

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية  
فرع: الحقوق  
تخصص: قانون اعمال



كلية: الحقوق والعلوم السياسية  
قسم: حقوق

## عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر الأكاديمي تخصص قانون أعمال

اشراف الأستاذ:

- العمري منير

اعداد الطالبة:

- سعوددي صفاء

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	أ. بقة عبد الحفيظ
مشرفا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	أ. العمري منير
مناقشا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	أ. قحيوش الوليد

السنة الجامعية: 2023-2024



# شكر

أولاً وقبل كل شيء الحمد لله وكفى الذي أماننا على إتمام هذه  
المذكرة، والحلاة والسلام على نبيه المصطفى.

نتوجه بالشكر وخالص العرفان لأستاذنا الفاضل

العمري منير

الذي تكرم علينا بقبوله الإشراف على مذكرتنا، فكان نعم المشرف

نشكر كل من مد لنا يد العون والمساعدة من قريب أو بعيد.

# اهداء



من قال انا لها نالها

وانا لها وان أبت رغما عنها اتيت بها

نلتها وعانقت اليوم مجدا عظيما

فعلتها بعد ان كانت مستحيلة كانت دروبا قاسية وطرقا خسرت بها الكثير ولكنني

وصلت والحمد لله لا أستطيع التصديق انني وصلت الى هذه المرحلة وأخيرا

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون.

لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق كان محفوفا بالتسهيلات لكنني فعلتها فالحمد لله

الذي يسر لي البدايات وعلمي تجارب الطريق الصعب وبلغني النهايات

لهذا اهدي ثمرة جهودي الى من أفضلها على نفسي الى من وضعتني على طريق الحياة

التي كانت مصدر سعادتي واماني وزودتني بالحنان والمحبة والتشجيع الى من بها أعلوا

ومها ارتكز الى القلب المعطاء الذي لولاه لم أكن هنا ولولا اسرارها لم اصل الى هذه

النهاية الجميلة

الى امي سندي في هاته الحياة كل اماني

والى صاحب السيرة العطرة والصديق الروحي لقلبي الى من شجعتني على المثابرة طوال

عمري الى الرجل الأبرز في حياتي الى من كان قوتي عندما تسلل الضعف في لحظات

التعب الى قلبي الداعم الأول لي أبي وجدي حفظهم الله ورعاهم

# مقدمة

لقد شهد العصر الحديث علميات توسع و انتشار عقود الامتياز بشكل ملحوظ عبر جميع القطاعات تطورت هذه العقود من تطبيقاتها التقليدية في القانون الإداري لعقود التزام المرافق العامة، إلى تطبيقات حديثة تجمع بين قواعد القانون العام والخاص وتعتمد هذه التطبيقات على مبادئ الخصخصة، وتحرير الأسواق، وتعزيز المنافسة، وحرية الاستثمار. يُعد الاستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية الاقتصادية والطريق البديل لتقليل الاعتماد على صادرات المحروقات. ولهذا السبب، أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للاستثمار، وهو ما يظهر جلياً من خلال مجموعة القوانين المنظمة له. وقد سعى المشرع لجذب المستثمرين بتهيئة المناخ الملائم للاستثمار من خلال توفير عدة عوامل، مثل تقديم تحفيزات ومزايا للمستثمرين كإعفاءات الضريبية، وتوفير العقارات المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية. يُعتبر العقار الموجه للاستثمار الركيزة الأساسية والبنية التحتية التي يقوم عليها المشروع الاستثماري. وبالتالي، يُعدّ العقار السياحي أحد متطلبات نجاح السياسة الاستثمارية، مما دفع المستثمرين للبحث عن هذه العقارات. التي تشمل كافة المنشآت الثابتة في مجال السياحة مثل الفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي. إن العلاقة بين الاستثمار والعقار تحمل أبعاداً قانونية واقتصادية واسعة، حيث يُعدّ العقار أحد موارد الدولة وحلقة مهمة في أي عملية تنمية اقتصادية، خاصة في ظل تراجع أسعار البترول والحاجة إلى البحث عن موارد جديدة.

وقد أدرك المشرع القيمة الاقتصادية للعقار، فأصدر العديد من النصوص القانونية والتنظيمية التي تحدد وتضبط كيفية الاستفادة منه. يأتي في مقدمتها قانون الاستثمار، الذي يحدد الأحكام العامة للنشاط الاستثماري وإجراءات منح المشاريع الاستثمارية. كما أبرز المشرع أهمية العقارات السياحية والعقارات الواقعة في المدن الجديدة، باعتبارها من أهم محددات السياسة الاستثمارية الناجحة.

## إشكالية الدراسة:

- ما هو عقد الامتياز في الاستثمار السياحي من خلال ما نص عليه التشريع الجزائري؟

## اهداف الدراسة

تهدف الدراسة إلى:

- فهم القوانين والأنظمة التي تنظم عقد الامتياز في الاستثمار السياحي، وتحديد الأسس والمبادئ التي يقوم عليها هذا التنظيم.
- دراسة وتحليل القوانين الجزائرية المتعلقة بعقود الامتياز في القطاع السياحي.
- تقييم فعالية السياسات والإجراءات الحكومية المتعلقة بمنح عقود الامتياز في تعزيز وتسهيل الاستثمار السياحي.
- تحديد العقبات القانونية والإدارية التي تواجه المستثمرين في القطاع السياحي.

## أهمية الدراسة:

- فهم كيفية مساهمة عقود الامتياز في تنشيط القطاع السياحي وتعزيز النمو الاقتصادي، مما يساهم في تنويع مصادر الدخل الوطني.
- دراسة دور عقود الامتياز في جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية إلى القطاع السياحي.
- تقييم الأطر القانونية والتنظيمية الحالية لعقود الامتياز في الجزائر، وتحديد مدى توافقها مع أفضل الممارسات الدولية.
- دراسة كيفية استخدام عقود الامتياز لتطوير مشاريع سياحية مستدامة وصديقة للبيئة، بما يعزز من جاذبية الجزائر كوجهة سياحية ويحقق التنمية المستدامة.
- تحديد وتقييم العقبات التي تواجه المستثمرين في الحصول على عقود الامتياز واستغلال العقارات السياحية، وتقديم حلول عملية لتجاوز هذه المعوقات وتحسين مناخ الاستثمار.

أسباب اختيار الموضوع:

أسباب الاختيار الذاتية:

- الاهتمام شخصي بمجال الاستثمارات السياحية.
- الاهتمام بدراسة تنظيم عقود الامتياز في مجال الاستثمار السياحي.
- تعتبر قضية عقد الامتياز في الاستثمار السياحي قضية مهمة بالنسبة لي.

أسباب الاختيار الموضوعية:

- يعتبر الاستثمار السياحي موضوعاً هاماً يمس الجميع في المجتمع الجزائري، لذا يستحق البحث والتحليل.
- يتعلق الموضوع بجذب الاستثمارات في المجال السياحي، مما يجعله موضوعاً ذو أهمية كبيرة.
- تواجه الجزائر تحديات في المجال السياحي يمكن أن يكون جزءاً من الحلول لهذه التحديات.

صعوبات الدراسة:

- كان من الصعب العثور على مصادر موثوقة وبيانات دقيقة حول عقود الامتياز في مجال الاستثمار السياحي، مما يتطلب القيام ببحث دقيق وجمع معلومات من مصادر متعددة.
- صعوبة فهم وتحليل التشريعات والقوانين المتعلقة بالموضوع.

منهج الدراسة:

يهدف الإحاطة بموضوع الدراسة والإجابة على ما تقدم من الأسئلة نعتمد على المنهج الوصفي، والمنهج التحليل لنصوص القانونية وهو ما تعلق بالمواد القانونية والنصوص التشريعية الأخرى لكونهما مناسبان لموضوع الدراسة.

خلال تقسيمه الى فصلين:

- في الفصل الأول الذي جاء تحت عنوان "ماهية عقد الامتياز في الاستثمار السياحي"، تم تقسيمه إلى مبحثين رئيسيين، يتناول المبحث الأول مفهوم عقد الامتياز كوسيلة للاستثمار السياحي، بينما يركز المبحث الثاني على تكوين عقد الامتياز.

أما الفصل الثاني، فيتناول "آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي"، ويشمل أيضًا مبحثين، يختص المبحث الأول بحوث والتزامات الأطراف المتعاقدة، في حين يستعرض المبحث الثاني انقضاء عقد الامتياز

الفصل الأول:

ماهية عقد الامتياز

في الاستثمار السياحي

## الفصل الأول : أهمية عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

نظرًا لأهمية العقارات في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المطلوبة، تسعى الحكومة إلى حماية هذه الثروة الطبيعية وإدارتها وتوزيعها بشكل عادل ومنصف، يعد نظام الامتياز الطريقة الوحيدة لمنح الأراضي التابعة لممتلكات الدولة لإنجاز مشاريع استثمارية بهدف جذب المستثمرين الوطنيين والأجانب، يتميز هذا النظام عن الطريقة التقليدية في إدارة المرافق العامة.

وبالنظر إلى أطراف العلاقة القانونية (الدولة أو إحدى أجهزتها)، يتبنى أسلوب القانون العام كواحد من الأساليب المعتمدة، وهو ما أكدته أحكام الأمر رقم 08/04 الخاصة بعقود الامتياز، ويتضمن هذا الأمر استخدام أسلوب المزاد العلني والتراضي كوسيلتين الوحيدتين لمنح الامتياز.

## المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

يعتبر عقد الامتياز من احسن الأساليب لتسيير واستغلال أملاك الدولة في المشاريع السياحية لذلك لابد من التطرق الى مفهومه (المطلب الأول) وخصائصه في الاستثمار السياحي (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز كأداة استثمار

تختلف تعريف عقد الامتياز بين الفقهية والقضائية والقانونية.

### الفرع الأول: التعرف الفقهي

لقد اجتهد الفقه في محاولة تحديده لتعريف لعقد الامتياز نظرا لدوره الفعال في توفير الخدمات العامة للجمهور، فهناك من عرفه بأنه " امتياز المرافق العامة طريقة من طرق التسيير التي من خلالها يعهد الشخص المعنوي تسيير المرفق العام لشخص آخر والذي يتحمل مخاطره وفوائده مقابل استثمار المرفق العام"<sup>1</sup>.

كما يعرفه الأستاذ الدكتور محمد الصغير بعلي: "هو من طرق إدارة و تسيير المرافق العامة وعقد من العقود الإدارية ، يتمثل في اتفاق الإدارة المتعاقدة أو الملتزمة مع شخص خاص عادة يسمى الملتزم ، بإدارة وتسيير وتشغيل أحد المرافق العامة لمدة معينة ،مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين والمستعملين للمرفق العام ، مع تحمل مخاطر ذلك ربحا أو خسارة"<sup>2</sup>.

يري إبراهيم الشهاوي انه "هو عقد اداري يتولى الملتزم (فردا أو شركة ) بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين ، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة ، فضلا عن الشروط التي تضمنها الادارة."<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي ، ط01، 1999، ص 108.

<sup>2</sup>-محمد الصغير بعلي،العقود الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ،الجزائر، 2006 ، ص 15.

<sup>3</sup>-إبراهيم الشهاوي ، عقد امتياز المرفق العام، مؤسسة الطويجي ، مصر ، 2003 ، ص 15.

## الفصل الأول : ماهية عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

فحين قد الدكتور هاني علي الطهراوي تعريفا لعقد الامتياز على انه : " عقد إداري يعهد بمقتضاه بإدارة مرفق عام إلى شخص من أشخاص القانون الخاص فرد أو شركة خاصة لمدة محددة على أن يدير هذا الشخص المرفق و يتعهد حسن سيره في أداء الخدمات العامة التي أنشئ من أجلها بنفقات من طرفه و على مسؤوليته مقابل الحصول على الرسوم التي تفرض على من ينتفعون بخدمات المرفق<sup>1</sup> . "

كما عرفه الدكتور سليمان الطماوي<sup>2</sup> بأنه "عقد الغرض منه إدارة مرفق ذي صفة اقتصادية، ويكون هذا العقد بين جهة الإدارة المختصة وبين فرد أو شركة يعهد إليها استغلال المرفق فترة معينة من الزمن.

إنّ ما يلاحظ على هذا التعريف أنه حصر محل عقد الامتياز الإداري في المرافق العامة الاقتصادية فقط، واستبعد المرافق العامة الإدارية لأن تكون محلا لعقد الامتياز الإداري، كما أنه يمكن فقط للأشخاص الخاصة من أفراد وشركات دون الأشخاص العامة. أما في الجزائر فقد عرفه الدكتور ناصر لباد<sup>3</sup> على أنه : " عقد أو اتفاق تكلف الإدارة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبة شخصا طبيعيا ) فرد ( أو شخصا معنويا من القانون العام) بلدية (أو من القانون الخاص )شركة (يسمى صاحب الامتياز) بإدارة هذا المرفق مستعملا عماله وأمواله ومتحملا مسؤوليته الناجمة عن ذلك وفي المقابل القيام بهذه الخدمة يتقاضى صاحب الامتياز، مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق ما يلاحظ على هذا التعريف أنه ألم بكل العناصر التي يجب توافرها في عقد الامتياز الإداري لاعتباره كذلك.

<sup>1</sup>-هاني علي الطهراوي، القانون الإداري ، الجزء الأول ، دار العلمية و الدولية ومكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع ، 2001، 384.

<sup>2</sup>-ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد، الجزائر، ط01، 2006، ص 212.

<sup>3</sup>-مجلس الدولة، قرار رقم 11950 ، المؤرخ في 09 مارس 2004، قضية شركة نقل المسافرين ضد بلدية وهران مجلة مجلس الدولة العدد 5، ص 212.

وعليه فمهما تباينت التعريفات الفقهية واختلفت وجهة نظر كل فقيه إلا أنهم اجمعوا على أن عقد الامتياز الإداري اتفاق بين الإدارة المختصة وأحد الخواص فرد أو شركة على إدارة المرافق العمومية، ويتحمل الملتزم نتائج ذلك ربحاً أو خسارة، نفقة أو دخلاً.

-اتفاق بين الادارة المختصة و طرف من الخواص

-يقوم على استغلال المرفق

-يقوم على الربح و الخسارة .

### **الفرع الثاني: التعريف القضائي والقانوني**

أما القضاء<sup>1</sup> فقد عرف عقد الامتياز بموجب قرار صادر عن مجلس الدولة بأنه حيث أن عقد الامتياز التابع لأملك الدولة هو عقد اداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستعمل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية تشكل استثنائي بهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة وقابل للرجوع فيه، ويكون من اختصاص القضاء الإداري".

إنّ هذا التعريف أكثر دقة ذلك أن الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة حق عني عقاري ناتج عن عقد الامتياز يتمثل في حق الانتفاع ، ولقد نظمت قوانين الاستثمار وقوانين المالية المتعاقبة، أحكام عقد الامتياز إلا أن القاسم المشترك بين جل النصوص القانونية المنظمة له قبل سنة 2008 ، تاريخ صدور الأمر 04/08 هو إمكانية انتقال الملكية بعناصره الثلاثة من استعمال واستغلال والتصرف إلى المستثمر حيث يصبح مالكا الوعاء العقاري بعد إتمام المشروع هذا ما نص عليه الأمر 11/06 لكن هذه النصوص التشريعية والتنظيمية أثبتت قصورها وعجزها في توفير الحماية الكافية للأوعية العقارية التابعة للأملك الخاصة للدولة مما أدى إلى استفحال ظاهرة المضاربات التي كان هذا الأخير محلا لها وساهم إلى حدّ كبير في استهلاك الحافظة العقارية الخاصة للدولة التي تعتبر غير قابلة للتجديد، وهذا ما دفع بالمشروع إلى اصدار الأمر 04/08 من أجل تثمين

<sup>1</sup>-بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ع7 ، جوان 2012، ص.234.

