية[5]، بالإضافة إلى أنه يجوز تأجير الأملاك المنقولة الخاصة للدولة مهما كانت طبيعتها أو وضعيتها القانونية ، كما لا يجوز أيضا أن توضع و لا مؤقتا تحت تصرف مصلحة أخرى لم تخصص لها أملاك الدولة، وإذا كانت هذه الأملاك مخصصة لجهة من الجهات فلابد من الحصول على موافقة هذه الهيئة أولا[6]،ولقد نصت المادة 131 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الفقرة 02على أنه : (تتولى المصلحة المخصص لها ضبط الشروط التقنية لعملية التأجير ، و تختص مصلحة أملاك الدولة وحدها بتحديد الشروط المالية .) أما الفقرة 03 نصت على أنه :(لا تتم العملية بأي حال من الأحوال مجانا و لا بثمن يقل عن القيمة الإيجارية للأملاك المؤجرة مهما تكن صفة المستأجر ، إلا إذا تعلق الأمر ، عقب إعادة هيكلة أو حل المصلحة المخصص لها ، بعملية أيلولة ممتلكات مصحوبة بتحويل النشاط).

---

(1) أنظر المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.
(2) المادة 103 من المرسوم التنفيذي نفسه.
(3) المادة 89 من قانون رقم 90-30.
(4) المادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.
(5)المادة 100من قانون رقم 90-30.
(6) صالح بوهلة ، محاضرات ألقيت على المفتشين الرئيسيين، ص 152.

ويثبت تأجير الأملاك المنقولة في اتفاقية تعدها إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويثبت وضع الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تحت تصرف غير مخصص لها في محضر تحرره إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا كما تحدد الشروط المالية لهذه العملية[1]، كما نصت المادة 134 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 على أنه : (يقبض محاسبوا مصلحة أملاك الدولة مبلغ الإيجار لفائدة الميزانية التي تسير عليها المصلحة المستفيدة من التخصيص).

ثانيا: تأجير الأملاك الخاصة للدولة عن طريق التراضي

يتم التأجير بالتراضي بالنسبة للعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية، وذلك في إطار الإجراءات المنصوص عليها في هذا المجال، و يرخص التأجير بالتراضي من طرف الوالي بعد أخذ رأي إدارة أملاك الدولة حول الشروط المالية[2]، و استثناء الإيجارات الممنوحة بالتراضي المنصوص عليها في المادة 103 من المرسوم رقم 12-427 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، فإنه يفصل فيها مدير أملاك الدولة بالولاية في أي عمل تأجير، بناء على تفويض من الوزير المكلف بالمالية[3]، كما يوجه إلى الوالي المختص إقليميا بواسطة رسالة موصى عليها، مرفقا بطلب إشعار بالاستلام، كل طلب استئجار بالتراضي لملحق تابع للأملاك الخاصة للدولة، يرمي إلى إنشاء مشروع، و في حالة عقار غير مبني، يجب أن يرفق الطلب بما يأتي:

ـ موقع و مشتملات و مساحة الوعاء موضوع الطلب،

ـ وجهة و طبيعة و تكلفة الأشغال المزمع إنجازها،

ـ خريطة موقع الإنشاء و مخططات التجهيزات المزمع إنجازها،

ـ رزنامة إنجاز البنايات أو الأشغال و التاريخ المحدد لوضعها حيز الاستعمال،

ـ كيفيات الصيانة المقررة،

ـ الكيفيات المقترحة، انطلاقا من الوضعية الأساسية للأماكن و لمتابعة المشروع و التجهيز و تأثيرها على البيئة و الموارد الطبيعية،

---

(1) أنظر المادة 133 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

(1) أنظر المادة 133 من المرسوم التنفيذي نفسه.

(2) انظر المادة 103 من المرسوم التنفيذي نفسه.

(3) أنظر المادة 108 من المرسوم التنفيذي نفسه.

ـ عند الاقتضاء، طبيعة العمليات الضرورية لقابلية انقلاب التعديلات المحدثة في الوسط الطبيعي و الموقع، و كذا إعادة إلى الحالة الأصلية أو الترميم أو إعادة تأهيل المواقع عند نهاية السند أو نهاية الاستعمال.

تقوم لجنة ولائية، التي تحدد تشكيلتها، حسب طبيعة و أهمية المشروع المزمع إنجازه، بموجب قرار من الوالي، بإعطاء رأي لكل طلب تأجير، بعد دراسة الملف و تقييم الأثر الاقتصادي للمشروع[1]. كما تضمنت المادة 89 الفقرة 02 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30على أنه:(و يمكن بصفة استثنائية مبررة قانونا التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية ،أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للمجموعة الوطنية).

الفرع الثاني: التأجير الخاضع للقواعد الخاصة

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 12-427 التأجير الخاضع للقواعد الخاصة ويدخل ضمن هذا الإطار، نوعين من أشكال التأجير يتمثل النوع الأول في التأجير باستعمال حق الامتياز السكني ، أما النوع الثاني يتمثل في التأجير لفائدة الهيئات الدولية المعتمدة في الجزائر، و النوع الثالث تأجير العقارات و المحلات ذات الاستعمال السكني أو الصناعي أو الحرفي وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

أولا: التأجير باستعمال حق الامتياز السكني

حرصا على السير الحسن للمصالح الإدارية و كذا تمكين الموظفين من أداء عملهم في أحسن الظروف فقد أقر القانون نظام المنح الذي بمقتضاه، تمنح السكنات حسب كيفيات محددة و بعد استيفاء إجراءات معينة، وفي هذا المجال ورد القرار الوزاري المشترك رقم 89-10المؤرخ في 27 فيفري1989، الذي يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة خدمة المصلحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية التنازل عن هذه السكنات، و توضيحا للمناصب المخولة لحق الامتياز في السكن سواء بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، فقد جاء القرار الوزاري المؤرخ في 17ماي1989محددا لهذه الوظائف و مبينا لشروط قابلية منحها[2].

واستنادا لأحكام المادة 112 من المرسوم التنفيذي رقم12-427 التي نصت على أنه :(لا يجوز لعمال الإدارات العمومية أن يشغلوا، بحكم وظيفتهم مسكنا في عمارة تابعة لأملاك الدولة مخصصة لمصلحة عمومية أو في عمارة تحوزها الدولة بأي صفة كانت، إلا إذا كان لهم حق الاستفادة من امتياز

(1) أنظر المادة 105 من المرسوم التنفيذي نفسه.

(2) صالح بوهلة ، محاضرات ألقيت على المفتشين الرئيسيين ، المرجع السابق ،ص 131.

السكن وفقا للشروط و الأشكال المحددة في التنظيم المعمول به) ، فإذا كانت المساكن تابعة للدولة فإن المنح يتم بناءا على قرار يصدره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون تحت سلطته، أما إذا تعلق الأمر بمساكن تحوزها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فإن القرار يصدره مدير المؤسسة ويؤشر عليه مدير أملاك الدولة، وإذا كانت المساكن تابعة للجماعة المحلية فإن قرار المنح يكون ناتجا عن قرار الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة، أما فيما يتعلق بمنح السكنات التي تملكها أو تحوزها الشركات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، فهي تخضع لقوانينها الأساسية و نظامها الداخلي[1].

أ-المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة

يتم تأجير المساكن بسب ضرورة الخدمة الملحة في حالتين[2]:

الحالة الأولى: إذا كان العون لا يستطيع أداء خدمته، دون أن يكون ساكنا في العمارة التي يمارس فيها وظائفه وكان حضوره مطلوبا ليلا ونهارا.

الحالة الثانية: إذا كان العون يشغل منصب سلطة تستوجب استعداد دائم.

وقد حدد القرار الوزاري المشترك رقم 89-10 قائمة الوظائف و المناصب المخولة لحق الاستفادة من شغل المساكن لضرورة الخدمة الملحة، كما أن السكنات الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة و غير المملوكة للهيئة المستخدمة فإن الإيجار الرئيسي يكون على عاتق هذه الأخيرة، أما الأعباء الأخرى المتعلقة بالماء و الكهرباء والغاز فتقع على عاتق المستفيد، وهذا النوع من السكنات غير قابلة للتنازل عنها لشاغليها[3].

ب ــ المساكن الممنوحة لصالح الخدمة

يمنح الامتياز في هذه الحالة إذا كان من شأنه أن يتيح أداء أفضل للخدمة عاملا مشجعا لبروز كفاءات إنتاجية، و لو كان هذا المسكن غير ضروري ضرورة ملحة لممارسة الوظيفة، و تحدد قائمة الوظائف التي لها الحق في هذا الامتياز عن طريق التنظيم[4]، أما الشغل الممنوح بضرورة الخدمة فإن الإيجار الممنوح لصالح الخدمة يتحمله الساكن و ذلك بالنسبة للامتياز، ويتم تحديده من قبل إدارة أملاك

---

(1) صالح بوهلة، المرجع السابق، ص131و132.

