



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون إداري

# تسيير المرافق العامة عن طريق عقد الإيجار

إشراف الأستاذ:

عبد الرحمن بريك

إعداد الطلبة:

مبروك عبد المالك

الياس صخري

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بشير هادفي	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
عبد الرحمن بريك	أستاذ مساعد - أ -	مشرفا ومقررا
كمال معيفي	أستاذ مساعد - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2019/2018



"الكلية لا تتحمل مسؤولية ما يرد في

هذه المذكرة من آراء"

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

“ قَالَ رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي (25) وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي (26)  
وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِنْ لِسَانِي (27) يَفْقَهُوا قَوْلِي (28) ”

سورة طه

صدق الله العظيم



## شكر وتقدير

الحمد والشكر لله رب العالمين أولاً وآخراً على نعمه  
الكثيرة التي تحصى ومنها توفيقه وعونه على إتمام  
وإنجاز هذا العمل المتواضع

كامل شكري وخالص تقديري إلى الأستاذ المحترم عبد  
الرحمن بريك على قبوله الإشراف على هذه المذكرة  
و أشكره على توجيهاته القيمة.

كما أتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على  
قبولهم مناقشة هذا البحث وأسأل المولى القدير أن  
يبارك لهم في علمهم وعملهم

و أعمارهم



## - قائمة المختصرات:

- ج ر الجريدة الرسمية.
- د ط دون طبعة .
- د ت ن دون تاريخ النشر.
- ص صفحة.

مقدمة

إن من صور تدخل الدولة في حياة الأفراد صورة المرفق العام إذ تعتبر المرافق العمومية المظهر الايجابي لنشاط الإدارة وتتولاها الإدارة بنفسها أو بالاشتراك مع الأفراد، وتسعى من خلاله إلى إشباع الحاجات العامة، حيث يقدم المرفق العام خدمة عمومية لأفراد المجتمع، لها خصوصيتها وأهدافها تتعلق بالحياة الاجتماعية للأفراد.

وتعد جوهر نشاط الحكومة في أي دولة من الدول يتجسد في نشاط المرافق العمومية، أما بالنسبة للدولة الجزائرية فقد اعتمدت على ما تملكه من مؤسسات عامة في تسيير مرافقها، وذلك بسبب النهج السياسي الذي اعتمدته والتخوف من القطاع الخاص الذي يفتح له المجال الا حديثا بعد سنة 1989 وتبني الدولة لأفكار جديدة كانت سببا في التوجه نحو نظرة مغايرة.

وقد جاءت هذه التحولات نتيجة لتلك الأزمات الاقتصادية والاجتماعية التي واجهت الدولة، والسبب الرئيسي في ذلك هو التسيير المباشر للمرافق العامة، لنتجته بعد ذلك للخصوصية الواسعة في بعض المجالات أو الجزئية في مجالات أكثر حساسية من سابقاتها ومن أساليب الخصوصية التي اعتمدت بعد هذا التحول الجديد نجد عقد الإيجار والذي هو موضوع دراستنا.

إذ أن هذا التوجه الجديد جعل من المرفق العام مجالا خصبا للمنافسة والفعالية والاستثمار، والشراكة خاصة بين القطاع العام والخاص.

وقد طبقت هذه الأساليب الجديدة في الجزائر مباشرة بعد الاستقلال وتجسد ذلك من خلال جملة من القوانين والمراسيم التنفيذية.

ويكتسي موضوع تسيير المرافق العامة عن طريق عقد الإيجار أهمية باعتباره طريقة قديمة جديدة لتسيير المرافق العمومية المحلية حيث كان لابد على الدولة في محاولة منها للتكيف مع التحولات التي سبق ذكرها، أن تعتمد على طرق أخرى للتسيير فاختارت لهذا السبب، حلا وسطا بين تسييرها للمرفق العمومي إلى أحد أشخاص القانون الخاص، كنموذج يمكن المرفق العمومي من المنافسة أساسه الفعالية والنجاعة والشفافية.

وعليه، فقد كان لزاما على البلدية أن تتخلى في هذا الإطار عن تسيير بعض المرافق العمومية خاصة تلك التي لها طابع تجاري وصناعي، خاصة وأن التجربة قد



برهنت على أن إدارة أشخاص من القانون العام للمرافق العمومية خاصة الصناعية والتجارية لم تكن فعالة، لأن طبيعتها لا تتناسب مع طبيعة الأشخاص العامة، التي تخضع لقيود إدارية ومالية تكيل نشاطاتها، وقد كان هذا التخلي في إطار تعاقدى له بعد ثلاثي أي يطرح علاقات جديدة ثلاثية الأبعاد: إدارة وخواص ومواطن.

فالإيجار كطريقة لتسيير المرافق العمومية أسلوب قديم جديد ويعني ذلك أنه كان موجود في الماضي، إلا أن تفعيله والعمل به، أخذ صورة أخرى في إطار التحولات الراهنة، والحاجة الى الرقي بالمرفق العمومي وتحقيق مردودية أحسن له.

### - أسباب اختيار الموضوع

وقد جاء اختيارنا لهذا الموضوع نتيجة لأسباب تنوعت بين ذاتية وموضوعية.

• **الأسباب الذاتية:** فتمثل في الرغبة الشخصية في معرفة ذلك التطور الذي شهدته الجزائر في المجالين الاقتصادي والسياسي، ومدى ارتباطها بالمنظومة القانونية، وكيفية تسيير المرافق العامة للدولة.

• **الأسباب الموضوعية:** فتمثلت في ذلك الدور الفعال الذي يلعبه عقد الإيجار في تسيير مؤسسات الدولة بالإضافة إلى المكانة التي حظي بها في المنظومة القانونية، وكيفية تسيير المرافق العامة للدولة.

### • إشكالية الدراسة:

إن الأهمية البالغة التي يحظى بها المرفق العام جعلتنا ملزمين لمعرفة طرق إدارته تسيير خاصة فيما يعرف بالتسيير غير المباشر، أو الطرق المستحدثة التي سنحاول إثبات نجاعته من خلال دراستنا لعقد الإيجار ومن هنا نطرح الإشكال التالي:

**ما مدى فعالية عقد الإيجار في تسيير المرافق العامة؟**

### - المنهج المتبع:

لقد اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال دراستنا لمفهوم المرفق العام وعقد الإيجار وتميزه عن غيره من العقود الأخرى وكذلك كيفية إبرام عقد الإيجار وتنفيذه ونهايته وكلك نتائج نهاية العقد.

### - أهداف دراسة الموضوع:

إعطاء الوجه الحقيقي للتسيير الفعال للمرفق العام عن طريق أسلوب عقد الإيجار، وما ينتظر منه من فعالية أكبر في تنفيذ الخدمة العمومية.

### - الأهداف العلمية:

وتتمثل أساسا في تزويد حركة البحث العلمي بمرجع، ربما يكون مساهما في إثراء هذا الموضوع مستقبلا.

### - الأهداف العملية:

وهي تسليط الضوء على المراحل، والتحويلات التي يمر بها تسيير المرفق العام منذ الاستقلال مرورا بالتوجه الجديد للدولة سنة 1989 وتبنيها لاقتصاد السوق كنهج رأسمالي ليبرالي، ومدى فعالية ومردودية هذه المرافق، في ظل اعتماد الإيجار كأسلوب جديد في تسييرها.

### - الدراسات السابقة:

إن موضوع تسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار لم يحض بأهمية بالغة من طرف الدراسات السابقة إذا لم يخصص له بحوثا خاصة كثيرة به في الجزائر والذي يكاد يكون منعدم الأمر الذي دفع بنا إلى البحث عن بعض عقود التأجير المرافق العامة خاصة على المستوى المحلي، حيث وجدنا دراسة واحدة متخصصة وهي:  
-أمال بلقاسم، إيجار المرافق العمومية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الطور الأول بمدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2012.2013.

### - الصعوبات:

وقد واجهتنا كثيرا من الصعوبات خلال البحث التي لا يمكن إنكارها في مجال المرفق العام وكيفية تسييره، وذلك لعدم وجود تعريف موحد للمرفق العام. بالإضافة إلى قلة الكتابات في هذا المجال وندرة المراجع باستثناء المراسيم التنفيذية والتعليمية الوزارية الوحيدة التي خصصت لإعطاء مفهومها لعقد الإيجار. وللإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا على خطة ثنائية تتشكل من فصلين:

- الفصل الأول تحت عنوان: "الإطار المفاهيمي لتسيير المرافق العامة عن طريق عقد الإيجار"، وتم تقسيمه إلى مبحثين: تناولنا في المبحث الأول: "مفهوم المرفق العام"، وتطرقنا في المبحث الثاني: "عقد الإيجار كآلية لتسيير المرافق العامة"، أما الفصل الثاني قد كان بعنوان: "الجوانب الاجرائية لعقد الإيجار كطريقة من طرق تسيير المرافق العامة"، وتم تقسيمه إلى مبحثين: المبحث الأول "إبرام عقد الإيجار وتنفيذه"، وتطرقنا في المبحث الثاني: "نهاية عقد الإيجار والنتائج المترتبة عليه".

- وانتهت الدراسة بخاتمة تضمنت مجموعة من النتائج والاقتراحات.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لتسيير

المرفق العام عن طريق عقد

الإيجار

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

كانت المرافق العامة تخضع في إدارتها لأساليب قديمة، حيث كانت تدير من طرف الشخص المسؤول عن إرادتها وذلك عن طريق الأسلوب المباشر، سعياً إلى تحقيق مصلحة عامة وإشباع حاجات الجمهور من خلال تسيير واستغلال لهذه المرافق العامة. غير أن هذه الأساليب لم تحقق سير مناسب وملائم للمرافق العامة وذلك نتيجة عجزها في تقديم خدمات وتلبية حاجات أفراد المجتمع مما استوجب على بعض الدول ومن بينها الجزائر إلى انتهاج أسلوب بديل وأنجع لتسيير هذه المرافق العامة وهو تفويض المرافق العامة والتي هي موضوع دراستنا والمتمثلة في تسيير المرافق العامة عن طريق عقد الإيجار.

ونتيجة إتباع النهج الليبرالي والتخلي عن النهج الاشتراكي الذي كان حصيلة انسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي مع فتح مجال التعاون والمبادرة مع أشخاص القانون القطاع الخاص.

وعليه فقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول: مفهوم المرفق العام
- المبحث الثاني: عقد إيجار كآلية لتسيير المرافق العامة

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

### - المبحث الأول: مفهوم المرفق العام

إن من صور تدخل الدولة في حياة الأفراد صورة المرفق العام إذ تعتبر المرافق العمومية المظهر الإيجابي لنشاط الإدارة وتتولاها الإدارة بنفسها أو بالاشتراك مع الأفراد وتوسعي من خلاله إلى إشباع الحاجات العامة، حيث يقدم المرفق العام خدمة عمومية لأفراد المجتمع لها خصوصيتها وأهدافها تتعلق بالحياة الاجتماعية للأفراد.

### - المطلب الأول: تعريف المرفق العام.

تعد المرافق العامة من المواضيع الهامة في مجال القانون الإداري وتحديد اختصاص القانون الإداري ورغم اختلاف الفقهاء في تعريفه إلا أنه يمكن تعريفه من زاويتين الأولى شكلية والثانية موضوعية.

المرافق العامة بوجه عام هي مشروعات تنشئها الدولة وتديرها السلطة التنفيذية أو الإدارة بهدف تحقيق الحاجات العامة للأفراد كالصحة والتعليم.

أما تنظيم وإدارة المرافق العامة هي الوظيفة الأساسية للإدارة أو السلطة التنفيذية بفروعها ولاشك أن المرافق العامة وتأمينها لأداء الحاجات المرجوة منها وظيفة أساسية بدونها لا توجد الدولة حتى ولو كانت تدين بفلسفة المذهب الاقتصادي الحر<sup>(1)</sup>، وفي تعريف المرفق العام ذهب البعض إلى التركيز على المعيار الشكلي أو العضوي وذهب جانب آخر إلى التركيز على المعيار الموضوعي وهو يهتم فقط بطبيعة النشاط ذاته<sup>(2)</sup>.

### - الفرع الأول: المعيار العضوي أو الشكلي

يعطي أنصار المدلول العضوي أهمية خاصة في تعريف المرفق العام لعنصر السلطة العامة فقد عرف المرفق العام بأنه منظمة عامة تباشر قدرا معيناً من السلطات والاختصاصات التي تكفل وتضمن لها إشباع حاجة جماعية على نحو منتظم ومطرد، لذا

(1) عبد الفتاح أبو الليل، الوجيز في القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص 177.

(2) محمد الصغير بعلي، الوجيز في القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2002، ص 205.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

أنه يشترط لاعتبار نشاط معين مرفق عام أن يتولاه شخص معنوي عام بهدف تحقيق منفعة عامة للأفراد.

وإن المرفق العام أيضا صورة من صور النشاط الإداري يتولى بمقتضاه شخص معنوي عام إشباع حاجة جماعية.

ويقصد بالمرفق العام تبعا لهذا المعيار أنه كل منظمة عامة تنشئها الدولة وتخضع لإدارتها بقصد تحقيق حاجات الصالح العام، ومن هنا جاز اعتبار كل من مرفق القضاء والأمن وغيرها مرافق عامة لأنها منظمات أنشأتها الدولة بغرض أداء خدمة للمواطن<sup>(1)</sup>. ويتصف هذا المعنى بالشمولية والإطلاق حتى أن الدكتور أحمد محيو قال عنه يقصد بالمرفق العام تبعا لهذا المفهوم للإدارة بالشكل العام.

### - الفرع الثاني: المعيار الموضوعي

يعطى أنصار هذا المدلول المادي عند تعريف المرفق العام أهمية خاصة لعنصر النشاط نفسه وما ينطوي عليه من نفع عام فقد عرف دوجي المرفق العام بأنه عبارة عن نشاط ينظمه ويتولاه ويشرف عليه الحكام لأن اضطلاعهم بأمر هذا النشاط ضروري لتحقيق التضامن الاجتماعي وتطوره بحيث لا يمكن تحقيقه على أكمل وجه إلا بتدخل السلطة الحاكمة<sup>(2)</sup>.

وقد أشار أحمد محيو بقوله أن مفهوم المرفق العام ليس ولا يمكن أن يكون مفهوما قانونيا مجردا وحياديا وليس له معنى إلا في ضوء محتواه والغايات الاقتصادية والاجتماعية التي استندت له والتي يجب تحديدها مسبقا قبل إعداد النظام القانوني للمرفق وتعيين الجهة المؤهلة لإحداث هذا المرفق أو ذلك<sup>(3)</sup>.

(1) حماد محمد شطا، تطور وظيفة الدولة - المرافق العام -، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص 95.

(2) علي خطار شطاوي، القانون الإداري الأردني - نشاط الإدارة العامة -، ط1، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص 220.

(3) أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد أعراب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر: 1996، ص 434.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

أما الرأي الراجع فقد اتجه إلى الجمع بين المعيارين الشكلي والموضوعي لتعريف المرفق العام.

ففي الفقه الفرنسي نجد ليون ديغي عرف المرفق العام على انه نشاط يتحتم على السلطة القيام به لتحقيق التضامن الاجتماعي.

كما عرفه عبد ربه عبد الصمد على أنه كل نشاط تقوم به الإدارة العامة أو تعهد به لأحد الأفراد لتتولى إدارته تحت إشرافها ورقابتها بقصد إشباع حاجة عامة للجمهور وعلى وجه منتظم ومطرد<sup>(1)</sup>.

أما الدكتور عمار عوابدي فقد عرفه بأنه كل مشروع تديره الدولة بنفسها أو تحت إشرافها لإشباع الحاجات العامة بما تحقق المصلحة العامة.

### - المطلب الثاني: أنواع المرافق العمومية

تتنوع وتنقسم المرافق العامة إلى أنواع وتقسيمات عديدة، وأهم هذه التقسيمات للمرافق العامة هو على أساس نشاط هذه الأخيرة فمن هذا المنظور تتنوع المرافق العامة إلى مرافق عامة إدارية ومرافق عامة اقتصادية وأخرى تتعلق بالمهن الحرة أو النقابية كما تسمى أيضا، كما يوجد هناك تقسيم آخر للمرافق العامة يعتبر أقل شيوعا أو نسبيا وهو تقسيم من منظور آخر بحيث يقسم المرافق العامة قومية وأخرى محلية أو بلدية وكذلك مرافق عامة اختيارية وأخرى إجبارية وهناك من يصنفها أيضا إلى مرافق عامة ذات شخصية معنوية ومرافق عامة لا تتمتع بالشخصية المعنوية.

(1) عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 79.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

### - الفرع الأول: تقسيم المرافق العامة من حيث طبيعة نشاطها.

تقسيم المرافق العامة من حيث طبيعة نشاطها يعتبر هذا النوع جديد مقارنة بالمرافق العامة الكلاسيكية والتي كانت حkra على الدولة فقط وإنما يعد تبني الدولة لسياسة اقتصاد السوق وأصبحت تلعب دور الدولة الحارسة وأصبح الأشخاص يمارسون بعض النشاطات التي كانت في السابق حkra على الدولة فقط وعلى أساس ذلك تنوعت المرافق العامة وتنوعت نشاطاتها.

### - أولاً: المرافق العامة الإدارية.

يعتبر هذا النوع من أقدم أنواع المرافق العامة فالمرافق العامة الإدارية تعبر عن جوهر وظيفة الدولة ومظهر جوهري لسيادتها تماماً مثل وظيفة الضبط الإداري ويؤكد ذلك معرفة أهم أمثلتها، مثل مرفق الدفاع الوطني ومرفق الشرطة نجد كذلك مرافق التعليم بأنواعه سواء مدارس ومعاهد الدولة، وأيضا مرافق الصحة بما يتبعه من مستشفيات عامة حكومية ويتضح لنا من خلال هذه الأمثلة أن هذه المرافق ذات أهمية حيوية في بناء الدولة وتمثل خدمات جوهريّة للمواطنين، بدونها لا معنى لوجود الدولة ذاتها، ولذلك فإن تلك المرافق العامة الإدارية تتولاها كل الدول عن طريق تجهزتها الإدارية أو عن أنها تبدو لأول وهلة صعبة التعريف الإيجابي الدقيق الذي يميزها عن غيرها لذلك التجاء بعض الفقهاء إلى تعريفها بطريقة سلبية فقال أنها المرافق التي لها أساس اقتصادي على خلاف المرافق العامة الاقتصادية<sup>(1)</sup>.

