

حق الامتياز في القانون الإداري دراسة مقارنة  
بين الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا

The Right of Preemption in Administrative  
Law A Comparative Study of Legal Systems  
in Egypt Algeria and France

د. محمد كمال عرفه الرخاوي

الى ابنتي الحبيبة صبرينة قرّة عيني المصرية  
الجزائرية جميلة الجميلات التي تجمع بين جمال  
نهر النيل الخالد وجمال شط المتوسط وجبال  
الاوراس

# مفهوم حق الامتياز في القانون الإداري وأهميته النظرية والعملية

## The Concept of the Right of Preemption in Administrative Law and Its Theoretical and Practical Significance

يعد حق الامتياز من أبرز الامتيازات التي تتمتع  
بها الإدارة العامة في إطار سلطاتها الاستثنائية

يمثل هذا الحق أداة قانونية تمكن الدولة أو  
الهيئات العامة من اقتناء العقارات أو المنقولات

عند توافر شروط معينة دون الحاجة إلى موافقة  
المالك الأصلي وذلك لمصلحة عامة محددة

ويختلف حق الامتياز عن سلطة نزع الملكية  
للمنفعة العامة من حيث الأساس القانوني  
والإجراءات

والآثار المترتبة عليه إذ أن الامتياز لا ينفي الملكية بل يمنح الإدارة أولوية الشراء

ويتجلى هذا الحق في مجالات متعددة أبرزها التعمير والمرافق العامة والتخطيط العمراني

وفي النظام القانوني المصري يجد حق الامتياز سنده في قوانين خاصة مثل قانون التخطيط العمراني

والذي يخول الدولة حق شراء العقارات الواقعة ضمن نطاق مشروعات التنمية بسعر تقديره لجنة فنية

أما في الجزائر فقد نظم المشرع حق الامتياز في ظل قانون الأملاك الوطنية وقانون التهيئة العمرانية

حيث يسمح للإدارة بالتدخل لشراء العقارات عند  
تهديد التوازن الاجتماعي أو الاقتصادي

في حين يأخذ النظام الفرنسي بحق الامتياز  
بشكل أكثر تطوراً من خلال قانون الامتياز  
البلدي

والذي يخول البلديات حق شراء العقارات  
المعروضة للبيع في نطاقها الترابي خلال مدة  
محددة

ويستند هذا الحق في فرنسا إلى مبدأ التضامن  
المجالي وحماية السكن الاجتماعي

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق حق الامتياز  
تحديات تتعلق بالشفافية وتقدير المصلحة  
العامة

كما تثار إشكالات حول تعويض المالك بما

يتناسب مع القيمة السوقية الفعلية

وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا في مصر على  
وجوب احترام حقوق الملكية عند ممارسة هذا  
الحق

بينما اشترط القضاء الجزائري توافر شرط  
المصلحة العامة الصريحة وعدم التعسف

وفي فرنسا تشدد مجالس الدولة على ضرورة  
احترام الإجراءات وحق الدفاع للمالك

ويكتسي حق الامتياز أهمية بالغة في تحقيق  
التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد

وذلك في ظل تصاعد الحاجة إلى الأراضي لإقامة  
المشروعات التنموية والبنية التحتية

ومن ثم فإن دراسته مقارنة بين الأنظمة الثلاثة

تكشف عن نقاط التقارب والاختلاف

وتسهم في بلورة رؤية قانونية متكاملة تراعي خصوصية كل نظام ومتطلبات العصر

كما تتيح هذه الدراسة استخلاص الدروس المستفادة من التجارب المقارنة

ووضع مقترحات لتطوير التشريعات المحلية بما يحقق العدالة والكفاءة معاً

ويشكل هذا الفصل الأساس النظري الذي سيبني عليه التحليل العميق في الفصول اللاحقة

حيث سيتم تناول الجذور التاريخية والتطور التشريعي والاجتهاد القضائي في كل دولة

مع التركيز على التطبيق العملي والتحديات

الواقعية التي تواجه الإدارة والمواطنين

وذلك في إطار منهجية مقارنة تلتزم بالدقة  
العلمية والحياد الموضوعي

2

الجدور التاريخية والتطور التشريعي لحق الامتياز  
في النظام القانوني المصري

Historical Roots and Legislative Evolution of  
the Right of Preemption in the Egyptian  
Legal System

يرجع أصل حق الامتياز في مصر إلى العصور  
القديمة حيث كانت الدولة الفرعونية تمارس  
سلطة واسعة على الأراضي

وقد استمر هذا النهج في العصر البطلمي  
والروماني ثم في الحقبة الإسلامية التي نظمت  
الامتياز في إطار الشريعة

وخاصة في مسائل البيع والشفعة المتعلقة  
بالأراضي الزراعية والعقارات المجاورة

وفي العصر الحديث بدأ التدوين التشريعي  
المنظم لهذا الحق مع صدور قانون المحافظات  
لسنة ١٨٨٨

الذي منح المحافظات حق شراء العقارات اللازمة  
للمرافق العامة بسعر التقدير الرسمي

ثم تطور المفهوم بشكل ملحوظ مع صدور قانون  
التخطيط العمراني رقم ٢٤٩ لسنة ١٩٥٢

الذي أرسى قواعد نظام الامتياز الحضري كأداة



لمواجهة التوسع العشوائي للمدن

وقد عزز دستور ١٩٧١ هذا الاتجاه من خلال  
النص على حق الدولة في اقتناء الأراضي  
لمصلحة التنمية

وفي ظل قانون التخطيط العمراني رقم ١٠١  
لسنة ١٩٨٥ تم توسيع نطاق تطبيق حق  
الامتياز

ليشمل ليس فقط الأراضي الواقعة ضمن  
المخططات المعتمدة بل أيضاً تلك الضرورية  
للتوسع المستقبلي

ويعد قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ أحدث  
تطور تشريعي حيث ربط بين الامتياز ومتطلبات  
التنمية المستدامة

وقد نصت المادة ٣٧ من هذا القانون على أن

## للوحدة المحلية حق الامتياز على العقارات المعرضة للبيع

الواقعة ضمن نطاق مشروعات التخطيط  
المعتمدة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر  
من تاريخ الإعلان

ويتم تقدير قيمة العقار من قبل لجنة فنية  
مستقلة تضم ممثلين عن الجهات المعنية

ويشترط القانون أن تكون المصلحة العامة محددة  
وواضحة وأن لا يكون القرار تعسفياً

كما يمنح المالك حق الطعن أمام القضاء الإداري  
إذا رأى أن قرار الامتياز مخالف للقانون

وقد أكدت محكمة القضاء الإداري في حكمها رقم  
١٢٥٦٧ لسنة ٥٨ قضائية على وجوب احترام  
حقوق الملكية

وشددت على أن المصلحة العامة يجب أن تكون  
فعلية وملموسة وليست افتراضية أو مستقبلية  
غير مؤكدة

كما قضت المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم  
٢٣٤٥ لسنة ٥٩ قضائية بأن إجراءات الامتياز

تخضع لمبدأ المشروعية وأن أي خلل في التقدير  
الفني يبطل القرار الإداري

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق حق الامتياز  
في مصر تحديات متعددة

أبرزها بطء الإجراءات القضائية ونقص الشفافية  
في تقدير القيمة العادلة

فضلاً عن غموض بعض النصوص التشريعية التي  
تترك مجالاً واسعاً للتفسير الإداري

وقد دعت دراسات قانونية حديثة إلى إعادة النظر  
في التشريعات المنظمة لحق الامتياز

بهدف تحقيق توازن أفضل بين المصلحة العامة  
وحقوق الملكية الخاصة

مع الأخذ بعين الاعتبار المعايير الدولية في مجال  
التعويض العادل والإجراءات العادلة

3

الجدور التاريخية والتطور التشريعي لحق الامتياز  
في النظام القانوني الجزائري

Historical Roots and Legislative Evolution of  
the Right of Preemption in the Algerian

يرتبط تطور حق الامتياز في الجزائر ارتباطاً وثيقاً  
بمسار الاستقلال الوطني وإعادة تنظيم الملكية  
العقارية

فبعد الاستقلال عام ١٩٦٢ شرعت الدولة  
الجزائرية في تأميم الأراضي التي كانت تحت  
سيطرة المستعمر الفرنسي

وأهدتها إلى الدولة أو الجماعات المحلية ضمن  
سياسة إعادة توزيع الثروة العقارية

وقد نص قانون الأملاك الوطنية رقم ٨٣-١٨ لسنة  
١٩٨٣ على حق الدولة في استغلال وبيع  
الأراضي الوطنية

مع منح الأولوية للأشخاص الطبيعيين أو  
الاعتباريين الجزائريين في حالة البيع

ثم جاء قانون التهيئة والتعمير رقم ٩٠-٢٩ لسنة ١٩٩٠ ليؤسس إطاراً تشريعياً أكثر شمولاً لحق الامتياز

حيث خول السلطات العمومية حق شراء العقارات الواقعة ضمن مخططات التهيئة المعتمدة

بهدف تحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي ومنع المضاربة العقارية

وفي سياق الإصلاحات الاقتصادية التي شهدتها الجزائر في التسعينيات تم تعزيز دور الجماعات المحلية

من خلال قانون الولاية رقم ٩٠-٠٩ وقانون البلدية رقم ٩٠-٠٨ اللذين منحا البلديات صلاحيات واسعة

في مجال التخطيط العمراني وتنفيذ مشروعات  
التنمية المحلية بما في ذلك ممارسة حق  
الامتياز

وقد شهد العقد الأول من القرن الحادي  
والعشرين تطوراً نوعياً في هذا المجال

مع صدور القانون رقم ١٢-٠٤ المتعلق بالقواعد  
العامة للتعمير سنة ٢٠٠٤

والذي نظم إجراءات الامتياز بشكل دقيق وألزم  
الإدارة بإشعار المالك خلال مهلة محددة

كما أنشأ لجاناً تقنية لتقييم قيمة العقار وفق  
معايير موضوعية تراعي الموقع والاستعمال

وأكد المشرع الجزائري على أن حق الامتياز لا  
يُمارس إلا لمصلحة عامة محددة

مثل إنشاء المرافق الصحية أو التعليمية أو البنية التحتية الأساسية

وقد نص المرسوم التنفيذي رقم ٠٦-١٧٤ لسنة ٢٠٠٦ على تفاصيل إجراءات الامتياز

من حيث الإعلان عن النية في الشراء وتقدير القيمة ودفع الثمن خلال مدة معينة

ومن الناحية القضائية أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة قرارات

أن ممارسة حق الامتياز تخضع لمبدأ المشروعية وأن أي انحراف في السلطة يبطل القرار

كما اشترط القضاء توافر شرط المصلحة العامة الصريحة وعدم التعسف في استعمال الحق



ومن بين التحديات التي تواجه تطبيق حق  
الامتياز في الجزائر

نجد بقاء الإجراءات الإدارية وضعف آليات الطعن  
الفعالة للمالكين

فضلاً عن غياب معايير موحدة لتقدير القيمة  
العادلة مما يؤدي إلى نزاعات طويلة

وقد دعت تقارير رسمية إلى تحديث التشريعات  
المتعلقة بالامتياز

لجعلها أكثر توافقاً مع المعايير الدولية ومع  
متطلبات الاستثمار والتنمية المستدامة

# الجذور التاريخية والتطور التشريعي لحق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

## Historical Roots and Legislative Evolution of the Right of Preemption in the French Legal System

يُعد حق الامتياز في فرنسا من أقدم  
المؤسسات القانونية التي تطورت عبر مراحل  
تاريخية متعددة

ويمتد جذره إلى العصور الوسطى حيث كانت  
البلديات تمارس سلطة شراء العقارات لمنع  
المضاربة

لكن التأسيس الحديث لهذا الحق يعود إلى  
قانون ١٣ يونيو ١٩٦٧ المتعلق بالامتياز البلدي

الذي أرسى إطاراً تشريعياً دقيقاً يخول

## البلديات حق الأولوية في شراء العقارات المعرضة للبيع

ضمن نطاقها الترابي وذلك لمصلحة عامة تتمثل  
في التخطيط العمراني أو السكن الاجتماعي

وقد تم تعديل هذا القانون عدة مرات لتوسيع  
نطاق تطبيقه وتعزيز فعاليته

ففي سنة ١٩٨٣ أدخل المشرع الفرنسي حق  
الامتياز في إطار سياسة المدينة

ومنح السلطات المحلية صلاحيات أوسع  
لمواجهة التهميش الحضري وإعادة تأهيل  
الأحياء

ثم جاء قانون التضامن والتجديد الحضري لسنة  
٢٠٠٠ ليكرس مبدأ التضامن المجالي

ويمنح البلديات والجماعات الحضرية حق الامتياز  
على نطاق أوسع وبإجراءات أكثر مرونة

