

## دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري .

أ. بلكعبيات مراد

قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة عمار تليجي الأغواط ( الجزائر )

### ملخص:

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

هذا النمط الوحيد يمنح بقرار من الوالي ، باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار أو من هيئة مكلفة بتسيير المدينة الجديدة إذا كان المشروع الاستثماري داخل محيط المدينة الجديدة أو بموافقة من الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إذا كان المشروع الاستثماري سياحي ، بعد موافقة الوزير المختص.

### Résumé :

L'Etat algérienne a choisi la concession sur les terrains pour les projets d'investissement par la concession par gré a gré , selon la loi de finance complémentaire .

Ce type est le seul et unique procédé de concession. Cela se fait par arrêté du wali qui reçoit des propositions soit de la part d'une comité dite comité d'assistance a localisation et a la promotion des investissement et de la régulation ( calpiref ) ou de la part de l'organisme gestionnaire de la ville nouvelle sur des terrains situés a l'intérieur du périmètre d'une ville nouvelle . ou avec l'avis favorable de l'agence national de développement touristique. et après accord du ministre sectoriellement compétent .

## مقدمة

يكتسي تطوير الاستثمار أهمية بالغة في استقطاب شريحة معتبرة من المستثمرين الحقيقيين و ليس الوهميين حيث استغلوا القوانين المحفزة للاستثمار في بيع الأراضي لفائدة الدينار الرمزي لأغراض المصلحة الخاصة ليس لها صلة بالاستثمار ، و كانت الدولة تأمل في إنجاز أقطاب استثمارية هامة من شأنها يخفف على الدولة عناء المردود السلبي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ماعدا القليل منهم ، ومن جهة أخرى خلق مناصب شغل لفائدة البطالين أو المسرحين من هذه المؤسسات تطبيقا لمبادئ اقتصاد السوق الذي أقره الدستور الجزائري سنة 1989 .

الجانب الآخر هو احتجاج المستثمرين في عدم وجود العقار الموجه للمشاريع الاستثمارية نتيجة عدم تهيئته أو غلائه ، أو عدم وجوده أو بعده عن المواد الأولية ، مما أدى بالمستثمرين إلى عدم التحمس لانجاز استثمارات .

و الحقيقة أن العقار الاقتصادي موجود لكن كيفية استغلاله و طبيعته و الجهة المسيرة له هو العامل الذي أدى بالمستثمر بتحجج بصعوبة انجاز مشاريع استثمارية ، واعتبروا أن قانون الاستثمار لم يتجاوب معهم .

لذلك بادرت السلطات العمومية لوضع حد لأزمة العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، بتعديل الأمر رقم 11\_06 ، بالأمر رقم 08\_04 الذي ألغى تماما التنازل ، اقتصر فقط على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي ، لغلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط

و قامت بإنشاء وكالات تمثل الدولة لتسيير ملف الاستثمار و العقار الموجه للاستثمار من شأنها تقريب المستثمر من الإدارة العمومية ، و سرعان ما تداركت الأمر و عدلته من جديد بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني و الاكتفاء فقط بالامتياز بالتراضي لإعطاء المزيد من التسهيلات الإدارية من قبل الدولة ، مع تحسين المناطق الصناعية و وضعها تحت تصرف المستثمرين ، و جعلها من الجيل الثالث وفق المقاييس الدولية . هذه الإشكالية تدفعنا إلى طرح التساؤلات التالية :

هل يمكن للدولة أن تجذب المستثمرين الحقيقيين من خلال منح الامتياز ؟ و هل أن منح الامتياز من طرف الدولة يقضي على عدم وجود العقار الموجه للمشاريع الاستثمارية ؟

أما نطاق البحث في هذا المقال فانه يتطرق لمنح الامتياز كونه عقد إداري \_ عقد الامتياز \_ و لا يتطرق يتعلق عقود أخرى ، أما السلطة المانحة فهي الدولة ممثلة في وزارة المالية و بالتحديد إدارة أملاك الدولة .

أما المنهج المعتمد فهو الوصفي و التحليلي نتعرض للمفاهيم القانونية و الإدارية وفقا للنصوص القانونية و بالخصوص الدراسة في التشريع الجزائري و ليس في القانون المقارن .

## المبحث الأول : وظيفة الدولة في منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية

نتناول في هذا المبحث جهود الدولة في منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية في قطاعي الإنتاج و الخدمات حيث تقوم الدولة بمنح الامتياز للمشاريع بالتراضي ممثلة في الوالي .  
تتمتع الدولة بالشخصية الاعتبارية عملا بالفقرة الأولى من المادة 49 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>  
رئيس الدولة هو رئيس الجمهورية القاضي الأول في البلاد ، يعين الوزير الأول و الوزراء و الولاة ، ويشرع بأوامر

لم يعرف القانون المدني الجزائري الدولة بل منح لها الشخصية الاعتبارية أو ما يصطلح عليها بالشخصية المعنوية ، أما القانون الإداري فيعتبر الدولة جميع الهيئات الإدارية المركزية و هي رئاسة الجمهورية و الوزارة الأولى و الوزارات و المديریات العامة المركزية وكل ما هو مركزي و لو كانت خارج العاصمة ، أما القانون الدستوري فيعرف الدولة على أساس أركانها و هي الشعب و السلطة ذات سيادة و إقليم ، و هناك من الفقهاء من يضيف الاعتراف وقد نص الدستور الجزائري في المادة 11 على انه " تستمد الدولة مشروعيتها وسبب وجودها من إرادة الشعب . شعارها " بالشعب وللشعب " . و هي في خدمته وحده ."<sup>2</sup>

نتناول هذا المبحث في المطلبين الآتيين :

### المطلب الأول : الأساس القانوني لمنح الامتياز

يتمثل الأساس القانوني في منح الامتياز بموجب المادة الأولى من الأمر رقم 03\_01 على انه " يحدد هذا الأمر النظام الذي على الاستثمارات الوطنية والأجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات ، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/ أو الرخصة ."<sup>3</sup>، يتضح من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري فتح الباب على مصراعيه لكل أشكال المستثمرين بما فيه الأجنبي ، و كل صور الاستثمار كما ترد قيود على السلطات العمومية في منح الامتياز على أصناف من الأراضي ، عملا بنص المادة 02 من الأمر رقم 04\_08 على أنه " تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية :

- \_ الأراضي الفلاحية .
- \_ القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية .
- \_ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية .
- \_ القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة .
- \_ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية ."<sup>4</sup>

نصت المادة 15 من القانون رقم 11\_11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 08\_04 على أنه : " ... يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها ."<sup>5</sup> يتضح من نص المادة أن منح الامتياز يكون عن طريق التراضي ، و هو النمط الوحيد ، الموجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم ، مع احترام الانتفاع فقط في العقارات الصالحة لانجاز المشاريع الاستثمارية ، التي تملكها الدولة

بالإضافة إلى ذلك فإنه يمكن للدولة منح أصول فائضة أو أصول متبقية غير مستغلة ، حيث عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09\_153 الأصول المتبقية على أنها " تعتبر كأصول متبقية كل الأملك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة ."<sup>6</sup> كما عرفت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09\_153 الأصول الفائضة على أنها " يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية ، و تتمثل لاسيما فيما يأتي :

\_ الأملك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .

\_ الأملك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة .

\_ الأملك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة و غير اللازمة لنشاطاتها .

\_ الأملك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .

\_ الأملك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية ."<sup>7</sup>

و تتم عملية الانتفاع بها من قبل المستثمرين بعد استرجاعها من قبل الدولة ممثلة في المدير الولائي لأملك الدولة الكائن في محيط ولايته الأملك المسترجعة ، و هذا ما نصت عليها المادة 12 من المرسوم السالف الذكر على أنه " تجسد عملية الاسترجاع من قبل الدولة بما يأتي :

\_ محضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة و مدير أملك الدولة المختص إقليميا بالنسبة للأملك العقارية التابعة للدولة و المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية .

\_ إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية .

تقوم مصالآ أملاك الدولة بتسآل الأملآ العقارية المسترجعة في سآل الأملآ الخاصة للدولة غير المخصصة " 8

### المطلب الثاني : تعريف منح الامتياز

منآ الامتياز عبارة عن عقد الامتياز مرفق بدفتر الشروط ، آلآ عرف الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي هذا العقد 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>9</sup> الملاحظ أن عقد الامتياز يتعايش مع نظام اقتصاد السوق في كنف احترام المستثمر للقوانين المعمول بها ، و دفتر الشروط . كما يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر من الوالي ، آلآ يسمح هذا القرار لإدارة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز ، آلآ نصت المادة 10 من الأمر رقم 08 \_ 04 على أنه : " يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز . " نستنتج من آلال عمل إدارة أملاك الدولة أنها تلعب عدة أدوار : دور المتعاقد ، دور الخبير ، دور موثق الدولة ، دور المالكة للأملآ العقارية و المنقولة ، دور المتابع و المراقب و دور موقع الجزاء من آهة أخرى لا يكفي توافر أركان العقد الموضوعية \_ الرضا و المحل و السبب \_ بل لآبد من الشكلية التي هي ركن للانعقاد ، و إذا انعدم بطل العقد .

و بذلك نقول أن عقد الامتياز اعتبره القانون الجزائري عقد شكلي ، و هذا ما نصت المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي على أنه : " يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية ..... قرار تفويض وزير المالية بتاريخ ....."<sup>10</sup>

من آلال نص المادتين نستنتج أن الدولة ممثلة في وزير المالية الذي فوض المدير الولائي لأملآ الدولة بإعداد عقد الامتياز ، و بذلك نقول أن المدير الولائي لأملآ الدولة يتعاقد باسم الدولة و لحسابها و بإشرافها .

كما أرفق المشرع منح الامتياز مع دفتر الشروط معد سلفا ملحق بالمرسوم و بالعقد ، و بذلك نقول أن عقد الامتياز ذو طبيعة مختلطة ، مركز تعاقدية تطبق عليه أحكام القانون المدني و مركز لآحي تطبق عليه أحكام القانون الإداري باعتباره قانون عام له سلطات معينة تختلف عن العقد المدني آلآ نجد آق توقيع الجزاء كالفسخ آق تعديل العقد ، آق الرقابة و المتابعة ، لان الأصل أن الامتياز هو آلول الفرد أو شركة محل الدولة في تشغيل مرفق اقتصادي عام ، و لصاحب الامتياز آق الانتفاع على محل الامتياز لمدة زمنية طويلة المدة .

## المبحث الثاني : تحديد دور الدولة في منح الامتياز

بالرجوع إلى أحكام القانون فقد نصت المادة 05 من القانون رقم 11\_11 على أنه : "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

\_ بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق 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 بعد موافقة وزير القطاع المختص<sup>11</sup>، نستنتج من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري منح اختصاص منح الامتياز للوالي المختص إقليمياً ، من خلال اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، أو اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة ، و من خلال موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية

إذا تبين للمستثمر أن قيمة الإتاوة مرتفعة ، فإنه يمكن له أن يطلب تخفيض إضافي بقرار من مجلس الوزراء و هذا ما نصت المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 08 من الأمر رقم 08-04 على أنه " يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار و بعد قرار مجلس الوزراء ، من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 09 أدناه ."<sup>12</sup>

يعد المجلس الوطني للاستثمار هيئة عمومية تسهر على تطوير الاستثمار ، حيث نصت المادة 19 من الأمر رقم 03\_01 على أنه " يكلف المجلس على الخصوص بما يأتي :

- \_ يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار و أولوياتها .
- \_ يقترح تدابير حفزية للاستثمار مسايرة للتطورات الملحوظة .
- \_ يفصل في الاتفاقيات المادة 12 أعلاه .
- \_ يفصل في المزايا التي تمنح في إطار الاستثمارات المذكورة في المادة 03 أعلاه .
- \_ يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم ، فيما يخص المناطق التي يمكن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في هذا الأمر .

\_ يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ ترتيب دعم الاستثمار وتشجيعه .

\_ يحث ويشجع على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار ، وتطويرها .