ولكن يمكن القول مع أغلبية الفقه بأن هذه المرافق العامة الإدارية يمكن تعريفها بطريقة إيجابية تميزها عن غيرها، بحيث يمكن القول تتميز بعنصرين هما:  
من ناحية أولى عنصر طبيعة النشاط فالمرافق العامة الإدارية تقوم على نشاط ذات طبيعة إدارية أو خدمية بخلاف المرافق العامة الاقتصادية أو المسماة المرافق الصناعية والتجارية التي تقوم بنشاط لا يتسم بخدمات للأفراد بل يتسم بالصفة الاقتصادية وينتج عن هذا العنصر أن المرافق العامة الإدارية تكون خدماتها مجانية أو شبه مجانية.

(1) محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979، ص 38.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

أما العنصر الثاني الذي يميز المرافق العامة الإدارية هو الوسائل التي تستخدمها هذه المرافق أي تلك الوسائل التي تستخدمها الهيئة الإدارية التي تتولى هذه المرافق لتحقيق خدماتها الأساسية<sup>(1)</sup>.

### - ثانيا: المرافق العامة الاقتصادية أو المرافق العامة الصناعية والتجارية

وهي تلك المرافق التي تنشئها السلطة العامة أو تشرف عليها مباشرة ويكون نشاطها ذات طبيعة اقتصادية غير خدمية، ولهذا فهي تسمى في الفقه والقضاء الإداري بالمرافق العامة الصناعية والتجارية، وهذا النوع من المرافق العامة هي مرافق مستحدثة وجديدة بالمقارنة بالمرافق العامة الإدارية ذات النشاط الخدمي والتي كانت الأسبق وظهرت مع نشأة الدولة وارتبطت بوظائفها الأساسية.

إذا أنه نظرا لعوامل كثيرة وظروف متنوعة ظهرت في العالم بعد الحربين العالميتين الأولى والثانية بدأت الدول الغربية في أوروبا بالذات تتجه نحو نزع دور الدولة الحارسة التي لا تتدخل في نشاط الأفراد والمجالات الاقتصادية والاجتماعية المتروكة لمبادراتهم واتجهت الدول نحو التوجه الاقتصادي والقيام بمنافسة الأفراد بإنشاء هذه المرافق العامة الاقتصادية أو المسمات بالصناعية والتجارية وكأمثلة هذه المرافق الاقتصادية نجد مرفق البريد ومرفق المواصلات السلكية واللاسلكية وكذلك مرافق النقل<sup>(2)</sup>.

### - ثالثا: المرافق العامة المتعلقة بالمهن الحرة أو المرافق العامة المهنية أو النقابية

ويقصد بها تلك التي تنظمها تشريعات أو قانونية خاصة بها، وتعطي لكل نقابة سلطة تنظيم المهنة التي تقوم عليها وضبط ممارسة هذه المهنة، بهدف الارتقاء بمستوى المهنة واحترام آدابها وقواعدها لأجل مصلحة أفراد الشعب، ويضاف لهذا الدور حق النقابة في تمثيل المهنة أمام السلطات العامة في الدولة والحفاظ على كرامتها ومكانتها في المجتمع<sup>(3)</sup>.

(1) فؤاد مهنة، مبادئ وأحكام القانون الإداري، مؤسسة شباب الجامعة، الاسكندرية، 1980، ص 263.

(2) محمد سليمان الطماوي، مرجع سابق، ص 40.

(3) كمال بغداد، النظام القانوني لمؤسسة العامة المهنية في الجزائر، (مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1،

2012/2011)، ص 22.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

### - الفرع الثاني: التقسيمات الأخرى للمرافق العامة

نظرا لتوسع نشاط الدولة وتدخل الأفراد في النشاطات التي كانت حكرا على الدولة وتعد بعض هذه المرافق أقل انتشارا وشيوعا نوعا ما لأهميتها لأنه يستفاد من خدماتها كل الافراد والجماهير كما أن هناك بعض المرافق التي يترك فيها الحرية للسلطة الإدارية بضرورة إنشاء المرفق من عدمه، وهناك بعض السلطات الإدارية التي أجبرها القانون على إنشاء مرافق عامة نظرا لأهميتها وضرورتها في تقديم الخدمات.

### - أولا: المرافق العامة القومية والمرافق العامة المحلية أو البلدية.

هي تلك المرافق التي تمارس نشاطها في إقليم الدولة كله ويستفيد بخدماتها كل الأفراد والجماهير ومثلها مرفق الدفاع ومرفق الشرطة والبريد والنقل وتقسم المرافق العامة إلى مرافق قومية محلية أو بلدية له أهمية عملية في حالة أحداث ضرر لبعض الأفراد من نشاط المرفق فإذا كان المرفق قوميا تكون الحكومة المركزية مسؤولة عن التعويض عنه من الخزينة العمومية للدولة أما الضرر الناتج عنه نشاط مرفق عام محلي أو بلدي فتتحمل الوحدة المحلية أو البلدية بالتعويض.

### - ثانيا: المرافق العامة الاختيارية والمرافق العامة الإجبارية

أساس هذا التقسيم هو مدى الحرية التي يتركها القانون للسلطة الإدارية في إنشاء المرفق او عدم انشائه، فاذا لم يلزم القانون السلطة الادارية بضرورة انشاء مرفق عام معين، كان هذا المرفق اختياريا أما على العكس إذا أجب القانون إحدى السلطات الإدارية على إنشاء المرفق أو عدم إنشائه، فإذا لم يلزم القانون السلطة الإدارية بضرورة إنشاء مرفق عام معين كان هذا المرفق اختياريا أما على العكس إذا أجب القانون إحدى السلطات الإدارية على إنشاء مرفق ما كان هذا إجباريا والقاعدة العامة أن المرافق العامة القومية اختيارية وليست إجبارية فلا يمكن إجبار الدولة قانونا على إنشاء مرفق عام معين، أما المرافق العامة المحلية أو البلدية فهي وحدها التي يمكن أن تكون إجبارية، كما يمكن أن تكون اختيارية فالقانون، قانون الإدارة المحلية أو قانون البلديات قد يلزم الوحدة المحلية أو البلديات بوجوب إنشاء بعض المرافق البلدية لخدمة سكانها<sup>(1)</sup>.

(1) نواف كنعان، القانون الإداري، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997، ص 115.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

- ثالثاً: المرافق العامة التي تتمتع بالشخصية المعنوية والتي ليس لها شخصية معنوية.

المرافق العامة في حالات كثيرة لا تتمتع بشخصية معنوية مستقلة بل تندمج في شخصية الدولة، وذلك إذا كان المرفق العام تديره وتشرف عليه الحكومة المركزية بنفسها بإحدى وزاراتها، ومثال ذلك مرفق الدفاع الوطني ومرفق الشرطة والجمارك، فهذه المرافق تتبع مباشرة الوزارات المختصة وتحت مسؤولية الحكومة المركزية، فهذه المرافق ليس لها إذن شخصية معنوية مستقلة بل هي فروع إدارية للدولة كشخص معنوي مركزي<sup>(1)</sup>، ولكن في حالات أخرى أصبحت عديدة وشائعة ترى الدولة أنه من حسن التنظيم الإداري ولتحقيق فاعلية وقدرة فنية أفضل لإدارة بعض المرافق العامة، يكون من الأوفق منح الشخصية المعنوية لبعض المرافق العامة، وهذه هي فكرة المؤسسات العامة أو المصالح المستقلة وتسمى في مصر الهيئات العامة فالمؤسسة أو المصلحة المستقلة وهما تعبيران يمثلان قانوناً حقيقة واحدة، هي عبارة عن مرفق عام له شخصية معنوية خاصة به، وينشأ بقانون أو بناء على قانون، وفي كثير من الدول نجد استخدام أسلوب المؤسسة العامة لضمان الاستقلال الإداري والمالي والفني لبعض المرافق العامة التي لها طابع خاص، فتوفر لها الشخصية المعنوية هذا الاستقلال في إدارتها وفي ميزانيتها ولتبعدها عن تعقيدات الروتين الإداري المركزي<sup>(2)</sup>.

- المطلب الثالث: المرافق التي تقبل التسيير عن طريق عقد الإيجار

بالرجوع إلى الأصول العامة نجد أن جميع المرافق سابقاً كانت حكراً على الدولة ولكن نظراً للتطورات الاقتصادية وانتهاج الدولة سياسة السوق الحر أصبح الأفراد تفوض لهم تسيير بعض المرافق عن طريق مجموعة من الطرق ومن أهم هذه الطرق التسيير عن طريق عقد الإيجار.

(1) محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 212.

(2) مازن راضي ليلو، القانون الإداري، منشورات الأكاديمية العربية الدنمارك، موقع

[http://www.ao\\_academg\\_deng.org](http://www.ao_academg_deng.org) يوم 2019/02/12 الساعة 9.00 .

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

إن المرافق قابلة للتفويض تطبيق على عقد تفويض المرفق العام، وتشكل المرافق العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري الجزء الأكبر من المرافق العامة موضوع التفويض على اعتبار أن الطبيعة الاقتصادية لهذه المرافق تساهم بصورة كلية أو جزئية في تمويل المرافق العامة من قبل المستفيدين من خدماته ويمكن القول أن كل المرافق العمومية قابلة للتفويض سواء إدارية أو صناعية أو تجارية لكن هناك بعض المرافق المنشأة بسبب طبيعتها الخاصة أو من طرف المشرع إلا أن الفقه والاجتهاد قد حدده في مجموعة من النقاط وهي<sup>(1)</sup>:

1. لا يجوز تفويض إدارة المرافق العامة، نظرا لارتباطها بسيادة الدولة وجوهر وظائفها، كمرفق الدفاع والعدل والشرطة والتعليم والصحة.
2. يجوز تفويض بعض الأنشطة الملحقة بالمرفق العام الذي يتم تفويض فيها مثل إدارة المطاعم في مرفق التعليم ولا يجوز أن يؤدي إبرام العقد إلى تفويض إدارة أوبرته وليس بعض الأنشطة الملحقة به.
3. لا يجوز تفويض إدارة المرافق العامة التي تحتكر إدارتها واستغلالها الدولة أو أحد أشخاص القانون العام كمرفقي توزيع الغاز والكهرباء.
4. لا يجوز تفويض الأنشطة المتعلقة بممارسة الشخص العام لامتيازات السلطة العامة كسلطة الضبط مثل الانتخابات والأحوال الشخصية.
5. لا يجوز أن يكون موضوع عقد تفويض المرفق العام تحصيل جباية الإيرادات العامة التي يكون لها طابع ضريبي<sup>(2)</sup>.

(1) سرحان ألبرت، القانون الإداري الخاص، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 95.  
(2) عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 225.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

### - المبحث الثاني: عقد إيجار كآلية لتسيير المرافق العامة

لقد جاء في المرسوم الجديد الذي ينظم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام بأنه "يمكن أن يأخذ التفويض المرفق العام حسب مستوى التفويض أو الخطر الذي يتحمله المفوض له، ورقابة السلطة المفوضة شكل الامتياز أو الإيجار أو الوكالة المحفزة أو التسيير"، وبهذا الصدد يقول الفقيه نواف كنعان أن العقود الإدارية المسماة هي العقود التي لها مسميات شائعة حيث يحدد المشرع لكل عقد منها اسمه المعروف ونظامه القانوني المعروف مثل: عقد التوريد، الخدمات، الأشغال العامة كذلك وفقا لخصائصها الذاتية وليس بالتحديد، المشرع ذلك لأن شروط العقد الإداري انطبقت عليه والملاحظ أن المشرع الجزائري نظم عقود التفويض والصفقات العمومية من خلال قانون خاص.

وعليه فإن المشرع الجزائري قد نظم الأحكام المطبقة على تفويض المرفق العام في الباب الثاني للمرسوم الرئاسي المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام وذلك من خلال أهم عقود التفويض والمتمثلة في عقد الإيجار الذي سنتناول فيه مفهوم عقد الإيجار كمطلب أول وخصائص عقد الإيجار كمطلب ثاني وتميزه عن غيره من العقود كمطلب ثالث.

### - المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار كآلية لتسيير المرافق العامة

عقد الإيجار يعتبر من بين العقود التي عرفت انتشارا موسعا في الجزائر نظرا لبساطته وبساطة إجراءاته وبهذا الصدد سنتناول بعض التعريفات الفقهية والتشريعية لهذا الأسلوب لتفويض المرفق العام.

### - الفرع الأول: التعريف الفقهي

أجمع الفقه على أن كلمة ATTRIBUTINS DE LA PROPRIETE يتحلل إلى العناصر الآتية:

- حق الاستعمال: وهو الحق في استخدام الشيء في جميع أوجه الاستعمال التي تتفق مع طبيعة الشيء المستعمل وفقا لما وضع له.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

• حق الاستغلال: وهذا الحق يمكن صاحبه من الحصول على ثمار الشيء الذي يكون قابلا لانتقائها<sup>(1)</sup>.

• حق التصرف: ويشمل هذا الحق جميع أعمال التصرف سواء كانت مادية أو قانونية والمقصود بالتعريفات المادية تفسير الشيء واستهلاكه وإتلافه أما التصرفات القانونية فتشمل الأعمال القانونية كالبيع والإيجار وغير ذلك وعليه فإننا سنعرف عقد الإيجار الإداري كما يلي:

إذا رجعنا إلى المادة 526 من الدستور المصري نجد أنها عرفت عقد الإيجار بما يلي: "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتقاء بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"

ويتضح مما سبق أن إنشاء الإدارة تصرفات قانونية مع الأفراد يمكنهم من استعمال أموالها العامة استعمال عادي وفق ما أعدت له<sup>(2)</sup>.

ان أسلوب تأجير المرافق العامة قد أدخل لتسيير المرافق العامة وتم ضبط قواعده التشريعية وأصبحت شهرته توازي أسلوب الامتياز والإيجار هو مصطلح في الواقع ليس بترجمة صالحة باللغة العربية في حين نجد بعض المنشورات وبعض كتب المشاركة يترجمون الإيجار (مشاطرة الاستغلال) وربما كان هذا الأخير هو الأقرب من المعنى الفرنسي.

وعقد إيجار المرفق العمومي هو اتفاق يكلف بموجبه شخص عمومي شخصا آخر يسمى المستأجر لاستغلال المرفق العمومي لمدة معينة مع تقديم المنشآت والأجهزة إليه ويقوم المستأجر بتسييره واستغلاله مستخدما عماله وأمواله وفي مقابل تسيير المرفق العمومي يتقاضى المستأجر مقابل مالي يحدد في العقد ويدفع المنتفعين من المرفق في شكل أتاوى على أن يدفع المستأجر مساهمة مالية للشخص العمومي لاسترجاع مصاريف المنشآت والأجهزة الأصلية<sup>(3)</sup>.

(1) برهان رزيق، عقد الإيجار الإداري، المكتبة القانونية، الطبعة الأولى، 2002، ص 79.

(2) نفس المرجع، ص 80.

(3) حسين طاهري، القانون الإداري والمؤسسات، النشاط الإداري، دراسة مقارنة، ط2، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 86.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

وفي تعريف آخر لعقد الإيجار الإداري للدكتورة هيام مروة:  
"يمكن للبلديات أو اتحاد البلديات المعنية أن تتعاقد مع مالكي الأراضي الحرجية أو الطبيعية لفتح هذه المناطق للعموم للاستعمال كمنتزهات لقاء رسم تستوفيه البلدية يؤمن على الأخص نفقات الصيانة والحراسة لهذا الموقع ففي فرنسا أوجد القانون الصادر عام 1964/12/16 أصولاً خاصة لما يسمى "إيجار البناء" الغاية منه تسهيل عمليات التنظيم المدني وذلك بتشجيع مالكي العقارات على تسليم عقاراتهم للبناء والاختيار بين الاستغلال أو المساهمة في شركة مدنية فيما بينهم ولقاء تعويض سنوي مقابل حرمانهم من التصرف بعقاراتهم"<sup>(1)</sup>.

ويعرفه الدكتور محمد الصغير بعلي:

"إن تأجير مرافق القطاع العام لمستثمرين من الخواص بموجب امتياز تمنحه الجهة المختصة من العقود الشائعة والمعروفة وتعتبر البلديات أكثر الجهات الإدارية استخداماً لعقود الإيجار، حيث يمكن اعتبار المرافق العامة أحد النماذج الأساسية لخصخصة طرق تسيير المرافق المحلية وهو من العقود التي تتوفر فيها معايير تفويض المرافق بشكل مطلق وهو أحد الصيغ القانونية لعقد الامتياز"<sup>(2)</sup>.

كما تم تعريف عقد الإيجار على أنه عقد يكلف بموجبه شخص عمومي (المؤجر) شخصاً آخر (المستأجر) باستغلال مرفق عمومي لمدة معينة مع تقديم المنشآت والأجهزة ويقوم المستأجر بتسيير واستغلال المرفق مستخدماً عماله وأمواله ويتقاضى مقابل مالياً يحدده العقد ويدفعه المنتفعون عن طريق إتاوات مقابل الخدمة التي يقدمها، وقد يدفع المستأجر مقابل مالياً للشخص العمومي لاسترجاع مصاريف إنشاء المرفق العام.