(2) المادة 12 من القرار الوزاري المشترك رقم 89-10 المؤرخ في 07-02-1989 ، المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية التنازل عن هذه السكنات.

(3) أنظر المادة 3 من قانون رقم 91-01، مؤرخ في 17-02-1991، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لفائدة الخواص.

(4) أنظر المادة 14 من القرار الوزاري المشترك رقم 89-10.

الدولة حسب القواعد و التنظيم المطبق على المساكن و المحلات التابعة للقطاع العام ، كما أن قرارات امتياز السكن قرارات إدارية لا تخضع للجهات القضائية العادية في كيفية منحها أو سحبها ، فهي مؤقتة و قابلة للفسخ في أي وقت ومدتها محددة بالمدة التي يشغل فيها المستفيدون في الناصب المخولة له[1].

ثانيا: التأجير للهيئات الدولية المعتمدة في الجزائر

يمكن للهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها و الممثليات الدبلوماسية و القنصلية إستئجارها العقارات التابعة للأملاك الوطنية، بشرط إحترام مبدأ المعاملة بالمثل، تتصل الهيئة أو الممثلية الدبلوماسية المعنية بوزير الشؤون الخارجية، الذي يقوم بإجراء عملية الإيجار لفائدة هذه الهيئة أو الممثلية الدبلوماسية أو القنصلية[2].

ثالثا: تأجير العقارات أو المحلات ذات الاستعمال السكني أو الصناعي أو الحرفي

يخضع تأجير العقارات أو المحلات ذات الاستعمال السكني أو الصناعي أو الحرفي لأحكام الأمر رقم75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون التجاري بموجب نص المادة 170 (المعدلة بقانون رقم 05-02 المؤرخ في 6 فبراير 2005) منه التي تقضي على أن العلاقة الإيجارية بين الدولة و الخواص في هذه الحالة تخضع لأحكام القانون التجاري.

حيث يتم تأجير المحلات التجارية للغير قصد استثمار نشاط هذه المحلات و هذا بموجب عقود مفرغة في الشكل الرسمي و عليه يتحول المستأجر إلى تاجر و يلتزم بكل التزامات التجار أما مبلغ الإيجار تحدده الدولة بعد استشارة الإدارة المكلفة بالتجارة إذا كان المحل تابعا للدولة أما إذا كان تابعا للجماعات المحلية فإن إدارة أملاك الدولة تقدم الاستشارة فقط و هذا ما يعرف بالتسيير الحر.

و تتولى الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بعد استشارة الإدارة المختصة، تحديد مبلغ تعويض التسيير الحر المستحق من استغلال محل تجاري أو حرفي تابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة و المتضمن حق الإيجار و يصب مبلغ التعويض في الخزينة العمومية (المادة 102 من القانون رقم 90-30) بينما الجماعات الإقليمية حسب المادة 103 من القانون رقم 90-30) تقوم بالتسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة لأملاكها الوطنية الخاصة وفق دفتر الشروط و القيود المقررة طبقا للتشريع الجاري العمل به لاسيما قانون الولاية و البلدية و يتم تحديد مبلغ تعويض التسيير في إطار القوانين و التنظيمات الجاري العمل بها من طرف السلطة المختصة بعد استشارة إدارة الأملاك الوطنية إن اقتضى

---

[1] صالح بوهلة، المرجع السابق،ص 132 و133.

[2] أنظر المادة 113الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

الأمر و يدفع هذا التعويض لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية[1]، و عليه كل من يشغل قانونا المحال التي تملكها الدولة عليه دفع تعويض الانتفاع التي تحدده إدارة أملاك الدولة سواء كانت هذه المحلات مخصصة كليا أو جزئيا للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بموجب القوانين و التنظيمات المعمول بها[2].

المطلب الثاني: أثار تأجير الأملاك الخاصة للدولة

لقد تناول المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة حقوق التزامات على عاتق المستفيد لذا سيتم دراسة هذا المطلب في فرعين سنتناول في الفرع الأول الحقوق أما في الفرع الثاني الالتزامات.

الفرع الأول: حقوق المستفيد من التأجير

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم12-427 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة عدة حقوق للمستفيد سنتناولها فيما يلي:

أولا: الحق في إنشاء رهن

يمكن للمستأجر أن ينشئ رهونا على الأملاك المنجزة على الملحق التابع لأملاك الدولة موضوع الإيجار، لضمان فقط القروض التي يتحصل عليها لتمويل الإنجاز أو تعديل أو توسعة المنشآت المقررة في عقد الإيجار، كما رتب المشرع الجزائري للمستأجر حقا عينيا بموجب المادة 89 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية و التي أحالتنا لنصوص المواد من 69 مكرر إلى 69 مكرر 5 من القانون رقم 90-30.

كما يخول له هذا الحق الحصول على رخصة بحيث نصت المادة 69 مكرر من القانون رقم 90-30 على أنه :(لصاحب رخصة الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية بموجب عقد أو اتفاقية من أي نوع، أن ينشأ حقا عينيا على المنشئات و البنايات و التجهيزات ذات الطابع العقاري التي ينجزها من أجل ممارسة نشاط مرخص له بموجب هذا السند و يخول هذا الحق لصاحبه، خلال مدة الرخصة و حسب الشروط صلاحيات و واجبات المالك، كما أن هذا السند يحدد مدة الرخصة حسب طبيعة النشاط و المنشئات المرخص بها بون أن تتجاوز هذه المدة خمسا و ستين(65) سنة) ، أما المنشئات و البنايات و التجهيزات العقارية فهي ضرورية لاستمرار الخدمة العمومية التي خصص من أجلها الملك العمومي لذا

[1] سهام عبدلي ، ملخص دروس الأملاك الوطنية ، المرجع السابق، ص 46.
[2] أنظر المادة 111 من القانون رقم 90-30.

تطبق بقرار يصدره الوزير المكلف بالمالية و الوزير المعني أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي ويكون ذلك حسب الجماعة العمومية المتبع لها ملحق الملك العمومي[1].

كما نصت المادة 69 مكرر 2 على أنه :(يمكن التنازل عن الحقوق و المنشئات التزام و البنايات و التجهيزات ذات الطابع العقاري أو تحويلها في إطار نقل الملكية بين الأحياء أو اندماج أو إدماج أو انفصال شركات، بالنسبة لمدة صلاحية السند المتبقية بما في ذلك في حالة تحقيق الضمان المنشأ على تلك الحقوق و الأملاك وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 69 مكرر 3 قانون رقم 90-30، لشخص مرخص له من طرف السلطة المختصة، شريطة استعمال يوافق تخصيص الملك العمومي المشغول، غير أنه في حالة وفاة شخص طبيعي حائز سند شغل منشئ لحقوق عينية، ينتقل السند حسب الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة إلى الورثة بشرط أن يقدم المستفيد، المعين بناء على اتفاق بينهم، إلى موافقة السلطة المختصة في أجل ستة(6) أشهر من تاريخ الوفاة).

أما بخصوص رهن الحقوق و المنشئات و البنايات العقارية فإنه لا يمكن رهنها إلا ضمانا للقروض التي يتحصل عليها صاحب الرخصة وذلك بتمويله أو إنجازه أو توسيعه أو تعديله للأملاك الواقعة على الملحق العمومي المشغول ، غير أن هؤلاء الدائنين (الدائنين العاديين) لا يحق لهم ممارسة بإجراءات تحفظية أو تدابير التنفيذ الجبري ، كما أن هذه الرهون تنقضي في أجل أقصاه انقضاء سندات الشغل المسلمة مهما تعددت الظروف[2].

ثانيا : الحق في إنشاء بنايات

للمستفيد الحق في إنشاء بنايات و انجاز كل عملية توسعة بنايات الاستغلال المرتبطة بالنشاط، و بالتطابق مع دفتر الشروط و كذلك قواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها ، كما تمنح إيجارات لأشخاص آخرين لديهم علاقة بنشاط الإيجار[3].

بينما تحديد قيمة إيجار العقار السكني على أساس القيمة الإيجارية الحقيقية إما مباشرة من مصالح أملاك الدولة وإما بتفويض في إطار تعاقدي من طرف هذه الهيئات عمومية أو خاصة متخصصة مؤهلة في هذا المجال[4]، كما يمكن للمستفيد منح إيجارات لآخرين لديهم علاقة بنشاطه.

---

(1) المادة 69 مكرر 1 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية.

