



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

منح عقد الامتياز على المنشأة العقارية الرياضية في الجزائر

إشراف الدكتور:

د. الوافي فيصل

إعداد الطالبة:

➤ زرفاوي سكيبة

لجنة المناقشة		
الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بخوش إلهام	أستاذ مساعد - أ -	رئيسا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
عزاز مراد	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2019/2018



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

منح عقد الامتياز على المنشأة العقارية الرياضية في الجزائر

إشراف الدكتور:

د. الوافي فيصل

إعداد الطالبة:

➤ زرفاوي سكيبة

لجنة المناقشة		
الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بخوش إلهام	أستاذ مساعد - أ -	رئيسا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
عزاز مراد	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2019/2018



سُورَةُ الْفَاتِحَةِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ ١
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ ٢
الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ ٣ مَلِكِ يَوْمِ الدِّينِ ٤
إِيَّاكَ نَعْبُدُ وَإِيَّاكَ نَسْتَعِينُ ٥ أَهْدِنَا
الصِّرَاطَ الْمُسْتَقِيمَ ٦ صِرَاطَ الَّذِينَ أَنْعَمْتَ
عَلَيْهِمْ غَيْرِ الْمَغْضُوبِ عَلَيْهِمْ
وَلَا الضَّالِّينَ ٧

الكليّة لا تتحمل أي
مسؤوليّة على ما يرد
في هذه المذكرة من
آراء

شكر و عرفان

إلى كل من أعانني بالدعاء ومنهم أمي العزيزة
أوجه تقديري واحترامي إلى كل أساتذة ودكاترة كلية
الحقوق والعلوم السياسية لجامعة العربي التبسي
أين احتضنوا وجودي باحترام منذ سنتين وكانني زميلة لهم في
المهنة ولست مجرد طالبة
أتقدم بالشكر الجزيل إلى الدكتور الوافي فيصل الذي قبل
الإشراف على هذا العمل بصدق ورحمة.
وكما أتقدم بالشكر إلى اللجنة الموقرة التي عانت طي
صفحات هاته المذكورة من أجل الوصول بنصائحها لي إلى بر
الامان العلمي.
وكذلك لا ولن أنسى أستاذي العزيز الدكتور محمد الصغير
بعلي رحمة الله عليه.
والذي لم يبخل عليا إلى آخر لحظة من حياته بنصائحه وتوجيهاته
في موضوع بحثي هذا.
إلى روحه ألقى رحمة ونور

قائمة المختصرات

الجريدة الرسمية	ج ر
الطبعة	ط
الصفحة	ص
الصفحات	ص ص
مجلد	مج

مقدمتہ

مقدمة

تلجأ الإدارة العامة إلى إبرام عقود مختلفة والتي نجد منها عقد الإمتياز الإداري، والذي من خلاله تتصرف الإدارة العامة وفقاً لشروط قانونية وتنظيمية حيث يرد هذا العقد على العقارات التابعة لأمالك الدولة الخاصة والتي تقوم من خلالها الإدارة العامة بمنح الإمتياز الإداري لإنشاء منشآت رياضية.

وباعتبار الدولة ممثلة في إدارتها العمومية والراعي الرسمي لمنح هذه العقود الإستثمارية والتي تمنح على أساس الامتياز الإداري من طرف الدولة وإدارتها المحلية (الولاية والبلدية)، والتي تعمل على إدارة وتسيير المرافق العامة بغية تحقيق المصلحة العامة للمجتمع.

أما عن موضوع هذه الدراسة فهو يقتصر على البحث في هذا التصرف التعاقدى على المنشأة الرياضية وذلك بمنح الإمتياز الإداري عليها.

ومن هنا تظهر لنا الأهمية البالغة التي تكتسي موضوع منح الإمتياز الإداري على المنشآت الرياضية والتي تتمثل في:

- محاولة معرفة طريقة منح الإمتياز الإداري على المنشآت الرياضية.
- توضيح كل الأمور اللازمة من إجراءات قانونية وشروط إنجاز هذا التصرف القانوني بطريقة صحيحة.
- رفع اللبس عن الباحثين وكذا المهتمين بعمليات منح الإمتياز الإداري من خلال إظهار الدور الأساسي للإدارة العامة باعتبارها ممثلة للدولة.

وعن الدوافع التي جعلتنا نبحث في مثل هذا الموضوع فإنها تتمثل في:

✓ دوافع شخصية:

- نظرا لكون دراستنا في التخصص العقاري، فإننا رغبتنا في البحث عن نوعية هذا العقار، وإلى أي تصنيف ينتمي في طيات الحافظة العقارية للدولة الجزائرية.
- عدم وجود دراسات سابقة في هذا الموضوع.

✓ أما الدوافع الموضوعية:

- نوعية هذا العقار، وأهميته في تحقيق التنمية الرياضية للبلاد.
- الوصول بالفئات الرياضية الهاوية وحتى فئات النخبة العالية إلى الاحترافية والشهرة العالمية.

كذلك عدم التطرق ودراسة هذا الموضوع في الجامعات الجزائرية بطريقة قانونية عموما، وفي جامعتنا هذه خصوصا.

ومن هذا المنطلق يمكن طرح الإشكالية الآتية:

هل يمكن منح عقد الإمتياز على المنشآت الرياضية في التشريع الجزائري؟

ولدراسة هذا الموضوع ارتأينا أن نتبع المنهج التحليلي في أغلب الدراسة لأنه يقوم على تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع إضافة إلى الإعتماد على المنهج الوصفي الذي يقوم أساسا على دراسة وتحديد المفاهيم الواردة في الموضوع.

وتتمثل أهداف الدراسة في أهداف علمية تتجلى في معرفة مدى نجاعة التشريعات في رفع اللبس عن موضوع منح الإمتياز على المنشأة الرياضية في الجزائر وأهداف

عملية تكمن في توضيح إجراءات وحالات منح الإمتياز على المنشأة الرياضية وإعطاءها تصنيفا وتسمية قانونية ضمن الوعاء العقاري للحافظة العقارية للدولة.

أما عن الدراسات السابقة فلم نجد دراسة سابقة بخصوص هذا الموضوع من الناحية القانونية بخلاف وجود دراسات تقنية وإحصائية من المعاهد العليا للرياضة في الجزائر.

أما صعوبات البحث:

فنتمثل أساسا في قلة وندرة المراجع في هذا الموضوع وإضافة إلى نقص المعلومة، لذلك تلقيت صعوبات وجهد كبيرين في لم المعلومة.

وإنطلاقا من كل المعطيات السابقة والإشكالية المطروحة فقد قمنا بتقسيم موضوع

الدراسة إلى فصلين اثنين:

✓ **الفصل الأول:** تحت عنوان عقد الإمتياز الإداري الذي بدوره يحتوي على

مبحثين، فتناولنا في الأول عقد الإمتياز الإداري في التشريع الجزائري، أما المبحث الثاني ف جاء بعنوان: مفهوم المنشآت الرياضية.

✓ أما **الفصل الثاني** بعنوان مراكز التكوين الرياضي في الجزائر، ذلك من خلال

مبحثين تكلمنا في المبحث الأول حول التصنيف القانوني في ملكية للمنشأة الرياضية، أما الثاني قد خصصناه إلى التخطيط الإداري للمنشأة الرياضية.

الفصل الأول: عقد الإمتياز الإداري

لهذا العقد ميزة استدراك لعمليات التنمية وتخفيف العبء على كاهل ميزانية الدولة وإعانة على الإنفاق الحكومي، والذي هو في تنامي مستمر لتلبية حاجيات المجتمع، لجأت الدولة الجزائرية لهذا النوع من العقود، ونظمت له تشريعات لتسيير المرافق العامة وذلك من خلال المبحثين الآتيين:

- المبحث الأول: عقد الإمتياز الإداري في التشريع الجزائري
- المبحث الثاني: مفهوم المنشآت الرياضية

المبحث الأول:

عقد الإمتياز الإداري في التشريع الجزائري

أصبحت لعقد الإمتياز الإداري أهمية خاصة والمتمثلة في حلول الملتزم محل الدولة كطرف مانح لعقد الإمتياز في إدارة المرفق العام.

ولتحديد مفهوم هذا العقد وخصائصه وأركانه سوف نعالج هذا الأمر في مطلبين كالتالي: في المطلب الأول سنتناول: مفهوم عقد الإمتياز الإداري.

أما في المطلب الثاني سنتناول: خصائص عقد الإمتياز الإداري وأركانه.

المطلب الأول:

مفهوم عقد الإمتياز الإداري

يعتبر عقد الإمتياز عقدا غير مسمى؛ أي أنه لم ترد في القانون أحكاما خاصة بشأنه ومن ثم أصبح لزاما أن تطبق عليه الأحكام والقواعد العامة.¹

وبما أن المشرع لم يخصه (عقد الإمتياز) بنصوص واضحة ومحددة تنظم وتحدد لنا أحكامه بدقة، فاحتضنت الإدارة العامة -مركزية كانت أو لامركزية- والتي تسمى هنا بالإدارة المانحة للإمتياز (Concedant) كيفية إسناد ومنح عملية إجراءات تسيير مرافقها العامة إلى شخص آخر وعادة ما يكون من أشخاص القانون الخاص يسمى الملتزم (Concessionaire)² وذلك عن طريق عدة تشريعات والتي من خلالها نستطيع استنتاج تعريفات لهذا العقد فقها وقانونا وحسب المشرع الجزائري أيضا وذلك في الفروع الآتية:

الفرع الأول: التعريف الفقهي، **الفرع الثاني:** التعريف القانوني، **الفرع الثالث:** تعريفه حسب المشرع الجزائري.

الفرع الأول:

التعريف الفقهي:

عرفه الدكتور: سليمان الطماوي كما يلي: «يقصد بهذه الطريقة أن تعهد الإدارة (الدولة أو المحافظة أو المدينة) إلى أحد الأفراد أو الشركات بإدارة مرفق عام واستغلاله

¹ - أنظر: د. علي علي سليمان، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط5، الجزائر، 2003، ص، ص 24-25.

² - أنظر: أ. د. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 277.

لمدة محددة وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته في مقابل رسوم من المنتقسين بهذا المرفق»¹

وعرفه الأستاذ الدكتور: محمد الصغير بعلي «هو من طرق إدارة وتسيير المرافق العامة وعقد من العقود الإدارية، يتمثل في اتفاق الإدارة المتعاقدة والملتزمة مع شخص خاص يسمى الملتزم، بإدارة وتسيير وتشغيل أحد المرافق العامة لمدة معينة مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين للمرفق العام مع تحمل ذلك ربحاً أو خسارة».²

الفرع الثاني:

التعريف القانوني

عرفته التعليم رقم 94، 03-842 الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات الداخلية أن: «أسلوب الإمتياز يعتبر الطريقة الأكثر شيوعاً في استغلال المرافق العامة، وهو عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فرداً أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب حق الإمتياز وهو الملتزم على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدمات وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق».³

¹ - أنظر: الطماوي سليمان، مبادئ القانون الإداري، إدارة الفكر العربي، مصر، 2007، ص، ص 252-253.

