# تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري

**الطالب حرز الله كريم**
**طالب دكتوراه في كلية الحقوق**
**جامعة.الدكتور يحيى فارس بالمدية**

**المشرف: الدكتور عمرو خليل**
**أستاذ محاضر بكلية الحقوق والعلوم السياسية**
**جامعة البليدة 2 لونيسي علي**

**ملخص**

اهتمت هذه الدراسة بتحديد الآليات التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم عملية تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، حيث أقر الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لمشاريع استثمارية وكذا القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بأن عملية استغلال هذا النوع من الأملاك تتم عن طريق الامتياز.

تطرقنا في هذه الدراسة إلى مختلف مراحل وإجراءات عملية استغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بدءا بعملية التقييم التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة إلى غاية إتمام إجراءات تحرير عقد الامتياز وتسجيله وشهره وتسليمه.

من خلال ما سبق تبين لنا أن الامتياز هو أنسب الطرق لاستغلال هذا النوع من الأملاك، إلا أنه فيما يتعلق بعملية التقييم العقاري من الضروري وضع معايير وأسس محددة حتى تتسم بالشفافية والمصداقية المطلوبة لحماية مصالح الدولة والمواطن على حد سواء.

**Résumé**

Cette étude a porté sur la détermination des mécanismes mis en place par le législateur Algérien en vue d'organiser l'opération d'évaluation et d'exploitation des biens nationaux dépendant de l'état puisque l'ordonnance 08/04 a consacré les conditions et modalités de l'attribution de la concession des terrains relevant du domaine privé de l'état et destinés à recevoir des projets d'investissement ainsi que la loi n° 10/03 fixant les conditions et modalités d'exploitation des terres agricoles dépendant du domaines privé de l'Etat.

L'exploitation de ce genre de ces biens se réalise par voie de concession.

Nous avons abordé, au cours de cette étude, les différent étapes et procédures de l'opération d'exploitation des biens privés relevant de l'Etat en commençant par l'évaluation, opération qui est confiée et menée par l'administration domaniale jusqu'à la finalisation des formalités ayant traité à l'établissement de l'acte, sur enregistrement, sa publication et sa remise au citoyen.

Compte tenue de ce qui précède, il nous a paru que la concession est la formule ou méthode qui convient pour l'exploitation de ce genre de ces biens, cependant, en ce qui concerne l'opération d'évaluation foncière il est indispensable et nécessaire de mettre en place des paramètres et bases spécifique pour qu'elle soit marquée de transparence et de crédibilité afin de préservé les intérêts de l'Etat et le citoyen séparément

**مقدمة**

تنقسم الأملاك الوطنية التابعة للدولة إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، الأملاك الوطنية العمومية هي الأملاك التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور مباشرةً أو بواسطة مرفق عام، والتي لا يمكن

أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها وعليه يستثنى هذا النوع من الأملاك من عملية البيع والامتياز أما الأملاك الوطنية الخاصة فإنها تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية أي يمكن التصرف فيها واستغلالها عن طريق الامتياز أو غيره.

وقد نظم المشرع الجزائري عملية استغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بموجب قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 14/08، والقانون 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم بالقانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18، والقانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، وتتم عملية استغلال الأملاك الوطنية الخاصة كقاعدة عامة عن طريق الامتياز.

ومن أجل إتمام إجراءات الاستغلال كمرحلة أولى، إجراء تقييم للأملاك العقارية المراد استغلالها، وفي هذا الصدد تختلف طريقة التقييم المعتمدة حسب نوع الأملاك العقارية محل الاستغلال ففيما يتعلق بالعقار الصناعي، تحدد إدارة أملاك الدولة الأتاوة الإيجارية السنوية والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية الحقيقية وفق السوق العقارية الحرة للعقار محل منح الامتياز ويتم تحيين الأتاوة السنوية بعد انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة أما فيما يتعلق بالعقار الفلاحي تحدد أتاوة استغلاله بموجب قانون المالية أي وفق السوق العقارية الموجهة إدارياً.