2 أنظر المادة 69 مكرر3، من القانون نفسه.

3 أنظر المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

(4) أنظر المادة 90 من القانون رقم 90-30.

الفرع الثاني: التزامات المستفيد من التأجير

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 نجد أن المشرع قد حدد جملة من الالتزامات تقع على عاتق المستفيد أبرزها: دفع الضرائب ، و ممارسة النشاطات المذكورة في عقد الإيجار، القيام بصيانة المنشآت و التجهيزات و هذا ما سنتناوله فيما يلي:

أولا: دفع الضرائب

سنتناول في دفع الضرائب بدل الإيجار، ثم دفع الأتاوى:

أ -بدل الإيجار

يدفع الإيجار لرئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا، و يمون المستأجر ملزما من يوم رسو المزاد عليه بدفع كافة الضرائب و الرسوم المتعلقة بالعقار و المساهمات التي تثقل العقار حاليا أوفي المستقبل ، و يتكون بدل الإيجار من الإيجار الرئيسي و التكاليف الإيجارية هذه الأخيرة التي تتكون من مجموع النفقات التي يتحملها المستأجر و تغطي مبلغ الأشغال و الخدمات اللازمة لصيانة و بقاء الأجزاء المشتركة بين كل الأشخاص المستفيدين من الإيجار، مع التفريق بين إيجارات المحلات ذات الاستعمال السكني و المحلات ذات الاستعمال غير السكني.

حيث تختص الإدارة المكلفة بأملاك الدولة بعملية تركيز و مراقبة كل العناصر المخصصة لتحديد القيمة التجارية أو القيمة الإيجارية للعقارات المتوقع إيجارها من طرف مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ، حيث يجب على الإدارات المالية التابعة للدولة أن تبلغ الإدارة المكلفة بأملاك الدولة كل المعلومات و الوثائق التي تحوزها بشأن الخواص لكي تمكنها من تحديد هذه القيمة[1].

بينما تحديد قيمة إيجار العقار السكني على أساس القيمة الإيجارية الحقيقية إما مباشرة من طرف مصالح أملاك الدولة و إما بتفويض في إطار تعاقدي من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة مؤهلة في هذا المجال [2].

ـ يمكن أن يتضمن التأجير شروطا تؤسس حقوقا عينية طبقا للمادة 69 مكررو ما بعدها على النحو السابق بيانه .

ـ يمكن أن يتضمن شروطا تسمح بتحويل الإيجار إلى تنازل وفق شروط توضح في دفتر الشروط[3] .

ب-دفع الأتاوى

نصت المادة 70 من القانون رقم 90-30 يترتب على الاستفادة من رخص الطريق في الأملاك الوطنية العمومية وجوب دفع الأتاوى. و يحدد القانون شروطها، و كيفياتها و نسبها.

[1] سهام عبدلي ، المرجع السابق ، ص45.
[2] المادة 90 من قانون الأملاك الوطنية رقم90-30.
[3] سهام عبدلي ، المرجع السابق ، ص 46.

كما أن شغل الأملاك التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية يمثل نظاما خاصا في الشغل نظرا لطبيعة المنشآت و خصائصها كالقنوات و خطوط نقل الكهرباء و توزيعها و الغاز و المحروقات و الماء، أو المواصلات السلكية و اللاسلكية، و يخول هذا الشغل الحق في تحصيل الأتاوى، هذه الأتاوى يمكن أن تكيف نسبها ضمن الحدود المذكورة في القانون[1].

ثانيا: ممارسة النشاطات المذكورة في عقد الإيجار

يلتزم المستفيد في عقد الإيجار الوارد على الأملاك الخاصة للدولة بضرورة ممارسة كل النشاطات والأعمال الواردة في عقد الإيجار

ثالثا: القيام بصيانة المنشئات والتجهيزات

يلتزم المستفيد في عقد الإيجار الوارد على الأملاك الخاصة للدولة بصيانة المنشئات و التجهيزات، كما أن مدة التأجير تحدد وفقا لطبيعة النشاط و المنشئات المزمع إنجازها وكذا أهمية الاستثمارات الملتزم بها، دون تجاوز مدة خمسا و ستين (65) سنة ، مهما كانت الظروف و الأسباب[(2)].

المطلب الثالث: الإيجار المطبق على المحلات والمساكن التي تملكها الدولة

سنتناول في هذا المطلب عناصر الإيجار وطريقة حسابه في الفرع الأول ثم كيفيات دفع مبالغ الإيجار في الفرع الثاني.

الفرع الأول: عناصر الإيجار و طريقة حسابه

يتكون مبلغ الإيجارمن عنصرين اثنين:

ـ مبلغ الإيجار الرئيسي.

ـ التكاليف التجارية.

أولا: مبلغ الإيجار الرئيسي

يحسب مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الاستعمال السكني على أساس ما يأتي:

([1]) المادة 71 من القانون رقم 90 – 30.

[(2)] المادة 69 مكرر 3 من القانون نفسه.

ـ القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع(ق.إ.م).

ـ مساحة المسكن(م.م).

ـ المنطقة والمنطقة الفرعية التي يقع فيها التجمع السكني الموجود فيه المسكن(ط.م).

ـ موقع الحي الذي يوجد فيه المسكن(و.م).

ـ عناصر أسباب الراحة التي يحتويها المسكن(ع.ر).

نحصل على مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الاستعمال السكني(أ.ر.س) بتطبيق الصيغة الآتية:

أ.ر.س=ق.أ.م*م.م*ط.م*و.م*ع.ر.

كما يحسب مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الاستعمال غير السكني على أساس:

ـ القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع(ق.أ.م)

ـ مساحة المحل(م.م).

ـ المنطقة والمنطقة الفرعية التي يقع فيها التجمع السكني الموجود فيه المحل(ط.م)

ـ موقع الحي الذي يوجد فيه المحل المذكور(ن.م).

نحصل على مبلغ الإيجار الرئيسي لهذه المحلات(أ.ر.م) بتطبيق الصيغة الآتية:

أ.ر.م=ق.أ.م*م.م*ط.م*و.م*ن.م.

كما أنه تحدد المبالغ القيم الايجارية المرجعية(ق.أ.م) المذكورة في المادتين 5 و6 أعلاه بقرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالإسكان و وزير المالية، و وزير التجارة، بعد استشارة الجنة الوطنية للأسعار. وتكون هذه المبالغ قابلة للمراجعة كل سنتين[1].

ثانيا: التكاليف الإيجارية

تتكون التكاليف الإيجارية من النفقات التي يتحملها المستأجر و تغطي مبلغ الاشغال و الخدمات اللازمة لبقاء الاجزاء المشتركة من الصنف الأول كما حددها المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983و ذلك في حالة صلاحية السكن، حيث لا تستحق التكاليف الإيجارية للهيئة المؤجرة وتدمج في الإيجار إلا عندما تكون الهيئة المذكورة هي المتصرفة في العمارة وهي التي تتولى بهذه الصفة القيام بالأشغال و الخدمات المتعلقة بها أو تأمر بها[2].

(1) أنظر المواد 4 و5 و6 و7 من المرسوم التنفيذي رقم 89-98.

(2) أنظر المواد 9 و 10 من المرسوم التنفيذي نفسه.

الفرع الثاني: كيفيات دفع مبالغ الإيجار

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 89-98 على أنه :(يتعين على المستأجر قبل احتلاله الأماكن، دفع كفالة يساوي مبلغها قيمة ثلاثة(3) أشهر من الايجار الرئيسي، وهذه الكفالة ترد إلى المستأجر عند انتهاء مدة الايجار بعد خصم مبلغ ترميم ما يكون قد تسبب هو في تلفه، أو المستحقات الأخرى المحتملة إن لزم الأمر، غير أنه تعفى الادارات و الهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من إيداع هذه الكفالة).

أما مبالغ الإيجار يصرح عنها غي عقد الإيجار أو اتفاقية الكراء ، وكل مستأجر يبلغ بمراجعة نبالغ الإيجار التي تحصل عليها عن طريق إرسال مسجل و ذلك لا يرتب مراجعة شكلية لعقد الإيجار أو اتفاقية الكراء[1]، كما نصت المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 89-98 على أنه :(يجب أن يذكر في وصل الايجار الذي يحدد نموذجه بقرار من الوزير المكلف بالإسكان مبلغ الايجار الرئيسي و الزيادات و التخفيضات المطبقة عليه، و كذلك التكاليف الايجارية المذكورة في المادتين 9 و 10 أعلاه إن اقتضى الأمر)، أما مبلغ الإيجار فإنه يستحق عند حلول أجله و يدفع بعد خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تسليم الوصول ويدفع بطريقة قانونية[2].

