



جامعة قاصدي
مرباح - ورقلة
كلية الحقوق
والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل
شهادة الماستر أكاديمي
الميدان: الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق
تخصص: قانون عام إقتصادي

النظام القانوني لعقد
الإمتياز الوارد على العقار

إعداد الطالبين:

إشراف الدكتور(ة):

➤ غطاس بوبكر

د/ جابو ربي إسماعيل

➤ خالد إسمهان

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة العلمية	لقب وإسم الأستاذ
رئيسا	جامعة ورقلة	أستاذ محاضر أ	د/ بوكرار شوش محمد
مشرفا ومقررا	جامعة ورقلة	أستاذ محاضر أ	د/ جابو ربي إسماعيل



عضوا	جامعة ورقلة	أستاذ محاضر أ	د/ بوطيب بن ناصر
------	-------------	---------------	------------------

السنة الجامعية

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل
شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق

تخصص: قانون عام إقتصادي

النظام القانوني لعقد الإمتياز الوارد على العقار

إعداد الطالبين:

إشراف الدكتور(ة):

➤ غطاس بوبكر

د / جابو ربي إسماعيل

➤ خالد إسمهان

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة العلمية	لقب وإسم الأستاذ
رئيسا	جامعة ورقلة	أستاذ محاضر أ	د/ بوكرار شوش محمد
مشرفا ومقررا	جامعة ورقلة	أستاذ محاضراً	د/ جابو ربي إسماعيل
عضوا	جامعة ورقلة	أستاذ محاضر أ	د/ بوطيب بن ناصر

السنة الجامعية

تشكرات

نقدم تشكراتنا و إمتناننا إلى أستاذنا الكريم
الدكتور جابو ربي إسماعيل على كل
التوجيهات المقدمة من طرفه ، والذي لولا
الله أولا ثم هو لما تمكنا من إتمام إنجاز
هذا العمل ، كما نشكر هيئة اللجنة الموقرة
التي قبلت مناقشة مذكرتنا ، كما نتقدم
بالشكر إلى كل من ساعدانا في إنجاز هذا
العمل من قريب أو بعيد ولو بكلمة .

بوبكر وإسمهان

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أعلى من في الوجود إلى
أمي وأبي الغاليين فلولاهما لما وصلت لما أنا فيه ، وإلى
زوجتي العزيزة التي صبرت وسهرت معي الليالي إلى
أبنائي فلذات أكبادي ، عبد الحليم ، مروى ، مزدلفة ،
المشاغب عبد الكريم ، إلى إخوتي وأخواتي كل باسمه ،
عبد الحق ، سميرة ، محمد أكديد ، سفيان ، سمية ،
كريمة و عماد الدين ، إلى عائلتي الكبيرة إلى زملائي
في الدراسة و العمل إلى كل من يعرفني من قريب أو
بعيد.

بوبكر غطاس

قائمة المختصرات

- ج ر: الجريدة الرسمية
- ص: صفحة
- Z.I : الماطق الصناعية
- Z.A : مناطق النشاطات
- ANIREF : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
- APSI : وكالة دعم الاستثمار ودعمه ومتابعته
- ANDI : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
- CNI : المجلس الوطني للاستثمار
- CALPIREF : لجنة المساعدة على تحديد الاستثمارات وضبط العقار

مقدمة

مقدمة:

شهدت الجزائر عدة تغيرات في شتى المجالات انطلاقا من فترة الإستقلال إلى يومنا هذا ، ولقد ظهر هذا في المجال الإقتصادي بتبنيها لنظام الإقتصاد الموجه وتجلي ذلك بممارسة الدولة للوظيفة الاقتصادية العمومية من خلال مؤسساتها العمومية مع الظهور المحتشم للقطاع الخاص ، ومع إتمادها الكلي في صادراتها على المحروقات ، وبرزت الأزمة الاقتصادية سنة 1986 حيث تدنت أسعار البترول ، وتفاقم النفقات وتم الإتجاه إلى الإستدانة الخارجية، هذا ما جعل الدولة الجزائرية تبحث على سبل بديلة من أجل النهوض بالإقتصاد الوطني وإنعاشه ، حيث دخلت في إصلاحات شاملة بظهور دستور 1989 لنذكر منها فتح أسواقها للاستثمارات الوطنية والأجنبية.

كما يعتبر الإستثمار من أهم المقومات الأساسية التي تعمل على التنمية الاقتصادية والطريق البديل عن الصادرات المتمثلة في المحروقات وهذا بوضع قوانين تنظم ذلك ، وبتحفيز المستثمرين الأجانب وكذا الوطنيين بتقديم مزايا تشجيعية كالإعفاءات الضريبية و تسهيل القروض والمنصوص عليها في التشريعات السابقة وكذا القانون الأخير 09/16² المتضمن قانون الإستثمار مع تقديم عروض للعقارات في المجال الصناعي لإستيعاب مشاريع إستثمارية.

يعد العقار الصناعي الوعاء المخصص لإستيعاب الإستثمارات ذات الطبيعة الصناعية سواء المبنية أو الغير مبنية ، إضافة إلى الأصول العقارية الناتجة عن المؤسسات المنحلة أو الأصول العقارية الفائضة عن هذه المؤسسات ، و حيث يعد المادة الأكثر إستقطابا للمستثمرين ولقد أولى المشرع إهتماما بالغاله من خلال تقسيم هذا النوع من العقارات الى مناطق صناعية بموجب المرسوم 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 والمتعلق بإنشاء لجنة إستشارية تسمى بالمناطق الصناعية³ وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له ، ثم برزت بمفهوم مستحدث هو الأصول المتبقية بموجب القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁴، إلى غاية صدور القانون 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار والذي جاء بتنظيم خاص للإستثمار والذي نص على المناطق الخاصة والحررة ، وبقي الحال على ما هو عليه إلى غاية صدور القانون 03/01 والمتعلق بتطوير الاستثمار والذي جاء بمناطق جديدة تدعى بالمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة من الدولة . فمن هذا كله لاحظنا أن المشرع الجزائري وبنصوصه التنظيمية حاول تشجيع الاستثمار لكل من المستثمرين

الأجانب وكذا الوطنيين بإهتمامه بالعقار الصناعي وكيفيات إستغلاله ، ومن هنا ظهرت فكرة عقد الامتياز في المجال الصناعي .

¹ المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 28/02/1989، المتعلق بنشر القانون الدستوري الموافق عليه بالاستفتاء الرسمي في 23 فيفري 1989 (ج ر عدد 09 المؤرخة في 01 مارس 1989).

² القانون 09/16 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار (ج ر عدد 46 الصادرة في 03 غشت 2016).

³ المرسوم 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 بإنشاء لجنة إستشارية التي تسمى بالمناطق الصناعية (ج ر عدد 20 بتاريخ 09 مارس 1973).

⁴ القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية (ج ر عدد 02 بتاريخ 03 جانفي 1988).

إن أول ظهور لفكرة عقد الامتياز الصناعي جاءت في نص المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 1993/10/05¹ والذي تم التأكيد عليه بموجب الأمر 11/06 المؤرخ 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكميافيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية² ، والذي ألغي بدوره بموجب المادة 03 من الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008³ والذي جاء بصيغة عقد الامتياز الغير قابل للتنازل حيث نظم إجراءات منحه ، حيث يكون بموجب عقد إداري محرر من طرف إدارة أملاك الدولة والذي يكون عن طريق المزاد العلني كأصل والتراضي استثناء ، ولقد مست صيغة عقد الامتياز تعديلات وذلك بموجب قانون المالية 2011 أين أصبح الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي ، ثم بقانون المالية التكميلي لسنة 2015 الذي أعطى الاختصاص إلى الوالي في منح الامتياز بالتراضي .

أولاً : أهمية الموضوع

لقد عقد الامتياز الصناعي أهمية بالغة في مجال الدراسات القانونية والاقتصادية ، كونه يعد وسيلة لتسيير العقار العمومي من جهة ، ومن جهة ثانية وسيلة لضمان تمويل المشاريع الاستثمارية ، زيادة إلى الإصلاح المؤسساتي والإداري الذي تسعى الدولة الوصول إلى مواكبة التطور الاقتصادي في قطاع الصناعة ، لاسيما شروط وكميافيات تسيير العقار ولهذا كرس المشرع نظام الامتياز كوسيلة لتثمينه.

ونظراً لتوجهات الدولة إلى تحفيز ضخ رؤوس الأموال الأجنبية عن طريق الاستثمار والعلاقة الوطيدة التي تربط العقار الصناعي بالسياسة الاقتصادية للدولة مما جعلها تسعى لوضع سوق عقارية حرة وتضبطها بأطر قانونية وتنظيمية من أجل استغلال هذه الأوعية لعقارية.

ثانياً: دوافع اختيار الموضوع:

هناك جملة من الأسباب التي أدت بنا إلى التطرق إلى هذا الموضوع وهي كالتالي:
- رغم شح الدراسات التي عالجت هذا الموضوع خاصة عقد الامتياز الصناعي وصعوبته وتعقيديه ، فإنه لدينا رغبة شديدة في معالجة هذا الموضوع وذلك بالخروج عن المألوف بمعالجة المواضيع الكلاسيكية المطروحة في مجال

تخصصنا القانون العام الاقتصادي حيث تشمل هذه الدراسة جملة من القوانين الأخرى كالقانون العقاري ، والقانون الإداري وكذا أبعاد علم الاقتصاد .
- المساهمة في إيجاد حلول للحفاظ على الحافظة العقارية التي هي من الأملاك الخاصة للدولة من خلال بحثنا العلمي.

¹ المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار (ج ر عدد 64 الصادرة في 10 أكتوبر 1993).

² الأمر 11/06 المؤرخ 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكميافيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية (ج ر عدد 53 الصادرة في 30 غشت 2006).

³ الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكميافيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية (ج ر عدد 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2008).

- تطوير الأبحاث القانونية في هذا المجال كون أن الاستثمار الصناعي من أهم القطاعات الحيوية والمتجددة حسب مقتضيات العصر و التي تهتم بها الدولة، وكذا استكمال الجوانب التي لم تتطرق لها الدراسات السابقة.

- بحكم أن مجال عمل أهدنا له علاقة بالإستثمار والمتمثلة في إدارة أملاك الدولة هذا مما جعلنا نبحث في هذا الموضوع من أجل توسيع وتكامل الرصيدي المعرفي لكلينا.

ثالثا : الدراسات السابقة: من أجل إثرا بحثنا حاولنا اللجوء إلى الدراسات السابقة التي عالجت الموضوع فوجدنا

- أطروحة لنيل الدكتوراه من إعداد بلكعبيات مراد ، تحت عنوان منح الإمتياز الصناعي في التشريع الجزائري ،جامعة بسكرة 2012. وطرح إشكاليته : هل يمكن أن يساهم الإمتياز بالتراضي في تجاوز الصعوبات الإدارية؟

- أطروحة لنيل دكتوراه من إعداد الدكتور فردي كريمة ، عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، جامعة قسنطينة 2019.

- رسالة ماجستير من إعداد الطالبة منصور أسماء ، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي ، جامعة الجزائر 1 ، سنة 2014. إشكاليته ماهي خلفيات ظهور عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي

رابعا : طرح إشكالية الموضوع:

من خلال المعطيات السابقة يثار التساؤل حول مدى فعالية الإطار القانوني المنظم لعقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي في تشجيع الإستثمار ؟

والذي تنفرع منه أسئلة فرعية تتمثل في :

- ماهو عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي ؟ وما طبيعته القانونية ؟ مادوره في تشجيع الإستثمار؟

- ماهي الآثار المترتبة على عقد الإمتياز ؟ وكيف يتم حل المنازعات الناشئة عنه؟

خامسا : منهج البحث في الموضوع :

للوصل إلى تحليل قانوني سليم لمعالجة موضوع النظام القانوني لعقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي ودوره في تحفيز الإستثمار ، لجأنا إلى المنهج التحليلي لأنه يعطينا التسلسل المنطقي للأفكار، وذلك من خلال دراسة النصوص القانونية المنظمة لعقد الإمتياز ، كما إعتدنا على المنهج التاريخي فيما يخص التطور التاريخي لعقد الإمتياز عبر القوانين المنظمة لهذا النظام ، وكذا التطور التاريخي للعقار الصناعي وحافظته العقارية عبر قوانين الإستثمار.

ولدراسة موضوع بحثنا المتعلق بنظام الإمتياز على العقار الصناعي لتحفيز الإستثمار تم تقسيمه إلى فصلين ، عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي (الفصل الأول) ، آثار نظام عقد الامتياز في مجال العقار

الفصل الأول

عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي من بين الأوعية الموجهة للإستثمار مثله مثل العقار السياحي والفلاحي ، وقد أعطى له المشرع الجزائري أهمية بالغة وقد سن مجموعة من القوانين تساهم في الحصول على العقار الصناعي خاصة والعقار الموجه للإستثمار عامة حيث تضمنت كيفية تنظيم عقود الإستثمار وهذا ما ساهم في منح المستثمرين آليات قانونية جديدة وذلك عن طريق نظام الإمتياز في إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي يعتبر كآلية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي.

وعليه سيتم التطرق بالتحليل وبالترتيب الزمني إلى مجمل عقود الإمتياز الواردة على العقار الصناعي مستبعدين بذلك رخص الإستغلال الواقعة على الأملاك الوطنية العامة ، وصولا إلى آخر عقد تم إعتماده من طرف المشرع الجزائري وذلك حفاظا على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في أن توجه توجيهها سليما وتستغل إستغلالا أمثل ، فقد كان لا بد من أن يتم إتخاذ القرار السياسي بالمباشرة في الإعتماذ على أحسن العقود و أنفعها على أن إنجاز المشروع يتطلب أن يكون وفق شروط ومواصفات محددة بالعقد على وجه الدقة ، وأن ينجز العمل كاملا بمدة زمنية محددة .

وقد عالجتنا هذا الموضوع في بحثين ، ماهية عقد الإمتياز على العقار الصناعي (مبحث أول)، الأحكام التنظيمية والتعاقدية لمنح عقد الإمتياز (مبحث ثاني).

المبحث الأول : ماهية عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي

إن منح الأمتياز أو عقد الأمتياز كآلية حديثة ووحيدة لإستغلال العقار الصناعي يعد مفهوما جديدا يستدعي البحث فيه والتعريف به خاصة والعقار الموجه للإستثمار عامة ، وأن المشرع الجزائري لم يعط تعريف للعقار الصناعي ولم يجعله ضمن القوام التقني للعقار ونعرض هذا المبحث في مطلبين ، مفهوم عقد الإمتياز على العقار الصناعي (مطلب أول) ، والطبيعة القانونية لعقد الإمتياز على العقار الصناعي (مطلب ثاني).

المطلب الأول : مفهوم عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي

لمعرفة مفهوم عقد الأمتياز سوف نتطرق إلى المقصود بعقد الإمتياز على العقار الصناعي (فرع أول) ، ثم إلى حافطة العقار الصناعي محل عقد الإمتياز (فرع ثاني).
الفرع الأول : المقصود بعقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي
والمقصود بعقد الإمتياز يكمن في التعريف (أولا) وخصائص عقد الإمتياز الصناعي (ثانيا).

أولا : تعريف عقد الإمتياز

ويتضمن على التوالي تعريف فقهي وقضائي وتشريعي ونعرضها كالتالي:

1 - التعريف الفقهي لعقد الإمتياز :

لقد عرف الأستاذ سليمان محمد الطماوي عقد الإمتياز " عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام إقتصادي وإستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العمومية فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الإمتياز ".¹
ويعرفه الأستاذ محيو أحمد بأنه " هو إتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام ، ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدية فإن دراسته ترتبط أيضا بالنظرية العامة للمرفق العام لأن هدفه هو تسيير مرفق عام، إن دراسته تدخل ضمن نطاق العقود ودراسة المرافق العامة وإعتباره أسلوبا للتسيير يمكن الإمتياز بتولي شخص يسمى صاحب الإمتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن ".²

وعرفه الأستاذ عمار عوابدي بأنه " عقد إلتزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية ، وطبقا للشروط التي توضع له لأداء خدمة للجماهير وذلك مقابل التصريح له بإستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن وإستلائه على الأرباح".³

والملاحظ من مجمل التعاريف الفقهية التي عرضناها أنها متفقة على أن الإمتياز هو عقد إداري تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بإستغلال مرفق عام لمدة زمنية محددة مقابل دفع إتاوة سنوية ، ويستطيع من خلاله تجسيد مشروعه الإستثماري .

2-التعريف القضائي لعقد الإمتياز:

تعتبر الأحكام والإجتهاادات القضائية بالجزائر في مجال عقد الإمتياز في العقار الصناعي قليلة جدا مقارنة مع باقي المنازعات المطروحة على الجهات القضائية الإدارية

¹ سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، مطبعة جامعة عين شمس ، مصر - الطبعة الخامسة ، ص 108، سنة 1991 .

² أحمد محيو ، محاضرات في المؤسسات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1979، ص 440.

³ عمار عوابدي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، القانون الإداري ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، سنة 2005، صفحة 197.

وما يمكن الرجوع إليه هو القرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري ، بين شركة نقل للمسافرين في القضية بتاريخ 2004/03/09 الغرفة الثالثة تحت رقم 11950 ضد رئيس بلدية وهران وتناول عقد الإمتياز كما يلي "... وحيث أن عقد الإمتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه سلطة الإمتياز للمستغل ، بالإستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل إستثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع أتاوة ، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"¹.

3- التعريف التشريعي لعقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي:

جاء في المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية أن " منح الإمتياز هو العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الإمتياز ، حق إستغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو بناء و/أو إستغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة ، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز ، محل منح الإمتياز إلى السلطة صاحبة حق الإمتياز²، وجاء في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 152/09 المؤرخ 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الذي ورد في تحديد مفهوم عقد الإمتياز على أنه : "... الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع إستثماري ... "³.

وبتحليل هذه المواد نجد أن الإمتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصيا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية إقتصادية للمستغل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري.

ثانيا: خصائص عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي :

إن عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي في ظل الأمر 04/08 المؤرخ 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية يتمتع بجملة من الخصائص التي تترتب عليها آثار قانونية هامة لأطرافه نبينها فيما يلي :

1- عقد الإمتياز عقد إداري رسمي :

يعتبر عقد الإمتياز عقدا إداريا تصدره إدارة أملاك الدولة بموجب نص المادة 10 من الأمر 04/08 حيث جاء فيها : "... يكرس الإمتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز "⁴.

ويصدر عقد الإمتياز عن إدارة أملاك الدولة ويتولى المدير إعداده وتحريره ، ثم يقوم بتسجيل قرار منح الإمتياز لهذا يتطلب أن يكون عقدا إداريا موثق أي يفرغ في قالب شكلي

¹ مجلة مجلس الدولة ، العدد 05 سنة 2004 ، ص 2013 .
² القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08 بتاريخ 2008/09/01 (ج ر عدد 49 بتاريخ 2008/09/03).

³ المرسوم التنفيذي 152/09 بتاريخ 02مايو 2009 الذي يحدد كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع إستثمارية ج ر عدد 27 بتاريخ 06 مايو 2009 ، ص 15 .

⁴ الأمر 04/08 المؤرخ 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ج ر عدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

ورسمي وبذلك يقوم المدير بإجراءات شهره بإعتبار المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني
1.

2- عقد الإمتياز عقد محدد المدة :

يعتبر عقد الإمتياز من العقود الزمنية الطويلة المدة حيث أن الأراضي التابعة لأملاك الدولة ، والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية تكون محل الإمتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصل إلى 99 سنة .²

3- عقد الإمتياز مرتبط بتحقيق مشروع إستثماري :

يهدف المشروع الإستثماري إلى مزاولة أحد الأنشطة الإستثمارية في قطاع الصناعة أو الفلاحة أو التجارة أو التعليم أو الصحة أو النقل أو الخدمات وباقي المصادر الضرورية الأخرى ، وهو بذلك عقد إستثماري ينصب على تمكين وترقية أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة بمفهوم الأمر 04/08 المؤرخ 2008/09/01.³

4- عقد الإمتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص :

عملا بنموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 " منح الإمتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع إستثماري .

5- عقد مقابل دفع إتاوة:

كما يمنح عقد الأمتياز بالترضي وبمقابل إتاوة إيجارية سنوية بحيث تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحديداتها وتمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الأمتياز ، ويتم تحيينها عند إنقضاء 10 سنوات بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة إستنادا إلى السوق العقاري.

6- عقد يرد على حق عيني عقاري :

كونه يضمن الإنتفاع المؤقت للأراضي أو الوعاء العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة ويترتب على إنجاز المشروع تملك البنائات للمستثمر صاحب حق الإمتياز ، ويكتسب المستثمر حق الإنتفاع بالتعاقد ، وبالشفعة وبالنتقاد أو بمقتضى القانون ، بحيث في مجال العقار الصناعي يستفيد المستثمر من العقار الموجه للإستثمار لمدة محدد قانونا وقد نصت المادة 844 من القانون المدني في الفقرة الأولى على أنه " يكسب حق الإنتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالنتقاد أو بمقتضى القانون "⁴.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز على العقار الصناعي

إن عقد الأمتياز يقترب في بعض أحكامه لعقود القانون العام وفي أحكام أخرى لقواعد القانون الخاص ، كما أستوجب التمييز بين عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي على العقود الأخرى سواء في القانون العام أو الخاص ، لهذا تطلب أن نقسم المطلب إلى فرعين

1 المادة 324 مكرر 1 من القانون 58/75 بتاريخ 19 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج ر عدد بتاريخ 26 سبتمبر 1975.

2 المادة 12 من المرسوم 152/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 ، المرجع السابق .

3 محمودي عبد العزيز ، إستثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ، مطبعة بيت الأفكار ، الجزائر سنة 2019، ص 114

4 المادة 844 من القانون 58/75 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق .

مظاهر القانون العام والخاص في عقد الإمتياز (فرع أول) والتميز بين عقد الإمتياز عن العقود المشابهة (فرع ثاني) .

أولا : مظاهر القانون العام والخاص في عقد الإمتياز
ونفصل مظاهر القانون العام والقانون الخاص كما يلي:

1- مظاهر عقود القانون العام في عقد الإمتياز

أوجب القانون إفراغ التصرف القانوني لمنح الإمتياز في شكل وصيغة إدارية بصفته تقترب من عقود القانون العام وذلك بالاعتماد على معيارين مادي وموضوعي ، ويرتكز المعيار الموضوعي الذي تأثر به المشرع الجزائري¹ على أن أحد أطراف العقد من أشخاص القانون العام بكونه سلطة إدارية ، لأن في الغالب يكون أحد أطرافها إما الدولة أو جماعاتها الإقليمية .

أما المعيار المادي فيتمثل في أن يحتوي العقد شروطا إستثنائية غير مألوفة من خلال إتباع الإدارة أساليب القانون العام ومنح إمتيازات في مواجهة المتعاقد ، وكذلك إتصال العقد بمرفق عام تحقيقا للمصلحة العامة كما تضمن المرسومين 121/07 و 122/07 المؤرخين في 23/04/2007² من الشروط الإستثنائية وذلك بعدم إمكانية الراسي عليه المزداد أو المستفيد من حق الإمتياز بالتراضي تحت طائلة الفسخ الفوري أن يتناول أو يؤجر من الباطن حق الإمتياز ، أو يستعمل حق الإمتياز أو جزء منه لغرض آخر³ ، وعملا بأحكام المادة 09 من دفتر الشروط المتضمن منح حق الإمتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة ، حيث لا يمكن للمستفيد تحت طائلة الإسقاط استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوح امتيازها في أغراض أخرى.

كما لاتنفي مظاهر عقود القانون العام في عقد الإمتياز وجود مظاهر القانون الخاص في بعض أحكامه وهذا إستنادا على المادة 10 من الأمر 04/08 التي نصت على تكريس منح الإمتياز في عقد إداري ، وعملا بالمعيار العضوي فالاختصاص في النزاع يعود للقضاء الإداري .

2- مظاهر القانون الخاص في عقد الإمتياز

يخضع عقد الإمتياز إلى ضرورة توافر التراضي بما يحتويه من توافق الإرادتين وخلوها من عيوب الإرادة ، والسبب ، والمحل .
كما ينقل لصاحب الإمتياز حق عيني عقاري يتضمن عنصرى الاستعمال والاستغلال لمدة محددة على القطعة

¹ المادة 800 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر عدد 21 المؤرخ في 23 أبريل 2008.

² المادتين 09 و15 من دفتر شروط النموذجيان الملحقان على الترتيب بالمرسومين التنفيذيين 1221/07 و122/07 المؤرخين في 23/04/2007 الذين تم إلغائهما المرسومين التنفيذيين 152/09 و 153/09 المؤرخين في 02/05/2009 ج ر عدد 27 لسنة 2007 ، ص 15 ص 19 ص 31 ، ص 31 ، ص 40.

³ خوادجية سميحة حنان ، عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الموجه للإستثمار الصناعي ، الطبعة الأولى ، مطبعة ألفا دوك ، الجزائر سنة 2020 ص 89 .

الأرضية المتوفرة أو الأصل العقاري ، وتبقي للدولة حق الرقبة ، إلا أن المباني والمنشآت المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا ، بناء على شهادة المطابقة ، تتركس إجباريا من طرف المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق¹ . وبمأن محل عقد الإمتياز هو نقل حق عيني يستلزم شهره في المحافظة العقارية الإقليمية عملا بأحكام المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم . ومن هذا نستطيع القول أن الأرضية تتفصل عن ملكية المنشآت والمباني بموجب عقد الإمتياز وصاحب الملكية له إزدواجية في الحقوق العينية العقارية بحق ملكية تام على البنائيات ، بشرط إنجاز المشروع والبدء في النشاط بعد المعايينة الفعلية من طرف الهيئات المنوط لها ذلك ، ومن جهة أخرى حق عيني عقاري على الأرض أو الأصل العقاري يمنحه

عنصري الاستعمال والاستغلال دون الملكية² ، فعقد الإمتياز في بعض مظاهره من عقود القانون الخاص لأنه يخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا ذو طبيعة خاصة .

ثانيا : تمييز عقد الإمتياز على العقار الصناعي مع العقود المشابهة

يعتبر عقد الامتياز من عقود القانون الإداري كأصل وتم تطبيقه في المادة العقارية في القوانين المنظمة للعقار الصناعي التابع للأحكام الخاصة للدولة، كما قد يختلط في بعض الأحيان مع عقد الإيجار، لذلك سيتم تمييزه عن هذه العقود.