من خلال هذا البحث نعمل على إبراز استغلال العقار الصناعي والعقار الفلاحي عن طريق الامتياز بدءاً بعملية التقييم التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة إلى غاية إتمام إجراءات الاستغلال وتحرير عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره، وعلى ضوء ما سبق نحاول الإجابة على الإشكالية التالية:

ما هي الآليات القانونية التي وضعها المشرع لتنظيم عمليات استغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة؟ وما هي الطرق المتبعة في تقييمها؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة تم تقسيم الموضوع إلى مبحثين المبحث الأول يُعالج استغلال العقار الصناعي والمبحث الثاني استغلال العقار الفلاحي وكل مبحث يتضمن كيفيات تقييم هذه الأملاك الوطنية.

**المبحث الأول: استغلال العقار الصناعي**

لقد تزايد الاهتمام بشكل كبير بموضوع استغلال العقار الصناعي حتى وضعت بشأن ذلك قواعد قانونية متعاقبة متعلقة بطريقة وشروط استغلاله حتى اهتدت الدولة إلى نوع وآلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي بعد أن أصبح عقد التنازل وسيلة تبررها الحصول على القطعة الأرضية المزمع إنجاز عليها المشروع الاستثماري والذي يؤدي من خلاله في النهاية إلى ضياع ممتلكات الدولة العقارية وإضعاف اقتصادها.

ومن أجل ذلك وحفاظاً على الأملاك الخاصة التابعة للدولة في أن توجه توجيهاً سليماً وتستغل استغلالاً أمثل، فقد كان لابد من أن يتم اتخاذ القرار السياسي بالمباشرة في الاعتماد على أحسن العقود وأنفعها بالاعتماد على آلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهو عقد الامتياز غير القابل للتنازل، وعليه سنتناول في هذا المبحث شروط وكيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي.

**المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية قبل إجراء عملية الامتياز**

بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد استثماره أو حتى عدم تخصيصه أصلاً لإحدى الهيئات والمصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة(سلطاني عبد العظيم، 2010م، ص105) تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات أو الأعمال التي يبتغي من خلالها التحضير الجيد لعملية الامتياز عن العقار الصناعي وهي كالآتي:

**الفرع الأول: تحديد الطبيعة القانونية وأصل الملكية للعقار**

أول إجراء يتم القيام به هو تحديد الطبيعة القانونية وأصل الملكية للعقار الصناعي المراد استثماره بصيغة الامتياز وذلك من خلال إجراء تحقيق ميداني

والقيام بالبحث والتحري في أرشيف إدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية المختصة(أعمر يحياوي، 2009م، ص 96)، وإذا تبين أنه تابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة يأتي بعدها ثاني إجراء وهو تقييم العقار.

**الفرع الثاني: تقييم العقار**

ثاني إجراء بعد تحديد الطبيعة القانونية وأصل الملكية للعقار الصناعي هو تقييم هذا العقار وذلك كما يلي: يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بالزيارة الميدانية للعقار والتي تعتبر من أهم مراحل الدراسة التقييمية، بحيث يجب على المقيم العقاري أن يسجل كل معلومة أو ملاحظة وأخذ جميع المواصفات والخصائص التي يتميز بها العقار ويحدد الصنف والنوع الذي ينتمي إليه العقار.

وبعد حصر جميع المواصفات المذكورة وتحديد الوضعية القانونية للعقار، يشرع المقيم العقاري في تنفيذ أشغال التقييم معتمداً على الطرق والعوامل الجاري بها العمل(التعليمة رقم 5977 المؤرخة في 2006/08/07، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بعمليات التقييم).

وعند تحديد القيمة التجارية للعقار حسب السوق العقارية الحرة تقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية والتي تمثل (20/1) من قيمة العقار محل منح الامتياز، ويتم تحيين هذه الأتاوة بعد انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة.

**المطلب الثاني: شروط منح الامتياز في مجال العقار الصناعي.**

سنتناول في هذا المطلب الشروط المتعلقة بأطراف الامتياز ثم الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل منح الامتياز ثم شروط المتعلقة بالاستغلال.

**الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأطراف الامتياز**

سنتناول في هذا الفرع الشروط المتعلقة بالإدارة المانحة للامتياز ثم الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز.

**أولاً- الشروط المتعلقة بالإدارة المانحة للامتياز:**

لم يتضمن الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ولا المراسيم التنفيذية له شروط تتعلق بالإدارة المانحة للامتياز في مجال العقار الصناعي، وعليه يشترط في الإدارة المانحة للامتياز الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري كالاختصاص كما أن الامتياز وطبقاً للمادة 10 من الأمر 04/08(المادة 10 من الأمر رقم 04/08 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية)، يتم بناءاً على عقد تعده إدارة أملاك الدولة بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة:

- الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة.
- الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك للبلدية.
- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للمحفظة العقارية التي تسيرها.