ويعرفه الأستاذ g.baiteau: هو عقد بمقتضاه يتم تفويض هيئة عمومية لشخص آخر قد يكون عاماً أو خاصاً، استغلال مرفق عام مع استبعاد قيام المستأجر باستثمارات ويتم دفع المقابل المالي عن طريق إتاوات يدفعها المنتفعون متعلقة مباشرة بتسيير المرفق العام.

(1) مروة هيام، القانون الإداري الخاص: (المرافق العامة الكبرى وطرق إدارتها، الأشغال العامة، التنظيم المدني)، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 2003، ص 295.

(2) محمد الصغير بعلي، الإدارة المحلية، ط1، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 81.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

إن استغلال المرافق العامة ورد كثيرا في القوانين الجزائرية ولا يعلم إن كان المقصود به هو المصطلح المستعار من التشريع الفرنسي تحت اسم affermdge وعلى سبيل المثال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/12/1989 المتعلق بدفتر الشروط الخاص بامتياز الدولة للبلديات<sup>(1)</sup>.

### - الفرع الثاني: التعريف التشريعي لعقد الإيجار كآلية لتسيير المرافق العامة.

في غياب نص تشريعي يؤطر عقد الإيجار يتحتم علينا الأمر العودة إلى التعليمات رقم 94-03/842 الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية المتعلقة بامتياز المرافق العامة المحلية وإيجارها والتي عرفت عقد الإيجار بأنه: تلك الاتفاقية التي يخول من خلالها شخص عام تسيير مرفق عام لشخص آخر والذي يضمن استغلاله تحت مسؤوليته وفي المقابل يدفع المستأجر للمؤجر مقابل الإيجار<sup>(2)</sup>.

كما عرفه المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.

على أنه تعهد السلطة المفوضة للمفوض له بتسيير مرفق عام وصيانته مقابل إتاوة سنوية يدفعها لها، ويتصرف المفوض له حينئذ لحسابه وعلى مسؤوليته تمول السلطة المفوضة بنفسها إقامة المرفق العام، ويدفع أجر المفوض له من خلال تحصيل الأتاوى من مستعملي المرفق العام<sup>(3)</sup>.

(1)نادية ضريفي، تسيير المرفق العام والتحولات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، 2010، ص 155-156.

(2) راجع التعليمات رقم 94-03/842 المتعلقة بامتياز المرافق العمومي المحلية وتأجيرها، المؤرخة في 07 ديسمبر 1994، صادرة عن وزارة الداخلية.

(3) راجع المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 جريدة رسمية عدد رقم 50.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

### - المطلب الثاني: خصائص عقد إيجار المرفق العام

من خلال كل التعريف السابقة يتضح لنا أن عقد الإيجار يتميز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود الإدارية المسماة الأخرى وتميز المستأجر الذي يقوم بتحصيل مقابل من المنتفعين.

### - الفرع الأول: من حيث المسؤولية وإحداث وتأسيس المرفق

إذا كانت الإدارة المحلية تتولى مهام إحداث المرفق وإنشاء المباني المخصصة له وتزويده بالوحدات والأدوات والآلات اللازمة للاستغلال والتسيير، ويتولى المستأجر مهام استغلال وتقديم الخدمة فقط، أن الملتزم في عقود الامتياز يتولى من حيث المبدأ إحداث وتأسيس وإنشاء واستغلال المرفق على نفقته الخاصة كأساس التميز بين العقد الإيجاري وعقد الامتياز يكمن في موضوع الإيجار ليس إلزاماً للمتعاقد مع الإدارة بتنفيذ إنشاءات تتطلب استثمارات هامة، وهذا لا يعني أن المستأجر للمرفق العام لا يتحمل أي استثمارات إنما يعني أنه لا يتحمل الجزء الأكبر من الأعباء المالية والاستثمارات اللازمة لإنشاء المرفق وتشغيله كما هو في الامتياز.

### - الفرع الثاني: من حيث أسلوب منح المقابل المالي

يختلف امتياز المرافق العامة عن عقد الإيجار بأسلوب منح المكافئة المالية، وتفاضلي المبالغ النقدية، فإذا كان المستأجر في عقود الإيجار يقوم باستغلال المرفق العام بمنح مبلغ إجمالي يدفعه للشخص المعنوي الذي تعاقد معه فإن الملتزم في عقود الامتياز يتولى إدارة المرفق على نفقته الخاصة يمنح مبلغ نقدي يتقاضاه من المنتفعين من خدمات المرفق<sup>(1)</sup>.

(1) كمال كاتب، النشاط الإداري، منشور على موقع الانترنت: [http : user/pc/documets.mnt](http://user/pc/documets.mnt)، يوم السبت

2019/01/31، على الساعة 21:45.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

### - الفرع الثالث: من حيث مدة الالتزام

عقد الإيجار يكون لمدة محددة لا تتجاوز 12 سنة فهي عقود متوسطة المدى فتكون غالبا 7 سنوات إلى غاية 12 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة. ولا يحق للمستأجر أن ينشأ هياكل أساسية أو تجهيزات للمرفق، فهو يقوم فقط باستغلالها ويمكن له القيام ببعض أعمال الصيانة، والهدف من قصر مدة العقد هو إمكانية المؤجر من تجديد عقد الإيجار مع متعاملين آخرين، لكن هذا لا يمنع من وجود عقود إيجار طويلة المدى خاصة إذا تطلب استغلال المرفق ذلك<sup>(1)</sup>.

### - المطلب الثالث: تميز عقد الإيجار عن غيره من العقود الأخرى

يعد عقد الإيجار أحد الأساليب التي تلجأ إليها الإدارة العامة لتفويض إدارة المرافق العامة إذا تبين لها أنها الطريقة المناسبة والمثالية لإدارة المرفق، فيكون الإيجار الخلف لطريقة أخرى حينما يتبين للإدارة أن الطريقة التي يدار بها المرفق العام لم تحقق النتائج المتوخاة منها.

وبمقتضى هذا الأسلوب تعهد الإدارة العامة إلى أحد الأشخاص القانون الخاص مهمة إدارة مرفق عام على نفقته وحسابه لقاء تقاضي مقابل نقدي من المنتفعين من خدمات هذا المرفق حيث تتفرد هذه العقود بميزة أن أصول المشاريع المنفذة بهذا الأسلوب تعود إلى ملكية الدولة في نهاية المدة المتفق عليها عقديا وبالتالي فإن استخدام آلية عقود الامتياز يجعل الدولة في خيار إما أن تستمر في إدارة مرافقها بهذا النمط من التعاقدات أو أن تتجه للخصصة الكاملة.

هذا الأسلوب عرف تطبيقا في الجزائر بعد الاستقلال مع التأميمات وذلك لربط العلاقة التعاقدية بين الدولة والجماعات المحلية من جهة، والمؤسسات العمومية التي أحدثت لتسيير النشاطات أو القطاعات المؤممة من جهة أخرى.

(1) راجع المرسوم التنفيذي رقم 18-199 المؤرخ في 20 ذي القعدة عام 1439 الموافق لـ 02 غشت سنة 2018، المتعلق بتفويض المرفق العام جريدة رسمية عدد 48.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

### - الفرع الأول: تميز عقد الإيجار عن عقد الامتياز

يعتبر تأجير استغلال المرافق العامة أسلوب من أساليب التسيير، أين يكلف احد الأفراد أو إحدى المؤسسات الخاصة بتسيير المشروع المقام من طرف الجماعات المحلية أو ملتزم سابق لمدة محددة، ويشكل وسيلة لاستغلال مرفق عام وليس إدارته، وعادة ما يستعمل في جباية الضرائب والرسوم ويختار صاحب الإيجار بكل حرية من طرف الشخص العام الذي يفوضه المرفق العام<sup>(1)</sup>.

رغم اتخاذ كل من الامتياز الإداري وتأجير استغلال المرافق العامة في اعتبارهما أسلوبين من أساليب التسيير إلا أنه توجد فوارق بينهما:

#### • أولاً: من حيث تحمل مصاريف إقامة المشروع

فالملتزم في عقد الامتياز الإداري إضافة إلى قيامه بتسيير المرفق يتولى بنفسه إنجاز المنشآت اللازمة لهذا التسيير مع تحمله مصاريف ذلك، في حين صاحب الإيجار لا يقوم بإنشاء المرافق الأساسية للاستثمار التي توضع تحت تصرفه والتي تكون محققة من طرف الجماعات المحلية سواء أقامت بنفسها أو أقيمت من طرف ملتزم سابق<sup>(2)</sup>.

#### ثانياً: من حيث المقابل المالي للتسيير

إن كان المقابل الذي يتقاضاه الملتزم مقابل ما يعرضه من خدمات يأخذ شكل رسم يتقاضاه مباشرة من المنتفعين بخدمات المرفق العام محل عقد الامتياز الإداري، ففي عقد تأجير استغلال المرافق التجارية فالعملية أبسط لما عليها في عقد الإداري إذ يتقاضى المستأجر مقابل التسيير من الإدارة ذاتها دون وساطة المنتفعين<sup>(3)</sup>.

(1) وليد حيدر جابر، طرق إدارة المرافق العامة، المؤسسة العامة والخصوصية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 25.

(2) رزيقة تغريت، الطبيعة القانونية لعقد الامتياز، مداخلة من الملتقى التسيير المفوض للمرافق العامة من طرف أشخاص القانون الخاص، كلية الحقوق، والعلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، 2011.

(3) وفاء أحلام شنانحة، المرفق العام للخدمات الاجتماعية الجامعية التنظيم والتسيير، مذكرة ماجستير، فرع دولة ومؤسسات عمومية، الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2005، ص 210.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

### ثالثا: من حيث مدة الالتزام

تختلف مدة التزام الملتزم في عقد الامتياز الإداري عنها في عقد تأجير استغلال المرافق العامة، حيث تكون طويلة نسبيا في عقد الامتياز الإداري عنها في عقد تأجير استغلال المرافق العامة، لتمكين الملتزم من استرجاع ما أنفقه من أموال في سبيل إقامة المشروع وحصوله على قسط من الربح الذي هو هدفه ودافعه للتعاقد، ومدة العقد تتراوح بين 30 و 50 سنة حسب كل قطاع بينما مدة تأجير استغلال المرافق العامة حصرتها التعليمية الوزارية رقم 94-842/3، المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها في 12 سنة كحد أقصى<sup>(1)</sup>.

### رابعا: من حيث الإجراءات الواجب مراعاتها في اختيار المتعاقد مع الإدارة

يطغى على عقد الامتياز الإداري الاعتبار الشخصي نظرا لأهمية صاحب الامتياز ودوره في تعويض الإدارة عن مكانتها في تسيير المرفق العام محل العقد فتعهد، بذلك إلى أهل الثقة باختيارها الحر دون أن يكون ملزم بإتباع أي إجراء من إجراءات الوضع في المنافسة على عكس عقد تأجير استغلال المرافق العامة أين تكون الإدارة مجبرة على احترام شروط الإشهار، الشفافية والمنافسة في اختيار صاحب الإيجار<sup>(2)</sup>.

### - الفرع الثاني: الفرق بين عقد الإيجار والوكالة المحفزة

يعتبر عقد الإيجار الاتفاقي التي من خلالها يخول شخص عام تسيير مرفق عام لشخص آخر والذي يضمن استغلاله تحت مسؤولية وفي المقابل يدفع المستأجر للمؤجر مقابل الإيجار<sup>(3)</sup>.

(1) نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية

الحقوق و العلوم السياسية مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 84.

(2) نفس المرجع، ص 84، 85.

(3) راجع التعليمية الوزارية رقم 94.03-842 مرجع سابق

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

وقد نصت المادة 06/210 من المرسوم الرئاسي 247/15 أن السلطة المفوضة تعهد للمفوض له (المستأجر) بتسيير وصيانة المرفق مقابل إتاوة سنوية يدفعها لها، ويتصرف المفوض له لحسابه وعلى مسؤوليته<sup>(1)</sup>.

يتبين من خلال هذه التعاريف أن عقد الإيجار يتشابه مع عقد الوكالة المحفزة في أن كلاهما عقود لتفويض تسيير وصيانة المرفق العام وأن السلطة المفوضة هي التي تمول إقامة المرفق.

لكن يختلفان في كيفية الحصول على المقابل المالي ففي عقد الإيجار المستأجر يتحصل عليه عن طريق أتاوى من مستعملي المرفق العام أو المستفيدين من خدماته ولا يحتفظ لنفسه بكافة الأتاوات إنما يدفع للمؤجر مقابل مالي ناشئ عن الاستغلال وهذا المقابل عبارة عن رسوم مخصصة لتغطية نفقات الإدارة أو الهيئة المؤجرة.

وبخصوص مسؤولية المستأجر فتقع على عاتقه كافة المخاطر التي يمكن حدوثها عند استغلاله للمرافق على خلاف المفوض له في عقد الوكالة المحفزة الذي يتحمل جزء منها فقط.

أما بالنسبة للمدة في عقد الإيجار هو يعتبر متوسط المدى ويتراوح ما بين 07 إلى 12 سنة مقارنة بعقد الوكالة المحفزة التي تكون قصيرة المدى<sup>(2)</sup>.

### - الفرع الثالث: الفرق بين عقد الإيجار وعقد البوت

ظهر هذا النوع من العقود كأحد أساليب التنمية التي تسمح بمشاركة القطاع الخاص في المشاريع العمومية، والتي تضمن للدولة السيطرة الاستراتيجية على مشاريعها وبموجبه يقوم المستثمر سواء كان محليا أو أجنبيا بتمويل بناء وتشغيل مشاريع البنية التحتية خلال فترة معينة وإعادتها في نهاية المدة إلى الدولة دون مقابل ولتمييز عقد البوت على عقد الإيجار، أولا لابد من التطرق إلى تعريف عقد البوت وذلك حتى يتسنى لنا إيجاد أوجه التشابه والاختلاف الموجودة بينهما.

(1) أنظر المادة 210 فقرة 06 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 يتضمن الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، المرجع السابق،

(2) راجع المرسوم التنفيذي رقم 18-199، مرجع سابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

- أولاً: تعريف عقد البوت

أ- التعريف اللغوي:

البوت ليس اصطلاحاً قانونياً، وليس له تعريف قانوني متفق عليه<sup>(1)</sup> وهو اختصار لثلاث مصطلحات انجليزية تعني على التوالي: build.b يقابلها باللغة الفرنسية construire، وتعني بناء وإقامة المشروع.

O: OPERATE، يقابلها باللغة الفرنسية EXPLOITER وتعني تشغيل (استغلال)

المشروع.

T: TRANSFER: يقابلها باللغة الفرنسية TRANSFERER وتعني نقل وتسليم ملكية

المشروع إلى الإدارة التي طلبت إنشاء هذه المرافق.

ب- التعريف الفقهي

لم تعرف مشاريع الـ BOT في بادئ الأمر وذلك لصعوبة إيجاد تعريف دقيق يحيط إحاطة كاملة بمفهومها الشامل الذي يضم عدد من العناصر التعاقدية المختلفة<sup>(2)</sup>.

فمنهم من عرفه أنه: تلك المشروعات التي تعهد بها الحكومة إلى إحدى الشركات وطنية كانت أم اجنبية و سواء كانت شركة من شركات القطاع العام أم الخاص "وتسمى شركة المشروع وذلك لإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها مدة من الزمن ثم نقل ملكيته إلى الدولة أو الجهة الإدارية<sup>(3)</sup>.

واعتبره الأستاذ محمد بوسماح هو: "طريقة أخرى لامتياز المرافق العامة معروفة خاصة في الدول الأنجلو سكسونية، والذي يعد نظاماً نوعياً يتمثل في إسناد لمؤسسة خاصة ببناء واستغلال وتجهيز مرفق عام خلال فترة محددة، وإرجاعه مجاناً للسلطة التي أبرمت العقد<sup>(4)</sup> ويرى جانب من الفقه أنه عقد إداري حديث، يستهدف القيام بمشاريع ضخمة تعهد بها الدولة إلى إحدى الشركات الوطنية والأجنبية للقيام بإنشاء مرفق عام

(1). مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة الامتياز، الشركات المختلطة BOT تفويض المرفق

العام، دراسة مقارنة، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ، دون سنة نشر، ص 295.

(2) الياس ناصف، عقد BOT، المؤسسة الحديثة للكتاب، د ط طرابلس، لبنان، 2006، ص 82.

(3) جابر جاد نصار، العقود الإدارية، دار النهضة العربية، القاهرة، د.ط، 2004، ص 86.

(4) وضاح محمود الحمود، عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية BOT حقوق الإدارة المتعاقدة والتزاماتها، ص 32-33.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

وتشغيله لحسابها الخاص، مدة من الزمن على أن تلتزم بنقل ملكيتها للدولة أو الهيئة العامة، بعد انقضاء مدة المدة المتفق عليها.

كما عرف أنه عقد بين طرفين، أحدهما مالك المشروع قد تكون الدولة أو أحد هيئاتها والثاني مستثمر خاص، محلي أو أجنبي فيقوم المالك بتقديم أرض المشروع، بينما يقوم المستثمر بإنشاء المشروع بتمويله، وتشغيله فترة من الزمن ليستعيد ما أنفقه ويحقق الأرباح المناسبة، ثم يعيد المشروع إلى مالكة الأصلي<sup>(1)</sup>

### ج-تعريف بعض المنظمات واللجان:

عرفته منظمة اليونيدو ومنظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية هو اتفاق تعاقدى بمقتضاه يتولى أحد أشخاص القطاع الخاص إنشاء أحد المرافق الأساسية في الدولة بما في ذلك عملية التصميم والتمويل والقيام بأعمال التشغيل والصيانة لهذا المرفق فيقوم هذا الشخص الخاص بإدارة وتشغيل المرفق خلال فترة زمنية محددة يسمح له فيها بفرض رسوم مناسبة على المنتفعين من هذا المرفق<sup>(2)</sup>.

نستنتج من خلال هذه التعريفات، بعض النقاط التي يختلف فيها عقد الإيجار عن عقود البوت و أخرى يتفق معها.