\_ يعالج كل مسألة أخرى تتصل بتنفيذ هذا الأمر ."<sup>13</sup>

نأناول هذا المبحأ في المطالب الآآفة :

### المطلب الأول : أأاف دور الدولة في منح الامأافاز بالآراضف للاسأأمار السفاآف

فأأفر الاسأأمار في أأاع السفاآة ذات أهفة كبرف للأأأفأ دأول رؤوس أموال و لا سفا العملفة الصعبة و فأأفره على أأفع الأأاعاء الأأرف : الأأارة ، الصناعات الأألفففة ، الفلاآة ، النقل ، ... ، لهذا أقوم الدولة بأأسهل إأراءاء الاسأأمار السفاآف و أرقفآه و هذا ما نصأ علىه المادة 11 من القانون رقم 03\_ 01 على أنه " أصد أرقفة الاسأأمار السفاآف و رفأ الأأرة الأنافسفة للمنتأ السفاآف الوطنف أضع الدولة أأابفر أأأفففة لاسفا في أأال أهفئة و أأسفر منأق الأوسع والمواقع السفاآفة " <sup>14</sup> فأضح من نص المادة أن الدولة أأصأ منأق للاسأأمار السفاآف ذات أأبففة و مهفئة و أأأأ علىها أسمى منأقة الأوسع السفاآف .

أرفأ الفأرة الأانفة من المادة 03 من القانون 03 \_ 01 منأقة الأوسع السفاآف على أنها " كل منأقة أو امأأاد من الإألفم فأمفر بأصفاأ أو بأأوصفاأ أأببففة و أأاففة و بأشرفة و إبداعفة مناسبة للسفاآة مؤهلة لإقامة أو أأمة منأأة سفاآفة فمأن اسأألالها في أأمة نمط أو أكأر من السفاآة ذات المرودفة " <sup>15</sup> أأأمأ هذه الأأوصفاأ فف : الأأاق و الودفان و الشواطئ و الأبال و الكهوف و الأنهار و الأماماأ المعدنفة و الشلالاأ و الأراأ المادف و أفر المادف ، صناعات أألفففة ... الخ .

فمأن الامأافاز عن أأرفق الأراضف على أساس شروط أأصفة فأأها أأاع السفاآة ومأودة فف أأفر الشروط النمؤأف و أأأأ أأببفة المأروع المزمع إأأازها و كذا الشروط والمعابفر اللازمة " <sup>16</sup> ، هذه الهفئة أسمى الؤكالة الوطنفة للأمة السفاآفة ، أففأ أأص المادة 06 من المرسوم الأأففذف رقم 07 \_ 23 على أنه : " عندما أأأهف عملفاأ أهفئة النهائفة لأراضف المؤأهفة لبرامأ الاسأأمار ، أقوم الؤكالة الوطنفة للأمة السفاآة بأألفأ الوزفر المألف بالسفاآة و كذا المسأأمرن الراغبفن فف الاسأأمار ، بكل وسائل الأأصال بالمعلوماأ حول منأقة الأوسع و الموقع السفاآف المعنف " <sup>17</sup>

فأأم المسأأمر السفاآف ملفه إلى الؤكالة الوطنفة للأمة السفاآفة لأراسأه و إبداع الرأف بالمؤافقة أو الرفض فف أالة المؤافقة علىه فرسل إلى الؤالف لإصدار أأار منح الامأافاز ، أففأ أأأزم فف هذا الإأار ، بوضع ملف الاسأأمار أأأأ صرف المسأأمرن بأهأ الإألاع علىه ، و فبأ أن فشمأ هذا الملف مأموع المعلوماأ و المعطفاأ أففأ أأأأ الأراضف المعنفة و معرفأها معرفة كاففة لاسفا :

- \_ مؤق الأراضف أأال المنأقة المعنفة .
- \_ سعر ببع الأراضف أو مبلغ الامأافاز .
- \_ مسأحة الأراضف و امأافازاأ أهفئة النأأة عنها .
- \_ المشارف المأأدة فف مخطط أهفئة السفاآفة وبرامأ الاسأأمار .
- \_ المأأال و الروابط بالشبكاأ و كذا الإراقاأ .
- \_ الإألاأاأ و الأعاأم المالفة المأأملة الممنؤحة من أأرف الدولة " <sup>18</sup>

### المطلب الثاني : تحديد دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي للاستثمار الصناعي

تنص الفقرة الثانية من المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09\_152 على أنه " عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية ، يرخص منح الامتياز ... باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات <sup>19</sup> . هذه الهيئة تسمى بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارية حيث عرفتها المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07\_119 بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على انه " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت تسمية " الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري " و تدعى في صلب النص " الوكالة " تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي .

تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير <sup>20</sup> .

نظرا للعبء الكبير الموكل على عاتق إدارة أملاك الدولة التي تقوم بالأدوار المشار إليها سابقا ، فقد أوكلت الدولة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تسيير أملاك العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية ، بصفتها عضو في اللجنة الولائية ، و لها أن تقترح المشاريع الصناعي المقدمة لها من قبل المستثمرين ، و هذا ما قضت به المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09\_153 على أنه : " يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية و الأصول 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 و الضبط العقاري و على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا و الهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر <sup>21</sup> .

تسترجع الدولة أملاكها بدون مقابل ، لان الأصل أن هذه الأملاك تعود ملكيتها لها ، حيث نصت المادة 11 من المرسوم السالف الذكر على أنه " يتم إدماج الأملاك العقارية الفائضة و الأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجانا <sup>22</sup> "

### المطلب الثالث : تحديد دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي داخل محيط مدينة جديدة

عرف المادة 07 من القانون رقم 02\_08 مهام الهيئة التي تقوم بتسيير محيط المدينة الجديدة ، حيث تتولى على الخصوص ما يأتي " \_ إعداد و إدارة و أعمال الدراسة و الانجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية .

\_ إنجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة ، لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع المفوض .

\_ القيام بالأعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق والتسيير والترقية التجارية الضرورية لانجاز المدينة الجديدة <sup>23</sup> .



حيث تملك الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة الوعاء العقاري الذي تتنازل عليه الدولة لصالحها لكن تبقى هذه الهيئة تعمل لحساب الدولة ، و هذا ما نصت عليه المادة 11 من القانون رقم 02\_08 على أنه " تتولى الدولة تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة ، من أموال عمومية وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 07 أعلاه .

تقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة و إنجاز المنشآت القاعدية والتجهيزات لحساب الدولة ، و التنازل عنها بالبيع للمستعملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به .<sup>24</sup>

عرفت المادة 02 من القانون رقم 02\_08 المدينة الجديدة على أنه " تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة .

تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل و الإسكان و التجهيز.<sup>25</sup> من خلال نص المادة نجد أن المشرع الجزائري ربط إنجاز مشاريع استثمارية داخل محيط المدينة الجديدة بقربها من اليد العاملة ، التي تشكل شريحة من المجتمع القاطن في تلك المدينة .

كما حدد المشرع المناطق الممكن إنشاء فيها مدن جديدة في المادة 04 من القانون 02\_08 على أنه " لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلا في الهضاب العليا والجنوب .

غير أنه ، و بصفة استثنائية ، و تخفيضا للضغط على المدن الكبرى وهران و الجزائر و قسنطينة و عنابة يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد .<sup>26</sup> نستنتج أن القاعدة في إنشاء المدينة الجديدة تكون في الهضاب العليا و الجنوب ، أما الاستثناء فيكون في المدن الكبرى نظرا لتسببها و انعدام العقار .

أسند المشرع الجزائري قرار منح الامتياز عن طريق التراضي في محيط المدينة الجديدة للوزير المكلف بتهيئة الإقليم ممثل الدولة ، الذي ينتهج سياستها الوطنية في مجال تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، و هذا ما نصت المادة 02 من القانون رقم 01\_20 على أنه " تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميتها المستدامة و تديرها .

تسير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها ، وكذلك بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية .

يساهم المواطنون في إعداد هذه السياسة و تنفيذها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما .<sup>27</sup> و أعطى المشرع الجزائري أولوية الاستثمار في المناطق الواجب ترقيتها في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حيث عرف المشرع الجزائري هذه المناطق في المادة 18 من القانون رقم 01\_20 على أنه " تشمل المناطق الواجب ترقيتها :

- \_ الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية و بعدم كفاية نسيجها الصناعي و الخدماتي .
- \_ الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية و تواجه صعوبات خاصة .

\_ المناطق الحضرسفة السلسسة المتمسزة بوجود مسوسعات كبرى أو أأسفاء سسكنفة مئءهورة وبأسختلال توازن آاء بفسن السسكن والسشغل .

\_ وكل إقلسم آسر فئطلب أعمالا ترقوقفة آاصة من طرف الءولة .<sup>28</sup> فئضآ من نص المادة أن هءه المناطق ناقصة التئمة أو بفعل آصوصفاة طفسفسفة آحول ءون تنمفئها بفعل المناخ أو التضارسس الصعبة أو بعءها عن المءن الكبرى ، أو آءفئة النشأة .

### آاءمة

نآلص فف هءا المقال على أن الءولة لها ءور فف منح الامئفاز بشكل هام و أساسف و لا فمكن إغفال ءورها لأنها صاآبة الأراضف الموجهة للاستئمار ، و لأنها مانآة للامئفاز و كذلك طرف مئعاقء ، آفء أن عقء الامئفاز فوفق بفسن مصلآة الءولة فف التمسك بأراضفها و لا تقع ضآفة المئآجرة بها أو عءم الاسئغال نئفجة تنازل عنها و من آهة أخرى تسنآ للأفرء والشركاء بئوظفف أموالهم و مؤهلاءهم ، كما أن هءا العقء فعطف للءولة مركز لآآف واستآءامها وسائل القانون العام ، كل هءا فؤءف إلى آلق مناصب شغل و الآفاظ عليها و ففسسر الآصول على العقار الاسئئمارف فف آو تسوءه الآرفة و الآمافة و العصرنة فف كنف الشفاففة و ءولة الآق و القانون .

### الئهمفس:

<sup>1</sup> الأمر رقم 75\_59 ، المؤرخ فف 19 سبئمبر 1975 ، المئضمن القانون المءنف ، الآرفة الرسمة المؤرخة فف 26 سبئمبر 1975 .

<sup>2</sup> الءسئور الآزرف لسنة 1996 .

<sup>3</sup> الأمر رقم 01\_03 ، المؤرخ فف 20 أوء 2001 ، المئعلق بقانون الاسئئمار ، الآرفة الرسمة المؤرخة فف 22 أوء 2001

<sup>4</sup> الأمر رقم 08\_04 ، المؤرخ فف 01 سبئمبر سنة 2008 ، فآءء شروط و كفففاة منح الامئفاز على الأراضف الآابعة للأملك الآاصة للءولة و الموجهة لإنآاز مشارفع اسئئمارفة ، الآرفة الرسمة العءء 49 ، المؤرخة فف 03 سبئمبر 2008.

<sup>5</sup> قانون رقم 11-11 ، المؤرخ فف 18 آوفففة سنة 2011 ، فئضمن قانون المالية التكملفف لسنة 2011 ، الآرفة الرسمة العءء 40 ، المؤرخة فف 20 آوفففة سنة 2011 ، ص 08 .

<sup>6</sup> المرسوم التئففءف رقم 09 - 153 ، المؤرخ فف 02 ماف 2009 ، فآءء شروط و كفففاة منح الامئفاز على الأصول المئبقفة الآابعة للمؤسساة العمومفة المسئقلة و فر المسئقلة المآلة و الأصول الفائضة الآابعة للمؤسساة العمومفة الاقئصاءفة و فسبفرها الآرفة الرسمة العءء 27 ، المؤرخة فف 06 ماف سنة 2009 .

<sup>7</sup> المرسوم التئففءف رقم 09\_153 ، المرجع السابق .

<sup>8</sup> المرسوم التئففءف رقم 09\_153 ، المرجع السابق .

<sup>9</sup> سلفمان مآء الطماوف ، الأسس العامة للعقوء الإءارفة ، ءراسة مقارئة ، الطبعة الآمسة ، مطبعة آامعة عفن شمس ، مصر سنة 1991 ، ص 108 .

- <sup>10</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 ، المؤرخ في 02 ماي سنة 2009 ، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضى التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي سنة 2009
- <sup>11</sup> المادة 15 من القانون رقم 11\_11 ، المرجع السابق .
- <sup>12</sup> القانون رقم 11\_11 ، المرجع السابق .
- <sup>13</sup> الأمر رقم 03\_01 ، المرجع السابق .
- <sup>14</sup> قانون رقم 03 \_ 01 مؤرخ في 17 فيفري سنة 2003 يتعلق بالتمتية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 فيفري 2003 ، ص 06.
- <sup>15</sup> قانون رقم 03 \_ 01 ، المرجع السابق ، ص 05 .
- <sup>16</sup> القانون رقم 03\_03 ، المرجع السابق .
- <sup>17</sup> المرسوم التنفيذي رقم 23\_07 ، المؤرخ في 28 جانفي سنة 2007 ، يحدد كفيات إعادة الأراضى الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، الجريدة الرسمية العدد 08 ، المؤرخة في 31 جانفي 2007 ، ص 05.
- <sup>18</sup> المرسوم التنفيذي رقم 23\_07 ، المرجع السابق .
- <sup>19</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 ، المرجع السابق .
- <sup>20</sup> المرسوم التنفيذي رقم 07 \_ 119 ، المؤرخ في 23 أبريل 2007 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقارى و يحدد قانونها الأساسى ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 25 أبريل 2007 .
- <sup>21</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09\_153 ، المرجع السابق .
- <sup>22</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09\_153 ، المرجع السابق .
- <sup>23</sup> القانون رقم 02 \_ 08 ، المؤرخ 08 مايو سنة 2002 ، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 14 مايو سنة 2002 .
- <sup>24</sup> القانون رقم 02 \_ 08 ، المرجع السابق .
- <sup>25</sup> القانون رقم 02 \_ 08 ، المرجع السابق .
- <sup>26</sup> القانون رقم 02 \_ 08 ، المرجع السابق .
- <sup>27</sup> القانون رقم 20\_01 ، المرجع السابق .
- <sup>28</sup> القانون رقم 20\_01 ، المرجع السابق .

## المراجع

### 1\_ النصوص القانونية

#### 1\_1\_ النصوص التشريعية

1. القانون رقم 01 \_ 20 مؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001 ، يتعلق بتهيئة الإقليم و تتميته المستدامة الجريدة الرسمية ، 15 ديسمبر سنة 2001 .
2. القانون رقم 02 \_ 08 ، المؤرخ 08 مايو سنة 2002 ، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها الجريدة الرسمية العدد 34 ، المؤرخة في 14 مايو سنة 2002 .
3. القانون رقم 01\_03 ، المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 ، يتعلق بالتمتية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية العدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003 .

4. القانون رقم 03 \_ 03 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 ، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003 .
5. الأمر رقم 75 \_ 58 ، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975 .
6. الأمر رقم 01 \_ 03 ، المؤرخ في 20 أغسطس سنة 2001 ، يتعلق بتطوير الاستثمار .
7. الأمر رقم 08 \_ 04 ، المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008 ، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر سنة 2008 .

## 2\_2\_ النصوص التنظيمية

8. المرسوم الرئاسي رقم 96\_438 ، المؤرخ في 07 ديسمبر سنة 1996 ، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور الجزائري ، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996 ، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .
9. المرسوم التنفيذي رقم 09 \_ 153 مؤرخ في 02 مايو سنة 2009 ، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 مايو سنة 2009 .
10. المرسوم التنفيذي 09 \_ 152 ، مؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 مايو سنة 2009 .
11. المرسوم التنفيذي رقم 07 \_ 23 مؤرخ في 09 محرم عام 1428 الموافق 28 يناير سنة 2007 ، يحدد كفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، الجريدة الرسمية العدد 08 المؤرخة في 31 يناير سنة 2007 .
12. المرسوم تنفيذي رقم 07 \_ 119 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25 أبريل سنة 2007 .

## 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 .