² - أنظر: أ. د. محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 15.

³ - أنظر: التعليم رقم 94-03/842، المؤرخة في 07 سبتمبر 1994، الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية، بعنوان امتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها.

الفرع الثالث:

تعريفه حسب المشرع الجزائري.

لقد عرفه المشرع الجزائري أيضا عقد الإمتياز الإداري كما يلي: وذلك في القانون رقم 83-17 في المادة 21 منه، حيث نصت على أنه: «عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمة للصالح العام، والذي لا يتم منحه إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية والمجموعات المحلية».

وعرفه القانون رقم 08-14 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 «بأن عقد الإمتياز بأنه يشكل منح الإمتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها وهو العقد الذي تقوم بموجبه الجماعات العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة عقد الإمتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الإمتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمته».

المطلب الثاني:

خصائص وأركان عقد الإمتياز وميزته عن بعض العقود الأخرى.

يعد عقد الإمتياز الإداري عقدا إداريا؛ أي أنه مرتبط بالإدارة العامة، سواء كانت مركزية أو لا مركزية، ويعد أيضا من أهم الطرق في تسيير مشاريع المرفق العام، وذلك بمشاركة ومساهمة أشخاص القانون الخاص (طبيعي أو معنوي)، وذلك لتلبية الحاجات العامة للجمهور وذلك ما سنتناوله في الفروع الآتية:

الفرع الأول:

خصائص عقد الإمتياز

بالرغم من أنه **عقد غير مسمى**، وغير منظم بنصوص خاصة به، إلا أنه يرتكز على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين والتي نص عليها المشرع الجزائري بقوله: «العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين...»¹. وذلك حسب المادة 106 من القانون المدني الجزائري، وما له من دور فعال في تخفيف العبء على الدولة من ناحية التسيير والنفقات العامة، أيضا وسرعة تحقيق الأهداف المرجوة للبنية التحتية للدولة ومن ثمة إبراز الخدمة بصورة واضحة وتلبية الحاجات العامة للجمهور في الواقع.

حيث أن لهذا العقد ارتباطا وثيقا وكبيرا بالإدارة العامة فأكيد سيتسم (العقد) بعدة خصائص وأركان ومميزات، تفرق بينه وبين بقية العقود الأخرى مثل كل العقود، وسنتناول بعض من هذه الصفات كما يلي:

أولا: عقد إداري موضوعه الإمتياز

وهو كذلك لما يتميز به من وجود السلطة العامة (الإدارة العامة) كطرف في هذا العقد، أي وجود الشخص العام والمتمثل في السلطة الإدارية (الطرف المانح) المتمثلة في الدولة -الولاية- البلدية-، باعتبارها أشخاصا معنوية عامة، إضافة إلى ما يحوزه هذا الشخص من أساليب السلطة العامة كطرف في العقد، وباعتبار أن للإدارة المانحة لعقد الإمتياز خاصية التمتع بسلطات استثنائية، أي أن الشروط الموجودة في العقد شروطا

¹ - أنظر: المادة 106 القانون المدني الجزائري من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/9/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر العدد 78، المؤرخ في: 30، 09/1975.

غير مألوفة في القانون الخاص مثل الفسخ الإرادي - سلطة الرقابة والتوجيه ...، لذلك يعد هذا العقد عقدا إداريا بصورة واضحة وجلية.

ثانيا: عقد زمني لتسيير واستغلال مرفقا عاما

إن هدف الإدارة (الطرف المانح) من منحها هذا لعقد الإمتياز للطرف الآخر (الطرف الممنوح له) هو تقديم خدمة وتلبية الحاجات المشتركة للجمهور، حيث يتم الاتفاق في هذا العقد على إدارة واستغلال مرفق عام تابع للدولة.

وما دام هذا العقد اتفاقي لا بد أن تكون لشروط إنجازه مدة معينة¹ والتي ليست تتازلا عن المرفق العام وإنما هي مجرد طريقة للتسيير، فتعد المدة أهم عنصر مميز لهذا العقد الإداري.

ثالثا: له أسباب نهاية

لهذا العقد وجهان من النهاية نهاية طبيعية، وأخرى غير طبيعية:

1. النهاية الطبيعية لعقد الإمتياز الإداري:

بعد سريان المدة من تاريخ المصادقة النهائية على العقد وبانقضاء الآجال المحددة، ومن هذا التاريخ ينقضي هذا العقد بقوة القانون.

2. النهاية الغير طبيعية لعقد الإمتياز الإداري:

من بين اسباب ذلك:

¹- أنظر: المادة الأولى المؤرخة في 6 مايو 2006 المتعلقة ب القطعة الأرضية موضوع الإمتياز هذا موجهة لاستيعاب مشروع استثماري كل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الإمتياز، ج ر العدد 27 المؤرخ في 06-052-2009، ص 13.

- إسقاط الإمتياز:

هو فسخ العقد على حساب الملتزم نتيجة لخطئه الجسيم، وهذا الإجراء تقوم به الإدارة المانحة لعقد الامتياز شرط إثباتها لهذا الخطأ.

- الاسترداد:

هو إنهاء الإدارة المانحة لعقد الإمتياز قبل نهاية المدة، ودون خطأ من جانب الملتزم مقابل تعويض مالي له، وقد يكون الاسترداد متفقا عليه او غير متفق عليه.

- الفسخ:

هو نوعان:

❖ **الفسخ الاتفاقي:** هو اتفاق بين الإدارة المانحة والطرف الآخر وهو الملتزم، ويتم ذلك عن طريق التراضي التام بين الإدارة والملتزم.

- ❖ **الفسخ بقوة القانون:**

تتمثل هذه الطريقة في القوة القاهرة، والتي قد تؤدي أحيانا بتدمير المرفق المدار إنجازه.

الفرع الثاني: أركان عقد الامتياز الإداري:

وبما أن عقد الإمتياز الإداري تصرف توافقي بين إرادتي السلطة المانحة للإمتياز والملتزم، إضافة الى ذلك فسينصب هذا التصرف القانوني على إدارة و استغلال المرفق بعينه، لسبب معلوم وهو تلبية حاجات المجتمع وبرضاء الطرفين كمبدأ عام.

أولاً: ركن الرضاء: كقاعدة عامة هو الركن الأول في تكوين العقود، أي تبادل إيجاب وقبول بين المتعاقدين منتجا في ذلك لآثار قانونية.

ثانياً: ركن المحل: ينصب عقد الامتياز الإداري على إدارة مرفق عام، أين تحتفظ الإدارة العامة بسيادتها على هذا المرفق وما للملتزم إلا حق استغلاله ولمدة محددة.

ثالثاً: ركن السبب: أي الدافع المباشر للتعاقد وفي هذا العقد والذي تبرره اعتبارات المصلحة العامة والنفع الكلي للمجتمع.

رابعاً: ركن الشكلية: في الأصل أن إبرام العقود الرضائية يرتب آثارا بمجرد تبادل الأطراف التعبير عن إرادتهما، ما لم يفرض القانون إجراءات إفراغ العقد في قالب معين ألا وهو الشكلية أو الرسمية.

الفرع الثالث: ميزة عقد الإمتياز الإداري:

إضافة إلى عقد الإمتياز الإداري، والذي هو موضوع بحثنا توجد عقودا إدارية أخرى تعد كآلية قانونية في توزيع سلطة وتسيير المرافق العامة بهدف تخفيف الأعباء عن الإدارة العامة مركزية (الدولة) وغير مركزية (الجماعات المحلية) وكل هذه العقود بما فيها عقد الإمتياز الإداري تعتبر استثناء على قاعدة **شخصنة العمل الإداري**؛ أين تمارس هنا الإدارة العامة والدولة عموما أعمالها واختصاصاتها بنفسها.

وبما أن العمل الإداري عادة ما يكون حكرا على الدولة فقط ومن ثمة استحواذها على كل المشاريع سواء كانت صغرى (محلية) أو كبرى (سيادية).

وكاستثناء ظهرت أساليب وإجراءات أخرى لتسيير المرفق العام، وذلك ليس تهربا من الإدارة العامة والدولة من المسؤولية والتتصل منها بقدر ما هو اشراك طرف آخر (الشخص الطبيعي والمعنوي) في تحمل الأعباء وتقسيم الأعمال الطويلة المدى وفقا لمبدأ المساواة في تسيير المرفق العام واستغلاله بطريقة مباشرة، ومن بين هذه العقود ما يلي:

أولاً: عقد التفويض الإداري.

لقد برز عقد تفويض الإداري كحلا مثاليا لضمان التسيير الحسن للمرفق الإداري، وتحقيقا للمصلحة العامة كإجراء يسند لأشخاص القانون الخاص سواء شخصا معنويا أو طبيعيا.

وسنتناول تعريفات لهذا العقد في ما يلي:

1/ عقد التفويض:

أ/ لغة: لفظ تفويض من: فوض له الامر، تفويضا أي أنه رده إليه.

ب/ اصطلاحا: هو امكانية أن يعهد الرئيس الإداري ببعض اختصاصاته أو واجباته التي يستمدّها من القانون لأحد اشخاص القانون الخاص من أجل ضمان السير الحسن المرفق العام.

ج/ فقها وقانونا:

حسب الدكتور الطماوي سليمان: «على أنه إجراء يعهد بمقتضاه صاحب الاختصاص نقل جانبا أو بعضا من اختصاصاته سواء في مسألة معينة أو في نوع من المسائل إلى فرد آخر أو سلطة أخرى»¹

د/ التعريف القانوني وحسب التشريع الجزائري

سنتناول ذلك كما يلي:

المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 والمتعلق بتنظيم الصفقات العمومية والتفويضات المرفق العام، وحسب نص المادة 207 منه والتي تنص على أنه «يمكن للشخص المعنوي الخاضع للقانون العام المسؤول عن مرق عامك أن يقوم بتفويض تسيير إلى مفوض له، وذلك ما لم يوجد حكم تشريعي مخالف...»

ثم أشارت لتعريفه أيضا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-199 المؤرخ في 20 ذي القعدة 1439هـ الموافق لـ 02 غشت 2018 المتعلق ب: تفويض المرفق العام بقولها «يقصد بتفويض المرفق العام في مفهوم هذا المرسوم تحويل بعض المهام غير السيادية التابعة للسلطات العمومية، لمدة محددة إلى المفوض له بهدف الصالح العام».

إذن: نستنتج من التعريفات السابقة أن عقد التفويض الإداري هو الأسلوب من أساليب عدم التركيز لسلطات الوظيفة الإدارية المحتكرة من طرف الحكومة المركزية، فهو استثناء على مبدأ الممارسة الشخصية للاختصاص من طرف الإدارة العامة بهدف إحداث

¹ - د. الطماوي سليمان، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الأول، دار الفكر العربي، القاهرة، ص 97.

أثر في مجال التنظيم الإداري سواء من الناحية الفنية أو العملية، فهو يساهم في العمل الإداري بشكل سريع وفعال والمساهمة في الاصلاح الإداري أيضا.

