

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم القانون الأعمال

أنظمة إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

فرع قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذ:

إعداد الطالبتين:

وداعي عز الدين

- بoudade Nouria

- Emari Ibtisam

لجنة المناقشة:

الأستاذ(ة): بن شعلال ك رئيسا

الأستاذ: وداعي عز الدين مشرفا ومقررا

الأستاذ(ة) قرعيش ممتحنا

تاريخ المناقشة : 22 / 06 / 2017

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ اِقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ (1) خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ
عَلَقٍ (2) اِقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ (3) الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ (4)
عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ (5) ﴾ .

﴿ الآية 5 من سورة العلق ﴾

شكر و تقدير

نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرفه :

وداعي عزالدين

وإلى الأستاذين :

معينى لعزیز

و

إنوجال نسيمه

على توجيهاتهم ونصائحهم القيمة التي

كانت

عونا لنا - بعد الله تعالى - في إنجاز

هذه المذكرة

وإلى كل من ساعدنا من قريب و من بعيد.

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما

إلى روح أخي الطاهرة " خالد " رحمة الله عليه

إلى إخواني " يوعرطة، فؤاد، سليم، نجيد "

إلى أختي فرة عيني " كميلية "

إلى زوجة أخي " وردية " وإلى كل عائلتي

وإلى كل أصدقائي وكل من ساعدني في إنجاز هذا العمل

نورية

إهداء

إلى من ربّنتني و أنارت دريبي و اعانتني بالصلوات والدعوات إلى أئمة إنسان في
هذا الوجود أمي العجيبة أطل الله في عمرها

إلى من عمل بك في سبيلي و علمني معنى الكفاح و أوطنني إلى ما أنا
عليه أبي الكريم أدامه الله لي.

إلى صاحبات زمني و رفيقات دريبي و أيامي " أخواتي سهام، نوال و أمال "
إلى كل من تتلمذت على يده بداية من أول معلم علمني مسك القلم إلى غاية
اليوم.

إلى من تقاسمت معي الحياة و سبلمت دفتر الذكريات صديقاتي و رفيقات دريبي
بدون استثناء.

وإلى كل من يحمل لقب عماري و جلياني.

إبتسام.

- قائمة بأهم المختصرات -

أولاً: المختصرات باللغة العربية:

ج.ر.ج.ج.د.ش:جريدة رسمية جمهورية ديمقراطية شعبية.

د.ط:دون طبعة.

د.د.ن:دون دار النشر.

ص:صفحة.

ص.ص:من الصفحة الى الصفحة.

إلخ:إلى آخره.

ق.إ.م.إ:قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ق.م.ج:القانون المدني الجزائري.

مقدمة

بعد الاستقلال سعت الدولة الجزائرية إلى تطوير اقتصادها وتحقيق التنمية، وذلك ما لا يتأتى إلا بالحصول على رؤوس الأموال وتوفير مناصب شغل، وأكثر ما يحقق ذلك هو الاستثمار سواء كان وطنيا أو أجنبيا.

ولجلب المستثمر وتحفيزه على دفع أمواله في إقامة مشاريع استثمارية، وجب على الدولة تقديم تحفيزات وضمانات كثيرة، كتخفيض نسبة الضرائب أو الإعفاء منها كليا، ووضع نصوص قانونية خاصة به مع تطويرها حسب ما يتماشى مع حاجات المستثمر وما يعود بالنفع على الاقتصاد الوطني، وأيضا توفير الوعاء العقاري الذي يمارس فيه المستثمر نشاطه بكل حرية وطمأنينة.

لذلك قامت الدولة الجزائرية بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية إلى استقبال هذه المشاريع الاستثمارية على اختلافها، فظهر ما يسمى بالعقار الفلاحي والسياحي وحتى الصناعي، فكانت في البداية توجه أملاكها سواء كانت عامة أو خاصة للاستثمار بمختلف أشكاله، عن طريق التنازل عن هذه الأموال لصالح المستثمرين بمقابل لا يمثل في الكثير من الأحيان القيمة الحقيقية لهذه الأملاك، وكان همها الوحيد هو السير بعجلة التنمية والاقتصاد إلى الأمام، إلا أنها تقطعت بعد ذلك إلى توجيه بعض المستثمرين لهذه العقارات إلى غير الأغراض المخصص لها، أو إعادة بيعها دون إقامة المشروع المتفق عليه، وأيضا إلى استنزاف الأملاك الوطنية، فقامت بإلغاء ما يسمى بعقد التنازل وجاءت بألية جديدة وهي عقد الامتياز.

إلا أنّ المشرع الجزائري وبالرغم من تحديده لمفهوم الأنواع المختلف للعقارات الموجهة للاستثمار فإننا نجد أنه لم يضع تعريفا محدد للعقار الصناعي رغم ما له من أهمية وما يعود به من فائدة على الاقتصاد الوطني، وبالمقابل وضع ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية للعقار الصناعي، وكان أول نص قانوني صدر بهذا الشأن هو المرسوم رقم 73-45 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية⁽¹⁾، وقد تتالت هذه النصوص القانونية بالصدور إلى غاية يومنا هذا.

(1) - مرسوم رقم 73-45، مؤرخ في 28 فيفري 1973، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر.ج.د.ش عدد 20، صادر في 09 مارس 1973 (ملغى).

فالعقار الصناعي هو الآخر في البداية كان يمنح للمستثمر بموجب عقد تنازل، واستمر الوضع على حاله إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 93-12⁽²⁾ الذي جاء بطريقة جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهي عقد الامتياز، وبصدور الأمر رقم 06-11⁽³⁾ جعل المشرع هذا الامتياز قابلا للتحويل إلى تنازل بعد الانتهاء من إنجاز المشروع الاستثماري ليتراجع عن ذلك بصدور الأمر 08-04⁽⁴⁾ أين ألغى كليا إمكانية التنازل وأبقى فقط على عقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي، لتتوالى التعديلات عليه منذ ذلك التاريخ، وكان آخر تعديل لها في قانون المالية لسنة 2017⁽⁵⁾ أين قدم المشرع تحفيظات أكثر للمستثمر لما قام بتخفيض نسبة الإتاوات مع اختلاف تقديرها حسب موقع المشروع.

إن كثرة النصوص القانونية وتتاليها إنجر عنها في كثير من الأحيان عدّة ثغرات وفراغات قانونية، تم استغلالها في العديد من المناسبات لتحقيق الربح السريع والثراء للبعض على حساب الاقتصاد الوطني والتنمية الاجتماعية، وأيضا غموضها وعدم تطبيقها في الكثير من الأحيان يضع المستثمر أمام الكثير من الصعوبات التي تعرقله في تجسيد مشروعه على أرض الواقع. إضافة إلى النصوص القانونية فقد رصد المشرع الجزائري مجموعة من الهيئات والمؤسسات لتسيير العقار الصناعي وضبطه، بعد أن وضع للعقار الصناعي مناطق خاصة وأراضي عدّة تشكل في مجملها الحافظة العقارية للعقار الصناعي.

وعليه فإن دراستنا ستنحور حول العقار الصناعي من حيث طرق استغلاله في ظل التشريع الجزائري مستبعد من ذلك الأنواع الأخرى من العقارات كالعقار الفلاحي والسياحي والسكني.

(2)- مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج.د.ش عدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.

(3)- أمر رقم 06-11، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.د.ش عدد 53، صادر في 30 أوت 2006.

(4)- أمر رقم 08-04، مؤرخ في 01 ديسمبر 2008، محدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.د.ش عدد 49، صادر في 03 سبتمبر 2008، معدل ومتمم.

(5)- قانون رقم 16-14، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، متضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر.ج.د.ش عدد 77، صادر في 29 ديسمبر 2016.

أسباب اختيار الموضوع:

وقد تم اختبار هذا الموضوع لعدة أسباب منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي، أما الذاتية منها فتتمحور في:

- نظرا لكون دراستنا في تخصص القانون العقاري فإننا، رغبتنا في البحث في المواضيع الداخلة في نطاقه، للتعرف أكثر على مدى مطابقة ما درسناه وما هو مطبق في أرض الواقع ومدى علاقتهما، وجاء موضوع العقار الصناعي من أكثر المواضيع التي تفي بهذا الغرض.
 - واقتراحه من قبل الأستاذ المشرف الذي رغبتنا في العمل تحت إشرافه لتأكدنا من قدراته وفنائه في العمل.
 - عدم وجود دراسات شاملة وسابقة في هذا الموضوع، لكون الدراسات القليلة الموجودة تناولت الموضوع من زوايا مختلفة .
- أما الموضوعية منها فيمكن إجمالها في:

- ما للعقار الصناعي من أهمية كبيرة في تحقيق التنمية الإقتصادية والاجتماعية على حد سواء من خلال ما له من دور في تكوين رؤوس الأموال ومناصب الشغل وغيرها.
- الكم الهائل من النصوص القانونية التي تهدف إلى تأطيره وتنظيمه، والتي صدرت بشكل مبعثر ومتفرق، ما دفعنا إلى السعي إلى البحث فيها وجمعها في شكل يمثل الإطار العام للعقار الصناعي واستغلاله.
- عدم دراسة هذا الموضوع من قبل على مستوى جامعتنا.

أهمية الموضوع:

- تعود أهمية البحث في هذا الموضوع إلى كونه موضوع جديد لم يحظى بالقدر الكافي من الاهتمام والدراسة، والبحث فيه يعود بالنفع على الباحث نفسه، وعلى طلبة الحقوق بصفة عامة، والمكتبة الجامعية لما قد ينجر عن دراسته من حلول واستنتاجات.
- تحديد ما ذهبت إليه نية المشرع خاصة مع صعوبة ذلك لكثرة النصوص القانونية الصادرة بشأن العقار الصناعي.

■ أما عن العراقيل التي واجهناها فتمثل أساسا في قلة إن لم نقل ندرة المراجع التي قامت بدراسة موضوع العقار الصناعي في المكتبات الوطنية، وضيق الوقت المحدد لإعداد المذكرة خاصة وأن الموضوع حديث وشاسع يتطلب وقت وجهد كبيرين.

إشكالية الموضوع :

بهدف الإحاطة بالموضوع وتحديد الجوانب الداخلة في نطاق دراستنا، ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

" فيما تتمثل آليات استغلال العقار الصناعي في منظور المشرع الجزائري؟ "

الإجابة على الإشكالية أعلاه، ارتأينا التقسيم الثنائي لهذا البحث ، بالنحو الذي نحدد فيه الأحكام العامة للعقار الصناعي (الفصل الأول) قبل الحديث عن عقد الامتياز لتعذر التطرق اليه مباشرة لكون العقار الصناعي يمثل الأساس الذي ينصب عليه عقد الامتياز ، وقد خصصنا فصلا مستقلا لعقد الامتياز باعتباره الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي (الفصل الثاني).
وجديرًا بالذكر أننا اتبعنا في دراستنا هذه على المنهج التحليلي والاستقرائي لكون الموضوع يتطلب ذلك ولتماشيه مع الدراسات القانونية بصفة عامة، ونظرا إلى قلة المراجع فإن أكثر ما سنعتمد عليه هو تحليل واستقراء للنصوص القانونية.

الفصل الأول

الأحكام العامة للعقار

الصناعي

نظرا لتوجه الجزائر نحو الانفتاح على العالم، وتطبيق النظام الرأسمالي بغية تطوير اقتصادها، فإنها سعت إلى جلب الأموال والثروات، وذلك ما لا يتأتى إلا عن طريق تطوير منظومتها القانونية، وإيجاد طرق جديدة للاستثمار وجلب المستثمر.

ولأن الهدف الأساسي للمستثمر هو تحقيق الربح، فإن نظرتة إلى الملكية قد تغيرت فما عاد يهيمه من عناصرها سوى عنصر الاستغلال دون غيره، ولتحقيق الربح فإنه لا يحتاج منها سوى إلى استغلال الموقع بما عليه من مباني.

وقد سايره في ذلك المشرع الجزائري بتوفير ما هو ضروري له للاستثمار من عقارات، وبذلك برز إلى الوجود ما يسمى بالعقار الصناعي، وكان أول ظهور له في السبعينات، ويتمتع العقار الصناعي بتعريف وخصائص تميزه عن غيره من العقارات المشابهة له من حيث الوظيفة والهدف.

كما أن المشرع رصد له مناطق وأراضي خاصة به تمثل حافظته العقارية، وأنشأ أيضا عدّة أجهزة مسيرة له، ويعتبر العقار الصناعي من أهم صور الاستثمار العقاري، رغم أنّ المشرع الجزائري لم يورد تعريفا له ضمن النصوص القانونية التي قام بإصدارها، إلا أنه هناك من يعتبر أنّ العقار الصناعي هو كل الأراضي المخصصة للاستغلال في المجال الصناعي، ولهذا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى دراسة الأحكام العامة للعقار الصناعي، وذلك من خلال دراسة ماهيته في المبحث الأول والتنظيم القانوني للمناطق الداخلة في تكوين العقار الصناعي وتسييرها في المبحث الثاني.

المبحث الأول

ماهية العقار الصناعي

رغم ما للعقار من أهمية بالغة في السير بعجلة الاستثمار نحو الأمام، وما ينجر عنه من توفير مناصب شغل، وتوفير الأموال، وجلب التكنولوجيا، وغيرها إلا أننا نجد أنه لم يحظى بالاهتمام الكافي، فلم تصدر قوانين تنظمه إلا بحلول سنة 1973، لتستمر القوانين المتعلقة به في الصدور منذ ذلك التاريخ، ونجد أن العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص به يميزه عن غيره من المفاهيم، وحافضة لا يستهان بها، لما توفره من أراضي رصد لها المشرع عدّة أجهزة وهيئات لتسييرها رغبة منه في الوصول الى تحقيق الأهداف المرجوة، لذلك سندرس في هذا المبحث العقار الصناعي بتحديد مفهومه في **المطلب الأول**، والشروط المطلوبة للحصول على العقار الصناعي في **المطلب الثاني**.

المطلب الأول

مفهوم العقار الصناعي

لم يحظى العقار الصناعي بتعريف محدد رغم صدور العديد من المراسيم والقوانين بشأنه، لذلك في هذا المطلب سوف يتم تحديد مفهوم العقار الصناعي بدءًا بوضع تعريف له، ثم استخلاص مميزاته، وانتهاءً بتمييزه عما يشابهه من مفاهيم.

الفرع الأول

المقصود بالعقار الصناعي

إنّ تحديد المقصود بالعقار الصناعي يستوجب علينا التطرق إلى وضع تعريف لغوي، وآخر اصطلاحي يؤطره من كل النواحي، وذلك من خلال تحديد تعريف كل من العقار والصناعة لغويا واصطلاحا أولا، ثم تحديد تعريف العقار الصناعي ثانيا، ثم بعد ذلك ننتقل إلى تحديد مميزات العقار الصناعي، وكذلك وضع معالم التفرقة بينه وبين أهم المرادفات المشابهة له، وعلى الخصوص تمييزه عن العقار الفلاحي، والسياحي، والسكني.

أولاً : المدلول اللغوي والاصطلاحي للعقار الصناعي

من اجل تعريف بالشيء يجب التطرق الى تعريفه لغة واصطلاحاً، حيث ان العقار الصناعي يستشف من معظم المعاجم اللغوية، كما نجد انه مفصل بين كلمتين و كل كلمة بشتى معانيها.

أ : المدلول اللغوي لكل من العقار والصناعة

اختلفت التعريفات اللغوية باختلاف الفقهاء وتعددت المعاجم اللغوية باللغتين العربية والفرنسية وهذا ما سنحاول تدقيقه في هذه النقطة.

1: العقار لغة

تعددت التعاريف اللغوية للعقار واختلفت من فقيه لآخر، ومن قاموس لآخر، ولذلك سنتطرق إلى تعريف جامع للعقار والذي يحدد كالتالي : « العقار هو جمع عقاقير، وهو الدواء، وجمعه يعني العقارات، وهو الأرض وما بباطنها » (1).

2: الصناعة لغة

مشتقة من الفعل صنع يصنع تصنيعاً ويقصد بها تحويل الشيء (2).

ب: المدلول الاصطلاحي لكل من العقار والصناعة

إن المشرع الجزائري لم يقدم تعريف للعقار الصناعي، إذ نجد أنه عرف فقط العقار وارتكز فقط على اصناف العقار الصناعي دون التركيز على جوهره ، ويمكن تقديم معظم التعريفات الواردة على هذا الأخير على النحو التالي، وذلك بتعريفه اصطلاحياً.

(1) - ولد علي محمد بيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012، ص06.

(2) -ورد هذا التعريف في معجم المعاني المجاني المنشور على الموقع الإلكتروني: <http://www.almaany.com.ar/dictionnaire/ar-ar>، تاريخ الإطلاع عليه: 02 جوان 2017، على الساعة 19:35.

1: العقار اصطلاحا

بالرجوع إلى نص المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري فإن العقار هو « كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول »(1).

ومن خلال نص المادة يمكن القول أن العقار هو شيء ثابت في مكان واحد، وغير قابل للانتقال من مكان لآخر دون أن يصيبه تلف(2)، كالبناء مثلا لكونه عقار ثابت ومستقر بحيزه، ولا يمكن نقله من مكان لآخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه أو اقتلعه، وكذلك الارض بحد ذاتها تعد عقار لا يمكن نقلها لكونها ثابتة، فإذا جاز نقل أجزاءها فيكون ذلك باقتلاع سطحها أو بعض من تربتها وصخورها، وأيضا الاشجار، والنباتات، والمناجم، والمحاجر، والجسور والسدود لا يمكن نقلها من مكان لآخر إلا باقتلاعها من مكانها(3).

2: الصناعة اصطلاحا

تعرف الصناعة اصطلاحا على أنها: « تطبيق منهجي للمعارف العلمية والتقنية، وهي تطويع الطبيعة، فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الاساليب التي يعتمد عليها الانسان في عمله على الطبيعة »(4).

كما يمكن القول أن الصناعة ماهي إلا تحويل المواد الأولية لإنتاج السلع(5).

(1) - الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن قانون المدني، ج.ر.ج.د.ش عدد 78، لسنة 1975 معدل ومتمم.

(2) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 14.

(3) - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 14.

(4) - مغيبغ نعيم، قانون الصناعة، الترخيص للمؤسسات المصنفة، د ط، د د ن، لبنان، 1996، ص 13.

(5) - بن ددوش قماري نضرة، شتوان حنان، « العقار الصناعي كآلية لإنعاش الإستثمار المحلي ودعم الإقتصاد »، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، جوان 2016، ص 664.

ثانياً: تعريف العقار الصناعي

العقار الصناعي هو مختلف الأراضي التي وجهت للاستثمار، وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد على حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها وإنتاجها السلع⁽¹⁾.

وما تجدر الإشارة إليه أننا أحيانا نجد استخدام مصطلح العقار الاقتصادي بدلاً من مصطلح العقار الصناعي، وهو مصطلح وارد في المرسوم التنفيذي رقم 07-119⁽²⁾، إلا أن ما يؤخذ عليه هو كون العقار الاقتصادي أوسع من العقار الصناعي، وهذا الأخير لا يمثل سوى جزء بسيط من العقار الاقتصادي الذي يدخل فيه القطاع الفلاحي، الصيد البحري، واستغلال الغابات، وغيرها.

وأيضاً يثور في هذا الصدد موضوع العقار بالتخصيص، الذي يشترط فيه أن يكون العقار بالتخصيص الذي هو في الحقيقة منقول رصد لخدمة العقار والعقار مملوك لمالك واحد. إلا أن العقار الصناعي الذي لا يتم منحه إلا بموجب عقد الامتياز وليس بالتنازل يجعل مالك العقار بالتخصيص لا يملك الأرض المقام عليها العقار، وبالتالي تنعدم صفة اتحاد مالك الرقبة. وبما أن العقار بالتخصيص يرصد خدمتها لهذه المنشآت وليست لخدمة الأرض، فإنه وبذلك تجتمع صفة مالك الرقبة لكل من العقار بالتخصيص، والمنشآت في أن واحد في يد المستثمر⁽³⁾. ما أزال هذا الأشكال هو نص المادة 13 من الأمر رقم 08-04 إذا أن هذه المادة جعلت المستثمر مالك للمنشآت المقامة عليها الاستثمار⁽⁴⁾.

(1) - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، شعبة القانون

الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016، ص 21.

(2) - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 02 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج.ر.ج.د.ش عدد 27، الصادر في 25 أبريل 2007، معدل ومتمم.

(3) - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 20، 21.

(4) - أنظر المادة 13 من الأمر رقم 08-04، المرجع السابق.

الفرع الثاني

مميزات العقار الصناعي

يتميز العقار الصناعي بعدة مميزات تتمثل فيمايلي:

أولاً : من حيث تكوّن العقار الصناعي

بالرجوع إلى نشأة وتطور العقار الصناعي نجد أنه حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال، ونجد أن العقار الصناعي في بداية تكونه جاء موافقا ومتماشيا للنظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تركز النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية⁽¹⁾، فكانت أولى المحاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية⁽²⁾.

ثانيا: من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي

يرتبط العقار الصناعي بالاستثمار الذي يركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشرع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغى عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل، كما أنه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر بإتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز.

ثالثا: من حيث توزيع المناطق

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها من اصول.

(1) - كريد محمد، مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2015، ص 15.

(2) - مرسوم رقم 45-73، المرجع السابق، (الملغى)

رابعاً: من حيث تعقيد المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي

تتميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاة في حيرة في فهمها وتكييفها وإعطائها حلاً ملائماً خاصة أمام صعوبة فهم القوانين المطبقة على النزاعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي، ونجد أن منازعات العقار الصناعي تختلف فهناك ما يتعلق بملكية المتعاملين، ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل، وعقود الامتياز، ومختلف شروطها (1)

الفرع الثالث

تمييز العقار الصناعي عن مختلف العقارات المشابهة له

لفهم العقار الصناعي أكثر لابد من تمييزه عما يشابهه من عقارات، وبالأخص العقار الفلاحي أولاً، السياحي ثانياً والسكني ثالثاً.

أولاً: العقار الصناعي والعقار الفلاحي

أ/ فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما

سنّ المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية، والأوامر من أجل تنظيم العقار الصناعي، من بين هذه النصوص الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتضمن تطوير الاستثمار (2)، وكذا الأمر 04-08، السالف الذكر، أما النصوص القانونية التي صدرت بصدد تنظيم العقار الفلاحي قد كان القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 (3) والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، وكذلك القانون رقم 08-16 مؤرخ في

(1) - كريد محمد، مشوش مصعب، المرجع السابق، ص 15، 16.

(2) - أنظر المادة 1 من الأمر رقم 03-01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج.د.ش. عدد 47، الصادر في 22 أوت 2001، معدل ومتمم.

(3) - أنظر المادة 1 و 2 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، ج.ر.ج.د.ش. عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010 .