كما نص قانون ٢٠٠٦ المتعلق بالمساواة في  
الحقوق والفرص على تعزيز دور الامتياز

في تحقيق التوازن بين الفئات الاجتماعية  
وضمن تنوع السكن داخل المدن

ومن الناحية الإجرائية يشترط القانون الفرنسي  
أن يُبلّغ البائع الجهة المعنية

بمجرد توقيع وعد البيع أو عقد البيع الابتدائي

وتتمتع الجهة المالكة لحق الامتياز بمدة تتراوح  
بين شهرين وستة أشهر

للاتخاذ قرارها بالشراء وفقاً لنوع العقار  
والمصلحة العامة المدعومة

ويتم تقدير القيمة العادلة من قبل لجنة تقييم  
مستقلة أو عبر خبير معتمد

ويحق للمالك الطعن في تقدير القيمة أمام  
القضاء المدني

أما في حالة رفض ممارسة حق الامتياز فيحق  
للبيع إتمام البيع للطرف الأصلي

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده  
القضائي على ضرورة احترام حقوق الدفاع

وشدد على أن ممارسة حق الامتياز يجب أن  
تستند إلى مصلحة عامة فعلية وملموسة

كما قضت المحاكم بأن أي استخدام لهذا الحق  
لمصلحة خاصة أو لأغراض مضاربة

يُعد انحرافاً في السلطة ويؤدي إلى بطلان  
القرار الإداري

ومن بين السمات المميزة للنظام الفرنسي  
التوازن الدقيق بين سلطة الإدارة وحقوق  
الملكية

إذ لا يُنظر إلى الامتياز كسلطة استثنائية بل  
كأداة تخطيط حضري تشاركية

تخضع لرقابة قضائية صارمة وشفافية إدارية  
عالية

وقد أصبح حق الامتياز في فرنسا نموذجاً  
يُحتذى به على المستوى الأوروبي

بفضل فعاليته في تنظيم السوق العقاري  
وتحقيق العدالة الاجتماعية في التعمير

## الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز في النظام القانوني المصري

### Constitutional and Legal Foundations of the Right of Preemption in the Egyptian Legal System

يستمد حق الامتياز في مصر مشروعيته من  
الدستور والتشريعات المنظمة للملكية العامة  
والخاصة

فالمادة ٣٤ من الدستور المصري لسنة ٢٠١٤  
تنص على أن الملكية الخاصة مصونة

وأن الدولة تكفل حمايتها وفقاً للقانون دون

## تعسف أو مصادرة

في حين تؤكد المادة ٣٥ على أن الملكية العامة هي ملك للشعب وتلتزم الدولة بحمايتها

وتنص المادة ٦٢ على أن الدولة تلتزم بتحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد

وهذا التوازن يشكل الأساس الدستوري لممارسة حق الامتياز كأداة لتحقيق التنمية

وقد أرسى قانون التخطيط العمراني رقم ١٠١ لسنة ١٩٨٥ الإطار التشريعي الأساسي لهذا الحق

حيث نصت المادة ٣٧ منه على أن للوحدة المحلية حق الامتياز على العقارات المعروضة للبيع



الواقعة ضمن نطاق مشروعات التخطيط  
المعتمدة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر

ويشترط القانون أن تكون المصلحة العامة محددة  
وواضحة وأن لا يكون القرار تعسفياً

كما يُلزم الإدارة بتقدير القيمة العادلة من قبل  
لجنة فنية مستقلة

وتتألف هذه اللجنة من ممثلين عن وزارة  
الإسكان والمحافطة والجهات المعنية الأخرى

ويتم تحديد القيمة وفقاً لمعايير موضوعية  
تشمل الموقع والاستعمال والقيمة السوقية

ويمنح القانون المالك حق الطعن أمام القضاء  
الإداري إذا رأى أن قرار الامتياز مخالف للقانون

أو أن تقدير القيمة غير عادل أو أن المصلحة

العامّة غير محققة

وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا في عدة أحكام  
على أن حق الامتياز

لا يُمارس إلا في إطار المشروعية وأن أي  
انحراف في السلطة يبطل القرار

كما اشترط القضاء توافر شرط المصلحة العامة  
الصريحة وعدم التعسف

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق حق الامتياز  
تحديات تتعلق بالشفافية

وسرعة الإجراءات وفعالية الرقابة القضائية

وقد دعت دراسات قانونية إلى تعديل التشريعات  
الحالية لتوفير ضمانات أكبر للمالكين

وذلك من خلال توحيد معايير التقييم وتحديد  
آجال زمنية صارمة للبت في الطعون

كما يُقترح إنشاء جهة قضائية متخصصة للنظر  
في نزاعات الامتياز

بهدف تسريع الفصل فيها وضمان تطبيق مبادئ  
العدالة والإنصاف

6

الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز في  
النظام القانوني الجزائري

Constitutional and Legal Foundations of the  
Right of Preemption in the Algerian Legal  
System

يستند حق الامتياز في الجزائر إلى مبادئ  
دستورية وتشريعية تهدف إلى تحقيق التوازن  
بين المصلحة العامة وحقوق الملكية

فالمادة ٣٧ من الدستور الجزائري لسنة ٢٠٢٠  
تنص على أن الملكية الخاصة مصونة

وأن الدولة تكفل حمايتها طبقاً للقانون دون  
تعسف أو مصادرة

في حين تؤكد المادة ٣٨ على أن الأملاك  
الوطنية ملك للشعب وتُدار وفقاً لمصلحة  
الأمة

وتنص المادة ٦٤ على أن الدولة تلتزم بتحقيق  
التنمية المتوازنة وضمان العدالة الاجتماعية

وهذا يشكل الأساس الدستوري لممارسة حق

# الامتياز كأداة لتحقيق التخطيط العمراني والعدالة المجالية

وقد أرسى قانون التهيئة والتعمير رقم ٩٠-٢٩  
لسنة ١٩٩٠ الإطار التشريعي الأساسي لهذا  
الحق

حيث خول السلطات العمومية حق شراء  
العقارات الواقعة ضمن مخططات التهيئة  
المعتمدة

بهدف تحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي  
ومنع المضاربة العقارية

ثم جاء القانون رقم ٠٤-١٢ المتعلق بالقواعد  
العامّة للتعمير سنة ٢٠٠٤

ليحدد إجراءات ممارسة حق الامتياز بشكل  
دقيق وواضح

حيث نصت المادة ٥٦ منه على أن للبلدية أو  
الولاية حق الامتياز على العقارات المعروضة  
للبيع

الواقعة ضمن نطاق مشروعات التهيئة المعتمدة  
وذلك خلال مهلة محددة

ويشترط القانون أن تكون المصلحة العامة محددة  
وواضحة وأن لا يكون القرار تعسفياً

كما يُلزم الإدارة بتقدير القيمة العادلة من قبل  
لجنة تقنية مستقلة

وتتألف هذه اللجنة من ممثلين عن الجهات  
المعنية مثل وزارة السكن والمحافطة والبلدية

ويتم تحديد القيمة وفقاً لمعايير موضوعية  
تشمل الموقع والاستعمال والقيمة السوقية

ويمنح القانون المالك حق الطعن أمام القضاء  
الإداري إذا رأى أن قرار الامتياز مخالف للقانون

أو أن تقدير القيمة غير عادل أو أن المصلحة  
العامة غير محققة

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة قرارات  
على أن حق الامتياز

لا يُمارس إلا في إطار المشروعية وأن أي  
انحراف في السلطة يبطل القرار

كما اشترط القضاء توافر شرط المصلحة العامة  
الصريحة وعدم التعسف

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق حق الامتياز  
تحديات تتعلق بالشفافية

وسرعة الإجراءات وفعالية الرقابة القضائية

وقد دعت تقارير رسمية إلى تحديث التشريعات  
الحالية لتوفير ضمانات أكبر للمالكين

وذلك من خلال توحيد معايير التقييم وتحديد  
آجال زمنية صارمة للبت في الطعون

كما يُقترح إنشاء جهة قضائية متخصصة للنظر  
في نزاعات الامتياز

بهدف تسريع الفصل فيها وضمان تطبيق مبادئ  
العدالة والإنصاف

7

الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز في



## النظام القانوني الفرنسي

### Constitutional and Legal Foundations of the Right of Preemption in the French Legal System

يستمد حق الامتياز في فرنسا مشروعيتها من  
المبادئ الدستورية والتشريعات المتخصصة التي  
توازن بين سلطة الإدارة وحقوق الملكية

فالمادة ١٧ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان  
لسنة ١٧٨٩ والتي تشكل جزءاً من الكتلة  
الدستورية الفرنسية

تنص على أن الملكية حق مقدس ولا يجوز  
حرمان أحد منها إلا عند الضرورة الملحة

ووفق إجراءات قانونية عادلة ومقابل تعويض عادل  
ومسبق

كما يؤكد الدستور الفرنسي على مبدأ  
المشروعية واحترام الحقوق والحريات  
الأساسية

وقد أرسى قانون ١٣ يونيو ١٩٦٧ المتعلق  
بالامتياز البلدي الإطار التشريعي الأساسي لهذا  
الحق

حيث خول البلديات والجماعات الحضرية حق  
الأولوية في شراء العقارات المعروضة للبيع

ضمن نطاقها الترابي وذلك لمصلحة عامة تتمثل  
في التخطيط العمراني أو السكن الاجتماعي

ثم تم تعديل هذا القانون عدة مرات لتوسيع  
نطاق تطبيقه وتعزيز فعاليته

ففي سنة ١٩٨٣ أدخل المشرع الفرنسي حق

الامتياز في إطار سياسة المدينة

ومنح السلطات المحلية صلاحيات أوسع  
لمواجهة التهميش الحضري

ثم جاء قانون التضامن والتجديد الحضري لسنة  
٢٠٠٠ ليكرس مبدأ التضامن المجالي

ويمنح البلديات والجماعات الحضرية حق الامتياز  
على نطاق أوسع وبإجراءات أكثر مرونة

ومن الناحية الإجرائية يشترط القانون أن يُبلّغ  
البائع الجهة المعنية

بمجرد توقيع وعد البيع أو عقد البيع الابتدائي

وتتمتع الجهة المالكة لحق الامتياز بمدة تتراوح  
بين شهرين وستة أشهر

للاتخاذ قرارها بالشراء وفقاً لنوع العقار  
والمصلحة العامة المدعومة

ويتم تقدير القيمة العادلة من قبل لجنة تقييم  
مستقلة أو عبر خبير معتمد

ويحق للمالك الطعن في تقدير القيمة أمام  
القضاء المدني

أما في حالة رفض ممارسة حق الامتياز فيحق  
للبيع إتمام البيع للطرف الأصلي

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده  
القضائي على ضرورة احترام حقوق الدفاع

وشدد على أن ممارسة حق الامتياز يجب أن  
تستند إلى مصلحة عامة فعلية وملموسة

كما قضت المحاكم بأن أي استخدام لهذا الحق

لمصلحة خاصة أو لأغراض مضاربة

يُعد انحرافاً في السلطة ويؤدي إلى بطلان  
القرار الإداري

ومن بين السمات المميزة للنظام الفرنسي  
التوازن الدقيق بين سلطة الإدارة وحقوق  
الملكية

إذ لا يُنظر إلى الامتياز كسلطة استثنائية بل  
كأداة تخطيط حضري تشاركية

تخضع لرقابة قضائية صارمة وشفافية إدارية  
عالية

وقد أصبح حق الامتياز في فرنسا نموذجاً  
يُحتذى به على المستوى الأوروبي

بفضل فعاليته في تنظيم السوق العقاري

## وتحقيق العدالة الاجتماعية في التعمير

8

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال الأسس  
الدستورية والقانونية لحق الامتياز

### Comparative Analysis of Constitutional and Legal Foundations of the Right of Preemption Across Legal Systems

تتفق الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا  
على أن حق الامتياز لا يُمارس إلا لمصلحة عامة  
محددة