أما المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 89-98 فقد نصت على أنه :(ترفع مبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة 5% عن كل شهر من التأخير.

و إذا لم يبرئ المستأجر من ذمته من التزاماته في حال الإيجار بعد ستة(6) أشهر من حلول أجل الاستحقاق، و ثلاثة(3) إنذارات بالوفاء دون نتيجة، فإن المبالغ المستحقة منه تقتطع كما هو الشأن في الضرائب ، و في هذه الحالة الأخيرة يتعرض المخالف إلى المتابعات القانونية قصد طرده من المسكن زيادة عن الفسخ التلقائي لعقد إيجاره، غير أن هذا الفسخ للعقد و المتابعات القانونية قصد الطرد لا يحصلان إلا بعد مرور اثني عشر(12)شهرا على أجل الاستحقاق الأول غير الموفي به)، أما المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 89-98 نصت على أنه :(يتم دفع مبالغ إيجار المساكن المتنازل عنها وفقا لأحكام المادة 16 من المرسوم رقم 89-10المؤرخ في 7 فبراير سنة 1989.

---

(1) أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 89-98.

(2) أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي نفسه.

المبحث الثاني: تخصيص الأملاك الخاصة للدولة

وهو الإجراء الذي نظمت أحكامه المواد من 81 إلى 88 من قانون رقم 90-30 هو و ضع عقار أو منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهامها فيبين هذا القرار المصلحة أو المصالح و الهيئات التي تتحصل على المال أو أوجه استعماله[1].

ومن أجل التطرق إلى الأحكام المتعلقة بالتخصيص في الأملاك الخاصة للدولة سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب نتناول في المطلب الأول تعريف التخصيص وأنواعه ، و نتناول في المطلب الثاني إجراءات و أثار التخصيص أما المطلب الثالث إلغاء التخصيص.

المطلب الأول : تعريف التخصيص و أنواعه

لقد نظم المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية ، و كذلك في المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ،تعريف التخصيص وهذا ما سنتطرق له في الفرع الأول ، وكذلك أنواعه وهذا ما سنتطرق له في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف التخصيص

نصت المادة 82 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية على أنه:(يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ويتمثل في وضع أحد الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها و يمكن أن تكون الأملاك التي تحوزها الدولة أو الجماعات العمومية الاخرى بغية الانتفاع بها، محل تخصيص وفق الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع مراعاة حقوق الغير و لا يمكن أبدا أن يشمل هذا التخصيص العقارات التي تسيرها الدولة لحساب الغير في إطار الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية أفي طريق التصفية. و يمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و مراكز البحث و التنمية و الهيئات الإدارية المستقلة ، بعنوان التجهيز ، العقارات التابعة لأملاكها الخاصة و فق القواعد و الإجراءات المقررة و طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها.)

[1] سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية، المرجع السابق ، ص 42.

الفرع الثاني : أنواع التخصيص

تناولنا في هذا الفرع أنواع التخصيص وذلك في القانون رقم 90-30 و المرسوم التنفيذي رقم 12-427 و نتطرق إلى التخصيص المؤقت و التخصيص النهائي (أولا) ثم إلى التخصيص المجاني و التخصيص بالمقابل (ثانيا).

أولا: التخصيص المؤقت و التخصيص النهائي

أ – التخصيص المؤقت

يكون التخصيص مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصصا أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة التي المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه ، ولا يمكن أن يتجاوز على أية حال مدة خمس(5) سنوات من تاريخ معاينته.

ب-التخصيص النهائي

و يصبح نهائيا بعد انقضاء مدة خمس (5) سنوات إذا تبين بأن فائدته قائمة على أساس[1].

كما أنه ليس هناك مانع أن يكون التخصيص نهائيا في مجال المنقولات كما أنه لا حاجة لإلغاء التخصيص إذا كان المستفيد من التخصيص قد دفع القيمة التجارية للملك المخصص له، و بالتالي يعتبر التخصيص النهائي في هذه الحالة بمثابة اقتناء لهذا الملك، و التخصيص النهائي يمكن أن يكون مجانا كحالة تخصيص قطعة أرض تابعة للدولة من قبل إدارة أملاك الدولة لفائدة مديرية التربية لإنشاء متقنة. هنا لا يسوغ دفع القيمة التجارية لإدارة أملاك الدولة لأن التخصيص في هذه الحالة تستفيد منه مصلحة تابعة للدولة. لكن إذا افترضنا أن هذه المتقنة تنهار في يوم من الأيام لسبب ما، و لا تبدي مديرية التربية الوغبة في إقامة منشأة تربوية أخرئ على هذه القطعة، فإنه لا مناص من إلغاء التخصيص و تسليم القطعة لإدارة أملاك الدولة لتتصرف فيها وفقا للقانون(تخصيص، تأجير، بيع...)[2].

ثانيا: التخصيص المجاني و التخصيص بالمقابل

أ- التخصيص المجاني

يكون التخصيص مجانيا إذا كانت العملية تخص ملك تابع للأملاك الخاصة للجماعات العمومية من أجل خدمة مصالحها الخاصة [3]، بمعنى انه إذا تعلق الأمر بتخصيص داخلي ، يمكن أن يكون مجانيا

(1) المادة 85 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية.

(2) أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، المرجع السابق، ص 125.

(3) المادة 86 من القانون رقم 90-30.

أيضا إذا كان في إطار عدم التركيز و من أجل إيواء المصالح العمومية المنبثقة عن اختصاص جديد للجماعات الإقليمية.

في إطار مهامها الرامية إلى تحقيق الخدمة العمومية أو المنفعة العامة تستفيد المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري و مراكز البحث و التنمية و الكيانات الإدارية المستقلة، من أملاك وطنية خاصة إما على سبيل التخصيص أو حق الاستغلال ، و تصبح الأملاك المستلمة على سبيل التخصص ملك هذه المؤسسات و الهيئات في حين أن تلك المخصصة على سبيل حق الاستعمال ،ترجع للجماعة العمومية المالكة بعد انتهاء التخصيص[1].

ب- التخصيص بالمقابل

يكون التخصيص بمقابل إذا تعلق الأمر بتخصيص خارجي بمعنى أنه إذا قامت جماعة عمومية بوضع ملك في خدمة جماعة عمومية أخرى ، مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية محاسبتها ممسوكة بالشكل التالي:

. يشير عقد التخصيص على التعويض.

. يحدد التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة.

. يكون التعويض على عاتق المصلحة أو الجماعة المستفيدة من التخصيص.

. يكون التعويض مساويا للقيمة التجارية للعقار في حالة التخصيص النهائي أو القيمة الإيجارية في حالة التخصيص المؤقت[2].

المطلب الثاني: إجراءات و أثار التخصيص

سوف نتناول في هذا المطلب إجراءات التخصيص في الفرع الأول و أثاره في الفرع الثاني و ذلك طبقا للقانون رقم 90-30 التضمن الأملاك الوطنية و المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

الفرع الأول : إجراءات التخصيص

يعتبر قرار التخصيص إجراء إداري يتم إصداره في شكل قرار إداري و بالتالي يستوجب لصحته مراعاة الأحكام القانونية المطلوبة بشأن القرارات من حيث الشكل و الغاية و السبب و المحل والاختصاص. و تطبيقا لذلك فإنه يتعين أن يصدر التخصيص في صيغة مكتوبة لا لبس فيها، مبينا تعيين العقار المعني ، الجهة المستفيدة ، الهدف من وراء التخصيص ، فضلا عن بيان نوعه .

---

[1] صحراوي العربي ، إدارة أملاك الدولة ، المرجع السابق، ص 50.

[2] صحراوي العربي، المرجع نفسه ،ص 50.

أولا : تقديم الملف

استنادا إلى الطلب الذي يقدمه رئيس المصلحة أو المؤسسة المعنية بالأمر إلى المصلحة المختصة و تتولى بعد ذلك إدارة أملاك الدولة دراسة هذا الطلب الذي يكون مرفقا بالوثائق التالية :

- طلب تخصيص مسبب .
- نسخة من محضر تحقيق يبين الطبعة القانونية للعقار.
- نسخة من محضر اختيار الأرض .
- مخطط يحدد موقع العقار.
- مشروع قرار التخصيص.
- رأي المصلحة الحائزة المعنية.
- نسخة من تقارير تقييم الممتلكات.
- حالة القوام تتضمن مختلف المعلومات.
- مخطط الأراضي.