03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية الإقتصادية⁽¹⁾، والقانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الاراضي وحياسة الملكية العقارية⁽²⁾، وبعدها صدور مرسوم رقم 724-183 الذي يحدد كفايات تطبيق، كذلك صدور القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن لضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم دون ذكر كل النصوص الخاصة حيث أصدر المشرع مجموعة من النصوص في كلا من العقار الصناعي والعقار الفلاحي⁽³⁾.

ب/ في ما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي

يعتبر الاستثمار الاجنبي جد فعال لكونه يقوم ب جلب رؤوس الاموال الاجنبية، وكذلك جلب التطورات الحديثة والمعتبرة جد مهمة للدولة، ولهذا فقد جاء الامر 01-03 بمجموعة من القواعد التي تنظم الاستثمار، وبالخصوص ما ورد في نص المادة 14 منه والتي تنص على معاملة المستثمر الأجنبي بنفس معاملة المستثمر الوطني، سواء كان طبيعي أو معنوي.

أما فيما يخص الاستثمار في العقار الفلاحي فقد قام المشرع من خلال ما أصدره من مراسيم وقوانين باستبعاد المستثمر الأجنبي، سواء كان عام ويكون بالشراكة مع مواطن جزائري أو خاص، حتى وإن كانت الشركة الجزائرية ذات فروع وأصول، وتحتوي على شركاء أجنب لهم أسهم فيها⁽⁴⁾.

ج/ فيما يخص كيفية الاستغلال

يستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في الحافظة العقارية، تمنحه الديوان الوطني للأراضي

(1) - أنظر المادة 1 من القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ج.ر.ج.د.ش عدد 46، الصادر في 10 أوت 2008.

(2) - قانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 أوت 1987، متعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ج.د.ش عدد 34، صادر في 16 أوت 1983 معدل ومتمم.

(3) - قانون رقم 87-19، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، متضمن ضبط كيفية إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم ،ج.ر.ج.د.ش عدد 50، صادر في 09 ديسمبر 1987.

(4) - ولد علي محمد بيجاد، المرجع السابق، ص 08.

الفلاحية ويكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية ومع عدم إمكانية تحوله الى تنازل (1).

ثانيا: العقار الصناعي والعقار السكني

أ- فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما

لقد سبقت الإشارة الى اهم النصوص المؤطرة للعقار الصناعي لذلك سنتطرق الى النصوص المنظمة للعقار السكني، وأهم مرسوم تشريعي صدر في إطار العقار السكني هو القانون رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري (2)، والقانون 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية (3)، ثم القانون رقم 87-03 المتضمن التنمية العمرانية (4)، وكذلك القانون رقم 93-12 (5) الملغى بالأمر رقم 01-03 الذي يطبق على العقارين السكني والصناعي، والقانون 11-04 المتضمن للترقية العقارية (6)، إلا أن كلا العقارين يطبق عليهما القانون 90-29 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير (7) خاصة البنائيات المنجزة فوقها.

(1) - أنظر المادتين 04 و 10 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

(2) - مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.د.ش عدد 14 ، صادر في 03 مارس 1993.

(3) - قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، متعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج.د.ش عدد 10، صادر في 05 مارس 1986.

(4) - قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، ج.ر.ج.د.ش عدد 05، صادر في 28 جانفي 1987. (الملغى)

(5) - مرسوم تشريعي رقم 93-12، المرجع السابق.

(6) - قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.د.ش عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

(7) - قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.د.ش عدد 52، صادر في 1990 معدل ومتمم.

ب: فيما يخص كيفية الاستغلال

لقد سبق وأن أشرنا إلى أنّ العقار الصناعي لا يتم استغلاله إلا بموجب عقد امتياز، لمدة محددة قانوناً، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقين العقاريين، الذين يمتلكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية إما عن طريق التراضي، أو ما يحدده التنظيم .

ج: فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي

على عكس العقار الصناعي الذي يستحب فيه تدخل المستثمر الأجنبي لجلب الأموال، فإن العقار السكني يختلف تماماً، لكون المشرع الجزائري من خلال قانون الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كلياً من هذا المجال، واشترط الجنسية الجزائرية في المرقين العقاريين الذين يساهمون إلى جانب الدولة في تحسين السكن، وتطويره، ومنه تلبية الحاجات السكنية⁽¹⁾ .

ثالثاً: العقار الصناعي والعقار السياحي

فيما يخص العقار الصناعي فقد تم ذكر معظم النصوص القانونية التي تنظمه، فيكفي اللجوء إلى تقديم أهم الاوامر قام بإصدارها فيما يخص العقار السياحي وهي القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري ، الذي يتضمن التنمية المستدامة للسياحة⁽²⁾، وكذا الأمر رقم 03-02 الصادر في نفس التاريخ الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ⁽³⁾، وأيضا القانون رقم 03-03 الذي يتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية⁽⁴⁾، ولكن كل هذه التشريعات قد ألغيت ألغيت وذلك بموجب أحكام الأمر رقم 08-04 ولهذا فقد اعتبر هذا الأمر مشتركا بين كلا العقارين (الصناعي والسياحي) ويعتبر المعامل المشترك ما بين العقاريين في كون أن العقار الموجه للاستثمار في مجال العقار الصناعي ذو أهمية كبيرة، كونه يهدف للربح المالي والمتعاملين

(1) - كريد محمد، مشوش مصعب، المرجع السابق ، ص 19 .

(2)- أنظر المادة 01 و 02 القانون رقم 03-01، المؤرخ 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر.ج.د.ش عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003 .

(3)- أنظر المادة 01 و 02 من القانون رقم 03-02، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر.ج.د.ش عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

(4)- أنظر المادة 01 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر.ج.د.ش عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

الاقتصاديين، وكذلك نفس الشيء بالنسبة للعقار السياحي كونه يجلب طاقم من السياح، ويمنح أيضا بموجب عقد الامتياز بالمزايدة المفتوحة من أجل استغلال الشاطئ المفتوح ويكون أيضا بالتراضي للمجالس الشعبية البلدية، بعد استشارة الوزير المكلف بالسياحة⁽¹⁾.

المطلب الثاني

الشروط المطلوبة للحصول على العقار الصناعي

إن استغلال العقار الصناعي ومناطقه يستوجب من الإدارة والمستثمر على حد سواء احترام عدّة شروط منصوص عليها في عدّة نصوص سواء كانت هذه النصوص عامة أو خاصة.

الفرع الأول

الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة

هذه الشروط منصوص عليها في نصوص عامة، تحكم كل أنواع العقار بصفة عامة، وأيضا تتعلق بكل مكونات العقار الصناعي ولا تتعلق بمنطقة معينة.

أولا: شرط الحصول على رخصتي البناء والتجزئة

تعتبر رخصة البناء من الرخص المسبقة فهي قرار إداري تتضمن الترخيص بالبناء، تصدر من السلطة الإدارية المختصة يسمح من خلالها القيام بأعمال البناء⁽²⁾، تطلب من طرف المالك أو موكله أو من كل حائز على شهادة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 06 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري⁽³⁾، أمام الهيئات المركزية المتمثلة في الوزير المكلف بالتعمير ومن هيئات لامركزية متمثلة في المجلس الشعبي البلدي والولائي، إذ أنه تسلم رخصة البناء من طرف الوالي بالنسبة للبيانات والخدمات المحققة لصالح الدولة، الولاية أو مصالحها العمومية والمواد الاستراتيجية، أو بنايات لا تخضع لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه .

(1)-أنظر المادة 22 و23 من القانون 03-02، المرجع السابق .

(2)- BERNARD DROBINKO, *DROIT DE LURBANISME*, 3EME EDITION 2006, PAGE117.

(3)- أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.د.ش عدد26، صادر في 01 جوان 1991.

ويسلمها الوزير المكلف بالتعمير والبناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة لمشاريع ذات منفعة وطنية أو جهوية⁽¹⁾، إلا أنّ الجهة الإدارية يمكن أن تقبل منح الرخصة، كما يمكن أن ترفضها أو تقوم بتأجيل البث في الطلب، إذا ما كان المشروع مخالف لأحكام المنصوص عليها في قواعد التهيئة والتعمير، وغير مطابق لمخطط شغل الأراضي⁽²⁾.

أما رخصة التجزئة فتقدم بناءً على طلب من صاحب القطعة الأرضية، أو موكله القانوني، أو من طرف شخص يسمح له القانون بذلك، لأنها تشترط على كل عملية تقسيم القطعتين، أو عدة قطع في ملكية واحدة، أو عدة ملكيات موجهة لإقامة منشآت أو بنايات⁽³⁾، فيمكن للإدارة أن ترفض طلب الرخصة، إذا ما كان مخالفا لما هو مقرر في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ يستوجب أن يعد مذكرة تحتوي على كل المعلومات الواردة على الأراضي المجزئة للاستعمال الصناعي⁽⁴⁾.

ثانياً: شرط احترام البيئة

وفقاً لقانون الغابات وحماية لها فإن الإدارة تصدر قرارات فردية وقرارات تنظيمية عامة متمثلة في المنح، الترخيص أو التنظيم وذلك قصد ضمان حماية الغابة، ويظهر ذلك من خلال سنها لقانون رقم 84-12 الصادر في جوان 1984، حيث يشترط على المتعامل الحصول على رخصة تمنحها إدارة الغابات سواء، تعلق الأمر بالنسبة لرخصة التعرية أو رخصة البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها، أو رخصة استخراج المواد، إذ على المتعامل أن يحترم كل قواعد وإجراءات الرخصة التي وضعتها الوزارة المكلفة بالغابات لأنها صعبة المنال⁽⁵⁾.

(1) - أنظر المادة 67 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(2) - شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2013، ص 155.

(3) - أنظر المادة 57 من قانون 90-29، المرجع السابق.

(4) - مزياي فريدة، « دور العقار في التنمية المحلية »، مجلة الباحث الأكاديمية، دورية دفاثر السياسية والقانونية، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، جانفي 2012، ص 53.

(5) - أنظر المواد 18، 31 و 33 من القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر.ج.د.ش عدد 26، الصادر في 26 جوان 1984.

ومن أجل حماية المياه فقد صدر القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه⁽¹⁾ ، الذي جاء بقواعد تستوجب حماية البيئة العمومية، وكذا أنظمة تحميها من كل أشكال التلوث والتي من شأنها أن تمس بنوعية المياه، وتكون مضرّة لمختلف استعمالاتها وهذا وفق ما ورد في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁽²⁾.

الفرع الثاني

الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة

تعددت أنواع المناطق الموجهة للاستثمار، وتعددت معها النصوص القانونية التي تحكمها والتي جاءت في مجملها بشروط وقواعد واجبة الاحترام وذلك ما سنشير إليه مع تقسيمها حسب المنطقة التي تحكمها.

أولاً: بالنسبة للمناطق الصناعية:

نجد أن هناك التزامات تقع على عاتق كل من المستثمر والإدارة المانحة للامتياز، ففيما يخص المستثمر فهو ملزم بدفع تكاليف التهيئة والصيانة ، وذلك بالقيام بكل الأعمال المتعلقة بربط القطعة الأرضية التي تحصل عليها في إطار الامتياز، بقنوات المياه، واتخاذ ما هو ضروري لصرف المياه المستعملة، أو معالجة مياهه الصناعية، كما يمكنه القيام بأعمال التهيئة (توصيل المياه والكهرباء، الغاز، السكك الحديدية والتفرعات الخاصة بها، إذا كانت المنطقة الموصولة بسكة حديدية رئيسية) مع تحمله المسؤولية الناتجة عن الاضرار اللاحقة به شخصياً، أو من تحت رقابته عند القيام بالأشغال، وعليه في كل مرة أخذ رأي الهيئة المكلفة بالتهيئة⁽³⁾.

كما يستوجب عليه احترام والحفاظ على الجانب الجمالي والعمراني للمنطقة، وذلك بعدم رمي النفايات في غير المناطق المخصصة لها، كذا الردوم والتفريعات وإن كانت في مناطق غير

(1) - أنظر المادة 01 و02 من القانون رقم 05-12، المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه ، ج.ر.ج.د.ش عدد60 ، الصادر في 04 ديسمبر 2005.

(2) - القانون رقم 03-10، المؤرخ في 09 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.د.ش عدد 43، الصادر في 20 جويلية 2003.

(3) - شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 132.

مشغولة أو بصفة مؤقتة، ويجب أيضا على المستثمر الحفاظ على مظهر ونظافة المنطقة، وترك المساحات الخضراء، كما أنه ملزم بالحفاظ على الصحة العمومية، والزراعية من خلال اتخاذ جميع الاجراءات الضرورية للوقاية، أو مواجهة ما ينتج من أضرار سواء وقعت بالفعل أو كانت محتملة، الناتجة عن أدخنة وتسربات غازية ونفايات صلبة واتخاذ ما هو مناسب للحد من مستوى الضجيج⁽¹⁾،

أما ما يقع على عاتق الإدارة المانحة لحق الاستغلال من التزامات فتتمثل أساسا في صيانة الشبكات الرئيسية المشتركة بين مختلف المستثمرين، كشبكات الكهرباء الاساسية، والطرق الداخلية أو الرابطة بالمنطقة وما هو خارجها، وإقامة قنوات التزويد الرئيسية بالمياه، ومخططات التصفية، والتطهير الرئيسية، وأيضا تمويل المنطقة بالكهرباء والغاز، والقيام بكل أعمال الصيانة الضرورية، وتسنثني حالة تمرير خط السكة الحديدية لأن الجهة المختصة هي مؤسسة السكك الحديدية وليست الهيئة المسيرة⁽²⁾، وحماية ومراقبة المنطقة، أي مراقبة مدى احترام قواعد النظافة، وأماكن رمي النفايات، ومراقبة كل داخل وخارج من المنطقة واتخاذ ما هو مناسب للوقاية، ومراقبة وصيانة الاجهزة المكلفة بحماية المنطقة من الحرائق وذلك بشكل متكرر ومستمر⁽³⁾.

ثانيا: بالنسبة للمناطق الحرة

نستخلص هذه الشروط بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 94-320 ودفتر الشروط النموذجي المتعلق بشروط استغلال المنطقة الحرة الملحق به⁴، ففيما يتعلق بالمستثمر فإنه ملزم بالمحافظة على المنطقة ومشتملاتها وعقاراتها وذلك بتحمل كافة المصاريف الضرورية مع تحمل مسؤولية فسادها في فترة الامتياز، وقد استثنيت حالة القوة القاهرة من مسؤولية المستثمر صاحب الامتياز.

(1) - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 45.

(2) - أنظر المواد 10،13،14،15،16،17،20، دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 84 - 55، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، ج.ر.ج.د.ش عدد 10، الصادر في 06 مارس 1984.

(3) - أنظر المواد 08،21،22 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 84-55، المرجع نفسه.

(4) - بالمرسوم التنفيذي 94-320، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن شروط تعيين وضبط وتسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر.ج.د.ش عدد 67، صادر في 19 أكتوبر 1994.

وأيضاً القيام بالتأمين على الأخطار والحوادث التي يكون سبباً فيها، أو من هم تحت رقابته، كما أنه ملزم بإتمام الأشغال وتنفيذ المشروع المتفق عليه في دفتر الشروط، والآجال المحددة وإلاّ تدخلت الإدارة لإتمام الأشغال على نفقته، أكثر من ذلك المستثمر ملزم بتقديم تقرير سنوي عن أعماله، ومدى تطابق نشاطه، والبرنامج الاستثماري، ويلتزم باتخاذ الاحتياطات الضرورية عند نقله لأية بضاعة أو مواد خطيرة داخل المنطقة.

وعلى المستغل المستفيد من الامتياز القيام بكل أعمال التهيئة والصيانة وتوفير الخدمات للمتعاملين داخل المنطقة، وما هو ضروري لممارسة مهامهم، وتوفير بطاقات لكل داخل وخارج من المنطقة، والذي لا يتم إلاّ تحت رقابته، وهؤلاء المتعاملين لا يمارسون نشاطهم في المنطقة إلاّ بعد الحصول على رخصة التمركز مقدمة من المستثمر المستغل (أي صاحب الامتياز)⁽¹⁾.

والإدارة المانحة للامتياز ملزمة هي الأخرى بالقيام بكل أعمال التهيئة، وربط المنطقة بالمنشآت الأساسية كالطرق، وتزويدها بالغاز، الكهرباء، الماء، الهاتف، كذا شبكات صرف المياه وكل ما هو ضروري لضمان الراحة للمستثمرين وحسن ممارسة مهامهم⁽²⁾، احترام الضمانات الممنوحة للمستثمرين، بحيث يجب على الإدارة عند إصدارها تشريع جديد، يقلص أو يعفي أو حتى يقيد من الامتيازات والإعفاءات الممنوحة سابقاً للمستثمر في إطار قانون الاستثمار، عدم تطبيق هذا القانون على مستثمر أنجز مشروعه وبدأ في الاستغلال، وذلك سعياً من الدولة إلى تحقيق الاستقرار التشريعي من جهة، وعدم المساس بالضمانات والامتيازات الممنوحة للمستثمر من جهة أخرى، كما يمنع على الإدارة جعل عقار محل مشروع استثماري منجز موضوع تسخير أو مصادرة، إلاّ في حالات خاصة منصوص عليها قانوناً، ويستوجب على الدولة في هذه الحالة دفع تعويض مناسب⁽³⁾.

(1) - أنظر المواد 05، 11، 12، 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-320، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المرجع نفسه.

(3) - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 51، 52.

ثالثا: بالنسبة للمناطق الخاصة

على خلاف ما قام به المشرع فيما يخص المناطق الصناعية والحرّة أين حدد الشروط الواجب احترامها من خلال المرسوم رقم 84-55 والمرسوم التنفيذي رقم 94-320 ودفترى الشروط الملحقين بهما فإنه فيما يخص المناطق الخاصة لم يفصل كثيرا في المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، ويمكن استخلاص واجبات المستثمر في واجبه بانجاز مهامه وتنفيذ المشروع الاستثماري وفق المطلوب، والمنصوص عليه في دفتر الشروط، وفي الآجال القانونية، وفي حالة اكتشافه لأيّة أشياء (ثمينة، أثرية، تحف، كنوز، أوسمة، مناجم أو نقود) تبّلع إدارة الدولة لأنها المالكة الحقيقية لها حسب ما ينص عليه القانون، خلال تنفيذ مشروعه فإن المستثمر المستغل ملزم باحترام القواعد الخاصة بحماية البيئة والحفاظ على الطابع الجمالي والعمراني للمنطقة⁽¹⁾، ولا يبدأ في نشاطه إلا بعد حصوله على تصريح بالاستثمار من الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار، وفي الأخير نشير إلى أن المستثمر الأجنبي يخضع لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية ودولته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا⁽²⁾.

إضافة إلى كل الموانع التي تقع على الإدارة، والتي تمت الإشارة إليها سابقا من احترام الضمانات الممنوحة للمستثمر، ومنع التسخير، والنزع من أجل المنفعة العامة عند إتمام تنفيذ المشروع ، والإلغاءات والمراجعات التي قد تطرأ في المستقبل، والتي يجب على الدولة احترامها في المناطق الخاصة على غرار المناطق الصناعية والحرّة.

(1) - أنظر المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 12 (ملغى).

(2) - شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 135.

وتجدر الإشارة إلى أن الدولة تقوم بتحمل جزء أو كل هذه النفقات حسب موقع المنطقة الخاصة، فإذا كانت هذه المنطقة الخاصة واقعة في الجنوب فإنها تتكفل بها كلياً، أما إذا كانت في مناطق خاصة أخرى فإنها تتكفل بها جزئياً⁽¹⁾.

رابعاً: بالنسبة للمناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في إنجازها

أول ظهور لهذه المناطق كان في ظل الأمر رقم 01-03 المتضمن تطوير الاستثمار، الذي حمل في طياته واجبات المستثمر المتمثلة في مراعاته للقانون الساري في هذا المجال، ولا يقيد المستثمر في ممارسته إلاّ بشرط واحد، وهو التصريح به لدى وكالة تطوير الاستثمار، بعد ما تم إلغاء وكالة دعم وترقية الاستثمار، واحترام التنظيمات المتعلقة بهذه النشاطات⁽²⁾.

وبذلك فإن المستثمر له حرية التنازل عن مشروع له لشخص آخر، ويبقى هذا الأخير ملزم بتنفيذ التزامات المستثمر الأصلي، ويتمتع أيضاً بمزاياه، وفي حالة إخلاله بواجبه جاز للوكالة إلغاء التزامه⁽³⁾.

إلاّ أنّ هذه الحرية الممنوحة له لا يعني تنصّله من مسؤوليته بتنفيذ المشروع في الآجال المحددة له، وإلاّ تم سحب هذه الامتيازات بنفس طريقة منحه، وكذلك وجب عليه احترام كافة الهيئات التي جاء بهذا الأمر⁽⁴⁾.

أما الشروط التي تقع على الإدارة فهي نفسها المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-12 فقد واصل القانون رقم 01-03 العمل بها، فنجد احتفظ بنفس الموانع الواقعة على الإدارة من خلال الضمانات الممنوحة للمستثمر، وعلى الاخص الاستقرار التشريعي للنصوص القانونية المعمول بها، والاستمرار بالعمل بنفس القانون الذي تم في ظل حصول المستثمر على حق

(1) - أنظر المواد 05، 06، 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-321، المؤرخ في 24 أوت 1997، المتضمن تحديد كفاءات تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، ج.ر.ج.د.ش عدد 57، الصادر في 27 أوت 1997.

(2) - أنظر المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، المرجع السابق، (ملغى).

(3) - أنظر المادة 30 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق، معدل ومتمم

(4) - شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 143.

الاستغلال وإبرام عقد الامتياز، وعدم إخضاعه لقانون جديد بعد إنجازه للمشروع وبدئه في الاستغلال، وهذا ما يبعث في نفس المستثمر الراحة والطمأنينة خاصة منه الأجنبي لكونه على علم مسبق بالمنظومة القانونية التي سوف يعمل في ظلها⁽¹⁾.

ومنه فإن المستثمر قد يستفيد من مزايا منصوص عليها في نصوص قانونية ملغاة متى كان المشروع الاستثماري منجز في ظله، والادارة ملزمة أيضا بالمعاملة على قدم المساواة لكل من المستثمر الوطني والأجنبي، وذلك في تقديم الخدمات وتوفير المناخ المناسب الذي يساهم في تنمية الاستثمار وتطويره⁽²⁾. وتقديم تحفيزات للمستثمر من خلال الإعفاءات من دفع حقوق نقل الملكية بالنسبة للعقارات التي تخص الاستثمار، وتحديد مجموعة من السلع، والخدمات المعفاة من الضرائب، وتكفل الدولة كليا أو جزئيا بمصاريف إقامة المنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار⁽³⁾، ومن أهم الضمانات المقدمة من طرف المشرع للمستثمر، منع الدولة من اللجوء إلى إجراء المصادرة الادارية التي جاءت كبديل لإجراء التسخير لأي استثمار قد أنجز على هذه العقارات، إلا في حالات محددة قانونا ويكون ذلك مقابل دفع تعويض عادل ومنصف⁽⁴⁾.