1- تمييز عقد الإمتياز الصناعي مع إمتياز المرفق العام

إن إمتياز المرفق العام هو عقد تمنح بموجبه الإدارة العمومية مانحة الإمتياز للشخص الطبيعي أو المعنوي صاحب الإمتياز حق تسيير مرفق عمومي لمدة يسمي محددة مقابل إتاة سنوية تحدد بالعقد يدفعه المنتفعون مقابل هذا المرفق ، وهو عقد إستعملته الدولة سابقا في مجالا للكهرباء والغاز وتم تنظيمه بعد الإصلاحات الأولى بشكل واسع بموجب قانوني البلدية والولاية لسنة 1990 والقوانين الحالية لسنتي 2011 ، 2012³.

أما فيما يخص حق الإمتياز الوارد على العقار الصناعي لا يشكل تسيير لمرفق عام بغرض الخدمة العمومية ، بقدر ما يسعى المستثمر إلى تحقيق الربح المباشر وتنمية مشروع بتعديل الإطار القانوني المنظم للعقار الصناعي إلى حد التنازل عن هذه الأرضية بإستكمال المشروع الإستثماري⁴.

كما أن عقد الإمتياز المرافق العامة يمنح لصاحبه بعض إمتيازات السلطة العامة تمكنه من إنجاز النشاط موضوع الإمتياز ، إلا أنه لاوجود لهذه الإمتيازات في عقد الإمتياز الموجه للإستثمار الصناعي ، وخلافا لعقد الإمتياز الوارد على العقار الموجه للإستثمار الصناعي ، في حالة وفاة صاحب امتياز المرفق العام ينقضي عقد الإمتياز ، لأنه في الغالب ينعدم في

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 المرجع السابق.

² مضمون المادة 14 من الأمر 04/08 ، المرجع السابق .

³ القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20/06/2011، المتعلق بالبلدية، والقانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية.

⁴ محمودي عبد العزيز ، إستثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ، بيت الأفكار ، الجزائر ، سنة 2019 ، ص117.

الورثة الصفات التقنية التي يقتضيها حسن تنفيذ المرفق العام¹ . يبرم عقد الإمتياز للمرافق العامة لمدة محددة ، يتفق عليها الطرفين ، يراعى في تقديرها تمكين صاحب الإمتياز إمتلاك الأصول التي كرسها في إستغلال المرفق العام ، في حين عقد امتياز العقار الموجه للإستثمار مدته محددة بالتشريع .

2- تمييز عقد الإمتياز الصناعي عل عقد الإمتياز الفلاحي

تنص المادة 03 فقرة 02 من القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي " .. الإمتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوة سنوية" ، وبينت المادة 04 من القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لكيفيات وشروط إستغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة²، أن هذا العقد ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية الملحقة ويقصر توزيعه على الجزائريين دون سواهم³.

وعلى هذا الأساس فهذا الإمتياز لا يقبل الإستثمار الأجنبي وأنه منصب على أراضي سطحية ويمارس على الشيوخ كأصل .

3- تمييز عقد الإمتياز الصناعي على عقد الإيجار :

بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ، ويجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر⁴ .

وبالمقارنة بينهما ، تبرز نقاط تشابه في أن كلاهما عقدان زمنيان ، لأن الزمن هو المحدد لمقدار المنفعة بالعين المؤجرة أو العقار الموجه للإستثمار ، كما أن كلاهما يخولان لصاحبهما المنفعة بشيء لا يملكه ، وإذا عقد الإيجار لمدة طويلة يعطي للمستأجر حقا عينيا⁵ .

ويتميز العقدان في أن عقد الإيجار لا يخول للمستأجر إلا حقا شخصيا ، لأنه لا يستطيع الإتصال بالعين المؤجرة إلا عن طريق المؤجر ، في حين عقد الإمتياز يخول لصاحبه دون توسط حق عيني عقاري على العقار الصناعي .

ولما كان عقد الإمتياز مالا عقاريا يجوز رهنه رهنا رسميا ، فحق المستأجر حقا شخصيا ومالا منقولاً لا يجوز رهنه رهنا رسميا⁶ .

كما يبرز الإختلاف في الأجرة ، فالأجرة التي يدفعها المستأجر تقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة ، وغالبا ما تكون نقودا ، لكن يجوز ان تقدم غير النقود ، في حين الأتاوة الإيجارية التي يدفعها صاحب الإمتياز قد لاتقابل الإنتفاع العقار الصناعي ، لأن المستثمر قد يستفيد من

¹ مروان محي الدين القطب ، طرق خصخصة المرافق العامة ، دراسة مقارنة ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، 2009 ، ص 83 .

² المادة 04 من القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج ر عدد 46 بتاريخ 10 أوت 2010 .

³ القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج ر عدد 40 .

⁴ المادة 467 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق .

⁵ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط السادس في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية ، المجلد الأول ، المرجع السابق ص1433 .

⁶ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 645 .

تخفيضات قد تصل إلى الدينار الرمزي للمتر المربع الواحد حسب المناطق التي يقع فيها المشروع.

كما يقع الإختلاف بينهما من حيث توقيت الحق العيني العقاري على المنشآت خلال مدة الإيجار ، في حين عقد الإمتياز يخول عقد الملكية بقوة القانون على المنشآت المنجزة ، أما المستأجر يمكنه جمع شتات عناصر حق الملكية¹، فبمجرد إنجاز المشروع طبقا لبنود دفتر الشروط وبناءا على طلبه ، ويقوم الإختلاف من حيث إمكانية فسخ عقد الإيجار عقب إشعار قبلي يرسل إلى المستأجر قبل ستة أشهر إذا تعلق الأمر بعقارات غير

مخصصة ترغب الدولة في إسترجاعها للوفاء بإحتياجات مصالحها الخاصة أو المصلحة العامة ، وينتج عنه الفسخ من طرف الإدارة لأسباب المنفعة العامة تعويض للمدة المتبقية ولأهتلاك التجهيزات².

4- تمييز عقد الإمتياز العقاري الصناعي عن حق الإنتفاع : لم يرد تعريف لحق الإنتفاع في التشريع الجزائري ، وإنما اعتبره الفقه حق عيني في الإنتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الإحتفاظ بذات الشيء ورده إلى صاحبه عند نهاية حق الإنتفاع الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع³.

يكمن التشابه بين عقد الإمتياز الصناعي على حق الإنتفاع ، أن كلا من المنتفع وصاحب الإمتياز له حق عيني على شيء لا يملكه ، يخول لهما حق الإستعمال والإستغلال دون التصرف ، كذلك يتجمع في المال الواحد حقان عينيان هما حق الرقبة للمالك وحق عيني للمنتفع أو صاحب الإمتياز ، كأن حق الإمتياز وحق الإنتفاع يجوز رهنه رهنا رسميا ، مع مراعاة إجراءات الشهر .

ويبرز الإختلاف بينهما من حيث إنقضائهما ، فحق الإنتفاع بالإضافة لإنتهائه بالمدة المتفق عليها بين صاحب الإمتياز ومالك الرقبة ، فهو ينتهي حتما بموت المنتفع ولو قبل إنقضاء الأجل المحدد ولا يورث للخلف العام ، وهذا عكس حق الإمتياز الذي ينتقل للورثة عند موت صاحبه .

المطلب الثاني : حافظة العقار الصناعي محل عقد الإمتياز

يعتري تحديد العقار الصناعي في التشريع الجزائري نوع من الغموض والتداخل متصل في الأساس بكثرة القوانين والنصوص التنظيمية والتعليمات والمذكرات التي عالجت هذا الموضوع ، زيادة على الأثر السلبي للقوانين المالية في المجال وتدخل الوصاية سواءا بمباشرة تعليمات وزارية مشتركة أو بواسطة مذكرات صادرة عن وزارة المالية في الموضوع ، ومع ذلك يمكن تحديد حافظة العقار الصناعي كما يلي :

¹ المادة 103 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة . ج ر عدد 69 بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

² المادة 107 من المرسوم 427/12 ، المرجع السابق .

³ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط الثامن في شرح القانون المدني الجديد ، أسباب كسب الملكية ، المرجع السابق ، ص 1201.

الفرع الأول: المناطق المهيأة

تشمل المناطق المهيأة المناطق الصناعية ومناطق النشاط والتي أنشأت معظمها بموجب المرسوم 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ومن طرف الجماعات المحلية بالنسبة لمناطق النشاطات وتم الشروع في إنشاء المناطق الصناعية حالياً لذلك سنتولى دراسة هذين النوعين كما يلي :

أولاً: المناطق الصناعية : ونعالج فيه مفهوم المناطق الصناعية وإجراءات إنشائها والأجهزة المكلفة بتسييرها.

1- مفهوم المناطق الصناعية :

لم يتطرق التشريع العقاري إلى تعريف المناطق الصناعية ومع ذلك نجد أن المشرع في المرسوم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية حدد المناطق الصناعية بالقطع الأرضية المضبوطة بملفات التهيئة المصادق عليها وفقاً للتنظيم المعمول به¹ و تبع ذلك ضبط هذه المناطق بموجب القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة².

كما جاء تقرير لوزارة الصناعة وإعادة الهيكلة بما يلي : " المناطق الصناعية عامل من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار"³ وقد ورد المرسوم التنفيذي رقم 16/11 المؤرخ في 25/01/2011 المحدد لصلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار أن المناطق الصناعية أداة لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية وجلب الاستثمار⁴.

2- إجراءات إنشاء المناطق الصناعية :

يكون إنشاء المناطق الصناعية بعد أخذ رأي اللجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية على مستوى وزارة الأشغال العمومية برئاسة الوزير وممثلين على بعض القطاعات الوزارية .

ويخضع إنشاء المناطق الصناعية إلى الإجراءات المتمثلة في الدراسة التمهيدية التي يقوم بها الجهاز المكلف بالإنشاء والتهيئة ، ثم اتخاذ قرار الإنشاء الذي يتم بناءاً عن النتائج التي أسفرت عنها الدراسة التمهيدية ، بعد أخذ رأي اللجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، أما بالنسبة لإنشاء المناطق الصناعية الجديدة الموكلة تهيئتها وتسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، فقد صدر في شأنها المرسوم التنفيذي رقم 176/12 المؤرخ في 11/04/2012 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات⁵ ، حيث يخص طابع المنفعة العمومية الأملاك العقارية و/ أو الحقوق العينية العقارية التي تستخدم كرحاب لإنجاز مناطق صناعية .

¹ المادة 03 من رسوم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية .

² المادة 07 من القانون 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ج ر عدد 77 بتاريخ 15/12/2001.

³ تقرير وزارة الصناعة سنة 2000 غير منشور .

⁴ محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الصناعي في القانون الجزائري ، بيت أفكار الجزائر ، الطبعة الأولى ، سنة 2019 ، ص 31.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 176/12 المؤرخ في 11 أبريل 2012 ، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ، ج ر عدد 23 لسنة 2012.

3- الأجهزة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية :

لقد خول القانون أمر إدارة المناطق الصناعية وفقا لطبيعة النشاطات الممارسة فيها والتي ذكرت في المادة الأولى من المرسوم 55/84 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، إذ تتولى إدارة المناطق الصناعية حسب إحدى الحالات الآتية :

3-1 إن المناطق الصناعية المقام فيها أعمال ذات مصلحة محلية أو أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة فإنها تدار عن طريق مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي تنشأ بواسطة قرار من الوالي تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 200/83 المؤرخ في 19/03/1983 المتضمن شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها¹ ، وكذا أحكام المرسوم رقم 56/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتضمن تنظيم تسيير المناطق الصناعية وعملها.²

3-2 إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة ، فإنها تدار من طرف مؤسسة ذات طابع إقتصادي تنشأ حسب كفاءات محددة عليها بمرسوم .

3-3 أما إذا أقيم في منطقة صناعية معينة أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية كقطاع المحروقات وتكون تابعة لمؤسسة واحدة ، فإن إدارتها تتم بواسطة وحدة متخصصة تنشأ بموجب قوانين وتنظيمات معمول بها³.

وحسب المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها فقد أسند المشرع مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات اقتصادية تنشأ وفق كفاءات محددة بمرسوم ، إذا ظهر بشأن هذا الأمر على التوالي المؤسسات التالية :

- المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني CNERU.
- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية EGZI.
- شركات تسيير مساهمات المناطق الصناعية وشركات التسيير العقاري .

ثانيا: مناطق النشاط :

ونتطرق فيه إلى مفهوم مناطق النشاط و وإنشائها.

1- مفهوم مناطق النشاط :

لقد أعطي مناطق النشاط في ظل كلا من الإقتصاد الموجه وقانون التوجيه العقاري مفهوما خاصا وهو كالتالي

1-1 مفهوم مناطق النشاط في ظل الإقتصاد الموجه :

يتحدد مفهوم هذه المناطق كأوعية عقارية ملك الدولة والجماعات المحلية مخصصة لاستثمارات الدولة والجماعات العمومية محددة مسبقا بأدوات التهيئة والتعمير ، وهي مساحات مخصصة للمشاريع الصغيرة و المتوسطة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 200/83 المؤرخ في 19/03/1983 المتضمن شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها ، ج ر عدد 12 لسنة 1983

² المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق ، ج ر عدد 10 لسنة 1984.

³ شايب بلشا كريمة ، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، دار بلقيس الجزائر ، طبعة الطبعة الأولى، سنة 2019 ، ص15

في الغالب ذات بعد محلي ، تخضع لإشراف ورقابة هيئات إدارية أو مؤسسات إدارية محلية مثل البلدية أو الوكالات العقارية .

1-2 مفهوم مناطق النشاطات في ظل قانون التوجيه العقاري :

تطرت المادة 86 من القانون 25/90 المؤرخ في : 1990/11/18 المتضمن لوضعية الأراضي الواقعة في المساحات المعمرة في ظل الأمر 26/74 المتعلق بالإحتياطات البلدية عل إمكانية توجيهها إلى المناطق الصناعية أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزات ، وبذلك فمناطق النشاطات هي أراضي غير مدمجة تقع بمساحات التعمير المصادق عليها تخصص من البلدية وبقرار من الوالي كمنطقة أعمال وإستثمارات¹.

2- إنشاء مناطق النشاطات:

يختلف الإطار القانوني لإنشاء مناطق النشاطات باختلاف النصوص التنظيمية المنظمة للعقار الصناعي أو القوانين الخاصة بها.

1-2 إنشاء مناطق النشاطات في ظل قانون التوجيه العقاري :

يسمح قانون التوجيه العقاري للوكالات العقارية بتهيئة الأراضي التابعة للجماعات المحلية والمتواجدة ضمن المحيط العمراني لتكون مناطق مخصصة للنشاطات، وأستمر هذا الحال إلى غاية تجسيد عملية إنشاء هذه المناطق سنة 1998.

2-2 إنشاء مناطق النشاطات بعد صدور قوانين الترقية وتطور الإستثمار :

في السنوات (2008-2009) المتضمنة مرحلة الإصلاحات السياسية و الإقتصادية والتي فيها تم إصدار الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، وبعض القوانين المنظمة للإدارة وضبط تشريع البلدية الصادر بالقانون 10/11 المؤرخ 2011/07/22 المتعلق بالبلدية والقانون 07/12 المتعلق بقانون الولاية ، إذ يسمح المرسوم 20/10 المؤرخ 2010/01/12 بإنشاء اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار والضبط

العقاري ، و بموجب المادة 11 من قانون البلدية 10/11 المؤرخ في 2011/07/22 تم السماح لمجلس الشعبي البلدي بالمبادرة بأي إجراء أو تدبير من شأنه تشجيع الإستثمار وترقيته².

الفرع الثاني: المناطق الخاصة والمناطق الحرة:

إن أول تسمية للمناطق الخاصة ظهرت في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 08 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار³ ، فهذا المرسوم ولد في أصعب المراحل الزمنية التي مرت بها الجزائر ، ف جاء هذا

المرسوم الذي يعد المنظم للإستثمارات وتشجيعها خاصة الأجنبية منها المباشرة وألغى جميع القيود التي ميزت قوانين الإستثمار السابقة ، كما جاء بفكرة إنشاء وإقامة المناطق الحرة التي تبلورت لأول مرة ، وعليه سيتم التطرق إلى هذه المناطق التي جاءت في إطار المرسوم

¹ المادة 86 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ج ر عدد49 المؤرخ في 1990/12/20 .

² محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 42.

³ المرسوم التشريعي رقم 12/93 ، ج ر عدد 64 لسنة 1993.

التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار من خلال : المناطق الخاصة (أولاً) ، المناطق الحرة (ثانياً).

أولاً: المناطق الخاصة:

لقد منحت إمتيازات قانونية وإقتصادية تحفيزية للإستثمار في هذه المناطق في إطار القانون 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار ، ونشير هنا إلى أن المشرع نظم العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما : مناطق مطلوب ترقيتها و مناطق التوسع الاقتصادي .

1- المناطق المطلوب ترقيتها : في إطار المرسوم التشريعي 12/93 ، الذي أحال تكوين مناطق المطلوب ترقيتها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ 09/14/1991 مع إحترام شروط المادة 51 من القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، فبالرجوع إلى هذا القانون يتبين لنا أن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وترجع عند الإقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية ، وبعد إستشارة السلطات المحلية ، وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية ، المادية ، الإجتماعية ، الإقتصادية والمالية للبلديات ، حسب المعايير التالية :

1-1 المميزات الديموغرافية : وتأخذ بعين الاعتبار في الدراسة إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية ، السكان الريفيون ، وتحديد نسبة البطالة وحجمها .

1-2 المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي : وتتحصر أساساً في الجنوب ، السهول ، الهضاب العليا ، والمناطق الجبلية ، بالإضافة إلى المناطق الحدودية.

1-3 الحدود الإجتماعية ، الإقتصادية أو درجة التجهيز : وتتمثل في تبيان معدلات معينة ، كنسبة التمدرس ، نسبة الكهرباء الريفية ، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب نسبة الإستجابة للتغطية الصحية ، نسبة شغل كل مسكن .

1-4 المميزات المالية : تتمثل أساساً في إحصاء الموارد المالية لكل البلدية ، نسبة الإستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية¹.

وفي هذا الإطار نجد أن المشرع بواسطة هذا المرسوم المذكور أعلاه ، قد إستغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية السابقة لصدوره ، فأدمج مفهوم المناطق المحرومة ، مناطق الجنوب ، مناطق أقصى الجنوب ، المناطق المعزولة ، المناطق الواجب تنميتها ، في مفهوم واحد هو المناطق التي يجب ترقيتها .

2 - مناطق التوسع الاقتصادي:

يقصد بالتوسع الإقتصادي ، كما عرفها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق شروط تحديد المناطق الخاصة وضبط حدودها فقد نصت المادة الرابعة منه على أنها " فضاءات جيو إقتصادية تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الإقتصادي والإجتماعي وتزخر ببطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الإقتصادية لإنتاج السلع

¹ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14/09/1991، المتضمن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها ج ر عدد 44 بتاريخ 16/09/1991.

والخدمات وتطهيرها¹، والهدف الأساسي من تكوين مناطق التوسع الإقتصادي هو الوصول على المدى القصير أو المتوسط إبراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية إقتصادية بواسطة مجموعة من الإعانات المكيفة والوقتية ذات طابع إقتصادي مالي وضريبي ، إذن فالهدف يكمن في التجانس الإقتصادي والإجتماعي ووجود الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية ، ويجب أن تتوفر هذه الشروط لكي تعتبر المنطقة منطقة توسع إقتصادي².

ولقد نصت المادة الخامسة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 321/94 على كيفية تحديد قائمة مناطق التوسع الإقتصادي.

ثانيا : المناطق الحرة

ونتطرق فيه إلى تعريف المناطق الحرة وطرق تسييرها.

1-تعريف المناطق الحرة :

عرفت المحكمة الدائمة للعدل الدولية في قرارها في جويلية 1930 على أن المناطق الحرة " إقليم لا يحتوي على أية حماية جمركية ويكون مفتوح أمام المنافسة الدولية " ³ ، فالمناطق الحرة مجال محدد إداريا وجغرافيا خاضعا لنظام جمركي يسمح بإستيراد السلع والخدمات والعتاد ومواد أخرى ، بهدف إنتاج مواد متجهة للتصدير أو التخزين . وتمت أول تجربة قانونية للجزائر مع المناطق الحرة في إطار القانون رقم 07/79 المؤرخ في 1979/07/21 ، المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم، أما وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن المناطق الحرة فقد حدد المناطق الحرة فقد حدد المناطق الحرة أنها " ... مساحات مضبوطة حدودها ، تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات أو تجارية ، ويمكن أن تشمل أراضي الأساس على مطار أو ملك وطني ، مباني أو تقع بالقرب من مئذ أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي "⁴.

تكون المناطق الحرة تجارية إذا كان البلد المعني يسمح بدخول بضائع إليها بهدف التخزين مع إمكانية القيام ببعض العمليات التجارية فيها قصد إعادة تصديرها أو توجيهها إلى داخل إقليم البلد المعني وفق الشروط المنصوص عليها في القوانين السارية ، أما المناطق الحرة الصناعية فنقام فيها بعض الصناعات وبصرح فيها بدخول الموارد بهدف إجراء بعض العمليات الصناعية عليها كالمزج أو الخلط أو التصنيع أو التجميع ثم إعادة تصديرها إلى الخارج . تحدثت المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة ، بناء على إقتراح وزير المالية بإعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية ، كما تحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها ، وعند الإقتضاء نحدد الأنشطة التي تسمح أن تمارس فيها⁵.

فإذا تضمنت المنطقة الحرة كليا أو جزئيا ميناء أو مطار ، فإن التشريع والتنظيم في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المينائية أو المطارية يبقى مطبقين عليها ، لاسيما فيما يخص المهام المرتبطة بممارسة صلاحيات السلطة العمومية⁶.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 1994/10/17 ، المحدد لشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ، ج ر عدد 67 .

² عليوش قريوع كمال ، قانون الإستثمارات في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1999 ، ص 28.

³ عجة الجيلالي الكامل في القانون الجزائري للإستثمار – المرجع السابق – ص 614.

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 320/94 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة ، ج ر عدد 67 لسنة 1994.

⁵ المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 ، المرجع السابق .

⁶ كريمة شايب باشا ، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 43.

1-1 تسيير المنطقة الحرة: هنا تأتي مرحلة إختيار مسير المنطقة التي يسمى المستغل ، إذا تولى المرسومالتنفيذي 320/94 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة بموجب المادة الرابعة (04) منه التي تنص أنه : " يمنح عقد استغلال المنطقة الحرة وتسييرها شخصا معنويا عموميا أو خاصا " ، وعليه فإذا كان هذا المستغل شخص معنوي عام يكون التمويل من ميزانية الدولة ، أما إذا كان شخص معنوي خاص فالإستغلال هنا يتم على أساس إتفاقية – دفتر شروط – يتحدد خلالها حقوق وواجبات صاحب الإمتياز .

ويتم إختيار المستغل بموجب المادة الخامسة (05) من المرسوم التنفيذي 320/94 وذلك بنصها أنه يمنح إمتياز المنطقة الحرة وإستغلالها عن طريق المزايدة إما وطنية أو دولية ، مفتوحة أو محدودة ، أو عن طريق التراضي ، تقوم بها وكالة ترقية الإستثمار ودعمها ومتابعتها ، ويترتب منح الإمتياز هذا لإعداد إتفاقية بين المستغل ووزير المالية ، بناء على إقتراح وكالة ترقية الإستثمار ودعمها ومتابعتها¹ ، وتكون رقابة إستغلال المناطق الحرة من طرف اللجنة الوطنية للمناطق الحرة التي تم إنشائها بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 يرأس هذه اللجنة وزير المالية بعضوية وزراء الداخلية ، التجهيز والتهيئة العمرانية ، البريد والمواصلات والنقل ، الطاقة والبيئة ، العمل والحماية الإجتماعية ، وممثلي بنك الجزائر ووكالة ترقية الإستثمارات ، وقيادة الدرك الوطني ، والأمن الوطني وأربعة ممثلي عن المتعاملين ، مشغل إحدى المناطق ، فهي رقابة ملائمة أكثر منها رقابة إدارية.

الفرع الثالث : الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية

تم إدراج العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الإقتصادية ضمن تنظيم العقار الصناعي في قانون تطوير الإستثمار باعتبار أن هذا العقار ناتج عن حل بعض المؤسسات العمومية الإقتصادية ، وكذا تلك التي مستها الخوصصة ، ومن هذا نتطرق إلى :

أولاً: الأصول العقارية المستغلة من المؤسسات العمومية الإقتصادية:

بعد صدور القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية وما تبعه من تطور تشريعي على هذه المؤسسات العمومية الإقتصادية بصدور الأمر 22/95 المؤرخ في 26/08/1995 المتعلق بخصخصة المؤسسات العمومية ، حيث تم التصرف في هذه المؤسسات بالبيع أو التنازل أو التحويل وفقا لحالات محددة ، ومس البيع الأصول المتضمنة العقارات الخاصة بهذه المؤسسات والأسهم المكونة لهذه الشركات مع تدرج العملية وفقا لمرحل.

المرحلة الأولى : بدأت من سنة 1988 إلى 2001 فمسألة تحويل الأصول المملوكة من طرف هذه المؤسسات لم تحسم بشكل صريح رغم صدور الأمر 22/95 المؤرخ في 26/08/1995 المتعلق بخصخصة المؤسسات العمومية الإقتصادية وذلك إلى غاية صدور الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها .

المرحلة الثانية: فامتدت من 2001 إلى قبل صدور قانون المالية 2005 برفع بعض الغموض على القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، فتدخل المشروع بتعديل هذا القانون من خلال الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم

¹ كريمة شايب باشا ، المرجع السابق ، ص 48.

المؤسسات العمومية وخصوصتها ، الذي وسع من دائرة التنازل عن الأصول العقارية التابعة لهذه المؤسسات العمومية الاقتصادية في الشق المتعلق بالأحكام العقارية لها¹ ، وذلك بالسماح بنقل ملكيتها للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص.

المرحلة الثالثة: تمت بعد صدور قانون المالية 2005 ويعد كإستدراك سياسي أكثر منه إقتصادي ، وبعد التراجع عن إجراءات الخصخصة وإلغاء الأمر 22/95 المؤرخ في 1995/08/26 ، تم إدماج هذه الأصول العقارية في نطاق الأملاك العقارية الخاصة للدولة ، تمهيدا لإجراءات الإسترجاع اللاحقة ، بحيث نصت المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005 مايلي : " تحول أراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة موضوعيا لنشاطاتها إلى الدولة "².