ويشترط في جميعها احترام حقوق الملكية  
الخاصة وعدم التعسف في استعمال السلطة

إلا أن طبيعة هذه المصلحة العامة وآليات  
تحديدها تختلف من نظام إلى آخر

ففي فرنسا يتم تعريف المصلحة العامة بشكل  
دقيق ومرن في آن واحد

حيث تشمل التخطيط العمراني والسكن  
الاجتماعي والتضامن المجالي

وتخضع لمراجعة قضائية صارمة من قبل مجلس  
الدولة

أما في مصر والجزائر فإن المصلحة العامة غالباً  
ما تُعرّف بشكل عام

مثل التنمية أو التوسع الحضري دون تحديد دقيق  
لأبعادها العملية

مما يترك مجالاً واسعاً للتفسير الإداري وقد  
يؤدي إلى التعسف

من ناحية الإجراءات يمتاز النظام الفرنسي بدقة  
وشفافية عالية

فالمهلة الممنوحة للإدارة لممارسة حق الامتياز  
محددة قانوناً

وتتراوح بين شهرين وستة أشهر حسب نوع  
العقار

كما أن إجراءات التقييم تخضع لرقابة قضائية  
مدنية فعالة

في حين أن النظامين المصري والجزائري يعانيان  
من غموض في بعض المدد



وعدم وضوح في آليات الطعن حيث يخضع النزاع  
للقضاء الإداري فقط

الأمر الذي قد يؤخر الفصل في النزاع ويؤثر على  
حقوق المالك

وفيما يتعلق بتقدير القيمة العادلة فإن فرنسا  
تعتمد على خبراء معتمدين

أو لجان تقييم مستقلة تخضع لمعايير موحدة  
على المستوى الوطني

بينما في مصر والجزائر تعتمد اللجان الفنية على  
معايير محلية قد تختلف من منطقة إلى أخرى

مما يؤدي إلى تفاوت في تقدير القيمة ويزيد من  
احتمالات النزاع

أما من حيث الضمانات القضائية فإن النظام  
الفرنسي يتيح للمالك

الطعن أمام القضاء المدني في تقدير القيمة  
والطعن أمام القضاء الإداري في مشروعية  
القرار

في حين أن النظامين المصري والجزائري  
يقتصران على الطعن الإداري

دون تمييز بين الجانب الموضوعي والإجرائي  
للنزاع

وأخيراً فإن الرقابة البرلمانية والمجتمعية على  
ممارسة حق الامتياز

أقوى في فرنسا بفضل الشفافية الإدارية وحرية

الوصول إلى المعلومات

بينما تبقى هذه الرقابة محدودة في مصر  
والجزائر بسبب البيروقراطية

وغياب آليات المشاركة المجتمعية في قرارات  
التخطيط العمراني

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن حاجة النظامين  
المصري والجزائري

إلى تحديث تشريعاتهما بما يعزز الضمانات ويوفر  
توازناً أفضل

بين سلطة الإدارة وحقوق الملكية في إطار دولة  
القانون

## النطاق الموضوعي لحق الامتياز في النظام القانوني المصري

### Material Scope of the Right of Preemption in the Egyptian Legal System

يقتصر نطاق حق الامتياز في مصر على العقارات  
دون المنقولات

ويشمل الأراضي الفضاء والمباني والمنشآت  
الثابتة الواقعة ضمن نطاق مشروعات التخطيط  
المعتمدة

وقد نص قانون التخطيط العمراني رقم ١٠١  
لسنة ١٩٨٥ على أن هذا الحق يمتد

إلى العقارات الضرورية للتوسع المستقبلي  
للمدن والمشروعات التنموية الكبرى

ويستثنى من نطاق تطبيقه العقارات المملوكة  
للدولة أو الهيئات العامة

لأنها تخضع لنظام خاص لإدارتها وتصرفاتها

كما لا يشمل العقارات التي تكون مملوكة  
لأشخاص اعتباريين خاصين

إلا إذا كانت معروضة للبيع فعلياً وتقع ضمن  
المخططات المعتمدة

ويشترط القانون أن يكون العقار مسجلاً في  
السجل العقاري

أو أن يكون له مستندات ملكية رسمية تثبت  
ملكته

ولا يُطبَّق حق الامتياز على العقارات غير  
المسجلة أو المتنازع عليها

نظراً لعدم وضوح مركزها القانوني

ومن الناحية العملية يتركز تطبيق حق الامتياز  
في مصر

على الأراضي الواقعة في المناطق الحضرية  
والتوسعات العمرانية الجديدة

مثل العاصمة الإدارية ومدن الجيل الرابع

حيث تسعى الدولة إلى تجميع الأراضي اللازمة  
للمشروعات القومية

بهدف تحقيق الكفاءة في استخدام الأراضي

ومنع التثنت العقاري

كما يُستخدم هذا الحق في المناطق ذات  
الكثافة السكانية العالية

لإقامة المرافق العامة مثل المدارس  
والمستشفيات والحدائق

وقد أكدت محكمة القضاء الإداري في عدة  
أحكام

أن حق الامتياز لا يشمل العقارات التي لا تخدم  
مصلحة عامة فعلية

وأن مجرد وجود العقار ضمن مخطط تخطيطي لا  
يكفي

لإعمال هذا الحق ما لم تكن هناك حاجة فعلية  
له في المشروع

ويواجه التطبيق العملي لحق الامتياز في مصر  
تحديات تتعلق

بتحديد طبيعة العقارات المشمولة بدقة

خاصة في المناطق العشوائية أو غير المخططة

حيث يصعب التمييز بين العقارات القابلة للامتياز  
وغيرها

كما أن غموض بعض النصوص التشريعية يؤدي  
إلى تفاوت في التطبيق

بين المحافظات المختلفة مما يخل بمبدأ  
المساواة أمام القانون



## النطاق الموضوعي لحق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

### Material Scope of the Right of Preemption in the Algerian Legal System

يقتصر نطاق حق الامتياز في الجزائر على  
العقارات دون المنقولات

ويشمل الأراضي الفضاء والمباني والمنشآت  
الثابتة الواقعة ضمن نطاق مخططات التهيئة  
المعتمدة

وقد نص القانون رقم ١٢-٠٤ المتعلق بالقواعد  
العامة للتعمير لسنة ٢٠٠٤

على أن هذا الحق يمتد إلى العقارات الضرورية  
لتنفيذ مشروعات التنمية المحلية

أو لمواجهة الاختلالات الاجتماعية أو الاقتصادية  
في بعض المناطق

ويستثنى من نطاق تطبيقه العقارات المملوكة  
للدولة أو الجماعات المحلية

لأنها تخضع لنظام خاص لإدارتها وتصرفاتها

كما لا يشمل العقارات التي تكون مملوكة  
لأشخاص اعتباريين خاصين

إلا إذا كانت معروضة للبيع فعلياً وتقع ضمن  
المخططات المعتمدة

ويشترط القانون أن يكون العقار مسجلاً في

## السجل العقاري

أو أن يكون له مستندات ملكية رسمية تثبت ملكيته

ولا يُطبَّق حق الامتياز على العقارات غير المسجلة أو المتنازع عليها

نظراً لعدم وضوح مركزها القانوني وصعوبة تقدير قيمتها

ومن الناحية العملية يتركز تطبيق حق الامتياز في الجزائر

على الأراضي الواقعة في المدن الكبرى مثل الجزائر العاصمة ووهران وقسنطينة

حيث تسعى السلطات المحلية إلى تجميع

الأراضي اللازمة للمشروعات الحضرية

بهدف تحقيق التوازن المجالي ومنع التوسع العشوائي

كما يُستخدم هذا الحق في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية

لإقامة المرافق العامة مثل المدارس والمستشفيات ومراكز الشباب

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة قرارات

أن حق الامتياز لا يشمل العقارات التي لا تخدم مصلحة عامة صريحة

وأن مجرد وجود العقار ضمن مخطط تهيئة لا يكفي

لإعمال هذا الحق ما لم تكن هناك حاجة فعلية  
له في المشروع

ويواجه التطبيق العملي لحق الامتياز في الجزائر  
تحديات تتعلق

بتحديد طبيعة العقارات المشمولة بدقة

خاصة في الأحياء غير المهيكلة أو المناطق  
الريفية

حيث يصعب التمييز بين العقارات القابلة للامتياز  
وغيرها

كما أن غياب معايير موحدة لتقييم العقارات يؤدي  
إلى تفاوت في التطبيق

# بين الولايات المختلفة مما يخل بمبدأ المساواة أمام القانون

11

النطاق الموضوعي لحق الامتياز في النظام  
القانوني الفرنسي

Material Scope of the Right of Preemption  
in the French Legal System

يقتصر نطاق حق الامتياز في فرنسا على  
العقارات دون المنقولات

ويشمل الأراضي الفضاء والمباني والمنشآت  
الثابتة الواقعة ضمن نطاق ترابي محدد

وقد نص قانون ١٣ يونيو ١٩٦٧ المتعلق بالامتياز  
البلدي على أن هذا الحق يمتد

إلى جميع أنواع العقارات المعروضة للبيع في  
مناطق التدخل الحضري

سواء كانت سكنية أو تجارية أو صناعية أو  
زراعية

بشرط أن تخدم مصلحة عامة تتمثل في  
التخطيط العمراني أو السكن الاجتماعي

أو إعادة تأهيل الأحياء أو حماية البيئة الحضرية

ويستثنى من نطاق تطبيقه العقارات المملوكة  
للدولة أو الجماعات المحلية

لأنها تخضع لنظام خاص لإدارتها وتصرفاتها

كما لا يشمل العقارات التي تكون مملوكة  
لأشخاص اعتباريين خاصين

إلا إذا كانت معروضة للبيع فعلياً وتقع ضمن  
منطقة جغرافية خاضعة للامتياز

ويشترط القانون أن يكون العقار مسجلاً في  
السجل العقاري

أو أن يكون له مستندات ملكية رسمية تثبت  
ملكته

ولا يُطبَّق حق الامتياز على العقارات غير  
المسجلة أو المتنازع عليها

نظراً لعدم وضوح مركزها القانوني وصعوبة تقدير  
قيمتها



ومن الناحية العملية يتركز تطبيق حق الامتياز  
في فرنسا

على المدن الكبرى مثل باريس وليون  
ومارسييا

حيث تسعى البلديات والجماعات الحضرية إلى  
تجميع العقارات اللازمة

لتحقيق التنوع السكني ومنع التهميش  
المجالي

كما يُستخدم هذا الحق في المناطق  
الحساسة بيئياً أو تاريخياً

لحمايتها من التجزئة أو الاستغلال غير  
المناسب

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده  
القضائي

أن حق الامتياز لا يشمل العقارات التي لا تخدم  
مصلحة عامة فعلية وملموسة

وأن مجرد وجود العقار ضمن منطقة جغرافية  
خاضعة للامتياز لا يكفي

لإعمال هذا الحق ما لم تكن هناك حاجة فعلية  
له في مشروع تخطيطي معتمد

ويتميز التطبيق العملي لحق الامتياز في  
فرنسا

بدقة تحديد طبيعة العقارات المشمولة ووضوح

## الإجراءات

بفضل وجود نظام معلومات جغرافي متطور  
وسجلات عقارية دقيقة

مما يقلل من النزاعات ويعزز الشفافية والثقة  
في القرار الإداري

12

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال النطاق  
الموضوعي لحق الامتياز

Comparative Analysis of the Material Scope  
of the Right of Preemption Across Legal  
Systems

تتفق الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا  
على أن حق الامتياز يقتصر على العقارات دون  
المنقولات

ويشترط في جميعها أن يكون العقار مسجلاً أو  
موثقاً بمستندات رسمية

كما تستثني الدول الثلاث العقارات المملوكة  
للدولة أو الهيئات العامة من نطاق التطبيق

لأنها تخضع لنظام قانوني خاص لإدارتها

إلا أن هناك اختلافات جوهرية في تحديد طبيعة  
العقارات المشمولة

ففي فرنسا يتم تعريف النطاق الموضوعي  
بشكل دقيق ومرن

حيث يشمل جميع أنواع العقارات السكنية  
والتجارية والصناعية والزراعية

بشرط أن تقع ضمن منطقة جغرافية محددة  
خاضعة لنظام الامتياز

ويتم تحديد هذه المناطق بقرار إداري معلل  
ويخضع للرقابة القضائية

أما في مصر والجزائر فإن النطاق الموضوعي  
يرتبط ارتباطاً وثيقاً

بمخططات التخطيط أو التهيئة المعتمدة دون  
تحديد دقيق لأنواع العقارات

مما يؤدي إلى غموض في التطبيق ويفتح الباب  
أمام التفسير الإداري الواسع

ومن ناحية المرونة يمتاز النظام الفرنسي بقدرته  
على التكيف مع المتغيرات الحضرية

فيمكن للبلديات توسيع أو تقليص مناطق الامتياز  
وفقاً للاحتياجات التنموية

في حين أن النظامين المصري والجزائري  
يفتقران إلى هذه المرونة

حيث يرتبط تطبيق الحق بوجود مخطط تخطيطي  
معتمد قد يستغرق إعدادة سنوات

وفيما يتعلق بالشفافية فإن فرنسا تعتمد على  
نظام معلومات جغرافي متطور

يتيح للمواطنين معرفة ما إذا كان عقارهم  
خاضعاً لحق الامتياز أم لا

بينما في مصر والجزائر لا توجد آليات فعالة  
لإعلام المالكين

مما يؤدي إلى مفاجآت قانونية عند عرض العقار  
للبيع

وأخيراً فإن الرقابة القضائية على النطاق  
الموضوعي

أقوى في فرنسا حيث يمكن الطعن في قرار  
تحديد منطقة الامتياز ذاته

بينما في مصر والجزائر يقتصر الطعن على قرار  
ممارسة الامتياز

دون النظر في مشروعية تحديد المنطقة من  
الأساس

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن حاجة النظامين  
المصري والجزائري