رابعا: بالنسبة الأمر رقم 08-04

يلتزم المستغل بدفع مبالغ مالية تمثل إتاوة إيجارية سنوية محددة من قبل أملاك الدولة، مقابل استغلاله لهذه القطعة الارضية⁽⁵⁾، وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري، وكل ما يلحق بالعقار من مصاريف منذ بدء الانتفاع بالعقار إلى غاية نهايته من ضرائب ورسوم وغيرها⁽¹⁾.

(1) - أنظر المادة 15 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق، معدل ومتمم.

(2) - أنظر المادة 32 و 14 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق، معدل ومتمم.

(3) - أنظر المادة 11 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق، معدل ومتمم.

(4) - أنظر المادة 16 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق، معدل ومتمم.

(5) - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.د.ش عدد 27، الصادر في 06 ماي 2009.

ويقوم المستثمر باستغلال القطعة الأرضية طوال مدة الامتياز، وبعد نهايته يقوم بتقديم طلب لتجديده، وإلا استرجعت الدولة القطعة الأرضية، مع العلم أن المستثمر يُفترض فيه العلم الكافي بالقطعة الأرضية فيأخذها كما هي يوم إبرام العقد، وليس له طلب أي ضمان أو تخفيض من الثمن أو غيرها، ويتحمل بذلك كل ما يثقل القطعة الأرضية محل الامتياز من ارتقاقات، سواء كانت ظاهرة أو خفية، إيجابية أو سلبية مع تلقيه لمقابل الارتقاقات، والمستثمر ملزم بتنفيذ التزامه في إنجاز المشروع وفقا للشروط المحددة في دفتر الشروط خاصة منها احترام الآجال والتبليغ عن أي اكتشاف أثري أو ذي قيمة عند ممارسة نشاطه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، والذي يعلم مدير الثقافة للولاية⁽²⁾.

بعد الانتهاء من المشروع يقدم المستثمر شهادة المطابقة، ويصبح له الحق في التنازل عن المشروع الاستثماري وأيضا الحقوق العينية العقارية الناتجة عن الاستثمار، ولا يكون ذلك إلا بتوفر شرط الانتهاء من المشروع ومعاينته من خلال الجهة المختصة التي تقدم شهادة المطابقة والبدء في النشاط المعايين من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وفي حالة ورود أي معاملة على حق الامتياز فإنّ المستثمر ملزم قانونا بإعلام مدير أملاك الدولة⁽³⁾.

(1) - أنظر المادة 8 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، المرجع السابق.

(2) - موساوي مريم، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيسسي علي، البلدة، 2015، ص 81.

(3) - شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 147.

المبحث الثاني

التنظيم القانوني للمناطق الداخلة في تكوين العقار الصناعي وتسييرها

تم تسخير العديد من الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بهدف إنجاز المشاريع الاستثمارية، وهذه الاراضي تشكل في الحقيقة حافظة العقار الصناعي، والتي تتمثل في المناطق الصناعية، الحرة، النشاطات، الخاصة، إضافة الى ما تبقى من أصول عقارية ناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية، ونظرا إلى أنّ سوء تسيير هذه المناطق قد يعود بنتائج وخيمة على الاقتصاد الوطني، فإنّ المشرع قد قام بإنشاء مؤسسات عدّة لتسيير هذه المناطق، لذلك ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، الأول سوف يكون محور الدراسة فيه حول المناطق المكونة للعقار الصناعي، بينما الثاني سوف يكون حول الجهات المخصصة لتهيئة وتسيير العقار الصناعي.

المطلب الأول

المناطق المكونة للعقار الصناعي

بهدف تنظيم الاستثمار وتأطيره بطريقة تساعد في تنميته وتطويره ، تم إنشاء مواقع عقارية موجهة خصيصا لاستقبال نشاطات صناعية تتماشى مع حاجات المتعاملين والمستثمرين، فارتأينا في هذا الفرع تحديد مكونات الحافظة العقارية، وذلك بدأ تحديد الأراضي الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار، ثم أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وأخيرا إلى ما تبقى من أراضي مملوكة للمؤسسات العمومية، وأيضا الأراضي المؤسسات الاقتصادية، والغير المستقلة.

الفرع الأول

الأراضي الخاصة والحررة للدولة الموجهة للاستثمار

من خلال هذا الفرع سيتم تحديد النوع الأول من الأراضي الداخلة في تكوين العقار الصناعي وهي الأراضي الخاصة المقسمة إلى مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي وتحديد المناطق الحررة ثانياً.

أولاً : الأراضي الخاصة

لقد قسم المشرع الجزائري المناطق الخاصة إلى نوعين من المناطق وهما مناطق مطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي، وأول ما ظهرت المناطق الخاصة كان في القانون رقم 93-12 المتعلق بالترقية الاستثمار، وكان لزاماً على المشرع بهدف تنظيم هذه المناطق استصدار المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من القانون رقم 93-12 السالف الذكر.

أ- المناطق المطلوب ترقيتها

لقد أدمج المشرع الجزائري مفهوم المناطق المحرومة، الجنوب، أقصى الجنوب، المعزولة وأيضا المناطق التي يجب ترقيتها، كلها في جملة واحدة وهي المناطق التي يجب ترقيتها⁽¹⁾، وتنظم هذه المناطق وتضبط حدودها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 الذي عرفها على أنها البلديات التي تعرف تأخيراً هاما بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز وفي مستوى المداخيل، وأيضا القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية على أنه وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية وتقتضي منح تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي وضريبي في إطار قوانين المالية، والمخططات الوطنية للتنمية⁽²⁾ ويتم تحديد البلديات المطلوب ترقيتها بموجب قرار مشترك من السلطات المكلفة بالتهيئة العمرانية وكذا السلطات المكلفة بالجماعات المحلية والمالية بعد أخذ رأي الهيئات المحلية .

(1) - مشتي أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010، ص 42.

(2) - أنظر المادة 51 من القانون رقم 87-03، المرجع السابق.

ب- مناطق التوسع الاقتصادي

هي المناطق التي تتمتع بخصائص اجتماعية واقتصادية متكاملة، أي تتمتع بهياكل قاعدية وثروة بشرية، التي تسعى الدولة إلى ضمها بهدف رفع إمكانياتها للمساهمة في تطوير الأنشطة الاقتصادية⁽¹⁾ باستثناء:

- المناطق المطلوب ترقيتها.

- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى المحددة في القانون والتنظيم لسيما القانون رقم 90-30 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 .

- الأماكن المخصصة لتقديم خدمات عمومية مثل الموانئ والمطارات.

- مواقع المركبات السياحية والإستجمامية الكبرى⁽²⁾.

ويعين بقرار وزاري مشترك من السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط، بعد اقتراح من الجماعات المحلية، وبعد أخذ رأي الاتحادات أو الجماعات التي يههما الأمر، وتجدر الإشارة إلى أنّ هذه المناطق ليس لها وجود في الميدان⁽³⁾.

ثانيا: المناطق الحرة

أول ظهور لهذه المناطق كان في المرسوم التشريعي رقم 93-12 ولتنظيمها جاء المرسوم التنفيذي رقم 94-320 إذ يقصد بها مساحات محددة إقليميا وإداريا تمارس فيها أنشطة صناعية أو خدماتية أو تجارية، وتخضع لنظام جبائي خاص بها يسمح بتشجيع الاستثمار، وتستحدث هذه المنطقة بموجب مرسوم تنفيذي ويكون بناءا على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتدخل جميع الأملاك العقارية المتمثلة في الاراضي والمباني داخل المناطق الحرة ضمن الأملاك الوطنية

(1) - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2006، ص ص 22، 21، 20.

(2) - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الإستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها، ج.ر.ج.د.ش عدد 67، الصادر في 19 أكتوبر 1994.

(3) - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 23.

العمومية للدولة⁽¹⁾، كما يمكن أن تشمل المنطقة الحرة على مطار أو ميناء أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار، وقد أنشئت هذه المناطق لتشجيع التصدير حيث أن نشاطات الانتاج في المنطقة تكون موجهة نحو التصدير، فتتسم إجراءاتها الادارية بالبساطة والسهولة، وذلك بتمكين المستثمرين من إقامة مشاريعهم كتزويد المنطقة بالمياه والكهرباء، وكل ما هو ضروري لممارسة النشاط الاستثماري مثل البنوك وقاعات الاجتماعات... إلخ⁽²⁾، ويتم تسييرها من قبل المستغل الذي هو شخص معنوي عام وتمول من قبل الدولة، وقد يكون شخص معنوي خاص (بنوك... إلخ)، ويقع تحت مسؤولية المستغل المحافظة على البيئة، وحمايتها في داخل المنطقة وفي مدخلها ويقبض المستغل مقابلا على ما يقدمه من إيجار للمنقولات والعقارات وأيضا على ما يقدمه من خدمات⁽³⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه في أرض الواقع، لم يتم إنشاء مناطق حرة باستثناء منطقة بلارة بولاية جيجل والتي تم إلغائها في سنة 2004، بعدما تم ملاحظة عدم تحقيقها للأهداف المسطرة لها⁽⁴⁾.

الفرع الثاني

أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

لقد سعت الدولة إلى تطوير الاستثمار والرفع من مستوى التنمية، وقامت بتوفير عقارات للمستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، يظهر ذلك من خلال إنشائها للمناطق الصناعية ومنطقة النشاطات.

أولا: المناطق الصناعية

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف محدد للمناطق الصناعية، إلا أنها تعرف عموما على أنها المناطق المقامة خصيصا من أجل احتواء المشاريع الصناعية، ويتم تحديدها من قبل أدوات التهيئة

(1) - أنظر المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، ج.ر.ج.د.ش عدد 67، الصادر في 19 أكتوبر 1994.

(2) - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 39.

(3) - أنظر المواد 4، 6، و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المرجع السابق.

(4) - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 40.

والتعمير⁽¹⁾ والتي يجب أن تنشأ خارج النطاق العمراني، ويعود أول ظهور لهذه المناطق الى سنة 1973، وذلك من خلال صدور المرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وقد تم تحديد شروط إدارتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84-56، المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية⁽²⁾.

ثانيا: مناطق النشاط

هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم جهزت، وانشأت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات⁽³⁾، تم إنشائها بمبادرة من الهيئات المحلية من أجل إقامة مناطق نشاطات وأعمال، فلا نجد قانون أو تنظيم خاص بها وواضح في المنظمة التشريعية، لذلك فهي تستند إلى قواعد التهيئة والتعمير⁽⁴⁾، أما فيما يخص تسييرها فقد أسند قانون رقم 90-25 هذه الصلاحية إلى المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية (البلديات والولايات)، ويشترك في ملكيتها كل من الملاك الشاغلين والى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين⁽⁵⁾.

(1) - معيني لعزیز، «الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للإستثمار في الجزائر»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2006، ص ص 132، 133.

(2) - المرسوم رقم 84-56، المؤرخ في 3 مارس 1984، المتضمن تنظيم المؤسسات المناطق الصناعية، ج.ر.ج.د.ش. عدد 10، الصادر في 06 مارس 1984.

(3) - معيني لعزیز، المرجع السابق، ص 133.

(4) - لعماري وليد، بن بوعزیز آسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الإستثمار العقاري، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني المنظم يومي 11 و12 ديسمبر 2013 حول الإستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة حمدة لخضر الوادي، ص 07.

(5) - أنظر المادة 73 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.د.ش. عدد 49، الصادر في 1990.

الفرع الثالث

العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها

لتحديد مفهوم العقارات الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية والعقارات الزائدة، يستوجب أولاً تقديم مفهوم لهذه المؤسسة العمومية التي تعتبر شركات تجارية، تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام، أغلبية رأس مالها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، تخضع للقانون العام تقوم بتسيير مرافق عمومية بصفة مستقلة، وتتمتع باستقلال قانوني⁽¹⁾، والتي نتج عن حلها مجموعة من الاراضي، العقارات، والمباني التي قامت الدولة بإدماجها ضمن الحافظة العقارية للعقار الصناعي، تم تقسيمها إلى عقارات ناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية واخرى الزائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية.

أولاً: العقارات الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية

يقصد بالأصول الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، والغير المستقلة المحلة المتوفرة⁽²⁾، أي الأصول المتبقية من المؤسسة العمومية، والتي لم يتم التصرف فيها بالتنازل أو بمعنى آخر هي ما تبقى من العقار الصناعي بعد تصفية المؤسسة العمومية، ولم يتم التنازل عليه⁽³⁾.

ثانياً: العقارات الزائدة عن حاجة المؤسسة عمومية الاقتصادية

هي ما تمتلكه المؤسسة العمومية من عقارات، إلا أنها لا تستعملها لكونها زائدة عن حاجاتها وضرورياتها، فهي إذا العقارات التابعة للمؤسسات العمومية، أي المؤسسات التي لم يتم تخصيصها

(1) - أنظر المادة 2 من الأمر رقم 04-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصتها، ج.ر.ج.د.ش عدد 47، الصادر في 22 أوت 2001.

(2) - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الاصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر.ج.د.ش، عدد 27، الصادر في 06 ماي 2009.

(3) - معيني لعزیز، المرجع السابق، ص 132.

أو تصنيفيتها⁽¹⁾، إلا أنّ القانون قد خول للمؤسسات المساهمات صلاحية استرجاع العقارات الزائدة على نشاط المؤسسة العمومية التابعة لها والتي تكون محل الانتفاع أو التملك، وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات⁽²⁾، وقد تم تحديد العقارات الزائدة في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 كالتالي:

- الأملاك العقارية الغير المستغلة، أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند استصدار هذا المرسوم.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة الغير اللازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية، والمتوفرة التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.
- الأراضي التابعة لمناطق النشاطات عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 09-153⁽³⁾.

(1) - خليفة جميلة، النظام القانوني لإستغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2013، ص 12.

(2) - لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، المرجع السابق، ص 06.

(3) - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع السابق.

المطلب الثاني

المؤسسات المخصصة لتهيئة وتسيير مناطق العقار الصناعي

لا يخفى أنّ أي خطأ في تسيير الحافظة العقارية للعقار الموجه للاستثمار يعود على الدولة بأضرار كبيرة تمس باقتصادها، خاصة مع تراكمها وتسلسلها، ولتقادي ذلك قام المشرع برصد مؤسسات وهيئات عدة تقوم بتسيير وتهيئة مناطق العقار الصناعي، وذلك ما سنشرحه من خلال هذا المطلب الذي يضم الهيئات المركزية في الفرع الأول، والهيئات اللامركزية في الفرع الثاني.

الفرع الأول

الهيئات المركزية

تتدخل الكثير من المؤسسات في تسيير العقار الصناعي على المستوى المركزي ويظهر ذلك من خلال القوانين المختلفة التي جاء بها المشرع، وتتمثل هذه المؤسسات فيما يلي:

أولاً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لقد تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كهيئة مركزية عمومية ذات طابع صناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تنظيمها وسيرها وتحديد القانون الأساسي لها المعدل والمتمم⁽¹⁾ في سنة 2012 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، المدعمة بمديريات محلية تتمثل وظيفتها في تنفيذ وظائف الوكالة على المستوى المحلي، خاضعة لرقابة الوزير المكلف بالاستثمار.

وقد أوكل إليها المشرع عدّة مهام، إذ يمكن أن تتولى مهمة التسيير، والترقية والوساطة والضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، أو في كل مكان يتواجد فيه العقار الاقتصادي⁽²⁾.

(1) - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 3 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر.ج.د.ش عدد 17، الصادر في 25 مارس 2012.

- تسيير الأملاك الزائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الإقتصادية، وما تبقى منها بعد حلها.
- تولي مهام الوساطة العقارية بالسعي إلى تقريب وجهات نظر المالكين للعقار الموجه للاستثمار⁽¹⁾، والمستثمرين يهدف إنجاز مشاريعهم.

- إن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتمتع بصفة المرقى العقاري، ولذلك لها القدرة في تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية، ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، ثم تقوم بتهيئتها وإنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري ومكاتب وأيضا ذات طابع حرفي بما هو ضروري، وكذا تقوم بتسييرها⁽²⁾،

يقوم بتسيير الوكالة مجلس إدارة يديرها مدير عام، وتجتمع في الحالات العادية 3 مرات في السنة بناءً على طلب من رئيسه، كما يجتمع في حالات استثنائية بطلب من رئيسه، و/ أو من المدير العام للوكالة أو بناءً على اقتراح ثلثي أعضائه، وفي حالة عدم حضور 3/2 من أعضائه فلا تصح المداولة⁽³⁾.

تعد الوكالة عن كل سنة مالية ميزانية السنة المالية والتي تشمل عبئ الحصيلة وحسابات نتائج المحاسبية والتقديرية وأيضا برنامج المادي والمالي للإنجازات في مجال العقار الصناعي⁽⁴⁾.

ثانيا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

لقد جاءت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لتحل محل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بموجب الامر رقم 03-01، وتعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁽⁵⁾، لها الطابع الإداري الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 06-356، مقر هذه الوكالة في الجزائر العاصمة، ولها هيكل غير مركزية على المستوى المحلي⁽⁶⁾.

(1) - معيفي لعزیز، المرجع السابق، ص 134.

(2) - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المرجع السابق.

(3) - أنظر المادة 16، 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق.

(4) - أنظر المادة 09 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق.

(5) - أنظر المادة 21 من الأمر 03-01، المرجع السابق.

(6) - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.د.ش عدد 64، الصادر في 11 أكتوبر 2006.

وحدد كل من الامر 03-01 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 06-356 صلاحيتها التي يمكن

تلخيصها في:

تجسيد المشاريع الاستثمارية وضمان ترقية وتطوير الاستثمارات من خلال استقبال المستثمرين وإعلامهم ومنحهم للمزايا المرتبطة بالاستثمار مع مراقبة مدى تنفيذهم لالتزاماتهم إضافة إلى تسيير صندوق دعم الاستثمار⁽¹⁾.

وكما وردت مهام أخرى في آخر تعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017 معدل ومتم للمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها والمتمثلة في:

- جمع ومعالجة ونشر المعلومات المرتبطة بالمؤسسة والاستثمار لفائدة المستثمرين.
- تسجيل الاستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع واعداد إحصائيات الانجاز وتحليلها.
- تسهيل بالتعاون مع الادارات المعنية الترتيبات للمستثمرين وتبسيط اجراءات وشكليات انشاء المؤسسات، وشروط استغلالها وانجاز المشاريع، بهذا الصدد في تحسين مناخ الاستثمار في كل جوانبه.

- ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للاستثمار عبر الاقليم الوطني في الخارج.
- تسيير المزايا، طبق لأحكام المواد 16، 35 و36 من القانون رقم 16-09 مؤرخ في 3 أوت 2016 والمذكور اعلاه، والمتعلقة بالمشاريع المصرح بها قبل تاريخ نشر هذا القانون⁽²⁾.

يسير الوكالة الوطنية مجلس الادارة يرأسه ممثل السلطة الوصية، ويسيرها المدير العام، بمساعدة الأمين العام⁽³⁾، يجتمع المجلس في دورة عادية مرتين في السنة، وذلك بناء على استدعاء

(1)- أنظر المادة 21 من الامر 03-01، المرجع السابق.

(2)- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 17-100، المؤرخ في 5 مارس 2017، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها، ج.ر.ج.د.ش عدد 16، الصادر في 08 مارس 2017.

(3)- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المرجع السابق.

من رئيسه، كما يمكن له أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه، أو بناء على اقتراح من ثلثي 3/2 من أعضائه⁽¹⁾.

ثالثاً: المجلس الوطني للاستثمار

ينشأ لدى وزير المكلف بترقية الاستثمارات، ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة⁽²⁾، ويكلف المجلس بعدة مهامات تتمثل في:

- يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها.
 - يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار ومقاييس تحديد المشاريع ذات الأهمية بالنسبة للإقتصاد الوطني الذي يوافق عليه.
 - يدرس اقتراحات المزايا والتعديلات الموجودة وقائمة السلع المستثناة من المزايا ومدى ملائمة التدابير التحفيزية مع التطورات الملحوظة.
 - يقترح على الحكومة التدابير الضرورية لدعم الاستثمار والسعي إلى إنشاء مؤسسات وأدوات مالية لتمويل وتشجيع الاستثمار.
 - يقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار، ويضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته.
 - يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار⁽³⁾.
- يجتمع المجلس مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل، ويمكن استدعائه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب من أحد أعضائه، فتتوج كل أعماله بقرارات وأراء وكذا توصيات⁽⁴⁾.

(1)- أنظر المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 17-100، المرجع السابق.

(2)- أنظر المادة 18 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق.

(3)- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج.ر.ج.د.ش. عدد 64، الصادر في 11 أكتوبر 2006.

(4)- أنظر المواد 05، 06، 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المرجع نفسه.

رابعاً: إدارة أملاك الدولة

لقد نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة أن الوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون رقم 90-30، أن الوزير المكلف بالمالية له صلاحيات التصرف باسم الدولة في جميع عقود تسيير والتصرف الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، حيث يقوم الوزير بتفويض المدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية لإدارة وتسيير تلك الاملاك وذلك من أجل إعداد العقود الخاصة مع إضفاء صيغة الشكلية فيه، وفيما يخص العقار الصناعي ومن خلال الرجوع إلى نص المادة 10 من الأمر رقم 08-04، فنجد أنه يكرس عقد الامتياز المذكور في نص المادة 4 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، إذ أنه وما يجدر الإشارة إليه أن مدير أملاك الدولة يعتبر موثق الدولة⁽¹⁾.

فتتولى مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد منح الامتياز بالتراضي مرفقا بدفتر الشروط، ويتميز بحق الرقابة أيضا على أملاك وطنية بالإضافة إلى المهام التالي:

- تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة، وحمايتها وتسييرها.
- القيام بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية وذات الصلة بها.
- السهر على السير المنتظم لمتنشيات أملاك الدولة في ولايتها.
- القيام بدراسة الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة، ومتابعتها للقضايا المتنازع فيها⁽²⁾.

خامساً: مجلس الوزراء.

يتمثل دور مجلس الوزراء أساسا في مجال العقار الصناعي حسب نص المادة 06 من الأمر رقم 08-04، في منح الامتياز عن طريق التراضي، بعد أن يكون المجلس الوطني للاستثمار قد

(1) - ساسي سليم، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2009، ص50.

(2) - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.د.ش عدد10، الصادر في 06 مارس 1991.

