

## دور إدارة أملاك الدولة في منح الامتياز على العقار في قانون الاستثمار الجزائري

الدكتور مراد بلكعبيات

أستاذ محاضر أ

جامعة الأغواط

### مقدمة

تكتسي المشاريع الاستثمارية عن طريق منح الامتياز أهمية بالغة بالنسبة للدولة و المستثمرين ، الذين يرغبون في إنجاز تلك المشاريع ، من أجل استثمار رؤوس أموالهم وكفاءتهم وقدراتهم ، ولاسيما إذا تمكنوا من دراسة جدوى المشروع ، و لا يتأتى ذلك إلا من خلال معرفتهم بفرص الاستثمار على المستوى الوطني أو على المستوى المحلي من خلال المعطيات الموجودة و الإمكانيات المتاحة .

من جهة يعد منح الامتياز عملا إداريا يتعايش مع اقتصاد السوق و يتنافى مع الاقتصاد المخطط و يجعل من الدولة حارسة و متدخلة فقط في التنمية و ليس الاقتصاد ، كما تحقق المصلحة العامة مع المصلحة الخاصة في نفس الوقت ، و السهر على تسهيل الإدارة العمومية الحصول على ملك عقاري الموجه للاستثمار والحد من صعوبة الحصول عليه إن لم نقل انعدامه .

الحقيقة أن المشكل لا يكمن في ذلك ، إنما نية المستثمر و قدرته على تخطي الصعوبات و احترامه لنشاطه تجاوب الإدارة معه ضمن منظور الإدارة الراشدة ، و توفر هذا المورد الضروري و الكيفية التي تمكن المستثمر من استغلال المشروع بفعالية ، كما أن العقار يعد موردا من موارد المؤسسة في أي مشروع اقتصادي فهو مطلوب كثيرا و لا يمكن الاستغناء عنه لهذا نجد إقبال كبير للمستثمرين على الملك العقاري من أجل اقتناؤه من أصحابه لا نجد الوفرة عند الخواص و المساحة الكافية أو بأثمان جد مرتفعة ، في حين نجد الوفرة عند الدولة و بالتحديد إدارة أملاك الدولة التي تعمل تحت وصاية و إشراف وزارة المالية .

كرس قانون الاستثمار الجديد رقم 09\_16 الصادر في أوت 2016 الامتياز مع إلغاء التنازل ، و تبقى الدولة مالكة للوعاء العقاري ( الأرض ) حتى و لو قام المستثمر بالبناء عليها حيث يملك البناء فقط و يمكن له التنازل عليها بعقد موثق لمستثمر جديد .

أما الدوافع التي تركتني اختار هذا الموضوع فهي :

— إبراز الإدارة المانحة للامتياز الموجه المشروع الاستثماري و صلاحيتها .

— موضوع حديث الساعة خصوصا مع عزم الدولة على ترقية الاستثمارات خارج المحروقات التي عرفت منذ سنة 2014 سقوط أسعارها حيث تعتمد الدولة على إيرادات المحروقات بشكل كبير جدا ، الشيء الذي لا يخدم الدولة و لا المؤسسات المنتجة و لا الفرد ، لهذا من الضروري تنويع الإنتاج لاسيما الوطني .

— مواصلة البحث العلمي و تطوير المعارف في مادة قانون الاستثمار .

نطرح الإشكالية التالية : أين يكمن دور إدارة أملاك الدولة في منح الامتياز الموجه للمشاريع الاستثمارية ؟

أما المنهج المعتمد في هذا المقال فهو المنهج الوصفي و دراسة تحليلية أكاديمية قانونية بين النظري و التطبيقي ، نستعرض من خلاله كل المصطلحات ذات الصلة بالموضوع .

قسمت هذه المداخلة إلى مبحثين ، في كل واحد مطلبين .