ثانيا : دراسة الملف

حيث يتم دراسة ملف التخصيص بعد القيام بالتحقيقات الميدانية اللازمة لذلك , مع الأخذ بعين الإعتبار كل المعلومات المتعلقة بالعقار المراد تخصيصه و بعد ذلك تحول إدارة املاك الدولة الملف إلى الوزارة المكلفة بالمالية أو الوالي حسب الحالة، مرفوقا برأي و إقتراح هذه الإدارة ، حيث يرسل في شكل مشرع قرار و تعتبر إدارة أملاك الدولة هي الوحيدة المؤهلة للقيام بهذه المهمة[1]، ويجب أن يصدر قرار التخصيص من جهة الإدارة المختصة بإصداره ، و ذلك على النحو الذي أوردته المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 يحدد شروط و كيفيات إدارة الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة

. من طرف وزير المكلف بالمالية، إذا تعلق الأمر بمؤسسات وطنية , دوائر وزارية و مؤسسات و هيئات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني و هيئات إدارية مستقلة او جماعات إقليمية .

. من طرف الوالي، إذا تعلق الأمر بالمصالح غير المتمركزة و المؤسسات العمومية و الهيئات العمومية ذات الاختصاص المحلي الموجودة بالولاية .

بحيث يتخذ الوزير المكلف بالمالية أو الوالي ، قرار التخصيص تبعا لطلب معلل ترسله الهيئة أو الجماعة أو المصلحة المعنية و يكون هذا القرار حسب الحالة ، بناء على اقتراح المصالح المختصة

[1] صالح بوهلة ، محاضرات ألقيت على المفتشين الرئيسين ، المرجع السابق، ص 127.

المكلفة بأملاك الدولة ، و يبين قرار التخصيص المصلحة أو المصالح التي ستتحصل على العقار و كذلك ووجهة استعمالها لهذا العقار[1]، كما يجب أن يحدد هذا القرار الشروط المالية التي نصت عليها المادة 86من قانون رقم 90-30المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم[2]، كما أنه ويثبت تسليم أحد الاملاك العقارية فعلا للمصلحة أو الجماعة التي خصص لها في محضر يحرر حضوريا بين ممثل المصلحة أو الجماعة و ممثل المصلحة الحائز ة و ممثل مصلحة الاملاك الوطنية المختص [3] ، و يتم إبلاغ محضر التسليم النهائي لإدارة املاك الدولة المختصة إقليميا مصحوبا بالوثائق التقنية التي تسمح بتحيين السجلات الوصفية لأملاك الدولة[4].

وتجدر الإشارة إلى أن تغيير التخصيص يكون بناء على قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة و بعد استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية[5].

أما تخصيص المنقولات التابعة للأملاك الخاصة للدولة تكون بمعرفة إدارة أملاك الدولة، على أن تكون المصلحة المخصص لها هذه المنقولات. عند عدم احتياجها لها قد قبلت بذلك، و تثبت عملية التخصيص بمحضر تعده إدارة أملاك الدولة، على أن يوافق عليه الوالي إذا كانت مدة التخصيص تفوق ستة(6) أشهر، أما بالنسبة للمنقولات التابعة للجماعات المحلية لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، إجراءات تخصيصها، رغم أن قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 في المادة 82منه قد سوغ تخصيص المنقولات للجماعات المحلية[6].

كما يمكن تخصيص المنقولات التابعة للجماعات المحلية بناء على اتفاقية بين الجماعة المحلية المعنية و المصلحة المستفيدة من التخصيص على أن يرخص المجلس الشعبي المعني بالعملية بمقتضى مداولة مصادق عليها قانونا[7]. و يكون تسيير الأملاك المنقولة من اختصاص المصالح و المؤسسات

(1) أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.
(2) أنظر المادة 84 من المرسوم التنفيذي نفسه.
(3) المادة 84 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي نفسه.
(4) أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي نفسه.
(5) انظر المادة 88 من المرسوم التنفيذي نفسه.
(6) أعمر يحياوي ، المرجع السابق ، ص 124.
(7) أعمر يحياوي ، المرجع نفسه، ص 124-125.

العمومية التي تخصص لها هذه الأملاك، و يمنع عليها قانونيا أن تجري عملية تبادل يكون محلها الأملاك المخصصة لها فعليا و أن تطالب بالأشياء التي ترى أنها غير مستغلة[1].

ثالثا : صدور قرار التخصيص

هناك نوعان من الجهات التي تستفيد من التخصيص و تخصص لها الأملاك المنقولة:

أ-الجماعات الإقليمية

تمتلك الجماعات الإقليمية(المحلية) أملاك عقارية ومنقولة كما نص عليه قانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، وتلتزم هذه الجماعات المحلية بالسهر على مراقبة استعمال هذه الأملاك، كما يخول لها القانون حق التصرف فيها و بمباشرة بيعها إذا ألغي استعمالها وفقا للتنظيم المعمول به سواء بمفردها أو بمساعدة أعوان إدارة أملاك الدولة أو كتاب الضبط لدى المحاكم .

ب- المؤسسات والمنشئات العمومية غير الخاضعة للقانون الإداري

يسمح القانون لهذه المؤسسات أن تباشر بنفسها عمليات بيع الأملاك المنقولة الخاصة التابعة للدولة المخصصة لهذه المؤسسات، ولها أن تطلب مساعدة إدارة أملاك الدولة إذا كان هناك ضرورة لذلك[2].

أما بالنسبة لتخصيص العقارات بحيث تخصص العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بقرار وزير المالية، بناء على اقتراح مصلحة أملاك الدولة إذا كان المستفيد من التخصيص وزارة أو مؤسسة وطنية ذات طابع إداري، أو جماعة محلية، بحيث تخصص العقارات التابعة للأملاك الخاصة بقرار من الوالي، بناء على اقتراح مصلحة الأملاك الوطنية، إذا كان المستفيد مصلحة إدارية تابعة للدولة على المستوى الإقليمي(مديرية الصحة، مديرية التربية ، مديرية الضرائب ، مصلحة الطرق...).

كما أن العقارات التابعة للهيئات المحلية، يكون تخصيصها بقرار من الوالي لكن بناء على اقتراح المجلس الشعبي المعني الذي يتخذ مداولة لهذا الغرض، سواء كان التخصيص من هيئة لهيئة محلية أخرى أو لصالح مصلحة تابعة للدولة حتى و لو كانت ذات اختصاص وطني[3]، ويثبت تسليم أحد الأملاك العقارية فعلا للمصلحة أو الجماعة التي خصص لها في محضر يحرر حضوريا بين ممثل هذه المصلحة أو هذه الجماعة و ممثل الجماعة الحائزة وممثل مصلحة الأملاك الوطنية المختص[4]، ويبلغ محضر التسليم النهائي لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا مصحوبا بالوثائق التقنية التي تسمح بتحيين

(1) صالح بوهلة ، محاضرات ألقيت على المفتشين الرئيسين، المرجع السابق، ص150-151.
(2) صالح بوهلة ، المرجع نفسه ، ص151.
(3) أعمر يحياوي ، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، المرجع السابق، ص122.
(4) أنظر المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

السجلات الوصفية لأملاك الدولة و تقتني الهيئات و السلطات المختصة في هذا الميدان العقارات الضرورية للمصالح العمومية ذات الطابع الإداري و الهيئات الإدارية المستقلة ، ويتم تخصيص هذه العقارات للمصلحة أو المؤسسة العمومية أو الهيئة الإدارية المستقلة ضمنيا و دون أي إجراء آخر بمجرد اقتنائها[1].

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب أن يبين العقد الذي يتضمن التخصيص، في حالة إذا كان هذا التخصيص بعوض التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة و تتحمله المصلحة أو المؤسسة أو الجماعة التي خصص لها العقار، على أن يعادل هذا التعويض مبلغ القيمة التجارية للعقار أو قيمته الإيجارية ، كما يدفع التعويض لفائدة الميزانية المستقلة أو للميزانية العامة للدولة إذا كانت المصلحة المأخوذ منها العقار تتمتع بالاستقلال المالي أم لا[2].

وفي حال إذا لم يعد العقار مفيدا لسير المصلحة العمومية أو الجماعة العمومية أو المؤسسة العمومية أو الهيئة الإدارية المستقلة التي خصص لها أو عندما يبقى غير مستعمل لمدة ثلاث(3) سنوات على الأقل فإنه يجب أن يسلم إلى إدارة أملاك الدولة، و يثبت هذا التسليم بمحضر يحرر بين ممثل هذه المصلحة أو هذه الجماعة أو الهيئة التي خصص لها و ممثل إدارة املاك الدولة، أما في حال رفض المستفيد من التخصيص تسليم العقار غير المستعمل لمدة ثلاث(3) سنوات أو أكثر فإنه يمكن لإدارة أملاك الدولة بعد توجيه إعذار القيام بحيازة هذا العقار تلقائيا[3].