كما يعد وسيلة أساسية ومهمة لتوزيع الاختصاص بين مختلف أعضاء الجهاز الإداري.

ثانيا: عقد البوت.

أصبح الاستثمار ضروريا في مشروعات البنية التحتية الضخمة والمشاريع الكبرى للدولة لتحقيق النمو والحفاظ على دوام سير المرفق العام بانتظام واطراد، فأشركت الدولة القطاع الخاص لتمويل مشاريعها، فظهرت عدة عقود لتسيير المرفق العام ومن بينها، **عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية**، والذي يرمز إليه باختصار B.O.T كآلية تمكن الدولة من إقامة وتسيير المشاريع الضخمة لخلق مناخ استثماري من اجل تخليص الدولة من الابعاء المالية التي ترهقها في إنشاء وتنفيذ مثل هذه المشاريع.

إذن: فالدولة وما لديها من امتيازات السلطة العامة، ونظرا لعدم تكافؤ القوى بين المتعاقدين سواء كان المستثمر محليا أو أجنبيا وباعتباره طرفا ثاني في العقد، كل هذه الاعتبارات سيتضح من خلالها فارق القوى بين الطرفين وهو حفاظ الدولة على عنصر تحسين نوعية الخدمة العامة وتحقيق المصلحة العامة من الطرف الآخر.

وبالرغم من أهمية هذا العقد معالمه غير واضحة في الاستثمار الوطني (الجزائر)، لكن سنحاول وباختصار أن نسلط الضوء على عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية (b.o.t) وتطبيقاته في الجزائر كما يلي:

أ/ مفهوم عقد البوت لغة واصطلاحاً:

ليس لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية (b.o.t) تعريفاً دقيقاً متفق عليه¹ لكن عرف وباختصار كما يلي:

باختصار هذا التعريف يحتوي ثلاثة مصطلحات إنجليزية تعني مايلي (b) buil يقابلها بالفرنسية: construire، تعني بناء وإقامة المشروع.

Operate (o) يقابلها باللغة الفرنسية: exploiter وتعني استغلال المشروع.

أما مصطلح (t) transert يقابلها بالفرنسية: transfère وتعني نقل وتسليم ملكية المشروع إلى الإدارة التي طلبت انشاء هذا المرفق.

ب/ تعريف عقد البوت فقها وقانوناً:

• **التعريف الفقهي:** عرفه البعض بأنه "كطريقة أخرى لامتياز المرفق العام معروفة خاصة في الدول الانجلو سكسونية والذي يعد نظاماً نوعياً يتمثل في اسناد لمؤسسة خاصة ببناء واستغلال وتجهيز مرفقاً عاماً خلال فترة محددة وارجاعه مجاناً للسلطة التي أبرمت العقد"²

• **التعريف القانوني:** أما في القانون الجزائري فقد جاء في المرسوم التنفيذي رقم 11-340 المحدد لاستعمال الموارد المائية لإقامة هياكل على مستوى الحواجز المائية السلطية والبحيرات لتطوير النشاطات الرياضية والترفيه الملاحية وذلك من خلال المادة

¹- أنظر: مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة، امتياز الشركات المختلطة -b.o.t، تفويض المرفق العام، دراسة مقارنة، مج 01، ط 02، منشورات الطلي الحقوقية، لبنان، 2014.

²- نادية ظريفي، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، د.ط، 2010، ص 145.

منه¹، والمادة 13 منه والتي تنص على " ... عند نهاية تسلم الهياكل المنجزة بعنوان هذا الإمتياز الدولة مجاناً ...".

إن: وحسب التعريفات السابقة نستنتج أن عقد البوت (b.o.t) هو مشروع تعهد به الدولة إلى أحد الشركات الوطنية أو الأجنبية سواء كانت من القطاع العام أو القطاع الخاص تشغيل مرفق عام ولمدة من الزمن.

فعقد البوت (عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية) يلجأ إليه عادة لدعامة وتمويل واستغلال المرافق العامة الضخمة والسيادية، مثلاً كإنشاء المطارات الجسور الطرق السريعة.

وكما جاء في المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي 69-308 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 «يرخص للشركة صاحبة الإمتيازات بتحصيل رسوم المرور بالطريق السريع وأتاوة عن التجهيزات الملحقة وضمن الشروط المحددة في دفتر الأعباء...»²

وما دام في عملية منح عقد الإمتياز الإداري خدمة عمومية لها خصوصيتها وأهدافها متعلقة بالحياة الجماعية للأفراد وتهدف إلى تلبية حاجاتهم العامة التي تزداد وتتطور مع الوقت ومع نمو الوعي المدني، لذلك وجب مواكبتها (عملية منح عقد الإمتياز الإداري) من طرف المسؤولين ومسيري المرفق العام وذلك بتخليهم عن طريق ما

¹ - أنظر: المرسوم التنفيذي 11-340 المؤرخ في 28 شوال 1432 الموافق لـ 26 سبتمبر 2011 يحدد كفيات منح امتياز استعمال الموارد المائية السطحية والبحيرات لتطوير النشاطات الرياضية، ج ر العدد 54، الصادر في 2 أكتوبر 2011، ص 04.

² - أنظر: المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي 69-308 المؤرخ في 05 جمادى الأولى 1417هـ الموافق لـ 18 سبتمبر 1996 يتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، ج ر العدد 55 الصادر بتاريخ 12 جمادى الأولى 1471هـ، ص 08.

يسمى أسلوب التسيير المباشر للمرفق العام¹ وللتخلي عن هذا الأسلوب في التسيير الإداري، أصبحت عملية منح عقد الإمتياز الإداري لفائدة المستثمر (الطرف الممنوح له) من طرف الدولة أو الجماعات المحلية (كالبلدية والولاية كطرف مانح) مجسدا في الواقع. وباعتبار أن الحاجة أصبحت ماسة من طرف المجتمع إلى عقارات ومنشآت رياضية أصبح من الضروري وجود سياسة وطنية ووفقا للقانون بمنح عقود الإمتياز للتسريع بإنشاء منشآت رياضية وذلك ما سنتناوله في المبحث الثاني.

¹ - أنظر: أ. د. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2013، ص 271.

المبحث الثاني:

مفهوم المنشآت الرياضية.

كلمة تاريخية عن هذه المنشآت الرياضية سنتعرف على:

بداية وجودها يعود إلى العهد الاغريقي باعتبارهم أول من قام بدورات رياضية، إذ قاموا سنة 468 قبل الميلاد بإحداث أول دورة رياضية في مدينة "أولمبيا" وهي الأصل في تسمية الألعاب الأولمبية التي تمارس في وقتنا الحالي.

وقد استمرت هذه الدورة لمدة (05) خمسة أيام وحضر فيها عدد كبير من الجماهير واللاعبين، ما اضطر ذلك بأن يقوم المسؤولين بترتيبات لاستقبالهم وتوفير كل الامكانيات لهم، فقاموا بإنشاء مركبات وبنيات رياضية ضخمة وملاعب وقاعات بمدرجات لاستيعاب واحتضان الأعداد الكبيرة من المشاركين سواء كانوا لاعبين أو جمهور.

وللتعرف أكثر على ماهية المنشأة الرياضية سنتطرق إلى ذلك من خلال المطلب الأول، وسنتطرق إلى الطبيعة القانونية للمنشأة الرياضية في المطلب الثاني.

المطلب الأول:

ماهية المنشأة الرياضية

إن المنشأة الرياضية وحسب دراستنا في هذا المبحث السابق هي عبارة عن مؤسسة أنشأت لخدمة المجتمع وعرفها الدكتور زكي محمد حسن: «يطلق اسم المنشأة الرياضية على كل مكان تمارس فيه الرياضة البدنية بأنواعها وهي تضم ملعبا واحدا أو أكثر مكشوبا أو مغلقا بمحتوياته من أجهزة وأراضي رملية أو طينية وما يتبعها من أماكن

للمتفرجين ومبان الملحقة لخلع الملابس ودورات المياه وصالات للتمرين والرعاية الصحية، كما تشمل مكاتب للإدارة ومخازن وخلافه تبعا لكبر المنشأة وأهميتها...»¹ أي الجمهور والممارسين الرياضيين واللذين عرفتهم المادة 58 الفقرة 2 كما يلي: «يعتبر ممارسا كل شخص معترف له طبيا بالممارسة الرياضية ويواظب على الممارسة البدنية والرياضية...»² بما يعود بالنفع العام وبأهداف مرغوبة.

وتمثل المنشآت الرياضية الجهاز الرئيسي لتسيير النشاطات الرياضية وتعمل على تطويرها وفق الإمكانيات المتوفرة لديها تحت إدارة تسهر على تحقيق أهدافها، فالمنشأة الرياضية كما يرى البعض هي بمثابة الواقع المادي المؤسساني لكل أنواع النشاطات الرياضية.

ف نجد المادة 81 القانون رقم 04-10 تنص على مايلي: «تسهر الدولة والجماعات المحلية بعد استشارة الاتحادات الرياضية الوطنية المعنية، على إنجاز وتهيئة المنشآت الرياضية المتنوعة والمكيفة مع متطلبات مختلف أشكال التربية البدنية والرياضية طبقاً للخريطة الوطنية للتنمية الرياضية وفي إطار المخطط التوجيهي للرياضة والتجهيزات الرياضية الكبرى...»³

¹ - أنظر: أ. د. زكي محمد حسن، كلية التربية الرياضية للبنين، جامعة الاسكندرية، دار الكتاب الحديث، جمهورية مصر العربية، ص 33.

² - أنظر: الفقرة الثانية من المادة 58 من القانون رقم 13-05 المؤرخ في 14 رمضان عام 1433هـ، الموافق لـ 23 يوليو 2013م، يتعلق بتنظيم الأنشطة البدنية والرياضية وتطويرها، ج ر العدد 39 المؤرخ في 31 يوليو 2013، ص 10.

³ - أنظر: المادة 81 القانون رقم 04-10 المؤرخ في 14 غشت 2004، المتعلق بالتربية البدنية والرياضية والتجهيزات والمنشآت الرياضية، ج ر العدد 52 المؤرخ في 18 غشت 2004، ص 24.

وحسب التعريف السابق أصبحت المنشأة الرياضية مطلبا ضروريا لممارسة النشاطات الرياضية بأنواعها وعلى كل مستوياتها وذلك بتوفير الإمكانيات والتسهيلات الكاملة للممارسة للنشاطات المرغوب فيها ولتحقيق الاهداف بكل أنواعها، سواء كان الهدف رياضيا أو اجتماعيا أو حتى اقتصاديا.

ولما كانت للمنشأة الرياضية هذه الادوار وجب علينا إعطاء تعاريف لها وذلك في مايلي:

الفرع الأول:

تعريف المنشأة الرياضية.

أ/ لغة: نستنتج هذه العبارة من لفظ: أنشأ، ينشئ، انشاء؛ أي أبرز الشيء وأظهره للعيان.

ب/ اصطلاحا: هو كل مكان تمارس فيه الرياضة البدنية بكافة أنواعها، فقد تتكون ملعبا واحدا أو أكثر مكشوبا أو مغلقا بمحتوياته من اجهزة وعتاد...