إلى تطوير تشريعاتهما بما يعزز الدقة والمرونة  
والشفافية

في تحديد النطاق الموضوعي لحق الامتياز

13

النطاق الزمني لحق الامتياز في النظام القانوني  
المصري

Temporal Scope of the Right of Preemption  
in the Egyptian Legal System



يبدأ النطاق الزمني لحق الامتياز في مصر من  
تاريخ إعلان نية البيع

ويستمر لمدة محددة يمارس خلالها الجهة  
الإدارية المختصة حقها في الشراء

فقد نصت المادة ٣٧ من قانون التخطيط العمراني  
رقم ١٠١ لسنة ١٩٨٥

على أن للوحدة المحلية حق الامتياز على  
العقارات المعروضة للبيع

الواقعة ضمن نطاق مشروعات التخطيط  
المعتمدة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر

من تاريخ إبلاغ الجهة الإدارية بعقد البيع  
الابتدائي أو وعد البيع

ويشترط القانون أن يتم الإبلاغ رسمياً من البائع  
إلى الوحدة المحلية

ضمن مهلة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من  
تاريخ توقيع العقد الابتدائي

وإذا انقضت هذه المدة دون إبلاغ فإن القرار  
الإداري بالامتياز يُعتبر غير مشروع

كما أن انقضاء مدة الستة أشهر دون اتخاذ قرار  
من الجهة الإدارية

يفضي إلى سقوط حق الامتياز ويجوز للبائع  
إتمام البيع للطرف الأصلي

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق هذا النظام  
تحديات متعددة

أبرزها غموض تاريخ بدء السريان خاصة في حالة  
عدم وجود عقد ابتدائي رسمي

أو عند الاعتماد على وعود شفوية بالبيع

كما أن بطء الإجراءات الإدارية داخل اللجان  
الفنية

قد يؤدي إلى تجاوز المهلة القانونية دون اتخاذ  
قرار

وقد أكدت محكمة القضاء الإداري في حكمها رقم  
١٢٥٦٧ لسنة ٥٨ قضائية

أن أي تجاوز للمدة القانونية يُعد خلافاً جوهرياً  
يبطل قرار الامتياز

وشددت على أن المهلة المقررة هي أجل  
ساقط للحق وليس مجرد إجراء شكلي

ويلاحظ أن التشريع المصري لم يحدد بدقة آليات  
الإبلاغ

ولا وسائل إثباته مما يفتح الباب أمام النزاعات  
حول تاريخ بدء السرطان

كما أنه لا ينص على تمديد المهلة في حالات  
الاستثناء مثل الكوارث أو الأزمات

الأمر الذي قد يؤثر على فعالية التطبيق في  
الظروف غير الاعتيادية

# النطاق الزمني لحق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

## Temporal Scope of the Right of Preemption in the Algerian Legal System

يبدأ النطاق الزمني لحق الامتياز في الجزائر من  
تاريخ إبلاغ الجهة الإدارية

برغبة المالك في بيع العقار أو توقيع عقد بيع  
ابتدائي

وقد نص المرسوم التنفيذي رقم ٠٦-١٧٤ لسنة  
٢٠٠٦ على أن مدة ممارسة حق الامتياز

لا تتجاوز أربعة أشهر من تاريخ استلام الإشعار  
الرسمي من البائع

ويشترط القانون أن يقدم البائع إشعاراً كتابياً  
إلى البلدية أو الولاية المختصة

ضمن مهلة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ توقيع  
وعد البيع أو العقد الابتدائي

ويُعتبر هذا الإشعار نقطة انطلاق السريان  
القانوني للنطاق الزمني

وإذا انقضت مدة الأربعة أشهر دون اتخاذ قرار من  
الجهة الإدارية

فإن حق الامتياز يسقط ويصبح للبائع حرية إتمام  
البيع للطرف الأصلي

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق هذا النظام  
تحديات متعددة

أبرزها غموض وسائل إثبات تاريخ الإبلاغ خاصة  
في حالة عدم تسجيله رسمياً

أو عند الاعتماد على وسائل غير موثقة مثل  
البريد العادي دون إشعار بالاستلام

كما أن بطء الإجراءات داخل اللجان التقنية  
المكلفة بتقدير القيمة

قد يؤدي إلى تجاوز المهلة القانونية دون اتخاذ  
قرار فعلي

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة  
قرارات

أن تجاوز المدة القانونية يُعدّ خللاً جوهرياً يبطل  
قرار الامتياز

وأن المهلة المقررة هي أجل ساقط للحق وليس مجرد إجراء شكلي

كما اشترط القضاء أن يكون الإشعار مصحوباً بجميع المستندات اللازمة

مثل شهادة الملكية ونسخة من العقد الابتدائي

ويلاحظ أن التشريع الجزائري لم ينص على آليات واضحة لتمديد المهلة

في حالات الاستثناء مثل الكوارث الطبيعية أو الأزمات الصحية

الأمر الذي قد يؤثر على قدرة الإدارة على ممارسة حقها في الظروف غير الاعتيادية



كما أن غياب نظام إلكتروني موحد للإبلاغ يزيد  
من احتمالات النزاع حول توقيت السريان

[٢/١، ٨:٠٦ ص] :. 15

النطاق الزمني لحق الامتياز في النظام القانوني  
الفرنسي

Temporal Scope of the Right of Preemption  
in the French Legal System

يتميز النطاق الزمني لحق الامتياز في فرنسا  
بالدقة والمرونة في آنٍ واحد

فالمدة الممنوحة للجهة الإدارية لممارسة حقها  
تختلف حسب نوع العقار والمنطقة الجغرافية

ففي المناطق الحضرية العادية تمتد المدة إلى شهرين من تاريخ إبلاغ الجهة المختصة

أما في مناطق التدخل الحضري أو مناطق سياسة المدينة فتمتد المدة إلى أربعة أشهر

وفي الحالات الخاصة المتعلقة بالسكن الاجتماعي أو إعادة التأهيل الحضري

يمكن أن تصل المدة إلى ستة أشهر وفقاً لأحكام قانون التضامن والتجديد الحضري لسنة ٢٠٠٠

ويشترط القانون أن يُبلّغ البائع الجهة الإدارية رسمياً

بمجرد توقيع عقد البيع الابتدائي أو وعد البيع

ويتم هذا الإبلاغ عبر وسيلة مضمونة مع إشعار بالاستلام

ويُعتبر تاريخ الاستلام نقطة انطلاق السريان القانوني للنطاق الزمني

وإذا انقضت المدة المحددة دون اتخاذ قرار من الجهة الإدارية

فإن حق الامتياز يسقط تلقائياً ويصبح للبائع حرية إتمام البيع للطرف الأصلي

ولا يجوز للإدارة تمديد المهلة إلا في حالات استثنائية جداً

مثل الكوارث الطبيعية أو الأزمات الصحية الكبرى

ويتطلب ذلك قراراً إدارياً معللاً ويخضع للرقابة  
القضائية

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده  
القضائي

أن أي تجاوز للمدة القانونية يُعد خلافاً جوهرياً  
يبطل قرار الامتياز

وأن المهلة المقررة هي أجل ساقط للحق وليس  
مجرد إجراء شكلي

كما اشترط القضاء أن يكون الإبلاغ مصحوباً  
بجميع المستندات اللازمة

مثل شهادة الملكية ونسخة من العقد الابتدائي  
وخريطة الموقع

ومن بين السمات المميزة للنظام الفرنسي  
وجود نظام إلكتروني موحد

لتسجيل الإشعارات ومتابعة المهل الزمنية

مما يقلل من النزاعات حول توقيت السريان ويعزز  
الشفافية

كما أن الإدارة ملزمة بإصدار إيصال استلام  
رسمي عند استلام الإشعار

يحدد بدقة تاريخ بدء السريان ويُعتبر حجة في  
حالة النزاع

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال النطاق  
الزمني لحق الامتياز

## Comparative Analysis of the Temporal Scope of the Right of Preemption Across Legal Systems

تتفق الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا  
على أن حق الامتياز يخضع لمهلة زمنية  
محددة

وأن انقضاء هذه المهلة دون اتخاذ قرار من الجهة  
الإدارية يؤدي إلى سقوط الحق

كما تشترط الدول الثلاث أن يبدأ السريان من  
تاريخ إبلاغ رسمي من البائع

إلا أن هناك اختلافات جوهرية في طول المدة

## وآليات تحديدها

ففي فرنسا تختلف المدة حسب نوع العقار  
والمنطقة الجغرافية

فتتراوح بين شهرين وستة أشهر مما يمنح  
الإدارة مرونة في التعامل مع الحالات المختلفة

أما في مصر فالمدة ثابتة بستة أشهر وفي  
الجزائر بأربعة أشهر

دون تمييز بين أنواع العقارات أو درجات  
الاستعجال

ومن ناحية الدقة يمتاز النظام الفرنسي بوضوح  
آليات الإبلاغ

حيث يشترط استخدام وسيلة مضمونة مع

إشعار بالاستلام

ويُعتبر تاريخ الاستلام نقطة انطلاق السريان

في حين أن النظامين المصري والجزائري  
يكتفیان بالإشعار الكتابي

دون تحديد وسيلة موثقة مما يفتح الباب أمام  
النزاعات حول تاريخ السريان

وفيما يتعلق بالشفافية فإن فرنسا تعتمد على  
نظام إلكتروني موحد

لتسجيل الإشعارات وإصدار إيصالات استلام  
رسمية

بينما في مصر والجزائر لا توجد آليات فعالة  
لتوثيق الإبلاغ



مما يؤدي إلى غموض في تحديد بدء السريان  
ويزيد من احتمالات الطعن

وأخيراً فإن الرقابة القضائية على النطاق  
الزميني

أقوى في فرنسا حيث يعتبر أي تجاوز للمدة  
خللاً جوهرياً يبطل القرار

وقد أكد القضاء على أن المهلة أجل ساقط للحق  
وليس إجراءً شكلياً

وهو ما يؤكد أيضاً القضاء في مصر والجزائر

إلا أن التطبيق العملي في الدولتين يعاني من  
بطء الإجراءات

الذي قد يؤدي إلى تجاوز المهلة دون مساءلة  
إدارية فعالة

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن حاجة النظامين  
المصري والجزائري

إلى تطوير آليات الإبلاغ واعتماد أنظمة إلكترونية  
دقيقة

لضمان الشفافية وتحديد بدء السريان بشكل لا  
يقبل الجدل

17

الآثار القانونية لحق الامتياز في النظام القانوني  
المصري

## Legal Effects of the Right of Preemption in the Egyptian Legal System

يترتب على ممارسة حق الامتياز في مصر آثار  
قانونية متعددة تطال العقد الأصلي والمالك  
والجهة الإدارية

فبمجرد اتخاذ الجهة الإدارية قراراً بممارسة حق  
الامتياز خلال المهلة القانونية

ينقضي عقد البيع الابتدائي بين البائع  
والمشتري الأصلي ويصبح غير نافذ

ويحل محله عقد جديد بين المالك والجهة  
الإدارية وفقاً للقيمة التي حددها القرار

ويترتب على ذلك أن المشتري الأصلي يفقد

## مركزه القانوني في العقار

ولا يحق له المطالبة بتنفيذ العقد أو التعويض إلا  
في حالة ثبوت التعسف

في حين يصبح للمالك حق استلام الثمن من  
الجهة الإدارية خلال مدة معقولة

وإذا تأخرت الإدارة في الدفع جاز للمالك الطعن  
لإلغاء قرار الامتياز

كما يترتب على ممارسة حق الامتياز انقطاع  
التقادم بالنسبة للجهة الإدارية

وانتقال مسؤولية حفظ العقار إليها من تاريخ  
صدور القرار

ويتحمل المالك جميع المصروفات حتى تاريخ نقل

## الملكية فعليا

ومن الناحية القضائية فإن قرار ممارسة حق  
الامتياز

يُعد قراراً إدارياً منفرداً قابلاً للطعن أمام القضاء  
الإداري

ويجوز الطعن فيه لعدم المشروعية أو لعدم توافر  
شروط المصلحة العامة

أو لعدم عدالة تقدير القيمة أو لتجاوز المهلة  
القانونية

وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا في عدة  
أحكام

أن الآثار القانونية لحق الامتياز لا تنصرف إلى العقارات غير المشمولة بالنطاق الموضوعي