وقد اشترط المشرع أن يرفق العقد بدفتر شروط وفقاً للنموذجين المرفقين بالمرسومين التنفيذيين 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية(المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية) و153/09 المحدد لشروط كيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية

الاقتصادية وتسييرها(المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية).

**ثانياً: الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز.**

لم تتضمن النصوص القانونية المتعلقة بمنح الامتياز، ولم ترد سوى المادة 03 من الأمر 04/08 التي نصت على أن الامتياز يمنح لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص دون إعطاء شروط أخرى(المادة 03 من الأمر رقم 04/08)، وعليه تعتمد الشروط العامة في التعاقد كأهلية التعاقد كما اشترط دفتري الشروط المرفقين بالمرسومين 152/09 و153/09 أن المشارك في المزاد العلني المتعلق بمنح الامتياز يجب أن يكون له موطناً أكيداً ويكون ميسوراً مالياً ومتمتعاً بحقوقه المدنية كما لم يشترط أن يكون صاحب الامتياز جزائري الجنسية وقد تكون إمكانية استغلال الأجانب للعقار الصناعي من أهم الأسباب التي أدت إلى إلغاء إمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

**الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل منح الامتياز.**

الشروط الواجب توفرها في الأملاك الوطنية الخاصة لكي تدخل في نطاق تطبيق الامتياز وهي كما يلي:

- أن تكون الأراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.
- أن تكون الأراضي غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

- أن تكون الأراضي متوفرة.
- أن تكون الأراضي الممنوحة ضرورية لإنجاز المشروع وتتناسب وحجم الاستثمار.

وعليه وانطلاقاً من ذلك فإن العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والتي تستجيب للشروط المنصوص عليها أعلاه تدخل في نطاق تطبيق الامتياز (التعليمة رقم 10672 المؤرخة في 24 أكتوبر 2011، والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية).

**الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالإستغلال.**

لقد اشترط المشرع لاستغلال العقار الصناعي الشروط الإدارية المتعلقة خاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المنظمان بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير (القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير)، والمرسوم التنفيذي 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء (المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء)، وكذا الشروط المتعلقة باستغلال المياه والغابات، لذا فقد أكد المشرع وقبل الترخيص باستغلال القطع الأرضية عن طريق الامتياز أن يتم دراسة مدى توفر القطعة محل المنح على الشروط الإدارية للاستغلال وكذا التأكيد على ذلك ضمن دفتر الشروط، وقد أنشأ المشرع في هذا المجال عدة هيئات إدارية تقنية تتكفل بإعداد بنك معلومات حول العقارات القابلة للمنح عن طريق الامتياز، وكذا اقتراح على الهيئات المعنية للعقارات القابلة للمنح ولعل أهم هذه الهيئات لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وكذا الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري السلفي الذكر.

**المطلب الثالث: كيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي.**

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الأول يتعلق بطرق منح الامتياز والفرع الثاني يتعلق بإجراءات الامتياز.

**الفرع الأول: طرق منح الامتياز.**

الأصل في منح الامتياز طبقاً للنصوص القانونية السالفة الذكر يتم عن طريق المزاد العلني كما أجاز المشرع استثناءاً منح الامتياز عن طريق التراضي لذا سيتم دراسة منح الامتياز عن طريق التراضي ثم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

**أولاً: منح الامتياز عن طريق التراضي.**

سمح المشرع الجزائري استثناءاً بمنح الامتياز عن طريق التراضي وذلك بموجب المادة السادسة من الأمر 04/08(المادة 06 من الأمر رقم 04/08)، في الحالات المحددة على سبيل الحصر في المادة 07 من نفس الأمر، كما أكدت على ذلك التعليمة الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 30 جوان 2009، كما اشترط المشرع أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناءاً على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

**ثانياً: منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.**

لقد حددت المادة الثالثة من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية(المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09)، والمادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 153/09، أن الامتياز عن طريق المزاد العلني إما عن طريق المزايدة الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، ويُعلن قبل ثلاثون يوماً على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل وعند الاقتضاء بأية وسيلة إشهارية أخرى تتضمن على الخصوص مكان إجراء المزايدة وتحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

**الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز.**

بعد صدور الأمر 11/06 الذي يُحدد شروط وكيفيات منح التنازل والامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ومن بعده الأمر 04/08 أصبح منح الامتياز يتم بناءاً على المزاد العلني كما سبق بيانه، وذلك بالاعتماد على الآراء التقنية للجان المختصة في مجال منح الامتياز ليتم تحرير مباشرةً عقد المنح المحرر من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً ليشرع في إنجاز المشروع بناءاً على دفتر الشروط، وتم تعديل الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالقانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 والذي أصبح بموجبه يمنح الامتياز بالتراضي فقط بقرار من الوالي وبناءاً على اقتراح من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بالولاية(القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011).

**المبحث الثاني: استغلال العقار الفلاحي.**

يكتسي العقار الفلاحي أهمية استراتيجية واقتصادية كبيرة لذلك سنتناول في هذا المبحث شروط وكيفيات منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي وذلك من خلال التعرض لشروط الامتياز وكيفيات منح الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ومرسومه التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

**المطلب الأول: تقييم العقار.**

أول إجراء يتم القيام به هو تقييم العقار وذلك كما يلي:

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لأجل تحديد قيمته، وذلك بالزيارة الميدانية للعقار والتي تعتبر من أهم مراحل الدراسة التقييمية بحيث على المقيم العقاري أن يجمع البيانات التي يتميز بها العقار الفلاحي والمتمثلة في تحديد المنطقة التي يقع فيها العقار الفلاحي وتحديد الامكانيات الفلاحية لهذا العقار مع معرفة هذه الأراضي الفلاحية مسقية أم غير مسقية(سماعين شامة، 2002م، ص 95).

ولقد حددت المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 غشت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010(المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 غشت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010)، الأتاوة التي يجب أن تدفع سنوياً من طرف المستثمر صاحب الامتياز مقابل حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتختلف هذه الأتاوة باختلاف المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي إذا كانت مسقية أوغير مسقية وهو مبلغ معتدل يتراوح بين 15000 دج كحد أقصى و800 دج كحد أدنى، والهدف من ذلك هو التحفيز على خدمة الأرض من طرف المستثمر من أجل تلبية حاجات الاقتصاد الوطني.

**المطلب الثاني: شروط منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي.**

لقد اشترط القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة شروط تتعلق بصاحب الامتياز وأخرى تتعلق بالأرض محل الامتياز.

**الفرع الأول: شروط منح الامتياز المتعلقة بصاحب الامتياز.**

لقد اشترط المشرع أن يكون صاحب الامتياز شخصاً طبيعياً، من جنسية جزائرية، كما اشترط أن تتوفر شروط تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في

صاحب الامتياز، كما لم يقدم المشرع الجزائري شروط تتعلق بالمؤسسات العمومية المعنية بمنح الامتياز بموجب المرسوم 02/11 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية.

**الفرع الثاني: شروط منح الامتياز المتعلقة بالأرض محل الامتياز.**

لم يشترط القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أن تكون الأرض محل الامتياز من الأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة قبل صدور القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي إلى القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

**المطلب الثاني : كيفيات منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي.**

يتم الحصول على الامتياز وفقاً للقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إما عن طريق تحول حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز بناءاً على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية، وإما عن طريق أصلي أي بالحصول مباشرةً على الامتياز، لذا سيتم تفصيل كل حالة على حدة:

**الفرع الأول: كيفيات تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز.**

لقد ألزم المشرع الجزائري بموجب المادة التاسعة من القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة(المادة 09 من القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة)، تحت طائلة إرجاع الأراضي المعنية إلى الدولة طبقاً للمادة ثلاثون من نفس القانون، أعضاء المستثمرات الفلاحية من طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه بموجب القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر

1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم إلى امتياز.

في حالة المستثمرات الفردية، يكون الطلب فردياً، أما في حالة المستثمرة الجماعية تكون الطلبات إما بشكل جماعي، كما أجاز المشرع أن يكون الطلب فردياً لمن أراد أن يستغل بطريقة فردية طبقاً للمادة 11 على أن يقدم الطلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية(المادة 11 من القانون 03/10)، وهنا تجدر الإشارة على أن المشرع سمح بإبرام عقد امتياز بطريقة جماعية الشيء الذي ينعدم في الامتياز في القواعد العامة إذ أن وكما سبق شرحه فإن من أهم خصوصيات امتياز المرفق العام استغلال الشخصي وليس الجماعي.