### ثانيا: أوجه التشابه.

#### 1- إدارة المرفق العمومي:

يشارك عند الإيجار مع عقود البوت في أن كلا منهما، يعتبر طريقة لإدارة المرافق العمومية. فالذي يتولى إدارة هذا المرفق هو شخص من أشخاص القانون الخاص وكذا في إتباع إدارة المرفق لأساليب القطاع الخاص<sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup>مصطفى عبد المحسن الحبشي، الوجيز في عقود البوت BOT، دار الكتاب القانونية، د ط ، مصر، 2008، ص 10.

<sup>(2)</sup>إبراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام BOT، دراسة مقارنة، القاهرة، الطبعة الأولى، 2003، ص 45.  
<sup>(3)</sup> آمال بلقاسم، إيجار المرافق العمومية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الطور الأول بمدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2012-2013، ص 21.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

حيث تعهد الدولة في عقود البوت "Bot" إلى شخص من أشخاص القانون الخاص يطلق عليه تسمية (شركة المشروع) بموجب اتفاق بينهما يسمى (اتفاق الترخيص) تلتزم الشركة بمقتضاه بتصميم وبناء مرفق من مرافق البنية الأساسية ذات الطابع الاقتصادي خاصة، ثم تقوم بعد ذلك باستغلاله لصالحها لمدة زمنية معينة.

### 2-المقابل المالي:

تلتقي عقود الإيجار مع عقود البوت أيضا، في أن كلا من المستأجر والمستثمر يفرضان رسوما على المنتفعين من خدمات المرفق العمومي، حيث يستوفي من خلالها المستثمر حقوقه المالية من المنتفعين، بصفة مباشرة وذلك مقابلا لانتفاعهم بالخدمة المقدمة من قبله<sup>(1)</sup>.

### 3- تملك المشروع:

تلتقي عقود البوت مع عقد الإيجار أيضا في أن المتعاقد مع الإدارة ملزم عند نهاية المدة المتفق عليها بإعادة المرفق للدولة أو إلى شخص خاص جديد يتم اختياره طبقا لقواعد المنافسة.

فالمتعاقد مع الإدارة في عقود البوت، حتى وإن قام بنفسه بتجهيز وتصميم وبناء المرفق وعلى مسؤوليته المالية، فإنه ملزم بإرجاعه مجانا للسلطة التي أبرمت معه العقد. لأن عقد البوت ما هو إلا وجه من أوجه تفويض المرفق العمومي لتسييره من قبل خواص، حتى ولو طالبت مدة الاستغلال فإن ذلك لا ينفى صفة المرفق العمومي عنه<sup>(2)</sup>.

(1) أمال بلقاسم، مرجع سابق ص 21

(2) نفس المرجع ص 21، 22.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

ثالثا: أوجه الاختلاف.

### 1. بناء وإنشاء المرفق:

يلتزم المتعاقد مع الإدارة في عقود البوت والذي يكون شخصا من أشخاص القانون الخاص بمقتضى العقد، بتصميم وبناء وتوفير كافة التجهيزات اللازمة لسيره وكذا القيام بأعمال الصيانة واستغلاله الكامل لمدة تسمح له باسترجاع قيمة الاستثمار وتحقيق الأرباح.

فعملية البناء والتشييد، تشكل عنصرا أساسيا في عقد البوت (Bot) حيث لا يمكن وجود هذا العقد دون وجود هذا العنصر، لأن جوهر العقد هو بناء وتسيير المرفق أو المشروع، ومن ثم تشغيله لمدة محددة<sup>(1)</sup>.

وهذا الأمر هو على خلاف ما هو عليه في عقود الإيجار. حيث أن المستأجر لا يتحمل إقامة المنشآت الأساسية للمرفق، بل تتحمل السلطة الإدارية المتعاقدة معه نفقات إقامة هذه المنشآت الأساسية وبناء المرفق، ليتسلمه المستأجر جاهزا للتشغيل، فلا يبقى عليه سوى إدارته واستغلاله.

### 2. المدة الزمنية المحددة للعقد:

تتميز عقود البوت بطول مدتها الزمنية وهذا الأمر طبيعي، وذلك لأن المتعاقد مع الإدارة قام بصرف مبالغ مالية هائلة، حيث قام ببناء المرفق وتشغيله وإدارته كذلك وعليه، ومن العدل أن تكون المدة طويلة لكي يتمكن من استرجاع التكاليف، خصوصا وأنه في نهاية الأمر سيصبح هذا المرفق ملكا للدولة<sup>(2)</sup>.

(1) مروان محي الدين قطب، المرجع السابق، ص 316.

(2) آمال بلقاسم، المرجع السابق، ص 22.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار

### خلاصة الفصل

لقد كانت الدولة المسير الأول للمرافق العامة، وذلك بموجب أساليب تقليدية ونظرا لتلك التطورات والتغيرات التي عرفتها وظيفتها وكذا ظهور متطلبات جديدة للمجتمع من رفاهية وجودة في الخدمة العامة أصبحت هذه الأساليب عاجزة عن تحقيق المصلحة العامة للمجتمع فما كان عليها إلا إتباع أسلوب جديد وهو اتفاقية تفويض المرفق العام لصالح أشخاص القانون الخاص والعام وذلك في مدة زمنية محددة، مقابل مالي يتحصل عليه صاحب التفويض ويكون مرتبطا باستغلال المرفق، مع ضرورة الحفاظ على الهدف الذي يسعى إليه المرفق العام وهو تحقيق المصلحة العامة.

وبعد عقد الإيجار من العقود التي تبرم مع الإدارة المعنية من أجل تسيير واستغلال المرافق العامة فهي ليست مؤدبة بل مقيدة بمدة زمنية تنتهي إما بنهاية عادية لمدة العقد أو كونها مبسترة للعقد.

**الفصل الثاني:**  
**الجوانب الإجرائية لعقد**  
**الايجار كطريقة من طرق**  
**تسيير المرافق العامة**

## الفصل الثاني: الجوانب الإجرائية لعقد الإيجار كطريقة من طرف تسيير المرافق العامة

يخضع عقد الإيجار كغيره من العقود الأخرى إلى جملة من الإجراءات القانونية وتوفر مجموعة من الشروط من إجرام عقد الإيجار بين كل من المستأجر وإدارة المؤجرة للمرفق العام.

ومن خلال هذا الفصل ودراستنا لهذا الموضوع يتضح لنا أن عقد الإيجار يعتبر صورة من صور عقد الامتياز وذلك من خلال أنه يخضع لنفس الخطوات والإجراءات التي يخضع لها عقد الامتياز من أجل إبرام العقد وذلك بدأ من اختيار المستأجر والتي تعد هي المرحلة الأهم في العقد حيث إن نجاح سير المرفق العام مرتبط بحسن اختيار المستأجر وتعتبر نشأته نقطة الانطلاق لإقامة طابع قانوني للتأجير.

وعليه فإن دراستنا لهذه الجوانب الإجرائية لعقد الإيجار هي دراسة إسقاطيه لعقد الامتياز وعليه فقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول: إبرام عقد الإيجار وتنفيذه.
- المبحث الثاني: نهاية عقد الإيجار والنتائج المترتبة عليه.

**- المبحث الأول: إبرام عقد الإيجار وتنفيذه.**

إن كل من عملية إبرام لعقد الإيجار تعد النشأة القانونية للعقد وإرساء النظام القانوني له وهناك مجموعة من القواعد التي تحكم وتميز وتكون كل من العقد. وتطبق على جميع المراحل التي يمر بها عقد الإيجار الذي يعد صورة من صور عقد الامتياز والتي سنوضحها من خلال دراسة هذا المبحث وذلك من النشأة إلى النهاية ونتناول في هذا المبحث مطلبين.

**المطلب الأول: إبرام عقد الإيجار والمطلب الثاني: تنفيذ عقد الإيجار**

**- المطلب الأول: إبرام عقد الإيجار**

إن نشأة عقد الإيجار هي نفسها نشأة عقد الامتياز الذي يعد صورة من صوره وتبدأ باختيار صاحب الامتياز أو المستأجر وتعد هذه المرحلة هي الأهم في العقد حيث إن نجاح سير المرفق العام مرتبط بحسن اختيار الملتزم أو المسير وتعتبر نشأتها نقطة الانطلاق لإقامة طابع قانوني للتأجير.

وسنتطرق في هذا المطلب إلى كيفية اختيار مستأجر المرفق العام فرع الاول، اما الفرع الثاني: إبرام عق الإيجار، الفرع الثالث: وثائق التأجير.

**- الفرع الأول: كيفية اختيار مستأجر**

تعد مرحلة اختيار الملتزم أهم مرحلة في إبرام العقد بين صاحب الامتياز أو مستأجر المرفق العام والإرادة المانحة له، حيث تكمن أهمية هذه المرحلة وتعقيدها في عدم وجود أي نص خاص ينظم كيفية منح عقد الامتياز أو عقد الإيجار، بحيث أن نجاح سير المرفق العام مرتبط بحسن اختيار الملتزم والتسيير الفعال أيضا يبدأ باختيار الأمثل والأحسن، ونظرا لخطورة منح العقد لمتعامل لم تتوفر فيه المؤهلات الضرورية، وجب على الإدارة أن تكون حذرة ومتيقظة عند منحها لهذا العقد<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup>المادة 76 من القانون المتعلق بالمياه رقم 05-12، المؤرخ 04 غشت سنة 2005، جريدة رسمية، عدد رقم 60.

## الفصل الثاني: الجوانب الإجرائية لعقد الإيجار كطريقة من طرف تسيير المرافق العامة

ومن خلال استقراء نص المادة 76 من قانون المياه نجد وكأن المشرع بدأ يضبط نوعا من الاختيار من خلال اشتراط المؤهلات الضرورية للتسيير، والتي تكون معيارا لاختيار صاحب الامتياز أو التأجير أي وضع معيار تقني أكثر منه مالي، كما لم يضبط الاختيار بالقواعد المعمول بها كما في الصفقات العمومية من إشهار ومنافسة وهذا ما يستشف منه أن السلطة تبقى في يد الإدارة المانحة للامتياز أو التأجير<sup>(1)</sup>.

لكن بالرجوع إلى التعلية رقم 394-842 المتعلقة بامتياز المرافق العامة وتأجيرها ومن خلال استقراء مضمونها نلاحظ أن هناك اعتمادا لإجراءات جديدة وفقا لمعايير موضوعية يحدد على أساسها مواصفات دقيقة وعلنية وشفافية لمنح الامتياز أو التأجير، وذلك عن طريق المزايدات بهدف ضمان المنافسة المشروعة وعند المنح يضمن لنا تسييرا فعالا وخدمة نوعية للمرفق العام<sup>(2)</sup>.

### - الفرع الثاني: انعقاد العقد

بعد توصل الإدارة لاختيار الملتزم أو المستأجر للمرفق العام يتم تحرير عقد الامتياز أو الإيجار من طرف الإدارة المانحة للعقد لكن يبقى الإشكال المطروح، هل انعقاد العقد وتحديده بين الإدارة والملتزم المكلف بتسيير هذا المرفق كافيا لتنفيذ هذا العقد أو أنه يحتاج إلى مصادقة من طرف السلطة الوصية بذلك؟ على المستوى المركزي أو على المستوى المحلي القاعدي والمتمثل في الولاية والبلدية.

### - أولا: على المستوى المركزي

والمقصود بذلك عقود الامتياز والإيجار التي تبرمها الدولة ممثلة في إحدى وزاراتها مثل عقد امتياز الطرق السريعة، حيث تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 96-308 على انه: "يمكن منح امتياز الطريق السريع لكل شخص معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الذي يقدم طلبا بذلك"<sup>(3)</sup> وقد نصت المادة الثالثة من نفس المرسوم على

(1) نادية ظريفي، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، 2010، ص 186.

(2) راجع الملحق رقم (01)، التعلية الوزارية رقم 394-482، المتعلقة بامتياز المرافق العامة وتأجيرها، مرجع سابق.

(3) راجع المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 96-308 المتعلق بامتياز الطرق السريعة جريدة رسمية رقم 55 لسنة 1996.

## الفصل الثاني: الجوانب الإجرائية لعقد الإيجار كطريقة من طرف تسيير المرافق العامة

كيفية المصادقة على منح هذا العقد: "يصادق على اتفاقية منح الامتياز الخاص بالطرق السريعة بمرسوم يتخذ في مجلس الحكومة".

- ثانيا: على المستوى المحلي

تنص المادة 155 من قانون البلدية رقم 10/11 على أنه: "يمكن للمصالح العمومية البلدية والمذكورة على سبيل الحصر في المادة 149 أن تكون محل امتياز طبقا للتنظيم الساري المفعول".

وباستقراء نص المادة يفهم أن عقود الامتياز التي تبرمها البلدية لا تصح إلا بموجب مداولة للمجلس الشعبي البلدي وبعد مصادقة من الوالي<sup>(1)</sup>، ومثال آخر على ذلك عقد الإيجار الذي أبرمته بلدية تبسة ممثل من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمداولة رقم 10-2012 بتاريخ: 2012/02/07 والمصادق عليها من طرف السيد رئيس الدائرة ممثلا للوالي تحت رقم 26 بتاريخ: 2012/04/26 والمتضمنة سعر كراء المحلات وبعد استقراءنا للنصوص السالفة الذكر يتبين لنا أن منح الامتياز أو التأجير لا يتم بصفة نهائية إلا بعد المصادقة عليها من طرف السلطة الوصية والتي تعد رقابة إدارية على أعمال المجالس<sup>(2)</sup>.

(1) راجع المادة 155 من القانون رقم 11-10 المتضمن قانون البلدية المؤرخ في 22 يونيو 2011 جريدة رسمية عدد 37.

(2) انظر نموذج لعقد الإيجار مبرم بين بلدية تبسة وس.م المؤرخ في 2012/02/07.



- الفرع الثالث: وثائق العقد

إن من بين الشروط الشكلية لإبرام العقود الإدارية الكتابية، بحيث استوجب على الإدارة كتابة العقد وإتباعه بوثيقة ثانية أو ما يعرف بدفتر الشروط وليأخذ العقد شكله النهائي.

- أولاً: اتفاقية العقد

لا يختلف القانون الإداري عن القانون المدني الذي ينص على أن العقد شريعة المتعاقدين بالنسبة لوثيقة التعاقد، التي تترجم الاتفاق الذي توصل إليه طرفا العقد وذلك بذكر كل من الإدارة المانحة للامتياز والإيجار والملتزم ومضمون العقد المبرم وهذه الوثيقة تعد الجزء الأصغر في الامتياز، ولا تكفي لوحدها بل هناك وثيقة أخرى تكون مكملة لها وهي وثيقة دفتر الشروط وهذا ما يميز التعاقد الإداري عن التعاقد في القانون الخاص<sup>(1)</sup>.

- ثانياً: دفتر الشروط

هو عبارة عن وثيقة تلي وثيقة عقد الامتياز أو الإيجار تتضمن جميع الشروط التي أعدتها الإدارة المانحة للامتياز ووافق عليها الملتزم، فيعتبر دفتر الشروط الوثيقة الأساسية للتعاقد وهو جزء لا يتجزأ من وثائق الامتياز أو الإيجار، وفي أغلب الأحيان فإن دفتر الشروط يتبع المرسوم أو القانون الذي يرخص منح الامتياز أو إبرام عقد الإيجار<sup>(2)</sup>.

مثلا بالنسبة لدفتر الشروط النموذجي الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 04-417 المتعلق بمنح تسيير المنشآت القاعدية لاستقبال ومعاملة المسافرين عبر الطرقات يتكون من 35 مادة تتضمن حقوق وواجبات كل من الطرفين بداية من المادة الأولى التي تشير إلى الهدف من وضع دفتر الشروط والمرسوم التنفيذي الذي ينظم هذا القطاع إلى غاية المادة 35 التي تنص على مسؤولية صاحب الامتياز عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب الامتياز، ولأن دفتر الشروط يعتبر الوثيقة الأكبر في العقد فهي تنقسم إلى شروط تنظيمية لائحية وشروط تعاقدية.

(1) نادية ظريفي، تسيير المرفق العام والتحولت الجديدة، المرجع السابق، ص 189.

(2) راضية بن مبارك، التعليق على التعليمية الوزارية رقم 394-842 المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتاجرها، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، الجزائر، 2002، ص 63.

### 1- الشروط اللائحية:

مادامت الإدارة هي المسؤولة الأولى عن المرفق وتسييره بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، يحق لها التدخل في أي وقت ووضع شروط تنظيمية تراها مناسبة للسير الحسن للمرفق ولا يشترط موافقة الملتزم على هذه التعديلات، وينحصر العمل التنظيمي للإدارة في كيفية إدارة المرفق العام الذي هو محل الامتياز أو إيجار وعلاقته بالمنتفعين والرسوم التي يجب تحصيلها من الأفراد مقابل انتفاعهم من خدمات المرفق في كل مرحلة من المراحل التي تتدخل فيها لا يستطيع صاحب الامتياز أو المؤجر رفض التعديل، وإنما له الحق بالمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق به جراء التعديل<sup>(1)</sup>.

### 2- الشروط التعاقدية:

وهي عبارة عن إقامة علاقة قانونية بين الملتزم والإدارة المانحة للامتياز، ومن خلال هذه العلاقة القانونية تتحدد حقوق وواجبات كل من الطرفين، فهي شروط أساسية ملزمة للطرفين، ولا يمكن للإدارة تعديلها دون موافقة الملتزم على ذلك، فهي تعتبر السند القانوني للملتزم لحماية حقوقه والوصول إلى هدفه الخاص والذي يسعى إلى تحقيقه من خلال تعاقد مع الإدارة، وتتضمن الشروط التعاقدية مدة الامتياز والضمانات والالتزامات لإنهاء الامتياز... الخ<sup>(2)</sup>.