قام بإقتراحه وذلك فيما يخص المشاريع ذات قيمة وطنية، والتي تساهم في تطوير وتنمية الإقتصاد الوطني بصفة عامة، والمناطق المعزولة بصفة خاصة، من حيث جلب التكنولوجيا وتوفير مناصب شغل، علاوة ذلك، فإن مجلس الوزراء له صلاحية تخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية بموجب قرار كما أنه يقوم بإقتراح تخفيض إضافي قدره 33/1⁽¹⁾ من قيمة المشروع.

سادسا: مجلس الحكومة

قامت الدولة الجزائريين بإعداد برامج مختلفة ومتنوعة، من أجل تأهيل المناطق الصناعية ودعم الانعاش الاقتصادي من خلال القرارات التي أصدرها مجلس الحكومة والتي استقادت بموجبها 49 منطقة من البرنامج سألقة الذكر عبر كامل التراب الوطني، وذلك في الفترة الممتدة ما بين 2001 الى غاية 2006 ، على غرار مناطق الجنوب التي تستفيد من برامج خاصة⁽²⁾.

سابعا: الوزارات المختلفة

تعددت واختلفت الوزارات التي تدخل ضمن اختصاصاتها تسيير العقار الصناعي، فنجد وزارة الصناعة التي تحتفظ بسجل يضم جميع المناطق الصناعية، ووزارة المساهمات وترقية الاستثمار التي تقوم بتقديم اقتراحات فيما يخص العقار الصناعي، ووزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار التي جاءت محل وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات، والتي كانت مهمتها استشارية فيما يخص العقار الصناعي⁽³⁾.

أما أهم وزارة فكانت وزارة المالية لكونها تمثل مديرية أملاك الدولة فيما يخص أملاك الدولة الخاصة ومنها الموجهة للاستثمار في التسيير والتصرف والاستثمار⁽⁴⁾.

(1) - عماني خديجة، بوراس حليلة، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة تيسمسيلت، 2016، ص 44.

(2) - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 132.

(3) - بوراس حليلة ، عماني خديجة ، المرجع السابق ، ص ص 47، 48.

(4) - أنظر المادة 120 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.د.ش عدد 52، الصادر في 1990، معدل ومتمم.

الفرع الثاني

الهيئات اللامركزية

على المستوى المحلي تتواجد ثلاثة أنواع من المؤسسات تقوم بتسيير العقار الصناعي من أجل السير الحسن لها، والتقليل من الإجراءات الإدارية الصعبة ومن بينها:

أولاً : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 حيث نصت المادة الأولى منه على احترام المادة 05 من الأمر رقم 06-11 وغيته إنشاء اللجنة⁽¹⁾، يتولى تسييرها المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تحت وصاية الوالي، فتتشكل اللجنة من الأعضاء الواردة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 ، ويمكن أن تستعين بأي عضو يمكنه مساعدتها في أداء مهامها⁽²⁾ .

- تمارس مهامها على المستوى الولاية وذلك بتحديد استراتيجية الاستثمار وإنشاء بنك المعلومات حول القرض العقاري، مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة للاستثمار، تشجيع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية لتهيئة وتجهيز أراضي تكون موجهة للاستثمار، وجعل الإمكانيات المتعلقة بالاستثمار في متناول المستثمرين مع الضبط والتسيير الرشيد للعقار الموجه للاستثمار مع مراقبة شروط سير السوق العقارية المحلية ومتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها كما أنها تقترح إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاط جديدة.

(1)- أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر.ج.د.ش عدد 27، الصادر في 05 أبريل 2007.

(2)- أنظر المادة 05 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر.ج.د.ش. عدد 04، الصادر في 17 جانفي 2010.

وتجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر كلما دعت الضرورة إلى ذلك، ويفصل في طلباتها في أجل 30 يوم، ويلزم كل مرشح من الاستفادة من الامتياز أو التنازل بإيداع طلب إلى اللجنة⁽¹⁾.

ثانياً: الشباك الوحيد

يعتبر الهيكل المحلي للوكالة الوطنية لتطوير عملية الاستثمار، والجهة الوحيدة للتقليل من الاجراءات الادارية حيث تم بإنشاء الشباك الوحيد بموجب الأمر رقم 01-03، وذلك بغية توفير الخدمات الادارية الضرورية لتحقيق الاستثمار الأجنبي موضوع التصريح، فتدخل ضمنها كل الإدارات والهيئات المعنية بالمشروع الاستثماري، وذلك لتجنب إضاعة الوقت والجهد في التنقل بين مختلف المرافق الإدارية⁽²⁾، إذ نجد أن الفصل الثالث من الباب الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها قد تناولته، وذلك من خلال نصوص المواد 21 إلى 29 منه، والذي من خلاله نجد أنه يوجد عدة شبابيك وحيدة لامركزية على مستوى المحلي فتتمثل في الجزائر العاصمة، البلدية، وهران، قسنطينة، عنابة، ورقلة، أدرار⁽³⁾.

أنشأ هذا الشباك على مستوى الولاية، يشمل على ممثلين محليين للإدارة التي تتدخل فيها، أي تشمل على ممثلي المركز الوطني لتسجيل التجاري والضرائب، وأملاك الدولة والجمارك، والتعمير وتهيئة الاقليم والبيئة، والعمل ومأمور المجلس الشعبي البلدي، ولكل ممثل للمذكور سابقا له مهمة خاصة مرتبطة بطبيعة الإدارة التي يمثلها، فهم مكلفين بالتدخل لدى المصالح المركزية، والمحلية لإدارتهم أو هيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يلاقيها المستثمرون⁽⁴⁾.

(1) - أنظر المادة 03 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المرجع نفسه.

(2) - ديب كريمة، خباش نجوى، النظام القانوني للإستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون الخاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2015، ص 136.

(3) - مدور أمال، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة لتخرج من المدرسة الوطنية للإدارة، البلدية، 2006، ص 62.

(4) - أنظر المادة 22 و24 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المرجع السابق.

أما عن المستثمر غير المقيم، فهو بدوره يخضع لحماية قانونية خاصة من قبل مدير الشباك الوحيد اللامركزي، حيث يكون هذا الأخير على اتصال مباشر مع المستثمر غير مقيم، ويجب أن يرافق المستثمر في تقديم الاعتماد، تصريح الإيداع للاستثمار وقرار منح الامتياز أيضا الأخذ بعين الاعتبار الملفات المدروسة من طرف أعضاء الشباك الوحيد، وضمان استكمالها بنجاح، وذلك بمجرد ربطها بالإدارات ذات الصلة.⁽¹⁾

ثالثا: وكالة تسيير التنظيم العقاريين الحضاريين

تعد هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري⁽²⁾، لأن الحسابات التي تقوم بها تكون في شكل تجاري لكونها تقوم بمبادرة وحياسة الحقوق العقارية⁽³⁾، بعدما أنهيت مهام الوكالات المحلية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405، انتقلت كل المهام والالتزامات الى الوكالة المحلية للتسيير وتنظيم العقاريين الحضاريين بموجب مرسوم تنفيذي رقم 03-408، ويعود ذلك الى الاستعمال اللاعقلاني للمناطق النشطة، اي عجز الجماعات المحلية لتجهيزات وتسيير الوضعية القانونية له، رغم ذلك فقد جاء القانون رقم 90-25 للحد من تدخل الجماعات المحلية في المعاملات العقارية لصالح الخواص⁽⁴⁾.

(1) - بحث حول آليات التشجيع على الاستثمار في الجزائر، منشور على الموقع الإلكتروني للمديرية الولائية للصناعة والمناجم لولاية بسكرة، <http://Www.Dipmapi-Biskra.com.page.aspx?page-id52M> تاريخ الإطلاع عليه يوم 14 ماي 2017، على الساعة 23:45.

(2) - أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، محدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين، ج.ر.ج.د.ش عدد 56، الصادر في 26 ديسمبر 1990.

(3) - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص151.

(4) - المرسوم رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتظيم ذلك، ج.ر.ج.د.ش عدد 68، الصادر في 05 نوفمبر 2003.

رابعاً: الوالي

يعتبر الوالي ممثل للحكومة والوزراء على مستوى الولاية ويعتبر حلقة الوصل بين السلطة المركزية والولاية وهو يمثل الولاية امام القضاء لتمتعها بالشخصية المعنوية. ويمثل دوره في العقار الصناعي بالترخيص بمنح عقد الامتياز بالتراضي بموجب قرار، وذلك ما نصت عليه المادة 5 من الامر رقم 04-08 باقتراح من لجنة المساعدة وترقية الاستثمار والضبط العقاري، وذلك فيما يخص الأراضي التي تخرج من اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، واراضي العقار السياحي وايضا الداخلة ضمن محيط المدينة الجديدة لان الترخيص يمنح من قبل الوزراء المختصين⁽¹⁾.

(1) - ساسي سليم، المرجع السابق، ص ص 48، 49.

خاتمة الفصل الأول

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل، هو أن المشرع الجزائري رغم أنه لم يضع تعريفا محددًا للعقار الصناعي الذي قد يعبر عنه في بعض الأحيان بالعقار الاقتصادي أو العقار الموجه للاستثمار، إلا أنه وجه لخدمته مناطق واسعة وشاسعة من أملاك الدولة الخاصة، إلا أنه يعاب عليه عدم الإهتمام بتهيئة هذه المناطق بشكل كاف لاستقبال مشاريع استثمارية مما يساهم في تحسين وتطوير الإقتصاد .

كما أنه كوّن عدة هيآت ومؤسسات لتسييرها والتي لم تصل إلى تحقيق الأهداف المرجوة منها لكثرتها وعدم فعاليتها، لذلك وجه إهتمامه في الآونة الأخيرة إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهيآت المحلية، وعوّل عليها لتنظيم وتسيير العقار الصناعي. و في الأخير نشير إلى أنّ المشرع قد واءب على إصدار النصوص القانونية لتنظيم العقار الصناعي، إلا أنها لم تصل إلى تنظيمه بشكل كاف بسبب كثرتها وتعقيدها وعدم تطبيق العديد منها على أرض الواقع.

الفصل الثاني

عقد الامتياز كآلية قانونية

وحيدة لاستغلال العقار

الصناعي

قام المشرع الجزائري بتوسيع نطاق العقار الصناعي ليشمل كل الاملاك الوطنية الخاصة للدولة، كما قام بتبيان الشروط الواجب توفرها في الأراضي الموجهة للاستثمار، وذلك من خلال سنه للأمر رقم 04-08⁽¹⁾، كما نص على أحكام تنفيذية له.

وقد سعى المشرع الجزائري الى وضع عقود للاستثمار في العقار الصناعي، سعياً منه إلى حماية الأملاك الوطنية الخاصة باعتباره ثروة غير متجددة، وكان أول أسلوب اتبع في هذا المجال هو أسلوب التنازل أو عقد البيع على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين، من أجل تحقيق التنمية الإقتصادية، وذلك بموجب مرسوم تشريعي رقم 45-73 السابق الذكر⁽²⁾، وكذا النصوص اللاحقة له التي صدرت بعد عدة سنوات سواءً كان ذلك عن طريق التراضي أو المزداد العلني حسب الحالة، وبعدها جاء أسلوب الامتياز الذي يعود ظهوره إلى المرسوم التشريعي 93-12⁽³⁾، حيث استمر العمل بكلا العقدين إلى غاية صدور الأمر 06-11⁽⁴⁾ الذي غير من صفة عقد الامتياز فأصبح عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل، ثم بعد مرور سنتين صدر امر 04-08 الذي قام بإلغاء التنازل كلياً وجعل من الامتياز أسلوباً وحيداً لاستغلال العقار الصناعي إلى غاية يومنا هذا، ومدعماً أكثر بقانون المالية لسنة 2011⁽⁵⁾ الذي بدوره كرس الامتياز عن طريق التراضي كوسيلة وحيدة لمنح الامتياز في العقار الصناعي، لضمان عدم استنزافه واستمرارية الدولة في امتلاكها لثرواتها.

وعلى هذا الأساس سوف تتمحور دراستنا في هذا الفصل حول عقد الامتياز باعتباره الوسيلة الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي، حيث قمنا بتقسيمه إلى مبحثين: الأول سوف نتناول من خلاله

(1) - امر رقم 04-08، المرجع السابق.

(2) - مرسوم رقم 45-73، المرجع السابق.

(3) - مرسوم تشريعي رقم 93-12، المرجع السابق.

(4) - امر رقم 06-11، المرجع السابق.

(5) - قانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جوان 2011، المتضمن القانون المالي التكميلي لسنة 2011، ج.ر.ج.ش.د.

عدد 40، الصادر في 20 جانفي 2011.

ماهية عقد الامتياز، أما الثاني فيتضمن الآثار الناجمة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي من حقوق والتزامات واشكالات.

المبحث الأول

ماهية عقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز من أهم العقود الإدارية التي تكون الإدارة طرفاً فيها، يعود ظهوره إلى المجال الإداري بصفة عامة، وإلى تسيير واستثمار المرفق العام بصفة خاصة، أما في مجال العقار الصناعي، فقد تعدد ميكانيزمات استغلاله بتعدد القوانين والمراسيم المنظمة له، وحسب اختلاف مناطق تواجد العقار، حيث يتم استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز الذي يتحول بعد انتهاء الاستثمار إلى تنازل، غير أن المشرع قام في سنة 2008 بإلغاء التنازل بصفة نهائية، وجعل الامتياز هو الوسيلة الوحيدة لاستغلال العقار الذي يندرج ضمن أملاك الوطنية الخاصة للدولة لحماية لهذه الأخيرة من الاستنزاف، ومن هذا المنطلق سوف نقوم بدراسة عقد الامتياز في هذا المبحث في مطلبين، ففي المطلب الأول سوف نستعرض مفهوم عقد الامتياز، وفي المطلب الثاني سوف نقوم بدراسة أحكام عقد الامتياز.

المطلب الأول

مفهوم عقد الامتياز

من خلال مطلبنا هذا سوف نلجأ إلى تقديم تعريف عقد الامتياز وتبيان خصائصه، إضافة إلى تمييزه عن معظم الحقوق المشابهة له، لنذكر في الأخير تطوره القانوني.

الفرع الأول

المقصود بعقد الامتياز

والذي من خلاله سوف نقدم تعريف لعقد الامتياز اعتماداً على التعريف التشريعي والفقهية، وكذلك نذكر خصائص عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.

أولاً: تعريف عقد الامتياز

أول ما ظهر عقد الامتياز كان في المرافق العامة سواء على المستوى المحلي أو الدولي⁽¹⁾، وقد قدمت له عدة تعريفات منها تعريف الأستاذ بوجردة مخلوف على أنه: « ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة شخصاً طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سالفاً »⁽²⁾.

كما نجد الأستاذ حمدي قبيلات يعرفه على النحو التالي: « الامتياز هو عقد إداري يتولى بمقتضاه أحد أشخاص القانون الخاص عادة فرداً أو شركة تشغيل أحد المرافق العامة الاقتصادية لمدة محددة، على مسؤوليته وبواسطة عمله أو أمواله مقابل رسوم يدفعها المنتفعون بالمرفق، أو مقابل مبلغ معين تدفعه الإدارة »⁽³⁾.

وأيضاً عرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي على أنه: « عقد إداري يتولى الملتزم فرداً كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله، مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العمومية، فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة في عقد الامتياز »⁽⁴⁾.

أما في التشريع فقد ورد تعريف لعقد الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322، وبالتحديد في الفقرة الأولى منه على النحو التالي :

(1) منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2014، ص 41.

(2) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 69.

(3) قبيلات حمدي، القانون الإداري، ماهية القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، د ط، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص 324.

(4) الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، جامعة عين شمس، مصر، 1991، ص 108.

« عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصًا طبيعيًا أو معنويًا يخضع للقانون الخاص، مقيمًا أو غير مقيمًا، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسًا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة، في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار»⁽¹⁾.

هذا المرسوم حدد تعريف عقد الامتياز في المناطق الخاصة، سواء تم منحه لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، أو لمؤسسة عمومية اقتصادية، ويكون هدفه الاستثمار الصناعي أو التجاري⁽²⁾.

ثانيا: خصائص عقد الامتياز في العقار الصناعي

من خلال التعريفات السابقة يمكن القول أن عقد الامتياز يتمتع بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي :

أ- عقد الامتياز عقد إداري رسمي:

فقد نصت عليه المادة 10 من الأمر رقم 08-04 حيث جاء فيها: « يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة... »

من خلال استقراء هذه المادة فإن عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة، وذلك حسب كفايات محددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة لقانون رقم 08-04، ثم يقوم المدير الفرعي بتسجيل قرار منح الامتياز، لهذا يتطلب أن يكون عقد إداري موثق أي يفرغ في

(1) - أنظر الفقرة 01 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 19 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، ج.ر.ج.د.ش. عدد 67، الصادر في 19 أكتوبر 1994.

(2) - جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011، ص 82.

قالب شكلي ورسمي، ذلك وفق ما نصت عليه المادة 324 مكرر من ق.م.ج ويسلط عليه إجراءات الشهر لكونه وارد على العقار⁽¹⁾.

ب- عقد الامتياز عقد محدد المدة:

يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية الطويلة المدة، حيث أن الاراضي التابعة لأمالك الدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية تكون محل الامتياز لمدة أدناه 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصل 99 سنة⁽²⁾.

ج- عقد يرد على حق عيني عقاري:

وهذا الحق يتمثل في حق الانتفاع، بحيث في مجال العقار الصناعي يستفيد المستثمر من العقار الموجه للاستثمار لمدة محددة قانوناً، إلا أنه لا يعد مالكا لها وإنما مجرد منتفع بها فقد نصت المادة 844 من ق.م.ج على منح حق الانتفاع إلى المستثمر الذي يتعاقد مع إدارة أملاك الدولة، على أنه يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد، وبالشفعة، وبالتقادم أو بمقتضى القانون، وذلك من أجل استخدامه لإنجاز مشاريعه الاستثمارية⁽³⁾.

د- عقد من عقود الإذعان:

إن ما يمنحه القانون للإدارة مانحة عقد الامتياز من امتيازات السلطة العامة كتعديل العقد وفسخه أو إلغائه يجعل المتعاقد معها ملزم بقبوله كما هو مفروض عليه دون ان يكون له حق المناقشة أو تعديل هذه البنود ما يجعل من عقد الامتياز عقد إذعان⁽⁴⁾.

و- عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع لقانون الخاص:

(1)- أنظر المادة 324 مكرر من القانون 75-58، المرجع السابق .

(2)- أنظر المادة 04 من الأمر رقم 08-04، المرجع السابق.

(3)- أنظر المادة 844 من القانون رقم 75-58، المرجع السابق.

(4)- تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2015، ص 125.

يشترط أن يكون هذا الشخص مقيم أو غير مقيم، عملاً بنموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، يمكن القول بأن عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص⁽¹⁾.

ثالثاً: عقد الامتياز والعقود المشابهة له

تم تكريس عقد الامتياز كعقد إداري في الجزائر في عدة مجالات، ولهذا فقد نظم بنصوص مختلفة تميزه عما يشابهه، لذلك سنحاول تفرقة عما هو قريب منه من أنظمة.

أ- عقد الامتياز وحق الإيجار :

يعرف الإيجار على أنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، ويجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدًا أو بتقديم أي عمل آخر⁽²⁾. فكل من الامتياز والإيجار يخولان لصاحبهما المنفعة بشيء لا يملكه لمدة محددة إلا أنّ الإيجار يخول لصاحبه حقًا شخصيًا فقط لأنه لا يستطيع التصرف بالعين المؤجرة فلا يجوز رهنه، بينما عقد الامتياز فيجوز رهنه ويقع على عاتقه إجراءات التسجيل والشهر⁽³⁾، كما أنّ مقابل الإيجار يمثل قيمة ما ينتفع به من الشيء أما الإتاوات في عقد الامتياز فلا تقاس على أساس الانتفاع لأن المستثمر يستفيد من تخفيضات قد تصل إلى الدينار الرمزي⁽⁴⁾.

ب- عقد الامتياز والامتياز في الأملاك الوطنية:

إنّ الامتياز في الأملاك الوطنية يشبه الامتياز في العقار الصناعي ولهما نفس الهدف (الدافع، الغرض) وذلك ما نستخلصه من نص المادة 64 مكرر من القانون رقم 08-14 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30، حيث نجد أنّ كلاهما يعتبر عقد تمنحه السلطة صاحبة الامتياز

(1) - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 467 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(3) - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 292.

(4) - شربالي مواز، «عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها»، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية

، العدد الثاني، تصدر عن معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسميسيلت، الجزائر، ديسمبر 2016، ص 30.

إلى صاحب الامتياز ويكون بمقابل دفع إتاوة سنوية، وهذا يكون بغرض خدمة عامة وفي مدة زمنية معينة (1).

إلاّ أنهما يختلفان وذلك من حيث الاستغلال والنصوص القانونية التي تحكم كل منهما، حيث أنّ الامتياز في الاملاك الوطنية يحكمه القانون رقم 08-14، في حين أنّ الامتياز في العقار الصناعي يستغل وفق الأمر رقم 08-04، الامتياز في الاملاك الوطنية يكون فقط في الاملاك الوطنية العامة، بينما الامتياز في العقار الصناعي فيكون موضوعه في الاملاك الوطنية الخاصة، وكذا يرتب عليه حق عيني على العقار في حين الأملاك الوطنية، الدولة تسترجع المنشآت بعد نهاية العقد المتفق عليه (2).

ج- عقد الامتياز والامتياز في العقار الفلاحي:

لقد نظم المشرع الجزائري عملية استغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بموجب قانون الاملاك الوطنية 90-30 معدل ومتم بقانون رقم 08-14، وكذا قانون رقم 08-04 معدل ومتم بقانون رقم 11-11، حيث بموجب هذه القوانين يتم استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز والذي عرفه المشرع على أنه عقد إداري.

وفيما يتعلق بالعقار الصناعي، فقد تحدد إدارة أملاك الدولة إتاوات الإيجارية سنوية، والتي تمثل 33/1 من القيمة التجارية الحقيقية وفق السوق العقارية الحرة للعقار محل منح الامتياز، ويتم تحيين هذه الإتاوات بعد انقضاء 11 سنة (3).

أما فيما يخص الامتياز في العقار الفلاحي فتحدد إتاوة استغلاله بموجب قانون مالية (1).

(1) - أنظر المادة 64 مكرر من القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2009، المتضمن تعديل القانون رقم 90 - 30 المتعلق بالأملاك وطنية، ج. ر. ج. د. ش. د. عدد 44، الصادر في 03 أوت 2008.

(2) - بوحوم خديجة، الطبيعة القانونية للامتياز في إطار استغلال العقار الصناعي-دراسة مقارنة بين القواعد لعامة وقواعد استغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، سنة 2015، ص 19.