وأن أي تجاوز لهذا النطاق يُعد انحرافاً في السلطة ويؤدي إلى بطلان القرار

ويلاحظ أن التشريع المصري لم ينظم بدقة آثار رفض ممارسة حق الامتياز

مما يؤدي إلى غموض في وضع المشتري الأصلي إذا تأخرت الإدارة في اتخاذ القرار

كما أن غياب آليات واضحة لدفع الثمن يؤثر على حقوق المالك

ويعرض قرارات الامتياز للطعن بسبب التأخير في التنفيذ

## الآثار القانونية لحق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

### Legal Effects of the Right of Preemption in the Algerian Legal System

يترتب على ممارسة حق الامتياز في الجزائر آثار  
قانونية متعددة تطل العقد الأصلي والمالك  
والجهة الإدارية

فبمجرد اتخاذ الجهة الإدارية قراراً بممارسة حق  
الامتياز خلال المهلة القانونية

ينقضي عقد البيع الابتدائي بين البائع  
والمشتري الأصلي ويصبح غير نافذ

ويحل محله عقد جديد بين المالك والجهة  
الإدارية وفقاً للقيمة التي حددها القرار

ويترتب على ذلك أن المشتري الأصلي يفقد  
مركزه القانوني في العقار

ولا يحق له المطالبة بتنفيذ العقد أو التعويض إلا  
في حالة ثبوت التعسف

في حين يصبح للمالك حق استلام الثمن من  
الجهة الإدارية خلال مدة معقولة

وإذا تأخرت الإدارة في الدفع جاز للمالك الطعن  
لإلغاء قرار الامتياز

كما يترتب على ممارسة حق الامتياز انقطاع



التقادم بالنسبة للجهة الإدارية

وانتقال مسؤولية حفظ العقار إليها من تاريخ  
صدور القرار

ويتحمل المالك جميع المصروفات حتى تاريخ نقل  
الملكية فعلياً

ومن الناحية القضائية فإن قرار ممارسة حق  
الامتياز

يُعد قراراً إدارياً منفرداً قابلاً للطعن أمام القضاء  
الإداري

ويجوز الطعن فيه لعدم المشروعية أو لعدم توافر  
شروط المصلحة العامة

أو لعدم عدالة تقدير القيمة أو لتجاوز المهلة

## القانونية

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة قرارات

أن الآثار القانونية لحق الامتياز لا تنصرف إلى العقارات غير المشمولة بالنطاق الموضوعي

وأن أي تجاوز لهذا النطاق يُعد انحرافاً في السلطة ويؤدي إلى بطلان القرار

ويلاحظ أن التشريع الجزائري لم ينظم بدقة آثار رفض ممارسة حق الامتياز

مما يؤدي إلى غموض في وضع المشتري الأصلي إذا تأخرت الإدارة في اتخاذ القرار

كما أن غياب آليات واضحة لدفع الثمن يؤثر على  
حقوق المالك

ويعرض قرارات الامتياز للطعن بسبب التأخير في  
التنفيذ

19

الآثار القانونية لحق الامتياز في النظام القانوني  
الفرنسي

Legal Effects of the Right of Preemption in  
the French Legal System

يترتب على ممارسة حق الامتياز في فرنسا آثار  
قانونية دقيقة ومنظمة تطال جميع الأطراف

فبمجرد اتخاذ الجهة الإدارية قراراً بممارسة حق  
الامتياز خلال المهلة القانونية

ينقضي عقد البيع الابتدائي بين البائع  
والمشتري الأصلي ويصبح غير نافذ

ويحل محله عقد جديد بين المالك والجهة  
الإدارية وفقاً للقيمة التي حددها القرار

ويترتب على ذلك أن المشتري الأصلي يفقد  
مركزه القانوني في العقار

ولا يحق له المطالبة بتنفيذ العقد أو التعويض إلا  
في حالة ثبوت التعسف

في حين يصبح للمالك حق استلام الثمن من  
الجهة الإدارية خلال مدة لا تتجاوز شهرين

وإذا تأخرت الإدارة في الدفع جاز للمالك الطعن  
لإلغاء قرار الامتياز

كما يترتب على ممارسة حق الامتياز انقطاع  
التقادم بالنسبة للجهة الإدارية

وانتقال مسؤولية حفظ العقار إليها من تاريخ  
صدور القرار

ويتحمل المالك جميع المصروفات حتى تاريخ نقل  
الملكية فعلياً

ومن الناحية القضائية فإن قرار ممارسة حق  
الامتياز

يُعد قراراً إدارياً منفرداً قابلاً للطعن أمام  
مجلس الدولة

كما أن تقدير القيمة يُعد عملاً مدنياً قابلاً  
للطعن أمام القضاء المدني

وهذا التمييز بين الجانب الإداري والمدني يعزز  
الضمانات القضائية للمالك

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده  
القضائي

أن الآثار القانونية لحق الامتياز لا تنصرف إلى  
العقارات غير المشمولة بالنطاق الموضوعي

وأن أي تجاوز لهذا النطاق يُعد انحرافاً في  
السلطة ويؤدي إلى بطلان القرار

ويتميز النظام الفرنسي بتنظيم دقيق لآثار رفض

## ممارسة حق الامتياز

حيث يصبح للبائع حرية إتمام البيع للطرف  
الأصلي خلال مدة محددة

وإذا لم يتم البيع خلال هذه المدة يعود الحق  
للجهة الإدارية

لممارسة الامتياز في حالة عرض العقار مرة  
أخرى للبيع

كما أن التشريع الفرنسي يفرض على الإدارة  
التزاماً صارماً بدفع الثمن

ضمن مهلة محددة تحت طائلة بطلان القرار

مما يعزز حقوق المالك ويقلل من النزاعات  
المتعلقة بالتنفيذ

## المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال الآثار القانونية لحق الامتياز

### Comparative Analysis of the Legal Effects of the Right of Preemption Across Legal Systems

تتفق الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا  
على أن ممارسة حق الامتياز

تؤدي إلى انقضاء العقد الابتدائي بين البائع  
والمشتري الأصلي

وحل محله عقد جديد بين المالك والجهة الإدارية



وفقاً للقيمة المحددة

كما تشترط الدول الثلاث أن يتحمل المالك  
المصروفات حتى تاريخ نقل الملكية

إلا أن هناك اختلافات جوهرية في تنظيم الآثار  
القانونية

ففي فرنسا يتم التمييز بين الجانب الإداري  
والجانب المدني

حيث يُطعن في قرار ممارسة الامتياز أمام  
القضاء الإداري

بينما يُطعن في تقدير القيمة أمام القضاء  
المدني

مما يعزز الضمانات القضائية للمالك ويضمن

## تخصص النظر في النزاع

أما في مصر والجزائر فإن جميع النزاعات تُنظر  
أمام القضاء الإداري

دون تمييز بين طبيعة الخلاف مما قد يؤثر على  
كفاءة الفصل في النزاع

ومن ناحية دفع الثمن يمتاز النظام الفرنسي  
بتحديد مهلة صارمة

لا تتجاوز شهرين من تاريخ القرار تحت طائلة  
البطلان

في حين أن النظامين المصري والجزائري لا  
يحددان مهلة واضحة

مما يؤدي إلى تأخير في الدفع ويزيد من  
احتمالات الطعن

وفيما يتعلق بآثار رفض ممارسة حق الامتياز

فإن فرنسا تنظم هذا الوضع بدقة حيث يصبح  
للبيع حرية البيع خلال مدة محددة

وإذا لم يتم البيع خلال هذه المدة يعود الحق  
للإدارة عند العرض الجديد

بينما في مصر والجزائر لا يوجد تنظيم دقيق لهذه  
الحالة

مما يؤدي إلى غموض في مركز المشتري  
الأصلي إذا تأخرت الإدارة في اتخاذ القرار

وأخيراً فإن الرقابة القضائية على الآثار القانونية

أقوى في فرنسا حيث يعتبر أي تأخير في الدفع  
أو تجاوز للنطاق الموضوعي

خللاً جوهرياً يؤدي إلى بطلان القرار

وهو ما يؤكد أيضاً القضاء في مصر والجزائر

إلا أن التطبيق العملي في الدولتين يعاني من  
بطء الإجراءات

الذي قد يؤثر على فعالية هذه الرقابة

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن حاجة النظامين  
المصري والجزائري

إلى تطوير تشريعاتهما بما يعزز الضمانات ويوفر

آليات أكثر دقة

لتنظيم الآثار القانونية لحق الامتياز

21

ضوابط ممارسة حق الامتياز في النظام القانوني  
المصري

Safeguards Governing the Exercise of the  
Right of Preemption in the Egyptian Legal  
System

يخضع ممارسة حق الامتياز في مصر لضوابط  
قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة  
العامة وحقوق الملكية

فالمادة ٣٧ من قانون التخطيط العمراني رقم  
١٠١ لسنة ١٩٨٥ تشترط أن تكون المصلحة  
العامة محددة وواضحة

وأن لا يكون القرار تعسفياً أو مبنياً على انحراف  
في السلطة

ويشترط القانون أن يتم تقدير القيمة العادلة من  
قبل لجنة فنية مستقلة

تتألف من ممثلين عن وزارة الإسكان والمحافطة  
والجهات المعنية الأخرى

ويتم تحديد القيمة وفقاً لمعايير موضوعية  
تشمل الموقع والاستعمال والقيمة السوقية

ولا يجوز للجنة أن تتجاوز هذه المعايير أو أن  
تستند إلى تقديرات شخصية

كما يشترط القانون أن يتم إبلاغ المالك بقرار  
ممارسة حق الامتياز

ضمن مهلة معقولة وأن يُمنح فرصة للاطلاع  
على أسباب القرار

ويحق له الطعن أمام القضاء الإداري إذا رأى أن  
القرار مخالف للقانون

أو أن تقدير القيمة غير عادل أو أن المصلحة  
العامة غير محققة

وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا في عدة  
أحكام

أن أي خلل في تشكيل اللجنة أو في إجراءات

التقدير يبطل القرار

كما اشترط القضاء توافر شرط المصلحة العامة  
الصريحة وعدم التعسف

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق هذه الضوابط  
تحديات متعددة

أبرزها غموض بعض النصوص التشريعية التي  
تترك مجالاً واسعاً للتفسير الإداري

وضعف آليات الرقابة البرلمانية على قرارات  
الامتياز

فضلاً عن بطء الإجراءات القضائية التي قد تؤخر  
الفصل في النزاع



وقد دعت دراسات قانونية إلى تعديل التشريعات  
الحالية

لتوفير ضمانات أكبر للمالكين من خلال توحيد  
معايير التقييم

وتحديد آجال زمنية صارمة للبت في الطعون

وإنشاء جهة قضائية متخصصة للنظر في نزاعات  
الامتياز

22

ضوابط ممارسة حق الامتياز في النظام القانوني  
الجزائري

Safeguards Governing the Exercise of the

# Right of Preemption in the Algerian Legal System

يخضع ممارسة حق الامتياز في الجزائر لضوابط قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الملكية

فالمادة ٥٦ من القانون رقم ١٢-٠٤ المتعلق بالقواعد العامة للتعمير لسنة ٢٠٠٤ تشترط أن تكون المصلحة العامة محددة وواضحة

وأن لا يكون القرار تعسفياً أو مبنياً على انحراف في السلطة

ويشترط القانون أن يتم تقدير القيمة العادلة من قبل لجنة تقنية مستقلة

تتألف من ممثلين عن وزارة السكن والولاية

والبلدية والجهات المعنية الأخرى

ويتم تحديد القيمة وفقاً لمعايير موضوعية  
تشمل الموقع والاستعمال والقيمة السوقية

ولا يجوز للجنة أن تتجاوز هذه المعايير أو أن  
تستند إلى تقديرات شخصية

كما يشترط القانون أن يتم إبلاغ المالك بقرار  
ممارسة حق الامتياز

ضمن مهلة معقولة وأن يُمنح فرصة للاطلاع  
على أسباب القرار

ويحق له الطعن أمام القضاء الإداري إذا رأى أن  
القرار مخالف للقانون

أو أن تقدير القيمة غير عادل أو أن المصلحة

## العامّة غير محققة

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة قرارات

أن أي خلل في تشكيل اللجنة أو في إجراءات التقدير يبطل القرار

كما اشترط القضاء توافر شرط المصلحة العامة الصريحة وعدم التعسف

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق هذه الضوابط تحديات متعددة

أبرزها غموض بعض النصوص التشريعية التي تترك مجالاً واسعاً للتفسير الإداري

وضعف آليات الرقابة البرلمانية على قرارات  
الامتياز

فضلاً عن بطء الإجراءات القضائية التي قد تؤخر  
الفصل في النزاع

وقد دعت تقارير رسمية إلى تحديث التشريعات  
الحالية

لتوفير ضمانات أكبر للمالكين من خلال توحيد  
معايير التقييم

وتحديد آجال زمنية صارمة للبت في الطعون

وإنشاء جهة قضائية متخصصة للنظر في نزاعات  
الامتياز

## ضوابط ممارسة حق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

### Safeguards Governing the Exercise of the Right of Preemption in the French Legal System

يخضع ممارسة حق الامتياز في فرنسا لضوابط  
قانونية دقيقة تهدف إلى تحقيق التوازن بين  
المصلحة العامة وحقوق الملكية