ثانيا : الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

أدرجت السلطات العامة وجود أصول عقارية تابعة لمؤسسات عمومية غير مستغلة ، فأصدر مجلس مساهمات الدولة القرار رقم 2003/07 المؤرخ في 2003/01/10 والذي يتضمن إسترجاع الأصول العقارية الفائضة على المؤسسات العمومية ، ثم جاءت المادة 85 من قانون المالية 2005³ ، لتكرس ذلك بالنص على تحويل أراضي المؤسسات العمومية الغير اللازمة موضوعيا لنشاطاتها إلى الدولة ، وصدر بموجب ذلك المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 الملغى بالمرسوم التنفيذي 153/09 والمحدد لشروط وكيفيات تكوين

وتسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، والذي جاء تطبيقا لأحكام الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 .
عرفت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 153/09 الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية هي تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وتتمثل فيما يلي :

- الأملاك العقارية الغير مستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
- الأملاك التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المسنقة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطها .
- الأملاك التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

¹ المادة 21 فقرة 01 من المرسوم التشريعي 08/94 المؤرخ في 1994/05/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1995

² القانون 06/05 المتضمن قانون المالية 2006 ، ج ر عدد 85 المؤرخ 2005/12/31.

³ القانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج ر عدد 85 المؤرخة في 2004/12/30 ..

كما تعتبر أصولاً فائضة ، الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية المتوفرة عند نشر هذا المرسوم التنفيذي في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة للأحكام المرسوم التنفيذي 153/09¹.
نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 153/09 ، على أن عملية إسترجاع من قبل الدولة تكون كما يلي:

- محضر تسليم يعد ما بين الممثل المؤهل للمؤسسة والمدير الولائي للأملاك الدولة الإقليمي بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والمحازة في سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعده بالترقية للمنطقة الصناعية .
- إعداد عقد تحويل ملكية لفائدة الدولة ومحضر تسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها كلياً للمؤسسة العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعده بالترقية للمناطق الصناعية.

المبحث الثاني: الأحكام التنظيمية والتعاقدية لمنح عقد الامتياز

إختلفت وتنوعت عقود استغلال العقار الصناعي باختلاف وتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية المطبقة لها ، ولقد أدى إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل إلى استنزاف الحافطة العقارية الخاصة للدولة في غياب دور فعال لها بتنظيم العقار وفقاً لحاجياتها.
كانت رغبة المشرع في الحفاظ على الثروة العقارية من خلال تبني عقد الامتياز الغير قابل للتنازل وفق أسلوبين ، الأول عن طريق المزاد العلني كأصل و الثاني عن طريق التراضي

¹ فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص 224.

كاستثناء ، لنبحث في أحكام منح عقد الامتياز قبل صدور الأمر 08-04 في المطلب الأول ثم أحكامه بعد صدور الأمر في مطلب ثاني.

المطلب الأول: أحكام عقد الامتياز قبل صدور الأمر 08-04

عرفت المرحلة التالية لصدور المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار والقانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ، وقوانين المالية وكذا القوانين المتعلقة بالاستثمار كالأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار ، والأمر 11/06 المؤرخ 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، تغييرات في نمط عقد الامتياز مع خصوصية التنازل في المؤسسات العمومية الاقتصادية ، و سنعالج هذا في فرعين أحكام عقد الامتياز في قوانين الاستثمار وقوانين المالية كفرع أول ، أحكام عقد الامتياز الصناعي في ظل الامر 11/06 كفرع ثاني .

الفرع الأول: أحكام عقد الامتياز ضمن قوانين الإستثمار وقوانين المالية

كباقي الدول النامية المستعملة لآليات قانونية داخلية عن طريق ما يسمى بقانون الإستثمار والتي تبنت نظام استثمار استثنائي معمول به في الدول المتقدمة وبمناسبة الاصلاحات الاقتصادية التي إنتهجتها الجزائر منذ 1988 غيرت الجزائر منظومتها التشريعية الاقتصادية ، وكذلك بحثا عن الفعالية الاقتصادية للجهاز الصناعي والإقتصادي ، كان على الجزائر وضع آليات قانونية من شأنها أن تنفذ إستراتيجياتها في مجال الإستثمار فأصبحت المنظومة القانونية الوطنية تشمل عدة آليات يتم من خلالها تنظيم العقار الموجه للإستثمار في المجال الصناعي لتحقيق من خلاله التنمية الصناعية وعملت الجزائر من جديد على إصدار قانون جديد وهو قانون تطوير الإستثمار بموجب الامر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار¹، وذلك بعد إلغاء القانون السابق أي المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بالاستثمار.

2

وسنتطرق إلى كل هذا ، أحكام عقد الامتياز في اطار قوانين الاستثمار أولا ، ثم في اطار قوانين المالية ثانيا . أولا : أحكام عقد الإمتياز في اطار قوانين الاستثمار

وردت تسمية حق الامتياز في المادة 23 من أحكام الأمر 12/93 والتي نصت على إمكانية منح جزء من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار عقد الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية. والذي يمكن أن يحول إلى تنازل³ ، ثم كرست بصدور المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة ، حيث نص في المادة 06 فقرة 02 على إمكانية التنازل لصالح صاحب الامتياز عن العقارات بمقابل مالي وذلك بمجرد الانتهاء من المشروع الذي تقوم بمعاينته قانونا السلطة المؤهلة لذلك وتطبيقا للمبدأ المذكور في قانون ترقية الاستثمار والمراسيم التنفيذية له المعمول بها آنذاك ، صدر قانون 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، والذي استبدل إجراءات التنازل بالتراضي على الأملاك الوطنية الخاصة بعقد الامتياز بالتراضي مع إمكانية تحويله

¹ ج ر عدد 47 لسنة 2001، وقد تم المصادقة على الأمر 03/01 من طرف البرلمان ، بموجب القانون 16/01 المؤرخ في 2001/10/21.

² المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 ، المتعلق بترقية الإستثمار ، ج ر عدد 64 لسنة 1993 .

³ المادة 23 من الأمر 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المذكور سابقا.

الى تنازل¹ ، ولقد جاء هذا التحول إلى عقد امتياز ، بالنظر الى النتائج السلبية التي لوحظت من جراء تملك الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح المستثمر ، قبل انجازهم للمشاريع المقررة ، و للاستدراك هذه النقائص تم تبني فكرة الامتياز مع امكانية تحوله الى تنازل فيما بعد ، بشرط إنجاز المشروع المقرر² .

ومن هنا جاء بأن القرار الاداري المتعلق بمنح حق امتياز على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة ، والخاضع للشهر بالمحافظة العقارية ، لا يمنح للمستفيد إلا حق الانتفاع دون التصرف ونقل الملكية ، كما جاء في المنشور رقم 1395 المؤرخ في 1995/04/01 .
ومما يمكن إستنتاجه من محتوى المرسوم التنفيذي 322/94 ، ودفتر الشروط الملحق به المتضمن كيفية تطبيق المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 أن عقد الامتياز يضم شروط تنظيمية وشروط تعاقدية .

1- الشروط المنظمة لمنح الإمتياز الصناعي: تم التطرق إليها في المرسوم التنفيذي 322/94 ودفتر الشروط الملحق به ، وتتألف من إجراءات و شروط موضوعية .

1-1 إجراءات منح عقد الامتياز في المجال الصناعي : نصت عليه المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 ، حيث يلتزم المرشح للانتفاع بتقديم طلب الامتياز يبين

فيه بدقة مساحة القطعة الأرضية المطلوبة ، وموقعها بالضبط ، في الوقت نفسه الذي يقدم فيه تصريح للاستثمار لدى وكالة ترقية ودعم متابعة الاستثمار (C.A.L.P.I) .

كما يجب ارفاق الطلب بتصريح شرقي يتعهد من خلاله بأنه لايجوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة قطعة أرض تسد حاجات مشروع³ ، لتعرض الوكالة فورا ملف الطلب على الوالي المختص اقليميا ليقوم بدراسته حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ، ويجب على الوالي أن يبلغ رأيه إلى الوكالة خلال أجل لا يتجاوز شهر (01) واحد إلى الوكالة ، التي تعلم بدورها المستثمر بقرارها . وفي حالة القبول ، يبلغ مقرر المنح إلى مدير أملاك الدولة في الولاية مع بيان الأجل المخول للمستثمر مرتبنا

باتفاقية قصد إنجاز مشروعه ، وعند الاقتضاء إذا كان المستثمر مرتبنا باتفاقية كما نصت عليها المادة 15 من المرسوم التشريعي 12/93 لما يكون الاستثمار له أهمية خاصة للاقتصاد الوطني⁴ .

1-2 الشروط المتعلقة بموضوع منح الامتياز: و تتصل بالعقار موضوع الامتياز كما تتعلق بالانتفاع أو الاستغلال.

¹ المادة 117 من قانون المالية 1994 التكميلي ، ج ر عدد 133 المؤرخ في 1994/05/26 .

² بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2006 ، ص 84 .

³ البند الثاني من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الإستثمارات في المناطق الخاصة (المادة 05 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 1997/10/17 ج ر عدد 67 المؤرخة في 1994/10/19 ، ص 26 .

⁴ البند الثالث من نفس دفتر الشروط النموذجي .

فإدارة أملاك الدولة ترخص بالشروع في الانتفاع بالقطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة المعنية مقرر منح الإمتياز إلى المتعامل الذي يبدأ في إنجاز المشروع ابتداء من تاريخ تبليغه مقرر المنح ، ويثبت تاريخ الشروع في الحيازة بمحضر يمثل تاريخ انطلاق عقد الامتياز ، أما بالنسبة لمدة الامتياز فإنها تتراوح ما بين عشرون سنة (20) إلى أربعين سنة (40) حسب الاتفاق أو دفتر الشروط وتماشيا مع إهتلاك مدة الامتياز غير أن هذه المدة المقررة الأدنى أو القصوى يمكن أن يحدث عليها تغيير بالزيادة في الحالات التالية¹ :

- يمكن لصاحب حق الامتياز عند انقضاء المدة المقررة له أن يطلب تجديدها مرة أخرى ولمدة تساوي المدة الأولى.

- يقدم طلب التجديد إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي قبل ستة أشهر على الأقل قبل انقضاء المدة الأولى².

- يبلغ المدير الولائي للأملاك الوطنية إلى وكالة (A.P.C.I) للموافقة عليه ، وذلك مع تضمينه شرط وفاء صاحب حق الامتياز بكل التزاماته وخصوصا المتعلقة بإنجاز المشروع حسب الشروط والمقاييس المحددة في دفتر الشروط.

ويمنح الامتياز مقابل إلتزامه بدفع دينار رمزي طوال المدة المخولة له إستكمال إقامة مشروعه، وبعد الانتهاء من انجازه يلتزم بدفع اتاوة إيجارية سنويا تحدد طبقا للتشريع المعمول به ، وإذا تأخر عن دفع المبلغ السنوي منها يتابع بكل الطرق القانونية .

كما يمكن لصاحب الإمتياز ممارسة التأجير من الباطن ، أو التنازل عن الإمتياز بشرط حصوله على موافقة مكتوبة وصريحة من وكالة ترقية الاستثمار وإدارة أملاك الدولة³، كما يحق لصاحب الامتياز شريطة انجاز المشروع الذي تعينه وكالة ترقية الاستثمار طلب التنازل عن الأساس العقاري الذي يخضع لموافقة الوكالة من خلال مدة الامتياز ، أو عند إنقضاء .

2 – الشروط المتعلقة بالتعاقد:

إكتفى المشرع ذكر مدة الامتياز بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 بتحديد المدة الدنيا والقصوى المتراوحة ما بين عشرون (20) سنة و أربعون (40) سنة ، تاركا المجال في تحديدها لإرادة أطراف العقد .

وتظهر الشروط التعاقدية ، عند فسخ العقد بمبادرة الطرفين ، أو بمبادرة صاحب الامتياز بشرط توجيه إشعار مسبق قبل ستة أشهر من رغبته لهذا الفسخ ، ويقع هذا الفسخ في أي وقت⁴، ويفيد أن الفسخ بين الإدارة وصاحب الإمتياز يتم قبل تنفيذ العقد أو بعده ، فيعلن صاحب الامتياز نيته عن الفسخ يقابله في ذلك قبول الادارة ، ويترتب على هذا الاساس صورة من صور إنحلال العقد وإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل عقدا الإمتياز. ألغيت الأحكام السابقة بموجب المادة 35 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ، للإلغاء الأحكام المخالفة لهذا الأمر ، لاسيما تلك المتعلقة بالمرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار ، و حيث

¹ المادة 34 من الأمر 03/01 المصادق عليه بموجب القانون 16/01 ، المرجع السابق.

² البند الخامس من دفتر الشروط النموذجي .

³ البند الحادي عشر من دفتر الشروط النموذجي ، المرجع السابق.

⁴ البند الثاني عشر (12) من دفتر الشروط النموذجي ، المرجع السابق.

أكدت المادة 01 من الأمر 03/01 أن الاستثمارات يمكن أن تنجز في إطار منح الإمتياز أو الرخصة المستفيدة من مزايا هذا الأمر.¹

إن عقد الإمتياز إذا تعلق الأمر بأملك وطنية عامة يتم استغلاله عن طريق الرخصة بحكم طبيعتها القانونية أما إذا كانت تنتمي ضمن الأملك الوطنية الخاصة فيبرم من شأنها عقد الإمتياز.²

يتفق صاحب الإمتياز مع الإدارة المشرفة على متابعة المشاريع الاستثمارية (ANDI) على أجل محدد للإنجاز المشروع ، والذي يبدأ سريانه من تاريخ تبليغ قرار منح المزايا إلا إذا قررت الوكالة تمديد الأجل³ ، وفي حالة عدم إحترام الآجال المحددة لإنجاز المشروع وشروط منح المزايا يسحب من المستثمر القرار بنفس إجراءات المنح ، وفي هذا الأمر أي 03/01 لم يتم الإشارة إلى إمكانية تحويل حق الإمتياز إلى تنازل .

وحسب نظر الأستاذة خوادجية سميحة حنان عدم تحديد مسألة إمكانية تحويل الإمتياز إلى تنازل في هذا الأمر لا يمثل تراجعا لصدور نصوص في إطار قانون المالية التي تنظم عقد الإمتياز ، وتؤكد التنازل الغير مباشر .

ثانيا: أحكام عقد الإمتياز في إطار قوانين المالية

أقر قانون المالية لسنة 1992⁴ الصادر بالقانون رقم 25/91 المؤرخ 18/12/1991 إمكانية إكتساب العقار الصناعي عن طريق التراضي بدلا من البيع بالمزاد العلني في حالة الأراضي المتوفرة التابعة للأملك الوطنية

الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع إستثمارية يقوم بها الأشخاص المقيمون والغير مقيمون مقابل دفتر شروط يصل إلى حد إلغاء الإستفادة عند مخالفة بنوده ، إن تطبيق المادة 161 من قانون المالية 1992 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 الذي تضمن شروط و إجراءات إيداع الطلب وتكوين الملف المؤدي إلى عقد التنازل بالتراضي والأحكام المخالفة التي يترتب عليها منازعات في هذا المجال.⁵

سرعان ما تراجع المشرع الجزائري عن آلية التنازل بالتراضي المكرسة بموجب قانون المالية 1992 لتحل بدلها آلية عقد الإمتياز بموجب قانون المالية لسنة 1994⁶، مع إمكانية تحويله إلى تنازل عند نهاية إنجاز المشروع، بهذا يكون المشرع قد إستدرك الأمر وألغى المادة 161 من قانون المالية 1992، ونظم عقد الإمتياز بموجب المادة 117 من القانون 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 بهدف توحيد نمط استغلال العقار الصناعي.

ولقد صدر في هذا الشأن قانون 27/95 المؤرخ في 31/12/1995 المتضمن قانون المالية 1996⁷ والذي نص على عقد المنح قاصدا الإمتياز⁸، والذي يعتبر من حقوق الإمتياز الممنوحة في إطار الإستثمار ، حيث يمكن تدعيمها للإستثمار مقر للتنمية الوطنية ، بإنجاز مشاريع

¹ بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 76.

² المادة 69 مكرر من قانون الأملك الوطنية، المرجع السابق.

³ المادة 13 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الأستثمار المعدل والمتمم .

⁴ ج ر عدد 65 المؤرخة في 18 ديسمبر 1991 المتضمنة قانون المالية 1992.

⁵ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 99.

⁶ ج ر عدد 88 المؤرخة في 30 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية 1994.

⁷ ج ر عدد 82 المؤرخة في 31 ديسمبر 1995 ، المتضمنة قانون المالية لسنة 1996.

⁸ بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 84.

التجهيز التي تكتسي طابع الصالح العام ، أن تمنح أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح المتعاملين. ويترتب على عقد الامتياز آثار ، حيث يخول للمستفيد منه أن يؤسس رهنا لصالح هيئات القرض على القطعة الممنوحة له ، كما يمكن أن يقدم الحق العيني العقاري المتمثل في عقد الامتياز وكذا البنائات المشيدة على هذه الأراضي كضمان للقروض الممنوحة له¹، وهذا النص كذلك أكد على أنه يمكن تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل عن طريق التنظيم ، هذا الأخير الذي لم يصدر لتوضيح الإجراءات والشروط المتبعة لتحويل عقد الامتياز إلى تنازل .

و لغرض التفصل في هذا الشأن صدر القانون رقم 02/ 97 المؤرخ في 1997/12/31 والمتضمن لقانون المالية 1998² حيث نص على طريقتين لإبرام عقد الامتياز هما:

1 – عن طريق المزاد العلني :

يتم منح الإمتياز على الأراضي الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع عمومية كقاعدة عامة بالمزاد العلني لفائدة الهيئات العمومية أو معترف بمنفعتها العمومية ، أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون³،

على أنه يمكن تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل بناء على طلب من صاحب حق الامتياز فور الإنتهاء من المشروع الإستثماري ، وذلك مع مراعاة الأحكام القانونية في مجال التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة ، ونص كذلك على إمكانية تحويل حق الإمتياز إلى تنازل في أجل أقصاه سنتين (02) بعد الأجل المنصوص عليها في عقد الإمتياز للانتهاء من المشروع الإستثماري⁴.

2 – عن طريق التراضي:

فقد وردت هذه الصيغة لأول مرة ضمن أحكام القانون 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991⁵ والمتضمن قانون المالية لسنة 1992 الذي أكد من خلال المادة 161 منه على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار مع إحترام القرار الوزاري المشترك الصادر عن وزارة التجهيز والمؤرخ في 19/02/1992 المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة⁶.

وفي غياب التنظيم المحدد لشروط وكيفيات تطبيق هذا التراضي ، صدرت تعليمتين وزاريتين عن وزير المالية ، التعليمات الوزارية الأولى تحت رقم 1316 مؤرخة في 14 مارس 2001، والتعليمات الوزارية الثانية تحت رقم 1873 مؤرخة في 14/04/2001 تتضمنان تجميد

¹ المادة 148 من القانون 27/95 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، المرجع السابق.

² المادة 51 من القانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 ، ج ر عدد 89 المؤرخة في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.

³ خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 28.

⁴ المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 ، المرجع السابق، المرجع السابق.

⁵ القانون 11/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 ، ج ر عدد 86 المؤرخة في 25 ديسمبر 2002.

⁶ كريمة شايب باشا ، الايطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 75

طريقة التراضي مع إلزام إدارة الأملاك الوطنية بعدم تنفيذ قرارات المنح بالامتياز عن طريق التراضي¹.

وفي حالة عدم إنجاز المشروع فعليا بعد سنتين (2) من انقضاء الأجل المحدد في عقد الامتياز ، يلغى العقد بقوة القانون ، أما إذا تم الإنجاز الفعلي للمشروع يمكنه حسب المادة 54 الفقرة 03 من قانون المالية لسنة 2006 طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل ، كما تضيف نفس المادة في الفقرة 04 منها أنه يمكن لصاحب الإمتياز تملك الأرض التي أستعملت كوعاء لمشروعه ، على أساس السعر الحقيقي عند إبرام عقد الامتياز ، كما يستفيد من خصم الأقساط المدفوعة .

وعند عدم إنجاز مشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز ، يحدد لها سعر التنازل عند طلبه تحويل حق الامتياز إلى تنازل لا عند إبرام عقد الامتياز ، كما لا يستفيد من خصم الأقساط المدفوعة .
وعدم صدور نصوص تطبيقية لقوانين المالية المنظمة للآليات إستغلال العقار الصناعي ، أدى إلى تفسيرات متعددة² .

إستمرت السلطة التنفيذية مستبعدة السلطة التشريعية من عملية تنظيم إستغلال العقار الصناعي، حيث لجأت إلى التشريع بأوامر متخضية المجال المحدد للسلطة التشريعية³ .

الفرع الثاني: أحكام عقد الامتياز في ظل الأمر 11/06

صدر الأمر رقم 11/06 بتاريخ 30 أوت 2006 ، ليحدد شروط وكميافات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية⁴ ، الذي بدوره أكد إمكانية تحويل الامتياز قانونا إلى تنازل وذلك بطلب صاحب الامتياز بشرط الانجاز الفعلي للمشروع الاستثمار ووضعه في الخدمة وفقا لبند وشروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التأكد من ذلك قانونا من الإدارات المؤهلة⁵.

وتتكون أحكام الأمر 11/06 من شروط تنظيمية ويمتد مجاله لأراضي الأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز إستثمارية ، والأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ، والأصول الفائضة ، ونذكر بالخصوص الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و التي سننظر إليها عن طريق شروطها التنظيمية والتعاقدية كما يلي :

أولاً: الشروط التنظيمية: والتي بدورها تنقسم إلى إجرائية وموضوعية ونفصلها كما يلي:

1 – إجراءات منح الامتياز : كلفت هيئات ادارية بمنح الترخيص للامتياز ، والمتعلق بالإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز ، وتكون بلائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار هذا بالنسبة للمشاريع التي يمكنها الاستفادة من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر 03/01 المتعلق

¹ بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 86

² المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 2037 بتاريخ 18 أبريل 2005 المتعلقة بالتنازل و/أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة ، مجموعة النصوص (تعليمات – منشورات – مذكرات خاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري ، سنة 2005 ، ص04).

³ المادة 122 من دستور سنة 1996 المؤرخ في 28 نوفمبر 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 والذي يتعلق بتعديل الدستور ، المصادق عليه في إستقنا 28 نوفمبر 1996 ، ج ر عدد 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996.

⁴ ج ر عدد 53 لسنة 2006 .

⁵ المادة 10 ف 1 من الأمر 11/06 المؤرخ 2006/08/30، المرجع السابق.

بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ، وقرار معد من طرف الوالي استنادا على اقتراح اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بالنسبة للمشاريع الأخرى .

وفيما يخص الأصول العقارية المتبقية والفائضة ، فهي تكون بين لائحة صادرة من المجلس الوطني للاستثمار للمشاريع الاستثمارية التي تستفيد من نظام الاتفاقية كما جاء في أحكام الأمر 03/01 ، وترخيص من لجنة

ولائية يترأسها الوالي بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 11/06 ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 ، والذي حث على أن تكون الأوعية العقارية محل حق الإمتياز أو التنازل في هذا المرسوم:

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير ، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير¹.

أما فيما يخص منح الإمتياز للأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو تجاري أو خدماتي فيتم في صيغتين :

1 - 1 عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة: عندما تكون واقعة على مستوى :

- بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران.
 - بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.
 - بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.
- وفي هذه الحالة أي عندما يمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني فإن مبلغ الأتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزايدة² ،

وتختلف إجراءات منح الإمتياز حسب طريقة المزاد العلني ففي المزايدات الشفوية يقوم الموظف بالإعلان عن السعر الافتتاحي ، فإذا لم يتجاوز الثمن 500.000,00 دج تكون المزايدة بمبلغ لا يقل عن 1000,00 دج ، أما إذا زاد الثمن الأدنى عن 500.000,00 دج فلا يقل مبلغ المزايدة عن 2000,00 دج³.

والراسي عليه يتحمل مصاريف الملصقات و الاعلانات والنشرات وأية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة ، طابع محضر البيع والملحقات المشتركة كدفتر الشروط والمخططات وحقوق التسجيل ، كما يتحمل مبلغ الأتاوة السنوية الايجارية الناتجة عن حق الإمتياز وحقوق أتعاب إدارة أملاك الدولة ، وحقوق التسجيل والشهر العقاري والنسخة التنفيذية إذا دعت الضرورة⁴.

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 ، المرجع السابق.

² المادة 09 ف 02 من المرسوم 121/07، المرجع السابق.

³ المادة 03 فقرة أ من دفتر الشروط النموذجي جيان الملحقان بالمرسومين التنفيذيين 121/07 و 122/07 المؤرخين في 2007/04/23 (ج ر عدد 27 لسنة 2007 ، ص 14 و 28).

⁴ المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي المحدد لبنود والشروط المطبقة على منح عقد الإمتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية (ج ر عدد 27 ، ص 16).

وتدفع المصاريف المذكورة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا في أجل محدد بمدة قصوى تقدر بـ

15 يوما إبتدا من تاريخ المزايدة ، وعند إنقضاء المدة دون تسديد الراسي عليه المزداد فيتم إعداره مع زيادة نسبة 2 % من المبلغ المستحق¹.

أما إجراءات منح الامتياز عن طريق التعهدات المختومة تتطلب تقديم عرض حق الإمتياز عن طريق تعهد عليه طابع مصحوب بإستمارة معلومات مطابقة للنماذج التي تسلمها الإدارة مع دفع 10 % من المبلغ الأدنى المعروض ويرسل إلى مديرية أملاك الدولة المعنية عن طريق بريد موسى عليه أو يودع مباشرة مع تسليم وصل في أجل أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب .

وعند فرز العروض ، وجب على اللجنة أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بحصة معينة أو العرض الأنفع للخرزينة في حالة تعدد التعهدات المتعلقة بنفس الحصة ، وفي حالة التساوي يقدم كل واحد منهم عرضا جديد ومنه يحدد الفائز²، ومنها يحرر محضر المزداد يوقعه أعضاء لجنة المزداد (لجنة فتح الأظرفة) ، والراسي عليه المزداد.

وتدفع اتاوة ايجارية سنوية الناتجة عن حق الامتياز تقدر ب 5% من ناتج عملية المزايدة إلى مصالح أملاك الدولة ، كما حقوق التسجيل والإشهار العقاري في أجل مقدر ب 15 يوما مع زيادة 2 % عند فوات المدة المخصصة لذلك .