(3) - أنظر المادة 62 من القانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج. ر. ج. د. ش. د. عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2014.

رابعاً: التصنيف القانوني لعقد الامتياز

لقد اختلف الفقهاء حول تصنيف عقد الامتياز، فمنهم من اعتبره عقد إدارياً ومنهم من اعتبره عقداً مدنياً.

وقد عرفه مناصري الاتجاه القائل أن الامتياز عقد إداري على أنه : ذلك الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام، بغرض تسيير مرفق عام ووفق أساليب القانون العام باتصاله بشروط استثنائية غير مألوفة وغير واضحة في القانون الخاص⁽²⁾.

أما مناصري الاتجاه القائل أنه عقد مدني، فإنهم يرون أنه عقد مدني لكونه يعد عقد إيجار لأنّ عقد الإيجار يعد من عقود الإدارة وليس من عقود التصرف ويتميز بأنه مؤقت، ولا يرتب حقاً عينياً على الشيء المؤجر بل ينشأ لدى كل من المؤجر والمستأجر حقاً شخصياً⁽³⁾. وهو بذلك يتفق مع عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 04-08 في كون كل منهما مؤقت ومحدد المدة بمقابل.

أمّا الرأي الراجح فهو ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 04-08 التي نجد أنها نصت على : « يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقاً بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار، وكذا بنود وشروط منح الامتياز ». ومنه لا اجتهاد مع وجود نص قانوني، لأن المادة جاءت صريحة وواضحة، حيث اعتبرت عقد الامتياز عقد إداري يفرض عليه شكلاً خاصاً هو الشكلية اللازمة للانعقاد لا للإثبات، ولكي يعتبر عقد الامتياز عقداً رسمياً يجب أن:

- يحرر من طرف ضابط عمومي مختص.

(1) - عمرو خليل، « تقسيم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري »، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البلدة، نوفمبر 2014، ص 210.

(2) - صوالحي كريمة، ثلجون فاطمة الزهراء، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2013، ص 22.

(3) - أنظر المادة 467 من الامر رقم 75-58، المرجع السابق .

- احترام البنود الواردة في القانون وذلك من خلال تحريره للعقد⁽¹⁾.

الفرع الثاني

التطور القانوني لعقد الامتياز في العقار الصناعي

في هذا الفرع سوف نقوم بالتطرق إلى مجموع القوانين والمراسيم التنفيذية المنظمة لعقد الامتياز في العقار الصناعي، منذ ظهوره إلى غاية آخر تعديل مسه.

أولاً: قبل صدور الأمر رقم 04-08

ظهر عقد الامتياز أول مرة من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-12 في نص المادة 23 التي تنص على أنه: « يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازية، قد تصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات عن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تتجز في المناطق الخاصة «، حيث أنه يمكن القول أن الدولة من خلال هذه المادة قد تتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنحصر فقط في المناطق الخاصة.

وتطبيقاً لهذا المرسوم، صدر مرسومين تنفيذيين، الأول يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة، الذي لا يسمح بتحويل الامتياز إلى تنازل في المناطق الحرة وإنما يسمح فقط باستغلاله ثم إرجاعه بمجرد نهاية مدة الترخيص⁽²⁾، أما المرسوم الثاني فيتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الذي يمنح من خلاله للمستفيد بعد نهاية مدة الامتياز الحق في تجديد العقد، أو أن يطلب الاستفادة من التنازل بمقابل مالي بمجرد انتهاء المشروع وبعد معاينة السلطات المختصة بذلك⁽³⁾.

(1) - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 277.

(2) - أنظر المادة 03 و 13 من الاتفاقية المتعلقة بمنح استغلال المنطقة الحرة وتسييرها الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 94-320، المرجع السابق.

(3) - أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المرجع السابق.

ثم جاء الأمر رقم 03-01 الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 93-12 من خلال نص المادة 10 منه على المناطق التي تتطلب تمتيتها مساهمة خاصة من الدولة وأيضاً ألغى إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل من خلال المادة 12 منه، وأبقى على عقد الامتياز الذي يبرم وفقاً للقواعد العامة، فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة.

وأيضاً جاء بأسلوب الرخصة الممنوحة عن طريق عقد إداري فيما يخص الأملاك الوطنية العامة لكون هذه الأخيرة غير قابلة للاكتساب عن طريق النقاد أو التنازل أو الحجز⁽¹⁾.

وبعدها تتالت قوانين المالية التي أشارت إلى هذا الموضوع، فقد صدر المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 21 ديسمبر 1993 المتضمن لقانون المالية لسنة 1994، الذي جاء بدوره لتطبيق الأحكام الواردة في قانون الاستثمار رقم 93-12 فاعتمد كذلك على طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل التي جاء بها القانون السالف الذكر⁽²⁾، كما جاء بجديد حيث وسع من حدود تطبيق الامتياز في العقار الصناعي، وبدلاً من استعمال مصطلح الامتياز استعمل مصطلح المنح، وهذا المنح يشمل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العمومية، لاسيما إنجاز التجهيزات والاستثمار المقررة في إطار سياسة تنمية وطنية⁽³⁾، وتلاه بعد ذلك الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996 الذي اعتمد هو الآخر على نظام المنح أو الامتياز لفائدة المستثمر لإنجاز مشاريع استثمارية، وجاء هو أيضاً بجديد وهو إمكانية رهن القطعة الأرضية الممنوحة لصالح هيئات القرض⁽⁴⁾، وأما القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة

(1) - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 111.

(2) - أنظر المادة 118 من المرسوم التشريعي رقم 93-18، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية، لسنة 1994 ج. ر. ج. د. ش. عدد 82، الصادر في 21 ديسمبر 1993.

(3) - أنظر المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18، المرجع نفسه.

(4) - أنظر المادة 148 من الأمر رقم 95-27، المؤرخ في 31 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج. ر. ج. د. ش. عدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 1995.

1998 فقد نص من خلال المادة 51 منه، على المنح عن طريق الامتياز للأراضي التابعة للأماكن الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إما عن طريق المزاد العلني، وعند إنجاز المستثمر للمشروع في الآجال المحددة وفقاً لشروط المطلوبة جاز له طلب تحويل الامتياز إلى تنازل⁽¹⁾، كما نص على طريقة أخرى وهي التراضي في منح الامتياز بالنسبة للأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إلا أنه أسند ذلك إلى تنظيم سيصدر لاحقاً وهو ما لم يصدر إلى غاية الحين⁽²⁾. وبتاريخ 30 أوت 2006 صدر الأمر رقم 06-11، حيث جاء بما يسمى بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، بعد قيام المستثمر بإنجازه للمشروع وبدئه في الخدمة⁽³⁾.

وحسب هذا الأمر فإنّ المستثمر له الحق في الحصول على عقد امتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويله إلى تنازل بطلب من المستثمر⁽⁴⁾، وتطبيقاً لهذا الأمر صدر مرسومين تنفيذيين رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمرسوم رقم 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .

ومن أجل تسيير العقار الإقتصادي بصفة عامة صدر المرسومين التنفيذيين رقم 07-119 المتعلق بإنشاء وكالة وطنية للوساطة والضبط العقاري والمرسوم التنفيذي 07-120 المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، إلا أنه بموجب صدور الأمر

(1)-أنظر المادة 51 من القانون رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية 1998، ج.ر.ج.د.ش عدد 89، الصادر في 31 ديسمبر 1997.

(2)- فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 102.

(3)- بن يحي رزيقة، سياسة الاستثمار في الجزائر من نظام التصريح إلى نظام الاعتماد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013، ص 138.

(4)- أنظر المادة 4 و 10 من الأمر رقم 06-11، المرجع السابق. (الملغى)

رقم 04-08 تم إلغاء كل هذه النصوص وتوقف العمل بها لكونها تنصب على كل من عقد التنازل والامتياز معاً، وحتى الامتياز في ظلها كان قابل للتحويل إلى تنازل وأبقى فقط على عقد الامتياز وهذا ما سنتعرض إليه في الفرع الموالي⁽¹⁾.

ثانياً: بعد صدور الامر رقم 04-08

لقد قام هذا الامر كما سبق الإشارة بإلغاء ما سبقه من نصوص، وما نظمته من عقود لاستغلال العقار الصناعي، وأبقى فقط على عقد الامتياز الممنوحة لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي 99 سنة، والذي يمنح إما عن طريق المزاد العلني أو التراضي⁽²⁾، وبهدف تنفيذ الامر رقم 04-08 صدر المرسومين التنفيذييين رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمرسوم رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والإقتصادية وتسييرها، واستمر الوضع إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2011 حيث قام المشرع بتحديد الأراضي التي يمكن أن يطبق عليها الامتياز، والأراضي الخارجة عن نطاق تطبيق الامتياز وفق الأحكام الواردة في القانون السالف الذكر (04-08).

أ-العقارات التي يطبق عليها عقد الامتياز

بصدور الأمر رقم 04-08 السابق الذكر، فقد وسع من نطاق تطبيق عقد الامتياز فيها، حيث تشمل كل من الأملاك الوطنية الخاصة التي تستجيب للشروط المطلوبة وكذلك العقارات التي تشمل عليها الحافظة العقارية والتي أوكلت مهمة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁽³⁾.

(1) - بن يحيى رزيقة، المرجع السابق، ص 139.

(2) - أنظر المادة 3 و 4 من الأمر رقم 04-08، المرجع السابق.

(3) - بوحوم خديجة، المرجع السابق، ص 23.

1- الأملاك الوطنية الخاصة

نصت المادتين 6 و 7 من المرسوم رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، على إمكانية خضوع الأملاك الوطنية الخاصة الغير الداخلة ضمن الأملاك الوطنية العمومية المحددة ضمن القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم و بموجب القانون رقم 08-14 المتضمن الأملاك الوطنية للمنع عن طريق الامتياز.

بالإضافة إلى إدخاله لنوع آخر من الأراضي ضمن طائفة العقارات التي يمكن أن تكون محلا لعقد الامتياز، وهي مناطق النشاطات المنشأة بموجب القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص والتي لم يتم التنازل عليها بسبب تحققها لشرط فاسخ، المتمثل في إخلال المستثمر بالتزامه بإتمام المشروع في الآجال المقررة له، ومنه فإن القانون رقم 08-04 يخضع مناطق النشاطات التي تمت تهيئتها ولم يتم استغلالها لعقد الامتياز⁽¹⁾.

2- المناطق المكونة للعقار الصناعي :

أول ما أنشأت الحافظة العقارية كان في الأمر رقم 06-11، ومن بعده أدرجها المشرع ضمن العقارات الخاضعة لعقد الامتياز من خلال الأمر رقم 08-04 بتاريخ 11 جوان 2007 صدرت تعليمة من المدير العام للأملاك الوطنية تحدد العقارات التي تشملها الحافظة العقارية كآتي :

- الأصول العقارية الناتجة عن حل المؤسسات العمومية الإقتصادية.
- الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية⁽²⁾.

(1)- صوالحي كريمة، ثلجون فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 17.

(2)- التعليمة رقم 4420 الصادرة بتاريخ 11 جوان 2007، المتضمنة شروط وكيفيات تسيير الأملاك الوطنية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

ب-العقارات المستبعدة من تطبيق عقد الامتياز

حددت المادة 02 من الأمر رقم 04-08 مجموعة من العقارات المستثناة من تطبيق عقود

الامتياز وهي:

- الأراضي الفلاحية والأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة .
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية والمتواجدة داخل مساحات البحث عن محروقات، المنشآت الكهربائية والغازية وأيضا القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية⁽¹⁾.

وقد جاء قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جوان 2011 المتضمن لقانون المالية التكميلي لسنة 2011 بقواعد جديدة، حيث قام بإلغاء نصوص المواد 03، 05، 08، 09 من الأمر رقم 04-08 وذلك ما نصت عليه المادة 15 منه، وقد مست هذه التعديلات طريقة إبرام عقد الامتياز إذ ألغى المزاد العلني في إبرام عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، واعتمد على طريقة واحدة وهي التراضي⁽²⁾.

كما نجد أنّ قانون المالية لسنة 2015 قام بتعديل المادة الثانية السالفة الذكر، وقد أضاف إلى طائفة الأراضي المستثناة من مجال تطبيق المنح عن طريق الامتياز القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية، التي تخضع لصيغة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لأحكام دفتر الشروط، والمثبت قانوناً بموجب شهادة المطابقة⁽³⁾.

(1)- أنظر المادة 02 من الامر رقم 04-08 المرجع السابق.

(2)- أنظر المادة 15 من قانون رقم 11-11، المرجع السابق.

(3)- أنظر المادة 61 من القانون رقم 10-14، المرجع السابق.

المطلب الثاني

أحكام عقد الامتياز

إنّ عقد الامتياز مثله مثل باقي العقود الأخرى، يبرم وفق إطار منصوص عليه قانوناً، إذ وضع المشرع مجموعة من الشروط والإجراءات التي يجب احترامها عند إبرام عقد الامتياز على العقار الصناعي في الفرع الأول وإلى إجراءات إبرامه في الفرع الثاني وفي الأخير إلى تحديد كيفية إنهائه سواءً بطريقة طبيعية أو غير طبيعية في الفرع الثالث.

الفرع الأول

ما يطلب مراعاته عند إبرام عقد الامتياز

سنّ المشرع الجزائري نصوص وقواعد قانونية تحدد الشروط العامة الواجب احترامها عند إبرام عقد الامتياز فمنها ما هو متعلق بالإدارة، ومنها ما هو متعلق بالمستثمر، والقطعة الأرضية محل الامتياز، وتعتبر الإدارة طرفاً أساسياً في منح الامتياز في العقار الصناعي، المنصوص عليه في الأمر رقم 04-08، إلاّ أن المشرع لم يضع شروط خاصة بالإدارة المانحة للامتياز، وإنما أشار إلى أن إدارة أملاك الدولة هي التي تقوم بمنحه.⁽¹⁾

ويمنح عقد الامتياز حسب الحالات التالية:

- أملاك الدولة تمنح من قبل الوزير المسند إليه القطاع.
- أملاك الوطنية التابعة للولاية تمنح من قبل الوالي.
- أملاك التابعة للبلدية تمنح من رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- أملاك الحافظة العقارية تمنح من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

وهذا العقد يرفق وجوباً بدفتر شروط وارد وفقاً لما هو منصوص عليه في المرسومين

التنفيذيين رقم 152-09 و 153-09⁽²⁾

(1)- أنظر المادة 10 من الأمر رقم 04-08، المرجع السابق.

(2)- ولد بابا علي بيجاد، المرجع السابق، ص 29.

ذكرت المادة 03 من الامر رقم 04-08 الأشخاص الذين يمكن أن يستفيدوا من عقد الامتياز دون ذكر أي شروط أخرى وهي المؤسسات، الهيئات العمومية، الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعون للقانون الخاص⁽¹⁾.

إلا أنّ دفتري الشروط المرفقين بالمرسومين رقم 152-09 و 153-09 وضع شروط تتعلق بالمشاركة في المزاد العلني للحصول على الامتياز والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- أن يكون طالب الامتياز موظف.
- أن يكون طالب الامتياز ميسور الحال ماليًا.
- أن يكون طالب الامتياز متمتعًا بحقوقه المدنية.
- تقديم طالب الامتياز إثبات لعدم امتلاكه لأراضي، أو مباني في المنطقة المطلوب منحه الامتياز فيها⁽²⁾.

وبما أنّ المشرع لم يذكر سوى هذه الشروط، فإنه يطبق الشروط العامة في إبرام العقد كالأهلية، ولم يشترط أن يكون المستثمر جزائري الجنسية، وإنما منح للأجانب إمكانية الحصول على الامتياز فيما يتعلق بالعقار الصناعي⁽³⁾.

ولا ينصب عقد الامتياز إلاّ على أرض داخلية ضمن الاملاك الوطنية العامة المتوفرة، أي التي لم يتم تخصيصها وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة، على أن تكون هذه القطعة الأرضية في القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير، وتستثنى من ذلك المشاريع التي يتطلب إقامتها خارج هذه القطاعات بالنظر إلى طبيعتها، وفي الأخير يشترط تناسب القطعة الأرضية الممنوحة وحجم الاستثمار⁽⁴⁾.

(1)- أنظر المادة 03 من الامر رقم 04-08، المرجع السابق .

(2)- منصور أسماء، المرجع السابق، ص 24.

(3)- صوالحي كريمة، ثلجون فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 24.

(4)- جبوري أحمد، المرجع السابق، ص 94.

الفرع الثاني

كيفية الحصول على عقد الامتياز

يختلف منح الامتياز في العقار الصناعي عن منح الامتياز في القواعد العامة، فقد قام المشرع بتحديد شروط معينة ومختلفة وذلك من خلال سنه لمجموعة من النصوص القانونية، ويظهر ذلك من خلال الامر رقم 04-08 السابق الذكر، حيث كان يمنح عن طريق المزاد العلني، أو عن طريق التراضي، وبعدها جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2011 معدلاً لبعض المواد التي سنها للامر رقم 04-08، حيث ألغى طريقة المزاد العلني وجعل التراضي هو الطريقة الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي⁽¹⁾، ونستخلص ذلك من خلال نص المادة 15 فقرة 1 من الامر رقم 11-11 التي عدلت المادة 03 من الامر رقم 04-08 على أنه: « يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات المشاريع الاستثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التهيئة المعمولة بها »، كما جاء أيضاً قانون المالية لسنة 2013 بتعديل طفيف لنص المادة 2/5 من الامر رقم 04-08 السابق الذكر في نص المادة 34 منه⁽²⁾، حيث اشترط موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.

أولاً: الجهة المكلفة بمنح الامتياز عن طريق التراضي:

يرخص الامتياز بالتراضي من طرف الوالي أو من طرف المجلس الوطني للاستثمار، وذلك حسب طبيعة المشروع.

(1) - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 84.

(2) - أنظر المادة 34 من قانون رقم 12-12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 متضمن قانون المالية لسنة 2013، ج. ر. ج. د. ش. عدد 72، صادر في 30 ديسمبر 2012.

أ-المشاريع التي يتم الترخيص بها من طرف الوالي:

تكون الموافقة بمنح الامتياز بالتراضي من طرف الوالي، وذلك بناءً على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات⁽¹⁾، فالشخص المعني من الاستفادة بالقطعة الأرضية من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري، يستوجب عليه أن يرسل ملفه كاملاً في 7 نسخ ويحمل توقيعيه ويقوم بإرساله إلى الوالي المختص إقليمياً والذي يرجع إليه القرار إما بالموافقة أو الرفض بعد اجتماعه مع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار، ففي حالة الموافقة يتم إعداد عقد الامتياز⁽²⁾.

ب-المشاريع التي يتم الترخيص بها من مجلس الوطني للاستثمار:

تكون الموافقة بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف المجلس الوطني للاستثمار، بعد موافقة مجلس الوزراء وذلك حسب الملفات المشاريع المقترحة والمتمثلة في:

- المشاريع الاستثمارية التي تؤدي الى تعزيز التنمية في المناطق المحرومة والمعزولة.⁽³⁾
- المشاريع الوطنية ذات أهمية والمنجزة ضمن اتفاقية الاستثمار.
- المشاريع الاستثمارية التي قد يشارك فيها الأجانب.
- أي مشروع استثماري تفوق قيمته 500 مليون وتابع للنظام العام.

حيث يستوجب على المستفيد من الامتياز أن يودع ملفه على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي، شرط أن يكون ملفه يحتوي على مخطط التمويل المذكور في دفتر الشروط وتحددده

(1)- أنظر المادة 15 من القانون رقم 11-11، المرجع السابق.

(2)- شايب باشا كريمة، « عقد الامتياز ودوره كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر»، مجلة دراسات قانونية، عدد 17، تصدر عن مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، أبريل 2013، ص 90.

(3)- سعيداني رابح، مساني خالد، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2013، ص 50.

بدقة، أي يجب أن يحتوي على جميع المعلومات الخاصة بصاحب المشروع (رأس مال الخاص به، القيمة المالية التي يكون فيها المشروع والاعتمادات المالية التي بموجبها يمكن أن تساعد على الحصول على المشروع) (1).

الفرع الثالث

نهاية عقد الامتياز

إنّ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي كغيره من العقود الإدارية، ينتهي بانقضاء المدة المحددة له، لكون عقد الامتياز يرتبط بعنصر جوهري وهو الزمن، علماً أن مدة العقد محددة وفق أحكام الامر رقم 08-04 وهي 33 سنة يمكن تجديدها مرتين(2). وقد يتم انهاءه قبل نهاية مدته باتفاق الطرفين أي اتفاق الإدارة مع صاحب الامتياز وقد أشار دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسومين رقم 09-152 و 09-153 الى إمكانية فسخ الامتياز عن طريق الاتفاق بين الطرفين، إلا أنه لم يتم بتحديد كيفية تطبيقه، وإنما استعمل عبارة عن أي وقت، وأيضا عبارة باتفاق الطرفين(3)، وهذا ما يتشابه كثيراً والقانون المدني، ونص المادة 106 منه التي جعلت من العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين، فكلاهما يؤدي إلى حل العلاقة العقدية بإرادة الطرفين، إما قبل الشروع في أعمال البناء أو بعد إتمامها حتى لا يتم ترك المشروع بعد البدء في تنفيذ الأشغال، وتكبد المصاريف دون الوصول إلى الهدف المرجو منه وتحقيق الأرباح(4).

(1) - موساوي مريم، المرجع السابق، ص 90.

(2) - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، الإبرام -التنفيذ -المنازعات في ضوء أحدث أحكام مجلس الدولة ووفقاً لأحكام قانون المناقصات والمزايدات، د.ط، دار الفكر الجامعي، مطابع الولاء الحديثة، الإسكندرية، 2005، ص76.

(3) - المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 02-153 ، المرجع السابق.

(4) - كريد محمد، مشوش مصعب، المرجع السابق، ص 133، 132.

كما يمكن فسخه قضائيا وذلك بلجوء مدير أملاك الدولة إلى القضاء، في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته، أو تنفيذه لها بشكل معيب مخالف لما تم الاتفاق عليه، أو عدم احترام البنود الواردة في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين رقم 152-09 و 153-09، وفي حالة رفض أو إغفال المستفيد الرد على الإعدار الذي ترسله إدارة أملاك الدولة وجوبا، أو في حالة فوات المدة المقدمة له⁽¹⁾، وذلك وفق حالات كثيرة ومتعددة و هي على التوالي:

- إذا وجد إخلال أو تهاون للالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر والمنصوص عليها في دفتر الشروط يؤدي إلى فسخ العقد من طرف الجهات القضائية، وبمبادرة مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

- إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه الاستثماري في المدة المقررة في العقد، مع احترام طبيعة المشروع، والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصه البناء، كما يمكن منح لصاحب الامتياز أجل إضافي يتراوح ما بين سنة إلى 3 سنوات وذلك حسب طبيعة المشروع الاستثماري.