(1) نعمة أكلي، مرجع سابق، ص 67، 68.

(2) نفس المرجع، ص 70.

- المطلب الثاني: تنفيذ عقد الإيجار

إن عقد الإيجار هو وسيلة في يد الدولة لتسيير مرافقتها العمومية فلا ينظر اليه بأنه عقد بين الإدارة المانحة وبين المستأجر للمرفق العام، بل يجب الأخذ بعين الاعتبار الجانب التطبيقي "تنفيذ العقد" ولأن الإدارة تتعاقد باسم الصالح العام خولها المشرع سلطات وامتيازات واسعة تباشرها أثناء تنفيذ العقد كما لا يمكن تجاهل حقوق الملتزم والمنتفعين من المرفق.

- الفرع الأول: حقوق السلطة مانحة الامتياز

خلافًا للقانون الخاص الذي يجعل كل من طرفي العقد في مركز قانوني واحد، فإن القانون العام يمنح الإدارة سلطات تمارسها عند إبرامها لعقد من عقود القانون العام، خاصة عندما يكون موضوع العقد تسيير أو استغلال المرفق العام، ومن ثمة فإن مركز أو وضعية المصلحة المتعاقدة كإرادة عامة يخولها ممارسة استعمال السلطات الرئيسية التالية:

1. سلطة الإشراف والرقابة.
2. سلطة التعديل.
3. سلطة توقيع الجزاءات.
4. سلطة إنهاء العقد<sup>(1)</sup>.
5. حق استرداد المرفق قبل نهاية المدة.

(1) محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 72.

### - أولاً: سلطة الرقابة والإشراف

من المسلم به أن الإدارة الحق في الرقابة والإشراف على حسن سير المرفق فهي المسؤولة بالدرجة الأولى تجاه المرتفقين، ولا يمكن للملتزم الاحتجاج على هذا النوع من الرقابة بعدم النص عليها في العقد لأنها تعد حق للإدارة رغم عدم النص عليها<sup>(1)</sup>. ويقصد بسلطة رقابة الإدارة على الملتزم أثناء تنفيذه للعقد هو مدى تطبيقه للبنود المتفق عليها في دفتر الشروط، أما سلطة الإشراف والتوجيه فتأخذ شكلاً أوسع من ذلك بل تتعدى الشروط المتفق عليها في دفتر الشروط وتتسم بالطابع التنظيمي للمرفق العام. غير أن كيفية ممارسة هذه السلطة تطرح إشكالا وهو هل بإمكان الملتزم تحقيق أهدافه الخاصة والتي دعت إلى التعاقد مع الإدارة في ضل سلطة الرقابة الواسعة للإدارة المانحة؟

### - ثانياً: سلطة التعديل

تعد سلطة التعديل أحد أهم السلطات الممنوحة للإدارة في مواجهة الملتزم خلافاً لما هو متعارف عليه في القانون الخاص أن تعديل العقد لا يتم إلا بناءً على موافقة الطرفين عملاً بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ولا يحتاج الإدارة إلى رضا المتعاقد معها، فهي سلطة ثابتة لها وإن لم ينص عليها دفتر الشروط الخاص بالعقد، وأن الإدارة مجبرة على استخدام هذه السلطة متى دعت ضرورة الصالح العام، فتعتبر بمثابة العمل الاستدراكي للإدارة<sup>(2)</sup>. وتظهر هذه السلطة بصفة جلية في عقود الامتياز لأن مسؤولية تسيير المرفق العام تقع على عاتق الإدارة، وبما أنها فوضت غيرها لإدارة وتسيير المرفق كان لا بد من منح سلطة تعديل الامتياز للإدارة متى استدعت حاجة ومتطلبات المرتفقين. وحماية لحقوق الملتزم لم تترك سلطة الإدارة في التعديل مفتوحة بل حددت في عناصر معينة:

(1) راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 65.

(2) عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 109.

1. أن لا يمس التعديل موضوع الامتياز أو الإيجار.
  2. عدم المساس بالمزايا المالية للمتعاقد.
  3. تغيير الظروف التي أبرم فيها العقد.
  4. مشروعية التعديل<sup>(1)</sup>.
- ثالثاً: حق توقيع الجزاءات.

لا يمكن أن تلجأ الإدارة إلى ممارسة هذا الحق إلا عند إخلال الملتزم بشروط العقد أو تنفيذ السيء أو التأخير أو الإهمال، كما يجب على الإدارة قبل توقيعها لأي جزاء على الملتزم إعداره بذلك، وتكون هذه الجزاءات في شكل قرارات تصدرها الإدارة، كما تكون درجة هذه الجزاءات حسب جسامة الخطأ المرتكب.

#### أ- الجزاءات القهرية:

ويتمثل هذا النوع من الجزاءات في إخضاع الملتزم للحراسة وحلول الإدارة المتعاقدة مكان الملتزم بصفة مؤقتة وعلى حسابه وتحت مسؤوليته كما تتمتع الإدارة بسلطة توقيع الغرامات المالية التي يدفعها الملتزم وتكون منصوص عليها في دفتر الشروط.

#### ب- الفسخ:

للإدارة الحق أن تنهي العقد بإرادتها المنفردة، وإسقاط حق الملتزم في تسييره للمرفق العام إذا أثبتت لديها وجود تقصير من صاحب الامتياز يشكل خطراً على تسيير المرفق ولا يكون هذا الفسخ إلا وفقاً لدفتر الشروط، وضماناً لحق الملتزم بإمكانه المطالبة بتعويضات في حالة تعسف الإدارة في استعمالها لهذا الحق<sup>(2)</sup>.

#### - رابعاً: حق استرداد المرفق قبل نهاية المدة

كل من عقد الامتياز والتأجير محددان بمدة زمنية معينة تكون محل اتفاق في دفتر الشروط، غير أنه للإدارة الحق في استرداد المرفق وتسييره بطريقة أخرى متى توفر للإدارة عدم نجاعة الامتياز أو التأجير في تسيير هذا المرفق كل هذه الحقوق التي تتمتع بها

(1) راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 68.

(2) ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار المجد للنشر والتوزيع، سطيف، الجزائر، 2011، ص

## الفصل الثاني: الجوانب الإجرائية لعقد الإيجار كطريقة من طرف تسيير المرافق العامة

الإدارة تجعلها تتحكم في تسيير المرفق لكن بتصرفاتها هذه قد تلحق أضرار بالملتزم، فما هي حقوق الملتزم التي تحميه من تعسف الإدارة ؟

### - الفرع الثاني: حقوق صاحب الامتياز

كما أن للإدارة حقوق وامتيازات تتمتع بها أثناء تنفيذ الامتياز وتستخدمها في مواجهة الملتزم كان لابد من وجود حقوق تضمن لصاحب الامتياز أهدافه المالية الخاصة وما قد يلحقه من حوادث استثنائية جراء ممارسة الإدارة لسلطتها.

### - أولاً: قبض المقابل المالي لتسيير والاستغلال من المرتفقين:

خلافًا لعقد الأشغال العامة والتوريد، حيث تلتزم الإدارة بأداء المقابل المالي الذي يكون ثمنًا للأعمال المؤداة أو التوريدات فإن المقابل في عقد امتياز المرافق العامة يأخذ في شكل رسوم يؤديه المنتفع بخدمات المرفق وكون المقابل المالي هو الدافع الأساسي لتعاقد الملتزم مع الإدارة لا يمكن لمانح الامتياز التعديل المنفرد للرسم<sup>(1)</sup>.

لم يعد الأمر كما كان عليه في السابق، حيث أصبح الرسم من الشروط التنظيمية لذلك أصبح للإدارة الحق في تعديل الرسم تماشياً مع طبيعة المصلحة العامة، ودون حاجة لموافقة المتعاقد معها<sup>(2)</sup>.

### - ثانياً: الحصول على المزايا المالية المنتفق عليها.

وهي عبارة عن إعانات مالية تقدمها الدولة لصاحب الامتياز، يكون قد اتفق عليها الطرفان ضمن الشروط التعاقدية، وقد تكون قروض وتسهيلات ضريبية أو تسبيقات قابلة للاسترجاع<sup>(3)</sup>.

(1) عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، الاسكندرية، مصر، 2004، ص 180.

(2) نصري منصور نابلسي، العقود الإدارية منشورات زين الحقوقية، ص 501.

(3) نادية ظريفي، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، مرجع سابق، ص 195.

- ثالثاً: التوازن المالي

هو وجود تناسب بين التزامات المتعاقد وحقوقه ما يمكنه من تنفيذ العقد على النحو الصحيح، فالمتعاقد هدفه الربح قبل كل شيء في حين أن سلطات الإدارة الواسعة قد تلحق أضراراً بالجانب المالي للملتزم<sup>(1)</sup>.

لهذا كان من حقه المطالبة بالتعويض حتى لا يتحمل وحده تبعات ما لحق به من أضرار في الحالات التالية:

أ- نظرية فعل الأمير: ومحتوى هذه النظرية هو إجراء تتخذه الإدارة المتعاقدة بقرار انفرادي يترتب تعديلات على العقد محدثاً بذلك ضرراً يصيب المتعاقد ما يجبره على المطالبة بالتعويض.

ب- نظرية الظروف الطارئة: أثناء تنفيذ العقد قد تحدث ظروف مستجدة لم تكن متوقعة ولا يمكن للمتعاقد دفعها، مما تتسبب في إحداث خسائر اقتصادية للملتزم وهذه النظرية معترف بها في كل العقود الإدارية وبصفة خاصة في عقد الامتياز بسبب طول المدة<sup>(2)</sup>.

- الفرع الثالث: حقوق المنتفعين

حسب ما جاء في التعليم الوزاري رقم 842/3.94 المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها من المعلوم أن المنتفعين في الحالة امتياز المرافق العامة يتلقون خدمات مرفق عام، وليس من مشروع خاص، غير أن هذا المرفق يديره شخص خاص، ولهذا نشأت علاقات بين المنتفعين والإدارة مانحة الامتياز من جهة وبين المنتفعين والملتزم من جهة أخرى<sup>(3)</sup>.

من خلال كلام وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئية والإصلاح الإداري نستخلص وجود نوعان من الحقوق للمنتفعين، حقوق مرتبطة بالإدارة المانحة للامتياز وحقوق مرتبطة بصاحب الامتياز.

(1) عبد العزيز عبد المنعم خليفة، مرجع سابق، ص 192.

(2) نفس المرجع، ص 200.

(3) راجع ملحق (01) التعليم الوزاري رقم 842/3.94، مرجع سابق، ص 09.

## الفصل الثاني: الجوانب الإجرائية لعقد الإيجار كطريقة من طرف تسيير المرافق العامة

### - أولاً: حقوق المنتفعين على الإدارة المانحة للامتياز

تعد الإدارة المانحة للامتياز مسؤولة عن إعداد المرفق العام وحسن تسييره فلها كل السلطات لإجبار المتعاقد معها على احترام الشروط التعاقدية وتحقيق مبدأ المساواة في معاملة المنتفعين، وأي إهمال أو تخاذل من الإدارة مع الملتزم يحقق للمنتفعين اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقهم.

### - ثانياً: حقوق المنتفعين على الملتزم

على الملتزم أن يطبق ما اتفق عليه مع الإدارة المانحة في دفتر شروط العقد، كما يجب على المنتفعين أن يدفعوا مقابل مالي (رسم) أو تسكيرة عند استفادتهم من خدمات المرفق العام<sup>(1)</sup>.

(1) راضية بن مبارك، التعليق على التعلية الوزارية رقم 3.94/842، مرجع سابق، ص 72.



### - المبحث الثاني: نهاية عقد الإيجار والآثار المترتبة عليه

ينتهي عقد الإيجار المرافق العمومية بما فيها المرافق العمومية المحلية بنوعين من الطرق: طرق عادية وتتمثل في تنفيذ الالتزام واحترام كل طرف من أطراف العقد لالتزاماته وطرق غير عادية الظروف هي التي تفرضها.

كما أن عقد الإيجار عند إنشائه وتنفيذه يحدث نتائج كأى تصرف قانوني.

### - المطلب الأول: نهاية عقد الإيجار

إيجار المرافق العامة العمومية مثلها مثل باقي العقود الإدارية الأخرى تنتهي بأسباب متعددة يمكن تصنيفها في نوعين: طرق عادية وطرق غير عادية.

فالنهاية العادية تكون بانتهاء مدته باعتباره من أهم العقود الزمنية ويعتبر العامل الزمني عنصر جوهري فيها، كما قد ينتهي نهاية غير عادية اي قبل انتهاء المدة المحددة له لأسباب متعددة كالإسقاط، الفسخ، أو إنهاء العقد لصالح العام...، غير أنه وأياً كانت أسباب انتهاء عقد الإيجار فإن لذلك نتائج عدة، نحاول تباعاً توضيح هذه الأسباب التي تؤدي إلى نهاية عقد الإيجار وكذا النتائج المترتبة عن ذلك.

### - الفرع الأول: الطرق العادية لنهاية عقد الإيجار

تكون نهاية عقد الإيجار نهاية طبيعية بمجرد انتهاء المدة الزمنية التي حددت في العقد، فكما سبق وأن ذكرنا، فإن عقود الإيجار من بين أهم العقود الزمنية، فبمجرد انتهاء هذه المدة المتفق عليها بين السلطة الإدارية المؤجرة والمستأجرة، ينتهي العقد وتنتهي بذلك جميع حقوق والتزامات الطرفين.

فلا يمكن لهما تمديد مدة الإيجار التي اتفق عليها لكن يمكن لهما تجديد العقد<sup>(1)</sup>. وبعد التجديد يحافظ العقد على نوعه فيبقى عقد الإيجار، لكن في حالة عدم تجديده خاصة إذا كان الملتمزم هو الذي رفض ذلك، فإن الإدارة إذا أرادت أن يبقى المرفق مسيراً من قبل الخواص فإنها ستلجأ حتماً إلى إبرام عقد إيجار آخر، وذلك باختيار مستأجر آخر

(1) راضية بن مبارك، التعليق على التعليمات الوزارية رقم 842/394، مرجع سابق، ص 76.

- الفرع الثاني: الطرق الغير عادية لإنهاء عقد الإيجار

قد لا يبقى عقد الإيجار حتى نهاية المدة المتفق عليها في العقد وذلك لأسباب متعددة وغير عادية وقد ذكرت التعليلة منها هي:

1. القوة القاهرة.

2. إسقاط الحق.

3. الشراء.

ولكن هناك طرق أخرى لنهاية العقد نذكر منها: "الفسح الاتفاقي، الفسخ بطلب من

المستأجر، وفاة المستأجر. (1)

- أولاً: القوة القاهرة

تعرف القوة القاهرة على أنها تلك الظواهر الطبيعية والاستثنائية الخارجة عن إرادة المستأجر والتي لا يمكن توقع حدوثها ولا يستطيع مقاومتها، حيث تجعل من تنفيذ الخمة مهمة مستحيلة (2).

وما دام الهدف من إبرام العقد، هو تنفيذه، فإن استحالة ذلك يعني انتهاء العقد،

حيث يتحرر بذلك كل من طرفي العقد من التزاماتهم التعاقدية.

وفي هذه الحالة يتعين على الإدارة المؤجرة أن تدفع تعويضا مستحقا للمؤجر، لما

تلقق به من أضرار وخسائر نتيجة انتهاء العقد قبل المدة المحددة لذلك (3).

(1) راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 76 و 77.

(2) أحمد محيو، مرجع سابق، ص 394.

(3) آمال بلقاسم، مرجع سابق، ص 95

### - ثانيا: إسقاط الحق

وهو عبارة عن جزاء، توقعه الإدارة على المستأجر نتيجة اخلال الجسيم بشروط و أحكام عقد الإيجار، يترتب عليه فسخ العقد.

### - ثالثا: الشراء

هو إجراء انفرادي تفرضه الإدارة، ويختلف عن سقوط الحق، من جهة لأنه لا يعتبر عقابا بل طريقة إدارية لإعادة تنظيم المرفق، ومن جهة أخرى لأنه هناك مقابل تدفعه الإدارة للملتزم والذي يمثل تعويض له عما خسره وكذلك عما فاتته من ربح<sup>(1)</sup>.

وينقسم الشراء إلى:

#### أ- الشراء التعاقدي:

ويعتبر كذلك لأنه يوجد في دفتر الشروط شرط يتعلق بحق الإدارة في تقرير الشراء بإرادتها المنفردة كما أن طريقة وإجراءات وشروط الشراء محددة في دفتر الشروط. وقد نصت التعليمات على هذا النوع فقط من الشراء حيث جاء فيها: "...وفي هذه الحالة تقوم الإدارة مانحة الامتياز باسترداد المرفق العام عن طريقة الشراء، وحينئذ تصفى نتائجه المالية حسب الشروط المتفق عليها" كما أن السيد مزيان الشريف قد قال في كتابه: والواضح من هذا أن الشراء لا يكون إلا اتفاقيا، لكن هناك نوع آخر من الشراء قد حدده الفقه وهو:

ب- الشراء الغير تعاقدية: وهنا لا يكون دفتر الشروط قد نص على فكرة الشراء، لكن ولأن الإدارة لها في العقود الإدارية حق الفسخ بإرادتها المنفردة ليس فقط كعقوبة، بل أيضا في حالة أن مصلحة المرفق العام تتطلب ذلك وهنا الإدارة ملتزمة بتعويض الملتزم فإن هذا أيضا يعتبر شراء<sup>(2)</sup>.

وبالتالي وحتى إن لم ينص عليه دفتر الشروط فإنه حق للإدارة وهو إحدى الطرق غير لعادية لانتهاء الامتياز.

<sup>(2)</sup> أحمد محيو، المرجع السابق، ص 394.

<sup>(2)</sup> الصفحة 10 من التعليمات.