1 - 2 عن طريق التراضي:

وعلى أساس إتاوة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة عندما تكون واقعة خارج البلديات المبينة سابقا ، وفي بلديات ولايات الجنوب البلاد³ ، إذ يمكن للمجلس الوطني للإستثمار منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الدولة مهما كان موقعها والموجهة لمشاريع الاستثمار مستفيدة من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر رقم 03/01 وطبقا للمادة 11 من الأمر رقم 4.11/06⁴.

يحول الامتياز الممنوح لمدة عشرون (20) سنة قابلة للتجديد إلى تنازل بمجرد إنجاز مشروع الاستثمار وفقا للبنود والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط⁵، و بطلب من المستفيد، شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع وبداية النشاط وذلك:

- بعد المعاينة الميدانية من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، فيما يخص المشاريع الاستثمارية الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار.

- أو إثبات ذلك بشهادة مطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير وبعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقارات بالنسبة لمشاريع الاستثمارية الأخرى.⁶

¹ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4420 بتاريخ 2007/06/11.

² المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي ، المرجع السابق ص 14.

³ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 121/07، المرجع السابق.

⁴ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 121/07، المرجع السابق.

⁵ نفس المرسوم التنفيذي.

⁶ المادة 10 من المرسوم 121/07، المرجع السابق.

وفي حالة قيام المستفيد من الامتياز بإنجاز مشروعه في الآجال المحددة في عقد منح حق الامتياز وطلب تحويله إلى تنازل بعد بد النشاط في أجل سنتين (02) بعد المدة المحددة لإنجاز المشروع.¹

ثانيا - الشروط الموضوعية :

ويتعلق هذا بالانتفاع والاستغلال ، وأخرى متعلقة بالشروط المالية لحق الامتياز ، وكيفيات تحويل الامتياز إلى تنازل ، و نظم المشرع الجزائري الشروط المتعلقة بالانتفاع و الاستغلال نظمها بالتفصل في دفاتر الشروط الملحقة في المرسومين التنفيذيين 121/07 ، 122/07 المؤرخين في 2007/04/23.

يتعين على صاحب الامتياز الانتفاع بالأرض أو الأصل العقاري طبقا للأغراض المخصصة لها ولا يمكنه تحت طائلة الفسخ الفوري ، تأجير من الباطن أو التنازل عن حق الامتياز²، ومع إستلام عقد الامتياز ، تكرر عملية الحيازة ، وبداية الانتفاع بالقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز ، عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة يمثل نقطة انطلاق الامتياز ، الذي يمنح لمدة أدها عشرون (20) سنة قابلة للتجديد.³

كما يجب على المستفيد من حق الامتياز طلب تحويله إلى تنازل بشرط إنجاز المشروع فعليا ووضع في الخدمة وفقا لبنود وشروط دفتر الأعباء ، بعد تأكد الهيئات المؤهلة من ذلك.⁴ ويجب على المستفيد من حق الامتياز الشروع في استغلال الأرض أو الأصل العقاري الانطلاق في أشغال مشروعه ، ثم إنجاز مشروعه والبد في النشاط خلال مدة معينة يبدأ حساب تاريخها من تسليم رخصة البناء ، على أن تمدد آجال انطلاق الأشغال وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد بها ، بمدة تساوي المدة التي تعذر

فيها المستفيد بالوفاء بالتزاماته ، كما يمكن للمستثمر الحصول على رهن رسمي لهيئات القرض على العقار الناتج عن حق الامتياز ، وكذا البنائيات المنجزة عليه⁵ ويتم تسديد إتاوة إيجاريه سنوية في حالة منح حق الامتياز بالتراضي

يمثل 20/1 من أي 5% من القيمة التجارية للقطعة الأرضية أو الأصل العقاري، وتسدد الإتاوة السنوية للسنة الأولى عند إنجاز العقد بعض خضوعه للتسجيل والشهر العقاري.⁶

و في حالة منح الاستثمار عن طريق المزاد العلني نسبة الإتاوة تساوي 20/1 أو 5% من القيمة التجارية للقطعة الأرضية أو الأصل العقاري ، ويحول الامتياز الممنوح لمدة عشرين سنة (20) قابلة للتجديد إلى تنازل بمجرد إنجاز مشروع الاستثمار وفقا للبنود والشروط المنصوص عليها في دفتر الأعباء⁷ ، وبطلب من المستفيد ، شريطة الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري وبدء النشاط وذلك:

¹ كريمة شايب باشا ، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، المرجع السابق ، ص86.

² المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي 121/07 ، (ج ر عدد 27 سنة 2007 ، ص 19 .

³ المادة 04 من الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 ، المرجع السابق.

⁴ المادة 10 من نفس دفتر الشروط.

⁵ المادة 08 من الأمر 11/06 ، المرجع السابق.

⁶ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4420 بتاريخ 2007/06/11 المتعلقة بتسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار والأصول المتبقية والأصول الفائضة منشور في مجموعة النصوص لسنة 2007 ، ص 08.

⁷ دفتر الشروط النموذجي الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 121/07 ، ج ر عدد 27 لسنة 2007 ، المرجع السابق.

• بعد المعاينة قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، فيما يخص المشاريع الاستثمارية الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار.

• أو إثبات ذلك بشهادة مطابقة تسلمها لها المصالح المكلفة بالتعمير وبعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بالنسبة للمشاريع الاستثمارية الأخرى.¹

وبالرجوع إلى أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 2007/04/23 نرى أنه يشير إلى الاستفادة من تحويل حق الإمتياز إلى تنازل مرهون بإنجاز المشروع في آجاله المحددة في العقد ويكون قبل انقضاء سنتين التي تلي إنجاز المشروع وتحدد قيمة التنازل على العقار على أساس القيمة التجارية عند إبرام عقد الإمتياز إذا تعلق بمنحه بالتراضي يخضم المبلغ الإجمالي المدفوع من الإتاوة السنوية.

وعندما يتعلق الأمر بمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني فالاستفادة تكون على أساس قيمة 20 مرة من قيمة الإتاوة الناتجة عن المزاد العلني مع خصم الإتاوة.²

وبعد مرور ما يقارب 06 أشهر من تطبيق أحكام القانون 11/06 ، والمتعلقة بمنح الإمتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل بمجرد إتمام المشروع والبدء في النشاط ، حيث صدرت برقية عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 347 بتاريخ 2007/01/03 والتي أصدرت تعليمات ترمي إلى التمسك فقط بمنح الإمتياز وإيقافات عمليات التحويل إلى تنازل ، ثم تلتها مذكرة رقم 921 بتاريخ 2008/01/29 تتضمن توجيهات من المديرية العامة للأملاك الوطنية لضرورة العمل بالمذكرة رقم 347 المؤرخة في 2007/11/03 ، وبموجب التعليمات الحكومية رقم 07 بتاريخ 2008/07/26 تم التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه للاستثمار.

وفي ظرف سنتين ألغي القانون 11/06 أين ظهر أمر تشريعي جديد، والذي أخضع الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار لصيغة منح الإمتياز غير قابل للتنازل.

المطلب الثاني: أحكام عقد الإمتياز بعد صدور الأمر 04-08

على إثر الأزمة المالية العالمية (2007-2008) التي مست جل الأوضاع الاقتصادية في دول العالم ، مما جعل الجزائر تتبنى لمفهوم جديد في الاقتصاد السياسي وقد عرف بالاقتصادية الوطنية ، مما كرس آليته التشريعية بموجب القاعدة (51-49) في مجال الاستثمار الاجنبي بموجب قانون المالية لسنة 2009 و على مستوى استغلال الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أين تبنى نمط الإمتياز الغير قابل للتنازل كأداة مفضلة لاستغلال هذه الأراضي بما فيها العقار الصناعي وذلك بموجب الأمر 04/08 المؤرخ 2008/09/01³ المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، والمرسوم 09-153 بتاريخ 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07، المرجع السابق.

² المادة 12 من المرسوم 121-07، المرجع السابق.

³ الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لمشاريع استثمارية المعدل والمتمم (ج ر عدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008).

الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المنحلة¹، نتطرق إلى شروط عقد الإمتياز ضمن صدور الأمر 04/08 فرع أول ، التعديلات الجديدة في الأمر 04/08 فرع ثاني.

الفرع الأول: شروط عقد الإمتياز في ظل صدور الأمر 04-08

إحتوت الشروط على تنظيمية وتعاقدية والذي نحن بصدد تناوله.

أولا : الشروط المنظمة لمنح الإمتياز الصناعي

والتي تتضمن شروط إجرائية وشروط موضوعية :

1 - إجراءات منح الإمتياز:

سيتم التطرق إلى إجراءات منح الإمتياز الغير قابل للتنازل في إطار الأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 وقبل أن يتم تعديله وتتميمه والذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية² والذي ألغى أحكام الأمر 11/06 ، وكذا أحكام المادة 82 من القانون 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، أين يصبح عدم إمكانية التحويل حق الإمتياز إلى عقد تنازل³.

1-1 إجراءات منح الإمتياز بالمزاد العلني :

يمكن للوزراء المختصون قطاعيا أو الوالي نمط الإمتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود⁴ عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة فنتكفل بتسييرها لهيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية ، ويقوم بالترخيص لمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بإقتراح من هذه الهيئة مبني على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات⁵ والمقصود بالمزاد العلني المفتوح عرض الإمتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الإمتياز على أرضية لإنجاز مشروع إستثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة⁶.

أما المزاد العلني المحدود فيتمثل في عرض الإمتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا وفق الحاجيات الإجتماعية والاقتصادية وإمكانية الاستفادة من نقل التكنولوجيا، والذي يشارك فيه المستثمرون الذين توفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط⁷.

و منح الإمتياز يكون عن طريق المزاد العلني ، إما عن طريق المزايدات الشفوية ، إما بالتعهدات المختومة ، ويعلن قبل ثلاثون (30) يوما على الأقل عن طريق إعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل و ملصقات ، وعند الاقتضاء بأية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن ما يأتي:

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروف وكذا مدة الإمتياز.

¹ محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، المرجع السابق، ص 109.

² المادة 15 من الأمر 04/08، المرجع السابق.

³ شايب باشا كريمة ، المرجع السابق ، ص 87.

⁴ ج ر عدد 27 لسنة 2009.

⁵ المادة 09 من المرسوم 152/09، المرجع السابق.

⁶ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 152/09، المرجع السابق.

⁷ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 152/09، المرجع السابق.

- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر لإيداع التعهدات المختومة وكذا

تاريخ فرز هذه التعهدات.¹

و دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 152/09 و دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 يحددان نفس إجراءات المزايدات الشفوية وكذا طريقة إجراء التعهدات المختومة ، وتتم باقي إجراءات المنح كالاتي

- **المزايدات الشفوية** : يقوم الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى المعروف المذكور في الملصقات ، و تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف دينار (1000 دج) إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروف

- خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج) وبألفي دينار جزائري (2.000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروف خمسمائة ألف دينار جزائري .

ولا يتم الإعلان عن إنطفاء الشعلتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة نفسها ، وإذ لم تقع مزايدة خلال مدة إشتعال الشمعتين ، يعلن المزايد لصاحب العرض الذي أوقدت الشمعتان عليه ، ويتم الإعلان عن المزايد حتى تتم المزايدة مرة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروف ولا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها ، وإذا لم تجرى أية مزايدة تؤجل الجلسة التي تحدد لاحقا و يعلن عنها بنفس الاجراءات السابقة ، وإذا تساوى عرضان تجرى قرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزايد.

- **التعهدات المختومة** : عرض منح الإمتياز يقدم عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب بإستمارة معلومات مطابق للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع كفالة تمثل 10 % من مبلغ الثمن الأدنى المعروف للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه ، كما يمكن أن يرسل عرض المنح عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية في الإعلانات الإشهارية في مدة أقصاها آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ، ويترتب على الإيداع المباشر تسليم وصل .

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار باستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منها العبارة الآتية: " التعهد من أجل منح الإمتياز... الجزء رقم ... المزايد المؤرخ في ...".

يترتب على عرض منح الامتياز قانونا، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا، ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار، ويمكن أن يشارك في المزايد كل الأشخاص الذين يثبتون موطننا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا و يتمتعون بحقوقهم المدنية² ، ويشترط على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزايد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10% من مبلغ الثمن الأدنى المعروف للجزء الذين يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه ، ويجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات مصحوبا بالوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزايد في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العمليات.

وتدفع الكفالة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا نقدا أو بواسطة صك مؤشر يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسي عليه المزايد من ثمن المزايدة ، يسترد الكفالة التي سلمها المزايدين الآخرين أو ذوي حقوقهم ، بناءا على تقديم وديعة الدفع أو وصله

¹ المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09.

² المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09.

، بعد أن يضع المدير الولائي لأملاك الدولة عليه عبارة تشهد أن المزاود لم يتم إعلانه لصالح المودع¹.

- **فتح الأظرفة – مكتب المزاود** : يتم إجراء المزاود عن طريق المزايادات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة ، بواسطة لجنة فتح الأظرفة تنصب كمكتب المزاود .

فعند وقوع المزاود عن طريق التعهدات المختومة ، يجب على المتعهدين أن يحضروا إلى جلسات فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة ، إلا في حالة وجود مانع ناتج عن قوة القاهرة ، يستدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ، ليقدم كل واحد منهم تعهدا في عين المكان إعتمادا على العروض المذكورة من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة ، ويتم تحرير المحضر في الجلسة نفسها ، ويوقعه أعضاء المكتب (لجنة فتح الأظرفة) والراسي عليه المزاود ، ويقوم رئيس المكتب بتسوية جميع الإحتجاجات التي قد تحدث وقت المزاود أو بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له في شأن صفة المزايدين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة المزايادات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاود².

- **التوقيع على العقود و الانطلاق في الأشغال** : يكون التوقيع حالا على منح الامتياز من أعضاء المكتب والراسي عليه المزاود أو ممثله ، وإذا لم يتمكن هذان الأخيران ، وحرما من ذلك أو لم يعرفوا الإمضاء يشار إلى ذلك في المحضر .

ويعين الراسي عليه المزاود في المحضر موطنا داخل إقليم إختصاص دائرة مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وإلا صح تبليغه كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزاود. ويتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على القطعة الأرضية لفائدة الراسي عليه المزاود من طرف مدير أملاك الدولة ، وفي كلتا الحالتين يرخص بعملية منح الإمتياز عن طريق المزاود العلني المفتوح أو المحدود عن الأصول المتبقية والأصول الفائضة بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ، بناء على إقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

وتتجسد عملية الإنتفاع من القطعة الأرضية الممنوحة للمستفيد بمنح الإمتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة ، فور تسليم عقد الامتياز ، ويجب عليه أن يشرع في إنجاز مشروعه خلال المدة المحددة في دفتر الشروط ولا يجب تجاوزها إبتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء ويجب على المستفيد من حق الامتياز إنهاء الأشغال وتقديم المطابقة في أجل محدد من تاريخ تسليم رخصة البناء .

تمدد أجل إنطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال بسبب قاهر دون التقيد به وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد من حق الامتياز الوفاء بالتزاماته ، ولا يمكن إعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا يحول دون ذلك.

1 - 2 إجراءات منح الإمتياز عن طريق التراضي :

فإذا كان الأصل العام أن يمنح الامتياز عن طريق المزاود العلني وذلك وفقا لأحكام الأمر رقم 04/08 الذي يعد الإطار القانوني العام لمنح الامتياز غير القابل للتنازل ، فإنه استثناء يمكن منح الامتياز بالتراضي بعد ترخيص مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني

¹ المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، المرجع السابق.
² المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، المرجع السابق.

للاستثمار من بين المشاريع التي يمكن أن تستفيد من نمط التراضي والتي يجب أن تخضع للمجلس الوطني للاستثمار من طرف الوزير المكلف ترقيّة الاستثمار أو الوالي المختص إقليميا تلك المشاريع التي تكتسي نفعاً خاصاً للاقتصاد من حيث الانتاجية وتقليص الواردات وإنجاز السكنات وتوفير مناصب الشغل وتنمية المناطق المعزولة والمحرومة إذ يعرض الوزير المعني¹ أو الوالي المختص إقليمياً المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الإمتياز بالتراضي على المجلس الوطني للإستثمار².

و المشاريع التي يمكنها الإستفادة من الإمتياز بالتراضي على العموم هي:

- أن يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الانتاجية التي يمكنها أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للإستثمار³

- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة البنكية .

- تكون محدثة لمناصب شغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتعكسها على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحول التكنولوجي.

ومادام أن منح الإمتياز بالتراضي لا يتطلب إجراءات كإجراءات المزاد العلني وكذلك لوجود للجنة فتح الأظرفة ،

فإنه لا يتطلب مصاريف الملصقات والإعلانات والنشرات، فالمستفيد يكتفي بدفع زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الإمتياز ، مصاريف حقوق العقد المحرر من طرف إدارة أملاك الدولة ، حقوق التسجيل ، وكذا رسوم الشهر العقاري ويجب على المستفيد من الإمتياز أن يقدم مخطط دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه⁴ ، كما يجب عليه أن يظهر قدراته المالية من خلال تقديم مخطط تمويل للعملية إذ يبين هذا المخطط ما يلي:

- التكلفة المالية التقديرية .
 - مبلغ التمويل الشخصي، أي رأس المال الخاص بصاحب الإمتياز.
 - مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها⁵ .
- ما عدا هذا فإن الإجراءات المذكورة سابقاً والخاصة بمنح الإمتياز غير قابل للتنازل عن طريق المزاد العلني ، وسواء تعلق الأمر بمنح الإمتياز على الأراضي الخاصة التابعة للدولة أو المنح الواقع على الأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية المحددة في دفتر الشروط الملحقين بالمرسومين التنفيذيين 152/09 ، 153/09 وسواء تعلق الأمر ب:
- الأشخاص المسموح لهم بالاستفادة بالإمتياز وكيفية تقديم الكفالة والوكالة.

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 153/09، المرجع السابق.

² شايب باشا كريمة ، الإطار التشريعي لعقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، الجزائر ، بدون تاريخ .

³ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 153/09 ، المرجع السابق.

⁴ المادة 14 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 153/09 .

⁵ المادة 15 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، والمادة 14 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09، المرجع السابق.

- كيفية توقيع العقود
- كل أعباء والتزامات المستفيد من المنح.
- 2- الشروط الموضوعية : يتضمن هذا الجانب مجموعة من الشروط فمنها مايتعلق بالعقار محل الامتياز ، وأخرى تعني باستغلال العقار الموجه للإستثمار ، وكذا شروط مالية للتمكن من منح الامتياز .
- فرضت الشروط المتعلقة بالعقار إستنادا لنص المادة 02 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01، إذ أن لا يدخل في صنف الأراضي التالية:
- الأراضي الفلاحية .
- الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية.
- الأراضي الواقعة داخل محيطات البحث و استغلال المحروقات، ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة ذات الطابع الاجتماعي .
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية.
- كما يجب أن تكون الأراضي محل الامتياز ، تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو جماعاتها الإقليمية¹ ، كما أوجب المشرع الجزائري أن لا تكون مخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مؤسسة عمومية تابعة للدولة ، إلا أنه

في بعض الحالات كانت محل تنازل أو منح حق إمتياز لإنجاز مشاريع إستثمارية قبل إلغاء التخصيص²، وأن تكون الأرض محل الامتياز واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو مبين في قوانين التعمير.

أما الأصول المتبقية والأصول الفائضة المتواجدة داخل القطاعات المعمرة ، لايمكن أن تكون محل إمتياز ، وتكون محل تخصيص لفائدة مصالح عمومية ومؤسسات عمومية ذات طابع إداري ، وهو ما أكدته المادة 05 ف 02 المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ 05/ 02/ 2009/ ، ولهذه المادة تضمنت استثناء بموجب المذكرة رقم 10270 المؤرخة في 2009/09/27 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية،³ إذا كانت الأصول المتبقية والفائضة واقعة في القطاعات المعمرة وموجودة في مناطق مهياة (المناطق الصناعية ومناطق النشاط) يمكن أن تكون محل ترخيص بالامتياز لاستقبال مشاريع إستثمارية ، كما لم تستثن الأراضي التي تشكل جيوب عقارية من منح حق الامتياز لإنجاز مشاريع إستثمارية وهذا حسب المذكرة رقم 2037 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية⁴.

وتتمثل شروط الاستغلال للعقار المزمع توجيهه للمشاريع الاستثمارية ، والذي يمنح عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي لمدة تقدر بثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 /05/ 2009 ، المرجع السابق .

² المادة 83 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم ، المرجع السابق .

³ المذكرة رقم 10270 المؤرخة في 27 سبتمبر 2009 موضوعها الأصول المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية المحلة والقطع المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، منشورة في مجموعة النصوص ، لسنة 2009 ، ص 191.

⁴ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية المؤرخة في 18/04/2005، منشورة في مجموع النصوص ، لسنة 2005 ، ص 02.

ومحددة بمدة قصوى لا تتجاوزها وهي تسعة وتسعون (99) سنة¹، وحيث أن المستثمر المستفيد من منح الإمتياز يفترض أنه يعرف القطعة الأرضية أو الأصل العقاري معرفة جيدة فلا يمكنه المطالبة بأية ضمانات اتجاه الدولة .

وخلال مدة الإمتياز عند اكتشاف ممتلكات ثقافية ، معادن أو مناجم على باطن الأرض أو تحتها من طرف المستفيد وجب عليه إبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً ، والذي بدوره يعلم مدير الثقافة للولاية لاتخاذ الاجراءات اللازمة²، ويمكن لصاحب الإمتياز إستخراج رخصة البناء ، وتأسيس رهن رسمي لدي المصالح البنكية لاسيما على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض أو الأصل العقاري من أجل ضمان القروض المحتملة لتمويل المشروع باعتباره صاحب حق عيني على العقار .

عملاً بأحكام المادة 19 من الرسوم التنفيذية رقم 152/09، إذا كان محل الإمتياز قطعة أرض عارية يمكن لصاحب الإمتياز أن يطلب من إدارة أملاك الدولة وبعد الموافقة أن يستفيد من النازل أو التأجير من الباطن للمدة المتبقية من عقد الإمتياز مع شرط مقيد وهو إتمام المشروع الإستثماري وبدء النشاط الذي تم معاينته من طرف

الهيئات المخولة لذلك ، أما إذا تعلق الأمر بأصل عقاري مبني فيمكن لصاحب حق الإمتياز الاستفادة من التنازل على العقار بما فيه المبنى خلال خمس (5) سنوات يبدأ من تاريخ منح الإمتياز .

تتمثل الشروط المالية في دفع إتاوة سنوية خلال مدة الإمتياز والتي تدفع عند صندوق مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً ، وسواء تعلق الأمر بإمتياز ممنوح عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي ، مبلغ الإتاوة السنوية يحين كل فترة إحدى عشرة (11) سنة على أساس تقييم معد من طرف مصالح أملاك الدولة بالرجوع إلى السوق العقارية³ . كما يلتزم المستثمر بدفع الضرائب والرسوم الأخرى ، من تسجيل ، و شهر عقاري لعقد الإمتياز⁴ .

ثانياً: الشروط المتعلقة بالتعاقد

تتجلى الشروط التعاقدية بصدور المذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بفحوى الأمر 04/08 والتي تحمل رقم 7875 بتاريخ 30 / 06 / 2009 وتتضمن ما يلي:

- إلزام الدولة على الحرص الصارم لاحترام البنود المنصوص عليها في دفتر الشروط الواجب إرفاقه بالعقد الإداري المتضمن منح حق الإمتياز .
- منع كل تنازل عن حق الإمتياز قبل إنجاز المشروع.
- منع الأيجار من الباطن .
- الإنجاز الفعلي للمشروع باشتراط التأكيد على ذلك بشهادة المطابقة والمعاينة لدخول حيز التنفيذ المشروع من طرف الهيئات المختصة بذلك . خاصة لجنة المساعدة على تحديد

¹ المادة 04 من الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، المرجع السابق .

² المادة 23 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 ، المرجع السابق .

³ المادة 9 من الأمر 04/08 ، المرجع السابق.

⁴ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 372 بتاريخ 14/01/2010 ، موضوعها التكاليف الناجمة عن إعداد عقد الإمتياز ، منشرة في مجموعة النصوص ، لسنة 2010 ، ص45.

الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار. المتابعة المنتظمة لإنجاز المشروع واحترام الالتزامات الواقعة على عاتق المستفيد من حق الامتياز عن طريق دورات تفتيش منتظمة.

- إدراج بصفة إلزامية البنود والشروط الرئيسية المعنية بالعقد الإداري.
- تكريس ملكية البنايات المقامة والتي تم إتمام إنجازها وبدأت في النشاط وفقا لرخصة بناء في إطار إنجاز المشروع الاستثماري بعقود توثيقية لصاحب الامتياز.

الفرع الثاني: التعديلات الجديدة في الأمر 04-08 ودورها في تشجيع الاستثمار

رغم تبني السلطات العمومية خيار الامتياز غير القابل للتنازل بموجب الأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 حماية للعقار الصناعي من المضاربة وتقليص الأراضي التابعة للدولة فإنه مع مرور عامين تدخل المشرع بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، وبعض قوانين المالية المتعاقبة للمرحلة قبل 2016 بترخيص الامتياز على هذه الأراضي بالتراضي حيث عرفت سيطرة الولاية على توزيع أراضي الأملاك الخاصة ذات الاستعمال الاستثماري مع تطور العملية بصدور قانون المالية لسنة 2013-2015 والتي سنعالجها كما يلي :

أولا : محتوى تعديل قانون المالية 2011

بعد إستدراك ثقل إجراءات منح الامتياز بالتراضي بموجب الأمر 04/08 الذي اشترط ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من مجلس الوزراء .

فإنه طبقا للمادة 05 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فالوالي يرخص بالامتياز بالتراضي ، وبناءا على اقتراح اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي الواقعة ضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات على أن تتولى إدارة أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز خاضع لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري ،الذي يسمح للمستثمر الحصول على رخصة البناء وتوقيع رهون عقارية.

تم تعديل المادة 09 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لصالح السادة الولاية ومنحهم الترخيص بالتراضي في منح الامتياز للعقار الصناعي على مستوى اقليم الولاية بدراسة مسبقة من قبل اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار ، هذا ويخضع ترخيص الوالي إلى موافقة وزير القطاع .