- إذا لم يتم إتمام المشروع الاستثماري وذلك عند انتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي الى دفع الدولة تعويض مقابل فائض القيمة، والتي 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، وتحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.

- وعند إنجاز البناءات في الآجال المحددة، وبدون مطابقتها لبرنامج المحدد أو لرخصة البناء، فإن إسقاط الحق يتم بدون تعويض.

- وإن أنجز المشروع في المدة المقررة، ولم يتطابق مع البناءات مع البرنامج المحدد والرخصة البناء، فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض.

(1) - منصور أسماء، المرجع السابق، ص 84.

- وإذا ما أقر القضاء بهدم البناءات، فإنه يستوجب على صاحب الامتياز إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى ما كانت عليه في السابق ويكون ذلك بمصاريفه الخاصة⁽¹⁾.

المبحث الثاني

حقوق والتزامات أطراف عقد الامتياز وإشكالاته

إنّ الحقوق الواردة على عقد الامتياز في العقار الصناعي تختلف عن تلك التي تمنح لصاحب الامتياز في إطار المرفق العام، كون أن هذه الأخيرة تختلف من حيث طريقة إبرامها، وكذا من حيث الأطراف، لأن القانون يقوم بمنح الأشخاص المعنوية العامة امتيازات السلطة العامة و يورد عليه قيود لا يملكها شخص طبيعي، ولكن لا يمكن إغفال الشروط القانونية التي يتمتع بها صاحب حق الامتياز، ولذلك فقد جاء المرسومين رقم 152-09 و 153-09 وكذا الأمر رقم 04-08 لإقرار ذلك ومادام عقد الامتياز يعد من العقود الملزمة لجانبين، له طرفيين ينتج أثره (حقوق والتزامات) لكلا الطرفين، فإن شأنه شأن سائر العقود الأخرى قد تنور بسبب تنفيذها عدة خلافات ونزاعات سواء بين المستثمرين أو بين المستثمر والإدارة أو حتى بين المستثمر والغير، هذه النزاعات قد يتم حلها فيما بين الخصوم بطريقة ودية، وقد يستوجب اللجوء الى القضاء باعتباره جهة عليا لحل الخلافات.

ولذلك فقد خصصنا هذا المبحث لتبيان آثار عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، بذكر حقوق وواجبات أطراف العقد في **مطلب أول**، وما ينجر عنه من اشكالات والهيئة المختصة بحلها في **مطلب ثاني**.

(1)- أنظر المواد 20، 21، 22 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09، المرجع السابق.

المطلب الأول

حقوق والتزامات أطراف العقد

بالرجوع إلى الأحكام العامة في القانون فإن أي عقد ملزم لجانبين يترتب عنه حقوق والتزامات لطرفي العقد وعلى الرغم من أن عقد الامتياز ذو طبيعة خاصة لكون الإدارة طرفاً فيه إلا أنه يظل عقد ملزم لجانبين، وبذلك يترتب آثار لكل من المستثمر المستغل أو صاحب الامتياز من جهة، والدولة الممثلة بمديرية أملاك الدولة من جهة أخرى ولا يمكن دراسة عقد الامتياز كنظام لاستغلال العقار الصناعي دون ذكر هذه الحقوق والتزامات، وبذلك ارتئينا أن نخصص لها هذا المطلب بتحديد حقوق كلا الطرفين في الفرع الأول، والتزاماتهم في الفرع الثاني.

الفرع الأول

حقوق المستفيد وواجباته

إنّ المستفيد من حق الامتياز يتمتع بالعديد من الحقوق كما تقع على عاتقه العديد من الالتزامات.

أولاً: حقوق المستفيد من العقد

يتمتع صاحب الامتياز بعدة حقوق والتزامات، فبالنسبة للحقوق يظهر ذلك أساساً في حقه في الحصول على رهن رسمي وفق أحكام الأمر رقم 04-08، والذي كرسه في نص المادة 11 منه الذي يعد من أهم الحقوق التي يتمتع بها صاحب الامتياز، لكونه يقوم على إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري، وبذلك يحفز ويشجع الاستثمار من خلال إمكانية رهن العقار الناتج عن الامتياز، وكذلك على البنائيات المقامة عليها الامتياز لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمّ مباشرته فقط⁽¹⁾، إلا أن هذا الشكل يعيق المستثمر لأنه لا يمنح إلاّ لتمويل الاستثمار ما يعيق تقدم المستثمر في تطوير استثماره خاصة مع نقص

(1) - أنظر المادة 11 من الأمر رقم 04-08، المرجع السابق.

الموارد المالية لدى المستثمر⁽¹⁾، كما أن نفس المادة خوّلت لصاحب الامتياز حق الحصول على رخصة البناء، وذلك من أجل الشروع في إنجاز مشروعه الاستثماري، إذ تعد كل بناية مشيدة دون رخصة بناء غير مشروعة، وغير مطابقة، وغير محترمة لقواعد التعمير⁽²⁾.

كما أن طلب رخصة البناء يقدم في الأصل من المالك أو وكيله، ومن الأشخاص الذين خُوّل لهم الحق في ذلك، وفق ما نص عليه القانون رقم 90-29 معدل ومتمم، حيث أن المشرع لم يقر بالتمييز بينهما وسوى فيما بينهما⁽³⁾، كما أنّ المادة 14 من الأمر رقم 08-04 قد منحت حقه في التنازل عن ملكية البنايات بعد إتمام المشروع إذ نصت على ما يلي: « تكون ملكية البنايات، والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار، والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة ... »⁽⁴⁾.

كما تجدر الإشارة إلى أن المرسوم رقم 09-152، وضع شروط في نص المادة 19 منه، فمن أجل أن يتم التنازل يجب على مصالح التعمير أن تسلم شهادة المطابقة للبنائية المنجزة والمقررة في المشروع الاستثماري، ويجب أن يبدأ النشاط المعائن، من طرف لجنة المساعدة، وذلك حسب الحالة أو من الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو من طرف الهيئة المكلفة بالتوسع السياحي، ويجب إعلام إدارة أملاك الدولة بأي معاملة يمكن أن تجرى على حق الامتياز تحت طائلة البطالان، كما يجب أن يكون بدء أي نشاط معائن قانوناً من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وذلك فيما يخص المشاريع محل التصريح بالاستثمار⁽⁵⁾.

(1) - بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الإمتياز في ظل أمر رقم 08-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 85.

(2) - جبوري أحمد، المرجع السابق، ص 98.

(3) - بوشنة ليلة، المرجع السابق، ص 84.

(4) - أنظر المادة 14 من الامر رقم 08-04، المرجع السابق.

(5) - أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المرجع السابق.

وأيضاً يتحصل المستثمر على حق الاستقرار في القطعة الأرضية الموجهة لإنجاز مشروع استثماري، وهو ما ورد في الأمر رقم 04-08، حيث أن هذا الحق يرتبط بمدة الامتياز المقررة بـ 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، لتصل 99 سنة من شأنها تكريس حق التمتع الدائم والاستقرار، وبالتالي فقد ألغى التنازل أو بيع أملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز المشروع الاستثماري، أو بالأحرى فإن حقه في الانتفاع غير قابل لإعادة النظر ولهذا فإن حق الامتياز ينتقل إلى الورثة لكونه يعتبر عقد توثيقي رسمي يبرم من طرف إدارة أملاك الدولة، وهو ذو طابع إداري وبالتالي فإن المستفيد يستفيد من حماية قانونية كاملة، ولا يمكن إلغاء أو فسخ عقد الامتياز إلا إذا أخل صاحب الامتياز بشرط من شروط العقد.

كما يمنح الامتياز مجموعة من الحقوق الأخرى كاستقرار مبلغ الإتاوة الإيجارية لمدة 11 سنة، وقيمتها تكون غير قابلة للتحيين إلا بعد انقضاء المدة، وتمثل مقابل لاستغلال العقار، والإعفاء من الضريبة العقارية⁽¹⁾.

ثانياً: التزامات المستفيد من العقد

بالإضافة إلى الحقوق التي يتمتع بها المستفيد من الامتياز فإنه يترتب على عاتقه مجموعة من الالتزامات، وهذه الأخيرة لا تختلف كثيراً عن الالتزامات الواردة في القواعد العامة، وأهم التزام يقع على عاتق المستثمر هو الالتزام باحترام ما ورد في دفتر الشروط الذي يرفق العقد الإداري، والمتمثل في احترامه لقواعد التهيئة والتعمير، إذ يستوجب عليه أن ينطلق في إنجاز مشروعه الاستثمارية وأن يحترم المدة المتفق عليها في العقد، خاصة فيما يتعلق باستصدار رخصة البناء وشهادة المطابقة من أجل إثبات مطابقة هذه البنائيات، وأيضاً يجب أن يحترم القواعد التي تهدف إلى حماية البيئة الناجمة عن الأحكام المعمول بها، والمطبقة على المنطقة المقصودة⁽²⁾.

وقد نصت المادة 45 من قانون حماية البيئة على ذلك، كالاتي: « تخضع عمليات بناء واستغلال واستعمال البنائيات والمؤسسات الصناعية والتجارية... إلى مقتضيات حماية البيئة

(1) - تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 137.

(2) - بوشنة ليلة، المرجع السابق، ص 89.

وتقادي إحداث التلوث الجوي والحد منه «، كما يجب على الوحدات الصناعية اتخاذ كل التدابير اللازمة للتقليل أو الكف عن استعمال المواد السامة والمتسببة في إفقار طبقة الأوزون (1).

سبقت الإشارة إلى أنّ المستثمر ملزم بدفع إتاوات سنوية مقابل حصوله على حق استغلال الأرض بموجب عقد الامتياز، وأضاف لها المشرع عدة مصاريف محل الضرائب مثل مصاريف الإعلان والإشهار والرسوم المختلفة، كرسوم التسجيل والملحقات المشتركة ورسم النسخة الأصلية لمحضر البيع وحقوق التسجيل وشهر العقد (2).

وقد نص دفتري الشروط النموذجي الملحق بالمراسيم التنفيذية للأمر رقم 04-08 على ضرورة شهر عقد الامتياز، على الرغم من أنّ الأمر رقم 04-08 لم يشر إلى ذلك ولم يلزم به المستثمر (3)، وإذا تم واكتشف المستثمر أي شيء ذو قيمة أثرية عند تنفيذه لمشروعه، فإنه ملزم بإبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، وهو بدوره يقوم بإعلام مدير الثقافة للولاية بخصوص أي اكتشاف على القطعة الأرضية محل الامتياز، وذلك قصد تسجيلها، ومن ثم تصنف ضمن قائمة الأملاك الثقافية للدولة (4).

نصت المادة 14 من الأمر رقم 04-08 على إمكانية التنازل فور الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري، والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة، فالمستفيد من الامتياز يمكن له التنازل عن امتيازته والحقوق العقارية العينية المنجزة عنه، غير أنه ملزم أولاً بالإنجاز الفعلي للمشروع، والبدئ في النشاط (5)، وهذا ما ينطبق أيضاً على التأجير من الباطن، أو

(1) - أنظر المادة 45 و 46 القانون رقم 03-10، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 07 و 08 من دفتري الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع السابق.

(3) - جبوري أحمد، المرجع السابق، ص 101.

(4) - أنظر المادة 6 من دفتري الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع نفسه.

(5) - أنظر المادة 14 من أمر رقم 04-08، المرجع السابق.

استعمال جزء من المشروع أو كل القطعة لأغراض غير التي منح لأجلها الامتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم 09-152⁽¹⁾ .

وفصّل في ذلك أكثر المرسوم التنفيذي رقم 09-153 وميزت بين الأرض العارية التي يجب أن يتضمن عقد الامتياز المنصب عليها تحت طائلة البطلان، منع أي تنازل أو تأجير من الباطن قبل إنهاء المشروع، وبين العقار المبني الذي يمنع فيه أيضا المستثمر من التنازل عن حق الامتياز لمجمل العقار لمدة 05 سنوات⁽²⁾ .

إضافة إلى أن صاحب حق الامتياز يتحمل الارتفاقات التي تثقل الأصل العقاري مهما كانت هذه الأخيرة إيجابية أو سلبية، ظاهرة أو خفية، دائمة أو محل الامتياز⁽³⁾ .

الفرع الثاني

حقوق وواجبات الإدارة المانحة للامتياز

في هذه النقطة سوف يكون محور دراستنا حول كل ما على الإدارة من حقوق، وما عليها من التزامات، والتي تكون معظمها واردة في دفتر الشروط كما هو الحال في باقي عقود الامتياز.

أولا : حقوق الإدارة

تتمتع الإدارة المانحة لعقد الامتياز بمجموعة من الحقوق الواردة في دفتر الشروط، والتي يجب على المستثمر احترامها وهذا ما سبق التطرق إليه في الشق السابق، ومنه فإن حقوق الإدارة تتمحور حول دفع الإتاوة الإيجارية السنوية وذلك مقابل الانتفاع بالأرض محل العقد.

(1) - أنظر المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع السابق.

(3) - أنظر المادة 5 و 11 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع السابق .

وتحدد هذه الإتابة بـ 5% أي 20/1 من القيمة التجارية للأصل العقاري المحدد من قبل إدارة أملاك الدولة، حيث أن هذه الإتابات تخضع أيضًا إلى تخفيضات وذلك بنسبة 90% خلال فترة إنجاز الاستثمار لمدة 3 سنوات، وكذا 50% بالنسبة لفترة استغلال ولنفس المدة أيضًا وهي 3 سنوات⁽¹⁾.

وفيما يخص تحيين الإتابة فتكون كل 11 سنة كما سبق القول، إذا لم يحدد عقد الامتياز، وقد جاء قانون المالية لسنة 2015 بتعديل طفيف فيما يخص تقدير قيمة الإتابات فجعلها 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز بدلا من 20/1⁽²⁾.

أما قانون المالية لسنة 2017 فقد قام بتعديل نص المادة 58 من الأمر رقم 15-18، حيث خفض من مبلغ الامتياز حسب الموقع الجغرافي للمشروع كالاتي : ولاية الشمال التي تستفيد بتخفيض يقدر بنسبة 95% وذلك خلال فترة إنجاز الاستثمار والتي تتراوح ما بين سنة الى غاية 05 سنوات، كما تستفيد بتخفيض 75% خلال استغلال هذه القطعة إلى غاية انقضاء مدة العقد . أما ولاية الهضاب العليا والجنوب فهي الأخرى تستفيد من تخفيضات وذلك بقيمة 90% وبعد انتهاء المدة وبالنسبة للمشاريع المتواجدة في الولايات المعنية ببرنامج الجنوب والهضاب العليا، ولايات الجنوب الكبرى كذلك تستفيد بتخفيض بنسبة 95% من مبلغ إتابة أملاك الدولة بعد انتهاء المدة فيما يتعلق بالمشاريع المتواجدة في ولاية الجنوب الكبير⁽³⁾.

كما يجوز للإدارة فسخ عقد الامتياز في حالة تخلف الطرف المتعاقد معها عن تنفيذ ما ورد من بنود في دفتر الشروط، بحيث منح القانون الإدارة الممثلة بمديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً الحق في فسخ العقد كعقوبة للمستثمر على إغفاله التنفيذ الكلي، أو الجزئي للعقد، أو تعديله للعقد بإرادته كإدخاله لنشاطات غير متفق عليها، أو غير مرخص بها، وسحب الامتياز

(1) - أنظر المادة 15 من قانون رقم 11-11، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 62 من القانون رقم 14-10، المرجع السابق.

(3) - أنظر المادة 80 من القانون رقم 16-14، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن لقانون المالية لسنة 2017، ج.ر.ج.د.ش عدد 77، الصادر في 29 ديسمبر 2016.

يكون بنفس طريقة منحه من قبل مديرية أملاك الدولة⁽¹⁾، كما يجوز الإدارة توقيع العقاب على المستثمر كالعقوبات المالية دون اللجوء إلى القضاء⁽²⁾.

ولها أيضا حق الرقابة وتعديل العقد حسب ما هو منصوص عليه في المادة 14 من الأمر 04-08 التي تنص: «... بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة»، ومنه فإن المشرع قد منح الإدارة الحق في رقابة ومتابعة مدى تطبيق المستثمر للشروط المتفق عليها والمحددة في دفتر الشروط، وأيضًا سمح المشرع للإدارة بتعديل العقد، كأن تقوم بفرض التزامات جديدة لم يتم الإشارة إليها من قبل في دفتر الشروط تحقيقًا للمصلحة العامة، وضمنًا لسير المرفق العام⁽³⁾. وبالمقابل يجوز للمستثمر في حالة إرهاقه بما أضافته الإدارة من التزامات إن أدت إلى الإخلال بتوازنه المالي أن يطالب بتعويض مناسب أو فسخ العقد⁽⁴⁾.

ثانيا: واجبات الإدارة

تتمحور واجبات الإدارة ممثلة بمديرية أملاك الدولة المانحة للامتياز في مجال العقار الصناعي، على الأراضي الوطنية الخاصة في منح القطعة الأرضية الواقع عليها الامتياز، بهدف ممارسة المستثمر لنشاطه، وتجسيد مشروعه⁽⁵⁾، السعي إلى تطوير الاستثمار، من خلال تشجيع المستثمر وتوفير الظروف والشروط الضرورية وتقديم ضمانات وامتيازات كتخفيض نسبة الإتاوات، مع احترام الإدارة لعقد الامتياز المبرم وآجاله وما ورد في دفتر الشروط، كما أن القاضي ملزم هو الآخر باحترام العقد ونية المتعاقدين عند فصله في أي نزاع متعلق بعقد الامتياز، أو في حالة تفسيره لبند العقد الغامضة⁽⁶⁾.

(1) - بوشنة ليلة، المرجع السابق، ص 98.

(2) - بوحوم خديجة، المرجع السابق، ص 73.

(3) - أنظر المادة 14 من الأمر رقم 04-08، المرجع السابق.

(4) - أنظر المادة 12 من الأمر رقم 04-08، المرجع السابق.

(5) - ولد بابا علي بيجاد، المرجع السابق، ص 37.

(6) - بوحوم خديجة، المرجع السابق، ص 51 ، 52.

المطلب الثاني

إشكالات استغلال العقار الصناعي والجهة المختصة بالفصل فيها

رغم الترسنة القانونية الضخمة الصادرة بهدف تنظيم العقار الصناعي الذي يستغل بموجب عقد الامتياز دون غيره من العقود إلا أننا نجد أنه في الواقع تثور عدة مشاكل وعدة نزاعات حول تنفيذ هذا العقد، وقد يتم حلها بين الأطراف بطريقة ودية أو قد تصل إلى محاكم للفصل فيها، لذلك ومن أجل فهم ذلك أكثر قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول يحدد طبيعة هذه النزاعات والفرع الثاني خصص لتسويتها سواء كان ذلك ودياً أو قضائياً مع تحديد الجهة المختصة.

الفرع الأول

طبيعة النزاع الوارد على عقد الامتياز

قد تتصب المنازعات على منح عقد الامتياز، ففي حالة رفض منحه، فقد وقر القانون لهذا المستثمر إمكانية اللجوء إلى السلطة الوصية والمتمثلة في رئيس الحكومة، لتقديم تظلم يرد عليه في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع والذي يفصل فيه بموجب قرار إداري غير قابل للطعن فيه قضائياً⁽¹⁾، ففي هذا المجال يمكن أن يرد نوعين من الطعن ضد القرار الصادر بالرفض، فالأول يكون أمام لجنة طعن وذلك في شكل عريضة، يتم تحديد بياناتها الجوهرية في المرسوم التنفيذي رقم 06-357 حيث يجب أن يتضمن كل البيانات التالية : اسم وعنوان وصفة مقدم العريضة، ذكر الوقائع والإجراءات، مع إرفاق العريضة بمختلف الوثائق والمستندات⁽²⁾، وتقوم اللجنة بالفصل في الطعن في أجل شهر بموجب قرار سواء بالرفض أو القبول، ففي حالة القبول يكون قرارها ملزم للوكالة حسب نص المادة 07 من قانون المتعلق بتطوير الاستثمار، و يكون لقرارها الحجية أمام الإدارة والهيئة المعنية بالطعن، كما يمكن للمستثمر اختيار طريقة أخرى للطعن في قرار رفض

(1)- أنظر المادة 09 من القانون رقم 93-12، المرجع السابق.

(2)- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-357، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.د.ش. عدد 64، الصادر في 11 أكتوبر 2006.

منح الامتياز، وذلك أمام الإدارة الوصية على الوكالة والمتمثلة في الوزير المكلف بترقية الاستثمار، والذي يرد عليه خلال أجل 15 يوم⁽¹⁾، أما فيما يخص الاستثمارات التي تمثل أهمية بالنسبة للإقتصاد الوطني، فإن الوكالة ترد في مدة 72 ساعة لتسلم المقرر بالمزايا الخاصة بالإنجاز و10 أيام لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالاستغلال⁽²⁾، هذا إلى جانب منح القانون للمستثمر الحق في اللجوء إلى القضاء مباشرة للنظر في النزاع، خاصة بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد أن أصبح التظلم غير وجوبي.

في ظل الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم فإن الحصول على قرار منح الامتياز يصدر من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، بعد أن يقوم المجلس الوطني للاستثمار بدراسة مسبقة، تسمح للمستثمر بتقديم طلب أمام لجنة المساعدة على تحديد موقع وترقية الاستثمار، وضبط العقار للحصول على هذا الأخير⁽³⁾.

وبعد صدور الأمر رقم 11-06، الذي أصبح يمنح عن طريق المزاد العلني بعد ترخيص من الوالي أو من المجلس الوطني للاستثمار فيما يخص الاستثمارات التي لها تأثير على الاقتصاد الوطني، تقلصت النزاعات السابقة وأصبحت النزاعات لا ترفع سوى ضد قرارات كل من الوالي والمجلس الوطني للاستثمار⁽⁴⁾.

وهناك أيضا المنازعات المتعلقة بسحب الامتياز الذي يتم بنفس طريقة منحه بموجب قرار صادر عن وكالة لتطوير الاستثمار، ويتم سحبه بنفس الطريقة ومن نفس الجهة، وبذلك يجوز لهذه الأخيرة إصدار قرار بالسحب الكلي أو جزئي حسب درجة مخالفة المستثمر لالتزاماته، في حدود صلاحياتها التي تخول لها المراقبة في مرحلة سريان الامتياز، مع ضرورة احترام الأحكام القانونية

(1) - أنظر المادة 07 الأمر رقم 03-01، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 05 من الأمر رقم 08-06، المؤرخ في 15 جويلية 2006، يعدل ويتمم الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج.د.ش عدد 47، الصادر في 19 جويلية 2006.

(3) - أنظر المادة 04 من الأمر رقم 03-01، معدل ومتمم، المرجع السابق،

(4) - أنظر المادة 05 من الأمر رقم 11-06، المرجع السابق.