## الفصل الثاني: الجوانب الإجرائية لعقد الإيجار كطريقة من طرف تسيير المرافق العامة

وفي كلا نوعي الشراء فإن: "عدم الحاجة للامتياز" هي السبب في الفسخ عن طريق الشراء والتي يجب أن تكون المصلحة العامة هي الدافع إليه.

### - رابعاً: الفسخ الاتفاقي

إن هذا النوع من الانتهاء يتمثل في اتفاق كلا الطرفين على وضع نهاية للامتياز، ويختلف هذا النوع عن الشراء التعاقدي في كون هذا الأخير يحدث بالإرادة المنفردة للإدارة المانحة للامتياز في حين الفسخ الاتفاقي يكون بإرادة الطرفين الملتزم والإدارة مانحة الامتياز ووفق ما يتفقا عليه<sup>(1)</sup>.

حيث تنص في هذا الصدد المادة 12 من دفتر الشروط الخاص بالمزايدة العلنية لكراء حق الذبح بالمذبح البلدي لبلدية خميس مليانة والتي جاءت تحت عنوان "الفسخ الاتفاقي" في أنه في حالة اخلال المستأجر بتنفيذ التزاماته، بفسخ عقد الإيجار:

- من تلقاء نفسه.

- من دون الحاجة إلى حكم قضائي.

- من دون إعدار المستأجر<sup>(2)</sup>.

إلا أنه تجدر الإشارة بأن المستأجر أيضاً له الحق في طلب فسخ العقد بإرادته المنفردة، إذا ما رأى ضرورة لذلك، حيث تنص المادة 11 من دفتر الشروط السابق ذكره على أن: "...المستأجر ملزم بإشهار المؤجر بنيته في فسخ عقد الإيجار بشهرين قبل انتهاء المدة بواسطة رسالة مستعجلة..." وفي كلتا الحالتين، ومهما كان سبب الفسخ، أن المستأجر ملزم بإرجاع الأماكن المؤجرة في حالة جيدة ومحتوية على التجهيزات والتركيبات التي وجدها فيها عند استلامه لها لأول مرة<sup>(3)</sup>.

(1) راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 78.

(2) آمال بلقاسم، مرجع سابق، ص 93، 94.

(3) نفس المرجع، ص 94.

- خامسا: الفسخ بطلب المستأجر :

ويحدث ذلك في حالتين:

أ- في حالة ما اذا أخلت السلطة الإدارية المؤجرة بالالتزامات المتفق عليها، كعدم تحقيقها للمزايا التي التزمت بها تجاه المستأجر، وهذا طبقا للقاعدة العامة التي تحكم العقود، والتي تسمح لأحد الطرفين بأن يطلب فسخ العقد و انهاءه في حالة ما اذا أخل أحد الطرفين بالتزاماته.

ب- في حالة حدوث اضرار للمستأجر بسبب استعمال الإدارة المؤجرة حقها في التعديل، وقد نصت المادة 33 من التعليمية رقم 94-3/ 842 الصفحة 07 على ذلك، غير أنه اذا أصاب الملتزم ضررا بسبب هذه التعديلات كاختلال التوازن المالي للعقد، يجوز له طلب الفسخ أو التعويض"

فاذا تحققت احدى الحالتين السابق ذكرهما، فان للمستأجر حق اللجوء الى الجهة القضائية المختصة لطلب فسخ العقد، حيث تتولى تقدير الاضرار اللاحقة به و تقدر التعويض المناسب لذلك. (1).

- سادسا: وفات المستأجر

في الأصل وانطلاقا من نص المادة 108 من قانون مدني جزائري فإن آثار العقد تنصرف إلى المتعاقدين والخلف العام ومنهم الورثة وبالتالي فإن وفاة أحد المتعاقدين لا تعني انتهاء آثار العقد لكن نفس هذه المادة وضعت شرط لذلك وهو كما نصت عليه ما لم يتبين من طبيعة التعامل أو نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام وما نستنتجه من المادة أن طبيعة التعامل أن يكون شخص المتعاقد محل اعتبار وبالتالي فإن وفاة المتعاقد تؤدي إلى انقضاء العقد.

وإذا عدنا إلى عقد الامتياز نجد أن شخصية الملتزم لها أهمية كبيرة في العقد إذ أنه عقد ذو طابع شخصي، وتطبيق للقاعدة العامة فإن وفاة الملتزم تؤدي الى انقضاء عقد الامتياز هذا من جهة من جهة أخرى وانطلاق من عقد الامتياز في حد ذاته والذي يلتزم الملتزم بموجبه على التنفيذ شخصيا فإن وفاة الملتزم ستحول حتما وتنفيذ هذا الالتزام

(1) أمال بلقاسم، مرجع سابق، ص 97

## الفصل الثاني: الجوانب الإجرائية لعقد الإيجار كطريقة من طرف تسيير المرافق العامة

وبالتالي يؤدي ذلك إلى نهاية الامتياز لكن في حالة أن دفتر الشروط نص على أن الامتياز ينتقل إلى الورثة فإن وفاة الملتزم لن تؤدي إلى نهاية الامتياز<sup>(1)</sup>.  
وينتج عن ذلك أن الوفاة ليست دائما سبب في نهاية الامتياز، ويخرج بذلك عقد الامتياز عن القاعدة العامة.

### المطلب الثاني: نتائج نهاية عقد الإيجار.

كما أن الإيجار عند بدايته يحدث نتائج فان نهاية وكأي تصرف قانوني تخلف نتائج.

إن النتيجة الأولى والطبيعية لنهاية الامتياز هو توقف آثار العقد حيث تنتهي كل من التزامات وحقوق الملتزم ومانح الامتياز، لكن المشكل يطرح بالنسبة لمصير الأملاك التي كانت تكون مشروع المرفق العام خاصة أن الملتزم هو الذي يكفل بتوفير الأموال والعمال لإنشاء وتسيير المرفق العام المحلي<sup>(2)</sup>.

فالمستأجر وهو بصدد تسييره واستغلاله للمرفق العمومي المحلي، يستعمل في ذلك أنواع مختلفة من الأموال، فبعضها هي أموال عقارية، كالأراضي وهي المنشآت العقارية، وقد تكون منقولة أيضا .

1- أموال تؤول إلى الإدارة وجوبا ومجانا.

2- أموال تؤول إلى الإدارة بمقابل.

3- أموال تبقى ملكا للمستأجر.

### الفرع الأول: أموال تؤول للإدارة وجوبا ومجانا

تشمل هذه الأملاك في مجموع المنقولات والعقارات المتصلة بالمرفق المفوض والضرورية لاستغلاله طوال مدة العقد، وتعود هذه الأملاك عند نهاية العقد للإدارة

(1) راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 79 و80.

(2) نفس المرجع، ص 102.

## الفصل الثاني: الجوانب الإجرائية لعقد الإيجار كطريقة من طرف تسيير المرافق العامة

المفوضة، بكل حق دون أن تكون ملزمة بتعويض المفوض له، فمثلا في مجال تفويض قطاع المياه فإنه يدخل ضمن أملاك العودة كل التجهيزات والوسائل الضرورية لتوزيع المياه الصالحة للشرب وكذا أنابيب توزيعها<sup>(1)</sup>.

إن الأموال التي تؤول إلى الإدارة مجانا، يمكن أن تكون مملوكة لها منذ البداية، كما يمكن أن يكون المستأجر هو الذي قام بها أو اكتسبها أثناء تنفيذه لعقد الإيجار<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني : أموال تؤول للإدارة بمقابل

هي أموال تؤول إلى الدولة بمقابل، أي يمكن للهيئة المفوضة شراءها إذا اقتضت الضرورة بالاتفاق مع صاحب الامتياز، وتعد هذه الأموال خاصة بصاحب الامتياز لأنها تكون مستقلة عن استغلال المرفق العام ومنفصلة عنه، تتمثل في الأموال الشخصية الخاصة بصاحب الامتياز مثل المكاتب و السيارات التي لا يمكن شراءها مالم يوافق صاحب الامتياز على ذلك<sup>(3)</sup>.

ويحدد العقد ما إذا كانت هذه الأموال تؤول إلى الإدارة وحبيا أو اختياريا، كما يحدد العقد عدة أسس هذا المقابل.

وفي هذا الشأن يمكن اللجوء إلى إحدى الطريقتين.

**الأولى:** يتم تقدير الأموال لحظة الاسترداد، أي عند نهاية الإيجار أو في لحظة الشراء، أو في أي وقت يتم فيه الاسترداد ولو قبل نهاية مدة الإيجار، ويرجع في تقدير قيمة الأموال إلى أهل الخبرة، فالتمن يتحدد وفقا للقيمة السوقية للأموال<sup>(4)</sup>.

(1) سهيلة فوناس، تفويض المرفق العام في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تيزي وزو، 2018، ص 252.

(2) آمال بلقاسم، مرجع سابق، ص 98.

(3) سهيلة فوناس، مرجع سابق، ص 252.

(4) آمال بلقاسم، مرجع سابق، ص 100.

## الفصل الثاني: الجوانب الإجرائية لعقد الإيجار كطريقة من طرف تسيير المرافق العامة

أما الثانية: هي تقدير قيمة الأموال وفقا لقيمة الاستثمارات مخصوما منها الاستهلاكات التي تحققت، التي تحققت، ومعنى ذلك، أن يكون أساس التقييم هو القيمة الأساسية للمال، أي التكاليف التي أنفقتها للمستأجر من أجل الحصول أو إقامة هذه الأموال، ثم يتم خصم وحدة تمثل الاستهلاك العادي، وهذه الوحدة تتضاعف بعدد السنوات التي انقضت منذ تاريخ الاستثمار، وهذا ما يعرف باسم الثمن بعد خصم الاستهلاك<sup>(1)</sup>.

حتى وإن لم يرد تحديد لهذه الأموال في دفتر الشروط، فإن القاضي يعتبر هذه الأموال هي التجهيزات أو المنشآت الضرورية لمتابعة الاستغلال، ومن ذلك المنشآت الثابتة والضرورية، مثل ورش الصيانة، مرآب الحافلات، غرف الانتظار والمراقبة.

وقد تكون الأموال التي تؤول إلى الإدارة المتعاقدة منقولة، طالما أنها مخصصة للمرفق، من ذلك الأدوات والأجهزة والتجهيزات الضرورية لاستغلال المرفق وصيانته<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث : أموال تبقى ملكا للمستأجر.

إن الأموال التي تبقى ملكا للمستأجر، هي تلك التي تشكل جزءا لا يتجزأ من الاستغلال وتكون مملوكة للمستأجر منذ البداية، وهذه الأموال إما أن تكون مستقلة عن المرفق وإما أن تكون مخصصة له، لكنها تعتبر جزءا لا يتجزأ من المشروع.

وهذه الأموال التي تبقى ملكا للمستأجر، هي بالضرورة ملك له سواء في بداية عقد الإيجار أو أثناء تنفيذه، ومع ذلك يلاحظ انه إذا كانت الأموال التي تبقى مملوكة له هي تلك التي أقامها، إلا أن ليس كل مال كان مملوكا للمستأجر يضل مملوكا له بعد انتهاء عقد الإيجار، فقد يؤول المال بمقابل إلى الإدارة بينما كان مملوكا للمستأجر أثناء العقد، ويطلق على هذه الأموال الدومين الخاص للمستأجر<sup>(3)</sup>.

(1) أمال بلقاسم، مرجع سابق، ص 100.

(2) عصام حوادق، تفويض المرفق العام المحلي في الجزائر، رسالة تخرج لنيل شهادة دكتوراه علوم القانون، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص 206.

(3) نفس المرجع، ص 187.



### خلاصة الفصل

وفي نهاية هذا الفصل الذي حاولنا فيه الإلمام بإيجار المرافق العمومية من خلال ما توفر لدينا من معلومات نصل إلى النتائج بأن إرادة الإدارة تتفوق في الإيجار كطريقة لتسيير المرافق العمومية المحلية، وصولاً إلى نهاية الإيجار ويتجسد ذلك في أن الجانب الأكبر من الإيجار هي شروط تنظيمية، فتسيير المرفق يبقى تحت إشراف الإدارة رغم أنها لا تقوم به مباشرة لكنها تتخذ كل ما رأت ضرورة لذلك، وهذا راجع إلى أن الإدارة تسعى من وراء التأجير إلى تحقيق المصلحة العامة التي تتفوق على المصلحة الخاصة للملتزم لكن رغم ذلك، فإن مصلحة الملتزم تبقى محمية في إطار الجانب التعاقدى للإيجار الذي تطبق عليه القواعد العامة في العقود، ولهذا فإن هذا التنافس بين المصلحة العامة والخاصة أوجب أن يكون هناك اختلاط في الشروط المكونة للإيجار الذي أضفى على العقد الصفة المختلطة.

خاتمة

## الخاتمة

فالتطور الدائم والمتزايد لمتطلبات ورغبات المواطنين على المستوى المحلي، دفع المشرع الى تدعيم الأساليب الكلاسيكية بأساليب جديدة، وهو ما حاولنا ابرازه من خلال هذه الدراسة و ذلك من خلال ابراز طريقة أخرى من طرق تسيير المرافق العمومية المحلية تمثل تطورات الطرق القديمة، تحسن من أداء المرفق العمومي المحلي، وذلك بتأجير هذا المرفق من طرف الإدارة العمومية لأحد الخواص .

إن الدراسة التي قمنا بها من خلال هذا البحث المتواضع والمتمثل في تسيير المرافق العمومية عن طريق عقد الإيجار لم يكن فقط للتعرف على عقد الإيجار كوسيلة مستحدثة لتسيير المرافق العمومية في حد ذاته بل تعدى الأمر لتأكيد بعض النتائج الهامة بالنسبة لدراسة القانون والمتعلق خاصة بطرق إبرام عقد الإيجار وتنفيذه ونهايته والنتائج المترتبة على نهايته.

حيث انه لم يبقى حكرا على أشخاص القانون العام بل تعدى الأمر بعد انتهاج الدولة لسياسة ايدولوجية إلى أن يصبح للخواص نصيب في إبرام مثل هذه العقود مع الدولة ممثلة بإحدى إداراتها وهو مرتبط بتوفير شروط يفرضها القانون ومن خلال ذلك نكون قد توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات.

### - النتائج:

1.المستأجر للمرفق العام لا يتحمل أعباء إقامة وإنجاز المرفق بل يستلزم أن يكون المرفق قائم حتى يمكننا أننا بصدد إبرام عقد تأجير للمرفق العام، ويظهر ذلك باتضاح من خلال المرافق العمومية المحلية مثل: "المذابح والمسالك البلدية والأسواق...الخ".

2.المدة الزمنية للعقد محددة مدة تأجير المرافق العمومية المحلية ب 12 سنة وهو حسب ما جاء في التعليم الوزاري رقم 842/394 المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها والمرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، والمرسوم التنفيذي 18-199 المتعلق بتفويضات المرفق العام.

3.يتقاضى المستأجر للمرفق العام مقابله المالي من الإدارة المؤجرة لهذا المرفق.

4.الإجراءات وشروط إبرام عقد الإيجار هي نفسها الخطوات المنتهجة لإبرام عقد الامتياز.

5. عقد الإيجار نطاقه أقل اتساعاً من نطاق عقد الامتياز بل أن عقد الإيجار هو صورة من صور عقد الامتياز بمعنى أن كل تأجير امتياز وليس كل امتياز تأجير.
6. يستطيع أشخاص القانون الخاص، تحقيق الإدارة الفعالة للمرافق العمومية المحلية التي يديرونها، نظراً إلى تحررهم من القيود الإدارية والمالية التي تكبل نشاط الأشخاص العامة، واستخدامهم لأساليب مرنة في إدارتها، تتناسب مع طبيعة نشاط المرفق العمومي المحلي، وإعفاء الدولة من أعباء تسيير وإدارة المرفق العمومي ومخاطره المالية.
7. الدافع الرئيسي للمتعاقد مع الإدارة هو تحقيق الربح، فإن هذا ما يدفعه إلى تسيير هذا المرفق بطريقة مثمرة تساعده على الوصول إلى الهدف المنشود.

### - التوصيات:

1. تفعيل عقد الإيجار كآلية لخصوصية تسيير المرافق العمومية في ظل التوجه السياسي الجديد وبحيث عن مردودية أكبر.
2. ضبط إطار قانوني للعقد مثلما هو عليه الشأن بالنسبة للصفقات العمومية وذلك للارتباط الوثيق بالمرفق العام، وتنفيذ الخدمة العمومية.
3. تحديد مفهوم التأجير على حد سواء وحالات اللجوء إلى عقد الإيجار من أجل تسيير المرافق العمومية.
4. منح المستأجر للمرفق العام هامش من الحرية وصلاحيات أوسع تمكنه من ممارسة نشاطه بأكثر فعالية.
5. الاتجاه إلى خصوصية طرق التسيير بالتوجه إلى إبرام عقود تسيير مع الخواص، لا بد أن لا يكون بصفة عشوائية ودون دراسة حتى لا نستبدل احتكار باحتكار، أي احتكار السلطة العامة باحتكار الخواص، مما سيؤثر على أداء الخدمة وسير المرفق العمومي، وأن يكون الأصل هو تقديم خدمة حسنة للمواطن والسهر على راحته.
6. وجود استقلالية حقيقية للجماعات المحلية (قانونية ومالية)، حتى يكون لها حق المبادرة لتسيير الشؤون المحلية بشكل أمثل يتناسب ومتطلبات وقدرات الإقليم وهذا حماية لمبدأ اللامركزية من خلال نصوص قانونية تحد من السيطرة الدائمة السلطة المركزية من خلال نصوص قانونية تحد من السيطرة الدائمة السلطة المركزية وتسمح

## الخاتمة

---

بإدارة وتسيير رشيد للمرافق العمومية المحلية عن طريق إدارة محلية فعالة تحقق نظرية الدولة الديمقراطية أي تكون الإدارة دائمة في خدمة الوطن.  
7. زيادة الرقابة السلطة العمومية على المؤجر لتجنب سوء تقديم الخدمة للمنتفعين.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية

والبنية والإصلاح الإداري

المديرية العامة للحريات العامة

والشؤون القانونية

مديرية التقدير العام والمنازعات

المديرية الفرعية للمنازعات

842/3.94

إلى

السادة السادة

بالإتصال مع السادة

رؤساء الدوائر

رؤساء المجالس الشعبية

رؤساء المندوبيات التنفيذية

الموضوع : إمتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها.