ثانيا : محتوى تعديل قوانين المالية لسنة 2013-2015

من أجل رفع العبئ على السلطات المركزية في توزيع العقار الصناعي وتخفيف شروط الاستفادة لدى المستثمرين وتدخل المشرع بتعديلات قوانين لسنة 2013-2015 في تكريس اللامركزية في توزيع العقار الصناعي ، وذلك برفع شرط موافقة وزير القطاع على قرار الوالي المانع أو المرخص بالوعاء العقاري الموجه للاستثمار ، بحيث نصت المادة 48 من قانون المالية 2015 " يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناءا على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف ، كما يتطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات..."، وهو غطاء جاء لتبسيط الإجراءات وتسهيل عملية الحصول على العقار الصناعي للمستثمرين.

وجاء تدخل السلطات مرة أخرى على حساب ضمانات التشريع التي أقرها الدستور ، بموجب قانون المالية لسنة 2015 بتعديل المادة 05 من الأمر 04/08 ، وذلك من خلال إلزام المستثمر بتقديم طلب لدى المديرية الولائية للصناعة والمناجم ، والتي يجب أن تبدي رأيها في المشروع بعد الدراسة في مدة لا تتجاوز ثمانية (08) أيام ، ليرسل الملف إلى الوالي الذي يصدر قرار منح الإمتياز الذي يبلغ قراره للمستثمر ثم يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية والتي تتولى إعداد عقد الإمتياز ملحق بدفتر شروط في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام وبدون أن يتجاوز مدة شهر واحد (01) من استلام الملف من الولاية ، وفي حالة رفض الملف تلزم الإدارة إبلاغ المستثمر في غضون أسبوعين.

ثالثاً: دور هذه التعديلات في تشجيع استثمار

مما سبق ذكره فإن الأمر الصادر في 2006 تناول إجرائين مهمين المنح والتنازل تميز الإجراء الأول لفترة من الزمن بعدة مزايا ، فاستعمال أسلوب التراضي في الأماكن المنعزلة أو المتواجدة خارج بلديات الولاية السكنية المعمرة من شأنه تشجيع الاستثمار بإدماج هذه المناطق في الاستثمار ، كما من شأنه تبسيط الإجراءات المعتمدة لمنح الإمتياز ، إلا أن هذا الأخير قد يمس الحافظة العقارية للدولة خاصة وأن المجلس الوطني للاستثمار يمنح الإمتياز بالتراضي مهما كان موقع القطعة الأرضية إذا كان المشروع مستفيداً من نظام الإتفاقية، أما إجراء التنازل فكان مستحب عند معظم المستثمرين لما له من مزايا أهمها امتلاك العقار محل الإمتياز.¹

أما بخصوص الأمر 04/08 المؤرخ 01 سبتمبر 2008 و الذي يلغي الأمر السابق الذكر فإنه يتميز عن الأول باستغناء المشرع على إجراء التنازل واعتماده على أسلوب المزايا العلني والتراضي بصورة مختلفة حيث ركز على دفتر الشروط وأدمج بين النظام المركزي و اللامركزي بنوع من الوضوح والدقة مقارنة بالأمر السابق ، فإعطاء صلاحيات منح الإمتياز للوزراء من شأنه التأثير على السير الحسن لمناخ الاستثمار ما يعيب على هذا الإجراء أيضاً طول الإجراءات بسبب اكتظاظها عند الوزراء ومرورها بعدة مراحل وصولاً إلى قرار المنح

أما بخصوص قانون المالية 2011 فإنه أعاد منح الاختصاص إلى الوالي دون منازعا للترخيص بالإمتياز توسيعاً لتطبيق نظام اللامركزية تسهيلاً لعملية منح الإمتياز خاصة مع اعتماده أسلوب التراضي ، وسرعان ما تغير الوضع واستغنى عن موافقة الأخير و أضاف في المقابل موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم إذا كانت الأراضي واقعة داخل حدود مدينة جديدة وعليه فإن هذا التغيير يؤثر سلباً على تشجيع الاستثمار بسبب عدم الاستقرار القانوني للإجراء ات.²

نستنتج مما سبق ومن إجراء التراضي المعتمد لمنح الإمتياز أنه رغم بساطته إلا أنه يعيب عليه ابتعاده عن تطبيق مبدأ الشفافية والمنافسة مما يؤدي إلى انتشار البيروقراطية.

¹ المواد 5،6 و 10 من الأمر رقم 11/06 ، المرجع السابق

² قانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي 2011 ، المرجع السابق.

خلاصة الفصل الأول

نستخلص من الفصل الأول من أن عقد الامتياز عقد إداري يبرم بين شخصين أحدهما من أشخاص القانون العام و الآخر من أشخاص القانون الخاص بهدف استغلال الوعاء العقاري لاستيعاب مشروع استثماري وفق شروط شكلية و تنظيمية تضم إجراءات قانونية و شروط شكلية.

والهدف المرجو من هذه الشروط التنظيمية والشكلية تشجيع الاستثمار ،حيث أن حسن إستغلالها وفقا للقانون ولإجراءات منح الامتياز دور كبير في تشجيع الاستثمار إذا اعتمد المشرع على الاستقرار التشريعي ،كما أن كثرة التغييرات في القوانين يؤثر سلبا على الرقي بالاستثمار.

كما أن عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي متميز ومختلف عن سائر العقود الأخرى حتى عن عقد الإمتياز في المرافق لعامة فهو عقد إداري ولكنه يتماشى مع المجال الإستثماري ، ولقد وسع المشرع الجزائري من مجال تطبيق هذا العقد ليشمل كل العقارات التي تحوزها الحافطة العقارية عدا العقارات المنصوص عليها في المادة 02 من الأمر 04-08.

الفصل الثاني

آثار نظام عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي
و آليات انقضائه والمنازعات الناشئة

والمنازعات الناشئة عنه

يترتب عن عقد الامتياز آثار قانونية عند إبرام الهيئة المتعاقدة والمتمثلة في ادارة أملاك الدولة والمستثمر من جهة أخرى وفقا لدفتر شروط وإجراءات قانونية كما فصلنا فيه في الفصل السابق ، ولتنفيذ هذه العقود تتطلب وسائل قانونية مناسبة ، ومن بين تلك الآثار القانونية والتي تتعكس في الحقوق والالتزامات الملقاة على الأطراف المتعاقدة ، لتعد بذلك واجب قانوني يترتب الاخلال بها منازعات تنشأ في مرحلة إبرام العقد أو تنفيذه. تعد المنازعة في عقود الامتياز أمر لا بد منه، إذا تم الاحتكاك بين الأطراف المتعاقدة التي تتفاوت مصالحهم بين التي ترقى إلى تشجيع الاستثمار وبين الهادفة إلى تحقيق أكثر ربح ممكن خاصة هذا النوع من العقود يمتد إلى فترات طويلة.

وعقد الامتياز له احتمالية وجود طرف إما وطني أو أجنبي وهذا الأخير عادة ما يفضل إلى حل نزاعاته الناشئة عن عقد الامتياز إلى سبل تم فرضها بالمعاملات الاقتصادية والدولية بداية من الوسائل الودية والتي لها مكانة في تسوية المنازعات الناجمة عن المعاملات الاقتصادية الدولية إلى جانب القضاء الذي يعتبر الطريقة الأخيرة لحل النزاعات والذي بدوره لا يقل أهمية من هذا الأخير ، ومما سبق من تقديم سنعالج هذا في مبحثين ضمانات تعاقدية و هي الآثار القانونية المترتبة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي ونهايته في مبحث أول ، و ضمانات لفض المنازعات الناشئة عن منح الامتياز ووسائل الفصل فيها في مبحث ثاني .

المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي ونهايته

إن كل عقد مستوفي للشروط الشكلية والموضوعية تتولد عنه آثار قانونية وجب على الأطراف المتعاقدة معرفتها، فالعقود الادارية تختلف في إبرامها باختلاف أطرافها فالأشخاص المعنوية العامة لها امتيازات لا يملكها الشخص الخاص وتتمثل في امتيازات السلطة العامة ، وبالمقابل ترتبت على هذه السلطة التزامات لا بد من التقيد بها اتجاه المتعاقد معه ، وبالمقابل فهذا الأخير عليه التزامات مترتبة من العقد المبرم بينه وبين الشخص المعنوي العام ، وهذا دون التعسف في السلطة من طرف الادارة في عقد الامتياز ، حيث تم منح حقوق من طرف المشرع للمستثمر لضمان حمايته والمعترف بها دستوريا .

المطلب الأول: حقوق والتزامات صاحب الامتياز وآثارها في تشجيع الاستثمار

كرس الأمر 04/08 مجموعة من الحقوق لفائدة المستثمر متصلة بعقد الامتياز على أساس أن ما يدفع هذا الأخير للاستثمار في مجال العقار الصناعي هو الامتيازات التي سيحصل عليها ، إضافة أن هذه الحقوق التي أوردتها الدولة لصالح المستثمر تعود بأهداف تنموية وتشجيعية للاقتصاد الوطني ، وبالتالي يعود بالفائدة للطرفين ، وكذلك رتب المشرع التزامات على عاتق المستثمر وفرض عليه احترامها.

الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من الامتياز

يبدأ التنفيذ الفعلي للعقد عند بداية الانتفاع ، أين يترتب عند إبرام عقد الامتياز مجموعة من الحقوق والالتزامات ، وهذا بموجب محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة ، والذي نصت عليه المادة 20 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 " تتجسد عملية حيازة القطعة الارضية الممنوحة للانتفاع بها عن طريق منح الامتياز بمحضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة " وبلاستفادة من القطعة الارضية يستفيد المستثمر بمجموعة من الحقوق (أولا) ، ويتحمل مجموعة من التزامات (ثانيا).

أولا : حقوق المستفيد من الامتياز في المجال الصناعي

وهي تلك الضمانات المقدمة للمستثمر بمنحه الامتياز، فمن خلال التحليل الدقيق لأحكام الأمر 04/08 السالف الذكر، نلاحظ أن المستفيد من الامتياز يتمتع بصلاحيات المالك باستثناء جزء من حق الملكية المتمثل في الحق التصرف في العقار محل الامتياز، عندما أجاز المشرع للمستثمر الحصول على التراخيص القانونية، الحقوق العينية والمتمثلة في الحق في إنشاء الرهن الرسمي ، وتكريس ملكية البنايات المنجزة ، والحق في التنازل عنها والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز.¹

1 - الحق في الحصول على تراخيص قانونية:

لقد منح المشرع لصاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي الحق في تشييد بنايات وإقامة منشآت فوق القطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة محل الامتياز ، والذي يستلزم عليه من استصدار رخصة بناء ، وهو يعتبر حق مكرس طبقا للمادة 11 من الأمر 04-08 ،

¹ عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، كريمة فردي ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري ، قسنطينة، السنة الجامعية 2018/2019، ص 293

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

كذلك بالرجوع لأحكام القانون 25/90 المعدل والمتمم المتضمن قانون التهيئة والتعمير ، كما يعد استصدار رخصة البناء مكفول دستوريا .

في حين أن صاحب الامتياز لا يعد مالكا عند إقامة مشروعه الاستثماري ، أين يتعارض مع مضمون المادة 11 من الأمر 04/08 ، لكن ما جاء في أحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كليات تحضير رخصة البناء وتسليمها¹، بينت أن طلب رخصة البناء لا يكون فقط من المالك الأصلي للأرض ، إذ يمكن للأشخاص الطبيعية والمعنوية الأخرى ، والذي لم يتم الإشارة إليهم في القانون 25/90، فمن خلال هذه المادة يمكن أن يتأسس حق إستصدار رخصة البناء لصاحب الامتياز بموجب العقد الاداري الذي ينص على منح هذه الأرضية لهذا الأخير في إطار الامتياز.

2 – الحقوق العينية العقارية المترتبة عن عقد الامتياز :

أ – **حق الملكية :** تطبيقا لنص المادة 13 من الأمر 04-08 أنه عند إتمام المشروع الاستثماري تكرر وجوبا ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرضية موضوع الامتياز وبمبادرة من هذا الأخير ويكون بعقد موثق ، والذي يكون بإتمام المشروع ، وحق الملكية المكرس بموجب عقد الامتياز هو حق ذو طبيعة خاصة يجعله يقترب من الحقوق العينية التبعية ، لأنه يعتبر حقا أصيلا ، بل يتفرع من حق الامتياز ، ونجد تطبيقاته في نص المادة 675 فقرة 3 من القانون المدني ، ويسمى هذا الحق في بعض القوانين المساطحة ، وهذا ما جعل المشرع

يعتبره حقا عينيا ، حتى يستطيع المساطح أن ينتفع بتلك الأبنية والمنشآت التي يشيدها لمدة طويلة لا تتجاوز الخمسين سنة ، وهذا الحق يقتضي تسجيله في دائرة الشهر العقاري².

كما يرتب عقد الامتياز زيادة على الملكية للمباني حق عيني آخر هو حق الانتفاع وحق الارتفاق اللذان يعدان من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة من حق الملكية .

أ – **1 حق الانتفاع:** لقد جعل المشرع الحق العيني الناتج عن الامتياز قابلا للتنازل واعتبره عنصرا من عناصر حق الملكية ، وهذا ما نصت عليه المادة 14 من الأمر 04/08 " تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل " حيث وصف المشرع الحق العيني العقاري بأنه حق الملكية ، وهذا ما يظهر في عنونة الباب الثاني من القانون المدني بتجزئة حق الملكية وتطرق الى حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن ،

وعند انتهاء المدة القصوى والمحددة بتسعة وتسعون سنة (99) إذا كان الأصل الممنوح عبارة عن قطعة أرضية شاغرة أين أصبح المستثمر مستأجرا لهذه الأخيرة ، أما اذا كان الامتياز الممنوح عبارة عن مبنى فتقوم الدولة بإسترجاع الأصل ، وعند قيام المستثمر بتشييد القطعة الأرضية يصبح مالكا للبناء ومستأجرا للأصل .

أ – **2 حق الارتفاق :** نصت عليه المادة 05 من دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي 152/09 " ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الايجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية ... " عرف المشرع حق الارتفاق بموجب المادة 867 من القانون المدني ، ونجد أن دفتر

¹ المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر عدد 07 ، المؤرخة في 2015/02/12.

² عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار ، لكحل مخلوف ، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق ، جامعة باتنة 1 – الحاج لخضر ، السنة الجامعية 2017/2018 ، ص 187.

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

الشروط الملحق في مادته الخامسة قد ميز بين الارتفاقات الايجابية والتي تعد حقا ينتفع به المستثمر وبين الارتفاقات السلبية التي يتحملها المستثمر ، وكلا النوعين يرتبهما حق الامتياز.
ب - الحق في انشاء الرهن الرسمي :

للمستفيد من الامتياز الحق في انشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر اقامتها على الأراضي الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تحت مباشرته فقط¹.
وطبقا لما ورد في القانون المدني فإنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه،² كما يجب أن يكون المال المرهون عقارا.³

فالمشرع خول لصاحب الامتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز ، هنا يظهر الاختلاف بين التشريعات ، وهنا تظهر مشاكل في هذا المجال بالإضافة إلى أنه يشترط أن يكون المال المتعامل به مما يمكن بيعه بالمزاد العلني⁴ ، وهذا ما يتضارب مع واقع البنوك التي ترفض طلب المستثمر الذي يقدم حق الامتياز كحق عيني لضمان أي رهن رسمي لكونه لايمكن بيعه بالمزاد العلني⁵.

3- منح آجال اضافية للمستثمر لاستكمال مشروعه: أعطى المشرع بناء على المادة 21 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر أجل إضافي لاستكمال مشروعه الاستثماري مقرا أنه لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء ، يمكن منحه أجلا اضافيا يتراوح من سنة (01) إلى ثلاثة سنوات (03) حسب طبيعة وأهمية المشروع.

أما في حالة عدم اتمام المشروع عند اتمام الأجل الاضافي يؤدي إلى إسقاط الحق الى دفع الدولة تعويضا مع فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية ، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض ، يتم تحديد فائض القيمة من قبل إدارة أملاك الدولة.⁶

ثانيا- التزامات المستفيد من الامتياز في مجال العقار الصناعي

لا يوجد اختلاف في الالتزامات الواقعة على عاتق صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي كثيرا عن التي مقررة في مجال القواعد العامة وهذا ما يجعل الامتياز هنا يقترب من الامتياز في المجالات العامة ، فمن أبرز الالتزامات الواقعة على المستثمر هو احترام ما جا به دفتر الأعباء مع التزامه بدفع ما عليه من مصاريف وضرائب وكذا احترام الارتفاقات والممتلكات الثقافية .

1- احترام بنود دفتر الشروط:

¹ المادة 11 من الأمر 04/08 ، المرجع السابق .

² المادة 884 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق.

³ المادة 886 فقرة أولى من نفس القانون .

⁴ الفقرة الثانية من نفس المادة.

⁵ صفية صالح ، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار ، مذكر ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، السنة الجامعية 2017/2018 ، ص 43

⁶ عبد الغني حسونة ، نظام عقد امتياز استغلال العقار الصناعي كأرضية للاستثمار الأجنبي ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، المجلد 8 العدد 1 (2018) ص 29- 44 .

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

يعد دفتر الشروط أهم الذي يختص به عقد الامتياز في القواعد العامة عن العقود المتداولة في القانون الخاص ، اذ من خلاله تتضح امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الادارة المانحة لعقد الامتياز فعدم القدرة على مناقشة الشروط المنصوص عليها في دفتر الأعباء خلال مدة العقد جاء به المرسوم التنفيذي 152/09 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية ، بأن تتضمن كل دفاتر الشروط لعقود امتياز في مجال العقار الصناعي بند يتضمن منع تأخير حق الامتياز وبيعه من الباطن وفي حالة الاخلال بأحد الشروط يمكن للإدارة صاحبة الامتياز ممثلة في ادارة أملاك الدولة من اللجوء الى القضاء قصد اسقاط حق الامتياز.¹

2- الالتزام بتحمل الأعباء المالية:

يلتزم بتحمل المستفيد من الامتياز كل المصاريف الناتجة عن منح الامتياز لاستفادته حق الامتياز ، كما عليه تحمل دفع الاتاوة السنوية مقابل عقد الامتياز حسب ما جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في مادته 09

على المستفيد من حق الامتياز تسديد إتاوة إيجارية سنوية من القيمة التجارية للقطعة الأرضية تحدد قيمتها من قبل إدارة أملاك الدولة بنسبة 20/1 (5%) من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز ، هذا ويتم تحيين الإتاوة الإيجارية السنوية عند انقضاء فترة 11 سنة بناء على تقييم تعدده ادارة أملاك الدولة. كما أشار دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 على المصاريف التي يتحملها المستثمر² في البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³، كما يلتزم صاحب الامتياز بمجرد رسوه على المزاد العلني كل أنواع الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى، وعليه أن يستوفي بكل الأعباء بمجرد الانتفاع بالقطعة الأرضية وأن يخضع لكل التنظيمات دون طعن ضد الدولة⁴.

3- الالتزام بإبلاغ عن كل ممتلك ثقافي عثر عليه :جاءت المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152//09 على أنه تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية ، خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية ، والتماثيل والميداليات والمزهريات والكنوز والنقود والأسلحة وكذا المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكتشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز ، إذ وجب على صاحب الامتياز أن يبلغ عن جميع الممتلكات المكتشفة على الأرضية إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا والذي بدوره يق وم بإعلام مدير الثقافة المحلي.⁵

¹ ذيب لخضر ، عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق جامعة زيان عاشور الجلفة ، السنة الجامعية 2016/2017 ، ص 48.

² المادة 14 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المرجع السابق.

³ سماعيل زهرة ، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي ، كلية الحقوق جامعة محمد الصديق بن يحيى -جيجل ، السنة الجامعية 2015/2016 ، ص 77.

⁴ المادة 13 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 ، المرجع السابق.

⁵ القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر عدد 44 لسنة 1998.

4 – الالتزام بمنع التنازل عن الامتياز قبل اتمام المشروع : لأن ذلك من شأنه التلاعب في العقار الصناعي مما يؤدي بالإضرار بالاقتصاد الوطني.¹

5 – إحترم التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة: أوجب المشرع على صاحب الامتياز أن ينجز مشروعه الاستثماري أو أن يقوم بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في دفتر الشروط² مع مراعاة الشروط والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة.³

الفرع الثاني : حقوق والتزامات مانح حق الامتياز في المجال الصناعي

مقابل الحقوق المترتبة لصالح المستفيد من الامتياز فالإدارة مانحة حق الامتياز تتمتع بجموعة من الحقوق التي يجب على المستثمر الاستجابة لها ، كما أوجب المشرع فرض التزامات على الهيئة المانحة للامتياز والتي يجب التقيد بها، وكل هذا سنقوم بعرضه وتوضيحه ، حقوق مانح الامتياز (أولا) ، إلتزامات هذا الأخير (ثانيا).

أولا : حقوق مانح الامتياز في مجال العقار الصناعي:

1 – الحصول على الاتاوة الإيجارية: تعد الحصول على الإتاوة الإيجارية من أهم الحقوق والتي تقع على عاتق المستفيد من الامتياز بدفع إتاوة إيجارية سنوية عوض تسديد ثمن الشراء وذلك مقابل الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الامتياز وهو العائد الذي تحصله إدارة أملاك الدولة تبعا للإجراءات المنصوص عليها في قوانين المالية وتدخل هذه الاموال ضمن عائدات الخزينة العمومية.⁴

2 – استعمال الرقابة على الااضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة:

تعتبر الرقابة سلطة تتمتع بها الإدارة والتي تعد من الآثار المترتبة على العقد الإداري وذلك من أجل إشراف المصلحة المتعاقدة على تنفيذ العقد للتحقق من إحترام دفتر الشروط من قبل المستفيد من حق الامتياز وتستمد حقها من الرقابة من النصوص المدرجة في العقد رغم أنها لا تعد سلطة مطلقة بحيث لا تتعدى مبدأ المشروعية.⁵

وأقرت المادة 38 من القانون 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية حيث تتمتع إدارة أملاك الدولة في اطار اختصاصتها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الوطنية الخاصة ، يمكنهم الحصول على أية وثيقة تتعلق بتسيير تلك العقارات أشروط إقتناءها وحيازتها أو استعمالها.

وجاء في نص المادة 12 من الأمر 04/08 بأن الدولة تتخذ إجراءات إسقاط عقد الامتياز ولا يكون هذا إلا بعد رقابة مدى تطبيق صاحب الامتياز للالتزامات المترتبة في دفتر الأعباء ، وهذا ما يدل على متابعة الدولة عن طريق أجهزتها لمسار المشروع الاستثماري .

3- سلطة التعديل في دفتر الشروط: يعد هذا الحق سلطة غير مطلقة وهي مستمدة من المصلحة العامة ، بحيث يمكن للمصلحة المانحة للامتياز تعديل العقد أين ما دعت الظروف

¹ كريمة فردي ، المرجع السابق ، ص 306.

² المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 ، المرجع السابق.

³ بوشنة ليلي ، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر 04/08 ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، السنة الجامعية 2012/2013 ، ص 89.

⁴ المادتين 121 و 122 من القانون 30/90 المعدل والمتمم ، المرجع السابق.

⁵ بوشنة ليلي ، المرجع السابق ، ص 95.

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

ذلك ، وظهرت تلك في تحيين الإتاوة الإيجارية السنوية عند انقضاء فترة تعادل 11 سنة من الانتفاع¹.

2- الحق في فسخ عقد الإمتياز: حرص المشرع على ترتيب الجزاء على المستفيد من الإمتياز الذي أخل بدفتر الشروط المحدد لاستغلال القطعة الأرضية عن طريق اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة كون أن الإدارة لها الحق في فسخ العقد مع الطرف المتعاقد معها في أي وقت وباتفاق بين الطرفين ، إدارة أملاك الدولة وبمبادرة من مديرها المختص اقليميا وذلك كعقوبة منها بسبب عدم الالتزام بدفتر الشروط من طرف صاحب الإمتياز والإخلال به ، ويسبق الفسخ بتوجيه إعدارين للمستثمر عن طريق رسالة واستلام إشعار بالاستلام.

كما يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تسحب حق الإمتياز في حالة تهاون صاحب الإمتياز كل أو جزء من بنود دفتر الشروط أو تعديل في المشروع بنشاطات غير واردة في هذا الأخير ، وهذا مانصت عليه المواد 14، 18، 21 من المرسوم التنفيذي 07-23، ويكون سحب الإمتياز بنفس طريقة منحه وتتم عن طريق إدارة أملاك الدولة.

ثانياً: التزامات مانح الإمتياز في مجال العقار الصناعي

في سبيل تطوير الاستثمار الوطني والأجنبي كان لازاما على الدولة أن تتدخل لوضع مناخ مناسب لانجاز المشاريع الاستثمارية وعليه سنتطرق للالتزامات التي من شأنها أن توفر مناخ للاستثمار.

1- الالتزام بإعداد عقد الإمتياز: تتولى إدارة أملاك الدولة على مستوى إقليم كل ولاية إعداد العقد الإداري ، والذي نصت عيه المادة 10 من الأمر 04/08 ويكون مرفقا بدفتر الشروط ويستلم صاحب الإمتياز بنسخة منه بعد إجراء ات الشهر بالمحافظة العقارية في أجل لا تتعدى عشرة أيام (10) والذي جاء ت به المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 05794 بتاريخ 11 جوان 2013، وهذا للإسراع في إعداد رخصة البناء والقروض لتمويل المشروع لصالح المستفيد من حق الإمتياز.

2 - الالتزام باحترام بنود عقد الإمتياز: تتلزم إدارة أملاك الدولة باحترام بنود دفتر الأعباء ، سواء كانت ضمنية أو صريحة ، فالقاضي يضيف إلى التزامات المتعاقدين التي وردت في العقد ما تقضي به القواعد القانونية المكملة ، من بين هذه الالتزامات منح الترخيص اللازمة لإبرام العقد الإداري من بينها قرار المنح الصادر عن الوالي والذي على أساسه يتم إعداد العقد الإداري ، كما يجب على الهيئة الإدارية المانحة للإمتياز تنفيذ الالتزام المترتبة عن توقيع العقد من الطرفين وشهره ، إذ وجب على هذا الأخير تسليم الوعاء العقاري المراد منحه².