الأخرى المعمول بها⁽¹⁾، وقد استثنيت حالة القوة القاهرة التي تمنع الوكالة من سحب الامتياز في حالة ما إذا دفع المستثمر بوجودها، ولأن القوة القاهرة مسألة موضوعية تخضع للسلطة التقديرية للقاضي، فإن قرار السحب في هذه الحالة بالذات لا يتم إلغائه إلا بموجب حكم صادر عن القضاء، ومنه يستوجب اللجوء إلى القضاء في هذه الحالة، مع ضرورة الإشارة إلى كون النزاعات المترتبة على الامتياز قد ينصب في مجريان أولهما يتمثل في المطالبة بالتعويض، لأن قرار السحب لا ينجر عنه دائما التعويض بل يسحب قرار المنح دون تعويض المستثمر، أما الثاني فيكمن في المطالبة بإلغاء قرار السحب في حالة ما إذا رأى المستثمر أن الوكالة قد تعسفت في قرارها⁽²⁾.

وفي الأخير نجد المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز الذي يختلف من منطقة لأخرى، فقد أشار المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتضمن المناطق الحرة، إلى أنّ الإدارة الممثلة بمديرية أملاك الدولة لها إمكانية فسخ عقد الامتياز في المناطق الحرة، دون اللجوء إلى القضاء في حالة الإفلاس، أو تصفية القضائية، أو حل منطقة حرة، أو في حالة استحالة استغلال المنطقة الحرة لتعرضهما للتلف، سواءً كان جزئياً أو كلياً بسبب حادث طارئ، أو في حالة تخلف المستفيد عن أداء مهامه المفروضة عليه قانوناً في الاتفاقية النموذجية أو أحكام دفتر الشروط، علماً أن الإدارة ملزمة بتوجيه إنذار إلى المستفيد قبل 6 أشهر من الفسخ تحت طائلة البطلان، ومنه يفهم أن فسخ عقد الامتياز في المناطق الحرة التي تعتبر أملاكاً وطنية عامة وليست أملاكاً وطنية خاصة يكون قد تم من قبل إدارة أملاك الدولة مباشرة وليس عن طريق القضاء⁽³⁾.

أما فسخ عقد الإمتياز في المناطق الخاصة، والتي تمثل الأملاك الخاصة للدولة فإن الفسخ فيها يحكمها المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة

(1) - أنظر المادة 46 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، المرجع السابق، (الملغى)

(2) - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 154.

(3) - أنظر المادة 14 و 15 من اتفاقية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-320، المرجع السابق.

والتي يتم الفسخ فيها في أي وقت باتفاق الطرفين، أو بمبادرة من صاحب الامتياز بعد أن يوجه إعدار للإدارة المانحة لمدة لا تتجاوز ستة أشهر (6)، أو في حالة إخلال صاحب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه⁽¹⁾.

يكون في حالات أخرى بقوة القانون من قبل الإدارة دون اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم قضائي، ذلك في حالة التأجير من الباطن دون أخذ رأي الوكالة وإدارة أملاك الدولة، التي تشترط موافقتها بصفة صريحة وكتابية، أو في حالة ممارسة نشاط آخر غير المتفق عليه في دفتر الشروط على القطعة الأرضية الممنوحة له في إطار الامتياز⁽²⁾.

الفرع الثاني

الجهة المختصة بحل النزاع الناجم عن عقد الامتياز

بعد نشوب أي نزاع من النزاعات المشار إليها سابقا، يسعى أطراف العقد سواء المستثمر أو الإدارة إلى حله وإنهائه، وذلك يكون بطريقة رضائية بين الاطراف، وإن استعصى ذلك فإنهم يلجؤون إلى القضاء لاستصدار حكم فاصل فيه.

أولا : حل النزاعات بالطرق الرضائية

أ: الوساطة والصلح

الصلح هو ما يؤدي إلى وقف نزاع قائم أو محتمل الوقوع بين طرفين أو أكثر بصفة رضائية⁽³⁾، وقد ورد في القرآن الكريم وذلك لقول الله تعالى : « إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ »⁽⁴⁾، وقال رسول الله ﷺ : « الصلح جاز بين المسلمين إلا صلحا

(1) - الفقرة 12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 15 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر.ج.د.ش.د. عدد 27 الصادر في 25 أبريل 2007.

(3) - العيش فضيل ، الصلح في المنازعات الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2003، ص 35.

(4) - الآية 35 من سورة النساء.

حَرَمَ حلالاً وَأَحَلَ حَرَامًا «، ولهذا نجد أنّ المشرع الجزائري اورد تعريف للصلح في القانون المدني الحديث حيث يعرف على أنه عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بتنازل كل منهما على وجه التبادل عن جزء من حقه (1)، إلا أنه لم يضع أي إجراء يمكن الاعتماد عليها لتحقيق الصلح، وقد تم العمل به بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي أسنده إلى القاضي في كل مراحل الدعوى، كما يقبل القاضي بالصلح الذي يتم بين الأطراف تلقائياً مهما كان وقت وقوعه، ويجوز للخصوم التصالح تلقائياً أو بالسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة حيث أنه لم يقيد المشرع بمدة معينة كما يمكن اللجوء إليه في أي مرحلة كانت فيها الدعوى (2)، ويحرر محضر بذلك ويودع لدى أمانة الضبط بعد توقيع الأطراف عليه، وتجدر الإشارة إلى أنه متى تمّ إجراء الصلح فإن ما تم الاتفاق عليه يصبح ملزماً للأطراف (3)، سواء كان ذلك أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري خاصة مع إلغاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية لإجراء التظلم المسبق أمام الجهة المصدرة للقرار التي قد تؤدي إلى إجراء الصلح وأصبح بذلك الصلح جوازي حتى أمام القضاء الإداري (4).

أما الوساطة فهي أوسع وأكبر نطاقاً من الصلح وأهم طريقة في الطرق البديلة لتسوية النزاعات، ولم يضع المشرع الجزائري تعريفاً محدداً لها، إلا أنه بالرجوع إلى القواعد العامة يمكن فهمها على أنها وسيلة لتقريب وجهات نظر شخصين متخاصمين سواء كان طبيعيين أو معنويين، فيتدخل شخص ثالث محايد وأجنبي عن النزاع ويقوم بمحاولة إجراء حوار بين الأطراف المتنازعة للوصول إلى حل وسط يرضيهم بعيداً عن المحاكم، وتجدر الإشارة إلى أنه باستثناء قضايا شؤون الأسرة وعلاقة العمل فإن القاضي ملزم باقتراح الوساطة، وإن رضي الأطراف بإجرائها يتم تعيين

(1) - أنظر المادة 459 من الامر رقم 75-58، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 990 من قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.د.ش عدد 21، الصادر في 23 أفريل 2008.

(3) - أنظر المادة 992 و 993، من القانون رقم 08-09، المرجع نفسه.

(4) - بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 184.

شخص تتوفر فيه الشروط المنصوصة عليها في المادة 998 في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لإجرائها في أجل لا يفوق ثلاثة أشهر مع إمكانية تجديده إن اقتضى الأمر بطلب من الوسيط، وبعد موافقة الأطراف حسب نص المادة 996 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ويلعب القاضي دور الرقيب في كل مراحل إجراء الوساطة، وله التدخل لإنهائها إن طالبه الخصوم بذلك أو الوسيط أو هو من تلقاء نفسه إن رأى أن لا جدوى من الاستمرار بها⁽¹⁾.

ب: التحكيم

يمكن تعريف التحكيم على أنه الاتفاق الذي يتم بين طرفي النزاع، وذلك بالاستغناء عن القضاء العادي واللجوء إلى هيئة أخرى من اختيارهم للفصل في النزاع بشكل ملزم⁽²⁾.
وبما أن العقار الصناعي موجه للاستثمار أساسا وإلى جلب المستثمر الأجنبي، فإن الأعمال بالتحكيم في هذا المجال بالتحديد يمس بالسيادة الوطنية لأنه قد يؤدي إلى تطبيق قانون أجنبي على قانون الدولة المستضيفة، كما أن الدولة تُقدم عقارا للمستثمر بهدف ممارسة نشاطه ما يعود بالنفع عليها من الناحية الإقتصادية، إلا أن هذا المستثمر قد يكون شخصا وطنيا أو أجنبيا، طبيعيا أو معنويا وذلك ما يجعل الدولة بما لها من مكانة في مواجهة شخص لا أكثر فهي لا تتعامل مع دولة لها نفس المقام.

هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى استبعاد التحكيم من التطبيق في المجال المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي⁽³⁾.

(1) - أنظر المواد 994، 996، 998، 1002، من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(2) - قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار المعرفة، الجزائر، 2009، ص 18.

(3) - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 363.

ثانيا: التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن عقد الامتياز

قد تثار عدّة نزاعات بسبب استغلال العقار الصناعي، سواء بين المستثمرين فيما بينهم أو بين المستثمرين والمؤسسات المكلفة بالتهيئة والتسيير أو حتى بين المستثمرين وإدارة أملاك الدولة باعتبارها مالكة الرقبة، وقد يتم اللجوء إلى القضاء للفصل فيها فيثور إشكال تحديد الجهة المختصة بالفصل في هذه النزاعات، وما زاد الأمر تعقيداً هو عدم تحديد المشرع الجهة المختصة عكس ما فعله في العقار الفلاحي واستغلال المستثمرات الفلاحية، حيث حدد الجهة التي يؤول إليها اختصاص الفصل في النزاعات، ولا يخفى أن جهات القضاء الإداري والعادي يتقاسمان الاختصاص حسب طبيعة النزاع والجهة مصدرة القرار⁽¹⁾.

أ: اختصاص المحاكم الإدارية:

بما أنّ المشرع الجزائري لم يحدد النزاعات التي تكون المحكمة الإدارية هي المختصة بالفصل فيها فسيتم الاعتماد على القواعد العامة لتحديدها، وأول ما يحدد اختصاص القضاء الإداري هو المعيار العضوي الذي يقابله نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية وإدارية، وأيضا المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة، فحسب المعيار العضوي فإنه يركز على الشخص الذي قام بالعمل لتحديد اختصاص القضاء الإداري، بحيث بمجرد وجود شخص عمومي طرف في النزاع يصبح القضاء الإداري مختصا⁽²⁾، وتحديد ما إذا كان القضاء المختص هو القضاء الإداري، فإنه يستوجب التركيز على القائم بالعمل، فإذا ما كان من أشخاص القانون العام مثل الدولة أو الولاية أو البلدية، فإن ذلك يكفي للقول بقيام اختصاص القضاء الإداري.

هذا المعيار يقابله نص المادة 800 من ق.إ.م.إ التي تنص:

(1) - شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 186.

(2) - خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، تنظيم واختصاص القضاء الإداري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 277.

« المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات التي تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفاً فيها»⁽¹⁾.

فأياً نزاع يشوب بين طرفين تكون فيه إحدى الجهات المحددة في هذه المادة طرفاً فيها، فإن ولاية الفصل فيه ترجع مباشرة إلى المحكمة الإدارية بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة. وذلك ما أكدته نص المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة، التي تنص: « يفصل مجلس الدولة ابتدائياً ونهائياً في الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية...»⁽²⁾.

فمجلس الدولة يختص بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات اللامركزية، أما فيما يخص الاستثمار في العقار الصناعي فبالرجوع إلى نص المادة 10 من الأمر رقم 08-04 فإنها تنص على كون عقد الامتياز عقد إداري بصريح العبارة⁽³⁾، ومنه وتطبيقاً للمعيار العضوي فإن المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي يخضع للقضاء الإداري. وتتص المادة 12 من الأمر رقم 08-04 على كون مدير أملاك الدولة هو المختص إقليمياً برفع دعوى الفسخ أمام القضاء، وبالتالي وفقاً للمعيار العضوي فإن الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية⁽⁴⁾.

(1) - أنظر المادة 800 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01، المؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر.ج.د.ش عدد 37، الصادر في 01 جانفي 1998.

(3) - أنظر المادة 10 من الأمر رقم 08-04، المرجع السابق.

(4) - أنظر المادة 12 من الأمر رقم 08-04، المرجع السابق.

أما فسخ عقد الامتياز الذي يتم عن طريق دعوى الفسخ مرفوعة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، بعد إعداره للمستثمر مرتين لعدم احترامه للشروط المنصوص عليه في دفتر الشروط فيتم بقوة القانون، بذلك القرار القضائي يمثل حكماً تقريرياً وليس منشئاً⁽¹⁾. وتقوم الدولة بدفع تعويض للمستثمر على ما صرفه في إنجاز المشروع بصفة نظامية، والتي تحسب بقيمة المواد الأولية واليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض للدولة، وذلك كله تحت عنوان القيمة المضافة المحتملة، وفي حالة الحكم بالفسخ فيتم إعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية دون أي امتياز أو رهن وفي حالة قيام المستثمر بإتقالها بأية رهون أو امتيازات فيتم اقتطاع قيمته من مبلغ التعويض، ومنازعة الغير تكون موجهة إلى المستثمر صاحب حق الامتياز والدولة بصفتها مالكة ممثلة في مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً⁽²⁾.

ب: اختصاص المحاكم العادية:

إن المنازعات الناشئة عن تنفيذ عقد الامتياز بين المستفيد والغير تخضع للقانون العادي لكونها منازعات بين الخواص، أما المناطق الحرة فإن عقد الامتياز فيها يتعلق بالأملاك الوطنية العامة، وهذا النوع من الأملاك لا يمكن أن يخضع للقاضي العادي فهي تمثل منازعة إدارية محضة، وبالنسبة للامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة فإن الأصل العام أن تخضع للقانون الإداري والمحاكم الإدارية مادام يعد عقداً إدارياً، إلا أنه بمقارنة عقد الامتياز في العقار الصناعي بما يشابهه من نظم أخرى يتم تحديد استثناءات يمكن من خلالها إخضاع عقد الامتياز في العقار الصناعي للقانون العادي والقاضي العادي، ففيما يخص عقد الإيجار الطويل المدة يتشارك معه عقد الامتياز في عدّة مميزات، فكلاهما لا يمثل سوى حق انتفاع دون حق الملكية، ويقع على الأملاك الخاصة للدولة التي يمكن التنازل عليها وتأجيرها، فهو يدخل ضمن طائفة العقود الإيجارية لاقترابه أكثر من العقود المدنية منه إلى العقود الإدارية، وبالتالي إخضاعه للقانون العادي وليس الإداري، إلا أنّ هذا لم يعد مبرراً بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية

(1) - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص ص 161، 162.

(2) - ساسي سليم، المرجع السابق، ص 59.

الحالي، الذي جعلها خارج اختصاص القضاء العادي، وأيضا عقود الإيجارات الفلاحية هي الأخرى عقود إيجار طويلة ومستثناة من اختصاص القضاء العادي، ونظرا للتشابه الكبير بين عقد الامتياز في العقار الصناعي والإيجارات الفلاحة والإيجارات الطويلة المدة، فإنه بذلك يمكن استثناءه هو الآخر من اختصاص القضاء الإداري وإخضاعه للقضاء العادي باعتباره حق عيني وبالتالي القاضي العادي هو الأول بالنظر في النزاعات المتعلقة به⁽¹⁾.

(1) - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 110، 111.

خاتمة الفصل الثاني

وعلى ضوء ما تم دراسته في هذا الفصل، يمكن القول أنّ عقد الامتياز في العقار الصناعي يعتبر من عقود الإدارية طويلة المدة، الذي لا ينصب سوى على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة على خلاف باقي عقود الامتياز، ويتم بين الإدارة والمستثمر سواءً كان طبيعياً أو معنوياً خاضع للقانون الخاص، عن طريق التراضي من أجل إنجاز مشروع استثماري على أراضي خاضعة للدولة، فيقع على عاتق كل من الإدارة المانحة للامتياز، وعلى عاتق كل من المستثمر حقوق والتزامات فينجر عنها عدّة منازعات قانونية يختص بها القضاء الإداري إلا في حالات استثنائية يتم استخلاصها من نصوص قانونية متفرقة.

خاتمة

من خلال دراساتنا نستخلص أنّ العقار الصناعي يمثل أداة مهمة في تفعيل وتطوير الإقتصاد الوطني، عن طريق جلب المستثمر وتحفيزه لإقامة مشاريع إستثمارية، وقد جاء المشرع الجزائري بالإمتياز كوسيلة لمنح الأراضي لإقامة المشاريع الإستثمارية ونصوص قانونية أخرى بهدف التخفيف من أعباء البحث عن المستثمر، وقد حقق المشرع بذلك نتائج هامة لا يستهان بها يمكن ذكرها فيما يلي:

- الإمتياز وضع حد لتحويل الأراضي الممنوحة للمستثمر بهدف إنجاز مشروعه الى أغراض أخرى غير المسطرة لها.
- الإمتياز وضع حد لمافيا العقار الذين كانوا يستغلون رغبة الدولة في تطوير إقتصادها بالتنازل عن أراضيها بثمن لا يمثل قيمتها، لتحويلها لملكية خاصة بهم وبيعها فيما بعد بأثمان باهضة وبذلك حققوا أرباحا خيالية.
- الإمتياز وضع حد للإستنزاف الذي مس الأراضي الخاصة للدولة بسبب إتمادها لأسلوب التنازل .
- لا يمنح الإمتياز إلا بعد إجراء دراسة مسبقة وبالتالي التخلص من المتطفلين الذين لا يملكون القدرات اللازمة لإنجاز مشاريعهم.
- إن الإمتياز يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصل إلى 99 سنة، وبذلك منح المشرع للمستثمر ضمانات هامة تمثل دافعا مهما للمستثمر، وهي الإستقرار في إستغلاله لهذه القطعة، وكذلك التخلص من الأعباء المالية في حالة فرض قوانين جديدة أو ضرائب جديدة.
- إلا أنه على الرغم من هذه الإمتيازات فإنه يسجل على المشرع عدة نقائص وجب عليه مراجعتها والسعي إلى تحسينها من أهمها:
- كثرة القوانين والأوامر والمراسيم التنفيذية والتنظيمية التي صدرت بشأن العقار الصناعي، إذ يجد المستثمر نفسه أمام كم هائل من النصوص القانونية، التي لا يعرف أيّ منها سارية المفعول وأيها سيطبق عليه نظرا إلى الإلغاء المستمر واصل إصدار نصوص أخرى جديدة منذ سنة 1973 إلى يومنا هذا.

- عدم تطبيق النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، فنجد أن الكثير من النصوص لم تعرف النور في تطبيقها وكثيرا ما تسند إلى قوانين تنظيمية ستصدر لاحقا وذلك ما لا يتم في الغالب.

- عدم تحديد جهة واحدة مختصة بمنح الإمتياز، وكثرة المؤسسات المسيرة له.

- منح الإمتياز عن طريق التراضي بفتح المجال إلى إستغلال الوضعية في التمييز بين المستثمرين، وتفضيل البعض عن الآخر.

ونظرا لهذه النقائص يمكن تقديم الإقتراحات التالية:

- على الرغم من أن المشرع قد إعتمد طريقة الإمتياز الذي يمنح عن طريق التراضي في منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، إلا أنه نص على إنتقال ملكية المباني المقامة على هذه الأراضي إلى المستثمر بعد الإنتهاء في تنفيذ المشروع الإستثماري، وكذلك نص على إمكانية التنازل عن هذا المشروع بعد إتمامه إلى الغير من قبل المستثمر، وذلك ما نصت عليه المادتين 13 و 14 من الأمر 08-04، وكان من المفروض على المشرع إعمال مصلحة الدولة أكثر في هذه النقطة، وبالتالي كان من الأفضل لو قام بإدراج هذه البنائيات ضمن الأملاك الخاصة للدولة بعد إنهاء المشروع، وبذلك وجب على المشرع تعديل نص المادتين.

- على الرغم مما تتوفر عليه الدولة الجزائرية من أراضي يمكن توجيهها لإنجاز المشاريع الإستثمارية، والمؤسسات التي أنشأتها لتسيير العقار الصناعي، إلا أننا في الواقع لا نجد أي أثر للتنظيم الفعال الذي قد يسير بهذا العقار إلى تحقيق الأهداف المسطرة له، وذلك يعود لعدم فعالية النصوص القانونية وعدم تطبيقها وكثرتها وتبعثرها، ولذلك فإن الدولة ملزمة بوضع مكان خاص محدد للعقار الصناعي ضمن المنظومة القانونية الخاصة بالعقار مثله مثل باقي العقارات.

- توفير الأمن والاستقرار السياسي لتشجيع المستثمر على الخوض في إنجاز مشروعه، خاصة بعد ما عادت به العشرية السوداء من تراجع الأمن والاستقرار، وبالتالي تجنب المستثمرين المجازفة للاستثمار في ظروف مماثلة.

- إنشاء جهات قضائية خاصة وإصدار قوانين تحدد الاختصاص والقانون الواجب التطبيق على المنازعات الناجمة عن استغلال هذه ، مع تكوين جيد ومميز للقضاة وجعلهم أكثر تخصص للفصل في نزاعاته.
- تكوين جهات متخصصة في تقديم الاستعلامات الضرورية والإجابة على تساؤلات المستثمرين، وتوجيههم إلى أفضل الطرق لتخطي ما يواجههم من عقبات.
- تطوير وتجهيز وهيئة المناطق الموجهة للاستثمار، تماشيا مع التطورات والمعايير الدولية بهدف جلب المستثمر.
- الانتقال من مرحلة سن النصوص والإلغاء والتعديل المستمر بموجب قوانين متعاقبة ما ينتج عنه كم هائل من القوانين دون أية فائدة، إلى مرحلة تطبيق ما تم النص عليه فالملاحظ أن العديد من القوانين ظلت حبر على ورق ولم تعرف الطريق إلى تطبيقها إلى غاية يومنا هذا.
- الاهتمام أكثر بمرحلة الدراسة المسبقة للمشاريع وتقييمها من قبل المتخصصين، والتي تعود بالفائدة سواء على الدولة أو المستثمر أو البنك، فبالنسبة للدولة فإن هذه الدراسة تحدد مدى الفائدة التي ستعود بها، فإن كانت في نطاق ما يحقق المنفعة الاقتصادية الوطنية تم قبولها وإلا تم رفضها مسبقا قبل صرف مبالغ طائلة، وأيضا تحديد الموقع المناسب لإنجاز المشروع حسب طبيعته ومتطلباته، كما أن هذه الدراسة تعود أيضا بالفائدة على المستثمر بحيث تساعده في الوصول إلى اتخاذ القرار المناسب حسب ما له من إمكانيات وتجنب المخاطر خاصة إن لم تكن المنظمة ملائمة لإنجاز المشروع المرغوب فيه.
- أما البنك فهو الآخر يستفيد من هذه الدراسة المسبقة حتى يتأكد من قدرة المتعامل على دفع ما عليه من ديون في حالة تقديم قرض له ،وبالتالي يتمكن البنك بفضل هذه الدراسة من تحديد الطلبات التي ستحظى بالقبول والتي سوف يتم رفضها.
- الإسراع في إجراءات منح عقد الامتياز وكذلك متابعة ومراقبة التنفيذ، وذلك كله بعد سن مجموعة من القواعد القانونية المؤطرة لهذه العملية.