**الفرع الثاني: كيفيات منح الامتياز بصفة أصلية.**

يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح عقد امتياز، بناءاً على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحي، وبترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة، ونقصد بالمتوفرة هنا الأرضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بطلب تحويل في الآجال المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها كما سبق بيانه، وتعطى الأولوية هنا إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.
- الأشخاص الذين لهم قدرات تقنية وعلمية ويقدمون مشاريع بتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها، كما لا بد من أخذ بعين الاعتبار حق الشفعة المنصوص عليه.

**خاتمة**

من خلال دراستنا لموضوع تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة، نجد أن المشرع تناول مسألة التقييم العقاري كعملية أولية قبل عملية الاستغلال، وإن

عملية التقييم تختلف باختلاف نوع العقار والطريقة أو الصيغة المعتمدة في استغلاله، فإذا كنا أمام صيغة الامتياز في العقار الصناعي والتي تعتبر من أحسن صيغة لاستغلاله، هنا تقوم مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد الأتاوة الإيجارية السنوية والتي تمثل (20/1) من القيمة التجارية الحقيقية وفق السوق العقارية الحرة للعقار المراد استثماره، أما في حالة استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز فإن الأتاوة السنوية التي يسددها المستثمر مقابل استغلاله لهذا النوع من العقار تحدد بموجب قانون المالية وما على إدارة أملاك الدولة سوى التحصيل لهذه الأتاوة المحددة وفق سوق عقارية موجهة إدارياً.

وبناءاً على ما سبق يمكن أن نذكر الملاحظات التالية حول الآليات المتبعة من طرف المشرع الجزائري في تقييم واستغلال الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة:

-يعتبر أمر إيجابي اعتماد المشرع الجزائري على صيغة الامتياز في استغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واستغنائه عن صيغة التنازل، حيث تسمح صيغة الامتياز بحماية الثروة العقارية الوطنية من الخوصصة والمضاربة وتوجيهها توجيهاً سليماً واستغلالاً أمثلاً.

-فيما يتعلق بطرق التقييم المتبعة فهي تختلف كما ذكرنا سابقاً حسب نوع العقار الموجه للاستغلال، وهنا نلاحظ أن إدارة أملاك الدولة هي التي تشرف على عملية التقييم، لذا ومن أجل ضمان موضوعية التقييم وحفاظه على مصالح الدولة والمواطن على حد سواء، من المستحسن أن يقوم به مقيم عقاري مستقل، كما هو معمول به في بلدان أخرى كفرنسا وكندا...إلخ، وهذا الأخير يقوم بتحديد قيمة العقار وفق السوق العقارية الحرة مستنداً على معايير موحدة متفق عليها.

وفي الأخير يمكن القول أن الإستراتيجية المكرسة حالياً لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تتسم بالوضوح والتفصيل، الشيء الذي من شأنه إبعاد أي غموض أو لبس، وأن هذا العامل إضافةً إلى الحوافز والإمكانيات المقررة للمستثمرين بموجب قانون الاستثمار من شأنه تحقيق الأهداف المتوخاة والمتمثلة في استقطاب أكبر نسبة من رؤوس الأموال الأجنبية والوطنية بما يدعم الاقتصاد الوطني ويحسن الوضع الاجتماعي، ليبقى فقط على المشرع تعزيز طرق الردع والرقابة على استغلال هذه الأملاك، ولما لا النص على عقوبات جزائية في حالة الإخلال بالتزامات الاستغلال السليم لأن العقار الفلاحي والصناعي يُعد ركيزة الاقتصاد الوطني، كما على الدولة بمختلف مؤسساتها العمل على تعزيز سبل الرقابة وإعمال السبل الردعية.

**المراجع**


1. أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009.
2. أ. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
3. أ. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
4. الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة 2008.
5. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52 لسنة 1990.
6. الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 غشت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2010.

7. القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 2010.

8. المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

9. المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2009.

10. المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/11/25 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 29 لسنة 1991.

11. القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

12. المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79 لسنة 2010.

13. التعليمة رقم 5977 المؤرخة في 2006/08/07، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بعمليات التقييم.

14. التعليمة رقم 12283 المؤرخة في 2011/12/18، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بتطبيق تخفيضات على إتاوة الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار.