

## 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 بالدينار 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 06\_11 ، 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 .

## المبأء الأول : وظيفاء 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 و قد 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 مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة " 8

### المطلب الثاني : تعريف منح الامتياز

منح الامتياز عبارة عن عقد الامتياز مرفق بدفتر الشروط ، حيث 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 ، حيث يسمح هذا القرار لإدارة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز ، حيث 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 خلال عمل إدارة أملاك الدولة أنها تلعب عدة أدوار : دور المتعاقد ، دور الخبير ، دور موثق الدولة ، دور المالكة للأملاك العقارية و المنقولة ، دور المتابع و المراقب و دور موقع الجزاء من جهة أخرى لا يكفي توافر أركان العقد الموضوعية \_ الرضا و المحل و السبب \_ بل لابد 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 خلال نص المادتين نستنتج أن الدولة ممثلة في وزير المالية الذي فوض المدير الولائي للأملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز ، و بذلك نقول أن المدير الولائي للأملاك 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 لائحي تطبق عليه أحكام القانون الإداري باعتباره قانون عام له سلطات معينة تختلف عن العقد المدني حيث نجد حق توقيع الجزاء كالفسخ حق تعديل العقد ، حق الرقابة و المتابعة ، لان الأصل أن الامتياز هو حلول الفرد أو شركة محل الدولة في تشغيل مرفق اقتصادي عام ، و لصاحب الامتياز حق الانتفاع على محل الامتياز لمدة زمنية طويلة المدة .

## المبأأ الثاني : أأأأ دور الدولة فف منأ الامأفاز

بالرأوء إلى أأكام القانون فقد نصأ المأدة 05 من القانون رقم 11\_11 على أنه : " ٱرأص الامأفاز بالآراضف بأرار من الوالف :

\_ بناء على اقآراح من لأنة المساعأة على أأأأ الموقع و آرقفة الاسآآمارأ و ضبط العقار على الأراضف الآبأة للأملك الآصأة للدولة و الأصول العقارف المنبأفة للمؤسأاآ العمومفة المنألة و الأصول العقارف المنبأفة للمؤسأاآ العمومفة الاآآصاففة و كذا الأراضف الآبأة للمناطق الصناففة و مناطق النشاطاآ .

- بناء على اقآراح من الهفة المكلفة بآسفر المأنة الآأفة على الأراضف الواقعة داخل مأفط المأنة الآأفة

- بناء على موافقة الوكالة الوطنفة لآطوفر السفاأف على الأراضف الآبأة لمنطقة الآوسع السفاأف . و بعد موافقة وزفر القطاع المآآص "11" ، نسآآج من آلال نص المأدة أن المشرع الآزافر منأ اآآصاص منأ الامأفاز للوالف المآآص إألفمفا ، من آلال اقآراح لأنة المساعأة على أأأأ الموقع و آرقفة الاسآآمارأ و ضبط العقار ، أو اقآراح من الهفة المكلفة بآسفر المأنة الآأفة ، و من آلال موافقة الوكالة الوطنفة للآنمفة السفاأفة

إذا آبفن للمسآآر أن قفمة الإآاوة مرآفة ، فإنه فمكن له أن فطلب آأفص إضافف بأرار من مألس الوزراء و هذا ما نصأ المأدة 15 من القانون 11-11 الآف عأأ المأدة 08 من الأمر رقم 08-04 على أنه " فمكن أن آسآفأ المشارف الاسآآمارفة بناء على اقآراح من المألس الوطنف للاسآآار و بعد قرار مألس الوزراء ، من آأفص إضافف على مبلأ الإآاوة الافأارفة السنوفة المأأة فف المأدة 09 أأناه . "12

فعد المألس الوطنف للاسآآار هفة عمومفة آسهر على آطوفر الاسآآار ، آفآ نصأ المأدة 19 من الأمر رقم 03\_01 على انه " فكلف المألس على الآصوص بما فآآف :

- \_ فآآر إسآراآففة آطوفر الاسآآار و أولوفآها .
- \_ فآآر آأافر آفزفة للاسآآار مسافر للآطوراآ الملحوظة .
- \_ ففصل فف الاآاففاآ المأدة 12 أعلاه .
- \_ ففصل فف المزاف الآف آمنأ فف إطار الاسآآمارأ المأورة فف المأدة 03 أعلاه .
- \_ ففصل على ضوء أهداف آهفة الإألفم ، ففما فآص المناطق الآف فمكن آسآفأ من النظام الاسآآارفف المنصوص علىه فف هذا الأمر .

\_ فآآر على الآكومة كل القراراآ والآأافر الضرورفة لآنففذ آرآفب دعم الاسآآار و آشأفه .

\_ فآآ و فشأ على اسآأاآ مؤسأاآ وأأاآ مالفة ملاآمة لآمولف الاسآآار ، و آطوفرها .

\_ فعالف كل مسالة أخرى آآصل بآنففذ هذا الأمر . " 13

نتناول هذا المبحث في المطالب الآتية :

### المطلب الأول : تحديد دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي للاستثمار السياحي

يعتبر الاستثمار في قطاع السياحة ذات أهمية كبرى لتشجيع دخول رؤوس أموال و لا سيما العملة الصعبة و تأثيره على جميع القطاعات الأخرى : التجارة ، الصناعات التقليدية ، الفلاحة ، النقل ، ... ، لهذا تقوم الدولة بتسهيل إجراءات الاستثمار السياحي و ترقيته و هذا ما نصت عليه المادة 11 من القانون رقم 03\_ 01 على أنه " قصد ترقية الاستثمار السياحي و رفع القدرة التنافسية للمنتوج السياحي الوطني تضع الدولة تدابير تشجيعية لاسيما في مجال تهيئة و تسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية " <sup>14</sup> يتضح من نص المادة أن الدولة خصصت مناطق للاستثمار السياحي ذات جاذبية و مهينة و أطلقت عليها تسمية منطقة التوسع السياحي .

عرفت الفقرة الثانية من المادة 03 من القانون 03 \_ 01 منطقة التوسع السياحي على أنها " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المرودية " <sup>15</sup> تتمثل هذه الخصوصيات في : الحدائق و الوديان و الشواطئ و الجبال و الكهوف و الأنهار و الحمامات المعدنية و الشلالات و التراث المادي و غير المادي ، صناعات تقليدية ... الخ .

يمنح الامتياز عن طريق التراضي على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة و موجودة في دفتر الشروط النموذجي و تحدد طبيعة المشروع المزمع إنجازها و كذا الشروط و المعايير اللازمة " <sup>16</sup> ، هذه الهيئة تسمى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، حيث تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07 \_ 23 على أنه : " عندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية لأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار ، تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة و كذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار ، بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع و الموقع السياحي المعني " <sup>17</sup>

يقدم المستثمر السياحي ملفه إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لدراسته و إبداء الرأي بالموافقة أو الرفض ففي حالة الموافقة عليه يرسل إلى الوالي لإصدار قرار منح الامتياز ، حيث تلتزم في هذا الإطار ، بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الإطلاع عليه ، و يجب أن يشمل هذا الملف مجموع المعلومات و المعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية و معرفتها معرفة كافية لاسيما :

- \_ موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية .
- \_ سعر بيع الأراضي أو مبلغ الامتياز .
- \_ مساحة الأراضي و امتيازات التهيئة الناتجة عنها .
- \_ المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية و برامج الاستثمار .
- \_ المداخل و الروابط بالشبكات و كذا الارتقاقات .
- \_ الإعلانات و الدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف 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 انه " 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 انه " 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 انه " 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 انه " 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 الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وباختلال توازن حاد بين السكن والشغل .

\_ وكل إقليم آخر يتطلب أعمالا ترقيوية خاصة من طرف الدولة .<sup>28</sup> يتضح من نص المادة أن هذه المناطق ناقصة التنمية أو بفعل خصوصيات طبيعية تحول دون تنميتها بفعل المناخ أو التضاريس الصعبة أو بعدها عن المدن الكبرى ، أو حديثة النشأة .

### خاتمة

نخلص في هذا المقال على أن الدولة لها دور في منح الامتياز بشكل هام و أساسي و لا يمكن إغفال دورها لأنها صاحبة الأراضي الموجهة للاستثمار ، و لأنها مانحة للامتياز و كذلك طرف متعاقد ، حيث أن عقد الامتياز يوفق بين مصلحة الدولة في التمسك بأراضيها و لا تقع ضحية المتاجرة بها أو عدم الاستغلال نتيجة تنازل عنها و من جهة أخرى تسنح للأفراد والشركات بتوظيف أموالهم و مؤهلاتهم ، كما أن هذا العقد يعطي للدولة مركز لائحي واستخدامها وسائل القانون العام ، كل هذا يؤدي إلى خلق مناصب شغل و الحفاظ عليها و تيسير الحصول على العقار الاستثماري في جو تسوده الحرية و الحماية و العصرية في كنف الشفافية و دولة الحق و القانون .

### التهميش:

<sup>1</sup> الأمر رقم 75\_59 ، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975 .

<sup>2</sup> الدستور الجزائري لسنة 1996 .

<sup>3</sup> الأمر رقم 01\_03 ، المؤرخ في 20 أوت 2001 ، المتعلق بقانون الاستثمار ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 22 أوت 2001

<sup>4</sup> الأمر رقم 08\_04 ، المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008 ، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

<sup>5</sup> قانون رقم 11-11 ، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية العدد 40 ، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011 ، ص 08 .

<sup>6</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي سنة 2009 .

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

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

<sup>9</sup> سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الخامسة ، مطبعة جامعة عين 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 بالتنمية 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 أفريل 2007 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 25 أفريل 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 وتنميته 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 بالتنمية 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 .