كما يمكن للوزير المكلف بالمالية أو الوالي تغيير التخصيص و ذلك بقرار و يكون هذا التغيير حسب الحالة و بعد استشارة المصالح المختصة المكلفة بالأملاك الوطنية، بحيث تنشر قرارات التخصيص المتعلقة بالأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المتخذة تنفيذا لهذا المرسوم من وزير المالية، وتنشر في سجل العقود الإدارية عندما تكون متخذة من الوالي[4].

الفرع الثاني: أثار التخصيص

إن التخصيص هو عبارة عن عملية مؤقتة و نهائية، لذلك يترتب عليه عدة أثار تتمثل فيما يلي:

أولا: الالتزام بتسليم المال الذي خصص لها وإعداده إعدادا يتلاءم مع الغرض الذي رصد له[5]

---

(1) أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي نفسه.

(2) أنظر المادة 86 من المرسوم التنفيذي نفسه.

(3) أنظر المادة 87 من المرسوم التنفيذي نفسه.

(4) صالح بوهلة ، المرجع السابق، ص 151.

(5) سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية ، ص44.

التسليم هو إجراء تضع بموجبه المصالح أو المؤسسات العمومية المخصص لها ، الممتلكات المنقولة التي ألغي استعمالها تحت تصرف مصالح املاك الدولة بغرض بيعها ، و هذا التسليم يتم فورا و يجب على كل حال أن لا تبقى عرضة للتلف أو الاهمال أو السرقة [1]، و يتم التسليم بواسطة محضر يحرره حضوريا الممثلون المخولون من المصلحتين و يشتمل على بيان مفصل للأشياء و المعدات على تقدير تقريبي لقيمتها ، و إن تعذر ذلك يذكر ثمن شرائها ، و جميع البيانات التي تتعلق بحالتها العامة ، إن اقتضى الامر [2].

و فيما يخص السيارات التي يلغى استعمالها فتسلم للمصلحة المركزية الخاصة بأملاك الدولة بناء على قرار إلغاء الاستعمال ، المرفق ببطاقة وصفية لكل سيارة و بطاقة تسجيلها، ويحرر محضر التسليم القانوني في وقت لاحق بعناية الممثل المحلي لإدارة املاك الدولة المكلف بإجراء البيع [3]، و عندما تتسلم المصلحة الاشياء و المعدات فإنها تتحمل مسؤولية حراستها والمحافظة عليها حتى تسلم لمن يشترونها و يكون هذا ابتداء من تاريخ التسليم ، غير أنه في حال إلغاء استعمال الاشياء و المعدات و تسليمها لإدارة املاك الدولة فإنه يتم شطبها من سجلات الجرد , طبقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال.

ثانيا : الالتزام باستخدام المال المخصص طبقا للغرض الذي أعد له

يلتزم المستفيد باستخدام المال في الغرض الذي خصص له ، و لا يستعمله في الأهداف أخرى غير التي خصص لها إذا كانت متعارضة مع هدف التخصيص[4].

كما نصت المادة 137 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 على أنه:(يلغى استعمال الأملاك المنقولة ، إذا قررت المصلحة المخصص لها أن حيازة هذه الأملاك غير مفيدة في سد حاجات عملها، و أنه يتعين لذلك تسليمها لمصلحة أملاك الدولة لتتصرف فيها.

وتتمثل أسباب إلغاء الاستعمال فيما يلي :

. التقدم الناتج عن الاستعمال مدة طويلة .

. فقدان صلاحية العتاد التقني.

---

(1) صالح بوهلة، المرجع السابق، ص152.

(2) المادة 139 من القانون رقم 90-30.

(3) المادة 139 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

(4) عبدلي سهام ، المرجع السابق، ص 44.

. الاستغناء عن استعمال الاثاث و العتاد اللذين يكونان في حالة جيدة و يزيدان على الحاجة أو يكونان جديدين , و لم يعد في الإمكان استعمالهما في الغرض الذي اقتنينا من أجله [1]، كما يتخذ المسؤول عن المصلحة المخصص لها قرار إلغاء الاستعمال , مع الدقة في مراعاة صلاحياته و اختصاصاته , بناء على اقتراح الموظفين أو الاعوان , المعنيين مباشرة بتسيير الوسائل المادية بحيث أن هذا القرار يتخذ في إطار التسيير السليم, كما يستوجب من الحرص على صيانة الاموال العمومية)[2].

ثالثا : القيام بالصيانة الظاهرة وتحمل نفقاتها

يلتزم المستفيد من التخصيص القيام بأعمال الصيانة والترميم كما أنه يتحمل النفقات التي تقع على عاتقه.

رابعا : الالتزام بدفع التعويض إذا كان التخصيص بالمقابل

يتحمل المستفيد من التخصيص التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة بحيث يعادل هذا التعويض القيمة التجارية للعقار تبعا لكون التخصيص بمقابل[3].

المطلب الثالث: إلغاء التخصيص

أي إلغاء العقد الذي من خلاله خصص الملك، عندما يتوقف الملك التابع للأملاك الخاصة تماما عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو الهيئة العمومية أو المصلحة التي كان مخصص لها، كما يمكن أن ينتج إلغاء التخصيص عن عدم استعمال العقار لمدة طويلة[4]، لذا سنتناول في هذا المطلب تعريف إلغاء التخصيص في الفرع الأول ثم إجراءات إلغاء التخصيص في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف إلغاء التخصيص

إلغاء التخصيص هو عبارة عن تصرف قانوني يبين بأن ملكا تابعا لأملاك الخاصة للدولة قد أصبح غير مفيد نهائيا عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها.

كما قد ينجم عن إلغاء التخصيص عن عدم استعمال الملك المخصص للمهمة التي كان قد خصص لها لمدة طويلة[5].

---

[1] أنظر المادة 137 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

[2] أنظر المادة 138 من المرسوم التنفيذي نفسه.

[3] سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية ، ص 44.

[4] صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص 50.

[5] المادة 83 من قانون رقم 90-30.

حيث تضمنت المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 بوجوب تسليم العقار المخصص التابع لأملاك الدولة إذا لم يعد مفيدا للمصلحة العمومية أو الجماعة العمومية أو مؤسسة العمومية أو الهيئة الادارية المستقلة التي خصص لها أو عندما يبقى غير مستعمل مدة (3) ثلاث سنوات على الأقل و يترتب على ذلك إلغاء التخصيص ، و في جميع الحالات تثبت عملية تسليم العقار التابع لأملاك الدولة الذي لم يعد مفيدا للمصلحة او الجماعة أو المؤسسة العمومية أو الهيئة الادارية المستقلة التي خصص لها في محضر يحرر بين ممثل هذه المصلحة أو هذه الجماعة أو الهيئة التي خصص لها و ممثل ادارة املاك الدولة ، و في حالة رفض المصلحة المستفيدة من التخصيص تسليم العقار غير المستعمل لأكثر من ثلاث (3)سنوات , بإمكان ادارة املاك الدولة بعد توجيه اعذار، القيام بحيازته تلقائيا , القيام بحيازته تلقائيا[1] ، و لهذا فإن إلغاء التخصيص يقوم على شرطين أساسيين هما:

. فقدان العقار للفائدة التي خصص لها.

. انتهاء مهام النفع العام للعقار المخصص[2].

الفرع الثاني: إجراءات إلغاء التخصيص

تتبع بشأن إلغاء التخصيص نفس الإجراءات المتخذة بالنسبة للتخصيص، وتتمثل هذه الإجراءات أنه يستوجب إعداد ملف ويتضمن الوثائق التالية :

. طلب إلغاء التخصيص .

. تقرير توضيحي عن أسباب إلغاء التخصيص .

. مشروع إلغاء التخصيص.

. محضر استطلاع و تقرير التقويم.

ثم بعد ذلك يعرض على الجهة المختصة قصد المصادقة عليه ، و عند الإنجاز ترسل نسخ من القرار إلى إدارة املاك الدولة لسجل خاص بأملاك الدولة لإعداد مشاريع شطب العقار المعني من سجل الاملاك المخصصة و تدوينه بالسجل الخاص بالأملاك غير المخصصة و المصادقة عليه .

و يلاحظ في هذا المجال وجود الكثير من العقارات المخصصة لكن غير مستعملة للغرض الذي خصصت من أجله ، و تحوزها مصالح أخرى, ففي هذه الحالة فإنه تطبيقا لأحكام المادة 87من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة

---

[1] أنظر المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

[2] صالح بوهلة ، محاضرات ألقيت على المفتشين الرئيسين، المرجع السابق، ص 128.

للدولة، يتعين اتخاذ إجراءات إلغاء التخصيص ، و من ثم تسليمها لإدارة املاك الدولة المختصة إقليميا تلقائيا و عمليا فإنه ليس من مصلحة إدارة املاك الدولة بقاء العقار غير مخصص لذلك تعمد الدولة تخصيصه من جديد أو تأجيره أو بيعه وفقا للإجراءات و التنظيمات المعمول بها[1].

[1] صالح بوهلة ، المرجع نفسه، ص128، 129.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال دراستنا لإدارة الأملاك الخاصة للدولة أدرجنا مبحثين : تكلمنا عن تأجير الأملاك الخاصة للدولة في المبحث الأول و تطرقنا إلى إجراءات التأجير في الأملاك الخاصة للدولة من خلا ل التأجير الخاضع للقواعد العامة و تطرقنا فيه إلى التأجير عن طريق المزاد العلني و التأجير عن طريق التراضي كما تناولنا التأجير الخاضع للقواعد الخاصة ، ثم تطرقنا إلى أثار تأجير الأملاك الخاصة للدولة، كما أوردنا الايجار المطبق على المحلات التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و أوردنا فيه عناصر الإيجار و طريقة حسابه وكيفيات دفع مبالغ الإيجار ، أما المبحث الثاني تكلمنا عن إدارة الأملاك الخاصة للدولة عن طريق التخصيص بحيث تطرقنا فيه إلى أنواع التخصيص و إجراءاته ثم إلى أثار التخصيص ثم تكلمنا عن إلغاء التخصيص وزلك بتعريفه و إجراءاته.

لقد وضع المشرع الجزائري جملة من الطرق القانونية لإدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة، المتمثلة في تصرفات غير ناقلة للملكية التي تبقي الملكية لدى الدولة فقط ، وتتمثل هذه الطرق في عقد الامتياز، عقد التأجير، و عقد التخصيص .

فالطريق الأول هو الامتياز الذي يمثل عقد من العقود الإدارية التي تمنحها السلطات المختصة في ذلك وفق شروط منظمة قانونا و بإتباع الإجراءات اللازمة في ذلك، حتى يكون العقد صحيحا و منتجا لآثاره القانونية، حيث نظم المشرع الجزائري هذا النوع من العقود في الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، حدد من خلاله أصناف الأراضي المستثناة من تطبيق هذا الأمر، وكذا الأشخاص الذين يتم منحهم الامتياز، حيث اشترط فيهم أن يكونوا أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين خاضعين للقانون الخاص ، هذا فيما يتعلق بمنح الامتياز في مجال الاستثمار، أما الامتياز المتعلق بالترقية العقارية فنظمه المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

في حين نظم المشرع الجزائري الامتياز في مجال العقار الفلاحي بموجب القانون رقم 10-03 الذي يتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وذلك من خلال الأهمية البالغة التي حظيت بها عملية استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، فنجد بأن المشرع يعتبر عقد الامتياز النمط الوحيد لاستغلال هذه الأراضي، وهو عبارة عن آلية قانونية استحدثها من أجل ضمان استغلال الأراضي الفلاحية مدة أربعون(40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع كان يهدف من خلال هذا القانون إلى تحقيق استثمار حقيقي وناجح للأراضي الفلاحية، وذلك حتى يتمكن المستثمر صاحب الامتياز من المساهمة في ذلك، باعتبار أن المستثمر صاحب الامتياز شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية، كما حاول المشرع تفادي أخطاء القانون 87-19 الملغى.

وعليه فيما يتعلق بالامتياز في المجالات السابق ذكرها يكون له آثارا رتبها القانون لأطراف هذا العقد تتمثل في جملة من الحقوق التي يتمتع بها صاحب الامتياز، وبالمقابل التزامات تقع على عاتقه ،

كما تتمتع الدولة بسلطات من أجل مراقبة استغلال الأراضي سواء في مجال الاستثمار أو في مجال العقار الفلاحي و كذا في مجال الترقية العقارية.

أما الطريقة الثانية فتمثل التأجير و الذي نظمه المشرع بموجب بعض المواد القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 90-30 ، و المرسوم التنفيذي رقم 12-427 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-98 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن و المحلات التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها ، حيث يتم منح التأجير على الأملاك العقارية و الأملاك المنقولة من قبل مصالح إدارة أملاك الدولة للأشخاص المخولين قانونا ، و عقد التأجير ليس كعقد الامتياز الذي كان له اهتماما كبيرا من طرف المشرع خاصة و أنه يمثل العقد الأكثر تعاملا من ناحية الواقعية.

أما التصرف الأخير فهو التخصيص الذي نظم ضمن أحكام قانون الأملاك الوطنية في مواده من 81 إلى 88 منه، حيث يكون في الأملاك العقارية وفي المنقولات التابعة لها، وينص المشرع على ضرورة إتباع الإجراءات المعمول بها واستغلال هذا العقار في الآجال المحددة، حتى لا يتم إلغاء هذا التخصيص.

فالمشرع الجزائري يمنح جملة من التصرفات القانونية من أجل تسيير وإدارة الأملاك الخاصة للدولة، حتى لا يتم ترك هذه الأملاك بدون فائدة، خاصة فيما يخص العقار الذي يمثل موردا هاما من موارد الدولة الذي لابد من الاستثمار فيه واستغلاله استغلالا أمثلا وعقلانيا، في الغرض المخصص له أي إذا كان عقارا فلاحيا فيخصص لغرض الفلاحة، عقارا صناعيا يخصص لغرض الصناعة .... إلخ.

ويجب على كل مستفيد من هذه التصرفات التقيد بكل ما يتضمنه العقد خاصة فيما يتعلق بالمدة والالتزامات الواجب العمل بها، بالإضافة إلى احترام كل الإجراءات القانونية المعمول بها.

ومن جملة النتائج التي تم التوصل إليها:

- أن المشرع الجزائري أولى اهتماما كبيرا لعقد الامتياز سواء من الناحية القانونية حيث نظمه بموجب الأمر رقم 08-04 والمرسوم التنفيذي رقم 09-152، أو من الناحية الواقعية باعتبار أن عقد الامتياز من العقود الأكثر تعاملا من الناحية العملية.

– يعتبر القانون رقم 10–03 عبارة عن رؤية مستقبلية لواقع الفلاحة الذي ينبغي أن تتكاثف فيه الجهود من أجل ترقيته وتحسينه من قبل المستفيد والإدارة، ولابد من العمل بجد في استغلال الأرض الفلاحية وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، حتى يتم رفع مستوى القطاع الفلاحي في الجزائر والمحافظة عليه وتطويره مستقبلا.

– جاء القانون 10–03 ليتدارك النقائص والعيوب الواردة في القانون 87–19 الملغى، غير أنه مازال يتخبط في بعض الإشكالات من الناحية العملية التي تتطلب توافر جهود كل الهيئات المتدخلة في العملية وصولا إلى المستثمر الفلاحي من أجل الاستثمار بصفة فعالة في هذا المجال.

– يعتبر القانون 11–04 القانون الذي أعطى لمهنة المرقي العقاري ولنشاط الترقية العقارية نفسا جديدا، غير أن ما يعاب على هذا القانون أنه قانون يعتمد على عدة نصوص تنظيمية والتي لم يصدر سوى القليل منها، وبالتالي ما على المشرع الجزائري إلا إصدار جملة من المراسيم التنظيمية لتوضيح ما أغفله هذا القانون.

– أما فيما يتعلق بعقد التأجير والتخصيص فإن المشرع الجزائري لم يعطي الأهمية الكبيرة لهما حيث نظمهما بموجب أحكام القانون رقم 90–30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 12–427 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، فكان على المشرع الجزائري تنظيم عقد التأجير بموجب قانون خاص ينظم أحكامه ، وأيضا بالنسبة للتخصيص.

قائمة المراجع.

أولا: الكتب

1-بن يوسف بن خدة، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.

2-إبراهيم الشهاوي، عقد امتياز مرفق عام، دراسة مقارنة، مصر، 2003.

3-علي خطار، الوجيز في شرح القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2003.

4-أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004.

5-الدكتور جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلد ونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

6-ناصر لباد، الوجيز في شرح القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لباد، الجزائر، 2006.

7-ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2009.

ثانيا: الرسائل الجامعية

الأطروحات

1-مراد بلكعيبات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الأعمال، جامعة بسكرة، السنة الجامعية، 2011-2012.

المذكرات

1-أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة البليدة، السنة الجامعية، 2011.

2-أسية هتشان، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة المدية، السنة الجامعية، 2011-2012.

3-نسرين بحري ، الامتياز كألية لاستغلال الاستثمار في الأملاك العقارية الخاصة لدولة ،مذكرة ماستر في القانون العقاري ، جامعة المدية ، السنة الجامعية ، 2013-2014.