قائمة المراجع

القرآن الكريم

أ. سورة النساء، الآية 35.

أولا : المراجع باللّغة العربية:

1/ الكتب:

- أ. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998 .
- ب. الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مصر، 1991.
- ت. بوجردة مخلوف، القانون الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 .
- ث. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة ، الجزائر، 2013.
- ج. خلوفي رشيد ، قانون المنازعات الإدارية، تنظيم واختصاص القضاء الإداري، الجزء الأول ، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر
- ح. قمر عبد الوهاب ، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار المعرفة، الجزائر، 2009 .
- خ. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، الإبرام-التنفيذ، المنازعات في ضوء أحدث أحكام مجلس الإدارة وفقا لأحكام قانون المناقصات والمزايدات، دار الفكر الجامعي، مطابع الولاء، مصر، 2005 .
- د. قبيلات حمدي، القانون الإداري ،ماهية القانون الإداري-التنظيم-النشاط الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2008.
- ذ. مغيبغ نعيم، قانون الصناعة الترخيص للمؤسسات المصنفة ، د ط، د ن، لبنان، 1996.

2/ الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ/ الأطروحات الجامعية

1. بلكعيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2012.
2. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015.
3. شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2013.

ب/ مذكرات الماجستير

1. العيش فضيل، الصلح في المنازعات الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2003.
2. بن يحي رزيقة، سياسة الإستثمار في الجزائر من النظام التصريح إلى نظام الإعتماد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.
3. بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل أمر رقم 04-08 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013.
4. تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2015.
5. جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2011 .
6. فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، الجزائر، 2005.

7. مشتي أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010 .

8. منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2014.

ج/ مذكرات الماستر

1. بوحوم خديجة، الطبيعة القانونية للامتياز في إطار استغلال العقار الصناعي- دراسة مقارنة بين القواعد العامة وقواعد استغلال العقار الصناعي-، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، 2013 .

2. خليفة جميلة، النظام القانوني لاستغلال الحافطة العقارية في مجال العقار الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2015 .

3. ديب كريمة، خباش نجوى، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون الخاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2015.

4. سعيداني رابح ، مساني خالد، النظام القانوني المؤسساتي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2013.

5. صوالحي كريمة، ثلجون فاطمة الزهراء، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2013.

6. عماني خديجة، بوراس حليلة، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة تيسمسيلت، 2016 .

7. كريد محمد، مشوش مصعد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق ، جيل،2015.
8. موساوي مريم، النظام القانوني الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة، 2015 .
9. ولد علي محمد بيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2013.

د/ مذكرات التخرج

1. مدور أمال، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة للتخرج من المدرسة الوطنية للإدارة، البليدة، 2006.
2. ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2009.

3/ المقالات:

- أ. بن ددوش قماري نضيرة، شتوان حنان، « العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد» 'مجلة القانون العقاري والبيئة' ، دفاتر السياسية والقانون، العدد15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، ، جوان 2016، ص ص 669،663.
- ب. شايب باشا كريمة، «عقد الامتياز ودوره كآلية للاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر»، مجلة دراسات قانونية ، عدد 17، تصدر عن مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، الجزائر، أفريل 2013، ص ص 71،99.
- ت. شربالي مواز، « عقود استغلال العقار الصناعي الناجمة عنها»، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الثاني، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، ديسمبر 2016، ص ص 24،32 .

ث. عمرو خليل، «تقسيم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري»، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي البلدية، 2014، ص ص 208، 223.

ج. مزياني فريدة، « دور العقار في التنمية المحلية، جامعة باتنة »، مجلة الباحث الأكاديمية، دورية دفاتر السياسية والقانونية، العدد6، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، جانفي 2012، ص ص 48، 58.

ح. معيفي لعزیز، «الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر» ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد14، عدد02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميره، بجاية، 2016، ص ص 136، 124.

4/ المداخلات

أ. لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني المنظم يومي 11 و12 ديسمبر 2013 حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة حمدة لخضر الوادي، ص ص 01، 17.

5/ النصوص القانونية

أ/ القوانين العضوية

1. قانون عضوي 98-01، المؤرخ في 30 ماي 1998، متعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر.ج.د.ش عدد37 صادر في 01 جويلية 1998.

ب/ النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، متضمن القانون المدني، ج.ر.ج.د.ش عدد 78، صادر في 1979، معدل ومتمم.

2. قانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 أوت 1983، متعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ج.د.ش عدد34 صادر في 16 أوت 1983، معدل ومتمم.

3. قانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 جوان 1984، متعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر.ج.د.ش. عدد 26 صادر في 26 جوان 1984.
4. قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، متعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج.د.ش. عدد 10 صادر في 05 مارس 1986.
5. قانون 87-03، مؤرخ في 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، ج.ر.ج.د.ش. عدد 05 صادر في 28 جانفي 1987 (الملغى).
6. قانون رقم 87-19، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، متضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم، ج.ر.ج.د.ش. عدد 50 صادر في 09 ديسمبر 1987.
7. قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.د.ش. عدد 49 ، صادر في 1990.
8. قانون رقم 90-29 ، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، متعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر.ج.د.ش. عدد 52 صادر في 1990.
9. قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، متضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.د.ش. عدد 52 لسنة 1990، معدل ومتمم.
10. مرسوم تشريعي رقم 93-03 ، مؤرخ في 03 مارس 1993 ، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.د.ش. عدد 14 ، صادر في 03 مارس 1993.
11. مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، متعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج.د.ش. عدد 64 ، صادر في 10 أكتوبر 1993.
12. مرسوم تشريعي رقم 93-18، مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، متضمن قانون المالية لسنة 1994 ، ج.ر.ج.د.ش. عدد 82، صادر في 21 ديسمبر 1993.
13. أمر رقم 95-27، مؤرخ في 31 ديسمبر 1995 ، متضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج.ر.ج.د.ش. عدد 82 ، صادر في 31 ديسمبر 1995.

14. أمر رقم 03-01، مؤرخ في 20 أوت 2001، متعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج.د.ش عدد 47، صادر في 22 أوت 2001.
15. أمر رقم 04-01، مؤرخ في 20 أوت 2001، متعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج.ر.ج.د.ش عدد 47، صادر في 22 أوت 2001.
16. قانون رقم 02-97، مؤرخ في 31 ديسمبر، 1997، متضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ج.د.ش عدد 89، صادر في 31 ديسمبر 1987.
17. قانون رقم 01-03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، متضمن التنمية المستدامة للسياحة، ج.ر.ج.د.ش عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.
18. قانون رقم 02-03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر.ج.د.ش عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.
19. قانون رقم 03-03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، متعلق بمناطق التوسع والتوقع السياحية، ج.ر.ج.د.ش عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.
20. قانون رقم 10-03، مؤرخ في 09 جويلية 2003، متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.د.ش عدد 43، صادر في 20 جويلية 2003.
21. قانون رقم 12-05، مؤرخ في 04 أوت 2005، متعلق بالمياه، ج.ر.ج.د.ش عدد 60، صادر في 04 سبتمبر 2005.
22. أمر رقم 08-06، مؤرخ في 15 جويلية 2006، يعدل ويتم أمر رقم 03-01 مؤرخ في 20 أوت 2001، متعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج.د.ش عدد 47، صادر في 19 جويلية 2006.
23. أمر رقم 11-06، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.د.ش عدد 53، صادر في 30 أوت 2006 (ملغى).

24. قانون رقم 08-09، مؤرخ في فيفري 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج.د.ش عدد 21 صادر في 23 أبريل 2008.
25. قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2009، متضمن تعديل قانون 90-30 متعلق بالأموال الوطنية، ج.ر.ج.ج.د.ش عدد 44 صادر في 03 أوت 2008.
26. قانون رقم 08-16، مؤرخ في 03 أوت 2008، متضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر.ج.ج.د.ش عدد 46 صادر في 10 أوت 2008.
27. أمر رقم 08-04، مؤرخ في 01 ديسمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج.د.ش عدد 49، صادر في 03 سبتمبر 2008، معدل ومتمم.
28. قانون رقم 10-03، مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج.د.ش عدد 46 صادر في 18 أوت 2010.
29. قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج.د.ش عدد 14 صادر في 06 مارس 2011.
30. قانون رقم 11-11، مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر.ج.ج.د.ش عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011.
31. قانون رقم 12-12، مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، متضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر.ج.ج.د.ش عدد 72، صادر في 30 ديسمبر 2012.
32. قانون رقم 14-10، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج.د.ش عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.
33. قانون رقم 16-14، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر.ج.ج.د.ش عدد 77، صادر في 29 ديسمبر 2016.

ج/ النصوص التنظيمية

1. مرسوم رقم 45-73، مؤرخ في 28 فيفري 1973، متعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر.ج.د.ش عدد 20، صادر في 09 مارس 1973. (ملغى)
2. مرسوم تنفيذي رقم 55-84، مؤرخ في 03 مارس 1984، متضمن إدارة المناطق الصناعية، ج.ر.ج.د.ش عدد 10 صادر في 06 مارس 1984.
3. مرسوم تنفيذي رقم 56-84، مؤرخ في 03 مارس 1984، متضمن تنظيم المؤسسات المناطق الصناعية، ج.ر.ج.د.ش عدد 10 صادر في 06 مارس 1984.
4. مرسوم تنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 02 مارس 1991، متضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.د.ش عدد 10، صادر في 06 مارس 1991.
5. مرسوم تنفيذي رقم 405-90، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، محدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين، ج.ر.ج.د.ش عدد 56، صادر في 26 ديسمبر 1990.
6. مرسوم تنفيذي رقم 176-91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.د.ش عدد 26، صادر في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم.
7. مرسوم تنفيذي رقم 320-94، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، متضمن المناطق الحرة، ج.ر.ج.د.ش عدد 67، صادر في 19 أكتوبر 1994.
8. مرسوم تنفيذي رقم 321-94، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، ج.ر.ج.د.ش عدد 67، صادر في 19 أكتوبر 1994.
9. مرسوم تنفيذي رقم 322-94، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، متضمن منح الإمتياز على الأراضي أملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر.ج.د.ش عدد 67، صادر في 19 أكتوبر 1994.

10. مرسوم تنفيذي رقم 97-321، مؤرخ في 24 أوت 1997، متضمن تحديد كفيات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، ج.ر.ج.د.ش عدد57، صادر في 27 أوت 1997.
11. مرسوم تنفيذي رقم 03-408 ، المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج.ر.ج.د.ش عدد68 ، صادر في 05 نوفمبر 2003.
12. مرسوم تنفيذي رقم 06-355، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، متعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج.ر.ج.د.ش. عدد 64، صادر في 11 أكتوبر 2006.
13. مرسوم تنفيذي رقم 06-356، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، متضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.د.ش عدد 64، صادر 11 أكتوبر 2006.
14. مرسوم تنفيذي رقم 06-357، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.د.ش. عدد 64 ، صادر في 11 أكتوبر 2006.
15. مرسوم تنفيذي رقم 07-119 ، مؤرخ في 02 أبريل 2007، متضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ، ج.ر.ج.د.ش عدد27، صادر في 25 أبريل 2007.
16. مرسوم تنفيذي رقم 07-120، مؤرخ في 23 أبريل 2007، متضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر.ج.د.ش عدد27، صادر في 25 أبريل 2007.
17. مرسوم تنفيذي رقم 07-121، مؤرخ في 23 أبريل 2007، متضمن تطبيق أحكام الامر 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.د.ش. عدد 27 ، صادر في 25 أبريل 2007.

18. مرسوم تنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 02 ماي 2009، محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.د.ش عدد 27، صادر في 06 ماي 2009.
19. مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، ج.ر.ج.د.ش عدد 27، صادر في 06 ماي 2009.
20. مرسوم تنفيذي رقم 10-20، مؤرخ في 12 فيفري 2010، متضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر.ج.د.ش عدد 04، صادر في 17 جانفي 2010.
21. مرسوم تنفيذي رقم 12-126، مؤرخ في 19 مارس 2012، متضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر.ج.د.ش عدد 17، صادر في 25 مارس 2012.
22. مرسوم تنفيذي رقم 17-100، مؤرخ في 5 مارس 2017 يعدل ويتم مرسوم تنفيذي رقم 60-356 المؤرخ في أكتوبر 2006، متضمن صلاحيات الوكالة لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.د.ش عدد 16، صادر في 8 مارس 2017.
- 6/ التعليمات:

1. تعليمة رقم 4420 الصادر بتاريخ 11 جوان 2007، متضمنة شروط وكيفيات تسيير أملاك وطنية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية الأصول المتوفرة لي مستوى المناطق الصناعية.

7/ المواقع الإلكترونية:

1. معجم المعاني المجاني المنشور على الموقع الإلكتروني:

[صناعة http://www.almaany.com.ar/dictionnaire/ar-ar](http://www.almaany.com.ar/dictionnaire/ar-ar)

2. بحث حول آليات التشجيع على الاستثمار في الجزائر، منشور على الموقع الإلكتروني للمديرية الولائية للصناعة والمناجم لولاية بسكرة

<http://Www.Dipmapi-Biskra.com.page.aspx?page-id52M>،

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

1. OUVRAGES :

A/ Drobenko Bernard, *Droit de l'urbanisme*, 3eme edition, gualino, 2006

الفهرس

الفهرس

الصفحة	المحتويات
01.....	مقدمة
06.....	الفصل الأول: الأحكام العامة للعقار الصناعي
08.....	المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي
08.....	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
08.....	الفرع الأول: المقصود بالعقار الصناعي
09.....	أولاً: المدلول اللغوي والاصطلاحي للعقار الصناعي
09.....	أ: المدلول اللغوي لكل من العقار والصناعة
09.....	ب: المدلول الاصطلاحي لكل من العقار والصناعة
11.....	ثانياً: تعريف العقار الصناعي
12.....	الفرع الثاني: مميزات العقار الصناعي
12.....	أولاً : من حيث تكوُّن العقار الصناعي
12.....	ثانياً : من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي
12.....	ثالثاً: من حيث توزيع المناطق
13.....	رابعاً: من حيث تعقيد المنازعات المتعلقة لاستغلال العقار الصناعي
13.....	الفرع الثالث: العقار الصناعي ومختلف العقارات المشابهة له
13.....	أولاً: العقار الصناعي والعقار الفلاحي
15.....	ثانياً : العقار الصناعي والعقار السكني

الفهرس

- 16..... ثالثا: العقار الصناعي والعقار السياحي
- 17.....المطلب الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي
- 17..... الفرع الأول: الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة
- 17.....أولا: شرط الحصول على رخصتي البناء والتجزئة.
- 18.....ثانيا: شرط احترام البيئة.
- 19..... الفرع الثاني: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة.
- 19.....أولا : بالنسبة للمناطق الصناعية.
- 20.....ثانيا : بالنسبة للمناطق الحرة.
- 22..... ثالثا : بالنسبة للمناطق الخاصة.
- 23.....رابعاً : بالنسبة للمناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في إنجازها.
- 24.....خامسا : بالنسبة للأمر 04-08.
- 26.....المبحث الثاني : التنظيم القانوني للمناطق الداخلة في تكوين العقار الصناعي وتسييرها.
- 26.....المطلب الاول : المناطق المكونة للعقار الصناعي
- 27..... الفرع الأول : الأراضي الخاصة والحرة للدولة الموجهة للاستثمار.
- 27.....أولا : الأراضي الخاصة
- 27.....أ: المناطق المطلوب ترقيتها.
- 28.....ب: مناطق التوسع الاقتصادي
- 28.....ثانيا: المناطق الحرة

الفهرس

- 29..... الفرع الثاني : أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
- 29..... أولا : المناطق الصناعية
- 30..... ثانيا: مناطق النشاطات
- الفرع الثالث: العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها.....
- 31.....
- 31..... أولا: العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية
- 31..... ثانيا: العقارات الزائدة عن حاجة المؤسسة العمومية الاقتصادية
- 33..... المطلب الثاني: المؤسسة المخصصة لتهيئة وتسيير مناطق العقار الصناعي
- 33..... الفرع الأول: الهيآت المركزية
- 33..... أولا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
- 34..... ثانيا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
- 36..... ثالثا: المجلس الوطني للاستثمار
- 37..... رابعا: إدارة أملاك الدولة
- 37..... خامسا: مجلس الحكومة
- 37..... سادسا: مجلس الوزراء
- 38..... سابعا: الوزارات المختلفة
- 39..... الفرع الثاني: الهيئات اللامركزية
- 39..... أولا : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار .

الفهرس

- ثانيا: الشباك الوحيد.....40.....
- ثالثا: وكالة تسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين.....41.....
- رابعا: الوالي.....42.....
- خاتمة الفصل الأول.....43.....
- الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي.....44.....
- المبحث الاول : ماهية عقد الامتياز.....46.....
- المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز.....46.....
- الفرع الأول : المقصود بعقد الامتياز.....46.....
- أولا: تعريف عقد الامتياز.....47.....
- ثانيا: خصائص عقد الامتياز.....48.....
- أ: عقد الامتياز عقد إداري رسمي48.....
- ب: عقد الامتياز عقد محدد المدة49.....
- ج: عقد يرد على حق عيني عقاري49.....
- هـ: عقد الامتياز من عقود إذعان.....49.....
- و: عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص.....49.....
- ثالثا: عقد الامتياز والعقود المشابهة له.....50.....
- أ: عقد الامتياز وحق الإيجار.....50.....
- ب : عقد الامتياز والامتياز في الأملاك الوطنية.....50.....

الفهرس

- ج : عقد الامتياز ولا امتياز في العقار الفلاحي.....51
- رابعا: التصنيف القانوني لعقد الامتياز.....52
- الفرع الثاني : التطور القانوني لعقد الامتياز في العقار الصناعي.....53
- أولاً: قبل صدور الأمر 04-08.....53
- ثانياً: بعد صدور الأمر 04-08.....56
- أ: العقارات التي يطبق عليها عقد الامتياز.....56
- 1: الأملاك الوطنية الخاصة.....57
- 2: المناطق المكوّنة للعقار الصناعي57
- ب: العقارات المستبعدة من تطبيق عقد الامتياز.....58
- المطلب الثاني: أحكام عقد الامتياز.....59
- الفرع الأول: ما يجب مراعاته لإبرام عقد الامتياز.....59
- الفرع الثاني : كيفية الحصول على عقد الامتياز.....61
- أولاً: الجهة المكلفة بمنح الامتياز عن طريق التراضي.....61
- أ: المشاريع التي يتم الترخيص بها من قبل الوالي.....62
- ب:المشاريع التي يتم الترخيص بها من قبل المجلس الوطني للاستثمار62
- الفرع الثالث : نهاية عقد الامتياز63
- المبحث الثاني :حقوق والتزامات أطراف عقد الامتياز وإشكالاته.....65
- المطلب الأول: حقوق والتزامات أطراف العقد.....66

الفهرس

- 66..... الفرع الأول: حقوق المستفيد وواجباته.....
- 66..... أولاً: حقوق المستفيد من العقد.....
- 68..... ثانياً: التزامات المستفيد من العقد.....
- 70..... الفرع الثاني: حقوق وواجبات الإدارة المانحة لعقد الامتياز.....
- 70..... أولاً: حقوق الإدارة.....
- 72..... ثانياً: واجبات الإدارة.....
- 73..... المطالب الثاني: إشكالات استغلال العقار الصناعي.....
- 73..... الفرع الأول : طبيعة النزاع الواردة على عقد الامتياز.....
- 76..... الفرع الثاني: الجهة المختصة بحل النزاع الناجم عن عقد الامتياز.....
- 76..... أولاً : حل النزاع بالطرق الرضائية.....
- 76..... أ: الوساطة والصلح.....
- 78..... ب: التحكيم.....
- 79..... ثانياً: التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن عقد الامتياز.....
- 79..... أ: اختصاص المحاكم الإدارية.....
- 81..... ب: اختصاص المحاكم العادية.....
- 83..... خاتمة الفصل الثاني.....
- 84..... خاتمة.....
- 89..... قائمة المراجع.....

الفهرس

المخلص:

إنّ الدولة الجزائرية قامت بالعديد من المحاولات المتكررة لتطوير اقتصادها وبالتالي اهتمت بالعمار الصناعي وذلك ما يتجلى في النصوص القانونية العديدة الهادفة إلى تنظيمه، وإلى المؤسسات الكثيرة الموجهة إلى تسييره، والتي نصت عليها القوانين المتعاقبة ، كما أنّ المشرع قام بتوجيه العديد من الأراضي خصيصا لإقامة المشاريع الاستثمارية والتي كانت في البداية تمنح عن طريق التنازل بمقابل إلا أنه تراجع عن ذلك لينص على طريقة وحيدة وهي الامتياز، ونجد أن المشرع واصل تغيير طريقة منحه ليستقر في الأخير على منحه بطريقة التراضي وكان بذلك عقد الامتياز هو الوسيلة الوحيدة التي يمكن بموجبها استغلال الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري لم يحدد الجهة المختصة بالفصل في النزاعات التي قد تتجم عن استغلال العمار الصناعي إلا أنه غالبا ما توجه إلى القضاء الإداري مع وجود استثناءات يمكن توجيهها إلى القسم العقاري.

Résumé

L'Etat algérien a essayé à plusieurs reprises le développement de son économie et par conséquent il accorde une réelle importance à l'immobilier industriel. Cela se reflète dans de nombreux textes juridiques visant son organisation et dans de nombreuses institutions destinées à son exécution, lesquelles (institutions) stipulées par des lois successives. En outre, le législateur a affecté un grand nombre de terres spécifiquement pour la mise en place de projets d'investissement qui a été initialement accordé par la concession. Néanmoins, il s'est rétracté par rapport à cette dernière décision pour prévoir un procédé juridique unique qui se résume en concession. Nous constatons que le législateur a continué à changer la façon de l'octroi du foncier par concession pour qu'il se stabilise en fin de compte à son octroi par la voie de Consentement. Par ailleurs, le contrat de concession est resté le seul et unique moyen en vertu de lequel est permise l'exploitation des terres destinées à la réalisation des projets d'investissement. Nonobstant, le législateur algérien n'a pas précisé l'autorité compétente pour statuer sur les différends qui peuvent découler de l'exploitation de l'immobilier industriel, ces litiges sont souvent orientés vers le tribunal administratif, excepté quelques situations qui peuvent être adressées à la section de foncier.