الوعاء العقاري الاستثماري بتكريسه لحق الامتياز غير القابل للتنازل الذي يخول لصاحبه حق الانتفاع دون حق الملكية فتضمن هذا الأمر المادة 15 التي ألغت صراحة كل الأحكام المخالفة للأمر 04/08 التي تجيز التنازل على أملاك الدولة الخاصة، وقد أصابت الدولة في ذلك لأن لإلغاء التنازل من شأنه أن يضمن دخول موارد مالية بصفة دورية متجددة لخزينة الدولة وهذا ما تطمح إليه الدولة حالياً في ظل أزمة قطاع المحروقات، بالإضافة إلى حماية احتياطاتها العقارية من النفاذ وقد ساهم المرسومين التنفيذييين في 12-09 و 153-09 في تطبيق الأحكام التي جاء بها الأمر.

### الفرع الثالث: تعريف منح الامتياز

ان الامتياز من الناحية التاريخية اعتمد على اسلوب يقوم بنقل تسيير نشاط عمومي الى هيئات خاصة ، بحيث كانت الادارة في هذه المرحلة أي أثناء مرحلة الدولة الحارسة او الدولة الليبرالية في القرن التاسع عشر ، لا تتدخل في النشاطات ذات الطابع الصناعي او التجاري او حتي السياحي ، بحيث يمنح تسيير واستغلال هذه المرافق الى اشخاص خاصة عن طريق ابرام عقد أو اتفاق معها ويسمى هذا العقد ب: الامتياز أو الالتزام<sup>1</sup>.

يعرف الامتياز بأنه الاتفاق المبرم بين الدولة والمستثمر حيث يخول لهذا الأخير حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز الوارد على الوعاء العقاري محل الاستثمار سواء كان مملوكا للدولة ملكية خاصة أو عامة لمدة تتراوح من 33 سنة كحد أدنى و 99 سنة كحد أقصى بالنسبة للأملاك الخاصة للدولة بالنسبة لمناطق التوسع السياحي 20 سنة ولمدة لا تتجاوز 65 سنة بالنسبة للأملاك العمومية للدولة، مع وجود أحكام خاصة بالنسبة للعقار السياحي 5 سنوات بالنسبة لامتياز الشواطئ و 20 سنة بالنسبة للمياه الحموية ويستفيد من هذا كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص قصد القيام بمشروع استثماري سياحي أما الصيغة القانونية التي يصدر فيها فتتمثل في منحه عن طريق إبرام

<sup>1</sup> -مصاح ممدوح الصرايرة ، مبادئ القانون الاداري ، التنظيم الاداري ، الضبط الاداري ، الالتزام، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، ط 1 ، 2012 . ص 350 .

## الفصل الأول : ماهية عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

عقد إداري تعدده إدارة أملاك الدولة مرفق بدفتر شروط وتخضع له المستثمر السياحي الذي يكون مجبر على قبوله ؛ حيث يحدد فيه برنامج الاستثمار بدقة وكذلك بنود وشروط الامتياز بمعنى منح الامتياز يتم بإبرام عقد امتياز مرفق بدفتر شروط.

ومن هنا تتجلى خصائص عقد الامتياز المنصب على العقار السياحي في أنه: عقد إداري، طرفه الأساسي يتعاقد بصفته ممثل السلطة العامة وهو المدير الولائي لأملاك الدولة الذي يتعاقد باسم الدولة ولحسابها 20 والطرف الثاني المستفيد من منح الامتياز، ويكون شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، حسب طبيعة ملكية الوعاء العقاري سواء ملكية عامة أو خاصة للدولة.

عقد يرد على حق عيني عقاري وهو حق الانتفاع حيث تبقى الدولة محتفظة بملكية الرقبة لتفادي تصرف المستثمر في الوعاء العقاري بأي تصرف ناقل للملكية وتمنح للمستثمر السياحي حق الانتفاع بالوعاء العقاري باستعماله واستغلاله فقط، ولا يكون إلا على الأملاك العامة والخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة بناء وإنشاء رهن رسمي لصالح الهيئات المعنية خاصة إذا كان حصل على قروض تمويلية لمشروعه كما يعد عقدا محدد المدة.

### المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز

من خلال تعريفنا لعقد الامتياز يمكن استخلاص اهم خصائص التي يتميز بها وهي:

#### أولاً: انه عقد اداري

يصنف عقد الامتياز ضمن طائفة العقود الإدارية<sup>1</sup> لتوافره على كافة أركان وشروط العقد الاداري<sup>2</sup> حيث يتم بين السلطة ادارته مانحة للامتياز وبين أحد اشخاص القانون العام او القانون الخاص صاحب للامتياز، عملا بالمادة 10 من الامر رقم 08/04 الذي يحدد

<sup>1</sup>-ناصر لباد، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، مطبعة دالي إبراهيم، الجزائر، ط01، 2004، ص436.

<sup>2</sup>-نصر عبد الوهاب رجب . حامد محمود حسن . النظام القانوني لعقد امتياز المرافق العامة، مجلة معالم للدراسات

القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2020، ص 459 .

شروط وكيفيات منح للامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الدولة الخاصة والموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية، تم تكريس للامتياز بعقد اداري تعده إدارة أملاك الدولة<sup>1</sup>.

### ثانيا: عقد يرد على حق عيني عقاري

قطعة أرضية تابعة للأمالك الدولة الوطنية الخاصة نصت المادتين 17 و 18 من دستور 1989 على مفهوم الأملاك الوطنية وهذه الأخيرة تتمثل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة العقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة تحدد طبيعة الأملاك الوطنية بالاعتماد على عدة معايير وهذا مانص عليه القانون رقم 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وتتمثل هذه المعايير في معيار العرض من استغلال الأملاك او الغرض المخصص له المال، خص هذا القانون على ان الأملاك العمومية لا يمكن أن تكون محل ملكية الخاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، اما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي الى وظيفة امتلاكية ومالية.

ويعرف الحق العيني بأنه سلطة يعطيها القانون لشخص معين وبموجبها يستطيع الشخص ان يستخلص لنفسه ما يشاء من فوائد اقتصادية واهم الحقوق العينية الاصلية هو حق الملكية<sup>2</sup> على البنائيات المنجزة من طرف المستثمر على الوفاء العقاري الممنوح وذلك بعد إتمام البنائيات مقرر إنجازها على مشروع<sup>3</sup> كما يرتب حق انتفاع عقاري، وجاء في التعريف منح الامتياز بأنه اتفاق الذي تخول من خلال الدولة لمدة معينة الانتفاع من ارض متوفرة تابعة للاملاكها الخاصة قصد انجاز مشروع استثماري.

<sup>1</sup> -أمر رقم 08/04 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على اراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

<sup>2</sup> -عبد الزاق السنهوري، الوسيط في الشرح قانون المدني الجديد، حق ملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط3، 2000، ص 183.

<sup>3</sup> -المادة 18 من المرسوم التنفيذي 09/152 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز على اراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

## الفصل الأول : ماهية عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

فالقطعة الأرضية تبقى ملكا للدولة وما هذا في الحقيقة الامر إلا تطبيق للقواعد العامة وهو ما جاء في الفقرة 03 من المادة 675 قانون المدني: " ويجوز بمقتضى القانون او الاتفاق ان تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية مافوقها او ماتحتها "، ان قابلية الانفصال بين السطح الأرض وهو ما يرتب حق انتفاع لمدة معينة بهذه القطعة الأرضية على ان تبقى الأرض ملك للدولة، وفي نفس الوقت ملكية مافوق السطح وهي البنائيات المنجزة على أرضية.

وإذا كان الامتياز يرتب حقين عقارين وهما الانتفاع بالسطح، وملكية مافوق السطح فانه يرتب زيادة على ذلك حقا تبعا يتمثل في انشاء رهن الرسمي لصالح هيئات القرض قصد تمويل مشروعه، وينصب عقد الرهن على حق انتفاع الأرض وعلى البنائيات المقرر اقامتها على الأرض<sup>1</sup>.

### ثالثا: عقد شكلي.

ان الشكل هو أسلوب محدد لتعبير عن الإرادة يفرضه المشرع بصورة ملزمة في مختلف العقود، ويعتبر عنصر جوهريا في العقد وبدونه لا يعترف القانون بوجود التعبير عن إرادة، ففي بعض الأحيان قد لا يشترط المشرع الشكلية ولكن تفرضها طبيعة العقد، وافضل مثال على ذلك عقد الامتياز فهو يخضع للعديد من الإجراءات الإدارية والتي أوجب القانون اتباعها مثل دفاتر الشروط الخاصة بعقود الامتياز المنصوص عليها في المرسومين التنفيذيين 09/152 و 09/153 ، وعليه تعتبر هذه الوثائق المكتوبة جزء لا يتجزأ من العقد كما

<sup>1</sup> -المادة 11 من امر 08/04 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي تابعة لأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

يخضع عقد الامتياز للإشهار العقاري<sup>1</sup> بالمحافظة العقارية باعتباره حق عيني عقاري وكذلك يرتبط هذا الأخير إلى الإجراءات إدارية كتابية<sup>2</sup>.

رابعاً: عقد يربط حق الانتفاع أو الاستغلال العقاري

غالباً ما ينصب عقد الامتياز على المرافق الاقتصادية (صناعية، فلاحية، سياحية) التي يدفع المنتفع بها مقابلاً لانتفاعه، فهو لا يتلائم مع المرافق الإدارية<sup>3</sup>، لم يرد أي تعريف لحق الانتفاع في القواعد العامة للقانون، وإنما ذهب الفقه إلى القول بأن الحق الانتفاع هو حق عيني عقاري يخول لشخص معين منفعة بشئ أو حق للغير<sup>4</sup>، وحسب التعاريف الفقهية فإن المتعاقد مع الإدارة في عقد الامتياز الموجه للاستثمار يقوم بالانتفاع من عقار قصداً استخدامه لإنجاز مشروع استثماري<sup>5</sup>.

خامساً: عقد يمنح الامتياز لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون خاص

عقد الامتياز يبرم بين طرفين أحدهما ينتمي إلى القانون العام والآخر خاضع للقانون الخاص عملاً بنموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09/152 سالف الذكر<sup>6</sup> ومنه فإن منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الانتفاع من أرضية تابعة للملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي كان أو معنوي خاضع للحكام القانون الخاص قصد إنشاء مشروع استثماري.

<sup>1</sup>-الإشهار العقاري: هو مجموعة إجراءات وقواعدها قانونية وتقنية متعلق بالفعالية الكاملة لحقوق الشخص الطبيعي أو المعنوي حول ملكية عقارية نقلاً عن مقني بن عمار إجراءات الإشهار العقاري في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية السياسية العدد 04، جامعة تيارت جوان 2015، ص75.

<sup>2</sup>-لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار دراسة حالة العقار الاقتصادي، اطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، كلية حقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2017/2018، ص 72.

<sup>3</sup>-نواف كنعان، القانون الإداري (ماهية القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط1، 2006، ص 355.

<sup>4</sup>-بوجردة مخلوف، العقار الصناعي. دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط02، 2009، ص 70.

<sup>5</sup>-بوشنة ليلي، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر، 08/04، رسالة ماجستير، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/ 2013 ص12.

<sup>6</sup>-مرسوم التنفيذي رقم 09/152، السالف الذكر.

سادسا: حداثة نظام القانوني لعقد الامتياز

منذ بداية التسعينات نظم المشرع الجزائري عقد الامتياز، إلا أن هذا الأخير لم يعرف اطار قانوني ينظم جميع احكامه الا في سنة 2006 قد اعتمدت السلطات العمومية على القوانين المالية منذ سنة 1985 لتنظيم هذا النوع من الاستثمارات<sup>1</sup>، وتجسد النظام القانوني لعقد الامتياز لأول مرة بموجب الامر 06/11 مؤرخ في 30 اوت 2006<sup>2</sup>، والغى بعد عامين من صدوره بموجب الأمر 08/04 المؤرخ في الأول من سبتمبر 2008<sup>3</sup> يتضح من هذه النصوص القانونية الاطار القانوني الحديث والمنظم لعقد الامتياز.

سابعا: عقد محدد المدة ومقابل اتاوة

<sup>4</sup>عقد الامتياز يمنح لمدة زمنية معينة ، تكون هذه المدة طويلة في العادة ، بهدف السماح للملتزم بتغطية النفقات التي بذلها في انشاء المشروع و ادارته و لتحقيق قدر من الارباح له ايضا

العقد الزمني يكون الزمن عنصرا مهما فيه، وعقد الامتياز مرتبط بالزمن وذلك لارتباطه بالمنفعة<sup>5</sup>، بحيث ان الأراضي التابعة لاملاك الدولة والموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح الامتياز لمدة ادناه 33 سنة قابلة للتجديد، وأقصاها 99 سنة وهذا انطلاقا من نص المادة 04 من الامر رقم 08/04 السابق الذكر وحدد هذه المدة أيضا في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09/152 يمنح الامتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة ادناها ثلاثة وثلاثون 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون 99 سنة.

<sup>1</sup>-لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص ص71، 72.

<sup>2</sup>-امر رقم 06/11، يحدد الشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

<sup>3</sup>-امر رقم 08/04، السالف الذكر.

<sup>4</sup>-محمد جمال مطلق ، الوجيز في القانون الإداري ، الدار العلمية الدولية للنشر ، عمان، 2003 ، ص 273.

<sup>5</sup>-لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 73.

بالرجوع الى أحكام مادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09/152 يمنح الامتياز على الأرض تابعة للدولة مقابل دفع اتاوة ايجارية سنوية محددة<sup>1</sup>، وعملا بالمادة 09 من قانون المالية التكميلي 2011 فانه تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا اِتاوة الايجارية السنوية التي تمثل 1/20 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز<sup>2</sup>.  
فالمستثمر المتعاقد مع الدولة يقدم مقابلا ماليا نتيجة انتفاعه بالعقار والذي يشبه بذلك بدل الايجار.

### **ثامنا: الامتياز بهدف الى انجاز مشروع استثماري**

هدف الامتياز انجاز مشروع استثماري<sup>3</sup>، حيث يعرف المشروع الاستثماري بانه كل تنظيم له كيان حي مستقبل بذاته يملكه ويديره او يديره فقط، يعمل على تأليف والمزج بين عناصر الإنتاج ويوجهها الإنتاج أو تقديم سلعة أو خدمة أو مجموعة من السلع والخدمات وطرحها في السوق من اجل تحقيق اهداف معينة خلال فترة معينة<sup>4</sup>.

### **المبحث الثاني: تكوين عقد الامتياز**

في هذا المبحث سيتم التطرق الى كل من اطراف عقد الامتياز (المطلب الأول)،

#### **تكوين عقد الامتياز (المطلب الثاني)**

#### **المطلب الأول: اطراف عقد الامتياز وشروطه**

يشمل عقد الإمتياز في مجال الإستثمار طرفين الدولة أو من ينوب عنها والمستثمر الذي يكون شخصا وطنيا أو أجنبيا، طبيعيا كان أو معنويا.

#### **الفرع الأول: الدولة (مانح الإمتياز)**

اتجاه الفقه الى تحديد مقصود الدولة كطرف متعاقد في إطار عقود التي تستهدف التنمية الإقتصادية الى اتجاهين متعارضين، أولهما اتجاه الضيق الذي يقصر عقود الدولة على تلك

<sup>1</sup> -مرسوم التنفيذي رقم 09/152، السالف الذكر.