### المبحث الأول : تعريف منح الامتياز

يمنح الامتياز من قبل الإدارة العمومية المختصة ، بناء على مراسلة الوالي الذي يقرر الموافقة على منح الامتياز بعد اقتراح من قبل هيئة مختصة ، حيث نصت المادة 48 من قانون المالية التكميلي رقم 15\_01 على أنه : "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

— بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات .

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة
- بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحي على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي .

و سوف نتناول هذا المبحث في المطالب الآتية :

## المطلب الأول : تعريف عقد الامتياز

تعددت تعريف عقد الامتياز في الفقه و في القوانين ، نستعرض ما جاء فيها كالآتي :

### الفرع الأول : تعريف الفقه لعقد الامتياز

عرفه الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم - فرد كان أو شركة - بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز ."<sup>1</sup>

عرفه الأستاذ ماجد راغب الحلو بأنه " عقد امتياز المرافق العامة ، و فيه يقوم صاحب الامتياز فردا أو شركة على نفقته و مسؤوليته خلال مدة محددة بإدارة أحد المرافق العامة كتوزيع المياه أو الكهرباء مثلا ، مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين من المرفق ."<sup>2</sup>

من خلال التعريفين نستنتج أن الامتياز يسمح لصاحبه بالحلول محل الدولة في استغلال مرفق عام و يتحصل على حق الانتفاع ، و يتخذ شكل عقد مرفق بدفتر الشروط ، و يطبق عليه أحكام القانون الإداري و عند الاقتضاء القواعد العامة ، حيث لم يعد العقد عبارة عن توافق أو تطابق الإرادتين بل هو اتفاق يلتزم به المتعاقدان و هذا ما نصت عليه المادة 54 من التقنين المدني الجزائري على أنه : "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح ، أو فعل ، أو عدم فعل شيء ما"<sup>3</sup> المقصود بالاتفاق هو اتحاد وجهة نظر أشخاص اتجاه أمر معين<sup>4</sup> ، حيث أنه يتفق الأطراف على كل الجوانب المتعلقة بالعقد .

### الفرع الثاني : تعريف القانون لعقد الامتياز

تنص المادة 04 من القانون رقم 10\_03 على أنه: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم ، لمدة

---

<sup>1</sup> سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة ، مطبعة جامعة عين شمس ، مصر سنة 1991 ، ص 108 .

<sup>2</sup> محمود خلف الجبوري ، العقود الإدارية ، ص 573 ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، سنة 1994 .

<sup>3</sup> الأمر رقم 75 \_ 58 ، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية ، المؤرخة في 26 سبتمبر 1975 ،

<sup>4</sup> علي فيلاي ، الالتزامات النظرية العامة للعقد ، دون طبعة موفم للشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2001 ، ص 34 .

أقصاها ( 40 ) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كفاءات تحديدها و تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية .<sup>5</sup>

أما المرسوم التنفيذي رقم 09-152 بموجب دفتر الشروط بأنه : " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري "<sup>6</sup>

### المطلب الثاني : خصائص عقد الامتياز

يرتب عقد الامتياز لصاحب الامتياز الحصول على حق عيني تبقي وهو حق الانتفاع ، التي تكون هذه المدة طويلة ، و يعتبر هذا العقد من العقود الزمنية و العقود الإدارية لإن أحد أطرافه شخص معنوي عام كما يعد عقد شكلي لأن القانون ألزم الأطراف بكتابته و في حالة تخلف ركن الشكلية يبطل العقد بطلانا مطلقا .

نتطرق لأهم الخصائص في الفرعين الآتيين :

### الفرع الأول : يربط حق الانتفاع

منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ، قصد إنجاز مشروع استثماري .<sup>7</sup>

كما تنص المادة 20 من القانون رقم 08 - 14 على أنه : " يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 مكرر أدناه ، من حق استعمال الملك التابع للأملك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه وفائدة المصلحة العمومية ، ويحق له الانتفاع به دون سواه ، و

---

<sup>5</sup> القانون رقم 10\_03 ، المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 ، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 ، المؤرخة في 18 غشت سنة 2010 ، ص 05 .