2 - الالتزام بتوفير مناخ يشجع الاستثمار: صدرت مذكرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 1165 فيما يخص توفير مناخ يشجع الاستثمار سواء كان وطنيا أو أجنبيا من خلال تحسين شروط استقبال المستثمرين وذلك من خلال مايلي:

- استقبال المستثمرين بشكل لائق.

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 152/09 ، المرجع السابق.

² لكل مخلوف ، المرجع السابق ، ص 244.

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

- شرح وتوضيح وتوجيه المستثمرين فيما يخص الاستفادة من العقار الموجه للاستثمار.

- التكتل ومعالجة المشاكل المرفوعة من طرف المستثمرين بالسرعة المطلوبة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال.

وعملت الدولة الممثلة في هيئاتها على عصرنة الإدارة القائمة على منح حق الامتياز، (إدارة أملاك الدولة) وذلك من خلال تقليص آجال تسليم عقود الامتياز مع تخفيف الإجراءات، وكما عملت الحكومة على إنشاء مناطق صناعية لتوفير الأوعية العقارية للمستثمرين وتسهيل الوصول الى العقار الصناعي، وتعبئة الأصول الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية، وفي هذا الصدد جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ببعض الأحكام التي من شأنها تحسن مناخ الاستثمار بالعديد من التدابير لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر وذلك بتبسيط إجراءات الاستفادة من العقار الاقتصادي من خلال الشباك الوحيد على المستوى المحلي بدلا من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، كما جاء القانون 09/16 المتضمن قانون الاستثمار بإجراءات جديدة كالتسجيل عوض الشباك الوحيد التابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.¹

المطلب الثاني: آليات انقضاء عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

نهاية عقد الامتياز قد تكون بانتهاء الفترة المتفق عليها في العقد بين الطرفين، أو باسترجاع القطعة الأرضية من طرف الهيئة المانحة لحق الامتياز قبل انتهاء مدة العقد إما بفسخه أو بإسقاط صاحب الامتياز في حال ارتكابه مخالفات تؤدي بالإخلال بعقد الامتياز، كما يمكن فسخ العقد من طرف القاضي بطلب من الإدارة المانحة للامتياز، فكل هذا سنقوم بمعالجته في فرعين، النهاية الطبيعية لعقد الامتياز (فرع أول)، النهاية الغير طبيعية له (فرع ثاني).

الفرع الأول: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

لعنصر الزمن دور هام وجوهري في عقود الامتياز كباقي العقود الأخرى، ولكن ما يميز هذه العقود أن المدة الزمنية طويلة نسبيا، والذي يتناسب مع طبيعة المشاريع ولكي يتسنى لصاحب الامتياز إسترجاع أمواله التي صرفت أثناء انجاز المشروع، وبالتالي فالنهاية الطبيعية لعقد الامتياز تحل بانقضاء المدة الزمنية المحددة²، لكن تحديد مدة الامتياز لا تحول دون تجديده إذا كانت النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لذلك³، تتجسد النهاية الطبيعية لعقد الامتياز بطريقتين انتهاء مدة الامتياز أولا، بتنفيذ موضوع الامتياز ثانيا.

أولا: إنتهاء مدة الامتياز الأولى

تكون النهاية الزمنية لعقد الامتياز بانقضاء الفترة المحددة في العقد، وهذا لا يمنع لصاحب الامتياز من تجديده كون أن نظام الامتياز من العقود طويلة الأجل، وهذا لكي يتسنى لصاحب الامتياز استرداد الأعباء المالية التي كانت على عاتق المستثمر فإن مختلف القوانين والتنظيمات التي تناولت عقد الامتياز تقر بالمدة لعقد الامتياز كما جاء في المادة الرابعة من

¹ بيان مجلس الوزراء المنعقد في 22 يوليو 2015.

² مراد بلكعبيات، المرجع السابق، ص 95.

³ جدور فوزية، عقد الامتياز في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019، ص 85.

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

الأمر 104/08¹ حيث حددت مدة أدناها ثلاثة وثلاثون سنة (33) قابلة للتجديد مرتين أقصاها تسعة وتسعون (99) سنة²، ويعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية فبمجرد حلول المدة المتفق عليها ينقضي العقد وهذا ما كرسه المرسوم التنفيذي 153/09³.

وعند عدم تجديد العقد من طرف صاحب الامتياز تلتزم الدولة بتسديد حق البنايات المشيدة عليه بصفتها صاحب الأصل العقاري⁴.

- **تجديد مدة عقد الامتياز** : يمكن لصاحب الامتياز أن يجدد عقد الامتياز بعد إنتهاء المدة المتفق عليها وتكون إرادة التجديد صريحة من قبل طرفي العقد وهذا وفقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 152/09⁵ ودفتر الشروط الملحق به الذي أقر بإمكانية تجديد العقد⁶، وكذا دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي 153/09⁷.

من هذه القراءة في النصوص القانونية الصادرة والموضحة لكيفيات منح حق الامتياز وشروطه يتضح أن تجديد عقد الامتياز لا يكون إلا بنص قانوني وبشكل صريح وإلا كان العقد باطلا⁸.

ثانيا: نهاية عقد الامتياز بالتنازل : كما يمكن لعقد الامتياز أن ينتهي بالتنازل عنه من صاحب الامتياز إلى الغير وفقا لنص المادة 14 من الأمر 04/08، فبهذا يكون الانتهاء للمستفيد الأول من حق الامتياز يبقى ساري المفعول بالنسبة للمستثمر الثاني، وبالتنازل عن الحق العيني من طرف صاحب الامتياز تنجر عنه التزامات على عاتقه لصالح المتنازل له والمتمثلة في ما يلي :

- يلتزم بنقل الحق العيني العقاري بعد الشهر بعقد التنازل طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني.

- يلتزم بتسليم عقد التزم التنازل، وأن يلتزم بعدم التعرض الشخصي له ماديا ولا معنويا.

- على صاحب الامتياز إعلام إدارة املاك الدولة قبل إجراء أي معاملة على حق الامتياز، وهذا تحت طائلة البطلان⁹.

الفرع الثاني: النهاية الاستثنائية لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

قد ينتهي عقد الامتياز كسائر العقود قبل المدة المحددة لنفاذه ولكن عقد الامتياز ينفرد دون سائر العقود الادارية الأخرى بخاصيتين صلة العقد بالأصل العقاري والتي تزيد من فرصة نهاية العقد قبل ميعاده المحدد، وجسامة المبالغ المالية التي يستلزمها المشروع الاستثماري تستوجب حماية صاحب الامتياز، ويرتب المستثمر مع الادارة الائتزام بتنفيذ مضمون وجوهر العقد وفق الشروط المحددة لذلك.

¹ المادة 04 من الأمر 04/08، المرجع السابق.

² المادة 18 من الرسوم التنفيذية 152/09، المرجع السابق.

³ المادة 12 من المرسوم 153/09، المرجع السابق.

⁴ بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 150.

⁵ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 152/09، المرجع السابق.

⁶ المادة 24 من دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي 152/09، المرجع السابق.

⁷ المادة 03 من دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي 153/09، المرجع السابق.

⁸ سماعيلي زهرة، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 96.

⁹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09، المرجع السابق.

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

كما يمكن أن يحدث اختلال في التنفيذ ، والذي يؤدي الى نهاية العقد قبل أوانه والتي قد تكون بتقصير من المستثمر في تنفيذ التزامه مما ينجم عنه فسخ العقد (أولاً) أو يفرض عليه جزاء إسقاط عقد الامتياز (ثانياً).

أولاً : نهاية عقد الامتياز بالفسخ

قد يتفق الأطراف المتعاقدة على إنهاء الرابطة العقدية في أي وقت قبل انتهاء مدتها المحددة ، وهذا بالاستناد الى رضا الطرفين وتطبق على الفسخ أحكام القانون المدني ، وقد يكون هذا مرفقا بالتعويض عما فات المتعاقد من كسب نتيجة إنهاء العقد قبل أوانه¹ .
وقد جاء في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 السالف الذكر على أنه يتم الفسخ في أي وقت وباتفاق الطرفين ، وبمبادرة من الادارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط² .

1 – الفسخ في أي وقت: يمكن للإدارة مانحة الامتياز فسخ العقد في أي وقت بعد تقديم إعدار للمدين والمتمثل في صاحب الامتياز ، مع تقديم تعويض للمتعاقد طبقاً للمادة 119 من القانون المدني إذا تبين أنه تضرر جراء الفسخ غير أنه قد قام بتنفيذ التزاماته³.

2- الفسخ الاتفاقي: الفسخ الاتفاقي هو ذلك الفسخ الذي يتم باتفاق بين صاحب الامتياز والإدارة مانحة الامتياز قبل نهاية المدة الزمنية لعقد الامتياز ويتم تقدير التعويض بين الطرفين ، وكون الفسخ الاتفاقي للامتياز في مجال العقار الصناعي لا يختلف عن الفسخ الاتفاقي للامتياز في المرافق العامة ، فهو يتم عن تراض كامل بين الإدارة مانحة الامتياز وصاحب الامتياز ، وبمقتضاه يتولى بواسطة تقدير التعويض الذي يبذله صاحب الامتياز وكيفية دفعه وتلجأ الإدارة عادة إلى هذه الطريقة إذا قدرت صعوبة اللجوء إلى الاسترداد ، كما أنه يمكن للمتعاقدين القيام بإجراء فسخ العقد في أي مرحلة كان فيه تنفيذ العقد باتباع نفس إجراءات التعاقد ، أي عن طريق عقد يتضمن فسخ العقد ويحرر من طرف مدير أملاك الدولة الاقليمي⁴.

ثانياً: إسقاط عقد الامتياز

يعد إسقاط الامتياز كعقوبة من الادارة المانحة للامتياز نتيجة إخلاله الجسيم بالشروط المدونة في العقد ، مما يؤدي إلى انتهاء عقد الامتياز نهاية مبسرة قبل انقضاء المدة المحددة ، لهذا يعد إسقاط عقد الامتياز عقوبة تفرض على صاحب الامتياز من طرف الادارة مانحة الامتياز لارتكابه خطأ جسيماً والإخلال بالتزاماته التعاقدية ، وقد اشترط القضاء ضرورة انذار الملتزم قبل توقيع الجزاء⁵.

تقوم ادارة املاك الدولة باسقاط حق الامتياز وذلك في حالة عدم احترام المستثمر البنود والشروط المنصوص عليها في العقد ، هذا ما كرسه المشرع الجزائري من خلال الأمر 08-04 في نص المادة 12 منه⁶ وتقوم ادارة املاك الدولة بإسقاط حق الامتياز بعد توجيه اعدار

¹ بلعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة ، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص 156.

² المادة 16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، المرجع السابق ،

³ سماعيلي الزهرة ، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي ، المرجع السابق ص 102.

⁴ قواوي بن سليمان ، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 ، السنة الجامعية 2017/2018 ، ص 131

⁵ المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 ، المرجع السابق.

⁶ المادة 12 من الأمر 04/08 ، المرجع السابق.

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

للمستفيد من الامتياز برسالة موسى عليها مع اشعار بالاستلام¹، ويكون ذلك عن طريق القضاء المختص اقليميا، ويكون الاسقاط بتعويض أو بدونه .

1 - اسقاط عقد الامتياز مع تعويض :

عند الإخلال بالإلتزامات التعاقدية من طرف المستفيد من الامتياز فعلى الإدارة الحق في إسقاط الامتياز مع دفع التعويض الى المتضرر، حيث يكون التعويض سواء عينيا أو نقديا.² فعند عدم اتمام المشروع من قبل المستفيد من الامتياز في الاجال المحددة في العقد يؤدي به الى اسقاط عقد الامتياز مقابل دفع تعويض من قبل ادارة املاك الدولة لفائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية وهذا من خلال الأشغال المنجزة دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد المستعملة واليد العاملة مع اقتطاع 10% على سبيل التعويض³، وتم تكريسه في نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 153/09.

2 - اسقاط حق الامتياز دون دفع تعويض:

منح المشرع لإدارة أملاك الدولة في نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 153/09 إسقاط حق الامتياز مباشرة ودون تعويض ، وهذا حينما يقوم المستثمر بإنجاز مشروعه في الاجال المحددة ولكن دون مطابقتها لرخصة البناء ، كما يكون الاسقاط نتيجة عدم انجاز المشروع في الاجال المحددة مع عدم مطابقته لرخصة البناء ، وعند حكم الجهة القضائية بهدم البنائات فصاحب الامتياز يقوم بإعادة الارضية إلى حالتها الأصلية وعلى حسابه الخاص⁴.

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

تتشكل المنازعات العقارية من جميع المسائل القانونية العالقة في ميدان ملكية الصناعي في حد ذاته ، عملية الانتفاع به عن طريق الاستغلال أو الاستثمار ، حيث تؤثر هذه المسائل في دعم الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني ، إذ بقيت عالقة وبدون وجود حل لها ، سواء تعلق الأمر بالمناطق الصناعية أو في اطار الاستثمار أين ظهرت عدة عقود إنتفاع و استغلال القار الصناعي ابتداء من 12/93 والمراسيم المنظمة له ، وصولا الى قانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار ، ويظهر النزاع جليا في عدم تنفيذ هذه العقود تنفيذا سليما ، وعدم تنفيذ الإلتزامات الواردة فيها⁵.

مما أدى الى تشعب هذه المنازعات وغموضها وصعوبة ايجاد حل لها ، الأمر الذي دفعنا الى البحث عن طبيعة هذه المنازعات وتصنيفها بطريقة تسمح بإيجاد حل قانوني لها ، وهذا ما سنقوم بتحليله عبر المطلبين ، تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي ، (مطلب أول) ، طرق تسوية هذه المنازعات (مطلب ثاني) .

المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

يمكن لنا تقسيم المنازعات الناجمة عن العقار الصناعي ، الى منازعات تتعلق بملكية المتعاملين أو المستثمرين للعقار ، والتي حالت الى عدم اكتسابهم للعقار وذلك لعدة أسباب ترجع للإدارة وأحيانا الى المستثمر ، فهناك منازعات تتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل أو الامتياز في اطار الاستثمار .

¹ المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق للمرسوم التنفيذي 153/09 ، المرجع السابق.

² بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستري ، الاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، ص 166.

³ المادة 21 من المرسوم التنفيذي 152/09 ، المرجع السابق .

⁴ المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، المرجع السابق.

⁵ بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، المرجع السابق ، ص 88

الفرع الأول: منازعات إمتلاك العقار الصناعي

تتجسد هذه المنازعات في صورتين ، إما النزاع في عدم الإتفاق بين المستثمر و مؤسسات التهيئة داخل المناطق الصناعية على ثمن التنازل للتجزئات العقارية أو نزاع متعلق بعدم ملكية مؤسسات التهيئة للعقار داخل المنطقة خاصة تلك المملوكة للخواص.

الصورة الأولى : يتمثل النزاع في عدم الاتفاق بين المستثمرين والمؤسسة المهيأة على سعر إعادة التنازل للتجزئات العقارية حيث يطالب المستثمر إعادة التنازل على العقار بنفس السعر الذي إشترت المؤسسة به العقار ، أما هذه الأخيرة تطالب التنازل عن العقار بسعر السوق كون أن المؤسسة كانت عبارة عن مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري ، E.P.I.C وذلك لغاية صدور القانون 01/88 المتضمن المؤسسات العمومية الإقتصادية وكان هدفها الربح.

وهنا عملت وزارة الصناعة على تنصيب مجموعة عمل بين الوزارات لإيجاد حل يخدم الطرفين المؤسسة المهيأة والمتعامل عن طريق منشور وزاري مشترك مؤرخ في 1999/09/08 المحدد لكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي، على أن تكون عملية إعادة التنازل لفائدة المستثمر على أساس سعر الاقتناء الذي إشترت به المؤسسة بإضافة تكاليف التهيئة وهامش ربح معقول.

الصورة الثانية : عند عدم قيام مؤسسة التهيئة ، باستخراج رخصة التجزئة وأشغال التهيئة والتجهيز ، وفي هذه الصورة يكون حل النزاع على أساس خصم جميع نفقات التجزئة والتهيئة من سعر إعادة التنازل الواجب دفعه والذي يكون على أساس سعر السوق.

الصورة الثالثة : في حالة عدم إمتلاك مؤسسات التهيئة أو التسيير لبعض العقارات ، وهذا للإستلاء على أراضي الخواص دون تعويض ولا تسوية لهذه القطع الأرضية التي أدخلت ضمن أملاك البلديات وتحويلها إلى المستثمرين وذلك لسببين هما :

- **السبب الأول:** أن مالكي هذه الأراضي يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة.

- **السبب الثاني :** أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بسعر السوق.

ما نشأ عن هذه الوضعيات عدة نزاعات متعلقة باكتساب العقار و إعادة التنازل عليه ، إذ لا يمكن لمؤسسات التسيير والتهيئة أن تتنازل عن العقارات ، وأمام هذا فهناك من إقترح حلولا لهذين الحالتين.¹

- **الحل الأول :** كان بإمكان مؤسسات تهيئة المناطق الصناعية طلب شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الذي تحدده إدارة أملاك الدولة وتقترحه بالتراضي مع الخواص ، عند رفض البيع من طرف الخواص لجأت المؤسسات اللجوء الى الوالي المختص إقليميا المكلف بتطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمباشرة وتطبيق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، مع تعويض عيني أو نقدي للمالكين الخواص والتي بدورها تقوم بإعادة التنازل لصالح المستثمرين.

- **الحل الثاني:** عند عدم إمكانية المؤسسة المهيأة شراء العقارات المملوكة للخواص بسعر السوق ففي هذه الحالة يمكن تخصيص إقطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة

¹ بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 91.

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

لهذا النوع من المؤسسات ، كونها مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري تتكون ميزانيتها من طرفين مالبيين فالأول يقدم من طرف الدولة في شكل - اعتمادات ، والذي يمكن استعماله لشراء العقارات ، والثاني يتكون من مختلف العمليات التجارية والأرباح التي تحققها أين يمكن تخصيص مبالغ مالية لاكتساب عقارات الخواص والمخصصة لاستقبال مشاريع استثمارية¹.

الفرع الثاني : منازعات متعلقة بتنفيذ عقود إستغلال العقار الصناعي

ميز إستغلال العقار الصناعي آليتين مختلفتين فالأولى يتم عن طريق التنازل ، والثانية بعقد الإمتياز مع إمكانية تحويله الى تنازل في حالات وقبل صدور الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/10/01 ، وفي كل الحالات ظهرت عدة منازعات قضائية سواء قبل المنح للعقار الصناعي أو في حالات التنازل أو بمناسبة إعداد وتسليم وتنفيذ الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مما جعلنا نقسم هذه المنازعات الى منازعات التنازل عن العقار الصناعي (أولا) ، منازعات عقد الإمتياز عن العقار الصناعي (ثانيا).

أولا: منازعات عقد التنازل العقار الصناعي

يعد عقد التنازل في إطار الإستثمار عقد إداري لأن أحد أطرافه الإدارة ، حيث سمح الإطار القانوني السابق لصدور الأمر 04/08 بالتنازل عن العقار الصناعي لفائدة المستثمرين بعقود بيع مشهورة لكن بعض العمليات لم تكتمل إما بسبب تعطيل تسوية الوضعية القانونية للأراضي أو سبب منازعات قضائية أو رفض المستثمرين التنازل أو رفض الشرط الفاسخ وهي حالات لمنازعات قضائية نبينها كما يلي:

1- منازعات عدم اتمام الإدارة إجراءات التنازل : غالبا ما تمنح الإدارة ، قطع الأراضي لفائدة المستثمرين على أساس قرار تخصيص أو محضر إختيار أرضية فقط ، غير أنها لاتقوم بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات والمحاضر، وإسقاطها في عقود إدارية، وخاصة مسألة دفع المبلغ الإجمالي للعقار المتنازل عنه،² وفي هذه الحالة يمكن التمييز بين وضعيتين هما:

الوضعية الأولى: بالنسبة للمستثمر الذي نفذ دفتر الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل صدور المرسوم التشريعي 12/93، أي إنتهى من إنجاز مشروعه الإستثماري، ولم تسوى وضعية عقاره وهنا نفرق بين صورتين:
الصورة الأولى: إذا كان سعر التنازل الذي تم دفعه من طرف المستفيد يعتبر كليا وهو الذي يضم سعر الأرضية وتكاليف التهيئة، وفي هذه الحالة يجب أن تسوى في الحين.

الصورة الثانية: بالنسبة للقطعة الأرضية التي لم يدفع ثمنها بتاتا، وفي هذه الحالة يجب تحيين الثمن حتى وإن جاء التملك جاء في وقت سابق.

الوضعية الثانية : إجراءات التسوية لوضعية العقار الصناعي بعد صدور المرسوم التشريعي 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار قد تأخذ صورتين باعتبار أن المستثمر قد تم من إنجاز مشروعه أم لم ينجزه وتظهر إجراءات التسوية كما يلي :

¹ شايب باشا كريمة، المرجع السابق ، 102 - 103

² المرسوم التنفيذي رقم 05/85 المؤرخ 07/01/1986 المحدد لكيفيات التنازل عن الأراضي الغير مبنية والتابعة لأملاك الدولة ، والواقعة خارج محيط النسيج العمراني ، وتعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية.

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

الصورة الأولى: إذا تم إنجاز المشروع الاستثماري كلية فهنا وجب التنازل مباشرة لفائدة المستثمر صاحب المشروع فور الانتهاء من إنجاز المشروع ويتم التنازل بتحرير العقد الإداري بعد دفع ثمن العقار.

الصورة الثانية: أما بالنسبة للإنجاز الجزئي للمشروع الاستثماري في هذه الحالة يمكن منح إمتياز على القطعة الأرضية على أن يكون له الحق في تحويله إلى التنازل فور الإنتهاء من الإنجاز.¹

2- منازعات فسخ عقد التنازل: كان في هذه المرحلة عقد التنازل مرتبط بشرط فاسخ يتماشى ومدى إنجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة ، يتم إثباته من خلال شهادة المطابقة وفقا لأحكام المرسوم 05/86

المؤرخ في 1986/01/07 ، في حالة عدم إنجاز المشروع يتم مباشرة إجراءات الفسخ من خلال المدير الولائي لأملاك الدولة الإقليمي.²

و من جهة أخرى إرتبطت كذلك عقود التنازل ببند يتضمن عدم إمكانية التنازل على الأراضي المعنية ، حيث لايمكن للمستثمر بيع أو تأجير القطعة الأرضية تحت طائلة سقوط الحق.³

فيما بعد وقصد وضع حد لسوق يتماشى مع قواعد إقتصاد السوق تم إلغاء هذا البند الذي يمنع إعادة البيع بموجب المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1991/04/27 الذي حدد كيفيات تطبيق أحكام المادة 74 من قانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري ، هذا من جهة ومن جهة أخرى مع طلب المستفيدين لوضع حد للنزاعات المتكررة ، فقد تم إقتراح حل من طرف الادارة المعنية وذلك بصدور :

- التعليمات الوزارية رقم 219 المؤرخة في 04 أفريل 1999 ، ثم تلتها التعليمات الوزارية رقم 04382 المؤرخة في 15 أوت 2000 لتؤكد ما جاءت به الأولى وتتضمنان على التوالي إلغاء الشرط الفاسخ في عقد التنازل عن القطعة الأرضية الكائنة خارج المحيطات العمرانية في إطار ترقية الإستثمار، وفي إطار الإستثمار الإقتصادي الخاص.

ثانيا: منازعات عقد إمتياز العقار الصناعي

يجب التفرقة بين منازعات عقد الامتياز لتسيير المرفق العام أو شغل للأملاك الوطنية العمومية ، والتي تعتبر منازعة ادارية مهما كانت طبيعة أطرافها ، والتي لاتتعلق بالعقار الصناعي مباشرة ، وغالبا ما يكون النزاع على شكل عقد إمتياز إنجاز مشروع استثماري صناعي أو تجاري ، يقع على الأملاك الوطنية الخاصة حيث يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أنواع حسب مراحل تكوين العقد .

1 - المنازعات فيما يتعلق بتحويل الامتياز الى تنازل:

صدرت مذكرة من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 8677 المؤرخة في 18 أوت 2009 تتعلق بتسيير والحفاظ على الأملاك الوطنية ، وذلك بالنسبة للعمليات التي تمت في إطار الأمر 11/06 الذي يجيز تحويل الامتياز إلى تنازل والتي تخضع لأجهزة خاصة وكان مفادها:

¹ المرسوم التشريعي 12/93 ، المرجع السابق

² محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 153.

³ باشا شايب كريمة ، المرجع السابق ، ص 107

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

- التنازل في إطار التسوية عن الذمة المحازة على سبيل الإنتفاع من طرف المؤسسات العمومية الإقتصادية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري ، ففي حالة تسليم المبلغ الإجمالي للتنازل وأن عقد الملكية تم إمضائه وهو قيد الشهر العقاري ، فإنه يتعين متابعة التنازل عن طريق الإشهار ، والذي يتضمن بند إضافي يمنع فيه الجهة المستفيدة مستقبلا من التنازل عن هذا الملك والذي يخضع الى صيغة الامتياز غير قابل التحويل الى التنازل وذلك طبقا للأمر 04/08، وفي حالة ما إذا رفضت المؤسسة المعنية توقيع العقد الجديد المتضمن هذا البند يتعين إعلام هذه الأخيرة في شكل إنذار لأن المبلغ المدفوع لن يسترد وسيعتبر تسبيق لإتاوة الشغل ، أما في حالة عدم تسديد المبلغ الكلي وأن العقد لم يتم شهره ، فإنه يتعين إعادة العملية وفق صيغة الإمتياز حتى وإن تم إعداد العقد وتم إمضائه على أن يعد المبلغ المسدد تسبيق للإتاوة السنوية المتعلقة بالامتياز .

أما الحالات التي لم يتم فيها إعداد العقود يتعين حتى وإن كان التسديد قد تم توقيف التكفل بها إلى غاية صدور

- المنشور الوزاري الجديد الذي يعدل المنشور رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993 أي الى غاية 12 أوت 2009 (المنشور رقم 02).¹

- التنازل على الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المحلة لفائدة العمال بإستثناء العمليات المنتهية، فإن العمليات المتبقية تكون عن طريق الإمتياز غير قابل للتحويل للتنازل.

- حالات الأصول المتبقية

الممنوح عليها إمتياز بالتراضي الذي تعهدت به الدولة ممثلة في إدارة أملاك

- الدولة والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ظل الأمر 11/06 ، ففي هذه الحالة يتعين المتابعة الفورية لمنح الامتياز غير قابل للتحويل للتنازل .