<sup>2</sup> -قانون رقم 11/11، يتضمن قانون مالية التكميلي لسنة 2011، السالف الذكر.

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 70.

<sup>4</sup> لكحل، مخلوف، مرجع سابق، ص 74.

التي تقوم بإبرامها الأجهزة التابعة لها وهو الرأي الراجح الذي أيده العديد من الفقهاء، وكرس بعض أحكام التحكيم<sup>1</sup>.

تتمتع الدولة بالشخصية الاعتبارية وفق للمادة 49 من القانون المدني ونجد هذا القانون لم يعرف الدولة لكن منح لها ما يصطلح بالشخصية المعنوية<sup>2</sup> ، أما القانون الإداري فيعتبر جميع الهيئات الإدارية المركزية وهي رئاسة الجمهورية والوزارة الأولى والوزارات والمديريات العامة المركزية وكل ما هو مركزي ولو كانت خارج العاصمة<sup>3</sup>.

وفقا لامر 08/04 فإن الدولة طرف مباشر في العقد وتبرم عقود الإستثمار مع شخص القانون الخاص وعليه تقوم الدولة بإبرام العقود عن طريق من يمثلها (رئيس جمهورية الوزير الأول، الوزراء)، بوصفها شخص من أشخاص القانون العام او عن طريق جهاز تابع لها. الجهة المخول لها صلاحية إعداد عقد الإمتياز هي مديرية أملاك الدولة والممثلة في المدير الولائي بناء على تفويض من وزير المالية وهذا ما نصت عليه المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09/152.

وبذلك فإن المدير الولائي لأملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها وبإشرافها<sup>4</sup>.

### **الفرع الثاني: المستثمر (صاحب الامتياز)**

صاحب الإمتياز يمكن ان يكون من أشخاص القانون العام او الخاص وبما اننا بصدد عقد الإمتياز في إطار إستثمار فإن صاحب الإمتياز يكون المستثمر.

### **1. تعريف المستثمر:**

<sup>1</sup>-حصايم سميرة، عقود البوت: إطار إستقبال القطاع الخاص في مشاريع البنية التحتية، رسالة الماجستير في القانون، فرع قانون التعاون الدولي، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2011 ص ص 23 -24.

<sup>2</sup>-امر 75/58 ، يتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

<sup>3</sup>-بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 07، جوان 2012، ص 230.

<sup>4</sup>-بلكعبيات مراد، مرجع سابق، ص 232.

معيار الجنسية هو معيار الأصح والأساس لتحديد المستثمر الوطني ونظيره الأجنبي الذي إعتد عليه المشرع الجزائري ، وابقى على معيار الإقامة يعتمد عليه قانون النقد والقرض ليحدد بموجه المستثمر الذي يستفيد من ضمان تحويل رؤوس أموال<sup>1</sup>.

#### **أ-المستثمر الوطني:**

قد يكون شخص طبيعيا أو معنويا، فإذا كان شخصا طبيعيا فيشترط فيه ان يكون حاملا للجنسية الجزائرية وفقا لأحكام قانون الجنسية<sup>2</sup>، وكذلك يجب أن تتوفر فيه شرط الأهلية القانونية لمزاولة النشاط الإستثماري وان يتمتع بصفة تاجر اما بالنسبة للشخص المعنوي فهو كل كيان قانوني توفرت فيه جميع الشروط القانونية لقيام الشركة التجارية وفقا لأحكام القانون التجاري الجزائري

#### **ب- المستثمر الأجنبي :**

هو كل مستثمر يحمل الجنسية غير الجنسية الجزائرية، اذا كان طبيعيا يشترط فيه ان يكون حامل لجنسية دولة تقييم معها الجزائر علاقات دبلوماسية وتتعاقد معها<sup>3</sup>. يشترط في الشخص المعنوي ان يكون مقره الإجتماعي في دولة تتعاقد معها الجزائر، أو أن يكون مراقبا بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من طرف مواطن دولة تتعاقد معها الجزائر او من طرف أشخاص معنوية لها مقرها الإجتماعي على إقليم تلك الدولة<sup>4</sup>.

#### **2/ كيفية إختيار الشخص المستفيد من إمتياز**

نجاح هدف هذا العقد متوقف على حسن إختيار الشخص مستفيد من إمتياز، بحيث ان المشرع لم ينظم طريقة لإختيار المستفيد من إمتياز في أمر ،08/04، ولكن بالعودة الى

<sup>1</sup>-بلحارث ليندة، قانون الاستثمار ، محاضرة ملقاة على طلبة ماستر 02 ، تخصص قانون أعمال قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة اكلي محند أولحاج البويرة سنة 2019/2020 ، ص19.

<sup>2</sup>-المواد 6، 7، 9، 10، من أمر رقم 70/80 ، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 ، المتضمن قانون الجنسية الجزائرية، ج.ر، العدد 105 المؤرخة سنة 1970، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> -أمر رقم 75/59 ، يتضمن قانون التجاري، السالف الذكر.

<sup>4</sup> -المادة 02 من نظام رقم 90/30 مؤرخ في 8 سبتمبر 1990 المحدد لشروط تحويل رؤوس أموال إلى الجزائر وإعادتها تحويلها إلى خارج ومداخلها ، ج . ر العدد 45 ، المؤرخة سنة 1990.

القواعد العامة متعارف عليها خاصة وان عقد الإمتياز عقد إداري ويبرم عن طريق وسائل إبرام الصفقات العمومية، فإنه يمكن لإستعانة بقانون الصفقات العمومية لحل هذا الإشكال والذي يأخذ بالطابع الموضوعي على عكس القانون مقارن الذي ترك الأمر لسلطة التقديرية للإدارة المانحة للإمتياز، التي تعتمد في اختيارها للشخص المستفيد من إمتياز على شخصية الملتزم بالتالي يعتبر الإمتياز ذو الطابع الشخصي<sup>1</sup>.

عملا بالمادة 04 من الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين التنفيذيين رقم 09/152 و 09/153 فإن الأشخاص الذين بإمكانهم المشاركة في المزاد العلني هم الأشخاص الذين يثبتون موطننا أكيدا وقادرين على الوفاء ماليا و متمتعين بحقوقهم المالية ما يدل على المشرع يأخذ في إختبار المستفيد من الإمتياز على طابع موضوعي دون إعتبرات<sup>2</sup>.

### **الفرع الثالث: شروط عقد الامتياز في المجال السياحي**

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 07/23 على شرط اساسي لمنح لإمكانية منح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، يتعين على الجهات المعنية وضع إطار تنظيمي وقانوني واضح، ويدعم التنمية السياحية المستدامة عمليات تحديد الأراضي وتهيئتها من التزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء.

فالوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي التي تهتم بعمليات العقار السياحي، وذلك من خلال إعداد الدراسات اللازمة لأشغال التهيئة الساحبة، بحيث يتم دراسة الوضعية الحالية لمنطقة التوسع السياحي من خلال تحديد المزايا العقارية والسياحية التي تزخر بها المنطقة، وتقييم مدى إمكانية البناء يجب إعداد مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوزير المكلف بالسياحة لكل منطقة توسع سياحية محددة، بحيث يركز تقرير مخطط التهيئة السياحية على نتائج دراسات يُعد مدير السياحة في الولاية المعنية تقرير مخطط التهيئة السياحية تحت سلطة الوالي، بالتشاور مع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة. كما يتم إلزامياً استشارة

<sup>1</sup>بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص ص 38 39.

<sup>2</sup>مرسوم تنفيذي رقم 09/152، السالف الذكر

بعض الإدارات العامة مثل المصالح المكلفة بالسكن والعمران وتهيئة الإقليم والبيئة والأماكن الوطنية. عند الانتهاء من إعداد هذا المخطط، يتم نشر القرار في الجريدة الرسمية وجريدتين وطنيتين. يرسل الوزير المكلف بالسياحة القرار المتضمن إعداد مخطط التهيئة السياحية إلى الوالي أو الولاية المعنيين، الذين يرسلونه بدورهم إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية. يقوم رؤساء المجالس بشهر المخطط لمدة 30 يوماً في مقرات البلديات المعنية،<sup>1</sup> بهدف إعلام المستثمرين المحتملين في المجال السياحي عند الانتهاء من تهيئة الأراضي المخصصة لبرامج الاستثمار السياحي وفتح باب منح الامتياز من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، يمكن للمستثمرين تقديم طلبات اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي إلى الوزير المكلف بالسياحة<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز.

ينشأ عقد الامتياز الإداري من توافق إرادتي السلطة المانحة للامتياز والملتزم شأنه في ذلك شأن العقد المدني الذي يتم فيه انعقاد العقد بتوافق الإرادتين من خلال تبادل الإيجاب والقبول من الطرفين إضافة إلى أن يكون محله مشروعاً وسبب إنشائه قانوني وأن يصب في شكل معين وذلك حسب ما رسمه القانون، وعليه لكي يقوم عقد الامتياز يجب أن تتوفر الشروط العامة لقيام العقد أي أركانه وهي (الرضا والمحل والسبب والشكل).

### الفرع الأول: الرضا le consentement

يعتبر الرضا الركن الأول في عملية تكوين العقود، و يقصد به تبادل الإيجاب و القبول بين المتعاقدين على نحو مطابق منتج لا آثار قانونية، ويملك المتعاقد مع سلطة القبول التي يفهم منها مشاركته في تحديد شروط العقد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - نجاة بوساحة، عمار زعبي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، المجلد 09، العدد 01، 2022، ص 206.

<sup>2</sup> - عقابوي محمد عبد القادر، حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 02، ص 97.

<sup>3</sup> - سعاد بن جيلالي، النظام القانوني لعقد الامتياز كأسلوب لتسيير المرافق العامة، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 02، العدد 02، 2017، ص 169.

## الفصل الأول : ماهية عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

حيث عنصر الرضا في القانون الإداري ولا سيما في عقد الامتياز يختلف عنه في القانون المدني لكون أن أحد أطرافه الإدارة (الدولة) كشخص اعتباري قانوني لا تعبر عن إرادتها بنفسها لأنها لا تملك القدرة الشخصية للتعبير عن ذلك مثل ما يملكه الأشخاص الطبيعيون بل إن التعبير عن إرادتها يكون دائما من طرف ممثليها من أعلى هرم في الدولة إلى أسفله حسب الاختصاص (رئيس الحكومة ووزراء ، ومدراء التنفيذيين، رؤساء )، كل حسب اختصاصه .

كما أن الرضا في القانون الإداري في أغلب الاحيان يكون من طرف واحد لأن الإدارة حينما تريد التعاقد لأداء خدمة أو اقتناء مواد أو لوازم ( مثل عقود التوريد ) ، فإنها تعلن مسبقا عن إرادتها بالالتزام وتعرض ما تحتاج إليه بشروط وقواعد تخضع غالبا لأحكام ما يسمى بدفتر الشروط ولهذا لا يتم التوافق وتلاقي الإيجاب والقبول في العقود الإدارية إلا إذا كان قبول المتعاقد لشروط عرض الإدارة ورضاها بمواصفات المتعاقد وما يقدمه لها من خدمة ، وهذا ما يميز عنصر الرضا في عقد الامتياز الإداري عن العقد المدني.

وهذا ما أكده الدكتور علي سليمان عندما ذكر بأن التراضي يختلف عن الرضا فالتراضي يكون عند اقتران الإيجاب والقبول وهو ركن من أركان انعقاد أي عقد<sup>1</sup>.

كما أن عنصر الرضا في القانون الإداري التعبير عنه يكون دائما مكتوبا بالصفات العمومية، الاتفاقيات، عقود التوريد .... إلخ.

عكس ما نصت عليه المادة 59 من القانون المدني الجزائري حين نصت " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفين إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"<sup>2</sup>.

ولا يتم إلا بعد إمضاءه من طرف الموظف المخول قانونا بذلك وإلا يكون باطلا بطلان مطلقا.

<sup>1</sup> بلكعبيات مراد ، مرجع سابق ، ص 62.

<sup>2</sup> -الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، المادة 59.

كما قد تحكمه تنظيمات خاصة وشروط خاصة، ومنها أن تقوم الإدارة قبل الإفصاح عن رضاها بأن تعد دفترًا للشروط تضع فيه شروطها للتعاقد مع الطرف الآخر وبهذا لا يتم التراضي إلا بعد الاطلاع على دفتر الشروط من طرف المتعاقد مثل ما جاء به دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي للمرسوم التنفيذي 09-152 في مادته 23 التي تقضي على أنه يعلن المستفيد من منح الامتياز بأنه اطلع مسبقًا على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعًا له<sup>1</sup>.

وعلى العموم يمكن أن نقول أن صحة الرضا في العقود الإدارية تستلزم ما تصح به العقود الخاصة من أهلية وخلوها من العيوب.

وإن كانت الأهلية في القانون المدني المفروضة لصحة إبرام العقود المدنية منها بلوغ الشخص سن 19 كاملة، فإن الأمر على خلافه إذا ما تعلق الأمر بأهلية الشخص العام الذي يتعاقد باسم المصلحة العامة والتي يقصد منها صلاحية السلطة الإدارية لإبرام العقد الذي تقبل عليه، مثل الوالي فيما يتعلق بالعقود التي تبرمها الولاية، رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقود التي تبرمها البلدية.<sup>2</sup>

وتتمركز العقود الإدارية، منها عقد الامتياز في إبرامها وتنظيمها في مرتبة وسطة بين العقود المدنية وعقود الإذعان إذ لا يمكن إسناد عقد الامتياز الإداري إلى فكرة عقود الإذعان بعناصرها وضوابطها، في الوقت حينه احتواء عقد الامتياز على الشروط الاستثنائية غير المألوفة في القانون الخاص، يحول دون اعتباره عقدا رضائيا خالصا<sup>3</sup>.

كما ننوه ونشير أن الغلط والتدليس والإكراه نادرا ما نجده في العقود الإدارية وذلك لطبيعتها الخاصة.

<sup>1</sup> -مرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

<sup>2</sup> مكيد سميير ، عقد الامتياز في التشريع الجزائري ،مذكرة الماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،قسم الحقوق ، جامعة بسكرة ، 2015 ، ص 17

<sup>3</sup> -أكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز في الجزائر ، مذكرة ماجستير . جامعة مولود معمري تيزي وزو ، www.ummtto.dz,pdf,aklinaima،تم فحص الموقع في 12/05/2024 ، ص40.

## الفرع الثاني: المحل l'objet.

ينصب على إدارة مرفق عام عادة ما يكون اقتصاديا أو تجاريا و لا يكون إداري و هذا لخطورة أثاره على المنتفعين<sup>1</sup> حيث عُرف المحل في القانون المدني الجزائري بوصفه وشروطه لا مفهومه (أن يكون المحل موجودا وممكنا ومعينا)<sup>2</sup> أما في القانون الإداري فإن المحل ينصب على إدارة مرفق عام ، عادة ما يكون اقتصاديا<sup>3</sup>.

فلا يتصور أن تعهد الإدارة لأحد الأفراد أو الشركات إدارة مرفق إداري عام أو مرفق دستوري ( مرفق الشرطة ، القضاء ، الجيش ، ..... ) لما في ذلك من خطورة على فئة المنتفعين وحفاظا على النظام العام والمنفعة العام ، ولكون أن هذه المرافق لا تستهدف الربح من وراء تسييرها ، وأن يقتصر محل العقد على إدارة و استغلال المرفق لا نقل الملكية ، وعليه فإن عملية التفويض في عقد الامتياز الإداري لا تؤدي إلى خصخصة المرفق ، حيث تحتفظ الإدارة بسيادتها عليه ، وما للملتزم إلا حق استغلاله لمدة محددة<sup>4</sup>.