فالمادة ١٧ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان  
لسنة ١٧٨٩ والتي تشكل جزءاً من الكتلة  
الدستورية الفرنسية

تتطلب أن لا يُحرَم أحد من ملكيته إلا عند

الضرورة الملحة ومقابل تعويض عادل ومسبق

ويشترط القانون أن يتم تقدير القيمة العادلة من قبل خبير معتمد أو لجنة تقييم مستقلة

ويتم تحديد القيمة وفقاً لمعايير موضوعية موحدة على المستوى الوطني

ولا يجوز للإدارة أن تتجاوز هذه المعايير أو أن تستند إلى تقديرات شخصية

كما يشترط القانون أن يتم إبلاغ المالك بقرار ممارسة حق الامتياز

ضمن مهلة معقولة وأن يُمنح فرصة للاطلاع على أسباب القرار

ويحق له الطعن أمام مجلس الدولة إذا رأى أن  
القرار مخالف للقانون

أو أن المصلحة العامة غير محققة

ومن الناحية القضائية يتم التمييز بين الجانب  
الإداري والجانب المدني

حيث يُطعن في قرار ممارسة الامتياز أمام  
القضاء الإداري

بينما يُطعن في تقدير القيمة أمام القضاء  
المدني

وهذا التمييز يعزز الضمانات القضائية للمالك  
ويضمن تخصص النظر في النزاع



وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده  
القضائي

أن أي خلل في إجراءات التقدير أو في تحديد  
المصلحة العامة يبطل القرار

كما اشترط القضاء توافر شرط المصلحة العامة  
الصريحة وعدم التعسف

ومن بين السمات المميزة للنظام الفرنسي  
وجود نظام إلكتروني موحد

لمتابعة قرارات الامتياز وضمان الشفافية

كما أن الرقابة البرلمانية والمجتمعية على هذه  
القرارات قوية

بفضل حرية الوصول إلى المعلومات وشفافية

## الإجراءات

وأخيراً فإن التشريع الفرنسي يفرض على  
الإدارة التزاماً صارماً

بدفع الثمن ضمن مهلة محددة تحت طائلة  
بطلان القرار

مما يعزز حقوق المالك ويقلل من النزاعات  
المتعلقة بالتنفيذ

24

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال ضوابط  
ممارسة حق الامتياز

# Comparative Analysis of Safeguards Governing the Exercise of the Right of Preemption Across Legal Systems

تتفق الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا  
على أن ممارسة حق الامتياز

تخضع لضوابط تهدف إلى تحقيق التوازن بين  
المصلحة العامة وحقوق الملكية

وتشترط الدول الثلاث أن تكون المصلحة العامة  
محددة وواضحة

وأن لا يكون القرار تعسفياً أو مبنياً على انحراف  
في السلطة

إلا أن هناك اختلافات جوهرية في طبيعة هذه  
الضوابط وفعاليتها

ففي فرنسا يتمتع النظام بضمانات قضائية  
متطورة

حيث يُطعن في قرار ممارسة الامتياز أمام  
القضاء الإداري

بينما يُطعن في تقدير القيمة أمام القضاء  
المدني

مما يعزز تخصص النظر ويضمن حماية شاملة  
لحقوق المالك

أما في مصر والجزائر فإن جميع النزاعات تُنظر  
أمام القضاء الإداري

دون تمييز بين طبيعة الخلاف مما قد يؤثر على  
كفاءة الفصل في النزاع

ومن ناحية التقييم يمتاز النظام الفرنسي بمعايير  
موحدة على المستوى الوطني

وتتم الاستعانة بخبراء معتمدين خاضعين لرقابة  
صارمة

في حين أن النظامين المصري والجزائري يعتمدان  
على لجان فنية محلية

قد تختلف معاييرها من منطقة إلى أخرى مما  
يؤدي إلى تفاوت في التقدير

وفيما يتعلق بالشفافية فإن فرنسا تعتمد على  
نظام إلكتروني موحد

لمتابعة قرارات الامتياز وضمان الوصول إلى

## المعلومات

بينما في مصر والجزائر لا توجد آليات فعالة  
للشفافية

مما يقلل من فعالية الرقابة المجتمعية  
والبرلمانية

وأخيراً فإن الرقابة القضائية على ضوابط  
الممارسة

أقوى في فرنسا حيث يعتبر أي خلل في  
الإجراءات خلافاً جوهرياً يبطل القرار

وهو ما يؤكد أيضاً القضاء في مصر والجزائر

إلا أن التطبيق العملي في الدولتين يعاني من  
بطء الإجراءات

الذي قد يؤثر على فعالية هذه الرقابة

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن حاجة النظامين  
المصري والجزائري

إلى تطوير تشريعاتهما بما يعزز الضمانات  
القضائية والإدارية

ويوفر آليات أكثر دقة وشفافية لمراقبة ممارسة  
حق الامتياز

25

الرقابة القضائية على قرارات الامتياز في النظام  
القانوني المصري

# Judicial Review of Preemption Decisions in the Egyptian Legal System

تخضع قرارات ممارسة حق الامتياز في مصر  
لرقابة قضائية صارمة من قبل القضاء الإداري

فقرار الامتياز يُعد قراراً إدارياً منفرداً ينتج آثاراً  
قانونية مباشرة في مركز المالك

ومن ثم فإنه قابل للطعن بالبطلان أمام محكمة  
القضاء الإداري وفقاً لأحكام قانون مجلس  
الدولة

ويجوز الطعن في القرار لعدة أسباب منها عدم  
المشروعية الشكلية

كعدم احترام المهلة القانونية أو خلل في



## تشكيل اللجنة الفنية

أو عدم المشروعية الموضوعية كعدم توافر شرط  
المصلحة العامة

أو التعسف في استعمال السلطة أو عدم عدالة  
تقدير القيمة

وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا في عدة  
أحكام

أن أي انحراف في السلطة أو تجاوز للنطاق  
الموضوعي يُعد سبباً كافياً للإلغاء

كما اشترط القضاء أن تكون المصلحة العامة  
فعلية وملموسة وليست افتراضية

ومن الناحية العملية يواجه نظام الرقابة القضائية  
تحديات متعددة

أبرزها بطء الإجراءات القضائية التي قد تستغرق  
سنوات

مما يؤثر على حقوق المالك ويعرض العقار  
للتدهور

كما أن غموض بعض المعايير القضائية يؤدي إلى  
تفاوت في الأحكام

وقد دعت دراسات قانونية إلى إنشاء دائرة  
قضائية متخصصة

للنظر في نزاعات الامتياز بهدف تسريع الفصل  
فيها

وتوحيد الاجتهاد القضائي بما يعزز الثقة في  
النظام القانوني

26

الرقابة القضائية على قرارات الامتياز في النظام  
القانوني الجزائري

Judicial Review of Preemption Decisions in  
the Algerian Legal System

تخضع قرارات ممارسة حق الامتياز في الجزائر  
لرقابة قضائية صارمة من قبل مجلس الدولة

فقرار الامتياز يُعد قراراً إدارياً منفرداً ينتج آثاراً  
قانونية مباشرة في مركز المالك

ومن ثم فإنه قابل للطعن بالإلغاء أمام القضاء  
الإداري وفقاً لأحكام القانون الإداري

ويجوز الطعن في القرار لعدة أسباب منها عدم  
المشروعية الشكلية

كعدم احترام المهلة القانونية أو خلل في  
تشكيل اللجنة التقنية

أو عدم المشروعية الموضوعية كعدم توافر شرط  
المصلحة العامة

أو التعسف في استعمال السلطة أو عدم عدالة  
تقدير القيمة

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة  
قرارات

أن أي انحراف في السلطة أو تجاوز للنطاق  
الموضوعي يُعد سبباً كافياً للإلغاء

كما اشترط القضاء أن تكون المصلحة العامة  
صريحة وملموسة وليست افتراضية

ومن الناحية العملية يواجه نظام الرقابة القضائية  
تحديات متعددة

أبرزها بطء الإجراءات القضائية التي قد تستغرق  
سنوات

مما يؤثر على حقوق المالك ويعرض العقار  
للتدهور

كما أن غموض بعض المعايير القضائية يؤدي إلى  
تفاوت في الأحكام

وقد دعت تقارير رسمية إلى إنشاء دائرة قضائية  
متخصصة

للنظر في نزاعات الامتياز بهدف تسريع الفصل  
فيها

وتوحيد الاجتهاد القضائي بما يعزز الثقة في  
النظام القانوني

27

الرقابة القضائية على قرارات الامتياز في النظام  
القانوني الفرنسي

Judicial Review of Preemption Decisions in

## the French Legal System

تخضع قرارات ممارسة حق الامتياز في فرنسا  
لرقابة قضائية مزدوجة دقيقة وفعالة

فمن ناحية يُعد قرار ممارسة الامتياز قراراً إدارياً  
منفرداً

يخضع للطعن بالإلغاء أمام مجلس الدولة باعتباره  
الجهة القضائية العليا في القضاء الإداري

ويجوز الطعن فيه لأسباب تتعلق بعدم  
المشروعية مثل غياب المصلحة العامة

أو التعسف في استعمال السلطة أو تجاوز  
النطاق الموضوعي أو الخلل في الإجراءات

ومن ناحية أخرى فإن تقدير القيمة العادلة يُعد

عملاً مدنياً

يخضع للطعن أمام القضاء المدني وليس  
الإداري

ويحق للمالك أن يطعن في تقدير الخبير أو لجنة  
التقييم

إذا رأى أن القيمة لا تعكس القيمة السوقية  
الحقيقية للعقار

ويتميز النظام الفرنسي بسرعة الفصل في  
النزاعات

بفضل وجود دوائر قضائية متخصصة في قضايا  
التخطيط العمراني والامتياز

كما أن الاجتهاد القضائي مستقر وواضح مما يعزز



## الثقة في النظام القانوني

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده  
القضائي

أن أي خلل جوهري في الإجراءات أو في تحديد  
المصلحة العامة

يؤدي إلى بطلان القرار دون حاجة إلى تحقيق  
الضرر

كما اشترط القضاء أن تكون المصلحة العامة  
فعلية وملموسة وليست افتراضية

ومن بين السمات المميزة للنظام الفرنسي

الربط بين الرقابة القضائية والشفافية الإدارية

حيث يُلزم القانون الإدارة بنشر قرارات الامتياز

وإبداء الأسباب المفصلة لها مما يسهل عملية  
المراجعة القضائية

وأخيراً فإن التشريع الفرنسي يفرض على  
الإدارة التزاماً صارماً

بدفع الثمن ضمن مهلة محددة تحت طائلة  
بطلان القرار

مما يعزز فعالية الرقابة القضائية ويضمن حماية  
حقوق المالك

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال الرقابة  
القضائية على قرارات الامتياز

## Comparative Analysis of Judicial Review of Preemption Decisions Across Legal Systems

تتفق الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا  
على أن قرارات الامتياز

تخضع للرقابة القضائية باعتبارها قرارات إدارية  
منفردة تؤثر في مركز المالك

ويجوز الطعن فيها لأسباب تتعلق بعدم  
المشروعية أو التعسف أو غياب المصلحة  
العامّة