إن تحقيق الأهداف المنشودة خاصة فيما يتعلق بتحسين سير إدارة المرافق العامة يتطلب إلى جانب الإدارة المركزية وجود إدارة محلية فعالة وعالية الأداء، تعمل على السعي دوما إلى إشباع الحاجات العامة لسكان الإقليم بانتظام واضطراد والعمل على كل ما من شأنه تحقيق سعادتهم أيا كانت طبيعة النشاط المحقق لهذه السعادة من تقديم خدمة إلى إنتاج سلعة مع الاحترام الصارم لقواعد المساواة والإنصاف والعدل في توزيع هذه الخدمات.

وعلى هذا الأساس وطبقا لتعليمات السيد رئيس الحكومة فإنه يجب أن نأخذ في الحسبان سرعة تكيفها مع الإصلاحات الجارية، واكتسابها لميكانيزمات جديدة تمكنها من تقديم خدمات ذات نوعية عالية، وذلك عن طريق مساهمتها الفعالة في رد الاعتبار للمرفق العام الذي يسمح لا محالة باستعادة مصداقية الدولة، واسترجاع فعاليتها وانسجامها.

بالفعل فإن التجربة التي مر بها تسيير المرافق العامة المحلية تبرز بوضوح عجز هذه الأخيرة عن تحقيق الأهداف المنشودة وضمنان ديمومة الخدمات ونوعيتها، ومسبب ذلك يعود إلى عجز الجماعات المحلية عن توليها تسيير المرافق العامة مباشرة وذلك لقلة الكفاءات ونقص الموارد البشرية والمالية الضرورية.

وعليه فقد بات من الضروري إعادة النظر في سياسة إدارة المرافق العامة المحلية والتوجه نحو إيجاد أنجع الطرق لتسييرها بهدف ترشيد الخدمات العامة وتمييزها حتى تكون بمثابة انطلاقه جديدة تثبت مصداقية الدولة واكتساب ثقة المواطنين والقضاء على الممارسات السلبية وقطع الصلة بالمعاداة القديمة العنينة أساسا على تدخل الدولة في جميع النشاطات والميادين وفرض أنماط موحدة من التنظيم على جميع المرافق العامة المحلية.

بالتالي فإن إسناد تسيير بعض المرافق العامة المحلية إلى المتعاملين الخواص يمكن أن يؤدي إلى تحقيق جملة من النتائج المرغوبة يمكن حصرها في النقاط التالية:

(1) تمكين الجماعات المحلية من القضاء على عمليات الاستنزاف المالية الذي أثقل كاهلها، وتخصيصها من القبول التي كبلتها.

(2) الحد من تفوق الجماعات المحلية في حين مهام التسيير من يوم إلى يوم والتدخل في بعض الأحيان في مجالات ليست من صلاحيتها لا سيما على مستوى المؤسسات الاقتصادية والذي كان يتم على حساب التلخيص والتحليل والدراسات التقنية والاجتماعية ، اللازمة لإعداد برامج ومياسات تعرض عن الحكومة.

(3) تمكن الجماعات المحلية من القدرة على أداء مهماتها في إطار الإستراتيجيات السياسية والاقتصادية البعيدة المدى التي تضمن الاستقرار والديمومة للهيكل المكلفة بتنفيذ هذه الإستراتيجيات الكبرى.

(4) الحد من مسؤولية الجماعات المحلية، والتي تترتب في ذمتها من جراء احتكارها لكل النشاطات المختلفة الصناعية والتجارية والثقافية.

(5) الحد من المنازعات والقضايا التي ترفع أمام العدالة ضد الدولة والجماعات المحلية نتيجة تدخلها في جميع الميادين وعلى جميع المستويات.

للاوصول إلى تحقيق هذه الأهداف فإنه بإمكان الجماعات المحلية اللجوء إلى أساليب مغايرة لتلك المعتمدة إلى حد الآن في تسيير مراقفها العمومية ، تكون أكثر فعالية ، كأسلوب امتياز المرافق العامة أو تأجيرها وذلك حسب ما تنص عليه المواد 133 و 138 من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 7 أفريل 90 المتعلق بالبلدية.



أولاً : امتياز المرافق العامة :

1 طبقاً لما نصت عليه كل من المادة 138 من القانون المتعلق بالبلدية والمادة 130 من قانون الولاية فإنه بإمكان الجماعات المحلية أن تعهد بتسيير مرافقها العامة إلى المتعاملين الخواص سواء أكانوا أفراد أو شركات عن طريق الامتياز إذا عجزت عن تسييرها عن طريق الاستغلال المباشر أو بواسطة مؤسسات عمومية محلية (بلدية وولاية).

2 بالفعل فقد نصت المادة 138 من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية على أنه :

3 " إذا لم يكن استغلال المصالح العمومية البلدية استغلالاً مباشراً دون أن ينجم على ذلك ضرر جاز للبلديات منحه هذا الامتياز .

4 يصادق الوالي على الاتفاقيات التي حررت ليذا الغرض بموجب قرار إذا كانت مطابقة لنموذج الاتفاقيات المعمولة حسب قواعد الإجراءات السارية المفعول .

أ كما نصت المادة 130 من القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بالولاية على أنه : " إذا تعذر استغلال المصالح العمومية الولائية في شكل استغلال مباشر أو مؤسسات يمكن للمجلس الشعبي الولائي أن يرخص باستغلالها عن طريق الامتياز .  
يصادق على العقود المبرمة في هذا الصدد بموجب قرار من الوالي وينبغي أن تكون مطابقة لدقتر الشروط النموذجي المصادق عليه وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها .

وهكذا فإن أسلوب الامتياز 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 الامتياز \* المطّزّم \* على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدماته ، وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق .

ب) فيموجب هذا العقد يتعهد أحد الأفراد أو الشركات الخاصة على نفقاته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الإدارة (الدولة ، الولاية ، البلدية) طبقاً للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور مقابل السماح له باستغلال المشروع وحصوله على الأرباح التي يدرها لمدة من الزمن تحدد في العقد بحيث يعود المشروع في نهاية المدة إلى الإدارة .

ج) ويختلف أسلوب امتياز المرافق العامة عن كل من أسلوب الاستغلال المباشر أو بواسطة المؤسسات العمومية في أن الإدارة لا تتولى بنفسها استغلال المرفق العام ، بل تتخلى عن إدارته إلى

114  
المتعاملين الخواص من أفراد أو مؤسسات كما أنها لا تقدم الأموال اللازمة لإنجاز المشروع بل يتحملها الملتزم وأن المشرفين على المشروع ليسوا موظفين عموميين وإنما عمال وأجراء يخضعون في علاقاتهم مع الملتزم إلى أحكام القانون الخاص.  
وأخيرا فإن المرفق العام في هذه الحالة لا يقدم خدماته بالمجان بل لا بد أن يؤدي المنتفعون عوضا مقابل ما يتحمله الملتزم من نفقات مخصصة لإنشاء وإدارة المرفق.

طبيعة ومضمون عقد الإمتياز.

(1) طبيعة عقد الإمتياز :

يتميز عقد الإمتياز بكونه يحتوي على نوعين من الشروط :

(أ) شروط تعاقدية : تخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين وهي شروط لا تهم المنتفعين مباشرة كذلك المتعلقة بالأعباء المالية المتبادلة بين الجهة الإدارية مانحة الإمتياز من جهة وبين الملتزم من جهة أخرى ومدة الإمتياز...

(ب) شروط تنظيمية : وهي الشروط التي تملك الجهة الإدارية من تعجيلها في أي وقت ، وكلما دعت حاجة المرفق العام موضوع الإمتياز إلى ذلك كذلك التي لا تقتصر آثارها على العلاقة بين الإدارة والملتزم بل تمتد آثارها إلى المنتفعين ، كالشروط الخاصة بتنظيم الأشغال ومسيرها وتحديد الرسوم التي يجوز تحصيلها ، وبيان كيفية إدارة الخدمة للمنتفعين وشروطها والإجراءات للكفيلة بسلامته وهي ليست عقد بالرغم من أنها تقدم باتفاق الطرفين.

ومرد ذلك أن إمتياز المرفق العام لا يعتبر تنازل من قبل الجهة المختصة بل تظل هذه الأخيرة ضامنة له ومسؤولة عن إدارته واستقلاله تجاه الجمهور ومن التقيام بهذا الواجب ، تتدخل في شؤون المرفق كلما دعت المصلحة لذلك.

أما بالنسبة للوثائق التي تحدد شروط الإمتياز فإنها تشكل مجموعة متكاملة تتكون من :

عقد الإمتياز : وهو عبارة عن إتفاق يبرم بين الجهة الإدارية مانحة الإمتياز والملتزم طبقا لما ينص عليه دفتر الشروط.

- دفتر الشروط : وهو يشكل المنبع الأساسي لشروط إمتياز مرفق عام محدد بذاته وهو يتضمن دائما شروط تعاقدية وأخرى تنظيمية كما أسلفنا ويخضع للتصديق المسبق دائما ، وتقوم بإعداده الجهة الإدارية مانحة الإمتياز قبل إجراء العملية ، ويستوجب على الملتزم إحترام الشروط الواردة في هذه الوثيقة.

مضمون عقد الإمتياز :

طبقا لأحكام المادة 132 من القانون المتعلق بالبلدية فإن عقد إمتياز المرافق العامة المعنية

التابعة للبلدية يمكن أن يتمق بالمرافق التالية:

- 1- مرافق المياه الصالحة للشرب والتنظيف والمياه القذرة.
- 2- القمامات المنزلية وغيرها من الفضلات.
- 3- الأسواق المغطاة ، الأسواق والأوزان والمكاييل.
- 4- التوقف مقابل دفع رسم.
- 5- النقل العمومي.
- 6- المقابر والمصالح الجنائزية.
- 7- العررق البلدية.

أما بالنسبة للمرافق العامة للولاية ، فإن الامتياز يمكن أن ينص على المرافق التالية :

- 1- العررق والشبكات المختلفة
- 2- مساعدة الأشخاص المسنين والمعوقين ورعايتهم.
- 3- النقل العمومي داخل الولاية.
- 4- حفظ المسحة ومراقبة النوعية.

وذلك طبقا لأحكام المادة 119 المتعلق بالولاية من القانون.

وتجدر الإشارة إلى أن السلطة التقديرية ترجع للجماعات المحلية ، في تقدير أهمية المرافق العامة الواجب إنشاؤها وشرق تسييرها مع مراعاة المصلحة العامة وتلبية الاحتياجات الضرورية للمواطنين.

## (2) إجراءات منح امتياز المرافق العامة

ليس هناك نص خاص ينظم كيفية منح امتياز المرافق العامة المحلية وتحديد الشروط المعتمد عليها في اختيار المتعاملين الخواص ، غير أن أهمية موضوع الامتياز تجعل منه عقدا يغلب عليه الطابع الشخصي ، وأن اختيار الملتزم يخضع للسلطة التقديرية للهيئة الإدارية. غير أن هذا الاختيار يجب أن يتم وفق معايير موضوعية تحدد على أساسها مواصفات ومقومات دقيقة وأن تتم هذه الإجراءات في علنية وشفافية تامة في جميع المراحل والمزايدات وذلك بهدف ضمان المنافسة المشروعة والاعتراض الجدي في أوقات معروفة. ويجب أن يقرر منح امتياز المرافق العامة المحلية أو إلغائه المجلس الشعبي البلدي أو المندوبية التنفيذية البلدية بالنسبة للمرافق التابعة للبلدية ، ولا ينعقد الامتياز إلا إذا صادق الوالي المختص إقليميا على العقد المبرم بين البلدية المعنية والملتزم بموجب قرار ، بعد التحقق من سلامة

الإجراءات ومطابقتها لدفتر الشروط النموذجي المعد حسب القواعد السارية المفعول ، وذلك طبقاً لأحكام المادة 138 من قانون البلدية التي تنص : \* بصادق الوالي على الاتفاقيات التي حررت لهذا الغرض بموجب قرار إذا كانت مطابقة للإجراءات السارية المفعول \*

أما بالنسبة لمنح امتياز المرافق العامة التابعة للولاية فإنه يقرر من طرف المجلس الشعبي الولائي أو المندوبية التنفيذية للولاية حسب الأحوال.

وأن العقود المبرمة لهذا الغرض يجب أن تكون مطابقة هي الأخرى لدفتر الشروط النموذجي المصادق عليه وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها.  
(3) مدة الامتياز :

لم يحدد قانون الولاية ولا قانون البلدية مدة امتياز المرافق العامة المحلية غير أن امتياز هذه المرافق لا يكون مؤبداً بل يكون لمدة معينة تحدد في عقد الامتياز.

وهنا تجدر الإشارة إلى أن مدة امتياز المرافق العامة تمتد ما بين 30 إلى 50 سنة حسب الأحوال.

وهذه المدة تعتبر مقبولة جداً ، وكافية لأن يغطي صاحب الامتياز ما أنقده من مصاريف في إنشاء المرفق العام وتجهيزه ، وما يمكن أن يحققه من نسبة معقولة من الأرباح.  
(4) آثار الامتياز :

بما أن امتياز المرافق العامة يعتبر عملاً قانونياً مركباً يتضمن نصوصاً تعاقدية وأخرى تنظيمية ومرد ذلك أن صاحب الامتياز وأن كان الأصل فيه أنه متعامل خاص يسعى إلى تحقيق الربح ، إلا أنه يسير مرفقاً عاماً يقدم خدمات أساسية للجمهور ، وعلى هذا الأسس فإنه يولد آثار قانونية هامة تربط بين أطراف ثلاثة.

- السلطة الإدارية مانحة الامتياز (الولاية أو البلدية).

- صاحب الامتياز .

- المنتفعون.

1 - 1 بالنسبة للسلطة الإدارية مانحة الامتياز .

تتمتع السلطة الإدارية مانحة الامتياز (الولاية والبلدية) بحقوق في مواجهة صاحب حق الامتياز يمكن حصرها في أمور ثلاثة.

(أ) حق الرقابة على إنشاء وإعداد المرفق العام وسيره :

وهو حق مستمد من طبيعة المرفق العام نفسه ، ولا يجوز للهيئة الإدارية المختصة أن تنتهزها عنها كلها أو عن جزء منها ، ويحدد دفتر الشروط تنظيم الرقابة وأن الأحكام التي يحتويها بهذا

الخصوص تعتبر تنظيمية ، ومقتضى ذلك أن حق الرقابة ثابت للجهة الإدارية المختصة ولو لم ينص عليه في العقد.

كما أنه يحق للجماعات المحلية أن توقع على الملتزم الإجراءات المناسبة سواء بنفسها بما لها من سلطات التنفيذ المباشر إذا توافرت الشروط أو بواسطة استصدار حكم قضائي لذلك.

ب) حق تعديل النصوص التنظيمية الواردة في العقد دون توقف على إرادة الملتزم : **مبدأ التعريف**  
**أعمال السابقة**

هذا الحق مستمد هو الآخر من طبيعة المرفق العام الذي يجب أن يتكيف مع الظروف دائما ، ليؤدي خدماته على أحسن وجه ، وهذا المبدأ معمول به في جل الدول ، وتنص عليه دقاتر الشروط ، غير أنه إذا أصاب الملتزم ضرورا بسبب هذه التعديلات كالإخلال بالتوازن المالي للعقد ، يجوز له أن يطلب التعويض أو الفسخ .

ج) حق إسترداد المرفق قبل نهاية العدة:

من المتفق عليه أن السلطة الإدارية مانحة الامتياز أن تسترد المرفق العام موضوع الامتياز إذا ما تبين لها أن طريقة الامتياز لم تعد تجدي نفعاً أو أنها لم تعد تتماشى والمصلحة العامة التي انشأ من أجلها هذا المرفق.

وتجدر الإشارة إلى أن شروط وأوضاع إسترداد المرفق العام محل الالتزام قبل نهاية العدة ، يجب أن تحدد في وثائق الالتزام.

4-2 بالنسبة لصاحب الالتزام :

يسيطر على آثار الامتياز بالنسبة للملتزم تفكير مفاده أن هذا الأخير، فردا كان أم مؤسسة يسعى إلى تحقيق الربح فقط وعليه فإن حقوقه تنحصر في الأمور التالية :

ك) قبض المقابل المتفق عليه من المنتفعين

من حق الملتزم أن يتقاضى مقابلا يحقق له قدرا معقولا من الربح مقابل ما يقدمه من خدمات تحدد قيمة وكيفية تحصيله في وثائق الامتياز غير أن الشروط التي تحدد هذا المقابل هي من قبيل الشروط التنظيمية ، وعلى هذا الأساس فإن المنتفعين يمكنهم التمسك ببطلان كل ما يخالفها وذلك حماية لحقوقهم كما أن للإدارة أن تتدخل في أي وقت ومتى اقتضت المصلحة العامة ذلك لتعدل هذا المقابل بالزيادة أو النقصان نون تدخل من الملتزم.

وهذا التدخل من الإدارة مانحة الامتياز لتحديد الأرباح له ما يبرره وذلك لكون الملتزم يتمتع بمركز ممتاز مستمد من صفة المصلحة العامة التي ينبنى عليها المرفق العام ، بما لا يسمح للملتزم أن يجني أرباحا من استغلالها ينصب ضررها بالأخص على المنتفعين.

ويجب على الإدارة مائة الامتياز أن تراقب الملتزم باستمرار حتى لا تزيد أرباحه عن القدر المعقول كما على المنتفعين أن يراقبوا الإدارة إذا ما قصرت في ممارسة تلك الرقابة وذلك عن طريق الطعون الإدارية والقضائية.