## الفرع الثالث: السبب la cause

يقصد بالسبب في عملية إبرام العقود الدافع والباعث للتعاقد ، وفي عقد امتياز المرافق العامة سبب التزام الإدارة المانحة للامتياز تبرره اعتبارات المصلحة العامة والنفع العام من خلال توفير وتقديم وإشباع الحاجات العامة للجمهور التي تتباين تبعا للمرافق المسيرة عن طريق التفويض في صورة امتياز ، وغالبا ما يكون السبب واضحا وجليا في دفتر الشروط المتعلق بالامتياز الممنوح من الدولة الى البلديات والخواص لاستغلال المحلات التجارية للغرض السينمائي المنشئ بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 مارس 1967 الجريدة

<sup>1</sup>-لعمارة امال ، بالة زهرة ، عقد الامتياز كطريقة لتسيير المرفق العام ، مجلة صوت القانون ، المجلد 05 ، العدد 05 ، 2018 ، ص 134.

<sup>2</sup> -القانون المدني، معدل ومتمم ، مرجع سابق ، المادة 94.

<sup>3</sup>-غسان مدحت خير الدين الخيري ، مدخل في القانون الإداري ، دار الريبة للنشر والتوزيع ، الأردن، ط01، 2012 ، ص 170.

<sup>4</sup>- مكيد سمير ، مرجع سابق ، ص19 .

الرسمية رقم 26 وكذا دفتر الأعباء المتعلق لمنح الامتياز للطريق السريع المنشئ بموجب المرسوم رقم 96 - 308<sup>1</sup>.

في حين سبب التزام الملتزم أو المتعاقد مع الإدارة هو واضح وجلي فهو يسعى إلى تحقيق الربح لا غير لكونه من الخواص<sup>2</sup>.

### الفرع الرابع: الشكل *la formalité*.

الشكلية هي اجراء لفرض العدالة و المساواة بين المتعاقدين تتضمن جملة من الاجراءات و الترتيبات ويقوم بها المتعاقدون بعد تمام الاركان الموضوعية حيث يتم افرغ هذه الاركان في قالب رسمي واذا لم يتفق المتعاقدون لا يمكن لهما التعاقد ، . ففي عقد الامتياز من العسير تصور عقد امتياز دون وثيقة كتابية تحدد حقوق و واجبات الملزم و كيفية تصفية الامتياز<sup>3</sup> .

وبالتالي تعتبر الشكلية ركن استثنائي في عملية العقود ولا تتوقف عليها هذه الأخيرة كما هو الشأن مثلا في عقود بيع العقارات لما تستلزمه من عمليتي التسجيل والإشهار .

وعقد الامتياز يعتمد على الشكل ولا يمكن أن يكون شفاهه، وهو إجباري كما يرى الأستاذ أندري دي لوبادير أن الشكل في عقد الإمتياز هو إجباري لأنه يحمل في طياته دفتر شروط ، موضوع من قبل الإدارة ويحدد القواعد العامة وحقوق والتزامات الطرفين .

في حين يرى الأستاذ سليمان الطماوي أن الشكلية لا يشترطها المشرع صراحة في العقود الإدارية ، إلا أنها قد تفرض هذه الشكلية طبيعة العقد ، ففي عقد الامتياز فإنه من العسير تصور عقد امتياز دون وثيقة كتابية تحدد حقوق وواجبات الملتزم وكيفية تصفية الامتياز ، والملاحظ أنه يستحيل أن يكون عقد الامتياز غير مكتوب لأن الكتابة تعبير عن ضمان الطرفين من أي إخلال أحدهما بالتزاماته العقدية.

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 96 - 308 المؤرخ في 8 ديسمبر 1996، المتعلق بمنح إمتياز الطريق السريع ، الجريدة الرسمية العدد رقم 55.

<sup>2</sup>-أكلي نعيمة ، مرجع سابق ، ص16.

<sup>3</sup>محمد سليمان الطماوي ،مرجع سابق ،ص 337 ،

## الفصل الأول : ماهية عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

وإذا رجعنا إلى نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم -09/152 نجدها تنص على " يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر 08-04 ، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا لنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا دفتر شروط منح الامتياز". وعليه فلا التزام إلا بموجب دفتر شروط تحدد فيه الإدارة سلفا سائر الاحكام المتعلقة بالمرفق بما في ذلك الاحكام التي تمتد آثارها لفئة المنتفعين<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>-مكيد سمير ، مرجع سابق ، ص 20.

الفصل الثاني:

آثار عقد الامتياز

في الاستثمار السياحي

## المبحث الأول: حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة

يتمتع المستثمر في عقد الامتياز في الاستثمار السياحي عامة مثل سائر المتعاقدين مع الإدارة بمجموعة من الحقوق غير أن هذه الحقوق تتميز إلى حد كبير عن تلك التي يتمتع بها الملتزم في العقود الإدارية عادة كما أن الالتزامات التي في عاتقه محدّدة معظمها في دفتر الشروط و عليه فإنّ إضاءه على دفتر الشروط يعتبر بمثابة إثبات عن قبوله بنود العقد والالتزام بها.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر

يعد عقد امتياز استغلال العقار السياحي أداة فعالة لتحقيق التنمية السياحية المستدامة. من خلال تحديد حقوق والتزامات كل من الجهة المانحة للامتياز والمستثمر، يمكن ضمان تحقيق الأهداف المرجوة من الاستثمار السياحي بما يخدم مصالح جميع الأطراف المعنية ويدعم الاقتصاد الوطني.<sup>2</sup> حيث يتمتع المستثمر من عقد الامتياز السياحي بمجموعة من الحقوق و تقع عليه مجموعة من الالتزامات .

### الفرع الأول: حقوق المستفيد من الامتياز.

تترتب عن منح الامتياز في المجالات المختلفة و من بينها المجال السياحي مجموعة من الحقوق تتمثل في: تأمين الامتياز بعقد رسمي<sup>3</sup>، التمتع الدائم والمستقر للعقار السياحي ، استقرار مبلغ الاتاوة الايجارية، الحصول على رخصة البناء، الإعفاء من دفع الضريبة العقارية،

<sup>1</sup>-مرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- نجاه بوساحة، عمار زعبي ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي ، مجلة صوت القانون ، المجلد 09، العدد 01 ، 2022 ، ص 204 .

<sup>3</sup>- Pour plus de détail voir le site: [www.aniref.dz](http://www.aniref.dz) sur le nouveau dispositif d'accès au foncier économique, DGRECI/DPSEE, le 15 juillet 2010.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

الحق في رهن حق الامتياز لضمان قرض، الاستفادة من المزايا الممنوحة في ظل قانون الاستثمار، ضمان الملكية التامة للمباني المشيدة للعقار الممنوح، التنازل عن حق الامتياز بعد إنجاز المشروع<sup>1</sup> السياحي ، وأخيرا نقل حق الامتياز للورثة.

### 1. الحصول على عقار مؤمن بعقد رسمي.

إن التوثيق الرسمي للامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة في صورة عقد إداري<sup>2</sup>، يُعد من بين الحقوق الأساسية التي يتمتع بها المستثمر سواء في مجالات الصناعية و زراعية او في مجال السياحي ، على أساس أن هذا الأخير يُشكل أحد الضمانات المهمة لاستغلال العقار بصورة قانونية بالتالي فإن صاحب الامتياز السياحي يستفيد من الحماية القانونية الكاملة حيث لا يمكن إلغاء أو فسخ عقد الامتياز إلا في حالة إخلال صاحب الامتياز لشرط من شروط العقد<sup>3</sup>.

### 2. التمتع الدائم والمستقر للعقار محل الامتياز

يتمتع صاحب عقد الامتياز السياحي بالاستقرار الدائم للقطعة الأرضية محل الاستثمار لسبب بسيط ارتباط هذا الحق بمدة منح الامتياز حيث أن طول مدة منح الامتياز من شأنها تكريس حق التمتع الدائم والمستقر للعقار الذي ينشئ عليه المشروع الاستثماري خاصة وأن حقه في الانتفاع المستقر غير قابل لإعادة النظر فيه عن طريق الاسقاط إلا بسبب إخلال ثابت

<sup>1</sup> voir le site: [www.aniref.dz/documents/bejaia2011](http://www.aniref.dz/documents/bejaia2011); Le cadre législatif et réglementaire régissant le foncier destiné à l'investissement, op-cit, p5.

-voir aussi: [www.aniref.dz](http://www.aniref.dz); note sur le nouveau dispositif d'accès au foncier économique, DGRECI/DPSEE, ibid.

<sup>2</sup>--المادة 10 من الأمر رقم 04-08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، نفس المرجع.

<sup>3</sup>--للمزيد من التفصيل أنظر الموقع: [WWW.ANIREF.DZ](http://WWW.ANIREF.DZ) حول النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، ملتقى بولاية الجلفة يوم 23-11-2010.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

وعن طريق القضاء<sup>1</sup> أكثر من ذلك فإنه يمكن نقل حق الامتياز عن طريق التوريث<sup>2</sup> في اعتبار أن قصر مدة استغلال العقار من شأنه التأثير على هذا الحق و الهدف المرجو من عقد الامتياز.

خصوصا ان المشاريع الاستثمارية السياحية تحتاج الى استقرار دائم للانتفاع بهذه المشاريع السياحية ،و التي عادة تتطلب مدة اطول للانتفاع بها مقارنة ببقية المشاريع الاستثمارية في قطاعات الاخرى خارج السياحة .

### 3. استقرار مبلغ الاتاوة الايجارية على مدى 11 سنة

يتمتع عقد الامتياز بالاستقرار في مبلغ الاتاوة الايجارية المقررة كمقابل الاستغلال العقار لمدة 11 سنة غير قابلة للتحيين إلا بعد انقضاء هذه المدة ما يجعل المستفيد من الامتياز يتجنب الآثار السلبية لسوق العقار حيث ترتفع فيها الأسعار غالبا كما يضمن حصول الدولة على المقابل المالي في صورة قانونية ومستقرة<sup>3</sup>. هذا ما يساهم في تجنب المستثمر في عقد الامتياز السياحي في سنواته الاولى الخسائر التي قد تنجم على ارتفاع اسواق العقار إلا أنه ورغم الأثر الايجابي الذي يتولد من استقرار مبلغ الاتاوة الايجارية مدة طويلة، إلا أنها قد تحدث آثارا سلبية لمانح الامتياز حين تطرأ تغيرات في السوق تؤدي إلى ارتفاع قيمة

### 4. الاستفادة من المزايا الممنوحة في ظل الأمر رقم 03-01

كرس هذا الحق في نص المادة 3 من الأمر رقم 03-01 وهي كالآتي: "يمكن أن تستفيد الاستثمارات المذكورة في المادتين 1 و2 أعلاه من المزايا التي يمنحها هذا الأمر،

<sup>1</sup> AKROUNE Yakoute, op-cit, p54.

<sup>2</sup> أنظر الموقع: [WWW.Aniref.dz/documents/aniref](http://WWW.Aniref.dz/documents/aniref)

<sup>3</sup> AKROUNE Yakout, ibid, pp 54-56.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

ويحدد المجلس الوطني للاستثمار المذكور في المادة 18 أدناه شروط الحصول على هذه المزايا".

بالرجوع إلى نص المادة 01 من نفس الأمر فإن النظام الذي يطبق على الاستثمارات المنجزة في إطار منح الامتياز محدد في هذا الأمر ويفهم من خلال هذه المادة والمادة السابقة أن الاستثمارات التي تتم وفقا لطريقة منح الامتياز تستفيد من الامتيازات الممنوحة في إطار الأمر رقم 01-03.<sup>1</sup> هذا ما يساهم في تشجيع المستثمر في عقد الامتياز السياحي

تأتي مرحلة التنفيذ الفعلي للمزايا المتعلقة بالانجاز بالنسبة لاستثمارات الإنشاء التي لا تتم إلا بعد تسليم السجل التجاري ليتم بعدها إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة المرتبطة باقتناء السلع والخدمات التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار عن طريق تقديم السجل التجاري وبطاقة التسجيل الجبائي ومقرر منح المزايا وقائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا الجبائية إلى مصالح مفتشية الضرائب المختصة إقليميا.<sup>2</sup>

### 5. الحصول على رخصة البناء

يترتب من حق الامتياز السياحي أيضا حصول صاحب الامتياز السياحي على رخصة البناء و ذلك من أجل البدء في إنجاز مشروعه الاستثماري<sup>3</sup> باعتبار أن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع<sup>4</sup> ويمنح هذا الحق بمفهوم نص المادة 52 من القانون رقم 90-29

<sup>1</sup>-أمر رقم 03-01، يتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

<sup>2</sup>-مرسوم تنفيذي رقم 08-98 يتعلق بشكل التصريح بالاستثمار وطلب مقرر منح المزايا وكيفيات، مرجع سابق.

<sup>3</sup> Pour plus de détail voir le site: <http://www.andi.dz/PDF/guide/Foncier> sur les: Conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de L'état destines à la réalisation de projets d'investissement, p5.

<sup>4</sup>عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 8، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005، ص 4.

## الفصل الثاني : أثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

المتعلق بالتهيئة والتعمير من أجل تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها<sup>1</sup> وتتساوى إجراءات طلب الرخصة بين الشخص الطبيعي والمعنوي فلم يميز المشرع الجزائري بينهما<sup>2</sup> بالتالي فإن صاحب الامتياز يتحصل على رخصة البناء بقوة القانون بعد استثناء الشروط الضرورية لقبول الطلب المنصوص عليها في القانون.

### 6. رهن حق الامتياز لضمان قرض.

من بين الحقوق الأخرى التي أقرها المشرع الجزائري لصاحب الامتياز، الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط و هذا ما نصت عليه المادة 11 من الأمر رقم 04-08 .

### 7. التنازل عن حق الامتياز بعد انجاز المشروع.

يعتبر التنازل عن حق الامتياز أحد الحقوق الأخرى التي يمكن أن يتمتع بها المستفيد من الامتياز سواء في المجال السياحي او المجالات الأخرى بعد أن كان وفق الأمر رقم 06-11 يتم بموجب عقد رسمي بين إدارة أملاك الدولة والمستثمر وفقا للإجراءات القانونية المتبعة لذلك<sup>3</sup> والتي تتم بنفس طريقة منح الامتياز ليستغني عنه المشرع الجزائري بعد الأمر رقم 08-04 مع استبقاء إمكانية تنازل المستفيد عن حقه في الامتياز فور الانجاز الفعلي لمشروع

<sup>1</sup> -قانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>2</sup> -عزري الزين، نفس المرجع، ص 13.

<sup>3</sup> -المادة 7 من الأمر رقم 06-11، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : أثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

الاستثمار السياحي او غير سياحي والبدء في النشاط وبعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التزامات المستفيد من الامتياز

الى جانب الحقوق التي يتمتع بها المستثمر المستفيد من حق الامتياز السياحي ، تقع على عاتقه عدة التزامات. أولها هو دفع الإتاوة الإيجارية بصورة منتظمة، وهو أهم التزام يقع على عاتق المستثمر. كما يجب عليه إنجاز المشروع في المدة المحددة، والتعويض عن أي إخلال بينود العقد. بالإضافة إلى ذلك، يتعين عليه احترام التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة، وحماية البيئة، والامتناع عن التنازل أو التأجير من الباطن. يجب عليه أيضاً الإبلاغ عن أي ممتلكات ثقافية مكتشفة، وتقديم تعويض للإدارة عن أي إخلال بينود العقد. سيتم تفصيل كل التزام على حدة.

### 1. دفع الاتاوة الايجارية بصورة منتظمة

يترتب على عاتق المستفيد من الامتياز دفع الاتاوة الايجارية المقررة من قبل إدارة أملاك الدولة بصورة منتظمة لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وفي حالة تأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية<sup>2</sup> بحيث تقوم بمتابعة الدين الذي في عاتق المستفيد من الامتياز بشتى الوسائل، فحين يتهاون المستفيد من الامتياز في دفع الاتاوة الايجارية السنوية المقررة مقابل منح الامتياز في المدة المحددة لذلك والمتمثلة في أجل اقصاه 15 يوماً ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الاتاوة السنوية.

<sup>1</sup> -المادة 14 من الأمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> -المادة 22 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : أثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

تقوم إدارة أملاك الدولة المحلية بعد انقضاء هذا الأجل اعذار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد المبلغ في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق<sup>1</sup> ويبلغ صاحب الامتياز عن طريق سند التحصيل الذي يوضح الديون التي على عاتقه.

### 2. انجاز المشروع في الآجال المحددة في عقد الامتياز

يترتب على عاتق المستفيد من الامتياز سواء في المجال السياحي او خارجه انجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع ورخصة البناء المنصوص عليهما في المادة 29 من دفتر الشروط الملحق المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على أنه: "يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ... ابتداءا من تاريخ تسليم رخصة البناء، يلتزم المستفيد من منح الامتياز بانجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في أجل... من تاريخ تسليم رخصة البناء".<sup>2</sup>

### 3. احترام التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة.

يجب على المستفيد من حق الامتياز أن ينجز مشروعه الاستثماري السياحي ، أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومعاييره والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام

<sup>1</sup> -المادة 17 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> -مرسوم تنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : أثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

المنصوص عليها في دفتر الشروط<sup>1</sup> بالإضافة إلى مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة.<sup>2</sup>

### 4. الامتناع عن عقد التنازل أو التأجير من الباطن

أن الالتزام يقع على عاتق المستفيد من الامتياز السياحي عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة، تحت طائلة الاسقاط أن يتنازل أو يُؤجر من الباطن حق الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله ويمنع المستفيد صراحة أيضاً تحت طائلة الاسقاط من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله.<sup>3</sup>

### 5. الإبلاغ بكل الممتلكات الثقافية المكتشفة

يجب على صاحب الامتياز السياحي إبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، والذي يقوم بدوره بإعلام مدير الثقافة للولاية عن أي ممتلكات ثقافية مكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز. ومع ذلك، فقد منح المشرع للمستفيد من الامتياز في هذا النوع من العقارات إمكانية التنازل عن ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية، بشرط توفر مجموعة من الشروط .

<sup>1</sup>-المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup>-المادة 2 من الأمر رقم 01-03، يتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

<sup>3</sup>-المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق .

## المطلب الثاني: حقوق والتزامات المصلحة المتعاقدة

عند إبرام عقد الامتياز بصورة قانونية منها عقد الامتياز السياحي يقع على عاتق كل طرف من أطرافه مجموعة من الواجبات يتفق الأطراف عليها مسبقا وتكون معظمها واردة في دفتر الشروط كما هو الحال في عقود الامتياز<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: حقوق مانح الامتياز

إلى جانب الحقوق التي يربتها الامتياز على المستفيد منه تتمتع الدولة بمجموعة من الحقوق يستوجب على المستثمر احترامها تتمثل عموما في: المقابل المالي لمنح الامتياز، رقابة مدى تنفيذ مشروع الامتياز، تعديل شروط الامتياز، فسخ أو اسقاط حق الامتياز كجزاء عن كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به وللالتزامات الواردة في دفتر الأعباء.

#### 1. الحصول على اتاوة ايجارية سنوية عوض تسديد ثمن الشراء.

من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة والتي تقع على عاتق المستفيد من الامتياز في كل المجالات و من بينها المجال السياحي ، دفع اتاوة ايجارية سنوية عوض تسديد ثمن الشراء وذلك مقابل الانتفاع بالأرض محل الامتياز السياحي وهو عائد تقوم الإدارة المكلفة بالأماكن الوطنية بتحصيله مثل ما هو الحال بالضرائب المباشرة وفقا للأشكال المنصوص عليها في قوانين المالية وتدخل هذه العائدات في شمولية أموال الخزينة<sup>2</sup>.

يعتبر هذا المقابل أخف من الناحية المالية من تسديد ثمن شراء عادة ما يكون مرتفعا جدا بسبب طابع المضاربة الذي تتميز به السوق العقارية إذ أنه ورغم إشكالية نقص العقارات التي

<sup>1</sup>-المادة 11 من الأمر رقم 04-08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> -المواد 121 و 122 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

تعاني منها الجزائر إلا أنها حاولت توفير مناخا مناسباً للاستثمار بحيث تمنح حق الامتياز مقابل ثمن معقول وشروط وإجراءات بسيطة لكي يتمكن صاحب الامتياز من توجيه المبالغ المقتصدة لتمويل المشروع بذاته.<sup>1</sup>

## 2. رقابة استعمال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

الرقابة حق وسلطة تتمتع بها الإدارة وهو من بين أهم الآثار المترتبة على العقد الإداري مفاده إشراف المصلحة المتعاقدة على تنفيذ العقد بغية التحقق من أن ذلك التنفيذ يتم وفقاً للشروط المحددة بالعقد وتستمد حقها في الرقابة من النصوص المدرجة في العقد إلا أنها سلطة غير مطلقة بحيث لا يمكن للإدارة تجاوز مبدأ المشروعية.<sup>2</sup>

أكدت على هذا الحق نص المادة 37 من القانون رقم 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بحيث منحت للمؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأسلاك الموظفين ومؤسسات المراقبة كل فيما يخصه رقابة استعمال الأملاك التابعة للأملاك الوطنية وفقاً للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصاتهم وأكد كذلك نص المادة 38 من نفس القانون تمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إطار اختصاصاتها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلية في الأملاك الوطنية الخاصة وتمارس هذه الرقابة من طرف أعوان ذي كفاءة ومحلفين حائزين رتبة مفتش على الأقل<sup>3</sup> و بهذه الصفة يمكنهم الحصول على أية وثيقة تتعلق بتسيير تلك العقارات أو شروط اقتنائها وحيازتها أو استعمالها ويدون هؤلاء الأعوان ملاحظاتهم حول ما تحصلوا عليه من معلومات في محضر يوجه إلى الإدارة المركزية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> AKROUNE Yakout, Op-cit, pp 52-55.

<sup>2</sup> -نصر الشريف عبد الحميد، مرجع سابق، ص 29.

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل بالقانون رقم 08-14، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - المادة 181 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، مرجع سابق.

### 3. تعديل بعض شروط عقد الامتياز

هذه السلطة بدورها مستمدة من المصلحة العامة وليست مطلقة فالإدارة تملك حق التعديل في العقد كلما اقتضت ظروف المشروع أو تنفيذه ويظهر ذلك خاصة في سلطة تحيين قيمة الاتاوة الايجارية السنوية عند انقضاء فترة تعادل 11 سنة بالرجوع إلى السوق العقارية، بحيث لا تتقيد الدولة مع صاحب الامتياز بالمقابل المالي المتفق عليه عند إبرام العقد وإنما تعدل منه بعد مرور 11 سنة وحصول إدارة أملاك الدولة على تقييم تعده مصالحها تحدد فيه القيمة الجديدة المفروضة على صاحب الامتياز<sup>1</sup>.

### 4. فسخ حق الامتياز عند إخلال المستفيد للالتزامات الواردة في دفتر الشروط.

في الوقت الذي كللت فيه التجربة السابقة بالفشل لانعدام الرقابة والمتابعة من طرف السلطات المختصة فيما يتعلق باحترام دفاتر الشروط المحددة للاستغلال، الوضع الذي أدى لتحول المناطق الصناعية لمجرد مستودعات لم تثمر عن الأهداف المرجوة، في حين تحصل المستفيدون منها على أموال طائلة دون تحقيق أي استثمار<sup>2</sup>.

حرصت على ترتيب العقاب عن كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الذي يسري عليه وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط عن طريق إتخاذ إجراءات من أجل اسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بحيث للإدارة السلطة في فسخ العقد المبرم بينها وبين

<sup>1</sup>-المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup>-لخضاري (ز)، مركزية القرار وتوسيع صلاحيات الولاية يثيران المخاوف، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

المتعاقد معها في أي وقت وباتفاق من الطرفين بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً كعقوبة منها بسبب عدم احترام صاحب الامتياز لبنود دفتر الشروط<sup>1</sup>.

ويتم الفسخ بعد توجيه إعدارين لصاحب الامتياز برسالة مسجلة مع اشعار بالاستلام وبدون جدوى<sup>2</sup>.

إضافة لما سبق تنص نصوص المرسوم التنفيذي رقم 07-23 على أن إدارة أملاك الدولة بما لها من صلاحيات في مجال متابعة الاستثمار لها الحق في سحب الامتياز في حالة تهاون صاحب الامتياز في تنفيذ كل أو جزء من بنود دفتر الشروط أو تعديل في المشروع بهدف إدخال نشاطات غير متعمدة أو غير مرخص بها كما يلتزم صاحب الامتياز بانجاز مشروعه في الأجل المحدد بحيث يقع تحت طائلة سحب حق الامتياز وسحب قطعة الأرض من صاحب الامتياز كجزاء لعدم الالتزام<sup>3</sup>، ويكون سحب الامتياز السياحي بنفس طريقة منحه .

### الفرع الثاني: التزامات مانح الامتياز

إلى جانب الالتزامات التي يتحملها المستفيد من عقد الامتياز السياحي يقع على عاتق الدولة ممثلة في هيئاتها الإدارية باعتبار أنها طرف ثاني في العلاقة التعاقدية مجموعة من الالتزامات تتمثل خصوصاً في عدم تطبيق الإلغاءات والمراجعات التي قد تطرأ في المستقبل إلا بطلب من صاحب الامتياز السياحي الالتزام بعدم عرض الاستثمارات المنجزة في اطار منح الامتياز

<sup>1</sup> -المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> -المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، نفس المرجع.

<sup>3</sup> -المواد 14، 18 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23، يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح الامتياز عليها، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

الموضوع المصادرة الإدارية إلا في الحالات التي ينص عليها التشريع، إضافة إلى المراقبة المستمرة لهذه الاستثمارات<sup>1</sup>، دفع تعويض مقابل اسقاط حق المستفيد من الامتياز والالتزام باحترام بنود دفتر الشروط.

### 1. توفير المناخ الملائم لاستقبال مشاريع الاستثمار

تلتزم الدولة الراغبة في تطوير الاستثمار وإنجاح المشاريع الاستثمارية بتعزيز الثقة لدى المستثمرين ولا يتأتى ذلك إلا من خلال توفير مناخ استثماري ملائم عن طريق وضع اطار قانوني محكم يسمح بالاستثمار ويكفل تحصيل عائداته.

ويتبلور هذا الاطار أساسا في شكل قوانين تكبح أي إعاقة لمشاركة القطاع الخاص في مشاريع الاستثمار وتساهم في تنظيم الاستثمار وتسهيل إجراءاته إضافة إلى تهيئة المناطق الصناعية بكل ما يلزمها من وسائل التهيئة كالترميم، الطرقات، الكهرباء، المياه، حتى الأمن.<sup>2</sup>

### 2. عدم تطبيق الإلغاءات والمراجعات مستقبلا

لعل مسألة تثبيت عقود الاستثمار جاءت مراعاة لمصلحة المستثمر الأجنبي بحيث لم تكن محلا للاتفاقيات الثنائية لحماية الاستثمار فقط وإنما جاءت في صلب النصوص الوطنية لتشجيع الاستثمار لتؤكد ويشكل عام أن هذا المبدأ عاما ليس بحاجة إلى الاتفاق بشأنه وصار حقا مكفولا يضمن على الدوام مصالح المستثمر المهتدة بالتعديل<sup>3</sup> ولقد جاء تأكيد هذا المبدأ في

<sup>1</sup> -بوحفص جلاب نعناعة، "النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر"، مجلة البحوث والدراسات البرلمانية، العدد 22 مارس 2009، ص95.

<sup>2</sup> Pour plus de détail voir le site: [www.ANIREF.dz](http://www.ANIREF.dz) sur, APS, Algérie Plus de 40 nouvelles zones industrielles à l'échelle nationale d'ici à 2017 (ANIREF), mercredi, 06 juin 2012.

<sup>3</sup> TERKI Noureddine, op-cit, pp 18-19.

نص المادة 15 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>1</sup>، وهذا ما تناولناه في النقاط السابقة.

### 3. عدم عرض الاستثمار المنجز في اطار منح الامتياز لموضوع المصادرة الإدارية.

تتضمن القوانين الخاصة المتعلقة بالاستثمار نصوصا تعزز الحماية الكافية للمستثمرين باعتبار أن التشريع وسيلة وأداة لتعبير الدولة عن سياستها اتجاه المستثمر، ومن بين هذه النصوص تلك المتعلقة بحماية ملكية المستثمر بعدم التعرض لاستثماراته بالمصادرة أو نزع الملكية أو التأميم إلا في الحالات المنصوص عليها قانونا<sup>2</sup> وفي سبيل ذلك لا يمكن لمانح حق استغلال العقار صناعيا كالتزام أن يجعل العقارات محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به علما أن التسخير هو الاستيلاء على الملكية لمدة معينة<sup>3</sup> فهو إجراء مؤقت يتم بقرار إداري يهدف إلى حرمان المستثمر من سلطة الإدارة والإشراف والرقابة خلال مدته<sup>4</sup>، ولقد كرست هذه القاعدة في المادة 16 من الأمر رقم 03-01 في نصها: "لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع مصادرة إدارية، إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويرتب على المصادرة تعويض عادل ومنصف"<sup>5</sup>.

وفي سبيل تدعيم الاستثمار وتشجيعه عمدت الجزائر إلى إبرام عدة اتفاقيات من بينها تلك المبرمة بين الجزائر وحكومة الجمهورية الإسلامية الموريتانية حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمار في عدة مجالات منصوص عليها في المادة 01 فقرة 1 والحماية هذه الاستثمارات

<sup>1</sup> -أمر رقم 03-01 يتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

<sup>2</sup> -حسايم سميرة، مرجع سابق، 94.

<sup>3</sup> -بوحفص جلاب نعاة، مرجع سابق، ص 95.

<sup>4</sup> -عليوش قريوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 84.

<sup>5</sup> -أمر رقم 03-01 يتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

أدرجت عدة بنود منها: عدم تصرف الإدارة في الاستثمارات المنجزة من طرف مستثمري أحد الطرفين المتعاقدين في إقليم الطرف المتعاقد الآخر بحيث لا يمكن أن تكون هذه الاستثمارات موضوع تأميم أو نزع للملكية أو أي إجراء آخر له أثر مماثل وهذا ما يؤكد حرص المشرع على حماية الاستثمار<sup>1</sup>.

### 4. المراقبة المستمرة لمشروع الاستثمار

منح المشرع للجنة CALPIREF والهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو الهيئة المكلفة بمنطقة التوسع صلاحية معاينة بدء النشاط الاستثماري كما منح نفس الصلاحية أيضا للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار واللواتي يعلمن إدارة أملاك الدولة عن أي معاملة يحتمل إجرائها على حق الامتياز وهو ما يفهم من خلال المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152<sup>2</sup>.

كما بين المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها بدقة المهام التي تختص بها اللجنة CALPIREF والمتمثلة في: متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها، متابعة انجاز المشاريع الاستثمارية الجارية معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية إلى جانب اللجنة السابقة الذكر يمكن إسناد مهمة متابعة إقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية

<sup>1</sup> -المادة 1 و5 من الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة الجمهورية الاسلامية الموريتانية حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، الموقع بالجزائر في 6 يناير 2008، المصادق عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 08-354 المؤرخ في 5 نوفمبر 2008، ج ر ج ج عدد 65 الصادر في 23 نوفمبر 2008.

<sup>2</sup> -مرسوم تنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : أثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

تقنية تقوم بإرسال التقرير المتعلق بمتابعة مشروع الاستثمار الذي توصلت إليه كل 6 أشهر إلى اللجنة CALPIREF<sup>1</sup>.

إلى جانب هذه الهيئات منح المشرع لوزير السياحة صلاحية ضمان تأطير ومتابعة انجاز مشاريع الاستثمارات وذلك في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-254<sup>2</sup>.

### 5. دفع الدولة للتعويض مقابل إسقاط حق المستفيد من الامتياز

للدولة كامل السلطة في فسخ حق المستفيد من الامتياز في حالة عدم إتمامه للمشروع الاستثماري الذي ينجزه عند انتهاء الأجل الإضافي لذلك، إلا أنها تلتزم بتعويض فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على الملك العقاري من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

أما إذا تم إنجاز البناءات في الآجال المحددة دون مطابقتها للبرنامج المحدد أو الرخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض كما أنه إذا لم يتم إنجاز المشروع في الآجال المحددة وكانت البناءات غير مطابقة للبرنامج المحدد أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفاداة من التعويض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> -المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد السوق وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، مرجع سابق.

<sup>2</sup> -مرسوم تنفيذي رقم 10-254، يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> -المادة 21 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق .

## 6. الالتزام باحترام بنود دفتر الشروط

تلتزم الدولة باحترام ما ورد في دفتر الشروط من بنود والتي قامت بوضعها من أجل توضيح شروط وكيفيات سير أسلوب منح الامتياز مثلها مثل المستثمر، فكونها واضحة لبنود دفتر الشروط لا يمنح لها الامتياز ولا السلطة في التعسف والإخلال بشروط العقد، خاصة وأن المشرع منح لإدارة أملاك الدولة النموذج الذي يكون عليه دفتر الشروط وأبرز دليل على ذلك دفتري الشروط المدمجين بالمرسومين التنفيذيين رقم 152-09 و 153-09.

كما أنها حين تتعاقد مع المستثمر تصبح بنفس درجته في تحمل الواجبات وتساءل على كل إخلال تقوم به ويظهر ذلك جلياً في خضوعها للقضاء عن طريق طعن المستثمر ضد تصرفاتها أمام القضاء.

### المبحث الثاني: انقضاء عقد الامتياز السياحي

ينتهي عقد الامتياز السياحي كأى عقد آخر محدد المدة بانتهاء المدة المتفق عليها. ويتعين على طرفي العقد احترام شروطه، بما في ذلك المدة المحددة فيه. قد ينتهي العقد أيضاً بسبب الفسخ، سواء كان فسحاً اتفاقياً بين الإدارة والمستثمر أو في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية. يمكن أيضاً أن ينتهي العقد بسبب عيب في تكوينه، ما يُعرف بالبطلان في العقود الإدارية. وعادة ما يُقسم الفقهاء هذه الأسباب إلى قسمين: أسباب انتهاء العقد الإداري الطبيعية وغير الطبيعية.

### المطلب الأول: الطريق العادية

ينتهي عقد الامتياز بانتهاء المدة المتفق عليها، فلا يجوز لأحد الطرفين في عقد الامتياز السياحي فسخ العقد بإرادته المنفردة قبل انقضاء المدة وإلا كان مسؤولاً في مواجهة الطرف الآخر<sup>1</sup>، فالزمن يعتبر عنصراً جوهرياً فيه فينتهي العقد بانتهاء المدة المنصوص عليها في العقد إلا أن انتهاء هذه المدة لا يمنع من تجديدها أو تمديدتها<sup>2</sup>.

### الفرع الأول: تجديد عقد الامتياز

عند انتهاء مدة عقد الامتياز يمكن تجديدها لفترة أخرى وهذا ما نص عليه المشرع بموجب الأمر 04-08 والنصوص التنظيمية الصادرة تطبيقاً له كالمرسوم التنفيذي 153-09/152-09 وباستقراء المواد المتعلقة بمدة عقد الامتياز يمكن استنتاج ما يلي:

#### أولاً: ملاحظات شكلية فيما يخص مدة الامتياز:

بالرجوع إلى المادة 4 من الأمر 04-08 جاءت بالصيغة التالية "... لمدة أدناها ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة" وجاءت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 153-09 والمادة 24 و3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 153-09 كل هذه المواد جاءت بالصيغة التالية "...لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين واقصاها تسع وتسعون (99) سنة" الملاحظ أن المشرع أضاف عبارة قابلة للتجديد مرتين لم ترد في الأمر 04-08 وهو المرجع في تحديد هذه المدة وإذا كانت الصيغة القديمة واضحة ولا تثير أي إشكال فإن الصيغة الجديدة قد تثير اللبس وقد يفهم من لفظ مرتين "أنه يرجع على المدة الجديدة أي يجدد الامتياز لمرتين (99 سنة) + أقصى مدة وهي 99 سنة ليصبح

<sup>1</sup>-نجاتي عبد الغني، مرجع سابق، ص 305.

<sup>2</sup>-ماهر محمد حامد، مرجع سابق، ص 407.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

المجموع (198 سنة)، كما جاءت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 09-153 بالصيغة التالية: "...لمدة أدياها ثلاث وثلثون سنة (33) سنة تجدد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة، إن قراءة هذه المادة بمعزل عن الفقرة الثانية قد يفهم منه أن الامتياز قد لا يجدد لمرة واحدة لأن المشرع حذف لفظ قابلة، إن استعمال عبارة قابلة للتجديد مرتين قد يفهم منه أن الأولوية في التجديد لمرتين بدلا من مرة واحدة، وعليه كان الأجدر بالمشرع أن يوحد الصيغة حسب ما وردت في الأمر 04-08 تقاديا لأي لبس أو تأويل ، كما أن حذف عبارة القابلية للتجديد قد يفهم منه الزامية التجديد أي أن التجديد حق للمستثمر ولا دخل للسلطة التقديرية للإدارة.

### ثانيا: كيفية تجديد الامتياز:

يتبين من خلال المواد السابقة الذكر أن المشرع لم يحدد ما إذا كان تجديد الامتياز يكون صريحا أو ضمنيا، واكتفى بذكر قابلية العقد للتجديد "... منح الامتياز لمدة أدياها ثلاث وثلثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة"، وقد تكرر ذكر نفس الحكم في باقي المواد ودون تحديد للإجراءات المتبعة في تجديد مدة العقد فلا يمكن تحميل النص أكثر من معناه فقد نص على قابلية العقد للتجديد دون تحديد كفيات هذا التجديد من حيث ضرورة تقديم طلب من المستثمر، أو إعلام المستثمر من قبل الإدارة بالتجديد أو عدم التجديد قبل انقضاء مدة العقد ، و تثير مسألة تجديد عقد الامتياز ضمنيا (تلقائيا) بمجرد انقضاء مدته الكثير من الاشكال أي إذا لم يتم إعلان أحد المتعاقدين أو كلاهما عن رغبته الصريحة في تجديد الامتياز قبل انقضاء مدته (33 سنة الأولى)، هل يجدد الامتياز بصفة تلقائية؟ وقد ذهب بعض الباحثين إلى إمكانية التجديد الضمني وفي هذا الصدد هناك من يرى أن الامتياز تضمن بندا يجيز التجديد الضمني للعقد طالما أن دفتر الشروط نص على ذلك إلا إذا صرح أحد المتعاقدين قبل انتهاء مدة العقد بخلاف ذلك، فحسب هذا الرأي أن الأصل هو التجديد الضمني

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

للعقد واستثناء يمكن لأحد المتعاقدين أن يطلب عدم التجديد، ونرى العكس ذلك أن الأصل هو التجديد الصريح لعقد الامتياز من قبل أحد المتعاقدين أما التجديد الضمني فإن كان مطبقا في بعض العقود الإدارية فإنه لا مجال لتطبيقه في عقد الامتياز وذلك لاعتبارين: إن التجديد الضمني لا بد أن يستند لنص صريح سواء في القانون أو في دفتر الشروط وبالتدقيق في المواد المتضمنة مدة الامتياز نجدها تنص على أن المدة قابلة للتجديد كما جاء في الفقرة الثانية من المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-152 "وفي حالة عدم التجديد" بمفهوم المخالفة أنه في حالة التجديد لا بد من التصريح بذلك من أحد المتعاقدين و في حالة عدم التجديد لا يمكن اعتبار أن هناك تجديد ضمني للعقد.

- نص المشرع على أن فترة الإنجاز والاستغلال تكون لمدة 6 سنوات تقريبا وذلك بموجب نص المادة 9 من الأمر 04-08 وعليه فإن تجديد العقد يشمل إنجاز وتشغيل المشروع، وبالتالي تغير مفهوم الاستثمار بانقضاء مدة 33 سنة، وأن أي تجديد ضمني سينصب على عقد آخر وشروط جديدة.<sup>1</sup>

ومن ثم وفي حال لم يصرح أحد المتعاقدين أو المتعاقد الذي يحدده عقد الامتياز عن رغبته في عدم التجديد صراحة وفي المهلة المحددة في العقد وقبل انتهاء مدته، على أن يجري التجديد الضمني لمدة جديدة يحددها العقد بصورة صحيحة.

وفي هذا السياق قرر مجلس الدولة في قرار بتاريخ 9 مارس 2004 المبدأ التالي "لما كان عقد الامتياز عقدا إداريا تمنح السلطة الامتياز للمستغل بشكل استثنائي مؤقت وقابل للرجوع عنه فإنه لا حق شخصيا دائما للمستفيد بما في ذلك حق تجديد الامتياز" ومما جاء في حيثياته "حيث أن هذا العقد المذكور لا يسمح لصاحبه بالحصول على أي حق شخصي دائم و خاصة الحق في تجديد الامتياز الذي هو مؤقت وقابل للرجوع فيه متى رأت السلطة المانحة ذلك،

<sup>1</sup>-ماهر محمد حامد، مرجع سابق، ص 410.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

وحيث أنه يتبين من الوثائق المرفقة بالملف و منها عقد الامتياز موضوع النزاع الحالي أن مدة الثلاث سنوات قد انتهت وأن المستأنف ما زال يستغل الأماكن بدون تجديد هذا العقد و بغير حق وعليه فإن قضاة أول درجة قد أصابوا لما قضاوا بطرده من الأماكن هو وكل شاغل بإذنه...<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تمديد عقد الامتياز

يرى الفقه الإداري أن الفرق بين تمديد العقد وتجديده أن التجديد يعني قيام عقد جديد مستقل عن العقد الأول أما التمديد فيعني امتداد العقد القديم بذات شروطه، وإلى هذا ذهب الفقيه عبد الرزاق السنهوري أن امتداد العقد (prolongation) هو استمرار للعقد ذاته بنفس شروطه لمدة تعين في العقد وتكون عادة مماثلة للمدة الاصلية أما التجديد الضمني فعقد جديد يعقب العقد السابق لكنه مستقل عنه وليس استمرارا له و عليه فالتجديد الضمني هو عقد جديد في حين أن الامتداد هو استمرار النفس العقد.<sup>2</sup>

ونرى بأن تجديد العقد هو الصيغة المناسبة لمنح الامتياز لأن المشروع الاستثماري بمرور مدة 33 سنة الأولى يكون قد دخل مرحلة التشغيل وتغيرت الظروف التي أبرم فيها العقد في البداية وبالتالي يحتاج العقد إلى شروط جديدة وليس إلى تمديد العمل بالشروط القديمة.<sup>3</sup>

وعادة ما يتم تمديد عقد الامتياز سواء في المجال السياحي او في المجالات الاخرى إلى ما بعد المدة الزمنية المحددة بموجب ملحق يبرمه المتعاقدان إما اثناء تنفيذ العقد أو حلول أجله

<sup>1</sup> -قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة بتاريخ 9 مارس 2004، ملف رقم 11950، قضية شركة نقل المسافرين ضد رئيس بلدية وهران مجلة مجلس الدولة العدد 5، 2004.

<sup>2</sup> -عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، الجزء السادس، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 768.

<sup>3</sup> -ماهر محمد حامد، مرجع سابق، ص 412.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

كما لا يمكن للمستثمر فرض تمديد الأجل على الإدارة حتى ولو كانت هي المتسببة في تأخر انجاز المشروع وما على المستثمر إلا المطالبة بالتعويض وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة الفرنسي في قضية شركة فايرانك ( Veyrenc) للكهرباء والصناعة لابد أن يخضع الملحق المتضمن تمديد العقد إلى المصادقة عليه من قبل الإدارة لأنه يعد خرقاً لأحكام دفتر الشروط.<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-152 نجدها تنص على تمديد اجل انجاز المشروع الاستثماري. إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء كما يمنح صاحب الامتياز أجلاً إضافياً يتراوح من سنة إلى (3) ثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع "وبالرجوع إلى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 في المادة 21 حيث تنص على أجال انجاز المشروع منها ما يتعلق بالمشروع في انطلاق أشغال المشروع ومنها ما يتعلق ببدء النشاط والملاحظ أن المادة 23 من المرسوم التنفيذي 09-153 تتعارض في صياغتها مع المادة 21 السابقة الذكر، حيث جاء فيها "... يمكن منح صاحب الامتياز أجلاً إضافياً تتراوح بين سنة وثلاث سنوات ما يفهم من ذلك أنه يمكن منح أكثر من أجل واحد، وهو ما يتعارض مع نص المادة 21 "... يمكن منح صاحب الامتياز أجلاً إضافياً " أي يمنح الأجل لمرة واحدة.

وقد جاءت المادة 21 من المرسوم التنفيذي بصفة عامة بحيث أنه يمنح أجل إضافي للمستثمر إذا لم يتم المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في العقد دون تحديد سبب هذا التأخر لكن النص حدد شروط لذلك وهي:

- عدم إتمام المشروع في الأجل المحدد في عقد الامتياز.
- احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط.

<sup>1</sup>-يوسف سعد الله الخوري ، مرجع سابق، ص 369.

- احترام إجراءات رخصة البناء.

وتمدد المدة في هذه الحالات المقصود منه تمديد أجال انجاز المشروع وليس تمديد أجل عقد الامتياز وتطبيقا لذلك فإنه إذا كانت مدة انطلاق الاشغال هي ثلاث سنوات فإن تمديد هذه المدة لمدة تساويها أي 3 سنوات أخرى يعنى أن الأجل هو 6 سنوات وهذا لا يؤثر في المدة الدنيا لعقد الامتياز وهي 33 سنة ولا يمكن تمديدتها لتصبح 36 سنة، وذلك أن النص القانوني جاء واضحا فتمديد الآجال مرتبط بإنجاز المشروع وفي كل الأحوال لا يمكن للمشروع أن يستغرق مدة 33 سنة كاملة.

### المطلب الثاني: الطريق الاستثنائي

ينتهي عقد الامتياز السياحي أيضا كما هو الشأن في قواعد القانون الخاص بالفسخ سواء كان الفسخ باتفاق الطرفين وهو ما يعرف بالتقابل<sup>1</sup>، أو عن طريق القضاء لأي سبب من أسباب الفسخ المحددة في العقد سواء يكون الفسخ من طرف الإدارة أو المستثمر، كما ينقضي العقد إذا حكم ببطلانه بناء على طلب أحد طرفيه<sup>2</sup>، ودعوى البطلان سببها عيب في إجراءات تكوين العقد أو شروط صحته أو أركانه<sup>3</sup> وسيكون محل دعوى البطلان الباب الثاني من هذا البحث، كل هذه النقاط وعليه نتطرق إلى فسخ واسقاط الامتياز في ما يلي:

### الفرع الأول: التمييز بين الفسخ والإسقاط

<sup>1</sup>-ماهر محمد حامد، مرجع سابق، ص 414.