الفرع الثاني:

تعريف المنشأة الرياضية فقها وقانونا

أ/ التعريف الفقهي: «المنشأة الرياضية هي كل مكان تمارس فيه الرياضة البدنية بأنواعها وهي تضم ملعبا واحدا أو أكثر مكشوبا أو مغلقا بمحتوياته...»¹

¹ - أ. د. زكي محمد محمد حسن، المرجع السابق، ص 33.

ب/ **التعريف القانوني:** حسب المادة 683 من القانون المدني الجزائري نصت على ان العقار «أنه كل شيء مستقر بحيزه ولا يمكن نقله منه بغير تلف وكل ما عدى ذلك فهو منقول...»

فحسب التعريفات السابقة: فإن اسم المنشأة الرياضية يطلق على مكان، أي **عقار** تمارس فيه الرياضة البدنية بأنواعها.

وسنعمل على البحث والتعرف على نوعية هذا العقار من خلال المطلب التالي:

المطلب الثاني:

الطبيعة القانونية للمنشأة الرياضية والرقابة القانونية عليها

باعتبار أن الخيال القانوني وسع من فكرة العقار لتشمل ثلاث فئات من العقارات، وحفاظا على السير الحسن لإنشاء هذا العقار وإعداده كمرفق عام يؤدي الخدمة العامة، نظم له المشرع رقابة قانونية لحمايته كإجراء قبلي وبعدي، وإعطائها حتى تصنيفا قانونيا ضمن الوعاء العقاري للدولة، أما فئات العقار هي:

- العقارات بطبيعتها، - العقارات بالتخصيص، - العقارات بالموضوع.¹

وكما أن سبق وعرفنا المنشأة الرياضية عبارة عن **عقار** فكذلك هي **عقار بالتخصيص**؛ لأنه عقار بمحتوياته وتجهيزاته وملحقات موضوعة رصدًا لخدمة الجمهور والممارسين الرياضيين.

¹ - أنظر: الدليل القانوني، الأسئلة في القانون "الإيجار العقاري"، برتي للنشر، الجزائر، 2015، ص، ص 01-02.

وحتى تكون هذه اللواحق والتجهيزات عقارا بالتخصيص، وجب علينا التطرق إليه ولشروطه كفرع أول ثم نبحت في التصنيف القانوني لعقار المنشأة الرياضية في فرع ثاني.

الفرع الأول:

شروط العقار بالتخصيص

العقار بالتخصيص هو المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا لخدمة هذا العقار واستغلاله.¹

وبالتالي حتى يصبح المنقول عقارا بالتخصيص لا بد من توفر العناصر التالية مجتمعة:

- أن يكون كل من العقار والمنقول مملوكين لشخص واحد.
- أن يخصص المنقول لخدمة العقار، بحيث يصبح ضروريا استغلاله.
- أن تتجه إرادة المالك لتخصيص المنقول.

فالمنشأة الرياضية عقارا، أي الشيء المادي الذي لا يمكن نقله (كالملاعب والمسبح، مضمار السباقات...) أي الأرض وما عليها من بنايات.

أما محتويات ومشمات هذه المنشأة والمتمثلة في المنقولات الخاصة لها بها والموضوعة رسدا لخدمة الجمهور والرياضيين (كالأجهزة الرياضية، كرات اللعب بأنواعها، آلات الرياضة لألعاب القوى، كراسي ومدراجات الملاعب...).

¹ - أنظر: الدليل القانوني، الأسئلة في القانون "الإيجار العقاري"، المرجع السابق، ص 02.

فتعد عقارا بالتخصيص والتي يضعها المستثمر في خدمة الممارسين الرياضيين والمتفرجين، فهي ضرورية لاستغلال كمستلزمات وملحقات (منقولات) وواجبة الحضور في المنشأة الرياضية خدمة للعقار والرياضيين والجمهور.

الفرع الثاني: الرقابة على إنشاء المرفق العام:

للإدارة العامة حق الرقابة على الملتزم أثناء تأدية التزاماته في نشاط الموضوع الممنوح له، أين لا تتركه وشأنه وبحرية مطلقة، فتمتد الرقابة الى سائر النواحي المتعلقة بسير هذا المرفق خاصة منها المالية والفنية، ويعني ذلك عدم جواز مخالفة الاتفاق المتفق عليه وفقا لدفتر الشروط، و تنقسم الرقابة إلى رقابة تقنية ورقابة مالية:

1. الرقابة التقنية: تتمثل في متابعة إعداد المرفق العام والتزام الملتزم بقواعد

التسيير الحسن لهذه المنشئة المحددة في دفتر الشروط.

2. الرقابة المالية: تتمثل في حق الإدارة بالاطلاع على كل البيانات الضرورية

والحصيلة المالية لصاحب الإمتياز والخاصة بالمشروع الاستثماري الممنوح له.

ونتيجة لذلك يخول القانون للإدارة حق التعديل، أين يتضمن عقد الإمتياز الإداري

شروطا تعاقدية وتنظيمية، أين تمتلك الإدارة المانحة سلطة التعديل بإدارتها المنفردة،

متى رأت في ذلك ضرورة للتسيير الحسن.

ولها أيضا حتى توقيع جزاءات مالية وحتى جزائية: فالمالية تكون في حالة إخلال

الملتزم بالالتزامات التنظيمية المتفق عليها فتكون في شكل تعويضات يدفعها الملتزم

اما الجزائية هي إجراء انفرادي تفرضه الإدارة المانحة على صاحب الإمتياز بارتكابه

لخطأ جسيم ومثبت من طرف الإدارة المانحة لعقد الإمتياز.

الفرع الثالث:

التصنيف القانوني للمنشأة الرياضية.

وما دام موضوع بحثنا هذا هو المنشأة الرياضية والتي هي في الاصل عقارا تم التنازل عليه لطرف آخر وهو المستثمر من طرف الإدارة المانحة بواسطة عقد الإمتياز الإداري للتصرف فيه من طرف هذا الملتزم وذلك ببناؤه وتشبيده كبناية ظاهرة للعيان ألا وهي المنشأة الرياضية.

ولا ريب في أن هذا العقار جزء من الحافظة العقارية للدولة ومملك وطني خاص ومحددا قانونا وذلك وفقا للمادة:

المادة 18: من الدستور الجزائري لسنة 1989: «الاملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الاملاك العمومية والخاصة التي تملكها كلل من الدولة والولاية والبلدية»

ومن ثمة فهذه العقارات هي ملك خاص للدولة (دومين خاص)، والأشخاص المعنوية العامة فلها الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع للقانون الخاص.

خلاصة الفصل الأول:

لما كان المرفق العام يكتسي أهمية بالغة في القانون الإداري وفي تسيير الشؤون العامة وتوفير الاحتياجات العامة، ونظرا للتطورات المتزايدة للمجتمع باستمرار وزيادة الأعباء العامة على الدولة مما جعل من أساليب تسيير المرفق العام تتطور وتتغير من حين إلى آخر، فكان لزاما أن تتنازل الدولة عن دورها في أسلوب التسيير المباشر وإعطاء الفرصة لأطراف أخرى وإبراز أساليب جديدة لتسيير المرفق العام تماشيا مع تطور المجتمع وتحسين الخدمة العامة.

ومن بين الصيغ الجديدة التي ظهرت لخدمة وتسيير المرفق العام والتي ظهرت بصورة واضحة بانسحاب الدولة وحلول محلها أطراف أخرى بصيغ تعاقدية مشتركة مع الخواص سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين، الأمر الذي أدى بالدولة إلى استخدام آليات جديدة من بينها أسلوب الإمتياز الإداري، الذي يعد حلا سريعا ومرنا وسهل الاستعمال تماشيا مع كل نشاطات المرفق العام وكل التحولات -الاقتصادية والاجتماعية وحتى السياسية- التي تطرأ على المجتمع والدولة.

كما عرفنا أن عقد الإمتياز هو عقد غير مسمى، فيه تتنازل الدولة جزئيا ومع الحفاظ على حقها في رقابة هذا النشاط وحماية للعلاقة العقدية وحفاظا على تسيير المرفق العام بصفة دائمة ومستمرة تطبيقا لمبدأ سير المرفق العام بانتظام وإطراد أيضا.

ومن خلال دراستنا في هذا الفصل عالجنا ثلاث نماذج من هذا الأسلوب الإمتياز ي ومنها: 1/ عقد الإمتياز الإداري والذي هو موضوع بحثنا هذا. 2/ عقد التفويض الإداري. 3/ وعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية (عقد البوت).

ولما كان موضوع بحثنا هذا عقد الإمتياز الإداري ارتأينا إلا أن نجعل بينه وبين عقد التفويض الإداري وعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية (عقد البوت) مقارنة التفاتة منا إلى إعطاء أوجه الشبه والفروق بين هذه العقود الإدارية الثلاثة، ومن ثمة إدراكنا كباحثين قانونيين على أي نوع من التصرفات التعاقدية ينصب كل نوع واحد من هذه العقود.

الفصل الثاني:
مراكز التكوين
الرياضي في الجزائر

بعد دراستنا في الفصل الأول لعقد الإمتياز الإداري والفرق بينه وبين بعض العقود الأخرى كعقد التفويض الإداري وكعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية (عقد البوت)، وفقا للتشريع الجزائري، وسوف نتناول ونعالج في هذا العقد وكعملية إسقاط كيفية منح عقد الإمتياز الإداري على مراكز التكوين الرياضية في الجزائر.

ونظرا للاهتمام المتزايد للقطاعات الرياضية بأنواعها، والتي أصبحت مطلبا متزايدا من قبل كل الفئات الإجتماعية والممارسين الرياضيين.

سواء على المستوى المحلي (البلدي والولائي) أو الوطني (رياضات النخبة الوطنية) أو على المستوى الدولي (رياضات المستوى العالي)، فسعت الدول بسياساتها لجعل حلا لهذا المطلب وجعلته في مخططاتها الاستراتيجية وسياساتها العامة وكرست له تشريعات وتقنيات عامة وخصصت له عقودا وروابط قانونية تنظم كيفية وآلية بناء منشآت رياضية تلبي الحاجة العامة للجمهور والرياضيين والمختصين في هذا المجال.

ووصولاً منها إلى الاحترافية في مجال القطاع الرياضي وارتقاء بمستوى الرياضة إلى العالمية فقتنت الدول عقد الإمتياز الإداري للتكفل والنهوض ببناء المنشآت الرياضية، والتي من خلال ولوجنا في مباحث هذا الفصل أين سننتظر إلى أي صنف من الأملاك الوطنية تنتمي المركبات الرياضية ومفهوم ذلك.

المبحث الأول:

التصنيف القانوني في ملكية للمنشأة الرياضية.

كل إدارة تحتاج إلى الأموال بنوعيتها، سواء منقولات أو عقارات والتي هي موضوع بحثنا هذا.