#### أ) الحصول على المزايا المالية المتفق عليها من الإدارة.

يمكن للجهة الإدارية مائة الامتياز بأن تحقق للملتزم بعض المزايا وذلك حسب إمكانياتها ، كأن تقدم له بعض القروض أو تتعهد بأن لا تسمح لشخص آخر أن يمارس نفس النشاط وفي نفس المنطقة.

ومن المسلم به أن مثل هذه الشروط من قبيل الشروط التعاقدية ، ولا تملك الإدارة مائة الامتياز المساس بها بإرادتها المنفردة.

#### ج) التوازن المالي للمشروع :

لما كان للإدارة مائة الامتياز أن تتدخل كما سبقت الإشارة إليه ، وتعديل قوائم الأسعار ، وقواعد التشغيل ، تسيير المرفق العام محل الامتياز ، فإنه ليس من العدل ، في حالة حدوث أضرار مالية ، أن يقوم الملتزم بتحملها وعليه فمن المسلم به ، فإن كل إخلال من طرف الإدارة مائة الامتياز بالتوازن المالي للعقد ، يجب عليها أن تتحمله.

غير أن حقوق الملتزم في هذه الحالة مرتبطة بضمآن سير المرفق العام موضوع الامتياز بالنظام واضطراد بحيث من واجبه أن يستمر في أداء الخدمات ، وإشباع الحاجات العامة للمنتفعين دون توقف ، ولا يعفيه من هذا الالتزام إلا القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.

ومن جهة أخرى فإنه من واجب الملتزم أن يدير المرفق العام موضوع الامتياز بنفسه فلا يستطيع أن يتنازل لغيره عن الامتياز دون إذن من الإدارة مائة الامتياز.

#### 4 - 3 بالنسبة للمنتفعين :

من المعلوم أن المنتفعين في حالة امتياز المرافق العامة يتلقون خدمات من مرفق عام ، وليس من مشروع خاص غير أن هذا المرفق يديره شخص خاص ، ولهذا فقد نشأت علاقات بين المنتفعين والإدارة مائة الامتياز من جهة ، وبين المنتفعين والملتزم من جهة أخرى.

#### أ - بين المنتفعين والإدارة :

تتمتع الإدارة مائة الامتياز بهيمنة تامة على إعداد المرفق العام وتشغيله ، غير أن هذه السلطات ليست حقوقا مطلقة مقررة للإدارة إن شأبت استعملتها وإن شأبت عدلت عنها ، ولكنها حقوق مقررة لصالح المنتفعين اللذين تربطهم بالملتزم روابط مباشرة ، ومن ثمة فمن حقيهم أن يطلبوا من الإدارة مائة الامتياز أن تتدخل لإجبار الملتزم على احترام شروط الامتياز وتحقيق قاعدة المساواة في المعاملة بين المنتفعين.

فإذا أمّلت الإدارة مانتحة الامتياز في أداء هذا الواجب ، أو سمحت للملتزم أن يتخذ إجراء لا يتفق وشروط العقد فإنه بإمكان المنتفعين أن يلجؤوا إلى القضاء طبقا للقواعد والإجراءات القانونية المقررة.

ب - بين المنتفعين والملتزم :

قد يكون بين الملتزم والمنتفعين عقد يقدم بموجبه الأول للثاني خدمات عامة مقابل رسم يقبضه ، وفي هذه الحالة يجب على الطرفين الالتزام بالخضوع لشروط هذا العقد. فإن لم يكن هناك عقد ، فإنه يجوز لكل من تتوفر فيه شروط الانتفاع بالخدمات التي يقدمها المرفق محل الامتياز أن يطالب بتنفيذ الشروط المحددة في وثائق الامتياز لصالح المنتفعين. وعليه يجب على الملتزم أن يحقق المساواة بين المنتفعين سواء في الخدمات أو في الأجر الذي يقبضه.

5 - نهاية امتياز المرافق العامة :

من المعلوم أن امتياز المرافق العامة ينتهي بالمدة المحددة له في وثائق الامتياز غير أنه قد يحدث طارئ يحول دون استمراره كالكفارة القاهرة التي يستحيل معها على الملتزم تنفيذ التزامات تجاه الإدارة مانتحة الامتياز والمنتفعين. كما يحدث أن تقوم الإدارة المانحة بإنهاء المدة قبل الأوان من جانب واحد ، إما كعقوبة للملتزم نتيجة إخلاله الجسيم بشروط وأحكام الامتياز ، وإما لعدم الحاجة إليه ، وفي هذه الحالة تقوم الإدارة مانتحة الامتياز باسترداد المرفق العام عن طريقة الشراء ، وحينئذ تصفى نتائجه المالية حسب الشروط المتفق عليها. وتجدر الإشارة أخيرا إلى أنه في غالب الأحيان يؤول المشروع بالمجان إلى الإدارة مانتحة الامتياز في نهاية المدة المحددة له.

6 - منازعات امتياز المرافق العامة:

لقد أشرنا إلى أن وثائق الامتياز تولد أثارا مركبة ، فيما بين الإدارة مانتحة الامتياز ، والملتزم من جهة ، وفيما بين هذا الأخير والمنتفعين من جهة ثالثة ، وبالتالي فإن المنازعات المتعلقة بالوضعيات القانونية الناتجة عن الامتياز ترتبط ارتباطا وثيقا بهذا التركيب. فبالنسبة للمنازعات التي نشأت بين الإدارة مانتحة الامتياز والملتزم ، فإنها من اختصاص الغرف الإدارية طبقا للأحكام والإجراءات المحددة في قانون الإجراءات المدنية، وذلك لكونها تتعلق بعقد إداري. وبالنسبة للمنازعات التي نشأت بين الملتزم والمنتفعين فإنها تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي.

أما بالنسبة للمنازعات التي تنشأ بين المنتفعين والإدارة ماثحة الامتياز بخصوص استعمال هذه الأخيرة للسلطات المخولة لها لإجبار الملتزم على احترام شروط وقواعد تنظيم وسير المرفق العام موضوع الامتياز تكون من اختصاص الغرف الإدارية هي الأخرى.

#### ثانياً : تأجير استغلال المرافق العامة المحلية :

إن استغلال المرافق العامة المحلية عن طريق التأجير يختلف عن استغلالها عن طريق الامتياز ، ويتمثل هذا الاختلاف في كون الملتزم في الامتياز لا يتعهد بتسيير المرفق فحسب ، بل يلتزم مسبقاً بالقيام بنفسه بإنجاز المنشآت اللازمة لهذا التسيير مع تحمله لوحده مصاريف إقامة وإنجاز هذه المنشآت.

في حين أن مستأجر المرفق العام لا يتحمل مصاريف إقامته وإنجازه وذلك لكون هذه المصاريف قد تحملتها الجماعات المحلية المؤجرة.

وعلى هذا الأساس فقد يحدث أن تكون منشآت المرفق العام الضرورية لاستغلاله قلما أثناء ابرام العقد (المذابح، المسالخ البلدية، أسواق المواسم، الملاعب ) والتي تكون قد أقيمت من طرف ملتزم سابق لم يجدد عقد امتياز أو فسخ، أو أنها أقيمت من طرف الجماعات المحلية نفسها.

وفي هذا الإطار فإن استغلال المرفق العام لا يكون محل امتياز ، وإنما يكون محل تأجير. وبمقتضى هذا الأسلوب في استغلال المرافق العامة عن طريق التأجير يكلف أحد الأفراد أو إحدى المؤسسات الخاصة بتسيير المشروع المقام من طرف الجماعات المحلية أو ملتزم سابق لمدة محددة.

أما بالنسبة للإجراءات : شروط وكيفيات تأجير استغلال المرافق العامة المحلية فإنها نفس الإجراءات المذكورة أعلاه والمتعلقة بالامتياز . وعليه فإنه يستوجب احترام قواعد :

-الإشهار .

-الشفافية .

-أحكام دفتر الشروط .

وتجدر الإشارة إلى أن مدة تأجير استغلال المرافق العامة المحلية تختلف عن مدة الامتياز ،

بحيث لا يمكن أن تتجاوز 12 سنة.



تلكم هو موضوع هذه التعلیمة المتعلقة بامتياز المرافق العامة المحلية وتأجیرها استغلالاً ،  
والتي أطلب منكم توزيعها وتنفيذها من طرف المصالح المحلية.  
كما أطلب منكم أيضاً السهر على تطبيقها وإحاطتي علماً بكل الصعوبات التي تواجهكم في  
ذلك..

وزير الداخلية والجماعات المحلية  
والبيئة والإصلاح الإداري  
عبد الرحمن مزیان الشريف

قائمة المصادر

والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### أولاً: المصادر

#### أ: القوانين

1. القانون المتعلق بالمياه رقم 05-12، المؤرخ 04 غشت سنة 2005، جريدة رسمية، عدد رقم 60.
2. القانون رقم 11-10 المتضمن قانون البلدية المؤرخ في 22 يونيو 2011 جريدة رسمية عدد 37.

#### ب: المراسيم الرئاسية

1. المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 جريدة رسمية عدد رقم 50.

#### ج: المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي 96-308، المتعلق بامتياز الطرق السريعة جريدة رسمية رقم 55 لسنة 1996.
2. المرسوم التنفيذي رقم 18-199 المؤرخ في 20 ذي القعدة عام 1439 الموافق لـ 02 غشت سنة 2018، المتعلق بتفويض المرفق العام جريدة رسمية عدد 48.

#### د: التعليمات

1. التعليمات رقم 94-842/03 المتعلقة بامتياز المرافق العمومي المحلية وتأجيرها، المؤرخة في 07 ديسمبر 1994، صادرة عن وزارة الداخلية.

ثانياً: المؤلفات

أ: المراجع بالعربية.

1. إبراهيم السهاوي، عقد امتياز المرفق العام BOT، دراسة مقارنة، ط1، القاهرة، 2003.
2. أحمد محيو، محطات في المؤسسات الإدارية، ترجمة: محمد أعراب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر: 1996.
3. إلياس ناصف، عقد BOT، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط1، طرابلس، لبنان، 2006.
4. إلياس ناصيف القاضي، عقد البوت، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان.
5. برهان رزيق، عقد الإيجار الإداري، ط1، المكتبة القانونية، 2002.
6. حسين طاهري، القانون الإداري والمؤسسات، النشاط الإداري، دراسة مقارنة، ط2، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
7. حماد محمد شطا، تطور وظيفة الدولة - المرفق العام -، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.
8. شرحان ألبرت، القانون الإداري الخاص، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
9. عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.
10. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، الاسكندرية، مصر، 2004.
11. عبد الفتاح أبو الليل، الوجيز في القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000.
12. علي خطار شنتاوي، القانون الإداري الأردني - نشأة الإدارة العامة -، ط1، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
13. عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

## قائمة المصادر والمراجع

14. عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، ط4، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2007.
15. فؤاد مهنة، مبادئ الإعلام وأحكام القانون الإداري، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 1980.
16. محمد الصغير بعلي، الإدارة المحلية، ط1، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
17. محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
18. محمد الصغير بعلي، الوجيز في القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2002.
19. محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، ط5، دار الفكر العربي، 1991.
20. محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979.
21. مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة الامتياز، الشركات المختلطة BOT تفويض المرفق العام، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، د ط، بيروت، لبنان، دون سنة نشر.
22. مروة هيام، القانون الإداري الخاص: (المرافق العامة الكبرى وطرق إدارتها، الأشغال العامة، التنظيم المدني)، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 2003.
23. مصطفى عبد المحسن الحبشي، الوجيز في عقود البوت BOT، دط، دار الكتاب القانونية، مصر، 2008.
24. نادية ضريفي، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، 2010.
25. ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار المجد للنشر والتوزيع، سطيف، الجزائر، 2011.
26. نزار جابر جاد، العقود الإدارية، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004.

## قائمة المصادر والمراجع

27. نصري منصور نابلسي، العقود الإدارية منشورات زين الحقوقية.
28. نوار كنعان، القانون الإداري، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997.
29. وضاح محمود الحمود، عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية BOT حقوق الإدارة المتعاقدة والتزاماتها.
30. وليد حيدر جابر، طرق إدارة المرافق العامة، المؤسسة العامة والخصخصة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.

### ثالثا: المداخلات.

- 1- رزيقة تغربت، الطبيعة القانونية لعقد الامتياز، مداخلات من الملتقى التسيير المفوض للمرافق العامة من طرف أشخاص القانون الخاص، كلية الحقوق، والعلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، 2011.

### رابعا: الأطروحات والمذكرات الجامعية.

#### أ: الأطروحات.

1. آمال بلقاسم، ايجار المرافق العمومية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الطور الأول بمدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2012-2013.

2. سوهيلة فوناس، تفويض المرفق العام في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تيزي وزو، 2018.

3. عصام حوادي، تفويض المرفق العام المحلي في الجزائر، رسالة تخرج لنيل شهادة دكتوراه علوم القانون، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2011-2012.

4. نادية ضريفي، المرفق العام بين ضمان المصلحة العامة وهدف المردودية (حالة عقود الامتياز)، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قسم القانون العام، جامعة الجزائر 01، بن يوسف بن خدة، 2011-2012.

#### ب: المذكرات.

1. راضية بن مبارك، التعليق على التعليمية الوزارية رقم 394-842 المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتاجرها، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، الجزائر، 200

## قائمة المصادر والمراجع

---

2. كمال بغداد، النظام القانوني لمؤسسة العامة المهنية في الجزائر، (مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011/2012).
3. نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ليل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
4. وفاء أحلام شنانحة، المرفق العام للخدمات الاجتماعية الجامعية التنظيم والتسيير، مذكرة ماجستير، فرع دولة ومؤسسات عمومية، الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2005.

### خامسا: المواقع الالكترونية.

1. كمال كاتب، النشاط الإداري، منشور على موقع الانترنت: [http : user/pc/documets.mnt](http://user/pc/documets.mnt)، يوم السبت 2019/01/31.
2. مازن راضي ليلو، القانون الإداري، منشورات الأكاديمية العربية الدنمارك، موقع [http://www.ao\\_academg\\_deng.org](http://www.ao_academg_deng.org) يوم 2019/02/12.

# خلاصة الموضوع



## خلاصة الموضوع

---

يعتبر التسيير المباشر للمرفق العام من الطرق الكلاسيكية التقليدية لإدارة المرافق العامة، لكن نتيجة التحولات الجديدة التي عرفت الجزائر أدى بها إلى تبني طرق جديدة لتسيير المرفق والمتمثلة في تقنية تفويض المرافق العامة.

لعقود تفويض المرفق العام أشكال عديدة منها عقد الايجار الذي يبرم بين السلطة المفوضة والمفوض له من أجل تسيير واستغلال المرفق، وهو من العقود الزمنية المحدد بمدة معينة وينتهي إما بنهاية طبيعية أو بنهاية غير طبيعية حيث يترتب عنه آثار بالنسبة لطرفي العقد.

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير المرفق العام عن طريق عقد الإيجار	
06	المبحث الأول: مفهوم المرفق العام
06	المطلب الأول: تعريف المرفق العام
06	الفرع الأول: المعيار العضوي أو الشكلي
07	الفرع الثاني: المعيار الموضوعي
08	المطلب الثاني: أنواع المرافق العمومية
09	الفرع الأول: تقسيم المرافق العامة من حيث طبيعة نشاطها.
11	الفرع الثاني: التقسيمات الأخرى للمرافق العامة
12	المطلب الثالث: المرافق التي تقبل التسيير عن طريق عقد الإيجار
14	المبحث الثاني: عقد إيجار كآلية لتسيير المرافق العامة
14	المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار كآلية لتسيير المرافق العامة
14	الفرع الأول: التعريف الفقهي
17	الفرع الثاني: التعريف التشريعي لعقد الإيجار كآلية لتسيير المرافق العامة.
18	المطلب الثاني: خصائص عقد إيجار المرفق العام
18	الفرع الأول: من حيث المسؤولية وإحداث وتأسيس المرفق
18	الفرع الثاني: من حيث أسلوب منح المقابل المالي
19	الفرع الثالث: من حيث مدة الالتزام
19	المطلب الثالث: تميز عقد الإيجار عن غيره من العقود الأخرى
20	الفرع الأول: تميز عقد الإيجار عن عقد الامتياز

## فهرس المحتويات

21	الفرع الثاني: الفرق بين عقد الإيجار والوكالة المحفزة
22	الفرع الثالث: الفرق بين عقد الإيجار وعقد البوت
27	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: الجوانب الإجرائية كطريقة من طرق تسير المرافق العامة	
29	المبحث الأول: إبرام عقد الإيجار وتنفيذه
29	المطلب الأول: إبرام عقد الإيجار
29	الفرع الأول: كيفية اختيار مستأجر
30	الفرع الثاني: انعقاد العقد
32	الفرع الثالث: وثائق العقد
34	المطلب الثاني: تنفيذ عقد الإيجار
34	الفرع الأول: حقوق السلطة مانحة الامتياز
37	الفرع الثاني: حقوق صاحب الامتياز
38	الفرع الثالث: حقوق المنتفعين
40	المبحث الثاني: نهاية عقد الإيجار والآثار المترتبة عليه
40	المطلب الأول: نهاية عقد الإيجار
40	الفرع الأول: الطرق العادية لنهاية عقد الإيجار
41	الفرع الثاني: الطرق الغير عادية لإنهاء عقد الإيجار
45	المطلب الثاني: نتائج نهاية عقد الإيجار
45	الفرع الأول: أموال تؤول للإدارة وجوبا ومجانا
46	الفرع الثاني : أموال تؤول للإدارة بمقابل
47	الفرع الثالث: أموال تبقى ملكا للمستأجر

## فهرس المحتويات

48	خلاصة الفصل
49	الخاتمة
	الملاحق
	قائمة المصادر والمراجع
	ملخص المذكرة