<sup>2</sup>-نجاتي عبد الغني، مرجع سابق، ص 307.

<sup>3</sup>-حمادة عبد الرزاق حمادة، مرجع سابق، ص 172.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

باستقراء الإطار القانوني لعقد الامتياز يتضح أن المشرع استخدم كلا المصطلحين (لفسخ Resiliation والاسقاط Deliance)<sup>1</sup> ، واستخدمهما من دون تمييز بينهما للدلالة على نفس المعنى. لذلك سنتطرق للتمييز بين الفسخ والإسقاط ثم نحدد حالات كل جزء.

يعرف **الفسخ** بأنه جزء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه التعاقدى وعادة ما يفرق الفقه بين ثلاث أنواع من الفسخ وهي الفسخ القضائي وهو الأصل. والفسخ الاتفاقي. والفسخ بحكم القانون أو ما يعرف بالانفساخ. وإذا كان هذا هو مفهوم الفسخ في القانون المدني فإن القانون الإداري أخذ بهذا المفهوم في العقود الإدارية مع بعض التعديلات مراعاة لوجود الإدارة كسلطة عامة في العقد. ولعل من بين هذه التعديلات ما يعرف بالإسقاط كجزء في العقود الإدارية<sup>2</sup> وهو مصطلح من صنع القضاء الفرنسي أطلقه مجلس الدولة الفرنسي على فسخ عقد الامتياز، ويعرفه الأستاذ مازن ليلو راضي بأنه طريقة من طرق إنهاء العقد الإداري قبل انقضاء مدة انهاء الطبيعية وما هو إلا جزء توقعه السلطة مانحة الالتزام على الملتزم نتيجة لأخطاء جسيمة اقترفها في إدارة المرفق بحيث يصبح من المتعذر الاطمئنان إلى استمراره في إدارة المرفق وتسييره على نحو سليم ولا يستحق المستفيد أية تعويضات نتيجة لإسقاط الزامه.<sup>3</sup>

ويستخدم البعض مصطلح الإقصاء لدلالة على الإسقاط ويصفها بأنها عقوبة فاسخة تضع حدا نهائيا لعقد الامتياز، وهي تشبه حالة الفسخ على حساب ومسؤولية المتعهد في عقود الأشغال العامة<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 12 من الأمر 08-04 الفقرة 2 / المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-152، المادة 22 من المرسوم التنفيذي 09-153، المادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 الفقرة 3 المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 296.

<sup>3</sup> مازن ليلو راضي، مرجع سابق، ص 107.

<sup>4</sup> يوسف سعد الله الخوري، مرجع سابق، ص 389.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

وعرفه البعض بأنه "قيام الجهة مانحة الامتياز بسحبه قبل انتهاء مدته لمواجهة الأخطاء والمخالفات الجسيمة التي يرتكبها صاحب الامتياز، وللجهة مانحة الامتياز حق الاستيلاء على موجودات ومكونات المشروع محل الامتياز دون انتظار إرادة المشرع" كما عرفه القضاء الإداري المصري في حكم للمحكمة الإدارية العليا بأنه " رفع يد الملتزم عن المرفق قبل انتهاء مدته لمواجهة المخالفات الجسيمة التي يرتكبها الملتزم" كما اعتبره مرادفا لمصطلح سحب الالتزام ونظرا لخطورة الاسقاط كجزء ينهي العقد فقد أحيط بضمانات منها<sup>1</sup>:

- اختصاص القاضي بتقرير جزاء الاسقاط
- ارتكاب الملتزم أخطاء جسيمة
- ضرورة إعدار الملتزم وتمكينه من تقديم أوجه دفاعه.
- الزام الإدارة بتسبيب قرار الاسقاط وابلاغه للملزم.

### الفرع الثاني: حالات فسخ واسقاط عقد الامتياز:

نص القانون 04-08 والنصوص التنظيمية الصادرة تطبيقا له على حالات فسخ عقد الامتياز والتي يمكن حصرها في انحلال العقد باتفاق الطرفين أو بطلب من المستثمر وعلى حالات الاسقاط بالإرادة المنفردة للإدارة وبعد اللجوء إلى القضاء، وهذا ما سيأتي تفصيله كما يلي:

#### أولا - حالات فسخ عقد الامتياز:

فسخ الامتياز السياحي إما أن يكون باتفاق الطرفين أو أن يكون بالإرادة المنفردة وقد وضع المشرع لكل حالة ضوابط وشروط تنظمها وذلك كما يلي:

<sup>1</sup> جهاد زهير ديب الحرازين ، مرجع سابق، ص 276 277.

1- الفسخ باتفاق الطرفين: تطرق إليه دفتر الشروط الملحق بالمرسومين التنفيذيين 09-152 و 152-09 في المادة 10 "يفسخ الامتياز في أي وقت وباتفاق الطرفين..." والملاحظ أن المشرع لم يحدد حالات الفسخ الاتفاقي أو إجراءاته وضوابطه، وترك الأمر مفتوح لاتفاق الأطراف وتطبيقه واسع بحيث يمكن لهما الاتفاق في أي وقت، والمقصود بذلك أنه يمكن للطرفين الاتفاق على فسخ العقد الإداري مادام العقد قائما ولم يتم تنفيذه، فبانتهاؤ مدة العقد تنتضي آثار العقد بالنسبة لطرفيه.

والفسخ الاتفاقي مصدره هو إرادة الأطراف، فالإرادة هي التي أنشأت العقد وهي التي تنهي هذا العقد<sup>1</sup>، والمشرع لم ينص في القانون على هذا النوع من الفسخ بل تطرق إلى دفتر الشروط الملحق به، وهو تأكيد من المشرع على الطابع التعاقدي لعقد الامتياز. لكن السؤال المطروح في هذا الصدد هل اتفاق الفسخ يفرغ في شكل معين؟ كما قلنا سابقا لم يتطرق المشرع لذلك واكتفى بالنص على وجود اتفاق بين المتعاقدين ينهي العقد، وهذا الاتفاق تحكمه إرادة الأفراد وتضع شروطه، وهذا الإجراء يجد أصله في القانون المدني وتحديدًا نص المادة 120 "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون الحاجة إلى حكم قضائي.

وهذا الشرط لا يعني من الإعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين "فهذا الاتفاق جوازي ومن خلاله يضع المتعاقدان شروطه وحتى يعتبر العقد مفسوخا، فالأمر واسع ومتروك لاتفاق المتعاقدين هذا الاتفاق يتدرج إلى مراتب، فقد يتفق الطرفان على أن يتم الفسخ باللجوء إلى القضاء أو أن يتم دون اللجوء إلى القضاء كما قد يتفقان على الإعذار أو أن يفسخ العقد دون إعذار<sup>2</sup>، إن الفسخ الاتفاقي حسب القواعد العامة

<sup>1</sup> جابر جاد نصار، مرجع سابق، ص 361.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، الجزء الأول، ص 715.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

في القانون المدني يكون قبل اخلال أحد المتعاقدين بالتزامه بحيث يضعان شروط الفسخ الذي قد يحدث في المستقبل بفعل إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته ، أما ما نصت عليه المادة 10 من دفتر الشروط فجاء غامضا ولم يوضح المقصود بالفسخ الاتفاقي ، هل هو فسخ العقد الإداري بعد إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته ؟ ويكون الترتيب في هذه الحالة أن يخل أحد المتعاقدين بالتزاماته ثم بعد ذلك يتفق الطرفان على فسخ العقد، والفرض الثاني هو الاتفاق على فسخ العقد الإداري في حال إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته وفي هذه الحالة يكون الترتيب أن يتفق المتعاقدين على شروط الفسخ ثم بعد ذلك يفسخ العقد إذا تحققت شروطه.

### 2- الفسخ بالإرادة المنفردة:

والمقصود بالفسخ بالنسبة للإدارة في هذه الحالة هو الفسخ البسيط وليس إسقاط الامتياز وقد نص المشرع على حالتين للفسخ بالإرادة المنفردة في البند المتعلق بالضمان والمدرج في دفتر الشروط.<sup>1</sup>

#### أ- الخطأ المزدوج:

الأصل أن منح الامتياز و ضمنه العقد الامتياز في الاستثمار السياحي يتم دون تقديم الدولة لضمان فيما يخص المسافة وترتبيا لذلك لا يمكن القيام بأي طعن مفاده تعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق أو الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة، فالمشرع يفترض أن المستثمر على علم بوضعية القطعة الأرضية محل الامتياز ولذلك لا يمكنه المطالبة بأي تعويض أو تصحيح، وإذا كان هذا الافتراض في جانب المستثمر فإنه يكون أولى في جانب الإدارة أيضا حتى ولو نتج عن منح الامتياز خطأ في القيمة أو المسافة.

<sup>1</sup>-المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

وتنص في هذا الصدد الفقرة 2 من المادة 4 من دفتر الشروط "يمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة".

إلا أن قاعدة عدم الضمان لا تحول دون طلب المتعاقدين لفسخ العقد وذلك في حالة تحقق الخطأ المزدوج و هو ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 4 من دفتر الشروط "غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المسافة المعلنة يحق لأي طرف ان يثير فسخ العقد" والملاحظ أن طلب الفسخ في هذه الحالة يكون من دون تعويض لأن هذه الفقرة مقيدة بما قبلها<sup>1</sup>.

ب- أن يضم الامتياز ملكاً أو جزء ملك لا يصلح أن يكون محلاً للامتياز:

إن هذه الحالة جاءت غاضة لأنه من الصعب تحديد طبيعة الملك أو جزء من الملك الذي لا يمكن أن يكون محلاً للامتياز، والغرض من المطالبة بفسخ العقد من كلا المتعاقدين في هذه الحالة نجد تفسيره في عدم تغيير وجهة القطعة الأرضية الموجهة لإنجاز مشروع استثماري، وفي هذا الصدد تنص المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 "القطعة الأرضية موضوع الامتياز هذا موجهة لاستيعاب مشروع استثماري كل تغيير في وجهتها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ عقد الامتياز.

وإذا كان ترتيب هذا الجزاء هو أثر لتغيير وجهة المشروع الاستثماري بالنسبة للإدارة كأصل عام وحماية للمصلحة العامة، فإن تغيير طبيعة الأرض قد يكون له أثر على تجسيد المشروع في حد ذاته بالنسبة للمستثمر ولعل المثال الأقرب إلى ذلك أن يكون هذا الجزء أو الكل من

<sup>1</sup>الفقرتين 2/1 من المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152.

## الفصل الثاني : آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

الملك أرض منزلة ما يجعل من الصعب تشييد المشروع الاستثماري عليها فيبادر المستثمر إلى المطالبة بفسخ الامتياز بصفة عامة و ضمنه عقد الامتياز السياحي يكون على هذا الأساس.

### ثانيا - حالات اسقاط عقد الامتياز:

وضع المشرع بموجب نص المادة 12 من الأمر 04-08 قاعدة عامة في مجال إسقاط الامتياز مفادها أنه يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول والالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط إسقاط عقد الامتياز بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وباللجوء إلى القضاء، هذا النص تضمن قاعدة عامة وهي أن أي إخلال من المستثمر لأحد الأحكام المنصوص عليها في الأمر 04-08 و النصوص التنظيمية المرتبطة به بما فيها دفتر الشروط يؤدي إلى المطالبة أمام القضاء من طرف مدير أملاك الدولة لإسقاط عقد الامتياز من خلال هذا النص يمكن أن نستنتج مميزات إسقاط حق الامتياز كما يلي:

#### 1- أخذ المشرع بالمفهوم الواسع للإسقاط:

نتطرق في هذا السياق لبعض التعاريف الفقهية لإسقاط الامتياز حيث عرفه (Jeze) بأنه «فسخ

عقد التزام المرفق العام على مسؤولية الملتزم بسبب مخالفته الجوهرية للالتزامات المفروضة عليه» كما عرفه والين (Waline) بأنه «ذلك الجزاء الشديد الجسامه الذي يمكن أن يصيب الملتزم لأنه يحرمه من جميع الحقوق التي يتحصل عليها من عقد الالتزام ويستبعده من إدارة المرفق العام مع الاحتفاظ بالتعويضات لصالح الإدارة عند اللزوم على مسؤولية الملتزم»<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- سعيد عبد الرزاق ، سلطة الإدارة الجزائرية في أثناء تنفيذ العقد الإداري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007 2008، ص 288.

يتضح من خلال التعريفين أن الأصل في الإسقاط ان يكون جزاء لمخالفة جسيمة من قبل صاحب الامتياز أو كما عبر عنها البعض تحول جد خطير في تنفيذ موجباته التعاقدية، فالإسقاط هو عقوبة جد خطيرة تتضمن إسقاط حق المستثمر في متابعة واستثمار مشروع<sup>1</sup>.

## 2- اختصاص القاضي بتقرير الإسقاط:

بالرجوع إلى الأمر 04-08 ودفاتر الشروط الملحقة بالمرسومين التنفيذيين 09-152 و 09-153 نجد أن الإدارة لا تملك فسخ العقد الإداري دون الرجوع إلى القضاء، فمدير أملاك الدولة المختص إقليمياً يبادر إلى طلب فسخ الامتياز إلا أن الكلمة الفصل في ذلك تكون للقضاء. ويرى البعض أن جزاء إسقاط الامتياز مسلم به دائماً لصالح الإدارة سواء تم النص عليه بالعقد أو بدفتر الشروط أو لم يتم النص عليه، كما أنه يوجد حتى في حالة وجود نص للعقد يحظر على الجهة مانحة الامتياز ممارسته، إن هذا الرأي يقودنا إلى النقاش الفقهي حول تحديد الطبيعة القانونية لإسقاط حق الامتياز وفي هذا الصدد برز اتجاهان:

- إسقاط الامتياز ذو طبيعة تعاقدية ومفاده أنه لا يمكن للإدارة توقيعه إلا إذا وجد نص في العقد ومن بين أنصار هذا الاتجاه بلاندو (Blandeau)
- إسقاط الامتياز من النظام العام: يرى أغلبية الفقه أن إسقاط الامتياز من النظام العام ويترتب على ذلك أن الإدارة بإمكانها توقيعه على المتعاقد معها حتى في غياب نص يقره في العقد ومن بين أنصار هذا الرأي بولاك (Polack)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>-يوسف سعد الله الخوري ، مرجع سابق، ص 389.

<sup>2</sup>-سعيد عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص 292.

3- إذار المسثمر قبل إسقاط الامتياز:

نصت عليه المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 وجاء فيها بأنه "في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إذارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق..."

وقد استقر قضاء مجلس الدولة الفرنسي أن هذا الإجراء (الإذار) لا بد منه وشرط مهم لمشروعية جزاء إسقاط الامتياز في المجال السياحي او غيره وهو إجراء جوهري حتى في حالة سكوت العقد عن تنظيمه أو دفتر الشروط.

خاتمة

لقد تناولت هذه الدراسة موضوع عقد الامتياز في الاستثمار السياحي، مسلطة الضوء على الأهمية البالغة لهذه العقود في تعزيز التنمية الاقتصادية وتنشيط القطاع السياحي، من خلال تحليل الإطار القانوني والتنظيمي لعقود الامتياز، تبين أن المشرع الجزائري قد أدرك القيمة الاقتصادية للعقار وأصدر عدة قوانين لتنظيم الاستفادة منه في إطار استثماري.