وهدف الإدارة من حيازة هذه العقارات هو إشباع وتلبية الحاجات العامة للمجتمع، وما سيوفر ذلك هو أن تكون للدولة حافظة عقارية مستوفية الشروط ضمن أملاكها الوطنية الخاصة (الدومين الخاص)، سواء للدولة أو لأشخاصها المعنوية العامة، وبالطبع الذين يكون لهم الحق في استغلالها أو التصرف فيها كمنحها للاستثمار بعقود امتياز بين الإدارة العامة (الدولة أو الجماعات المحلية) وأشخاص القانون الخاص -سواء طبيعيين أو معنويين- وذلك بإسناد ومنح عملية سير مرافقها العامة إلى شخص آخر يسمى الملتزم لإنشاء بناية ظاهرة للعيان؛ ألا وهي وحسب دراستنا هذه هي المنشأة الرياضية، والتي سنتناول الأساس القانوني لهذه البناية في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني سنعالج الشروط القانونية والتنظيمية لمنح عقد الإمتياز الإداري على المنشأة الرياضية.

المطلب الأول:

الأساس القانوني لملكية المنشآت الرياضية.

لمعرفة الأساس القانوني للمنشأة الرياضية في القانون الجزائري علينا أن نعرض ولو بإيجاز إلى تعريف الملكية في مجال العقارات عموماً، ثم نتطرق إلى التطبيق القانوني وانتماء المنشأة الرياضية ضمن الوعاء العقاري وفي خانة الحافظة العقارية للدولة، وكما ذكرنا في بداية هذا المطلب سنحاول تعريف الملكية الخاصة في الفروع الآتي:

الفرع الأول:

تعريف الملكية الخاصة

بعد أن تبنى المشرع الجزائري تعريفه تعريف الأملاك الوطنية العامة في دستور 1989 في المادة 17 سبع عشر منه¹، أعاد تقسيم الملكية الوطنية تقسيماً ثنائياً إلى ملكية وطنية عامة وملكية وطنية خاصة في المادة 18 من نفس الدستور وقسمها أيضاً إلى أملاك الدولة وأملاك الولاية وأملاك البلدية وفقاً لمبدأ الإقليمية.

إذ نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ويجوز التصرف فيها بنقل الملكية والتنازل عنها وطرحها للاستثمارات الوطنية وحتى الأجنبية وفقاً للعقود السيادية كعقد البيوت مثلاً.

الفرع الثاني:

نوعية عقار المنشآت الرياضية.

الدولة وما لها من أملاك في حافظتها العقارية، سعت دوماً لجلب الإستثمارات كخدمة للصالح العام وذلك في جميع الميادين كإستثمارات في المجال الفلاحي والمجال

¹ - أنظر: المادة 17 من الدستور الجزائري لسنة 1989 المتضمن «الملكية العامة هي تلك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض، والمناجم والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية والطبيعية والسطحية، والغابات في مختلف مناطق الأملاك الوطنية الحجرية، والمياه، والغابات كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاك أخرى، وهي محددة في القانون».

السياسي، فرصت جزءا من عقاراتها حتى إلى الاستثمار الصناعي بواسطة العقارات الموجودة والتابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة.¹

وكما هو معروف ومطلوب من الناحية القانونية أن عقود الإمتياز عادة ما تنصب على العقارات الصناعية وتستنمر فيها هذه النوعية من الملكية العقارية، ومن ثمة نستنتج أن هذه الشروط متوفرة في المنشآت الرياضية باعتبارها عقارا وعقارا بالتخصيص كما فصلنا في الدراسة السابقة.

ولما كانت الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة هي الموجهة لإنجاز مشاريع الإستثمار كوعاء أساسي لاستقبال المشاريع الإستثمارية، فنستشف أن المشرع الجزائري اعتمد على المعايير المعروفة في النظرية التقليدية للتفريق بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتتمثل هذه المعايير في معيار الغرض من استغلال الملك معتمدا في ذلك على القانون 30-90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14-08 المتعلق بالأملاك الوطنية في مادته الثانية (02) منه والتي تتضمن على «أن الأملاك الوطنية تشتمل على مجموعة من الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الولاية، والبلدية»²

¹ - أنظر: المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أفريل سنة 2007، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المنبثقة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة...، ج ر العدد 27 المؤرخ في سنة 06 مايو 2009، ص، ص 16-17.

² - أنظر: أ. قني سعيدة، الطبيعة القانونية على العقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث العدد رقم 03، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، ص 170.

المطلب الثاني:

الشروط القانونية والتنظيمية لمنح عقد الإمتياز الإداري على المنشأة الرياضية.

ولما كان المرفق العام يكتسي أهمية بالغة في القانون الإداري، وفي تسيير الشؤون العامة واحتياجات الجمهورية نظرا للتطورات المتزايدة باستمرار وإطراد، وما قد تعرفه الدولة من تأخر واستثناءات في تنفيذ مشاريعها، لهذا كان لزاما بأن تركز (الدولة) تشريعات وتنظيمات تساير التغيرات وتطورات النظام الإقتصادي والاجتماعي وحتى السياسي للدولة والمجتمع، وقصد تحسين الخدمة العامة وضمان السير الحسن للمرفق العام الأمر الذي أدى إلى ظهور وتطبيق قوانين لاستخدامها كآليات جديدة لإستغلال وإستثمار الوعاء العقاري للدولة من أجل المنفعة العامة تطبيق السير المرفق العام بانتظام وإطراد، وكذلك حفاظا على التوازن المالي للعقد الإداري الممنوح، وتحاشيا من التصرفات الضارة التي قد تطرأ أحيانا من تصرفات الإدارة العمدية والغير عمدية وحدوث ظروف مفاجئة وذلك وفقا لنظريتي فعل الأمير الظروف الطارئة .

فعلى هذا الأساس سنتناول في فروع هذا المطلب بعض من التقنيات التي حاول

من خلالها المشرع الجزائري ضبط كيفية منح إستغلال المرافق العامة وذلك فيما يلي:

الفرع الأول:

الشروط القانونية:

أولاً: القانون رقم 10-04¹ الصادر في: 2004/08/14.

حيث نص في مادته 24 منه على ما يلي: «تسهر الدولة والجماعات المحلية بالتنسيق مع الاتحاديات الرياضية المعنية والنوادي الرياضية، على إحداث مراكز لتكوين المواهب الرياضية»

ثانياً: الأمر رقم 04-08 الصادر في أول سبتمبر 2008²

حيث نص في مادته الأولى (01) على أنه: «يهدف هذا الأمر إلى تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية...»

ثم أضافت المادة الرابعة (04) منه على أن «المدة المحددة للاستثمار في هذه المشاريع والتي هي ثلاث وثلاثون سنة (33 سنة) قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة (99 سنة)»

¹ - أنظر: القانون رقم 10-04، المرجع السابق.

² - أنظر: الأمر رقم 04-08 الصادر في: أول رمضان 1429 الموافق لـ أول سبتمبر 2008، يحدد شروط وكميات منح الإمتيازات على الأراضي التابعة للإصلاحات العامة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. ج ر العدد 49 الصادر في 03 سبتمبر 2008، ص 03.

ثالثا: المرسوم التنفيذي رقم 09-97 الصادر في 22 فيفري 2009.

الذي نص في مادته الأولى (01) على «يحدد هذا المرسوم شروط إحداث مراكز تكوين المواهب الرياضية وتنظيمها وسيرها واعتمادها ومراقبتها، تطبيقا لأحكام المادة 24 من القانون 04-10 المؤرخ في 27 جمادى عام 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 والمتعلق بالتربية البدنية والرياضية...»

الفرع الثاني:

الشروط التنظيمية

هي تلك الشروط التي تفرضها الإدارة مانحة عقد الإمتياز على الطرف الآخر أي الممنوح له سواء كان شخص معنوي أو طبيعي، فتقوم الإدارة بتحديد أوامرها باعتبارها سلطة عامة في وثيقة قانونية والتي هي دفتر الشروط¹ والذي هو:

أولا: تعريف دفتر الشروط

وهو وثيقة نموذجية معدة وفقا لطلب العرض المفتوح من طرف لإدارة عامة ما وفقا لشروط منها وصادرة عن هذه الإدارة، والتي هي صاحبة عرض المشروع المطروح.

وفي طيات دفتر الشروط بنودا في فحواها شروطا لتنفيذ خدمات مطلوبة من الإدارة المانحة للمشروع، وبأسعار مذكورة في رسالة عرض الصفقة لبداية تسيير المشروع المتفق عليه بين الإدارة الفاتحة والمستثمر (الممنوح له)، تحت طائلة فسخ الصفقة العمومية

¹ - أنظر: نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق التراضي للقطع الأرضية التابعة للأماكن الوطنية، ج ر العدد 27 المؤرخ في 06 ماي 2009، ص 13.

وبقوة القانون وإعادة وضعها تحت التسيير المباشر للإدارة المانحة في حالة إخلال الطرف الآخر¹ وتقاعسه.

ثانيا: شروط اللجوء إلى دفتر الشروط.

بالرجوع إلى قانون الإدارة المحلية (البلدية والولاية)، نجده يشترط على الإدارة العامة عند اللجوء إلى هذه الطريقة في الإدارة وتسيير المرافق العامة مايلي:

1/ تعذر إدارة تسيير المرفق العام بإحدى الطرق العامة (الاستغلال المباشر، والمؤسسة العامة).

2/ ضرورة إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو الولائي حسب الحالة.

3/ إبرام اتفاق (عقد امتياز) بين الطرفين شريطة أن يكون مطابقا لدفتر الشروط النموذجي. الذي يحدد القواعد القانونية السارية على المرافق العامة، والذي تضعه وتعدده الإدارة مسبقا وبإرادتها المنفردة.²

وتأسيسا بمواد الجماعات المحلية لكل من البلدية والولاية التي تنص على شروط استعمال دفتر الشروط:

¹ - أنظر: نموذج دفتر الشروط: لإنجاز مشروع مركب رياضي جوارى بمرسط ولاية تبسة بتاريخ 16 مارس 2016، ص 03. [أنظر الملحق]

² - أنظر: أ. د. محمد الصغير بعلي: المرجع السابق، ص، 279، ص 283.

1/ حيث جاء في المادة 155 من القانون البلدي «يمكن للمصالح العمومية البلدية المذكورة في المادة 149 أعلاه أن تكون محل امتياز طبقا لتنظيم الساري المفعول، يخضع الإمتياز لدفتر الشروط نموذجي يحدد عن طريق التنظيم»¹

2/ والمادة ونصت المادة 149 من قانون الولاية رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 27 فبراير سنة 2012 المتعلق بالولاية: «إذا تعذر باستغلال المصالح العمومية الولائية المذكورة في المادة 146 اعلاه عن طريق الاستغلال المباشر أو مؤسسة فإنه يمكن للمجلس الشعبي الولائي الترخيص باستغلالها عن طريق الإمتياز طبقا للتنظيم المعمول به، يخضع الإمتياز دفتر الشروط نموذجي يحدد عن طريق التنظيم...»²

وبالرغم من اعتماد الإدارة العامة على شروط دفتر الشروط طبقا لما تمتع به من سلطان الإرادة إلا أنه وحفاظا على علاقة **المنتفع بالملتزم** وباعتبار أن هذه العلاقة مبنية على أساس نظرية "الاشتراط لمصلحة الغير" المعروفة في القانون المدني، إلا أن الملتزم قد يتعرض إلى **أضرار وظروف طارئة** قد تخل ببند العقد. وضمان سير المرفق العام **بانتظام وإطراد** (مبدأ الاستمرارية) من طرف الملتزم من جهة وضرورة تدخل الإدارة العامة، فهناك أحكام أنشأها القانون للتوفيق بين مصلحة الطرفين

¹ - تنص المادة 155 من القانون البلدي رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011، قانون الجماعات المحلية، ص 24.