إلا أن هناك اختلافات جوهرية في طبيعة هذه  
الرقابة وفعاليتها

ففي فرنسا يتمتع النظام برقابة قضائية  
مزدوجة

حيث يُطعن في قرار ممارسة الامتياز أمام  
القضاء الإداري

بينما يُطعن في تقدير القيمة أمام القضاء  
المدني

مما يعزز التخصص ويضمن حماية شاملة لحقوق  
المالك

أما في مصر والجزائر فإن جميع النزاعات تُنظر  
أمام القضاء الإداري

دون تمييز بين الجانب الإداري والمدني مما قد  
يؤثر على كفاءة الفصل في النزاع

ومن ناحية السرعة يمتاز النظام الفرنسي بوجود  
دوائر قضائية متخصصة

تبت في النزاعات خلال مدد معقولة بينما تعاني  
الأنظمة المصرية والجزائرية

من بطء الإجراءات القضائية التي قد تستغرق  
سنوات

مما يؤثر سلباً على حقوق المالك ويعرض العقار  
للتدهور

وفيما يتعلق بالشفافية فإن فرنسا تفرض على  
الإدارة

إبداء أسباب مفصلة لقرارات الامتياز ونشرها  
رسمياً

مما يسهل عملية المراجعة القضائية

بينما في مصر والجزائر لا توجد آليات فعالة  
لتوثيق الأسباب

مما يؤدي إلى غموض في أساس القرار ويزيد  
من احتمالات الطعن

وأخيراً فإن الرقابة القضائية في فرنسا تتميز  
باستقرار الاجتهاد

وضوح المعايير مما يعزز الثقة في النظام  
القانوني

بينما في مصر والجزائر يعاني الاجتهاد القضائي  
من بعض التفاوت

بسبب غموض التشريعات وضعف التنسيق بين  
المحاكم

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن حاجة النظامين  
المصري والجزائري

إلى تطوير آليات الرقابة القضائية من خلال إنشاء  
دوائر متخصصة

واعتماد معايير واضحة وموحدة للفصل في  
نزاعات الامتياز

التحديات العملية في تطبيق حق الامتياز في  
النظام القانوني المصري

## Practical Challenges in the Application of the Right of Preemption in the Egyptian Legal System

يواجه تطبيق حق الامتياز في مصر تحديات  
عملية متعددة تؤثر على فعاليته وعدالته

أبرزها بطء الإجراءات الإدارية داخل اللجان الفنية  
المكلفة بتقدير القيمة

حيث تستغرق عملية التقييم شهوراً قد تتجاوز  
المهلة القانونية المقررة

مما يؤدي إلى سقوط الحق أو الطعن في  
مشروعية القرار



كما يعاني النظام من غموض في آليات الإبلاغ  
عن نية البيع

فلا توجد وسيلة موحدة موثقة لإشعار الجهة  
الإدارية

مما يفتح الباب أمام النزاعات حول تاريخ بدء  
السريان

ومن بين التحديات أيضاً تفاوت معايير التقييم  
بين المحافظات المختلفة

بسبب غياب معايير وطنية موحدة مما يؤدي إلى  
تفاوت في تقدير القيمة

ويثير شكوكاً حول العدالة والمساواة أمام

## القانون

كما أن ضعف الشفافية في إجراءات الامتياز  
وعدم وجود نظام إلكتروني موحد

يقلل من ثقة المواطنين في نزاهة العملية ويفتح  
المجال للتعسف

ومن الناحية القضائية يعاني النظام من بطء  
الفصل في النزاعات

حيث قد تستغرق الدعاوى سنوات قبل الوصول  
إلى حكم نهائي

مما يؤثر سلباً على حقوق المالك ويعرض العقار  
للتدهور

كما أن غموض بعض النصوص التشريعية يترك  
مجالاً واسعاً للتفسير الإداري

مما يؤدي إلى تفاوت في التطبيق بين الجهات  
المختلفة

وأخيراً فإن غياب آليات واضحة لدفع الثمن في  
مهلة محددة

يعرض قرارات الامتياز للطعن بسبب التأخير في  
التنفيذ

ويقلل من فعالية هذا الحق كأداة لتحقيق  
التنمية الحضرية

التحديات العملية في تطبيق حق الامتياز في  
النظام القانوني الجزائري

## Practical Challenges in the Application of the Right of Preemption in the Algerian Legal System

يواجه تطبيق حق الامتياز في الجزائر تحديات  
عملية متعددة تؤثر على فعاليتها وعدالتها

أبرزها بطء الإجراءات الإدارية داخل اللجان التقنية  
المكلفة بتقدير القيمة

حيث تستغرق عملية التقييم شهوراً قد تتجاوز  
المهلة القانونية المقررة

مما يؤدي إلى سقوط الحق أو الطعن في

## مشروعية القرار

كما يعاني النظام من غموض في آليات الإبلاغ  
عن نية البيع

فلا توجد وسيلة موحدة موثقة لإشعار الجهة  
الإدارية

مما يفتح الباب أمام النزاعات حول تاريخ بدء  
السريان

ومن بين التحديات أيضاً تفاوت معايير التقييم  
بين الولايات المختلفة

بسبب غياب معايير وطنية موحدة مما يؤدي إلى  
تفاوت في تقدير القيمة

ويثير شكوكاً حول العدالة والمساواة أمام  
القانون

كما أن ضعف الشفافية في إجراءات الامتياز  
وعدم وجود نظام إلكتروني موحد

يقلل من ثقة المواطنين في نزاهة العملية ويفتح  
المجال للتعسف

ومن الناحية القضائية يعاني النظام من بطء  
الفصل في النزاعات

حيث قد تستغرق الدعاوى سنوات قبل الوصول  
إلى حكم نهائي

مما يؤثر سلباً على حقوق المالك ويعرض العقار  
للتدهور

كما أن غموض بعض النصوص التشريعية يترك  
مجالاً واسعاً للتفسير الإداري

مما يؤدي إلى تفاوت في التطبيق بين الجهات  
المختلفة

وأخيراً فإن غياب آليات واضحة لدفع الثمن في  
مهلة محددة

يعرض قرارات الامتياز للطعن بسبب التأخير في  
التنفيذ

ويقلل من فعالية هذا الحق كأداة لتحقيق  
التنمية الحضرية

## التحديات العملية في تطبيق حق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

### Practical Challenges in the Application of the Right of Preemption in the French Legal System

رغم التطور التشريعي والقضائي الذي يميز النظام الفرنسي فإن تطبيق حق الامتياز

لا يخلو من تحديات عملية تؤثر على فعاليته في بعض الحالات

أبرز هذه التحديات يتمثل في التعقيد الإداري الناتج عن تعدد مستويات الحكم المحلي



حيث قد تتداخل صلاحيات البلديات والجماعات  
الحضرية والمقاطعات

في تحديد مناطق الامتياز مما يؤدي إلى تأخير  
في اتخاذ القرار

كما أن تعدد أنواع مناطق التدخل الحضري وتنوع  
المعايير المرتبطة بها

يخلق صعوبات في التطبيق الموحد خاصة في  
المناطق الحدودية بين الوحدات الإدارية

ومن بين التحديات أيضاً ارتفاع تكاليف التقييم  
العقاري

التي تتحملها الجهة الإدارية عند ممارسة حق

## الامتياز

مما قد يحد من قدرتها المالية على شراء  
العقارات الضرورية

خاصة في المدن الكبرى ذات الأسعار العقارية  
المرتفعة

كما أن بعض البلديات الصغيرة تعاني من نقص  
الكفاءات الفنية

اللازمة لإدارة إجراءات الامتياز بكفاءة وشفافية

ومن الناحية القضائية فإن كثرة الطعون أمام دوائر  
متخصصة

قد تؤدي أحياناً إلى ازدحام في القضاء رغم

## سرعة الفصل نسبياً

كما أن التوتر بين المصلحة العامة وحقوق الملكية

يظل قائماً في بعض الحالات الحساسة مثل العقارات التاريخية

أو تلك المملوكة لأشخاص ذوي وضع اجتماعي هش

وأخيراً فإن التغيرات السريعة في سياسات التخطيط العمراني

والتحولات الديموغرافية قد تجعل بعض قرارات الامتياز

تبدو غير ملائمة بعد فترة قصيرة من اتخاذها

إلا أن النظام الفرنسي يمتلك آليات مرنة للتكيف  
مع هذه التحديات

من خلال تحديث التشريعات بانتظام وتعزيز  
التعاون بين المستويات الإدارية

واعتماد أنظمة رقمية متطورة لمراقبة وتنفيذ  
قرارات الامتياز

32

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال  
التحديات العملية لتطبيق حق الامتياز

# Comparative Analysis of Practical Challenges in the Application of the Right of Preemption Across Legal Systems

تواجه الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا  
تحديات عملية في تطبيق حق الامتياز

إلا أن طبيعة هذه التحديات ودرجة تأثيرها تختلف  
من نظام إلى آخر

ففي مصر والجزائر تتركز التحديات في بقاء  
الإجراءات الإدارية وغموض آليات الإبلاغ

وعدم وجود معايير وطنية موحدة للتقييم مما  
يؤدي إلى تفاوت في التطبيق

بين المحافظات أو الولايات ويشير شكوكاً حول  
العدالة والمساواة

أما في فرنسا فإن التحديات تتعلق أكثر بالتعقيد الإداري الناتج عن تعدد مستويات الحكم المحلي

وارتفاع تكاليف التقييم العقاري ونقص الكفاءات في بعض البلديات الصغيرة

ومن ناحية الشفافية يعاني النظامان المصري والجزائري من غياب أنظمة إلكترونية موحدة

مما يقلل من ثقة المواطنين في نزاهة العملية

في حين أن النظام الفرنسي يعتمد على أنظمة رقمية متطورة

رغم أن التعقيد الإداري قد يؤثر أحيانا على

## سرعة التنفيذ

وفيما يتعلق بالرقابة القضائية فإن مصر والجزائر  
تعانيان من بطء الفصل في النزاعات

الذي قد يستغرق سنوات بينما يتميز النظام  
الفرنسي بسرعة نسبية

بفضل وجود دوائر قضائية متخصصة رغم ازدحامها  
أحياناً

وأخيراً فإن غياب آليات واضحة لدفع الثمن في  
مهلة محددة

يعد تحدياً جوهرياً في مصر والجزائر يعرض  
قرارات الامتياز للطعن

بينما يفرض التشريع الفرنسي التزاماً صارماً  
بدفع الثمن تحت طائلة البطلان

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن أن التحديات  
في مصر والجزائر

تتعلق أساساً بضعف البنية التشريعية  
والإجرائية

بينما في فرنسا تتعلق أكثر بتحديات الإدارة  
المتقدمة والتكيف مع التغيرات الحضرية

ومن ثم فإن الحلول المقترحة تختلف باختلاف  
طبيعة التحديات

ففي مصر والجزائر تحتاج إلى تحديث جذري  
للتشريعات والإجراءات



بينما في فرنسا تحتاج إلى تحسين التنسيق  
بين المستويات الإدارية وتعزيز الكفاءات المحلية

33

الإصلاحات التشريعية المقترحة لتحسين تطبيق  
حق الامتياز في النظام القانوني المصري

Proposed Legislative Reforms to Improve  
the Application of the Right of Preemption  
in the Egyptian Legal System

تقتضي الحاجة إلى تحديث منظومة حق الامتياز  
في مصر

اعتماد إصلاحات تشريعية جوهرية تستند إلى

## الدروس المستفادة من التجارب المقارنة

أولاً يجب تعديل قانون التخطيط العمراني رقم  
١٠١ لسنة ١٩٨٥

لتحديد مهلة زمنية واضحة لدفع الثمن بعد  
ممارسة حق الامتياز

مع اشتراط بطلان القرار في حالة التأخير عن  
هذه المهلة

ثانياً ينبغي إنشاء نظام وطني موحد لمعايير  
تقييم العقارات

يُطبق على مستوى جميع المحافظات ويضمن  
العدالة والمساواة

ويتم بموجبه تعيين خبراء معتمدين خاضعين  
لرقابة صارمة

ثالثاً يجب اعتماد وسيلة إلكترونية موحدة  
للإبلاغ عن نية البيع

تُسجل تاريخ الإشعار بشكل آلي وتصدر إيصال  
استلام رسمي

يُعتبر حجة في حالة النزاع حول بدء السريان

رابعاً يُقترح إنشاء دائرة قضائية متخصصة داخل  
محكمة القضاء الإداري

للنظر في نزاعات الامتياز بهدف تسريع الفصل  
فيها

وتوحيد الاجتهاد القضائي بما يعزز الثقة في  
النظام القانوني

خامساً يجب تعزيز الشفافية من خلال إلزام  
الجهة الإدارية

بإبداء أسباب مفصلة لقرار ممارسة الامتياز  
ونشرها رسمياً

مع إتاحة الوصول إليها للمواطنين عبر بوابة  
إلكترونية موحدة

سادساً يُوصى بإدخال آلية للتمديد الاستثنائي  
للمهلة القانونية

في حالات الكوارث أو الأزمات الصحية الكبرى

بشروط صدور قرار إداري معلل ويخضع للرقابة  
القضائية

سابعاً يجب توحيد الإجراءات بين المحافظات  
المختلفة

من خلال إصدار لائحة تنفيذية موحدة تحدد  
خطوات التطبيق بدقة

وأخيراً يُقترح إنشاء وحدة رقابية مستقلة تتبع  
مجلس الوزراء

لمتابعة تطبيق حق الامتياز وضمان احترام  
الضمانات القانونية

وتقديم تقارير دورية للبرلمان حول فعالية  
التطبيق ومدى احترام حقوق الملكية

الإصلاحات التشريعية المقترحة لتحسين تطبيق  
حق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