4-العربي صحراوي ، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون الإداري، جامعة ورقلة ، السنة الجامعية ، 2013-2014.

5- الملتقيات و المحاضرات

1- صالح بوهلة، محاضرات ألقيت على دفعت المفتشين 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.

ثالثا: النصوص القانونية

القوانين والأوامر

1 -أمر رقم 75-74، مؤرخ في12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل بالقانون رقم 10-14 ، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015،الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18-11 -1975.

2-قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52.

3-قانون رقم 90-30، مؤرخ في 10 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل و المتمم 08-14 ، الجريدة الرسمية العدد 52 ، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.

4-قانون رقم 91-10، مؤرخ في 17فيفري 1991، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لفائدة الخواص،

5-قانون 08-16، مؤرخ في 3 أوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية العدد 46 ، المؤرخة في 10 أوت 2008.

6-أمر 08-04 ، مؤرخ في 1 ديسمبر 2008،يحدد شرو وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، المعدل بموجب القانون11-11 ، المؤرخ في 18يوليو 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، المعدل بالأمر 14-10 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.

7-قانون رقم 10-03 ، مؤرخ في 10 أوت 2010 ، يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 18 أوت 2010.

8-قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 ، المؤرخة في 26 فبراير 2011.

المراسيم:

1- مرسوم تنفيذي رقم 89-98 ، مؤرخ في 20 يوليو1989 ، يضبط قواعد الإيجار المطبق على المساكن و المحلات التي الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها ، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 28 يوليو 1989.

2- مرسوم تنفيذي رقم 09-152 ، مؤرخ في 2 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 6 ماي 2009.

3- مرسوم تنفيذي رقم 09-153 ، مؤرخ في 2 ماي 2009 ، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلى و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 6 ماي 2009.

4- مرسوم تنفيذي رقم 10-326 ، مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز على لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 79 ، المؤرخة في 29 ديسمبر 2010.

5- مرسوم تنفيذي رقم 12-84 ، مؤرخ في 20 فيفري 2012 ، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 13-96 مؤرخ في 25 فبراير 2013 ، الجريدة الر سمية العدد 11 ، المؤرخة في 26 فبراير 2012.

6- مرسوم تنفيذي رقم 12-427 ، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 69 ، المؤرخة في 19 ديسمبر2012.

7- مرسوم تنفيذي رقم 15-281 ، مؤرخ في 26 أكتوبر2015 ، المتعلق بتحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، الجريدة الرسمية العدد 58.

القرارات

1- القرار الوزاري المشترك رقم 89-10 ، المؤرخ في 7-فيفري 1989، يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية التنازل عن هذه السكنات.

2- قرار مؤرخ في 26 صفر عام 1434، الموافق 9 يناير 2013 ، يحدد نموذج الاعتماد و التسجيل للمرقي العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 14.

الفهرس

شكر

اهداءات

مقدمة

الفصل الاول :ادارة الأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز

المبحث الأول: شروط وإجراءات منح الامتياز 9

المطلب الأول: شروط منح الامتياز. 10

الفرع الأول: شروط منح الامتياز في مجال الاستثمار 10

أولا : الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية..... 10

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستثمر 11

ثالثا :الشروط المتعلقة بالادارة المانحة 11

الفرع الثاني: شروط منح الامتياز في مجال الترقية العقارية..... 12

أولا: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية..... 12

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستفيد..... 12

الفرع الثالث : شروط منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي 15

أولا: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية..... 15

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز 16

المطلب الثاني: إجراءات منح الامتياز..... 17

الفرع الأول: إجراءات منح الامتياز في مجال الاستثمار 17

أولا: منح الامتياز عن طريق المزاد العلني..... 18

ثانيا: منح الامتياز عن طريق التراضي..... 19

الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز في مجال الترقية العقارية..... 19

أولا: تقديم ملف إلى اللجنة التقنية الولائية 19
ثانيا: دراسة الملف من طرف من طرف اللجنة التقنية الولائية..... 20
ثالثا: صدور القرار بمنح الامتياز في مجال الترقية العقارية..... 20
الفرع الثالث: إجراءات منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي. 20
أولا: إيداع طلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 21
ثانيا: دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 21
ثالثا: إعداد عقد الامتياز 22
رابعا: تسجيل وشهر العقد..... 23
المبحث الثاني: آثار الامتياز..... 24
المطلب الأول: آثار الامتياز في مجال الاستثمار 24
الفرع الأول: آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر 24
أولا: حقوق المستثمر صاحب الامتياز..... 24
ثانيا:التزامات صاحب الامتياز.....25
الفرع الثاني: سلطات الدولة. 27
أولا: سلطة الإشراف والرقابة 27
ثانيا: توقيع الجزاءات: 28
ثالثا: تعديل العقد: 29
المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية 29
الفرع الأول: حقوق والتزامات المرقي العقاري..... 28
أولا: حقوق المرقي العقاري..... 28
ثانيا: التزامات المرقي العقاري..... 30
الفرع الثاني: سلطات الدولة. 31

أولا: سلطة الرقابة 30
ثانيا: توقيع الجزاءات 30
المطلب الثالث: آثار عقد الامتياز في العقار الفلاحي..... 32
الفرع الأول: حقوق والتزامات أطراف الامتياز 32
الفرع الثاني: سلطات الدولة 35
أولا: سلطة الرقابة 35
ثانيا: توقيع الجزاءات 35
ثالثا: حق الدولة في ممارسة الشفعة..... 36
رابعا: حق الدولة في اقتضاء الإتاوة 37
خلاصة الفصل:..... 38

الفصل الثاني : ادارة أملاك الخاصة للدولة عن طريق التأجير و التخصيص

المبحث الأول: تأجير الأملاك الخاصة للدولة..... 41
المطلب الأول: إجراءات تأجير الأملاك الخاصة للدولة 42
الفرع الأول: التأجير الخاضع للقواعد العامة 41
أولا: تأجير الأملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني 42
ثانيا: تأجير الأملاك الخاصة للدولة عن طريق التراضي 43
الفرع الثاني: التأجير الخاضع للقواعد الخاصة 44
أولا: التأجير باستعمال حق الامتياز السكني 44
ثانيا: التأجير للهيئات الدولية المعتمدة في الجزائر..... 46
ثالثا:تاجير العقارات او المحلات ذات الاستعمال السكني او الصناعي او الحرفي.....46
المطلب الثاني: أثار تأجير الأملاك الخاصة للدولة 47
الفرع الأول: حقوق المستفيد من التأجير 47

أولا: الحق في إنشاء رهن 47
ثانيا : الحق في إنشاء بنايات 48
الفرع الثاني: التزامات المستفيد من التأجير 49
أولا: دفع الضرائب..... 49
ثانيا: ممارسة النشاطات المذكورة في عقد الإيجار 50
ثالثا: القيام بصيانة المنشئات و التجهيزات..... 50
المطلب الثالث :الإيجار المطبق على المحلات و المساكن التي تملكها الدولة 50
الفرع الأول: عناصر الإيجار و طريقة حسابه 50
أولا: مبلغ الإيجار الرئيسي..... 50
ثانيا: التكاليف الإيجارية 51
الفرع الثاني: كيفيات دفع مبالغ الإيجار 52
المبحث الثاني: تخصيص الأملاك الخاصة للدولة 53
المطلب الأول :تعريف التخصيص وانواعه..... 53
الفرع الاول :تعريف التخصيص 53
الفرع الثاني : أنواع التخصيص..... 54
أولا: التخصيص المؤقت و التخصيص النهائي 54
ثانيا: التخصيص المجاني و التخصيص بالمقابل 54
المطلب الثاني : إجراءات واثار التخصيص التخصيص..... 55
الفرع الاول :اجراءات التخصيص.....55
أولا : تقديم الملف 56
ثانيا : دراسة الملف..... 56
ثالثا : صدور قرار التخصيص 58

الفرع الثاني : أثار التخصيص 59
أولا: الإلتزام بتسليم المال الذي خصص لها و إعداده إعدادا يتلاءم مع الغرض الذي رصد له..... 59
ثانيا : الالتزام باستخدام المال المخصص طبقا للغرض الذي أعد له 60
ثالثا : القيام بالصيانة الظاهرة وتحمل نفقاتها..... 61
رابعا : الالتزام بدفع التعويض إذا كان التخصيص بالمقابل 61
المطلب الثالث: إلغاء التخصيص 61
الفرع الأول: تعريف إلغاء التخصيص 61
الفرع الثاني: إجراءات إلغاء التخصيص 62
خلاصة الفصل الثاني: 64
خاتمة 65
قائمة المراجع 69

الفهرس