² - تنص المادة 149 من قانون الولاية رقم 12-07 المؤرخ 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 27 فبراير سنة 2012، ج ر العدد 12 الصادر في 29 فيفري 2012، ص 22.

الفرع الثالث: نظرية التوازن المالي:

يرجع أصل هذه النظرية الى الحكم الصادر من مجلس الدولة الفرنسي في جلسته المؤرخة في 11 مارس 1910، فاستقرت عليه الآراء الفقهية وأحكام القضاء كأساس يستند عليه لضبط الالتزامات التعاقدية مع الإدارة العامة.

وتتمثل هذه الحالة في حدوث وقائع استثنائية مالية تعيق مواصلة تنفيذ العقد مرهقة بذلك كاهل الملتزم ماديا.

فتعمل الإدارة على سد ومنع أي اختلال في التوازن المالي للعقد، أي تحمل الإدارة العامة جزءا من الأعباء المالية مع الملتزم، نظير ما تتمتع به من حقوق وسلطات عامة، وفقا لنظيرتي فعل الأمير والظروف الطارئة:

اولا: نظرية فعل الأمير: يقصد بها الأعمال والاجراءات المشروعة والتي تقوم بها الإدارة مانحة الامتياز والتي من شأنها أن ترهق الطرف الملتزم ماليا.

ثانيا: نظرية الظروف الطارئة: مفادها أنه في حالة حدوث ظرف طارئ، لم يكن متوقعا أثناء تنفيذ العقد، فيحدث بذلك إخلالا في التوازن المالي لدرجة تحمل الملتزم أعباء إضافية تفوق قدرته المالية، فله الحق في طلب من الإدارة العامة بتعويضه أو تحمل جزء من التكاليف.

المبحث الثاني:

التخطيط الإداري للمنشأة الرياضية

نظرا لما ترمي إليه سياسة الدولة من أهداف تنموية، فقد عملت على ترسيخ المشاريع الرياضية وتشبيدها في الواقع وفقا للتخطيط، والذي هو استراتيجية واضحة ومحددة ستسمح بضمان برمجة الأعمال الرياضية، لتصبح الرياضي بمنشئاته العقارية جزءا من السياسة العامة للدولة، هادفة من وراء ذلك إلى تحقيق الرغبات العامة للمجتمع، لذلك سنحاول في بحثنا هذا على التعرف على معنى التخطيط الإداري وفق ما يلي:

المطلب الأول:

معنى التخطيط الإداري

يعد التخطيط الإداري عنصرا أساسيا من عناصر تسيير الإدارة الحديثة، إذ لا يمكن تنفيذ الأعمال والبرامج الإدارية دون التخطيط لها، فهو مرحلة التفكير في المستقبل والتنبؤ بالمشكلات واحتياجات المجتمع، فهو عنصر أساسي للإدارة قبل تنفيذ أي عمل في كل المجالات، ومن ثمة الانتهاء باتخاذ القرارات المتعلقة بما يجب عمله وكيف ومتى يتم ذلك.

الفرع الثاني:

أنواع وأهمية التخطيط للمنشأة الرياضية.

سنعالج التخطيط هنا من الناحية الزمنية وذلك بارتباط عقد الإمتياز بالمدة كما

درسنا في السابق:

أولاً: التخطيط الزمني.

وينقسم إلى نوعين:

- تخطيط طويل المدى: ويقصد بذلك إعداد خطة قد يستغرق تنفيذها فترة زمنية طويلة، وذلك في المشاريع الضخمة وقد تتراوح هذه الخطة بين 15 و 20 سنة.
- أما المشاريع القصيرة المدى فقد تتراوح مدة التخطيط لها بين 4 إلى 7 سنوات.

ثانياً: أهمية التخطيط الإداري.

إن للتخطيط الإداري دور فعال في تحقيق أهداف الهيئات الرياضية لما له من دور في تحديد الأهداف المحلية أو القومية، فبواسطة التخطيط الإداري يمكن تحديد الأهداف المرسومة لإنشاء مراكز تكوينية محلية أو دولية، أو الوصول بالنخب الرياضية إلى مستوى الاحترافية العالمية.¹

¹ - أنظر: افروحين غنية: في نظرية ومنهجية التربية البدنية والرياضية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، معهد التربية البدنية والرياضية، سيدي عبد الله، الجزائر، 2007-2008، ص 57 وما يليها.

المطلب الثاني:

أنواع المنشآت الرياضية

كما بينا في السابق أن مصدر ظهور المنشأة الرياضية يعود إلى الاغريق، أين ظهرت أول تظاهرة رياضية عام 1468 قبل الميلاد، وبعدها في عام 1890م تاريخ إعادة الألعاب الأولمبية، وهو البداية الحقيقية للتقدم العلمي للمنشآت الرياضية بفنون معمارية متطورة ومتنوعة، وأصبحت مجهزة بوسائل وتجهيزات حديثة من تكنولوجيا عالية، وتجهيزات رياضية تتماشى ومتطلبات أنواع الرياضات، وذلك يعود الفضل فيه إلى عملية التخطيط الإداري المحكمة، مما أدى بظهور منشأة رياضية بطراز الحديث ومتطور أين بفضل التخطيط الإداري الاستراتيجي ينتقل الشيء من مرحلة إلى أخرى كما عرفه الدكتور "زكي محمد محمد حسن" بأنه «مجموعة من الإجراءات التي يستطيع الأفراد بواسطتها الانتقال من موقفهم الحالي إلى موقف مستقبلي مرغوب، وعملية التخطيط تشمل التعرف على الاحتياجات ثم البحث عن الوسائل المناسبة للوفاء بهذه الاحتياجات»¹

إذن: فعملية التخطيط الإداري المحكمة لا شك أنه سيظهر أمامنا العديد من أنواع وأصناف المنشآت الرياضية وذلك ما سنتناوله في مايلي:

الفرع الأول:

تصنيف المنشآت الرياضية.

يمكن تصنيف المنشآت الرياضية إلى عدة أنواع ومن بينها:

¹ - أنظر: أ. د. زكي محمد محمد حسن: المرجع السابق، ص 33.

أولاً: منشآت مكشوفة.

وهي المنشآت الخارجية مثل ملاعب كرة القدم.

ثانياً: منشآت مغطاة.

وهي المنشآت الداخلية مثل قاعات وملاعب كرة اليد، قاعات الملاكمة.

وتنقسم من حيث الرياضات إلى:

1/ رياضات جماعية مثل كرة اليد، كرة السلة.

2/ رياضات فردية مثل رياضة التنس، الملاكمة، العدو، وسباقات فوق المضمار

داخل الملاعب.

الفرع الثاني:

مكونات المنشآت الرياضية وخصائصها.

تتكون المنشآت الرياضية كبنائية عقارية ممايلي:

أولاً: الملعب الرئيسي.

يشمل ملعب لكرة القدم وحوله مضمار اللعب والعدو مسافته قد تتراوح بين 400

متر فأكثر، إضافة إلى تجهيزات خاصة بألعاب القوى بأنواعها، إضافة إلى مدرجات

للمتفرجين.

ثانيا: الصالة المغطاة.

والتي تقدر أبعاد الحلبة فيها بين 45 متر طولا و 27 متر عرضا، ومن مميزاتها أنها تحتوي أكثر من رياضة

ثالثا: مراكز السباحة.

تقدر مساحته بين 50 إلى 21م كمنشأة للمبتدئين.

إضافة إلى مناطق الإقامة للممارسين الرياضيين وخدمات مركزية هدفها تقديم الخدمات العامة في المنشآت الرياضية كالإمداد بالكهرباء، الاتصالات، أماكن لركن السيارات، أمن، ...

خلاصة الفصل الثاني:

إذن وبعد أن تطرقنا في هذا الفصل الثاني إلى مراكز التكوين الرياضي في الجزائر وبعد أن كيفنا تصنيف ملكية المنشآت الرياضية كعقار صناعي تابع للأملاك الخاصة للدولة في المبحث الأول بمطلبين، في الأول تطرقنا فيه إلى الأساس القانوني لملكية المنشآت الرياضية، وفي المطلب الثاني عرفنا الكيفية والآلية القانونية التي ينشأ من خلالها عقد الإمتياز على المنشآت الرياضية، والتي هي مجموعة من التشريعات القانونية وأسلوب تنظيمي بين الإدارة مانحة الإمتياز والملتزم، وهو دفتر الشروط والذي في فحواه تنفيذ التزامات بين الطرفين من أجل السير الحسن للمرفق العام وحرص الإدارة العامة على المصلحة العامة للمجتمع.

وبالرغم من إتصاف الإدارة العامة ومانحة عقد الإمتياز الإداري بالسلطة العامة، وتمتعها بسلطة توقيع حتى الجزاءات على الطرف الآخر، إلا أنها قد تتنازل وتتدخل في حالة حدوث اختلال في التوازن المالي للعقد من خلال تحمل الطرف الملتزم أعباء قد تحدث من جراء الظروف الطارئة، والتي قد تتعدى طاقته المالية، وأيضا من تصرفات الإدارة التعسفية أو ما تسمى بنظرية فعل الأمير.

الخاتمة

الخاتمة:

ومن خلال دراستنا موضوع منح عقد الامتياز الإداري على المنشأة الرياضية في التشريع الجزائري فقد توصلنا إلى:

أولاً: النتائج:

1/ لما كان من أدوار الدولة التنازل عن أملاكها العقارية الخاصة إلى طرف آخر والذي هو المستثمر سواء كان شخص معنوي أو طبيعي بآلية قانونية ألا وهو عقد الامتياز الإداري.

2/ وبالرغم من تنازل الدولة عن أسلوب التسيير المباشر إلى أسلوب التسيير الغير مباشر إلى طرف آخر (الممنوح له)، مع حفاظها على حقها في الرقابة القبلية واللاحقة.

3/ من أجل اسقاط عقد الامتياز الإداري كنموذج على المنشأة الرياضية كعقار، وبالمقارنة مع العقود الإدارية الأخرى (عقد التفويض الإداري، وعقد البوت) وجدنا أن عقد الامتياز الإداري هو الامثل لتسيير المرافق العامة ومن أجل تحقيق المصلحة العامة.

4/ تعتبر طبيعة المنشأة الرياضية باعتبارها كيانا بنويا مركبا باعتباره عقارا بالتخصيص ومصنفا ضمن الملكية الوطنية الخاصة والتابعة لأملاك الدولة.