- في حالة التنازل لفائدة مستثمرين في إطار أجهزة قانونية معمول بها سابقا ، فعند التسديد الكلي للمبلغ قبل الفاتح من سبتمبر 2008 تم إمضاء العقود فإنه يتعين مواصلة العملية بمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل

أما بالنسبة للحالات الأخرى يتعين إعادة التكفل بها عن طريق الامتياز يمثل المبلغ المسدد احتمالا مسبق للإتاوة أما فيما يخص تنفيذ لوائح مجلس مساهمات الدولة وقرارات المجلس الوطني للإستثمار يجب إستثناء من عملية

التنازل التي لم يعد بشأنها عقود نهائية الى تاريخ 2008/09/01 مهما كانت لائحة المجلس ومهما كانت صفة المستفيد والتي يجب أن تعالج في إطار الامتياز غير قابل للتنازل.²

2 - منازعات تتعلق بفسخ إمتياز العقار الصناعي:

كقاعدة عامة يكون الفسخ لعقد الإمتياز في الاملاك الوطنية العمومية دون اللجوء إلى القضاء ، وأما الفسخ في الاملاك الوطنية الخاصة يشترط اللجوء إلى القضاء ويمكن حصر هذه الحالات فيما يلي³ :

¹ المنشور رقم 02 المؤرخ في 12 أوت 2009 يلغي المنشور رقم 01 لسنة 1993 ، أنظر التعليمات الوزارية رقم 32 المؤرخة في 2010/01/16 من طرف الوزير الأول ، المتعلقة بتطهير الأملاك التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية والهيئات ذات الطابع الصناعي والتجاري على سبيل الانتفاع.

² كريمة شايب باشا ، المرجع السابق ، ص 110 - 111

³ بوجوده مخلوف ، المرجع السابق ، ص 101 .

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

- عند إتفاق الأطراف وهي إجراء أقره القانون ويتوافق مع القواعد العامة للقانون المدني لاسيما المادة 120 منه.
- حالة فسخ العقد من طرف الإدارة عند ثبوت مخالفة لدفتر الشروط الملحق به طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 152/09 والمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 على أن يتم إحترام إجراءات ذلك تحت رقابة القضاء .
- عند عدم إحترام المستثمر للأجال الإضافية لإستكمال المشروع.
- مخالفات من المستثمر خارج طبيعة المشروع أو مخالف لرخصة البناء.
- توسيع عمليات الفسخ لعقد الامتياز ، حتى لو إعترض المستثمر صعوبات مالية عند اتمام المشروع¹.

المطلب الثاني: طرق تسوية منازعات عقد الامتياز ودورها في تشجيع الإستثمار
تتمثل مختلف الوسائل القانونية الودية للفصل في النزاعات المرتبطة بعقد الامتياز في اطار استغلال العقار الصناعي في الصلح والوساطة والتحكيم التي نظمها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الفرع الأول) ، وإن تعذر ذلك وديا يتم الفصل في النزاع أمام الجهات القضائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التسوية الودية للمنازعات الناجمة عن عقد الإمتياز الصناعي

نجد هذه الوسائل ناذرة الحدوث ، وخاصة الناجمة عن عقد الإمتياز، ومرد ذلك تمسك الإدارة بموقفها إتجاه النزاع أو إمتناعها من حضور مجلس الصلح ، وفي حالة حضور الممثل القانوني أو محاميها غالبا ما يرفض الصلح معتمدا في ذلك على مبررات عملية² ، منها لأنها مكلف بمتابع المنازعات المتعلقة بالإدارة أمام القضاء وإعداد العرائض ومذكرات الرد و إستلامها بإسمها بصفته الممثل القانوني .

أولا: إمكانية اللجوء إلى الصلح

لقد أقر المشرع الجزائري الصلح في مادته 459 من القانون المدني بأنه ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوخيان نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه بإستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أو النظام العام.

كما يعرف الصلح أنه إتفاق حول حق متنازع فيه بين شخصين بمقتضاه يتنازل أحدهما عن إدعائه مقابل تنازل الآخر عن إدعائه أو مقابل أداء شيء ما.³
فمن خلال تعريفنا للصلح نستخلص أن للصلح ثلاثة مقومات بمثابة شروط أساسية لكي نستطيع القول بأن الصلح صحيح والتمثلة في:⁴

1 – وجود نزاع قائم أو محتمل: فعند عدم وجود نزاع قائم أو على الأقل محتمل ، لانستطيع الحكم عليه بعقد صلح ، فإما أن تكون المطالبة القضائية قائمة ومحاولة الصلح كإجراء يتم أثناء سير الخصومة فيكون الصلح قضائيا ، أما عند إحتمالية وجود النزاع فالصلح يكون وقائيا ويدعى بالصلح الغير قضائي.

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 155.

² خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 353 .

³ نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 09/08 المؤرخ في فبراير 2008) الخصومة – التنفيذ – التحكيم ، دار الهدى ، الجزائر 2008 ، ص 542.

⁴ المرجع السابق ، ص 542 ، 543.

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

2 – نية إنهاء النزاع: وهو قصد الطرفان اللجوء إل الصلح لحل النزاع بينهما ، سواء عند احتمالية النزاع ويكون بالتوقي أو إذا كان قائما ويكون بإنهائه ، فقد تنتهي بعض المسائل المتنازع عنها لا كلها فتبت المحكمة في الأخرى ، وقد يستصدر القاضي حكما بما تصالح عليه الاطراف ، فيعد هذا صلحا رغم وجود حكم¹.

3 – النزول المتبادل عن النزاعات : فعند عدم تنازل أحد الاطراف على ما إدعاه عليه وترك الأخر كل ما يدعيه ، فلا نكون بصدد صلح ولكن نزول في الإدعاءات ، ولكن لا بد أن يكون النزول على وجه التقابل أو على جزء من الادعاءات فليس من الضروري أن تكون التضحية من الطرفين متعادلة ، وبالتالي الصلح يكون تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة².

والصلح في القانون المدني موضوعي لم يوضح كيفيات مباشرته أين تصدى قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال توضيح إجراءاته وذلك حسب المادة 04 منه ، يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت ، فبالنسبة لإجراءات الصلح في القضاء العادي يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو يسعى القاضي في جميع مراحل الخصومة³ قد فتح المشرع المجال واسعا للقاضي وفقا لما يراه مناسبا مالم توجد نصوص تخالف ذلك⁴ يثبت ذلك عن طريق محضر يوقع عليه الاطراف المتنازعة والقاضي وأمين الضبط ويودع في أمانة الضبط.

أما إجراءات الصلح في القضاء الاداري لم تعد تكتسي طابع إجباري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، إنما جعلها جوازيا متروكا للمجال للقاضي ويتم في مرحلة الخصومة ، ويسعى الخصوم أو بمبادرة رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم ويكون الجواز في الصلح في دعاوى فسخ العقود التنازل أو الامتياز التي تكتسي الصفة الادارية ، وجواز الصلح في دعاوى فحص المشروعات تصرف الإدارة ، ولكن لا تكون في دعاوى الإلغاء التي يرفعها المستثمر للإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون وكذا الدعاوى الإستعجالية⁵.

إن المبدأ العام إجراء الصلح يكون على مستوى المحاكم الإدارية باعتبارها جهة الولاية العامة في النزاعات الإدارية ، ودعاوى القضاء الكامل ترفع لديها حتى ولو كانت السلطات المركزية طرفا فيها كون مجلس الدولة يفصل كدرجة أولى في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية عن طريق الاستئناف أو النقض⁶.

ثانيا : إمكانية اللجوء إلى الوساطة

تعرف الوساطة بأنها وسيلة قانونية من الوسائل الودية لتسوية النزاعات تعتمد في جوهرها على طرف ثالث دون الأطراف المتنازعة يدعى الوسيط يتولى تلقي وجهات النظر للأطراف المتنازعة وتقرئها ببعض لإيجاد حلول لنزاعات القائمة فيما بينهم .

¹ المرجع السابق ، 543.

² المادة 990 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق.

³ المادة 990 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ المادة 991 من نفس القانون .

⁵ المادة 970 من نفس القانون .

⁶ المواد 901 إلى 903 من نفس القانون .

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

تسند مهمة الوساطة عملا بالمادة 997 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى شخص طبيعي ، كما يمكن إسنادها إلى شخص معنوي ، حيث يعترف لهم بحسن السيرة والسلوك وأن تتوفر فيهم الشروط المدرجة في المادة 998 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ويتم تعيين الوسيط بموجب أمر يصدره القاضي الذي عرض الوساطة على الخصوم ويتضمن عنصرين هما :

- موافقة الخصوم بإعتبارهم شرط لصحة الخصومة .
- تحديد الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة.

لقد أجاز المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية اللجوء إلى الوساطة والتي أوجبت على القاضي عرضها على الخصوم في جميع المواد بإستثناء قضايا الأسرة والعمل وكما ما من شأنه أن يمس بالنظام العام¹ كما أنه لم يستثن المواد الإدارية منها بصريح النص مع أنه لم يتم النص عليها في الأحكام المطبقة في المنازعات الإدارية ، ولكن في كل الأحوال فإن إمكانية اللجوء إلى الوساطة ممكنة لأن عقد الإمتياز عقد إداري والعقود الإدارية لم تستثن في المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، فالوساطة لا تعتبر تخلي عن القضية من طرف القاضي بل هي تحقيق إتفاق بين الأطراف المتنازعة لحل ودي على أن لا تتجاوز ثلاثة أشهر كما يمكن تمديدها مرة واحدة وبطلب الوسيط عند الاقتضاء وتكون بنفس المدة ، كما يمكن للقاضي أن ينهي الوساطة في أي وقت بطلب من الوسيط أو من الخصوم ، ونجاح القاضي في الوساطة يضع حد للنزاع بشكل نهائي يصادق عليه بمحضر يوقعه الأطراف ولا يقبل أي شكل من الطعون.²

ثالثا: إمكانية اللجوء إلى التحكيم في نزاعات عقد الإمتياز

من أجل خلق جو ملائم للإستثمار إتجهت الجزائر إلى إلزام إتفاقيات دولية تتضمن بنود التسوية في نشؤ نزاع في مجال الإستثمار ومن بينها الإتفاقية المبرمة بين الجزائر ودولة موريتانيا حول تشجيع والحماية المتبادلة للإستثمار وأدرجت في نص المادة 09 منها وسائل تسوية النزاعات واللجوء إلى الحلول الرضائية قدر الإمكان بدلا من القضاء أو التحكيم وهذا لتوفير ضمانات قانونية لحماية المستثمر .

أما في القوانين الداخلية فقد نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ألى أهمية التحكيم لحل النزاعات وذلك بموجب المادة 975 التي أقرت اللجوء إلى تحكيم أشخاص القانون العام في الإتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر ، وكذا المادة 1006 فقرة 3 من نفس القانون حيث أجازت إحكام الأشخاص الاعتبارية العامة في علاقاتها الاقتصادية الدولية³.

الفرع الثاني: الفصل في نزاعات عقد الإمتياز الصناعي أمام القضاء

ينشئ إستغلال العقار الصناعي عن طريق الإمتياز نزاعات متعددة بين الإدارة المانحة للإمتياز والمستفيد منه ، حيث يمكن أن يمس حق من حقوق الأطراف ، وذلك لعدم وجود

¹ المادة 994 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق.

² المواد من 994 -1005 من نفس القانون ، المرجع السابق.

³ بوشنة ليلي ، النظام القانوني لعقد الإمتياز في ظل الأمر 04/08 ، مذكرة نيل شهادة رسالة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، السنة الجامعية 2012-2013 ، ص 126.

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

توافق قانوني تضخم تشريعي والذي كانت له فترة طويلة في النظام القانوني لعقد الإمتياز¹ ، وتوزع الإختصاص في المنازعات بين القضاء الإداري (أولا) والقضاء العادي (ثانيا) .

أولا : إختصاص القضاء الإداري في نزاعات عقد الامتياز الصناعي

نجد في عقد إمتياز العقار الصناعي أن أحد طرفي العقد هناك الادارة ممثلة في السلطة العامة ، فالمشرع اعتمد على المعيار العضوي في تحديد الاختصاص القضائي لحل النزاعات الواقعة بين المانح لحق الامتياز والمستثمر وهذا إنطلاقا من نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد حيث أن أحد أطراف النزاع قد يكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فينعتد الاختصاص القضائي إلى القضاء الإداري ، فإذا تعلق النزاع في قرار إلغاء قرار الامتياز المتعلق بمنح أو رفض الامتياز والذي يصدر من الوالي فيجوز الطعن فيه أمام القضاء الإداري كغيره من القرارات الإدارية، إضافة إلى فسخ عقد الامتياز وسحبه الذي يصدر عن الادارة المانحة عن طريق القضاء والذي يكون في حالة عد وفاء المستثمر بالتزاماته أو عدم إحترامه لبنود دفتر الشروط كما منع تحت طائلة إسقاط كل الحقوق كل عملية تهدف إلى البيع أو التأجير فالقاضي الإداري هو المختص في النظر في مدى الاخلال بهذه الالتزامات وترفع له الدعوى من أو ضد إدارة أملاك الدولة²

1 – دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق بمنح أو رفض الامتياز

تعد دعوى الإلغاء دعوى قضائية ترفع أمام الجهات القضائية الإدارية للنظر في عدم مشروعية القرارات الإدارية و لكي تكون الدعوى مقبولة لبدا من توفر شروط عامة لاسيما توفر الصفة لدى المدعي وإلا كانت تحت طائلة عدم القبول ، ويتعلق الشرط الثاني بالمصلحة أي الفائدة من وراء رفع الدعوى من طرف المحرك لها بالإلغاء ، ويعود تقدير المصلحة من طرف القاضي الإداري مع مراعاة تاريخ المصلحة والعمل المطعون فيه والنتيجة المسطرة من قرار القاضي والطلبات المطروحة في العريضة ، وبالتالي لايقبل دعوى الإلغاء من شخص لا تتوفر فيه المصلحة من قرار المراد إلغاؤه.³

وبالعودة الى النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار نلاحظ إختلاف في كيفية الطعن الذي يقوم به المستثمر ضد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ما بين المادة 09 فقرة 2 و 3 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بالاستثمار التي تنص على " وفي حالة الإحتجاج على قرار الوكالة ، يمكن المستثمر أن يرفع طعنا أمام السلطات

الوصية على الوكالة المنصوص عليها في المقطع الأول من المادة 7 أعلاه ، التي منح لها أجل الرد مدة أقصاها خمسة عشرة (15) يوما ، ويكون القرار غير قابل للطعن القضائي".

¹ فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص 377

² بحري فاطمة و بن طيفور نسيم ، الاختصاص القضائي في منازعات عقود امتياز العقار الصناعي ، مجلة الفقه القانوني والسياسي المجلد 02 العدد 02 ، مخبر الدراسات القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بن خلدون تيارته ، تاريخ النشر 2021/10/23 ، ص14

³ زادي سيد علي ، العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو ، تاريخ المناقشة 18 فيفري 2021 ، ص346

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

وما بين المادة 11 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار التي جاء فيها: " ... يحق للمستثمر الذي يرى أنه غبن من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا القانون... الطعن أمام لجنة تحدد تشكيلتها وتنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم ، وذلك دون المساس بحقه في اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة "

فبالرجوع إلى نص المادة 9 المذكورة أعلاه نرى المشرع قد حرم المستثمر من الطعن لدى الجهات القضائية والذي إستدركه في الأمر 03/01 وتم تأكيده في القانون 09/16.

2 - دعوى سحب قرار الامتياز:

يكون مثل هذا النوع من النزاعات عند عدم قيام صاحب الامتياز بإنجاز المشروع الاستثماري في المدة المحددة في العقد الإداري المبرم بين الأطراف المتعاقدة ، ففي هذه الحالة فإن النزاع يتعلق بمدة الإنجاز فلإدارة الحق في السحب الجزئي للإمتيازات الممنوحة ، وفق نفس إجراءات منح أي بقرار إداري ودون المساس بالأحكام القانونية الأخرى ، في حالة عدم إلتزام المستفيد بأحكام المرسوم التشريعي 12/93، أي دون اللجوء إلى القضاء¹ وكذا المادة 106 من القانون المدني وقرار المحكمة العليا المؤرخ في 10/02/1998 ملف رقم 155153 (قرار غير منشور) ; غير أنه لايمكن سحب هذه الامتيازات في حالة القوة القاهرة التي تكون من إختصاص القاضي الإداري تقديرها لعدم إنجاز المشروع من طرف صاحب الإمتياز أين يتدخل لحل النزاع وبهدف حصول تعويض لصالح المستفيد².

3 - الدعوى المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز

يعد الامتياز سواء في اطار الأمر 11/06 الملغى بالأمر 04/08 يكرس بعقد إداري يقوم بتحريره إدارة أملاك الدولة المختص إقليميا³ ، وهو الذي له الحق في رفع دعوى إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية⁴ كما نصت عليه المادة 125 من القانون 30/90 المعدل والمتمم وكذا القرار الوزاري المؤرخة في 20 فيفري 1999 المحدد في المادة الأولى منه أن المدير الولائي لأملاك الدولة والحفظ العقاري من له الصفة في تمثيل وزير المالية أمام الجهات القضائية والتعليم رقم 6508 المؤرخة في 21 أوت 2007 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تنص على وجوب ذكر وزير المالية في ما يخص الدعاوى المرفوعة باسم ادارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري

، ويكون ذلك لتقصير من جهة صاحب الإمتياز الإلتزام بينود دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز وهو ما نصت عليه المادة الخامسة (05) من الأمر 11/06 والذي يدعو الى فسخ العقد بقوة القانون ، وتدفع إدارة املاك الدولة تعويضا مستحقا محتملا مقابل الأشغال المنجزة دون أن يتجاوز المبلغ سعر المواد واليد العاملة.

لا يحق للمستفيد المخل بالتزاماته أمام الإدارة المانحة لحق الإمتياز طلب تعويض عند فسخ العقد ، طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 ، إذا كانت البنايات المنجزة غير قابلة للهدم مطابقة لبرنامج إنجازهِ وبرخصة البناء على ان لا تتجاوز قيمتها سعر الماد

¹ المادة 46 فقرة 2 من المرسوم التشريعي 12/93 ، المرجع السابق.

² بوجرد مخلوف ، المرجع السابق ، ص 100

³ المادة 10 من الأمر 04/08 ، المرجع السابق .

⁴ المادة 191 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة (ج ر عدد 69 الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012).

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

المستعملة واليد العاملة المستعملة ، وتحول الامتيازات والرهن المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز المخل بالتزاماته إلى التعويض الناجم عن الفسخ¹ وعليه وتطبيقا للمعيار العضوي فإن إختصاص الفصل في النزاع المتعلق بفسخ الإمتياز الواقع على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد توجيه إعدارين للمستثمر يؤول إلى المحاكم الإدارية.²

ثانيا : إختصاص القضاء العادي في نزاعات عقد الإمتياز الصناعي

تظهر المنازعة في هذا المجال عند المطالبة بفسخ عقد الامتياز ، أين نقول أن الترخيص الواقع على الأملاك الوطنية العمومية ليس من إختصاص القاضي العادي ، أما عقد الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة حيث يعد حق انتفاع فقط دون أن يكون عقد ملكية ، وبهذا يمثل حق عيني عقاري بمباشرة شهره بالمحافظة العقارية ، فهو عقد ايجار طويل المدة إذ يقترب من العقد المدني أكثر من العقد الإداري ، وبعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08/09 الجديد أصبحت حالات اللجوء الى القضاء العادي في الحالات التالية :

- حالة مباشرة البنوك والمؤسسات المالية إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن الرهن العقاري الناتج عن عقد الامتياز وفي حالة عدم دفع صاحب الامتياز للدين الناتج عن الرهن العقاري في الأجل المحددة ،
- وفي حالة المنازعات الناشئة بين مؤسسة التهيئة وصاحب الامتياز حول إستكمال إجراءات عقد الامتياز أو التنازل سابقا سواء التي ترفع من الغير أو ترفع من صاحب الإمتياز ضد الغير.³

1 - حالة مباشرة البنوك والمؤسسات المالية إجراءات الحجز

يكون الحجز على الحق العيني العقاري عن طريق الممثل القانوني المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية حيث يقوم المحضر القضائي بمعاينة عدم وفاء المدين (المستثمر) بالتزامته في الوقت المحدد ، يبلغ المدين بإعذار بالدفع في أجل شهر واحد ، وعند مرور الأجل يبلغ المدين بإعذار ثاني لدفع المستحقات الواجبة عليه ، وتتاح له مدة خمسة عشرة (15) يوما قبل اللجوء إلى القضاء. وبعد انقضاء الأجل المحدد بـ 15 يوما يقدم طلبا على شكل عريضة

إلى المحكمة المختصة عن طريق ممثلها القانوني للبنك أو المؤسسة المالية ضد المدين العاجز عن الدفع طبقا للإجراءات المدنية والإدارية للحصول على الصيغة التنفيذية والتي على أساسه يتم الحجز. يسلم الممثل القانوني الصيغة التنفيذية مع أمر بالدفع إلى المدين عن طريق المحضر القضائي ، وعند عدم الاستجابة يطلب المحضر القضائي إشهار الأمر بالحجز في المحافظة العقارية المختصة إقليميا خلال شهر واحد ، وبعدها تتم عملية البيع بالمزاد العلني للحق العيني المشهر بالمحافظة العقارية.⁴

ويعد من يوم تسجيل الحجز لايجوز للمدين أن يتصرف في العقار المحجوز عليه وإلا كان تصرفا باطلا ، فيعتبر محل الامتياز والبنائات المشيدة عليه من قبل المستثمر والمكرسة ملكيتها بموجب عقد توثيقي في حالة حجز عقاري إلى غاية بيعها بالمزاد العلني .

¹ المادة 3/9 والمادة 3/14 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 ، المرجع السابق.

² شايب باشا كريمة ، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 122

³ زادي سيد علي ، المرجع السابق ، ص 369

⁴ المادة 379 من القانون 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق.

2 - النزاعات الناشئة بين مؤسسات التهيئة وصاحب الامتياز:

يظهر النزاع في هذا المجال في عقود إعادة التنازل التي تعقدتها مؤسسات التهيئة مع المستثمرين المستفيدين ، في المناطق الصناعية ويكون ذلك عن طريق عقود بيع مشهورة ، فهي تكون من إختصاص القضاء العادي ، وهذا إستنادا على المعيار العضوي الذي يتمثل في أن لأحد أطراف العقد ليس إداري ، كما تعد طبيعة العقد مدني. أوجب تنفيذ الإلتزام المنعقد من طرف المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات التنازل عن العقار، باعتبار هذه المؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري ، تعتبر معاملاتها مع الخواص مدنية تخضع للقانون المدني والتجاري¹.

ذلك أن المشرع خول لمؤسسات التهيئة مهام ترقية العقار الصناعي ولها صلاحية اقتناء الأراضي من الدولة أو الخواص لإنشاء مناطق صناعية حيث كانت تتولى مهمة تجزئتها ثم إعادة التنازل عنها لفائدة المستثمرين بعقود توثيقية ومشهورة ؛ لذلك يرى بعض القانونيين أن منازعات المؤسسات المهيئة مع المستثمر يختص بها القضاء العادي ولا يؤثر تدخل إدارة أملاك الدولة في الخصام باعتبارها طرف منظم².

وفي هذا الشأن صدر حكم عن محكمة بودواو بالقسم العقاري بتاريخ 2006/04/23 والمؤيد بالقرار الصادر عن مجلس قضاء بومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية ببومرداس ضد مؤسسة (س و أ) حيث تم الفصل في النزاع أمام القضاء العادي ، فالمنازعات المتعلقة بإعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات التهيئة والتي تكون فيما يخص إتمام إجراءات تحويل الملكية إلى المستثمرين فإن الإختصاص في هذا الشأن يعود للقضاء العادي القسم العقاري أو المدني .

أما فيما يخص المنازعات الناشئة عن عمليات التنازل عن أراضي مناطق النشاط التي تولت الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين إبرامها ، فإن الإختصاص يعود للقضاء العادي باعتبار هذه الأخيرة هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقا للأمر رقم 35/75 المؤرخ في 29 أفريل 1975 المتضمن مخطط المحاسبة الوطنية³.

وهو ما جاء في القرار رقم 130988 المؤرخ في 1995/04/30 الصادر عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية حول الوكالات العقارية ، حيث اعتبر أن القاضي الإداري غير مختص للبت في النزاع الذي تكون فيه مثل هذه المؤسسات طرفا فيه.

ثالثا : تأثير وسائل الفصل في المنازعات على تشجيع الاستثمار

بتنوع المنازعات عقد الامتياز بتنوع المستثمرين من أشخاص معنوية أو طبيعية ومن أجنب أو وطنيين تنوعت وسائل حل منازعاتهم أين تباينت بين الودية منها والقضائية مما يجعل المستفيدين من منح الامتياز أمام طرق عديدة ، وقد إستحدث المشرع وسائل جديدة مثل التحكيم والصلح والوساطة إلى جانب القضاء.

فالمتعاملين الأجانب يفضلون اللجوء إلى الوسائل البديلة عن القضاء لعامل السرعة والفعالية في فض النزاعات والتي يمكن للأطراف من خلالها حل خلافاتهم بشكل سريع وعادل وفعال مع منحهم المرونة والحرية لاتتوفر عادة في المحاكم .

¹ لمادة 45 من القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 ، المرجع السابق.

² زيدي سيد علي ، المرجع السابق ، ص 371

³ شايب باشا كريمة ، المرجع السابق ، ص 183.

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه والمنازعات الناشئة عنه

فبتعدد هذه الوسائل تتيح فرص أكثر لحل النزاعات أين تعطي الأمان للمستثمرين لطبع المرونة الذي تتسم به إجراءات الوسائل البديلة مقارنة بالطرق الكلاسيكية القديمة ، فعقد الإمتياز لبدأ أن يتماشى مع الحركية والديناميكية والتطورات الحديثة في المجال الاقتصادي كما يمكن للجان أن يكون لها تأثير في حل النزاعات إذا توجه الطعن أمامها ، كما لإجراءات التحكيم حسب الإتفاقيات التي أبرمتها الجزائر مع دول أخرى بالإعتراف بالتحكيم في حل النزاعات.

1 - دور أسلوب التحكيم في تحفيز الإستثمار

يعد التحكيم كضمانة لحسم النزاعات بالنسبة للمستثمر مع الدولة التي تسعى لجذب الإستثمار لكونها أكثر فعالية ونجاعة مقارنة بالقضاء مما يمتاز به من سرية والتي تتناسب مع عقود الإستثمار ، كما تجنب سمعة المستثمر والمساس بها إضافة إلى بساطة و سرعة البت في النزاعات التي قد تحدث بين الأطراف المتعاقدة و إلى غيرها من المزايا التي يتصف بها التحكيم .

فالمستفيد والأكثر حضا من هذه هو المستثمر الأجنبي ، بإعتبار أن المشرع لجأ إلى هذه الوسيلة لإستقطاب أكبر عدد ممكن من المستثمرين الأجانب بتوفير الضمانات الضرورية لتشجيعه ، مهماً بذلك المستثمر الوطني الذي بإمكانه أن يكون كعامل محفز له في مجال الإستثمار الصناعي أو غيره.

2 - دور الوساطة أسلوب الوساطة والصلح في تحفيز الإستثمار:

لقد تناول المشرع الوساطة في حال إتفاق الأطراف المتنازعة حل النزاع وديا ، حيث أن محضر الإتفاق يبلغ به لدى القاضي ويصادق عليه دون أن يكون قابل للطعن كما يعد محضر الإتفاق سند تنفيذي ، في حين إذا لم يتوصل الوسيط إلى إتفاق يمكنه اللجوء إلى وسائل بديلة . أما الصلح يبرز دوره في دعوى القضاء الكامل نظرا لطلبات هذه الدعوى ويتبع نفس الخطوات المتبعة في الوساطة فالإتفاق يثبت بمحضر غير قابل للطعن¹ هذا ما يعني إمكانية جدوى إجراء أسلوب الصلح ، مما يجعل اللجوء إليه حلا دون القضاء.

3 - دور القضاء في تحفيز الإستثمار:

يعتبر اللجوء إلى القضاء من طرف المستثمر كأخر حل له نظرا للتعقيدات في الإجراءات المتبعة في حل النزاعات وهذا بعد فشل الأساليب الأخرى ، رغم أن القضاء حاول تكريس مبدأ المساواة أمام القانون والمنصوص عليها في الدستور الجزائري في المادة 37 منه ، وأضافت المادة 165 " يقوم القضاء على أساس مبادئ الشرعية والمساواة ..."² ، ولكن إذا نظرنا إلى فكرة الحياد في القضاء الإداري فإن الإدارة تأخذ الطرف الممتاز في منازعاتها مع أطراف القانون الخاص ولها إمكانية إثبات ما لا يستطيع الطرف الأخر التمكن منه وغالبا ما يكون الطرف المدعى عليه .

¹ المواد 973 و 1004 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق.

² التعديل الدستوري 2020 ، ج ر 82 بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

خلاصة الفصل الثاني

نستخلص في هذا الفصل أن عقد الامتياز تنتج عنه آثار قانونية في الحقوق والالتزامات لكل من الطرف المانح لحق الامتياز والمتمثلة في الدولة والمستفيد منه والتي لها تأثير بالغ في تشجيع الاستثمار إما بالسلب أو بالإيجاب.

كما يمكن أن ينجر عن إبرام أو تنفيذ عقد الامتياز منازعات تعرض أمام لجان التحكيم، الوساطة، الصلح كحل ودي قبل أن تعرض على القاضي المختص في حل مثل هذه النزاعات. ولعقد الإمتياز الصناعي نهاية قد تكون طبيعية ذلك بإنتهائها المدة المتفق عليها في العقد والمتمثلة في ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد مرتين ، بالإضافة نهاية غير طبيعية .

الفصل الثاني آثار نظام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي وآليات إنقضائه
والمنازعات الناشئة عنه

الختامة

الخاتمة:

لقد أضفى المشرع الجزائري على نظام الامتياز في مجال العقار الصناعي بعض الخصوصية مقارنة بالعقود الأخرى ، حيث هيأ المناخ الملائم للتطبيق هذا النظام على أحسن وجه لإدراكه أنه من أهم حوافز الاستثمار خارج مجال المحروقات ، بجعل هذا الأسلوب للانتفاع دون الملكية وهذا من أجل الحفاظ على الحافظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية ، وتقليل التلاعبات التي تطال هذه الأوعية من مضاربة دون تجسيد للمشاريع المنشودة منهم في الواقع ، وبهدف الترويج والتحفيز في مجال الاستثمار من طرف الأجانب والوطنيين بقصد النهوض بقطاع الصناعة وإعطاء دفع قوي للاقتصاد الوطني .

والعنصر الرئيسي والجوهرى بالنسبة للمستثمر هو عنصر الإستغلال إستقرار المنظومة القانونية ، وتجسيد دولة القانون ، ضف إلى ذلك عدم الإستقرار القانوني في النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز ساهم بشكل كبير في المضاربة بهذا الرصيد العقاري ، لأنه ما يلبث الأمر أن يستقر إلويصدر جهاز قانوني جديد يعدله ، مما فتح مجال للثغرات القانونية ، حيث دون إهمال قوانين المالية وقوانين الإستثمار صدر قانون 06-11 مضمونه الإمتياز مع إمكانية التنازل بشرط إنجاز المشروع والبد في النشاط .

إلا أن الترسانة القانونية لم تدم طويلا حيث أُلغيت بموجب الأمر 08-04 الذي كرس آلية الإمتياز غير القابل للتنازل ، حيث يمنح لصاحب الإمتياز حق الإنتفاع دون ملكية الرقبة لتوطين مشروعه الإستثماري مقابل إتاوة سنوية تحين كل إحدى عشرة (11) سنة .

وفي تطور آخر لايجسد الأمن القانوني ، صدر قانون المالية لسنة 2015 الذي عدل المادة 05 من الأمر 08-04 حيث أن منح الإمتياز بالتراضي على الأراضيات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية والأصول الفائزة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وكذا العقارات التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط هو من الإختصاص الوحيد للوالي ، بنا على إقتراح المدير الولائي المكلف بالإستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر مع التنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية.

وما يعاب على نظام الإمتياز ، انه في حال انقضاء مدة الامتياز جوز المشرع لصاحب البنايات شغل الأرض مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة صاحبة الأرض حسب ما نصت عيه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09/152 ، بدل إسترجاعه وإعادة تفعيل الاستثمار من قبل مستثمر حقيقي .

وما أفرغ نظام الامتياز من محتواه عدم إرساء قوانين ثابتة ومستقرة والتي تتعلق بعقد الامتياز حيث يعد الاستقرار التشريعي من أهم العوامل التي تعمل على تشجيع الاستثمار ، إذ أن كثرة تعديلها يؤثر سلبا على مناخ الاستثمار ، وكذا التدخل في القوانين التنظيمية المتعلقة بالاستثمار بواسطة قوانين المالية .

و من خلال النتائج المتوصل إليها والمذكورة سابقا يمكننا أن نضع بعض المقترحات وهي كالتالي:

- إستحداث لجان مراقبة ومتابعة الأراضي الممنوحة في إطار الاستثمار وفي حال عدم إستغلالها وفق دفتر الشروط يتم إسترجاعها بشتى الطرق الإدارية أو القضائية.
- محاولة التسريع في إجراءات منح الأراضي في إطار الامتياز والتقليص من الأجال القانونية لدراسة الملفات
- محاولة تحقيق الإستقرار القانوني لقوانين الاستثمار و التقليل من تعديلها بقوانين المالية التي كثيرا ما تؤدي إلى تناقض في الأحكام.
- إبقاء على نظام الامتياز الغير قابل للتنازل من أجل المحافظة على إستنزاف العقار الصناعي.
- محاولة إعطاء أسعار للأوعية العقارية لتحديد القيمة الإيجارية السنوية تكون موافقة لمستجدات السوق ، وهذا للتمكن من إستقطاب عدد أكثر المستثمرين .

قائمة المصادر والمراجع

références

قائمة المصادر والمراجع أولاً : قائمة المصادر

النصوص التشريعية والتنظيمية :

➤ الدساتير:

1 – المرسوم الرئاسي 18/89 المؤرخ في 28/02/1989 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23/02/1989، الجريدة الرسمية العدد 09 المؤرخة في 01/03/1989.

2- المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 07/12/1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في إستفتاء 28/11/1996 ، الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 08/12/1996.

3- المرسوم الرئاسي 442/20 المؤرخ في 30/12/2020 ، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري ، المصادق عليه في إستفتاء 01/11/2020 ، الجريدة الرسمية عدد 82 المؤرخة في 30/12/2020.

➤ النصوص التشريعية:

1 – القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 ، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، الجريدة الرسمية عدد 02 المؤرخة في 13/01/1988.

2 – القانون 02/88 المؤرخ في 12/01/1988 يتعلق بالتخطيط ، جريدة رسمية عدد 02 المؤرخة في 13/01/1988.

3 – القانون 03/88 المؤرخ في 12/01/1988 يتعلق بصناديق المساهمة ، جريدة رسمية عدد 02 المؤرخة في 13/01/1988.

4 – القانون 04/88 المؤرخة في 12/01/1988 يحدد القواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية جريدة رسمية عدد 02 المؤرخة في 13/01/1988.

5 – القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

6 – القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة 02/12/1990.

7 – القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.

8 – المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 10/10/1993.

9 – القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 17/06/1998.

10 – القانون 016/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية 2001، الجريدة الرسمية 80 المؤرخة في 14/12/2000.

11 – القانون 10/01 المؤرخ في 03/07/2001 المتضمن قانون المناجم المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 35 المؤرخة في 04/07/2001.

12 – القانون 16/01 المؤرخ في 21/10/2001 المتضمن الموافقة على الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 24/10/2001.

- 13 – القانون 17/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتضمن الموافقة على الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق لتنظيم المؤسسات العمومية وتسييرها وخصصتها ، الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 24/10/2001.
- 14 – القانون 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 77 المؤرخة في 15/12/2001.
- 15 – القانون 08/02 المؤرخ في 08/05/2002 يتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 14/05/2002.
- 16 – القانون 11/02 المؤرخ في 24/12/2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2003 الجريدة الرسمية عدد 86 المؤرخة 25/12/2002.
- 17 – القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19/02/2003.
- 12 – القانون 10/06 المؤرخ في 24/06/2006 الملغى للأمر 02/03 يتعلق بالمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية عدد 42 المؤرخة في 25/06/2006.
- 13 – القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.
- 14 – القانون 03/10 المؤرخ 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 18/08/2010.
- 15 – القانون 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة 03/07/2011.
- 16 – القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 20/07/2011.
- 17 – القانون 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30/12/2014.
- 18 – القانون 09/16 المؤرخ في 03/08/2016 المتضمن ترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 03/08/2016.
- 19 – الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ، الجريدة الرسمية عدد 19 المؤرخة في 19
- 20 – الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30/09/1975.
- 21 – الأمر 03/01 المؤرخ 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 22/08/2001.
- 22 – الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 22/08/2001.
- 23 – الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المعدل والمتمم للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 19/07/2006.

- 24 – الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المؤرخ في 2006/08/30 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 53 المؤرخة في 2006/08/30.
- 25 – الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 2008/09/03.

➤ النصوص التنظيمية:

- 1 – المرسوم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن إدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 1984/03/06.
- 2 – المرسوم 56/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها ، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 1984/03/06.
- 3 – المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 المتعلق بالوكالة المحلية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 01 المؤرخة في 1986/01/08.
- 4 – المرسوم التنفيذي 321/91 المؤرخ في 1991/09/14 المتضمن كيفيات تحديد المناطق المطلوب ترقيتها، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 1991/09/15.
- 5 – المرسوم التنفيذي 319/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها ، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 1994/10/19.
- 6 – المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 المحدد لشروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة ، الجريدة الرسمية عدد 67 ، المؤرخة في 1994/10/19.
- 7 – المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتعلق بصلاحيات لمجلس الوطني للإستثمار وسيره، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 2006/10/11.
- 8 – المرسوم التنفيذي 357/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها ، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 2006/10/11.
- 9 – المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونها الأساسي ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2007/04/25.
- 10- المرسوم التنفيذي 12/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2007/04/25.
- 11 – المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2007/04/25.

- 12 - المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.
- 13 - المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.
- 14 - المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 2012/12/19.
- 15 - المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 07 المؤرخة في 2015/02/12.
- 16 - المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 2015/11/04.

ثانيا : قائمة مراجع

- 1 - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية الجزء الثامن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، الطبعة الثالثة 1998 .
- 2 - بلكعبيبات مراد ، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين ، مطبعة بن سالم الأغواط ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2017.
- 3 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية 2006.
- 4 - بو عمران عادل ، النظرية العامة للقرارات و العقود الإدارية (دراسة تشريعية وفقهية وقضائية) ، دار الهدى الطبعة 2018 ، الجزائر .
- 5 - بوضياف عمار ، الوجيز في القانون الإداري ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الرابعة 2017.
- 6 - بربارة عبد الرحمن ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 09/08 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، منشورات بغدادي ، الجزائر طبعة أولى 2009 .
- 7 - بركبية حسام الدين ، تفويض المرفق العام في فرنسا والجزائر ، شركة الأصالة للنشر ، الجزائر ، طبعة 2021..
- 8 - خوادجية سميحة حنان ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي ، ألفا دوك ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2020.
- 9 - شايب باشا كريمة ، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، دار بلقيس ، الجزائر طبعة 2019.
- 10 - عجة الحيلالي ، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار ، دار الخلدونية ، الجزائر طبعة 2006.

- 11 - عوايدي عمار، القانون الإداري ، الجزء الثاني ، النشاط الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، طبعة 2000.
- 12 – صقر نبيل ، الوسيط في الإجراءات المدنية والإدارية (قانون 09/08 المؤرخ في 13 فبراير 2008) الخصومة –التنفيذ- التحكيم ، دار الهدى ، الجزائر طبعة 2008.
- 13 – ظريفي نادية ، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة ، دار بلقيس ، الجزائر طبعة 2010.
- 14 – محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، بيت الأفكار ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2019.

➤ الرسائل الجامعية :

- 1 – بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم ، فرع قانون أعمال ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر ، السنة الجامعية 2012/2011.
- 2 – خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم ، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري ، جامعة قسنطينة 1 السنة الجامعية 2015/2014.
- 3 – شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه ، قسم القانون الخاص ، تخصص قانون عقاري ، جامعة سعد دحلب البليدة ، مارس 2013.
- 4 – فراح حورية ، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر ، رسالة نيل شهادة دكتوراه ، تخصص قانون خاص ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2017/2016.
- 5 – فردي كريمة ، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري ، جامعة قسنطينة 1 ، الجزائر، السنة الجامعية 2019/2018 .
- 6 – لكحل مخلوف ، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون السوق ، جامعة باتنة 1، الجزائر، السنة الجامعية 2018/2017.
- 7 – زادي سيد علي ، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه ، تخصص قانون ، جامعة تيزي وزو، الجزائر، تاريخ المناقشة 2021/02/18.
- 8 – بوشنة ليلة ، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 04/08 ، رسالة لنيل شهادة ماجستير ، فرع قانون عام، تخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة ، بجاية ، الجزائر ، السنة الجامعية 2013/2012.
- 9 – قواوي بن سليمان ، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة ، رسالة لنيل شهادة ماجستير ، تخصص قانون 2018/2017 ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية.

➤ المقالات الجامعية :

- 1 - بحري فاطمة وبن طيفور نسيمة ، الاختصاص القضائي في منازعات عقود امتياز العقار الصناعي، مجلة الفقه القانوني والسياسي ، المجلد 202 العدد 02 ، 2021/10/23. جامعة بن خلدون تيارت.
- 2 - حسونة عبد الغني ، نظام الامتياز استغلال العقار الصناعي كأرضية للاستثمار الأجنبي ، مجلة البحوث العلمية والبيئية ، المجلد 08/ العدد 01 (2018) ، ص 29- 44.
- 3 - سليمان فاطنة و بن الاخضر محمد ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي ، مجلة الميدان للعلوم الانسانية والاجتماعية ، المجلد 03 / العدد 04 (2020) ص 66- 77. جامعة الجلفة .
- 4 - شتوان حنان ، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي و دعم الاقتصاد ، دفاتر السياسة والقانون ، العدد الخامس عشر جوان 2016.
- 5 - عبد الحميد لمين ، التراضي ، أسلوب لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر ، المجلة الشاملة للحقوق ، جامعة أمحمد بوقرة ، بومرداس ، تاريخ النشر 2021/09/ 01.
- 6 - فردي كريمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار ، مجلة العلوم الانسانية ، جامعة قسنطينة 1، 2016 عدد 46 ديسمبر 2016، المجلد/ص 109-120
- 7 - عكاكة فاطمة الزهرة و بلحاج سعد ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، المجلد 04/ العدد 02 (2021) ، ص 339- 356 ، الأغواط تريخ النشر 2021/05/29.
- 8 - معطى الله مصطفى ، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مجلة القانون والبيئة ، العدد السادس جانفي 2016 ، جامعة وهران 2.
- 9 - موكة عبد الكريم وعزيزي جلال ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية ، العدد الثالث ، جامعة جيجل .
- 10 - زعموش فوزية ، مداخلة تحت عنوان ، دور الامتياز العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي ، الملتقى الطني حول الاطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر ، يومي 18 و 19 نوفمبر 2015 جامعة قصدي مرباح ورقلة.

➤ الإجهادات القضائية

- 1- القرار رقم 130988 المؤرخ في 30/04/1995 الصادر عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية حول الوكالات العقارية.
- 2- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 10/02/1998 ملف رقم 155153 (قرار غير منشور).

➤ المواقع الالكترونية:

- 1 - موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: WWW.ANIREF.DZ
- 2 - الموقع الالكتروني للجريدة الرسمية www.joradp.dz

➤ المراجع باللغة الفرنسية:

- 1- André de laubadère .traité élémentaire de droit admenstratif.librerie générale de droit et jurisrudence. Paris .France1970.

الملاحق

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

أ	مقدمة:	.....
6	الفصل الأول : عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي	.....
7	المبحث الأول : ماهية عقد الأمتياز على العقار الصناعي	.....
7	المطلب الأول : مفهوم عقد الإمتياز على العقار الصناعي	.....
7	الفرع الأول : المقصود بعقد الإمتياز على العقار الصناعي	.....
7	أولا : تعريف عقد الإمتياز	.....
8	ثانيا: خصائص عقد الإمتياز في العقار الصناعي :	.....
9	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز على العقار الصناعي	.....
10	أولا : مظاهر القانون العام والخاص في عقد الإمتياز	.....
11	ثانيا : تمييز عقد الإمتياز على العقار الصناعي مع العقود المشابهة	.....
14	المطلب الثاني : حافظة العقار الصناعي محل عقد الإمتياز	.....
14	الفرع الأول : المناطق المهيأة	.....
15	أولا : المناطق الصناعية :	.....
16	ثانيا: مناطق النشاط	.....
17	الفرع الثاني : المناطق الخاصة والمناطق الحرة	.....
18	أولا : المناطق الخاصة	.....
19	ثانيا : المناطق الحرة	.....
20	الفرع الثالث : الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية	.....
21	أولا: الأصول العقارية المستغلة من المؤسسات العمومية الإقتصادية:	.....
	ثانيا: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية	.....
21	الإقتصادية	.....
22	المبحث الثاني : الأحكام التنظيمية والتعاقدية لمنح عقد الامتياز	.....
23	المطلب الأول : أحكام عقد الامتياز قبل صدور الأمر 04/08	.....
23	الفرع الأول : أحكام عقد الامتياز ضمن قوانين الاستثمار وقوانين المالية	.....
23	أولا : أحكام عقد الامتياز في إطار قوانين الاستثمار	.....
26	ثانيا : أحكام عقد الامتياز في إطار قوانين المالية	.....
29	الفرع الثاني : أحكام عقد الامتياز في ظل الأمر 11/06	.....
29	أولا : الشروط التنظيمية	.....
	ثانيا : الشروط	.....
	الموضوعية	.....

31	.....	.....
33	المطلب الثاني : أحكام عقد الامتياز بعد صدور الأمر 04/08	.....
34	الفرع الأول : شروط عقد الامتياز في ظل صدور الأمر 04/08	.....
34	أولا : الشروط التنظيمية	.....
40	ثانيا : الشروط التعاقدية	.....
40	الفرع الثاني : التعديلات الجديدة في الأمر 04/08 ودورها في تشجيع الاستثمار	.....
41	أولا : محتوى تعديل قانون المالية 2011	.....

41	.....	ثانيا : محتوى تعديل قوانين المالية لسنة 2013-2015
42	.....	ثالثا: دور هذه التعديلات في تشجيع استثمار
43	.....	خلاصة الفصل الأول
		الفصل الثاني: آثار نظام عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي و آليات انقضائه
45	.....	والمنازعات الناشئة عنه
46	.....	المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي ونهايته
46	.....	المطلب الأول: حقوق والتزامات صاحب الامتياز وآثارها في تشجيع الاستثمار
46	.....	الفرع الأول : حقوق والتزامات المستفيد من الامتياز
46	.....	أولا : حقوق المستفيد من الامتياز في المجال الصناعي
49	.....	ثانيا- التزامات المستفيد من الامتياز في مجال العقار الصناعي
51	.....	الفرع الثاني : حقوق والتزامات مانح حق الامتياز في المجال الصناعي
51	.....	أولا : حقوق مانح الامتياز في مجال العقار الصناعي:
52	.....	ثانيا: التزامات مانح الامتياز في مجال العقار الصناعي
53	.....	المطلب الثاني: آليات انقضاء عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي
53	.....	الفرع الأول : النهاية الطبيعية لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي
54	.....	أولا: إنتهاء مدة الامتياز الأولى
54	.....	ثانيا: نهاية عقد الامتياز بالتنازل
55	.....	الفرع الثاني : النهاية الاستثنائية لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي
55	.....	أولا : نهاية عقد الامتياز بالفسخ
56	.....	ثانيا : إسقاط عقد الامتياز
57	.....	المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي
57	.....	المطلب الأول : تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي
57	.....	الفرع الأول : منازعات امتلاك العقار الصناعي
59	.....	الفرع الثاني : منازعات متعلقة بتنفيذ عقود إستغلال العقار الصناعي
59	.....	أولا: منازعات عقد التنازل العقار الصناعي
61	.....	ثانيا: منازعات عقد امتياز العقار الصناعي
62	.....	المطلب الثاني : طرق تسوية منازعات عقد الامتياز ودورها في تشجيع الاستثمار
63	.....	الفرع الأول : التسوية الودية للمنازعات الناجمة عن عقد الامتياز الصناعي
63	.....	أولا: إمكانية اللجوء إلى الصلح
64	.....	ثانيا : إمكانية اللجوء إلى الوساطة
65	.....	ثالثا: إمكانية اللجوء إلى التحكيم في نزاعات عقد الامتياز
65	.....	الفرع الثاني : الفصل في نزاعات عقد الامتياز الصناعي أمام القضاء
66	.....	أولا : إختصاص القضاء الإداري في نزاعات عقد الامتياز الصناعي
68	.....	ثانيا : اختصاص القضاء العادي في نزاعات عقد الامتياز الصناعي
70	.....	ثالثا : تأثير وسائل الفصل في المنازعات على تشجيع الاستثمار
72	.....	خلاصة الفصل الثاني
84	.....	الخاتمة
86	.....	قائمة المصادر والمراجع
		الملاحق

الملخص:

يعتبر العقار الصناعي من المقومات الأساسية لترقية الاستثمار ، وذلك من أجل تنمية الاقتصاد ، وفي إطار سياسة تشجيع وتطوير الاستثمار في البلاد ، عمل المشرع على سن قوانين من أجل تنظيم وتحفيز الاستثمار وهذا ما منح للمستثمرين الأجانب والوطنيين آليات قانونية جديدة عن طريق نظام الامتياز للحد من ارتفاع تكاليف الاراضي الموجهة للاستيعاب مشاريع الاستثمارية ، وقد ظهر هذا النظام في الجزائر بموجب المرسوم التشريعي 12/93 قبل أن يلغى بالأمر 11/06 الذي ينص على تحويل عقد الامتياز إلى تنازل والذي ألغى بموجب الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية ، والذي جاء بالآلية جديدة ووحيدة للاستغلال العقار الصناعي في الجزائر وهي عدم قابلية التنازل على عقد الامتياز، وقد تم تعديله بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ثم قانون المالية لسنة 2015 .

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي ، الاستثمار ، نظام الامتياز ، الجزائر ، الإقتصاد ، التنازل ، أملك الدولة الخاصة

Résumé:

Foncier industriel est considéré comme l'une des composantes de base de la promotion des investissements, afin de développer l'économie, et dans le cadre de la politique d'encouragement et de développement des investissements dans le pays, le législateur a travaillé à promulguer des lois afin d'organiser et de stimuler les investissements. , et cela a donné aux investisseurs étrangers et nationaux de nouveaux mécanismes juridiques à travers le système de concession pour réduire les coûts élevés Terres destinées à l'absorption des projets d'investissement, et ce système est apparu en Algérie sous le décret législatif 93/12 avant d'être abrogé par l'ordonnance 06/11 , qui prévoit la transformation du contrat de concession en concession, laquelle a été annulée en vertu de l'ordonnance 08/04 précisant les conditions et modalités d'octroi des concessions sur les terrains appartenant à la propriété privée de l'Etat et orientées vers les projets d'investissement, qui sont intervenus avec un nouveau et unique mécanisme d'exploitation de la propriété industrielle en Algérie, qui est l'incessibilité du acte de concession, et il a été modifié dans le cadre de la loi de finances complémentaire de 2011 puis de la loi de finances de 2015.

Mots clés : immobilier industriel, investissement, système de concession, Algéri, économie cession ,domaine previe .

Summary:

Industrial real estate is considered one of the basic components of investment promotion, in order to develop the economy, and within the framework of the policy of encouraging and developing investment in the country, the legislator worked on enacting laws in order to organize and stimulate investment, and this gave foreign and national investors new legal mechanisms through the concession system to limit the rise in Land costs destined to accommodate investment projects, and this system appeared in Algeria under Legislative Decree 93/12 before it was repealed by Ordinance 06/11, which provides for the conversion of the concession contract into a concession, which was canceled by virtue of Ordinance 08/04 specifying the conditions and modalities for granting concessions on the lands belonging to the property The private property of the state and directed to investment projects, which came with a new and only mechanism for the exploitation of industrial real estate in Algeria, which is the non-transferability of the concession contract, and it was amended under the Supplementary Finance Law of 2011 and then the Finance Law of 2015.

Keywords: industrial real estate, investment, franchise system, Algeria, economy , waiver, private domain property.