<sup>6</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 ، المؤرخ في 02 ماي سنة 2009 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي سنة 2009 .

<sup>7</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09\_152 ، المرجع السابق ، بموجب نموذج دفتر الشروط النموذجي بمنح الامتياز بالتراضي ص 07 .

الاستفادة من نتاجه ، و تحصيل الأتاوى من المستعملين . " <sup>8</sup> يتضح من نص المادتين أن عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من أجل انجاز مشروعه الاستثماري ، و الحصول على الفوائد التي يجنيها من خلال استغلال الاستثمار .

و تعريف الانتفاع يلتقي مع معناه اللغوي ، في أن المراد به ما يتوصل به الشخص إلى المنفعة ، فهو تصرف غرضه الحصول فائدة شيء ما .

منح المشرع الجزائري حق الانتفاع إلى المستثمر الذي يتعاقد مع الدولة ممثلة بالإدارة العمومية عملا بنص المادة 844 من التقنين المدني الجزائري على أنه " يكسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون " <sup>9</sup>

يتم الشروع في الانتفاع من قبل صاحب الامتياز فورا بمجرد تسلمه عقد الامتياز عملا بنص المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي على أنه: " تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي للأملاك الدولة . " <sup>10</sup>

يعتبر حق الانتفاع حق عيني تبعي لصاحب الامتياز الذي ليس له الحق في التصرف في الملك بمعنى أنه لا يستطيع بيع الملك أو مبادلتة أو تأجيره أو التبرع به لأن ليس له حق الملكية ، بل فقط حق الانتفاع بالوعاء العقاري أي الأرض، لأنها ملك خاص للدولة ، أما إذا قام بالبناء على الأرض لإنجاز مشروعه يمكن له تملك البناية دون تملكه للأرض بعقد موثق عملا بنص المادة 18 من المرسوم المذكور أعلاه على أنه : " عند إتمام البنائات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا بناء على شهادة المطابقة تكرس إجباريا ملكية البنائات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق . " <sup>11</sup> و من أجل الحصول على هذا العقد لا بد على المستثمر أن يستحضر معه شهادة المطابقة رخصة البناء ، عقد الامتياز .

---

<sup>8</sup> الأمر رقم 08 \_ 04 ، المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008

<sup>9</sup> الأمر رقم 75 \_ 58 ، المرجع السابق .

<sup>10</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09\_152 ، بموجب دفترالشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرجع السابق ، ص 15 .

<sup>11</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09 \_ 152 ، المرجع السابق .

إن المادة المذكورة أعلاه تكرر ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 675 من القانون المدني الجزائري على أنه " و يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها . " 12 كما تكرر المادة 18 من المرسوم حيث نصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري على أنه " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون . غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها ن أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل . وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي على أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة " 13

### الفرع الثاني : عقد شكلي و إداري

يعرف العقد الشكلي بأنه هو العقد الذي يستوجب توفر ركن الشكلية كركن رابع و إذا انعدمت لا ينعقد العقد أي العقد غير صحيح ، و العقد الشكلي هو الذي يقضي القانون بأن يكون في قالب شكلي 14 . و يرى أحد فقهاء الفقه الإداري الأردني أن عقد الامتياز هو عقد شكلي يحتاج إلى توثيقه ، لأن هنالك حقوق و التزامات تترتب على عاتق طرفيه ، كما أن دفتر الشروط هو وثيقة مكتوبة وبالتالي بالنظر لأهمية هذا العقد فالكتابة شرط جوهري فيه لدرجة أنه لا يمكن تصور وجود عقد امتياز غير مكتوب لأنه يحتاج إلى شكليات لإبرامه منها موافقة السلطة صاحبة الصلاحية في الإبرام . 15

اعتبر المشرع الجزائري أن عقد الامتياز هو عقد شكلي على أساس الفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 على أنه: " يكرر الامتياز الممنوح ... ، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد ، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز .

### المبحث الثاني : اختصاصات إدارة أملاك الدولة

12 الأمر رقم 75 \_ 58 ، المرجع السابق

13 الأمر رقم 75 \_ 58 ، المرجع السابق

14 François terré , philippesimler , yveslequette , droit civil , les obligations , 8<sup>e</sup> édition ,

DALLOZ , paris , 2002.

15 علي خاطر الشطناوي، مبادئ القانون الإداري الأردني، الكتاب الثاني، مطبعة الجامعة الأردنية، 1996، ص 207

تقوم المديرية الولائية لأملاك الدولة بعدة أدوار دور المالكات للعقارات الوطنية و دور الخبير و دور التقييم و دور المتعاقد و دور موثق الدولة و دور المالكات لأملاك الدولة و دور السلطة العامة باستعمال وسائل القانون العام ، ولها ممثل على مستوى الشباك الوحيد الكائن داخل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، حيث أن عقد الامتياز هو ذو طبيعة مزدوجة مركز تعاقدى على أساس القانون الإداري و عند الاقتضاء القانون المدني و مركز لائحي بموجب دفتر الشروط المعد سلفا عملائنص الفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 \_ 152 على أنه : " يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم ... ، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط منح الامتياز .

يجب أن يتضمن عقد الامتياز ، تحت طائلة البطلان ، شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع . " <sup>16</sup> نستنتج أن إدارة أملاك الدولة هي السلطة المانحة للامتياز و لها عدة أدوار كما ذكرنا

نتناول هذا المبحث في المطلبين الآتيين :

### المطلب الأول : اختصاصات المديرية الولائية لأملاك الدولة على أساس تعاقدى

يعد عقد الامتياز من العقود الإدارية لصلته بالمرفق العام ويحقق المصلحة العامة و تبقى الدولة في مركز لائحي وفي نفس الوقت مركز تعاقدى ، حيث تطبق عليه أحكام القانون الإداري و إذا لم نجد ما نطبقه نحتكم إلى القانون المدني باعتباره قواعد عامة ، حيث عرفت المادة 54 من القانون المدني الجزائري العقد على أنه : " العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما" <sup>17</sup>

ينعقد العقد بالأركان المتعارف عليها في القانون المدني وهم على التوالي: الرضا و المحل و السبب و الشكلية كما تطبق نظرية صحة الإرادة من حيث الأهلية و سلامة الإرادة ، و عدة مبادئ جاءت بها القواعد العامة

<sup>16</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09\_152 ، المرجع السابق .

<sup>17</sup> الأمر رقم 75 \_ 58 ، المرجع السابق .

يتميز عقد الامتياز بأنها من العقود الزمنية طويلة المدة ، حيث نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 152\_09 على أنه: "يمنح الامتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة أدناه ثلاث و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسع وتسعون (99) سنة .

و في حالة عدم تجديد الامتياز ، يتعين على مالك البنائيات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة المالكة للأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري ."<sup>18</sup>

### المطلب الثاني : اختصاصات المديرية الولائية لأملاك الدولة على أساس لائحي

الأصل أن تسيير الحافظة العقارية تقوم بها إدارة أملاك الدولة ، لكن نظر للمهام المتعددة لهذه الإدارة فقد أسند تسيير العقار الصناعي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، حيث نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153\_09 على أنه : "يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا و الأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و ذلك لحساب الدولة .

يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا و الهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة السالفة الذكر ."<sup>19</sup> معنى ذلك أن مديرية أملاك الدولة تقوم بتحويل ملف التسيير للوكالة عن طريق اتفاقية ثنائية .

نتناول هذا المطلب في الفرعين الآتيين :

### الفرع الأول : التعاقد على أساس دفتر الشروط

يحدد دفتر الشروط المرفق بالعقد و المعد سلفا لاحق لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 152\_09 ... البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمزمع استعمالها قصد انجاز مشاريع

<sup>18</sup> المرسوم التنفيذي رقم 152\_09 ، المرجع السابق .