ثانياً: التوصيات:

1/ على المشرع الجزائري وبالاعتماد على نظرية التخصيص في أنواع العقارات بوضع تسمية للمنشآت الرياضية (العقار الرياضي).

2/ ونظرا للدور المحوري لهذا العقار وجب على المشرع الجزائري سن تشريعات تهتم بتطوير هذا النوع من التصنيف العقاري.

3/ وللدور الهام الذي يؤديه هذا المرفق العام في تطوير أنواع الرياضات وظهور مواهب وكفاءات دولية، وحاجة المجتمع المدني لمثل هذه المنشآت العقارية، يجب تصنيف هذا العقار ضمن الوعاء العقاري في الحافظة العقارية للدولة.

4/ يجب وضع رقابة إدارية صارمة من أجل إنجاز مثل هذه لمشاريع الاستثمارية وانجاحها.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ/ الدساتير:

1. الدستور الجزائري لسنة 1989

ب/ القوانين:

2. القانون رقم 04-10 المؤرخ في 14 غشت 2004، المتعلق بالتربية البدنية والرياضية والتجهيزات والمنشآت الرياضية، ج ر العدد 52 المؤرخ في 18 غشت 2004

3. القانون البلدي رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011، قانون الجماعات المحلية.

4. قانون الولاية رقم 12-07 المؤرخ 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 27 فبراير سنة 2012، ج ر العدد 12 الصادر في 29 فيفري 2012.

5. القانون رقم 13-05 المؤرخ في 14 رمضان عام 1433هـ، الموافق لـ 23 يوليو 2013م، يتعلق بتنظيم الأنشطة البدنية والرياضية وتطويرها، ج ر العدد 39 المؤرخ في 31 يوليو 2013.

ج/ الاوامر:

6. الأمر 58/75 المؤرخ في 26/9/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر العدد 78، المؤرخ في: 30 سبتمبر 1975.

7. الأمر رقم 04-08 الصادر في: أول رمضان 1429 الموافق ل أول سبتمبر 2008، يحدد شروط وكميات منح الإمتيازات على الاراضي التابعة للإصلاحات العامة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. ج ر العدد 49 الصادر في 03 سبتمبر 2008.

د/ المراسيم

8. المرسوم التنفيذي 69-308 المؤرخ في 05 جمادى الأولى 1417هـ الموافق ل 18 سبتمبر 1996 يتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، ج ر العدد 55 الصادر بتاريخ 12 جمادى الأولى 1471هـ.

9. المادة الأولى المؤرخة في 6 مايو 2006 المتعلقة ب القطعة الأرضية موضوع الإمتياز هذا موجهة لاستيعاب مشروع استثماري كل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الإمتياز، ج ر العدد 27 المؤرخ في 06-052-2009.

10. نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق التراضي للقطع الأرضية التابعة للأموال الوطنية، ج ر العدد 27 المؤرخ في 06 ماي 2009.

11. المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المنبثقة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة...، ج ر العدد 27 المؤرخ في سنة 06 مايو 2009.

12. المرسوم التنفيذي 11-340 المؤرخ في 28 شوال 1432 الموافق لـ 26 سبتمبر 2011 يحدد كفاءات منح امتياز استعمال الموارد المائية السطحية والبحيرات لتطوير النشاطات الرياضية، ج ر العدد 54، الصادر في 2 أكتوبر 2011.

هـ/ التعليمات:

13. التعليم رقم 94-03/842، المؤرخة في 07 سبتمبر 1994، الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية، بعنوان امتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها.

ثانياً: المراجع

1. الدليل القانوني، الأسئلة في القانون "الإيجار العقاري"، برتي للنشر، الجزائر، 2015.
2. زكي محمد محمد حسن، كلية التربية الرياضية للبنين، جامعة الاسكندرية، دار الكتاب الحديث، جمهورية مصر العربية.
3. الطماوي سليمان، مبادئ القانون الإداري، إدارة الفكر العربي، مصر، 2007.
4. الطماوي سليمان، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الأول، دار الفكر العربي، القاهرة.
5. علي علي سليمان، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط5، الجزائر، 2003.
6. محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
7. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2013.

8. مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة، امتياز الشركات المختلطة -b.o.t، تفويض المرفق العام، دراسة مقارنة، مج 01، ط 02، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2014.
9. نادية ظريفي، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، د.ط، 2010.

ثالثا: الرسائل الجامعية

1. افروحين غنية: في نظرية ومنهجية التربية البدنية والرياضية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، معهد التربية البدنية والرياضية، سيدي عبد الله، الجزائر، 2007-2008.

رابعا: المجلات والدوريات

2. قني سعيدة، الطبيعة القانونية على العقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث العدد رقم 03، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشباب والرياضة
مديرية الشباب والرياضة لولاية تبسة

دفتر شروط لطلب العروض المفتوح مع اشتراط القدرات الدنيا

رقم العملية: NK 5 742 2 262 112 12 01

عنوان العملية : Réalisation et équipement d'un complexe
sportif de proximité à Morssott

المشروع: انجاز مركب رياضي جوارى بمرسط

الحصة 02 / المحول الكهربائي - التدفئة المركزية - الإنارة الخارجية والتهوية الخارجية -

ساحة لعب كرة القدم معشوشبة اصطناعيا

العرض التقني

1. التصريح بالإقتناء،
2. دفتر الشروط ،

.....: المتعهد:

.....: العنوان:

.....: مدة الإنجاز:

دفتر التعليمات الخاصة
الشروط الإدارية

المادة 01: التعريف بالأطراف المتعاقدة

هذه الصفقة مبرمة بين السيد والي الولاية ممثل من طرف السيد: مدير الشباب والرياضة لولاية تبسة و المسمى "بالمصلحة المتعاقدة" (الإدارة) من جهة.

و مؤسسة:

ممثلة من طرف السيد :

و المسمى "بالمعامل المتعاقد (المقولة)" من جهة أخرى.

المادة 02: موضوع الصفقة

موضوع طلب العروض يخص :

المشروع: إنجاز مركب رياضي جوارى بمرسط

الحصة 02 / المحول الكهربائي - التدفئة المركزية - الإنارة الخارجية والتهوية الخارجية -

ساحة لعب كرة القدم معشوشبة اصطناعيا

لمادة 03 : تعريف الصفقة و محتوى أسعار الوحدة

أبرمت هذه الصفقة بالتمتع على أساس قائمة سعر الوحدة أي أن الدفع يتم بتطبيق سعر الوحدة على الكمية المنجزة فعلا.

أسعار الوحدة تحتوي على كل المصاريف المسددة من طرف المتعامل المتعاقد من أجل الإنجاز الكامل للأشغال المحددة في هذه الصفقة، التكاليف العامة، تكاليف أخرى وبصفة عامة كل المصاريف الضرورية والمباشرة دون الرسم على القيمة المضافة.

المادة 04 : الوثائق المكونة للصفقة

الوثائق المكونة لهذه الصفقة :

- رسالة العرض،
- التصريح بالاكنتاب،
- التصريح بالنزاهة،
- دفتر التعليمات الخاصة (الشروط الإدارية)،
- دفتر التعليمات المختلفة،
- دفتر التعليمات التقنية،
- تعريف الأسعار الوحدوية،
- كشف الأسعار الوحدوية،
- التفصيل الكمي و التقديري،
- رزنامة تنفيذ الأشغال بكل مراحلها .

المادة 05 : كيفية إبرام الصفقة

أبرمت هذه الصفقة بعد طلب عروض مفتوح مع اشتراط القدرات الدنيا طبقا للمواد 42 و 44 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16/09/2015 ، و المتضمن تنظيم الصفقات العمومية.

المادة 06 : مبلغ الصفقة

حدد مبلغ الصفقة حسب البيان الكمي والتقديري بالأحرف الكاملة والأرقام وشاملا لكل الرسوم :-

و بالأرقام : (.....) ش.ك.ر.

المادة 07: شروط تسوية الصفقة

تدفع مبالغ الأشغال المنجزة اثر تقديم وضعية الأشغال الشهرية من طرف المتعامل المتعاقد مصحوبة ببيان متضارب عن الأشغال مؤشر من الطرفين بعد التدقيق و المصادقة عليها من طرف صاحب المشروع و وضعية الأشغال يتم تقديمها إلى صاحب المشروع في عشرة (10) نسخ.

المادة 8 : الأشغال الإضافية والناقصة

بأمر محرر وممضي من طرف صاحب المشروع ، يمكن أن يكون تعديل في الكشف الكمي والتقديري بشرط أن تضاف أو تطرح هذه الأشغال المعدلة عن طريق ملحق مصادق عليه طبقاً للمواد 135، 136، 137، 138 و 139 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية ، والمواد 30، 31 و 32 من دفتر الشروط الإدارية العامة المصادق عليه بتاريخ 1964/11/21.

المادة 09 : مدة الإنجاز

تحدد مدة الإنجاز ب : بما فيها أيام آخر الأسبوع و العطل تبدأ هذه المدة ابتداء من تاريخ التبليغ المحدد على الأمر بالخدمة الصادر من طرف صاحب المشروع.

المادة 10 : تعيين بنك محل الوفاء

الدفع يكون مبنياً على وضعية الأشغال المقدمة من طرف المتعامل المتعاقد، تتحرر الإدارة من المبالغ المستحقة وذلك بدفعها للحساب البنكي المفتوح باسم :

المادة 11 : شروط الفسخ

طبقاً للمواد 149، 150، 151 و 152 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 ، والمتضمن تنظيم الصفقات العمومية ، في حالة عدم تنفيذ المتعامل المتعاقد التزاماته، تنذره المصلحة المتعاقدة ليفي بالتزاماته التعاقدية في أجل محدد وإذا لم يتدارك المتعاقد تقصيره في الأجل الذي حدده الإنذار المنصوص عليه أعلاه، يمكن للمصلحة المتعاقدة ان تفسخ الصفقة من جانب واحد.

لا يمكن الاعتراض على المصلحة المتعاقدة بفسخ الصفقة عند تطبيقها البنود التعاقدية في الضمان والملاحقات الرامية إلى إصلاح الضرر الذي لحقها بسبب سوء تصرف المتعامل المتعاقد معها.

وطبقاً للمواد 149، 150، 151 و 152 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية ، زيادة على الفسخ من جانب واحد، المنصوص عليه أعلاه، يمكن القيام بالفسخ التعاقدية للصفقة حسب الشروط الصريحة الواردة لهذا الغرض.

في حالة فسخ صفقة جارية التنفيذ باتفاق مشترك، يوقع الطرفان وثيقة الفسخ التي يجب أن تنص على تقديم الحسابات المعدة تبعاً للأشغال المنجزة والأشغال الباقية وكذلك تطبيق مجموع بنود الصفقة بصفة عامة.

كما يمكن فسخ هذه الصفقة طبقاً للمواد : 9-11-18-30-31-34-35 و 37 من دفتر الشروط الإدارية العامة المصادق عليه بقرار وزاري مشترك بتاريخ 21 نوفمبر 1964.