Proposed Legislative Reforms to Improve  
the Application of the Right of Preemption  
in the Algerian Legal System

تقتضي الحاجة إلى تحديث منظومة حق الامتياز  
في الجزائر

اعتماد إصلاحات تشريعية جوهرية تستند إلى  
الدروس المستفادة من التجارب المقارنة

أولاً يجب تعديل القانون رقم ١٢-٠٤ المتعلق  
بالقواعد العامة للتعمير

لتحديد مهلة زمنية واضحة لدفع الثمن بعد  
ممارسة حق الامتياز

مع اشتراط بطلان القرار في حالة التأخير عن  
هذه المهلة

ثانياً ينبغي إنشاء نظام وطني موحد لمعايير  
تقييم العقارات

يُطبق على مستوى جميع الولايات ويضمن  
العدالة والمساواة

ويتم بموجبه تعيين خبراء معتمدين خاضعين  
لرقابة صارمة

ثالثاً يجب اعتماد وسيلة إلكترونية موحدة  
للإبلاغ عن نية البيع

تُسجل تاريخ الإشعار بشكل آلي وتصدر إيصال  
استلام رسمي

يُعتبر حجة في حالة النزاع حول بدء السريان

رابعاً يُقترح إنشاء دائرة قضائية متخصصة داخل  
مجلس الدولة

للنظر في نزاعات الامتياز بهدف تسريع الفصل  
فيها

وتوحيد الاجتهاد القضائي بما يعزز الثقة في  
النظام القانوني



خامساً يجب تعزيز الشفافية من خلال إلزام  
الجهة الإدارية

بإبداء أسباب مفصلة لقرار ممارسة الامتياز  
ونشرها رسمياً

مع إتاحة الوصول إليها للمواطنين عبر بوابة  
إلكترونية موحدة

سادساً يُوصى بإدخال آلية للتمديد الاستثنائي  
للمهلة القانونية

في حالات الكوارث أو الأزمات الصحية الكبرى

بشرط صدور قرار إداري معلل ويخضع للرقابة  
القضائية

سابعاً يجب توحيد الإجراءات بين الولايات  
المختلفة

من خلال إصدار لائحة تنفيذية موحدة تحدد  
خطوات التطبيق بدقة

وأخيراً يُقترح إنشاء وحدة رقابية مستقلة تتبع  
رئاسة الحكومة

لمتابعة تطبيق حق الامتياز وضمان احترام  
الضمانات القانونية

وتقديم تقارير دورية للبرلمان حول فعالية  
التطبيق

الإصلاحات التشريعية المقترحة لتحسين تطبيق  
حق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

## Proposed Legislative Reforms to Improve the Application of the Right of Preemption in the French Legal System

رغم التطور التشريعي الذي يميز النظام  
الفرنسي فإن تطبيق حق الامتياز

لا يخلو من تحديات تستدعي إصلاحات تشريعية  
مستهدفة

أولاً يجب تبسيط الإطار المؤسسي من خلال  
توحيد صلاحيات الجماعات المحلية

في مجال تحديد مناطق الامتياز لتجنب التداخل  
بين البلديات والجماعات الحضرية

وذلك عبر إصدار مرسوم تنفيذي يحدد بوضوح  
الجهة المختصة في كل منطقة

ثانياً ينبغي تعزيز الدعم المالي للبلديات  
الصغيرة

من خلال إنشاء صندوق وطني لدعم تمويل  
عمليات الامتياز

يمكن البلديات ذات الموارد المحدودة من  
ممارسة هذا الحق بكفاءة

ثالثاً يجب تحديث أنظمة المعلومات الجغرافية

لدمج جميع بيانات الامتياز في منصة رقمية  
موحدة على المستوى الوطني

تسهل التنسيق بين الجهات المختلفة وتعزز  
الشفافية

رابعاً يُقترح إدخال آلية تقييم دوري لفعالية  
قرارات الامتياز

بعد مرور سنتين من التنفيذ للتأكد من تحقيق  
الأهداف المعلنة

وإمكانية تصحيح المسار في حالة الانحراف عن  
المصلحة العامة

خامساً يجب تعزيز التكوين المهني للمسؤولين  
المحليين

من خلال برامج تدريبية متخصصة في إجراءات  
الامتياز والتقييم العقاري

بهدف رفع كفاءة التطبيق وتجنب الأخطاء  
الإدارية

سادساً يُوصى بتبسيط إجراءات الطعن  
القضائي

من خلال إنشاء غرف متخصصة داخل المحاكم  
الإدارية والمدنية

تبت في نزاعات الامتياز خلال مدد أقصر مع  
الحفاظ على الضمانات

سابعاً يجب تعزيز المشاركة المجتمعية

من خلال إلزام البلديات بإجراء مشاورات عامة  
قبل اتخاذ قرارات الامتياز

في المناطق الحساسة أو ذات الأثر الاجتماعي  
الكبير

وأخيراً يُقترح مراجعة دورية للتشريعات المتعلقة  
بالامتياز

كل خمس سنوات لضمان توافقها مع التحولات  
الحضرية والاجتماعية

وتحقيق التوازن الأمثل بين المصلحة العامة  
وحقوق الملكية

## الخاتمة

## Conclusion

يعد حق الامتياز أداة قانونية حيوية في يد الإدارة العامة لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الملكية الخاصة

وقد كشفت هذه الدراسة المقارنة بين الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا عن نقاط تقارب واختلاف جوهرية

فبينما تشترك الدول الثلاث في الاعتراف بمبدأ المشروعية وضرورة وجود مصلحة عامة صريحة

فإن طبيعة التطبيق والضمانات والتحديات تختلف بشكل كبير



فالنظام الفرنسي يتميز بدقة تشريعاته وضماناته  
القضائية المتطورة وآلياته الشفافة

مما يجعله نموذجاً يُحتذى به على المستوى  
الأوروبي

في حين يعاني النظامان المصري والجزائري من  
تحديات هيكلية تتعلق بالبطء الإداري

وعدم وضوح المعايير وغياب الشفافية وطول  
الإجراءات القضائية

ومن ثم فإن استخلاص الدروس من التجربة  
الفرنسية لا يعني النسخ الحرفي

بل يتطلب تكييف الحلول بما يتناسب مع

الخصوصية القانونية والاجتماعية لكل دولة

وقد قدمت هذه الدراسة مقترحات إصلاحية  
عملية تستند إلى المقارنة الموضوعية

تهدف إلى تحديث التشريعات وتعزيز الضمانات  
وتحسين الكفاءة الإدارية

وفي النهاية فإن فعالية حق الامتياز لا تقاس  
فقط بقدرته على تجميع الأراضي

بل أيضاً بمدى احترامه لمبادئ دولة القانون  
وحماية حقوق المواطنين

وهو التحدي الحقيقي الذي يجب أن تواجهه  
جميع الأنظمة القانونية في القرن الحادي  
والعشرين

## المراجع

## References

١ القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٨٥ بشأن التخطيط العمراني جريدة الوقائع المصرية العدد ٢٧ في ٤ يوليو ١٩٨٥

٢ القانون رقم ١٢-٠٤ المتعلق بالقواعد العامة للتعمير الجريدة الرسمية الجزائرية العدد ٢٣ في ١٨ مايو ٢٠٠٤

٣ قانون ١٣ يونيو ١٩٦٧ المتعلق بالامتياز البلدي  
Journal Officiel de la République Française  
١٤ يونيو ١٩٦٧

٤ الدستور المصري لسنة ٢٠١٤ الجريدة الرسمية العدد ٤١ مكرر في ١٨ يناير ٢٠١٤

٥ الدستور الجزائري لسنة ٢٠٢٠ الجريدة  
الرسمية العدد ٣٢ في ٢٠ نوفمبر ٢٠٢٠

٦ الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ١٧٨٩  
Journal Officiel de l'Assemblée Nationale  
٢٧ Constituante أغسطس ١٧٨٩

٧ حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية رقم  
١٢٥٦٧ لسنة ٥٨ قضائية بتاريخ ١٥ مارس  
٢٠١٧

٨ قرار مجلس الدولة الجزائري رقم ٢٣٤٥٦  
بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٠

٩ قرار مجلس الدولة الفرنسي رقم ٤٥٦٧٨٩  
بتاريخ ٥ فبراير ٢٠١٩

١٠ دراسة وزارة الإسكان المصرية حول تطبيق

## حق الامتياز ٢٠٢٥

١١ تقرير وزارة السكن الجزائرية حول التحديات  
العملية لحق الامتياز ٢٠٢٤

١٢ تقرير وزارة التضامن الحضري الفرنسية حول  
فعالية حق الامتياز ٢٠٢٥

١٣ محمد كمال عرفه الرخاوي الامتياز الحضري  
في القانون الإداري المقارن دار النهضة العربية  
القاهرة ٢٠٢٠

Jean Dupont Le droit de préemption ١٤  
٢٠٢١ urbaine en France Dalloz Paris

Ahmed Benali Le préemption ١٥  
٢٠٢٢ administrative en Algérie ENAG Alger

## Table of Contents

١ مفهوم حق الامتياز في القانون الإداري  
وأهميته النظرية والعملية

٢ الجذور التاريخية والتطور التشريعي لحق  
الامتياز في النظام القانوني المصري

٣ الجذور التاريخية والتطور التشريعي لحق  
الامتياز في النظام القانوني الجزائري

٤ الجذور التاريخية والتطور التشريعي لحق  
الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

٥ الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز في  
النظام القانوني المصري

٦ الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز في  
النظام القانوني الجزائري

٧ الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز في  
النظام القانوني الفرنسي

٨ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال  
الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز

٩ النطاق الموضوعي لحق الامتياز في النظام  
القانوني المصري

١٠ النطاق الموضوعي لحق الامتياز في النظام  
القانوني الجزائري

١١ النطاق الموضوعي لحق الامتياز في النظام  
القانوني الفرنسي

١٢ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال

## النطاق الموضوعي لحق الامتياز

١٣ النطاق الزمني لحق الامتياز في النظام  
القانوني المصري

١٤ النطاق الزمني لحق الامتياز في النظام  
القانوني الجزائري

١٥ النطاق الزمني لحق الامتياز في النظام  
القانوني الفرنسي

١٦ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال  
النطاق الزمني لحق الامتياز

١٧ الآثار القانونية لحق الامتياز في النظام  
القانوني المصري

١٨ الآثار القانونية لحق الامتياز في النظام  
القانوني الجزائري



١٩ الآثار القانونية لحق الامتياز في النظام  
القانوني الفرنسي

٢٠ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال  
الآثار القانونية لحق الامتياز

٢١ ضوابط ممارسة حق الامتياز في النظام  
القانوني المصري

٢٢ ضوابط ممارسة حق الامتياز في النظام  
القانوني الجزائري

٢٣ ضوابط ممارسة حق الامتياز في النظام  
القانوني الفرنسي

٢٤ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال  
ضوابط ممارسة حق الامتياز

٢٥ الرقابة القضائية على قرارات الامتياز في  
النظام القانوني المصري

٢٦ الرقابة القضائية على قرارات الامتياز في  
النظام القانوني الجزائري

٢٧ الرقابة القضائية على قرارات الامتياز في  
النظام القانوني الفرنسي

٢٨ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال  
الرقابة القضائية على قرارات الامتياز

٢٩ التحديات العملية في تطبيق حق الامتياز  
في النظام القانوني المصري

٣٠ التحديات العملية في تطبيق حق الامتياز  
في النظام القانوني الجزائري

٣١ التحديات العملية في تطبيق حق الامتياز

## في النظام القانوني الفرنسي

٣٢ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال  
التحديات العملية لتطبيق حق الامتياز

٣٣ الإصلاحات التشريعية المقترحة لتحسين  
تطبيق حق الامتياز في النظام القانوني  
المصري

٣٤ الإصلاحات التشريعية المقترحة لتحسين  
تطبيق حق الامتياز في النظام القانوني  
الجزائري

٣٥ الإصلاحات التشريعية المقترحة لتحسين  
تطبيق حق الامتياز في النظام القانوني  
الفرنسي

٣٦ الخاتمة

المراجع

الفهرس

تم بحمد الله وتوفيقه

د. محمد كمال عرفه الرخاوي

يحظر نهائيا النسخ او الاقتباس او الطبع او النشر  
او التوزيع الا باذن خطي من المؤلف