<sup>19</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات

العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 06

ماي سنة 2009 .



استثمار، حيث أن منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي ، قصد استيعاب مشروع استثماري .

### الفرع الثاني : إسقاط الإمتياز ( الفسخ )

تحتفظ إدارة أملاك الدولة بالأدوار أخرى : كتوقيع الجزاء كفسخ العقد ( إسقاط الامتياز ) ، حيث نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09\_152 على أنه: "... يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به و للالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ."<sup>20</sup>

في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى ، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقاً لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 \_ 152 .

\_ عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء ، يمكن منح صاحب الامتياز أجلاً إضافياً يتراوح من السنة إلى ثلاث ( 3 ) سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع .

في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي ، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضاً مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة الموارد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائضاً القيمة .

\_ عند إنجاز البنائات في الآجال المحددة بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و / أو رخصة البناء ، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض .

<sup>20</sup>المرسوم التنفيذي رقم 09\_152 ، المرجع السابق .

\_\_ عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و / أو رخصة البناء ، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض .

\_\_ عند النطق بدم البناءات من طرف القضاء المختص ، فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية .

تحول الامتيازات و الرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق . " 21

## خاتمة

يمكن القول أن المشرع الجزائري قد خطى خطوة نوعية و موفقة في تسهيل الاستثمار ، تماشيا مع السياسة العامة للدولة و تطوير الاستثمار المنتج والاستثمار الخدماتي ، و متطلبات العولمة حيث نجد التنافس قائم بين الدول في الإفراط في منح المزايا و الضمانات .

بالرغم من أن الدولة تبنت اقتصاد السوق بمقتضى دستور 23 فبراير 1989 ، الذي كرس حرية التجارة والصناعة و تشجيع امتلاك الأفراد و الشركات لموارد الإنتاج أو الخدمات و تحرير السوق ، حيث أن الدولة لم تعد العون الاقتصادي أو ما يصطلح عليه الدولة المتدخل و أصبحت دولة حارسة ، إلا أن لازال المستثمر يستعين بالأملك العقارية للدولة كمورد هام للمؤسسة ، و عقد الامتياز يوفق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة و كذلك يوفق بين مصلحة الدولة و مصلحة المستثمر و مصلحة المجتمع .

## قائمة المراجع

### 1\_ النصوص القانونية

1. الدستور الجزائري لسنة 1996 ، المؤرخ في 28 نوفمبر 1996 .
2. الأمر رقم 75\_58 ، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975 .

<sup>21</sup>المرسوم التنفيذي رقم 09 \_ 152 ، نفس المرجع .

3. القانون رقم 90\_09 ، المؤرخ في 07 افريل سنة 1990 المتعلق بالولاية الجريدة الرسمية ، العدد 15 المؤرخة في 11 افريل 1990 .
4. الأمر رقم 01\_03 ، المؤرخ في 20 أوت 2001 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001 .
5. الأمر رقم 04\_08 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .
6. المرسوم التنفيذي رقم 09\_152 ، المؤرخة في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009 .
7. المرسوم التنفيذي رقم 09\_153 ، المؤرخ في 02 مايو 2009 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي 2009 .

## 2\_ الكتب

- 1\_ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الخامسة ، مطبعة جامعة عين شمس مصر ، سنة 1991 .
- 2\_ محمود خلف الجبوري ، العقود الإدارية ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، سنة 1994
- 3\_ سامرة محمد حامد العمري ، حق الانتفاع و تطبيقاته المعاصرة دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي أطروحة دكتوراه في الفقه و أصوله ، الجامعة الأردنية ، كانون الثاني 2010 .
- 4 . François terré , Philippe Simler , Yves liquette , droit civil , les obligations , 8<sup>e</sup> édition , DALLOZ , paris , 2002.
- 5\_ علي خاطر الشطناوي ، مبادئ القانون الإداري الأردني ، الكتاب الثاني ، مطبعة الجامعة الأردنية سنة 1996 .