المادة 12 : طابع و حقوق التسجيل

هذه الصفقة معفاة من إجراءات الطابع و حقوق التسجيل طبقاً لأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتعلق بقانون التسجيل و الأمر 103/76 المؤرخ في 1976/12/09 و المتضمن قانون الطابع.

المادة 13 : المناولة

- لا تخضع اشغال هذه الصفقة للمناولة

المادة 14 : تحيين و مراجعة الأسعار

أسعار هذه الصفقة ثابتة غير قابلة للتحيين و لا للمراجعة.

المادة 15 : التسبيقات

طبقاً للمواد من 108 إلى 115 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية ، يمكن للمتعامل المتعاقد طلب تسبيق جزافي يقدر بـ 15 % من مبلغ الأولي للصفقة على ان تدفع لهذا الأخير على مرة واحدة و تسبيقات على التموين لا تتجاوز 20 % من مبلغ الصفقة و يسمح بها في الحالات التالية:

- لا تدفع التسبيقات إلا إذا قدم المتعامل المتعاقد مسبقاً كفالة بنكية بقيمة معادلة يصدرها بنك جزائري أو صندوق ضمان الصفقات العمومية أو بنك أجنبي معتمد من طرف الدولة وتحرر هذه الكفالة حسب الصيغ التي تلائم المصلحة المتعاقدة و البنك التي تنتمي إليه طبقاً للمادة 75 من نفس المرسوم.

- تقديم عقود أو طلبات مؤكدة للمواد الفردية لتنفيذ الصفقة مع التزام صريح من طرف المتعامل المتعاقد بإيداع المواد المعنية في الورشة خلال أجل يتماشى مع الرزنامة التعاقدية.

- لا يجوز للمتعامل المتعاقد ان يتصرف في التموينات التي حضيفت بتسبيقات للأشغال المنصوص عليها في الصفقة.

المادة 16 : استعادة التسبيقات

طبقاً للمادة 116 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16/09/2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية ، تتم استعادة التسبيق الجزافي و التسبيقات على التمويل عن طريق اقتطاعات من مبالغ المدفوعة في شكل دفع على الحساب أو تسوية على رصيد الحساب تقوم بها المصلحة المتعاقدة، تتم التسبيقات حسب وتيرة تحدد تعاقدياً بخضم من المبالغ التي يستحقها حائز الصفقة و مهما يكن من أمر فانه يجب ان ينتهي استرجاع التسبيقات إذا بلغ مجموع مبالغ المدفوعة بنسبة 80 % من مبلغ الصفقة.

المادة 17 : الرهن الحيازي

في حالة رهن هذه الصفقة يعين:

- كمحاسب مكلف بالدفع السيد أمين الخزينة لولاية تبسة
 - كموظف مؤهل لتقديم المعلومات الخاصة السيد والي الولاية ممثل من طرف السيد مدير الشباب والرياضة لولاية تبسة
- و ذلك طبقاً للمادة 145 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16/09/2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية ،

المادة 18 : العقوبات المالية بسبب التأخير

في حالة عدم إنهاء الأشغال كما هو منصوص عليه في المادة 09 السالفة الذكر ، يطبق على المتعامل المتعاقد عقوبة مالية حيث يحدد مبلغ العقوبة كما يلي :

م

----- = ع

7 x أ

ع : العقوبة المالية اليومية المطبقة.

أ : مدة الإنجاز معدودة بالأيام (بما فيها أيام العطل و نهاية الأسبوع)

م : مبلغ (الصفقة + الملحقات)

هذه العقوبة تطبق دون إعدار مسبق.

تحدد القيمة القصوى للعقوبة المالية بنسبة 10% من مبلغ الصفقة زائد مبالغ الملحقات ان وجدت

المادة 19 : حالة القوة القاهرة

بعنوان هذه الصفقة يقصد "بقوة القاهرة" كل حدث يجعل في الظروف الغير متوقعة والخارجة عن إرادة الطرفين المتعاقدين تنفيذ هذه الصفقة مستحيلًا. عند وقوع المتعامل المتعاقد في حالة قوة القاهرة يجب عليه اتخاذ كل الإجراءات اللازمة في أقصر مدة لمعالجة عدم قدرته على تنفيذ التزاماته التعاقدية. يجب أن تبلغ حالة القوة القاهرة في مدة ثمانية و أربعون (48) ساعة، يتخذ الطرفان المتعاقدان كل الإجراءات المعقولة قصد تخفيف عواقب هذه الأخيرة . و يقصد بالقوة القاهرة في إطار هذه الصفقة كل من :

- العواصف الاستثنائية

- الفيضانات الاستثنائية

- الزلزال

- شغب عمومي.

- برودة الطقس درجة الحرارة اقل من 20 درجة

المادة 20 : التأمينات

طبقاً للأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/10/1995 و المتعلق بالتأمينات:

1- تبقى المقاوله مسؤولة عن كل الأضرار و التلف الذي تسببه للغير و ذلك نتيجة لسير الورشات، و هي مسؤولة كذلك عن الأضرار الناتجة عن نقل العتاد و المواد خلال مرورها بالأماكن الخاصة في حالة الحوادث التعويض عن الأضرار يكون على عاتق المقاوله أو على عاتق المتسبب في ذلك و في كل الحالات المصلحة المتعاقدة غير مسؤولة عن الحوادث ولو جزئياً.

2- المقاوله تؤمن ما يلي:

- المسؤولية المدنية بالنسبة للغير التي تغطي كل الأضرار الجسدية و المادية التي تمس الغير أثناء إنجاز المشروع.
- تأمين كل أنواع حوادث العمل بالنسبة لعمالها.

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات	
الصفحة	الموضوع
01	مقدمة
الفصل الأول: عقد الإمتياز الإداري	
05	تمهيد
06	المبحث الأول: عقد الإمتياز الإداري في التشريع الجزائري
07	المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز الإداري
07	الفرع الأول: التعريف الفقهي:
08	الفرع الثاني: التعريف القانوني
09	الفرع الثالث: تعريفه حسب المشرع الجزائري.
09	المطلب الثاني: خصائص عقد الإمتياز وميزته عن بعض العقود الأخرى.
10	الفرع الأول: خصائص عقد الإمتياز
10	أولا: عقد إداري موضوعه الإمتياز
11	ثانيا: عقد زمني لتسيير واستغلال مرفقا عاما.
11	الفرع الثاني: ميزة عقد الإمتياز الإداري عن بعض العقود الأخرى.
12	أولا: عقد التفويض الإداري.
14	ثانيا: عقد البوت.
18	المبحث الثاني: مفهوم المنشآت الرياضية.
18	المطلب الأول: ماهية المنشأة الرياضية
20	الفرع الأول: تعريف المنشأة الرياضية.
21	الفرع الثاني: تعريف المنشأة الرياضية فقها وقانونا
21	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمنشأة القانونية.

22	الفرع الأول: شروط العقار بالتخصيص
23	الفرع الثاني: التصنيف القانوني للمنشأة الرياضية.
24	خلاصة الفصل الأول:
الفصل الثاني: مراكز التكوين الرياضي في الجزائر	
27	تمهيد
28	المبحث الأول: التصنيف القانوني في ملكية للمنشأة الرياضية.
28	المطلب الأول: الأساس القانوني لملكية المنشآت الرياضية
29	الفرع الأول: تعريف الملكية الخاصة
29	الفرع الثاني: نوعية عقار المنشآت الرياضية
31	المطلب الثاني: الشروط القانونية والتنظيمية لمنهج عقد الإمتياز الإداري على المنشأة الرياضية.
32	الفرع الأول: الشروط القانونية:
32	أولاً: القانون رقم 04-10 الصادر في: 2004./08/14
33	ثانياً: الأمر رقم 08-04 الصادر في أول سبتمبر 2008
33	ثالثاً: المرسوم التنفيذي رقم 09-97 الصادر في 22 فيفري 2009
33	الفرع الثاني: الشروط التنظيمية
34	أولاً: تعريف دفتر الشروط
36	ثانياً: شروط اللجوء إلى دفتر الشروط
37	المبحث الثاني: التخطيط الإداري للمنشأة الرياضية
38	المطلب الأول: معنى التخطيط الإداري
38	الفرع الأول: أسس التخطيط للمنشأة الرياضية

38	أولاً: تحديد الأهداف
38	ثانياً: تحديد العوامل المساعدة والأهداف المحددة.
38	الفرع الثاني: أنواع وأهمية التخطيط للمنشأة الرياضية.
39	أولاً: التخطيط الزمني.
39	ثانياً: أهمية التخطيط الإداري.
40	المطلب الثاني: أنواع المنشآت الرياضية
40	الفرع الأول: أنواع المنشآت الرياضية
40	أولاً: منشآت مكشوفة
40	ثانياً: منشآت مغطاة
41	الفرع الثاني: مكونات المنشآت الرياضية وخصائصها
41	أولاً: الملعب الرئيسي.
41	ثانياً: الصالة المغطاة.
41	ثالثاً: مراكز السباحة.
42	خلاصة الفصل الثاني
44	الخاتمة
47	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق
	فهرس الموضوعات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



ملخص

تطرقنا في بحثنا هذا إلى عقد الامتياز الإداري كنموذج للاستثمار في العقار في التشريع الجزائري وأحطناه بمقارنة بينه وبين عقدي الامتياز آخرين، وهما عقد التفويض الإداري وعقد البناء والتشغيل وتسليم الملكية (bot)، وأخذنا من عقد الامتياز الإداري وأسقطناه كنموذج ملائم للاستثمار على البناية الرياضية كمنشأة رياضية في القانون الجزائري، وهي تظهر للعيان وفقا لتخطيط إداري محكم..

وباعتبارها مصنفة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، ومنتمية للعقار الصناعي وكان الأجدر بالمشروع أن يعطيها تسمية خاصة ضمن الوعاء العقاري للحافظة الوطنية للدولة بتسمية العقار الرياضي

الكلمات المفتاحية:

عقد الامتياز الإداري - عقد التفويض الإداري - عقد البناء والتشغيل وتسليم الملكية - العقار الفلاحي - العقار السياحي - العقار الصناعي - العقار الرياضي - دفتر الشروط - المنشأة الرياضية - التخطيط الإداري.

résumé

Dans notre discussion, nous avons discuté du contrat de concession administrative comme un modèle d'investissement dans le bien dans la législation algérienne et nous l'avons informé en le comparant avec les deux autres contrats de concession, à savoir le contrat d'autorisation administrative, le contrat de construction et d'exploitation et la livraison de propriété (BOT), et nous avons pris le contrat de concession administrative et l'avons abandonné comme Investir dans le bâtiment sportif en tant qu'établissement sportif en droit algérien, et est visible selon une planification administrative serrée..

Classé comme appartenant à la propriété nationale privée, il appartient à la propriété industrielle et il était préférable pour le législateur de lui donner un nom spécial dans le conteneur immobilier du portefeuille national de l'État en nommant la propriété sportive

Mots-clés:

Contrat de concession administrative-contrat d'autorisation administrative-construction, exploitation et livraison du contrat de propriété-immobilier agricole-immobilier touristique-propriété industrielle-Sports immobilier-conditions livre-installations sportives-planification administrative.