من بين القوانين البارزة التي جاء بها المشرع الجزائري في هذا السياق:

- الأمر رقم **08/04 المتعلق بعقود الامتياز**: يحدد هذا الأمر الأحكام العامة للنشاط

الاستثماري وإجراءات منح المشاريع الاستثمارية، ويضع الأسس القانونية لعقود الامتياز في القطاع السياحي.

- **قانون الاستثمار**: يوفر هذا القانون إطاراً قانونياً شاملاً لتنظيم الاستثمارات في الجزائر،

ويتضمن تحفيزات و ضمانات لجذب المستثمرين المحليين والأجانب، مثل الإعفاءات الضريبية وتسهيلات الحصول على العقارات الاستثمارية.

- **قوانين التنظيم العقاري**: تشمل هذه القوانين تلك التي تنظم استخدام العقارات السياحية

وتخصيصها للمشاريع الاستثمارية، مثل قانون التوجيه العقاري وقانون التعمير.

أهم ما جاءت به هذه القوانين يتجلى في تحفيز الاستثمار من خلال تقديم مجموعة من الحوافز

للمستثمرين، بما في ذلك الإعفاءات الضريبية والتسهيلات الإدارية، مما يساعد في جذب المزيد

من الاستثمارات إلى القطاع السياحي، كما تتضمن تنظيم العقارات الاستثمارية عبر تحديد

كيفية تخصيص العقارات السياحية والمناطق المحيطة بالمدن الجديدة للمشاريع الاستثمارية،

و ضمان الاستفادة القصوى من هذه العقارات في دعم التنمية السياحية، كما تهدف القوانين إلى

تحسين مناخ الاستثمار من خلال وضع إجراءات شفافة وعادلة لمنح عقود الامتياز، مما يساهم

في خلق بيئة استثمارية مستقرة وجاذبة.

تعتبر عقود الامتياز في الاستثمار السياحي أداة فعالة لتحقيق التنمية الاقتصادية في الجزائر، ومن خلال تحسين الأطر القانونية والتنظيمية، يمكن تعزيز جاذبية الجزائر كوجهة سياحية واستثمارية، مما يساهم في تحقيق تنمية مستدامة وشاملة.

من خلال دراستنا لهذا الموضوع تم التوصل الى مجموعة من النتائج تمثلت في:

- يعد قانون المالية التكميلي 11/11 ، الحد الفاصل بين تكريس نمط الامتياز بالتراضي على الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار السياحي المملوكة ملكية خاصة للدولة وبين نمط الامتياز بالمزاد العلني، حيث أصبحت تمنح عن طريق التراضي وبقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أما الأملاك العمومية للدولة فإن أفضل طريقة هي منحها عن طريق منح الامتياز بالمزاد العلني أصلا لتقديم أفضل العروض لحمل الدولة على التعاقد بغية الحصول على أكبر قدر من العوائد المالية في ظل الأزمة الحالية وبصفة استثنائية إذا كان نظام المزاد العلني غير مجدي فتلجأ استثناء على التراضي.

- إن نطاق عقد الإمتياز بالنسبة للعقار السياحي لا يتعلق فقط بالدومين الخاص للدولة وإنما يشمل كذلك الأملاك العمومية الطبيعية ذات الطابع السياحي من شواطئ ومياه حموية، والصيغة القانونية لمنحه تتجلى في عقد إداري مرفق بدفتر شروط، لذلك طبيعته القانونية مختلطة يحكمه مبدأ سلطان الإرادة في شقه التعاقدية ويحكمه القانون العام فيما يتعلق بالشروط التنظيمية الواردة في دفتر الشروط.

- إن إقرار الدولة لنظام الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كالية وحيدة لاستغلال حافظة العقار السياحي جاء كنتيجة حتمية لفشل عقود التنازل التي لم تحقق الغاية المرجوة منها فقد نتج عنه استهلاك للذمة العقارية الخاصة للدولة، إضافة إلى الإستيلاء على أوعية عقارية ذات طابع سياحي وتحويلها عن وجهتها السياحية، وانتشار المضاربة فيها.

- عقد الامتياز الوارد على العقار السياحي يرد على حق عيني عقاري هو حق الانتفاع يخول للمستثمر السياحي المستفيد من الإمتياز استعمال الأملاك والأوعية العقارية واستغلالها بينما تبقى للدولة محتفظة بملكية الرقبة.
- إن تكريس لنظام الإمتياز يمكن العقار السياحي من تقديم الإضافة الإقتصادية المرجوة منه خاصة في ظل المناخ التنافسي مع دول الجوار التي تملك امكانيات سياحية متواضعة لا تضاهي ما تملكه الجزائر، إلا أنها تملك في المقابل تخطيط استثماري ناجح.
- من خلال النتائج السابقة يمكننا طرح مجموعة من الاقتراحات تتمثل في:
  - دراسة التحديات القانونية التي تواجه تطبيق نظام الامتياز وكيفية تجاوزها.
  - تقييم مدى توافق التشريعات الحالية مع متطلبات السوق السياحية ومتطلبات المستثمرين.
  - اقتراح تعديلات على الإطار القانوني والتنظيمي لتحسين فعالية نظام الامتياز.
  - وضع معايير وشروط جديدة في دفتر الشروط بما يتلاءم مع متطلبات العصر وتطلعات المستثمرين.
  - اقتراح آليات فعالة للرقابة على تنفيذ مشاريع الامتياز وتقييم أدائها.
  - تطوير مؤشرات لقياس نجاح وفشل المشاريع الممنوحة بنظام الامتياز.
  - دراسة الطرق المثلى لجذب المستثمرين الأجانب للاستثمار في القطاع السياحي بنظام الامتياز.
  - تحليل الحوافز التي يمكن تقديمها للمستثمرين لجعل الجزائر وجهة مفضلة للاستثمار السياحي.
  - تقييم الحالة الحالية للبنية التحتية السياحية وكيفية تطويرها لدعم المشاريع الممنوحة بنظام الامتياز.
  - دراسة الاحتياجات المستقبلية للبنية التحتية لضمان استدامة المشاريع السياحية.

قائمة المصادر

والمراجع

## المراسيم:

- مرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد السوق وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.
- المرسوم التنفيذي رقم 96 - 308 المؤرخ في 8 ديسمبر 1996، المتعلق بمنح إمتياز الطريق السريع ، الجريدة الرسمية العدد رقم 55.
- مرسوم تنفيذي رقم 10-254، يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية.

## الاتفاقيات:

- الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة الجمهورية الاسلامية الموريتانية حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، الموقع بالجزائر في 6 يناير 2008، المصادق عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 08-354 المؤرخ في 5 نوفمبر 2008، ج ر ج ج عدد 65 الصادر في 23 نوفمبر 2008.

## القرارات:

- قرار رقم 11950 ، المؤرخ في 09 مارس 2004، قضية شركة نقل المسافرين ضد بلدية وهران مجلة مجلس الدولة العدد 5.
- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة بتاريخ 9 مارس 2004، ملف رقم 11950، قضية شركة نقل المسافرين ضد رئيس بلدية وهران مجلة مجلس الدولة العدد 5، 2004.

## الأوامر:

- أمر رقم 08/04 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على اراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- أمر رقم 70/80 ، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 ، المتضمن قانون الجنسية الجزائرية، ج.ر، العدد 105 المؤرخة سنة 1970، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، المادة 59.

## الكتب:

- إبراهيم الشهاوي ، عقد امتياز المرفق العام، مؤسسة الطوبجي ، مصر ، 2003.
- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي. دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2009.
- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي ، ط1، 1999.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، الجزء السادس، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، لبنان.

- عبد الزاق السنهوري، الوسيط في الشرح قانون المدني الجديد، حق ملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط3، 03، 2000.
- عليوش قريوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- غسان مدحت خير الدين الخيري ، مدخل في القانون الإداري ، دار الرابطة للنشر والتوزيع ، الأردن، ط01، 2012.
- محمد الصغير بعلي ،العقود الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ،الجزائر، 2006.
- محمد جمال مطلق، الوجيز في القانون الإداري ، الدار العلمية الدولية للنشر ، عمان، 2003.
- مصاح ممدوح الصرايرة ، مبادئ القانون الاداري ، التنظيم الاداري ، الضبط الاداري ، الالتزام، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، ط 1 ، 2012.
- ناصر لباد، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني ، مطبعة دالي إبراهيم ، الجزائر، ط01، 2004.
- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد، الجزائر، ط01، 2006.
- نواف كنعان ، القانون الاداري (ماهية القانون الاداري، التنظيم الاداري ،النشاط الاداري )، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، ط01 ، 2006.
- هاني علي الطهراوي، القانون الإداري ، الجزء الأول ، دار العلمية و الدولية ومكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع ، 2001 ،

#### الأطروحات والرسائل الجامعية:

- لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار دراسة حالة العقار الاقتصادي، اطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، . كلية حقوق والعلوم سياسية قسم الحقوق جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2017/2018.
- حصايم سميرة، عقود البوت: إطار إستقبال القطاع الخاص في مشاريع البنية التحتية، رسالة الماجستير في القانون، فرع قانون التعاون الدولي، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2011.
- مكيد سمير ، عقد الامتياز في التشريع الجزائري ،مذكرة الماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،قسم الحقوق ، جامعة بسكرة ، 2015.
- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في الجزائر ، مذكرة ماجستير . جامعة مولود معمري تيزي وزو .
- سعيد عبد الرزاق ، سلطة الإدارة الجزائرية في أثناء تنفيذ العقد الإداري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007 2008.
- بوشنة ليلي ، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر ، 08/04 ، رسالة ماجستير ، كلية حقوق والعلوم سياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012 / 2013.

#### المجلات والمقالات العلمية:

- بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ع7 ، جوان 2012.
- بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 07، جوان 2012.

- بوحفص جلاب نعناعة، "النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر"، مجلة البحوث والدراسات البرلمانية، العدد 22 مارس 2009.
- سعاد بن جيلالي ، النظام القانوني لعقد الامتياز كأسلوب لتسيير المرافق العامة ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ،المجلد 02 ، العدد 02، 2017.
- عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 8، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005.
- عقباوي محمد عبد القادر، حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي ، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية ،المجلد 07 ،العدد 02.
- لعمارة امال ، بالة زهرة ، عقد الامتياز كطريقة لتسيير المرفق العام ، مجلة صوت القانون ، المجلد 05 ،العدد 05 ، 2018.
- مقني بن عمار اجراءات الإشهار العقاري في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية السياسية العدد 04 ، جامعة تيارت جوان 2015
- نجاة بوساحة، عمار زعبي ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي ، مجلة صوت القانون ، المجلد 09،العدد 01 ، 2022.
- نجاة بوساحة، عمار زعبي ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي ، مجلة صوت القانون ، المجلد 09،العدد 01 ، 2022.
- نصر عبد الوهاب رجب . حامد محمود حسن . النظام القانوني لعقد امتياز المرافق العامة ، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 04 ، العدد 02 ، 2020.

#### المطبوعات الجامعية:

- بلحارث ليندة، قانون الاستثمار ، محاضرة ملقاة على طلبة ماستر 02 ، تخصص قانون أعمال قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة اكلي محند أولحاج البويرة سنة 2019/2020.

#### المواقع الالكترونية:

- [WWW.ANIREF.DZ](http://WWW.ANIREF.DZ)
- <http://www.elkhabar.com/ar/economie>
- <http://www.andi.dz>

## ملخص الدراسة:

هدفت الدراسة إلى فهم القوانين والأنظمة التي تنظم عقد الامتياز في الاستثمار السياحي، وتحديد الأسس والمبادئ التي يقوم عليها هذا التنظيم، كما ركزت على دراسة وتحليل القوانين الجزائرية المتعلقة بعقود الامتياز في القطاع السياحي، وتقييم فعالية السياسات والإجراءات الحكومية المتعلقة بمنح هذه العقود في تعزيز وتسهيل الاستثمار السياحي، بالإضافة إلى ذلك تم تحديد العقبات القانونية والإدارية التي تواجه المستثمرين في هذا القطاع.

من خلال دراستي لهذا الموضوع تم التوصل إلى مجموعة من النتائج منها: أن عقد الامتياز الوارد على العقار السياحي يشمل حق الانتفاع، مما يخول للمستثمر السياحي المستفيد من الامتياز استعمال واستغلال الأملاك والأوعية العقارية، بينما تبقى الدولة محتفظة بملكية الرقبة. كما أن تكريس نظام الامتياز سيمنح العقار السياحي من تقديم الإضافة الاقتصادية المرجوة، خاصة في ظل المناخ التنافسي مع دول الجوار التي تملك إمكانيات سياحية متواضعة مقارنة بالجزائر، لكنها تمتلك تخطيطاً استثمارياً ناجحاً.

**الكلمات المفتاحية:** الجزائر، التشريع الجزائري، عقد الامتياز، الاستثمار السياحي.

## Abstract:

The study aimed to understand the laws and regulations governing concession contracts in tourism investment and to identify the foundations and principles underlying this regulation. It also focused on studying and analyzing Algerian laws related to concession contracts in the tourism sector, and evaluating the effectiveness of government policies and procedures related to granting these contracts in promoting and facilitating tourism investment. Additionally, the study identified the legal and administrative obstacles facing investors in this sector. Through my study of this topic, a set of conclusions were reached, including: the concession contract for tourism property includes usufruct rights, allowing the beneficiary tourist investor to use and exploit the properties and land plots while the state retains ownership of the land. Moreover, the establishment of the concession system will enable tourism property to provide the desired economic benefits, especially in the competitive environment with neighboring countries that have modest tourism capabilities compared to Algeria, but possess successful investment planning.

**Keywords:** Algeria, Algerian legislation, concession contract, tourism investment.

فهرس

المحتويات

.....	شكر
.....	اهداء
1.....	مقدمة
6.....	الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز في الاستثمار السياحي
8.....	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز في الاستثمار السياحي
8.....	المطلب الاول: تعريف عقد الامتياز كأداة استثمار
8.....	الفرع الأول: التعرف الفقهي
10.....	الفرع الثاني: التعريف القضائي والقانوني
11.....	الفرع الثالث: تعريف منح الامتياز
12.....	المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز
17.....	المبحث الثاني: تكوين عقد الامتياز
17.....	المطلب الأول: اطراف عقد الامتياز وشروطه
17.....	الفرع الأول: الدولة (مانح الإمتياز)
18.....	الفرع الثاني: المستثمر (صاحب الامتياز)
21.....	المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز
21.....	الفرع الأول: الرضا
24.....	الفرع الثاني: المحل
24.....	الفرع الثالث: السبب
25.....	الفرع الرابع: الشكل
27.....	الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز في الاستثمار السياحي

28	المبحث الأول: حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة
28	المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر
28	الفرع الأول: حقوق المستفيد من الامتياز
33	الفرع الثاني: التزامات المستفيد من الامتياز
36	المطلب الثاني: حقوق والتزامات المصلحة المتعاقدة
36	الفرع الأول: حقوق مانح الامتياز
39	الفرع الثاني: التزامات مانح الامتياز
44	المبحث الثاني: انقضاء عقد الإمتياز
45	المطلب الأول: الطريق العادية
45	الفرع الأول: تجديد عقد الامتياز
48	الفرع الثاني: تمديد عقد الامتياز
50	المطلب الثاني: الطريق الاستثنائي
50	الفرع الأول: التمييز بين الفسخ والإسقاط
52	الفرع الثاني: حالات فسخ واسقاط عقد الامتياز
59	خاتمة
62	قائمة المصادر
66	ملخص الدراسة
67	فهرس المحتويات